

特集

# 不動産サブリースのしくみ

## — 管理・原契約を中心に —

3



**長井 和夫** Nagai Kazuo 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 総合研究所 主任相談員  
2007年より現職。賃貸管理実務の経験を生かして、入居者・家主・管理業者からの相談に対応し、助言を行う。また、調査研究および賃貸住宅管理業者登録制度の普及促進等、住環境の向上を目的とした講演活動を行っている。



### ■ 賃貸不動産管理業務の2つの方式

サブリースという新しい賃貸の契約形態が、近年都市部を中心に発展してきました。民法では借主の無断転貸を禁じており、貸主の承諾を得ずに転貸し、第三者に使用収益させた場合は賃貸借契約を解除できるとしています(同法612条)。ただし、貸主の承諾があれば第三者への転貸も可能となります。このしくみを利用した不動産事業にサブリース事業があります。サブリース事業とは、賃貸不動産の所有者(家主、オーナーとも呼ばれる)とサブリース業者間の転貸借を目的とした原賃貸借契約(借り上げ契約のこと。以下、サブリース原契約)と、サブリース業者と借主との転貸借契約を合わせたシステムのことです。サブリース事業は賃貸業ですが、賃貸不動産所有者とのサブリース契約に定められた管理業務を行うので、賃貸管理業としての性格ももっています。賃貸不動産の管理業務に

は、大きく分けて2つの方式があります。管理受託方式とサブリース方式です(図1)。

**管理受託方式**による管理の場合、管理業者は、貸主からの委託を受け、賃貸管理の受任者として貸主に代わって管理業務を行います。他方、**サブリース方式**による管理の場合、管理業者は転貸借契約における貸主の地位にあり、転貸人として自ら賃貸物件を転借人に転貸して、直接賃貸管理を行います。

本稿では、サブリース方式による管理のしくみを解説するとともに、サブリース原契約の留意点について説明します。

### ■ サブリース方式による管理の特徴

サブリース方式による管理には、管理業者が貸主・転借人それぞれに対して契約当事者となって責任を負うという特色があります(図2)。

#### (1) 管理業者と貸主の関係

管理業者は、貸主(賃貸不動産所有者)との間

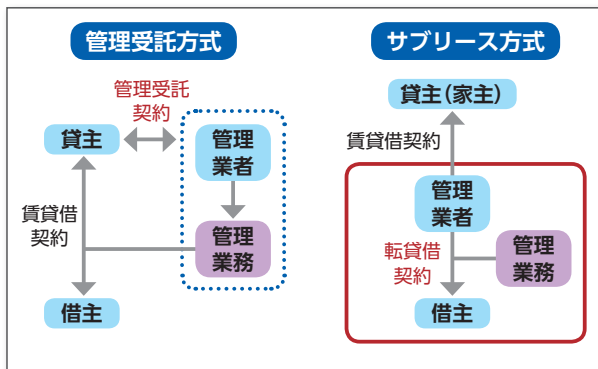


図1 賃貸不動産管理業務の方式

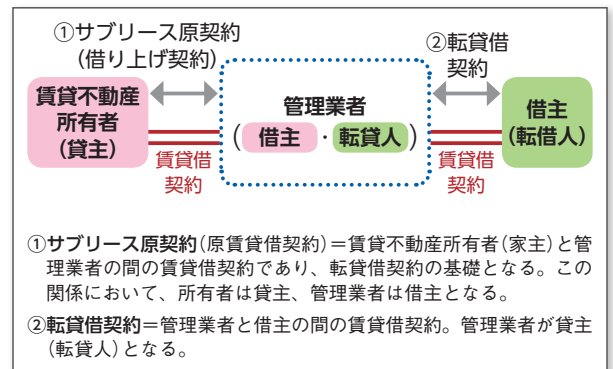


図2 サブリース方式の管理のしくみ

で賃貸借契約を締結するため、貸主との関係では借主となります。そのため、従業員や転借人の故意・過失を含めて、賃貸借契約に基づく責任を負います。

## (2) 管理業者と転借人の関係

管理業者が貸主(転貸人)であり、入居者が借主(転借人)であって、管理業者は転借人に対して、賃貸借契約(転貸借契約)に基づいて、直接の権利と義務を負うこととなります。そのため管理業者は、自ら原告として未払い賃料請求訴訟等を提起することができます。一方、敷金返還訴訟では転借人から被告として訴訟の提起を受けることとなります。

## (3) 貸主(賃貸不動産所有者)と転借人の関係

貸主(賃貸不動産所有者)と転借人の間には、直接の契約関係は生じません。ただし転借人は、法律上、貸主に対して直接の義務を負います(民法613条1項)。そのため、転借人が貸主から賃料の支払いを請求されると、転借料の範囲において賃料を支払わねばなりません。

## ■ サブリース原契約における 賃貸不動産所有者の留意点



### ● 家賃は変わることがあります

▶ サブリース原契約においてサブリース業者(管理業者でもある)は借主です。契約書に「家賃は減額しません」や「家賃保証」と書いてあっても、管理業者には借地借家法に基づいて借主の立場から貸主(賃貸不動産所有者)へ家賃の減額を請求する権利があります(借地借家法32条1項)。

▶ 一般的に、多くの契約書では、2年ごとなど定期的な家賃見直し条項が記載されています。

### ● 賃料を受け取るだけでなく、 出費もあります

▶ 次の入居者を迎えるための修繕費(入居者が退去するつど発生)や外壁補修、防水工事、エレベーターの保守等の費用は、多くの契約で賃貸不動産所有者の負担となっています。

▶ 賃貸不動産所有者自らが行うよう契約で定められた業務の実施を管理業者に委託すると、別途費用が発生します。管理業者の行う業務の内容や範囲についても、契約内容をよく確認しましょう。

### ● 受け取れないお金もあります

▶ 礼金や更新料という商慣習のある地域であっても、入居者からのそうした金銭は貸主である管理業者が受け取ります。通常、賃貸不動産所有者の収入にはなりません。

▶ サブリース原契約の開始時には、入居者募集にかかる時間を考慮して、管理業者から賃貸不動産所有者への賃料支払義務発生日を数カ月後に設定している契約(フリーレント付契約)が多くなっています。いつから賃料を受け取ることができるのか、注意が必要です。

▶ 昨今、入居者の退去後、次の入居者が決まるまで数カ月かかってしまうことも珍しくありません。そこで退去がある度、管理業者から賃貸不動産所有者に支払う賃料を減額するよう定めている契約もあります。

### ● 契約の終了・解約にも注意しましょう

▶ 賃貸不動産所有者と管理業者の契約が終了した場合、入居者の居住の安定を図るため、多くの契約では「原賃貸借契約(サブリース原契約)が終了したときは、転貸借契約の貸主(管理業者)の地位を賃貸不動産所有者が承継する」旨を定めています。つまり、賃貸不動産所有者と入居者が直接貸し借りする関係に移行します(サブリース原契約の契約期間が何年であっても、契約書には通常、管理業者からの解約についての記載もあります)。

▶ このとき、賃貸不動産所有者と入居者の関係を規定するのは、管理業者と入居者が交わっていた賃貸借契約書です。昨今は連帯保証人をとらない等、さまざまな契約がありますので、契約書の内容や契約条件について所有者自身が事前によく確認しておきましょう。