

「サブリース事業」の  
注意点と  
トラブル対処

近年、オーナーの負担軽減・専門家による賃貸運営を円滑にするためのサブリースのシステム普及に伴い、サブリースに関する特殊なトラブルや訴訟が多発。オーナー、サブリース会社、テナントそれぞれのリスクを把握し契約実務を学ぶ

# サブリース 事業の実務と トラブル解決法

## ～サブリース契約の徹底検討～

改正民法  
対応

「サブリース事業」のメリット・デメリット、オーナー・サブリース会社・テナントのリスクを把握  
マスターリース契約・サブリース契約の各条項の検証  
サブリースに関する民法改正——民法改正に伴う新たな事業機会・展開とは

ご あ ん な い

サブリースは、物件をサブリース会社がオーナーから借り受け、第三者に転貸する事業形態で、オーナーが不動産運用ノウハウをもたない場合の賃貸管理の充実、オーナーの負担の軽減化、また不動産収益確保などを背景に、サブリースによる賃貸事業が普及してきました。

ただ、サブリースによる管理形態は、メリットもありながら、オーナー・サブリース会社・テナントのいずれにもリスクが発生しトラブルや訴訟も多発しており、不動産実務者が備えておく知識の一つに「サブリース契約」は重要になってきています。

本セミナーでは、サブリース契約について学び直しながら、立場ごとのリスク回避の方法、トラブルを未然に防ぐための特約の作成方法を解説します。

また、今回の民法改正で、サブリース関係の改正も行なわれており、賃貸物件の譲渡に伴うサブリースの形成が認められ、新たな事業チャンスが生まれています。改正法の内容も解説し、不動産事業に活かせる知識として学んでまいります。

不動産賃貸ビジネスに携わる方々のご参加をお待ちいたします。

日 時 2018年3月2日(金)13:00～17:00

会 場 アイビーホール  
東京都渋谷区渋谷4-4-25  
TEL.03-3409-8181  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参 加 費 43,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
38,880円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)  
※テキスト・コーヒー代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社  
Property management  
月刊レジャー産業 資料  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館  
TEL. 03-3563-0025(代表)

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

### 参加申込書

## サブリース事業の実務とトラブル解決法

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 ) ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」をご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証 / 請求書 / 銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
  - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名 / 氏名 / 電話番号 / 返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## サブリース事業の実務とトラブル解決法～サブリース契約の徹底検討～

### セミナープログラム

13:00～17:00（※途中休憩を挟んで進行してまいります）

#### 1. マスターリース・サブリースとは

- ・サブリース会社は、借地借家法の借家人として保護されるか？
- ・オーナーとサブリース会社のマスターリース契約（借上げ契約）が解除された場合、サブリースの転借人入居者は立ち退く必要があるのか？
- ・オーナーは転借人入居者に直接家賃の支払請求ができるか？（民法改正の内容）
- ・サブリースの建物が抵当権（根抵当権）で競売された場合の転借人の立場

#### 2. オーナー・管理会社にとってのサブリースのメリット・デメリット

- ・オーナーにとって、サブリースのメリットとは（居住用の場合、実質的な管理費である差額家賃に消費税がかからない、など）
- ・サブリース会社のデメリット（火災等によるサブリース会社の責任発生など）

#### 3. マスターリース契約（借上げ契約）の各条項の検討

- ・転貸承諾
- ・中途解約時の処理（転借人入居者の処理等）
- ・借上げ賃料の値上げ・値下げ
- ・サブリース会社のオーナーに対する免責条項

#### 4. サブリース契約（転貸契約）の各条項の検討

- ・マスターリース契約解除時の貸主変更の同意など

#### 5. 賃貸住宅管理業者の登録制度とサブリース

- ・サブリースのオーナーに対する借上げ契約の重要事項の説明と借上げ契約書の交付
- ・分別管理
- ・サブリース形態を採用したときの登録制度におけるサブリース会社のメリット

#### 6. サブリースに関する民法改正（民法改正に伴う新事業の展開）

#### 7. 個人（非課税業者）の駐車場の

#### サブリースで借り上げた場合の消費税の問題

- ・課税事業者ではない個人から駐車場を借り上げているサブリース会社は、個人の駐車場オーナーに消費税を払う必要があるか？

#### 8. 質疑応答

### 講師プロフィール

**立川 正雄**（たちかわ まさお）

立川・及川法律事務所 所長／弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関する業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン【総合ユニコム通信】を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<http://www.sogo-unicom.co.jp>