

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、トラブル解決法と契約実務を学ぶ

# サブリース事業の 実務とトラブル解決法

～ 2023年10月導入のインボイス制度がサブリース事業へ ～

改正民法  
インボイス  
に対応[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・テナントのそれぞれのリスクの把握と対処法を習得  
マスターリース契約・サブリース契約の各条項の検証  
インボイス(適格請求書)によるサブリース事業への影響と対処法

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上げ、第三者に転貸する事業形態であり、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、オーナーの管理業務の負担の軽減化、また不動産収益確保などを背景に普及してきました。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することから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。さらに、2023年10月から「インボイス制度」の導入によって、適格請求書で発行しないと、サブリース事業者は借り上げ家賃の支払いで消費税を支払っても、仕入れ税額控除ができなくなります。賃貸事業のなかでインボイスの影響を一番大きく受けるのがサブリース事業です。

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、オーナー・サブリース会社・テナントそれぞれの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自動形成が認められ、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、サブリース事業に活かせる知識として学んでまいります。さらに、サブリース事業に大きな影響を及ぼす、インボイス制度の問題点と対処法も解説します。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 2023年3月3日(金) 13:00～16:30

会 場 都市センターホテル

東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211  
※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 55,000円

(1名様につき/消費税および地方消費税を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
48,400円

(1名様につき/消費税および地方消費税を含む)

※テキスト代を含む

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6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※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!  
<https://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迄おかけ直しください。

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	

0-0320230305-040

## ●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、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「お名刺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「代理者のお名刺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宛まで必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として3,000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り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、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・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。
- ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止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。

# サブリース事業の実務とトラブル解決法

セミナープログラム 13:00~16:30

講師プロフィール

## 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?

## 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掛からない、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)に特有な 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)に特有な条項の検討

- マスターリース契約解除時の貸主変更の同意など

## 5. 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)

- 賃貸物件譲渡に伴うサブリース形態の自動形成はどのように使える?

## 6. インボイスへの対応

—— 2023年10月導入の

適格請求書等保存方式(インボイス制度)とは何か  
不動産事業者へ与える影響とは

- 免税事業者の貸主に、サブリース事業者は消費税の免除・消費税分の値引きを要求できるか?
- 免税事業者の貸主の同意を得ずに、サブリース事業者は一方向的に消費税をカットすることはできるか?
- 免税事業者の貸主に、サブリース事業者はどのようなアドバイスをすればよいか?
- 免税事業者と新規の契約をする場合は?

## 7. 質疑応答



立川 正雄

(たちかわ まさお)

立川・及川・野竹法律事務所 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月立川法律事務所を事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所を事務所名を変更し、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わる業務全般、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。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等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。



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

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いたします。