論壇　2018 Vol.5
公益財団法人　都市化研究公室
2019年3月

サブリース問題について

山田　康治
（公益財団法人　都市化研究公室　地域研究員）

国土交通省が，賃貸共同住宅の所有者に向けて，サブリース契約の締結について注意喚起を行っている。また，スルガ銀行問題においても，サブリース契約に係る問題が報道されている。賃貸共同住宅が，サブリースの形態によって管理されている事例が多くみられ，都市部の賃貸住宅供給サービスにおいて，サブリースは一定の役割を担っていると思われる。何故，サブリース契約の締結に注意が必要なのか，日本の賃貸住宅の現状やサブリース契約が採用される経緯，サブリース契約の特性について述べ，賃貸共同住宅におけるサブリースの問題点を考える。

１．賃貸住宅管理の現状

我が国の住宅のストックの4割が賃貸住宅といわれている。「平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」によると，全住宅戸数は，52百万戸あるとされている。3大都市部における住宅の所有の関係別の内訳は下記の図とおりである。

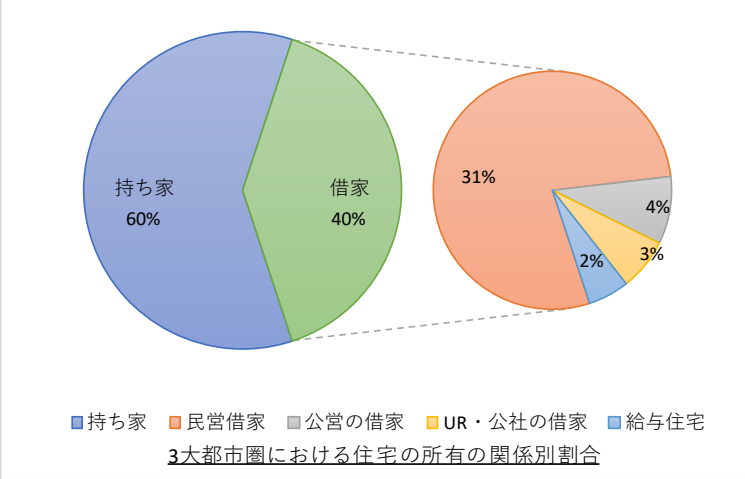

図１　３大都市圏における住宅の所有の関係別割合

賃貸住宅の経営は，個人経営が8割という統計データもある（「民間賃貸住宅に関する市場環境調査の結果について」国土交通省住宅局平成22年12月より）。賃貸住宅の経営内容は，入居者の募集を始め，解約・明け渡し，清掃，建物管理などであり，さまざまな対応が求められ，煩雑なものとなっている。これらの管理業務をすべて自己管理する家主は，1割以下（前掲国土交通省資料より）であり，家主のほとんどは，何らかの形で賃貸住宅管

理を外部に委託している。賃貸住宅管理業務を家主から請負っているのが，賃貸住宅管理会社である。都市部においては，賃貸住宅の割合は大きく（全住宅戸数の3割），都市部の賃貸住宅サービスに係る賃貸住宅管理会社の役割も大きいものとなっている。

賃貸住宅管理は，建物管理と入居者管理に大きく分けられる。建物管理の内容は，清掃をはじめ，住宅の補修，設備管理および退去時の原状回復工事などである。居住者管理には，入居者との賃貸借契約，賃料の増減交渉および入居者のクレーム対応などがある。入居者募集については，宅建業者が行うが，管理会社には宅建免許を取得し，それも家主から依頼を受けているものもある。中小の賃貸住宅管理会社は，得意とする一部の分野を家主から請負っているが，大規模の管理会社では，家主からすべての住宅管理業務を請負っているところもある。前掲の国土交通省の資料では，契約も管理もすべて委託している家主は65%を占めている。

家主から賃貸住宅管理を請負う方法として，サブリースという手法がある。サブリース業者は，賃貸ビル（マンション，アパート及び事務所）をその所有者から一括的に借り上げ，それをテナント（転借人）に転貸し，転貸料を受け取り，所有者には一定の賃料を支払う。賃貸住宅の場合，居住者との契約名義はサブリース業者であり，賃貸住宅の管理業務の一切を家主に代わって行う。家主は，賃貸住宅を所有するが，その経営にはかかわることなく，一定の賃料をサブリース業者から受け取る。

