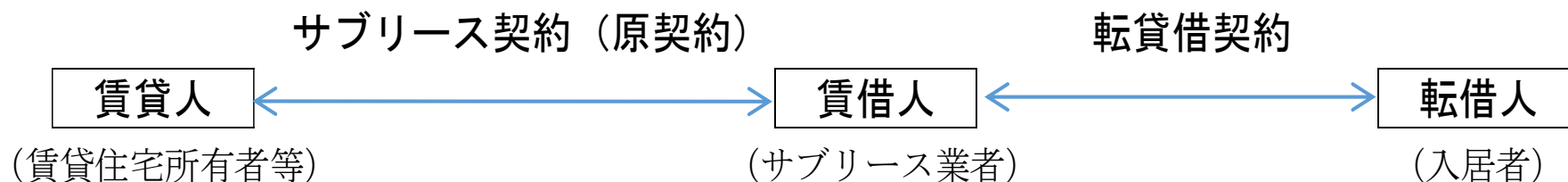


賃貸住宅におけるサブリース事業 の実態と課題

麗澤大学経済学部 太田秀也

賃貸住宅のサブリース事業について

- 賃貸住宅におけるサブリース契約



- 賃貸住宅の供給・管理におけるウェイトの大きさ
- 最近の問題：サブリース業者からの賃料減額・中途解約のトラブル

サブリース事業の主な類型

㊦建設受注・管理一体型

賃貸住宅建設業者が土地所有者から賃貸住宅の建設を受注し、当該建物を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの

㊦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一室を販売し、当該一室を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの

㊦借上管理型

(建設、販売を伴わず) 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

〔参考〕 国土交通省通知

「サブリースに関するトラブルの防止に向けて」（平成28年9月1日）（抄）

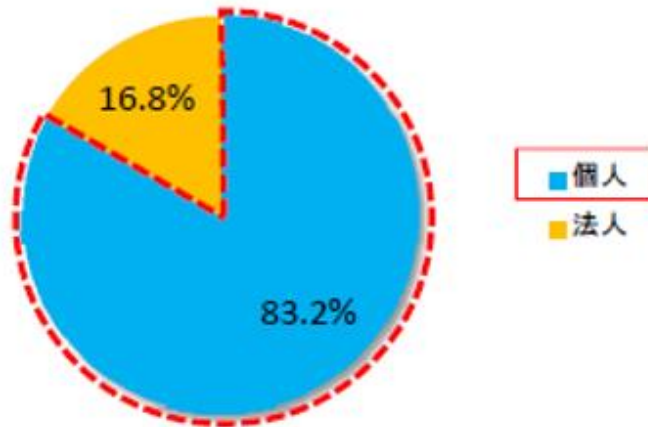
- 1 近年、土地所有者等がアパート等の賃貸住宅を建設し、管理業者が当該賃貸住宅を借り上げて転貸する、いわゆるサブリースに関して、家賃保証を巡るトラブルが発生しています。
- 2・3 （略）
- 4 また、賃貸住宅管理業者と同一の者がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者（同一グループの会社等）がサブリースを前提とした賃貸住宅を建設する場合には、当該賃貸住宅の建設後にはサブリースの契約締結が見込まれることから、後々のトラブルを防止するため、当該賃貸住宅の建設に係る契約をする段階から将来の借り上げ家賃の変動等について、土地所有者等に十分な説明を行うことが重要です。関係者の理解のもと、建設に係る契約の段階からの適切な対応をお願いします。

サブリースによる賃貸住宅の供給・管理の実態

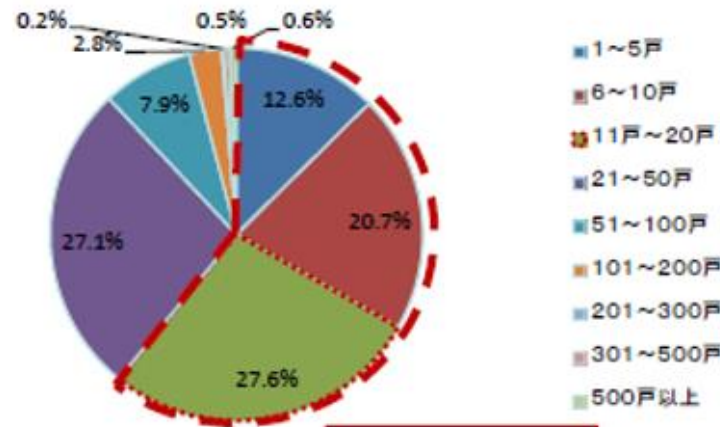
賃貸住宅の供給・管理の状況

- ・ 民間賃貸住宅の8割以上が個人経営
- ・ 保有20戸以下の小規模家主が約6割
- ・ 約8割の家主が管理の全部・一部を業者に委託

賃貸住宅の経営形態(家主)

