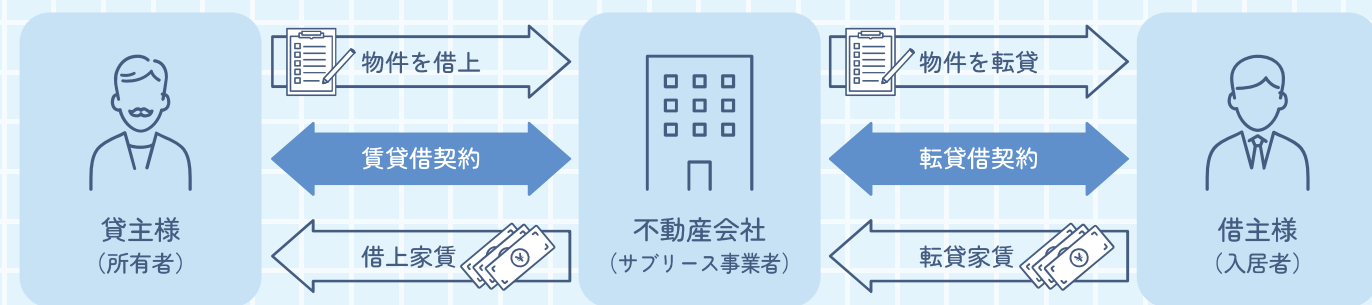


# 01 サブリースの仕組み

サブリースは、貸主と不動産会社・不動産会社と借主という2つの賃貸借契約のうえに成り立ちます。



**Point** 一般的に所有者が物件を貸し出す際は、物件の入居者と直接賃貸借契約を交わします。賃貸の際に行うべき物件管理や運営業務を自らの手で行う必要があり、多くの手間がかかります。

サブリースとは、貸主が所有する物件を不動産会社が借り上げ、借主に転貸するという仕組みの賃貸経営方法です。多くの場合、家賃保証や滞納保証が付保されるため貸主は賃貸経営の手間をかけず安定した収入が得られます。その一方、サブリースにはデメリットも少なからずあるため、仕組みやリスクを正しく理解したうえで検討しましょう。

# 02 サブリースのメリット

- …安定した家賃収入…**  
不動産会社が物件を借り上げるため、空室でも毎月決まった収入を得ることができる。  
★空室に怯える必要がなくなる★
- …管理業務の委託…**  
不動産会社が入居付け・集金や建物メンテナンス等の様々な業務を行うため手間を軽減でき、確定申告も楽になる。
- …法的リスクの軽減…**  
入居者トラブルや訴訟になっても不動産会社が法的手続きや解決を図るため、トラブルの当事者にならずに済む。
- …物件の価値向上…**  
不動産会社の適切な管理により、物件の価値が向上する可能性がある。
- …専門知識が不要…**  
不動産会社が全ての管理業務を行うため、専門的な知識や経験がなくても運用できる。
- …融資が受けやすい…**  
家賃保証があり安定した収入が見込めるようになるため、金融機関からの融資が受けやすくなる。

# 03 サブリースのデメリット

- …利益の減少…**  
不動産会社の手数料や費用により、利益が減少する可能性がある。
- …修繕費等の出費…**  
物件管理の手間はないが原状回復リフォームや建物・設備の修繕にかかる費用は貸主様負担が多い。
- …変更が難しい…**  
サブリースは長期契約のため不動産会社の契約解除や内容の変更などが難しい。

# 04 サブリースを選択するのに向いているのは

- 賃貸経営が初めての人
- できる限り負担を減らしたい人
- 安定した経営をしたい人

# 05 サブリース契約後の貸主様の声

**S様** 新型コロナなど、経済情勢の変動が大きい昨今、テナントの突然の退去や新たな入居を受ける際の入居審査などが大変でしたが、サブリースによって賃料不払いについて心配する必要がなく、安定的な家賃を受け取ることができて助かります。

**K様** 以前の入居者が家賃を支払ってくれなくなり、何度家賃の請求に行っても支払っていただけず苦労したことがありました。サブリースのお話をいただいた際に、毎月の収入が少し減ってしまっても、安定して家賃を支払ってくれる・入居者とのトラブルも三基建設さんが解決してくれるということで契約しました。毎月家賃の不払いが起らないか心配しなくて良いですしトラブルも全て解決いただけるので安心です。

**S様** 一社に一棟の建物を賃貸しているため、テナントの退去により物件の家賃収入が突然なくなるという不安がありました。サブリース契約をしてからは定期的に安定的な収入が見込めるため将来に渡って、家賃収入が突然途絶える心配がなく安心しました。