

サブリース、契約前の3分チェック

保証されているのは、家賃だけです



1 この順番でやる

1分目 数字を、最後まで引く（2ページ目）

2分目 そのまま声に出して、5つ聞く（3ページ目）

3分目 契約書は、3か所だけ開く（4ページ目）



2 動画のケースの答え

営業資料：毎月6,000円の黒字（②までしか引いていなかった）

本当の毎月：▲1万1,000円／月（年間 ▲13万2,000円）



3 このマイナスは、育つ

▼ 修繕積立金は新築時に低く設定され、築年数とともに上がることがある

▼ 設備の交換費用（エアコン・給湯器・浴室）は、契約によりオーナー負担になることがある

▼ 金利が上がると返済が増える 例：残高2,300万円で+0.5% → 年 約11万5,000円の負担増

▼ サブリース賃料そのものが、改定条項によって下がることもある

1分目 数字を、最後まで引こう

提案書と重要事項説明書から、そのまま書き写してください



① サブリース賃料（毎月あなたに入る額） +
 円

② ローン返済（月額） - 円

③ 管理費・修繕積立金 - 円

④ 固定資産税・都市計画税（年額 ÷ 12） -
 円

⑤ 火災・地震保険（年額 ÷ 12） - 円

⑥ 本当の毎月 = ① - ② - ③ - ④ - ⑤ 円



動画のケース：8万8,000円 - 8万2,000円 - 1万2,000円 - 5,000円 = ▲1万1,000円/月（年間 ▲13万2,000円）

⑥がプラスだった方 → その黒字が何年もつかを、3分目の「賃料改定の条項」で確認。金額は固定ではありません。

⑥がマイナスだった方 → 今の資料のままでは、契約しない。2分目の5つを聞いて、答えが書面で出てから考えても遅くありません。

2分目 そのまま読めばOK。5つ聞く

大事なのは答えの中身より、書面で出てくるかどうか



質問1「賃料は何年ごとに、どういう条件で改定されますか。」
」

危険な答え：「保証なので下がりません」「そこは実質ないです」／誠実な答え：契約書の該当条項をその場で開いて見せる
質問2「過去に何回、いくら下げましたか。」

この1問だけでも聞く価値があります。答えられない会社なら、それが答えです。

質問3「私からの解約は、どういう条件でできますか。」

予告期間・違約金・必要な手続きを、書面で確認。危険な答え：「いつでも大丈夫ですよ」（口頭のみ）

質問4「この価格は、周辺の中古と比べていくらですか。」

続けて「御社以外の仲介会社の査定を見せてください」

質問5「サブリースを付けたまま売る場合、査定はいくら下がりますか。」

例：市場の家賃より月1万円低いだけで、利回り4.5%で評価されると $\text{年12万円} \div 4.5\% = \text{約267万円}$ 、売値が変わることがあります。



忘れずに

5つのうち1つでも「口頭だけ」「あとで」で流されたら、その日は契約しない。「今日だけ」「残り1戸」と急かされたら、それ自体が危険信号です。

3分目 契約書は、3か所だけ開こう

ここだけ付箋を貼って、弁護士や専門家に見せてください



☐ 1 賃料改定の条項：「何年ごとに」「どういう場合に」改定するのか。「2年ごとに協議のうえ改定する」という書き方が多くあります。

覚えて帰ること：「30年保証」が約束しているのは期間であって、金額ではありません。減額の通知が届いても、その日のうちに同意書へサインしない。



☐ 2 解約の条項（あなた側／会社側の両方）：予告期間と違約金だけでなく、会社側の中途解約条件も必ず読む。片方だけ緩く設定されていることがあります。

覚えて帰ること：サブリース会社は、あなたから部屋を借りている借主です。借主は借地借家法で保護されるため、貸主側からの解約には「正当事由」が問題になります。違約金を払えば必ず終われる、とは限りません。



☐ 3 免責期間と、修繕費の負担区分：賃料が支払われない「免責期間」がないか。設備の交換費用をどちらが払うのか。

覚えて帰ること：「作業を手配する人」と「代金を払う人」は、別のことがあります。

保証されているのは、家賃だけです

物件の価格も、ローンも、修繕費も、金利も、売るときの値段も、保証してくれる制度ではありません。



これだけ覚えて帰ってください

「保証があるから買える」ではなく「保証がなくても持てるけれど、手間を減らすために使う」。この順番だけ、間違えないでください。



ひとりで抱えないための相談先

消費者ホットライン 188（いやや）：しつこい勧誘・契約トラブルの相談窓口

法テラス（日本司法支援センター）：条件を満たせば、弁護士等による無料法律相談

国土交通省 賃貸住宅管理業法ポータルサイト：サブリース契約の規制・よくある質問・注意喚起



答えが出なかった質問は、契約書の言葉のまま公式LINEに送ってください。

サブリースという制度そのものが悪いわけではなく、収入の一部と自由度を手放して、手間を減らすサービスです。最後に決めるのは、ご本人です。掲載の数値（物件価格2,500万円・金利1.9%・35年・賃料8万8,000円ほか）は、解説用に設定した概算のモデルケースです。賃料改定・解約の可否や条件は、個々の契約内容によって異なります。特定の不動産取引・金融商品の勧誘や、契約・解約の推奨を目的とするものではありません。出典：消費者庁「サブリース契約に関するトラブルにご注意ください！」／国土交通省 賃貸住宅管理業法ポータルサイト／同「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」。無断転載・再配布はご遠慮ください。2026年10月時点。概算です。ご自身のケースは専門家にご確認ください。