

元銀行員こう | 公式LINE限定特典

SUBLEASE | 3-MINUTE CHECK

サブリース 契約前の3分チェック

1分目

数字を、最後まで引く

営業資料の「毎月〇円の黒字」は、家賃からローン返済を引いただけの数字であることがほとんどです。オーナーが払うお金を最後まで引くと、答えが変わります。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(新築2,500万円・35年・金利1.9%)

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)

営業資料では「毎月6,000円の黒字」でした。②までしか引いていなかったからです。

そして、⑥はこれからさらに下がる可能性があります。

- ▼ **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もある
- ▼ **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(→ 3分目へ)

ここが判断の分かれ目です。⑥がマイナスなら、その物件は「持っているだけでお金が出ていく」商品です。そして上の4つは、すべてマイナスを増やす方向にしか働きません。**マイナスは、育ちます。**

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」で確認してください。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

そのまま声に出して、5つ聞く

言い方を考える必要はありません。この紙を見ながら、そのまま読んでください。大事なのは答えの中身より、書面で出てくるかどうかです。

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。実績のある会社なら答えられます。**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、書面で確認します。**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。

サブリースは物件とセットで売られます。だから価格の妥当性は、**販売会社と関係のないところ**で確かめます。御社以外の仲介会社の査定を見せてください、と続けてください。

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。

買う人は、賃料が低い分だけ収益を低く見ます。例えば市場の家賃より月1万円低いで、利回り4.5%で評価されると $年12万円 \div 4.5\% = 約267万円$ 、売値が変わることがあります。

答えを聞くこと自体が目的ではありません。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。それだけ決めておいてください。「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か所だけ開く

全部読む必要はありません。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」改定するかを見ます。「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、それで決まりではありません。**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**も必ず読んでください。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「管理会社」ではなく、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

契約開始から一定期間、賃料が支払われない「免責期間」が定められていることがあります。あわせて、設備の交換費用をどちらが払うのかを確認します。

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。

— 元銀行員こう

◆ 最後に、これだけ覚えて帰ってください

今日の話は、判断の材料であって、答えではありません。最後に決めるのは、ご本人です。

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。「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。

▶ 答えが出なかった質問を、そのまま送ってください

「質問2で黙られた」「改定条項のこの一文が読めない」—— 契約書の言葉のまま、公式LINEに送ってください。個別の回答はできませんが、多く届いたものから、動画で実際に読み解きながら解説します。**あなたの1件が、次の誰かを止めます。**

次の1枚、どれが要りますか。数字だけ返信してください。

- ① 不動産の営業電話を10秒で終わらせる断り方 ② 住宅ローンの繰上返済 判断シート ③ 実家の相続、最初にやる3つ

◆ 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・FAQ・注意喚起

【免責事項】本資料は情報提供を目的としたもので、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。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。サブリース契約の賃料改定・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。個別の判断は、契約書の確認と専門家への相談を前提としてください。本資料の情報に基づいて被ったいかなる損害についても、当方は責任を負いかねます。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」。2026年8月時点の情報にもとづきます。無断転載・再配布はご遠慮ください。