２．賃貸住宅管理におけるサブリース

賃貸住宅においてサブリースがどれくらい採用されているか，統計データは見当たらなかった。「週刊全国賃貸住宅新聞（平成30年7月15日付け）」の記事で，賃貸住宅管理会社大手の管理戸数のランキングが発表され，サブリースの戸数も掲載されていた。それをまとめると，表1のようになり，大手の賃貸住宅管理会社が賃貸住宅管理を請負う場合，サブリースの形態が大きな割合を占めている。

表１　管理戸数ランキングとサブリースの比率

管理戸数ランキングとサブリーの比率

	管理戸数	サブリース戸数	サブリース率
大東建託グループ	1,036,640	1,023,960	98.8%
積水ハウスグループ	607,000	591,000	97.4%
レオパレス21	570,672	568,739	99.7%
大和リビング	535,661	504,059	94.1%
スターツグループ	523,787	483,120	92.2%
東建コーポレーション	226,016	214,699	95.0%
ハウスメイトグループ	210,369	203,518	96.7%
ミニテック	181,000	——	——
ビレッジハウスマネジメント	97,001	——	——
旭化成不動産レジデンス	88,142	81,079	92.0%

（週刊全国賃貸住宅新聞（2018年7月15日付けより）

ランキングに掲載されている企業の上位に，住宅（集合住宅も含む）メーカーの関連企業が位置し，その管理物件のほとんどが，サブリースの形態となっている。また，同新聞記事には，「大手ハウスメーカーはストックビジネスとしての賃貸管理に事業の軸をシフトしている。」という記事もある。人口減少による住宅や集合住宅の建設需要の先細りが予想されるため，住宅建築受注と同時に賃貸管理業務（サブリース事業）の契約獲得を目指し，サブリース事業を新たなビジネスとして位置付けていると考える。

サブリースの需要先である土地所有者については，親が経営していた賃貸住宅を相続したが，子供は他に職業を持っているため，賃貸住宅を経営できない，親が住んでいた家と敷地を相続したが，敷地を活用するノウハウがない，などの理由で継承した不動産の活用をサブリース業者に委託する事例も多くあると考えられる。

これらの事情が,賃貸住宅管理においてサブリースが大きな割合を占める主な要因となっていると考えられ,都市部における賃貸住宅サービスの供給にサブリース事業が欠かせないものとなっている現状が窺える。

３．サブリース事業の経緯

サブリース事業は，1980年代のバブル期のころに始まったとされる。都市部の地価が高騰している状況下では，ビルの賃貸業者にとって賃貸ビルの確保が緊急の課題であった。しかし，賃貸ビルの敷地の確保は困難で，また，取得したとしても土地代が賃貸事業の大きな負担になる。事業者が土地所有者にビルを建てさせて，そのビルを一括して賃借し，テナントに転貸するというサブリース事業が注目された。業者が建物の設計・施工及びビル管理も行うという提案をして，総合的な土地活用事業を請負うという提案内容で，契約締結に結びつけた。土地の所有者は，ビル建設の投資をおこなうものの，賃貸ビルの煩雑な経営をすることなく，かつ，サブリース業者から‘長期間一定額の支払いを保証された賃料’で投資の回収及び収益の確保が可能になった。土地所有者とビルの賃貸業者の思惑が一致した結果である。ビル賃貸業者の契約獲得のため，賃料値上げ条項も契約条項に含まれることも多くあった。

1990年代にバブル経済が崩壊し，オフィスビルの需要縮小および賃料水準の下落によって，サブリース事業における賃料と転貸料の差額が縮小したり、空室が増えたりして，サブリース事業が立ち行かなくなった。サブリース事業者は，サブリース事業契約にも借地借家法32条の適用があり，賃料保証特約にもかかわらず，賃料減額が可能であるとして，所有者に対して賃料減額を求める紛争が生じた。平成15年には，裁判所はサブリース事業に係る賃貸借契約にも，借地借家法32条が適用されるとの判断をし，賃料保証条項があったとしても，賃料減額が認められるとした。