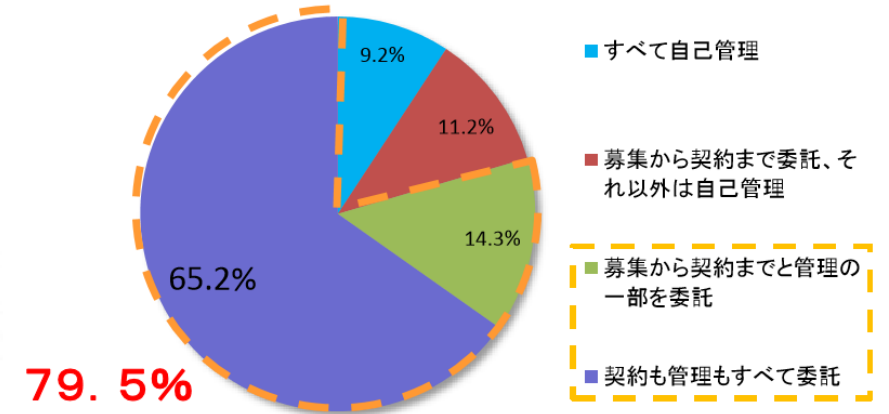


賃貸住宅保有戸数(家主)



20戸以下が
61%

賃貸住宅の管理形態(家主)



賃貸住宅管理業者の状況

○賃貸住宅管理事業者数 約3.2万社(国土交通省推計)

○主要管理業者の管理ストック(2016年)

		管理累計戸数	うちサブリース累計戸数	サブリース率
1～10位		3,863,441(26.5%)	2,739,085(18.8%)	70.9%
	1～5位	2,951,206(20.2%)	2,437,605(16.7%)	82.6%
1～100位		6,042,666(41.4%)	3,435,417(23.6%)	56.9%

〔備考〕()は民営借家戸数(14,582,500戸[H25])に対する比率(%)

(全国賃貸住宅管理新聞「2016 管理戸数ランキング903社」より算出)

〔参考〕 管理戸数上位10社

	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	923,624	910,085	98.5%
積水ハウスグループ	565,471	519,243	91.8%
レオパレス21	561,961	561,961	100.0%
大和リビング	462,997	419,980	90.7%
スターツグループ	437,153	26,336	6.0%
エイブル	243,153	—	—
東建コーポレーション	200,605	186,944	93.2%
ハウスメイトグループ	196,125	101,406	51.7%
ミニテック	184,352	13,130	7.1%
学生情報センター	88,000	—	—

