

週刊住宅

2018年(平成30年) 3月28日号
NO. 2806 (毎週月曜日発行)

CFネッツ流

新・大家実践塾

30年間一括借り上げ保証でシェアハウスのかぼちゃの馬車を運営していたスマートデイズが、2017年10月に保証賃料の支払減額、明けて18年1月17日、20日の事業説明会で保証賃料の停止を提示したというニュースを目にした人も多いだろう。

被害にあったオーナーの大半が銀行への支払いに困ることとなり、テレビでも

サブリース契約

9

問題多発で訴訟発展ケースも

もう一度契約内容の確認を

取り上げられた。

ここで大きく問題になったのがサブリース契約だ。

大手不動産会社の中にもサブリース賃料の減額問題で訴訟を起こされるなど近年サブリース契約によるトラブルが後を絶たない。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

て転貸し、直接賃貸管理を

行つ。

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

ることができないが、収入される点である。例えば、

が安定して入ってくる、賃一括借り上げで30年間家賃

賃の大きなリスクのひとつは変わらないうという契

である空室を気にしなくて約を結んでも、周辺状況が

よいというメリットがある。特に不動産投資が初め

場に合わせて賃料の減額が

可能となる。

解約は所有者からはサブ

リース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

保証賃料の相場は、想定賃料の85～90%だが、最近

サブリース業者は所有者とマスタートリース契約を結んで一括借り上げて所有者に保証賃料を支払う。

いといけない。

サブリース業者によって

は詳細を説明せず、実は契

約書には2年に1回賃料の

見直しをすると記載されて

いたといったケースも

。サブリース業者は借地

借家法に守られ、所有者は

賃料の減額を受け入れない

といけない上に解約すると

違約金を取られることにな

る。

サブリースがすべて悪い

わけではないので、きちん

と契約書を読み、メリット

デメリットなど内容を理解

した上で契約するようにし

てほしい。

■シェアネッツ大阪支社

アセットマネジメント事

業部 山口智也