長期間の賃料保証特約があるサブリース契約は，サブリース業者が賃貸ビルの経営に係る賃料変動のリスク及び入居者不在のリスクを引き受けるもの（ビルの設計・建設を業者が企画したものはなおさら）と判断されてもやむを得ないと考えるが，裁判所の決定はこれらの事情を斟酌しない結果となった。ただし，判決には，「賃料減額請求の当否や相当

賃料額を判断するに当たっては，賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合考慮すべきであり，特に本件契約においては，上記の賃料保証特約の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきである。」という記述もあり，借地借家法32条の「近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは，契約の条件にかかわらず，当事者は，将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。」がそのまま適用されるわけではない。しかし，土地所有者の一定額の賃料収入の期待は裏切られる。

サブリース事業に借地借家法が適用されると，賃貸人である不動産の所有者とって，家賃の減額請求の拒否や契約解除の選択権がないということになる。即ち，

①サブリース契約に借地借家法28条が適用されると，不動産所有者からの契約解除は制される。期間の定めがある契約の場合であっても，不動産所有者からの更新拒絶も制限される。

②サブリース契約に借地借家法32条が適用されると，当初契約に賃料保証が合意されていたとしても，サブリース業者からの賃料減額請求が可能になる。

不動産の所有者は，投下資本を効率よく回収するための選択権があると考えるが，現在のサブリース業者との契約を解除し，より高い賃料が期待できるサブリース業者との契約を結ぶことも容易にできないことになる。また，自ら不動産経営をすることも容易でなくなる。

４．サブリース事業の現況とその課題

都市部の住宅供給サービスに大きな役割を果たしているサブリース事業であるが，アパート等のサブリース問題が，最近話題になっている。国土交通省もH30年3月の「アパート等のサブリース契約を検討されている方は契約後のトラブルにご注意ください」やH30年10月の「サブリース契約に関するトラブルにご注意ください」の注意喚起のリリース資料を発表している。これらの内容は，「建物所有者からアパートなどの賃貸住宅を一括して借り上げ，入居者に転貸する，いわゆるサブリースにおいて，賃料減額や契約期間中の解約，契約後の出費など，アパートなどのオーナーが不利益を受ける場合がある」として，「サブリース契約をする場合は，契約内容や賃料減額などのリスクを十分理解して契約する」ようにと注意喚起している。

賃貸住宅におけるサブリース事業の内容形態は，さまざまであり，以下のように類型化されている。

①建設受注・管理一体型：賃貸住宅建設事業者が，土地所有者から賃貸住宅の建設を受注し，関連企業のサブリース業者が当該建物を一括借り上げて，入居者に転貸し，管理を行うもの

②投資用マンション販売・管理一体型：投資用マンションの建設業者・販売業者が購入者に当該マンションの1室を販売し，関連企業のサブリース業者が当該1室を借り上げて，入居者に転貸し，管理を行うもの

③借り上げ管理型：サブリース業者が，既設の賃貸住宅の所有者から当該賃貸住宅

を借り上げて，入居者に転貸し，管理を行うもの

サブリース事業者からの賃料減額請求・中途解約のトラブルが生じているのは，①の建設受注・管理一体型と思われる。土地所有者は，賃貸共同住宅の建設資金を銀行から借り入れ，サブリース業者からの賃料をその返済に充てている。賃料減額や中途解約になると，銀行への返済が滞る事態に陥る。話題になったスルガ銀行問題は，サブリース事業の対象がシェアハウス[1]事業であり，サブリース業者がシェアハウスの所有者に賃料を支払うことができなかったことが，発端である。サブリース業者が企画したシェアハウスの入居率が低く，想定の家賃収入が確保できず，所有者に支払う資金が用意できなかった結果である。不正融資の問題は，銀行がオーナーに物件の土地代や建築費などを融資する際に，審査書類上でオーナーの年収や預金高を水増しするなどの偽装工作を行っていたことである。