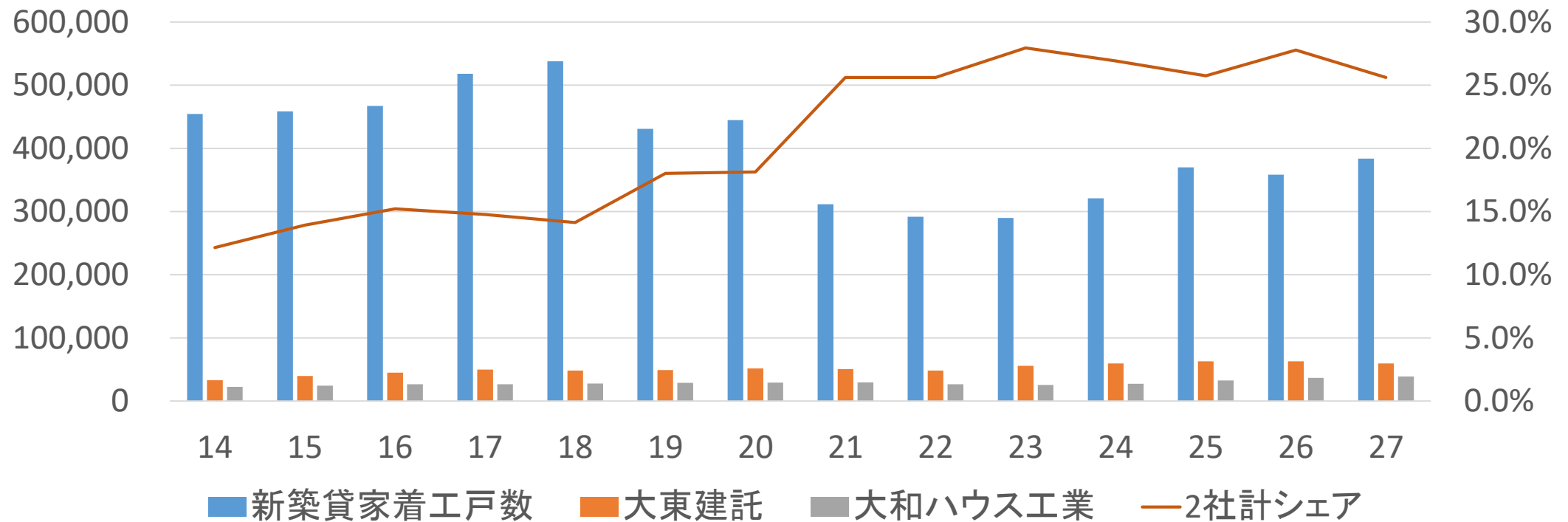
（出典：全国賃貸住宅管理新聞「2016 管理戸数ランキング903社」）

〔参考〕 大東建託（創業1974年）

- 管理戸数 約96万戸（2016年3月末）
＜1998年 20万戸⇒ 2005年 40万戸⇒ 2009年 60万戸⇒＞
- 供給 年間6万戸程度
〔参考〕UR賃貸住宅 約74万戸（2016年3月末）
＜日本住宅公団 賃貸住宅供給ピーク（S46年度）5.9万戸＞
- 建設受注及び一括借上げのビジネスモデル
- 売上高 1兆4116億円（2016年3月期）
（建設5953億円、不動産（管理等）7748億円、その他414億円）
営業利益 1010億円
（建設902億円、不動産（管理等）225億円、その他89億円）

〔参考〕 主要2社の賃貸住宅の供給

賃貸住宅供給戸数（戸、年度）



(注) 大東建託の戸数は着工戸数、大和ハウス工業の戸数は販売戸数

[資料] 大東建託: 決算資料、大和ハウス工業: アニュアルレポート

サブリース事業による賃貸住宅の供給分布(分析)

(太田・矢田2015)

<検討内容>

- ・サブリース事業による賃貸住宅の供給が、最寄駅からどの程度の距離で行われているか、
- ・また、その分布は全体的な賃貸住宅供給に比べ、どのような状況か

※住宅・土地統計調査では、個別の各駅ごとの駅までの距離のデータ、サブリース業者等供給主体ごとのデータはない。

<分析方法>

(1) 賃貸住宅データベースの構築

- 本研究では、まず、株式会社ネクストが運営するHOME'S不動産アーカイブに登録された情報を、同社より本調査用のために提供を受け、賃貸住宅のデータベースを構築した。
- 同アーカイブは、これまで同社が運営するHOME'Sに掲載された賃貸住宅の物件情報を集積・統合して作られた不動産ストックデータベースであり、現在は募集を行っていない物件の情報も含まれるものであり、賃貸住宅の供給・経営に関するデータとして有用なものである。
- 他方で、同アーカイブは、同社のHPで公開されているが、1000万戸を超える情報が個別に登録されており、そのままでは分析用に利用できないため、独自のデータベースを構築した。

【現在のサイト】

不動産アーカイブ

アーカイブ数 [全国]

24,811,733戸

2,427,195棟



[ログイン](#)

募集待ちリスト

不動産アーカイブは、過去から現在までのHOME'Sに掲載された不動産情報と提携先の地図情報を集積・統合してデータベース化した建物情報サイトです。募集を行ってない不動産の閲覧も可能。より多くの不動産情報からまずは「理想の住まい」を探してみませんか？

全国の物件情報を探す

都道府県を選択してください



ご利用案内

不動産アーカイブとは？



過去から現在の
不動産情報を
集積している不動産
データベースです。



> [HOME'S不動産アーカイブについて](#)

> [よくあるご質問 \(Q&A\)](#)

> [掲載情報に関するお問合せ](#)