賃貸ビル・マンションの経営には，①空室率の上昇による賃料収益の悪化，②経年劣化による賃料の低下，③一定期間ごとの大規模修繕費用の支出などのリスクがある。サブリース業者からの事業提案（事業計画）には，これらのリスクをカバーできるような収益構造が示される必要があるが，契約締結のため，収益構造をよく見せるため，これらのリスクを十分に反映させていない事例があると推測される。土地所有者は，賃貸不動産の煩雑な経営の負担をすることなく，一定量の賃料収益が見込めることで，サブリース業者と契約を締結する。資金提供をする銀行は，空室率の高い物件に対して，融資することを嫌うが，サブリース業者が賃貸物件の全室を借上げしていることやサブリース業者が作成した事業計画（収支予測）でローン返済が可能であることなどを理由に，不動産所有者への貸し付けを実行する。

現在のサブリース契約には，賃料保証を確約する条項はないものの，サブリース業者は，知識や経験など情報量や交渉力が，不動産所有者と比較して圧倒的に優位な立場にある。“サブリース業者が，賃貸共同住宅の建設費用を嵩上げしても，家賃を高く設定し，事業収支をよく見せて，銀行借り入れを可能にさせ，不動産所有者から賃貸共同住宅建設の発注を請ける。サブリース業者は，共同住宅の建設受注で一定の利益を確保することが可能になる。また，金融機関は，スルガ銀行の不正融資とまでいかなくとも，サブリース事業の収支計画を精査することなく，ほぼ形式的な手続きのみで融資を実行してしまう。サブリース契約から一定の時間が経過し，建物が古くなって空室率の上昇や賃料の低下が発生すると，サブリース業者は，オーナーに賃料の減額を請求する。請求が認められなければ，サブリース契約を解除する。”というような杜撰な例が想定される。

また，サブリース業者が，賃料の値下げ交渉をする際，サブリース契約に借地借家法が適用される判例をオーナーに示し，サブリース業者からの値下げ要求が認められることや任意に契約解除可能であると説明され，オーナーは，不本意ながらサブリース業者の要求を認めてしまった例もあるのではないかと考える。

[1] リビングや台所、浴室などを共有し、各住人の個室をプライベート空間とする共同生活のスタイル。

サブリース事業の破綻の要因は，サブリース事業の当事者（金融機関も含む）が，その個々の賃貸住宅事業に係るリスクを十分に把握し，リスクと収益を適切にそれぞれ配分していないことである。しかし，サブリース事業の本質的な問題は，賃貸共同住宅経営のほとんどのリスクを所有者（賃貸人）が負ってしまうことである。サブリース業者（賃借人）は，当初契約で定められた賃料の支払いが苦しくなれば，賃貸人に賃料の減額を請求することができ，それが叶わなければ，サブリース契約を解除する。所有者からは，契約不履行による損害賠償請求もできない。サブリース業者が，このような悪質なことをあからさまに行うようなことは，稀なケースと考えられるが，サブリース事業は，以上のような危険性を孕んでいる。

サブリース事業は，前段のように住宅メーカーの事業戦略や賃貸共同住宅の所有者の事情などによって，数多く受け入れられている。サブリース事業のリスクが特に顕在化するのは，賃貸共同住宅が建設されて，一定の時間を経た“築古”物件となり，転貸料水準が下落した時である。2015年に相続税が増税され，地主の節税対策で，共同賃貸住宅の着工数が増加したと言われ，サブリース事業で共同賃貸住宅を建設した事例も多いと想定される。今後，これらのサブリース事業のリスクが顕在化する恐れがある。国土交通省のサブリース契約に対する注意喚起も，「賃貸住宅管理業務規程」も，これからサブリース契約を締結することへの対策であるが，既設のサブリース事業のリスクへの対策も緊急な課題と考える。

サブリース事業は、不動産経営のノウハウを持っていない土地所有者に、不動産事業を営ませることにより都市内で一定の役割が期待されるものである。しかし、賃料保証が確約されず、土地所有者が借入金で行う場合に破綻するケースが出てくるとその本来の機能が果たせなくなる。不動産事業者もリスクを取らなくて済み、零細な土地所有者が被害を蒙るようになると社会問題ともなる。何らかの対策を取ることが必要ではないかと考える。