(2) 供給形態別の賃貸住宅の供給状況の把握

- 上記(1)のデータベースでは、供給形態別の供給主体は特定できないため、供給形態別の供給特性等进行分析することはできない。
- そこで、サブリース業者の企画による賃貸住宅については、主要なサブリース業者2社が埼玉県・千葉県において供給した賃貸住宅のデータについて同2社より提供を受け、供給状況の把握を行った。

＜サブリース業者の企画による賃貸住宅の供給状況（駅遠物件（※）の割合）＞
※最寄り駅までの距離が1000m以上ある賃貸住宅

	千葉県	柏市	柏駅圏
全体平均	23.8%	39.1%	28.6%
A社	46.8%	48.9%	57.1%
B社	55.1%	68.8%	78.3%

出典：太田秀也・矢田尚子「賃貸住宅の供給・経営に関する史的・実態的研究：供給形態による供給実態の差異を中心に」住総研研究論文集（2015）13～23頁

〔参考〕 主要デベロッパーによる賃貸住宅の供給分布

徒歩所要時間	棟数	戸数	全体に占める割合	
3分以内	237	19,502	28.1%	66.6%
3分超6分以内	311	26,749	38.5%	
6分超10分以内	225	18,387	26.5%	
10分超20分以内	43	4,794	6.9%	
20分超	0	0	0%	

出典：太田秀也・矢田尚子「賃貸住宅の供給・経営に関する史的・実態的研究：供給形態による供給実態の差異を中心に」住総研研究論文集（2015）13～23頁

賃貸住宅のサブリースに係る法的課題

～サブリース契約の終了に関する法的課題～

〔参考〕サブリースに係るその他の法的課題

投資用マンション販売・管理一体型のサブリース

→販売における問題

- ・デート商法
- ・不利益事実の不告知

〔参考裁判例①〕

- デート商法関係

東京地判平成26年4月1日WL

東京地判平成26年10月30日金商1459号52頁

※デート商法による投資用マンションの販売については、国民生活センターでも注意喚起されている(「婚活サイトなどで知り合った相手から勧誘される投資用マンション販売に注意！」(平成26年1月23日発表資料))

〔参考裁判例②〕

- 不利益事項の不告知

東京地判平成24年3月27日

: 投資用マンションの販売において、家賃収入が30年以上に亘り一定であるなど非現実的なシュミレーションを提示し、原告に月々の返済が小遣い程度で賄えると誤信させたこと等を理由に、消費者契約法4条2項(不利益事実の不告知)による取消しを認めた。

サブリース契約の終了に関する法的課題

- サブリース契約における賃貸人からの更新拒絶・解約の「正当事由」の判断

〔賃料減額がされたり、サブリース業者の管理がずさんな場合等〕

- サブリース契約における賃借人（サブリース業者）からの（中途解約条項に基づく）中途解約の判断

〔物件の入居状況が悪く、サブリース事業の採算があわない場合等〕



平成15年最高裁サブリース判決（賃料減額請求）の「衡平」判断の適用について

サブリース契約における賃貸人からの更新拒絶

最高裁サブリース判決〔賃料減額請求〕

＜最判平成15年10月21日民集57巻9号1213頁（センチュリータワー事件）＞

不動産賃貸業等を営む甲（住友不動産株式会社）が、乙（センチュリータワー株式会社）が建築した事業用ビルで転貸事業を行うため、乙との間であらかじめ賃料額、その改定等についての協議を調べ、その結果に基づき、乙からその建物を一括して賃料自動増額特約、中途解約禁止、賃貸期間15年等の約定の下に賃借することを内容とする契約を締結した後、甲が賃料減額すべき旨の意思表示を行ったところ、乙が賃料自動増額特約に従って未払賃料等の支払を求めて提訴し、甲が借地借家法32条に基づく賃料減額請求を求め反訴した事案

〔判旨〕

- i) 本件契約は、乙が甲に対して建物を使用収益させ、甲が乙に対してその対価として賃料を支払うというものであり、建物の賃貸借契約であることが明らかであるから、本件契約には、借地借家法が適用され、同法32条の規定も適用される。
- ii) 借地借家法32条1項の規定は、強行法規であって、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除することができないものであるから、本件賃料自動増額特約が存するとしても、賃料増減額請求権の行使が妨げられるものではない。

iii) 本件契約は、いわゆるサブリース契約と称されるものの一つで、
甲の転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料
額及び本件賃料自動増額特約等に係る約定は、乙が甲の転貸事業
のために多額の資本を投下する前提となったものであって、本件契
約における重要な要素であったということができ、これらの事情は、本
件契約の当事者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素
となった事情であるから、衡平の見地に照らし、借地借家法32条1項
の規定に基づく賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求
権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額を判断する場合に、重要
な事情として十分に考慮されるべきである。

iv) 減額請求の当否及び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その他諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係(賃料相場とのかい離の有無、程度等)、甲の転貸事業における収支予測にかかわる事情(賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等)、乙の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。

サブリース契約における賃貸人からの更新拒絶(学説)

i) 最高裁平成15年判決の考え方に基づいて、「衡平」(エクイティ:法律の形式的な適用によっては実質的公平が確保されない場合に具体的な事案に即して修正する市民法の根本原理。本件ではサブリース契約の(一般の賃貸借契約と異なる)特殊性)の見地から、正当事由を総合判断し、賃貸人による更新拒絶、明渡請求を認める可能性があるとするもの(下森定2004)

ii) 最高裁平成15年判決で示された尺度は、バブル崩壊という予期しない事態に対処するための賃料減額請求の問題に関するものであり、更新拒絶の正当事由の判断にあたって契約締結時の事情等を特段に考慮する理由はなく、当事者双方の使用の必要性等の通常の「正当事由」の枠組みで判断することで足りるとするもの(本田純一2010)

最判以降の賃貸住宅のサブリース契約の終了に係る裁判例

- ①東京地判平成20年 4月22日WL (Westlaw Japan)
- ②東京地判平成23年 1月28日WL
- ③東京地判平成27年8月5日WL
- ④東京地判平成25年 3月21日WL
- ⑤東京地裁平成23年11月28日WL
- ⑥東京地判平成24年 5月17日WL

※事業用物件のサブリース契約の終了に係る裁判例では、札幌地判平成21年4月22日判タ1317号194頁(建設受注・管理一体型のサブリース契約で、賃貸人による更新拒絶の正当事由を認めなかった)等がある。

各裁判例の概要

①②③は借上管理型の事例

①は賃貸人が更新拒絶、②は賃貸人が中途解約したものであるが、解約条項が借地借家法に反し無効である等とし、賃貸人からの更新拒絶・解約が認められなかったもの

(正当事由についての詳しい判断はされていない)

③は賃貸人が更新拒絶したもので、賃貸人からの更新拒絶に正当事由が認められたもの

④は、事業一体管理型に近い類型（契約上は借上管理型であるが、サブリース業者の事業関与の経緯・内容が正当事由の判断においても考慮されている）の事例

→賃貸人からの更新拒絶に正当事由が認められたもの

（その他、⑤は投資用マンション販売・管理一体型の事例であり、合意解除により賃貸人が転貸人の地位を承継したとしたもの、⑥は賃貸人の仮差押を理由とするサブリース業者からの契約解除が認められた事例）

各事案の概観

- 中途解約条項を設けているものが多い(①②③④⑥)。解約の主体としては、賃貸人、賃借人(サブリース業者)いずれからも解約できることとされている。
- 訴訟の類型としては、賃貸人からの更新拒絶(①③④)や中途解約(②)の4事例があり、その理由としては、サブリース業者の管理面での問題点が挙げられているもの(①②④)が多い(③④では賃貸人による自己使用の必要性が挙げられている)。サブリース事業者からの更新拒絶・解約の事例はない(サブリース業者からの解除が2事例(⑤⑥))。

サブリース契約の終了に関する裁判例①

＜東京地判平成27年8月5日WL＞

原告と被告が、被告が転借人に転貸する方法により収益を上げることが目的として締結していた賃貸借契約及び満室保証契約において、原告が、老後のためのまとまった資金を得るため本件建物を空室の状態で第三者に売却する必要がある等を理由に、期間満了又は解除を理由に建物の明渡し等を請求した事案

〔判旨〕

i) 原告の居住する自宅は築60年を超える老朽化した木造草ぶき平家建の建物であり、その補修改築のためにまとまった資金を必要としているところ、その資金を捻出するためには、本件建物を可能な限り高額で売却する必要があること、このような理由から、原告としては、占有者(賃借人、転借人)のいない空き家の状態で本件建物を売却することを望んで・・・中・・・、転借人が退去することとなった旨の連絡を被告から受け、このタイミングで本件契約を終了させるのが極めて好都合であったことから、被告に対し、本件契約の約定に従って、更新拒絶の通知をするとともに次の入居者の募集を停止するよう求めたことが認められる。

これによれば、原告は、本件建物につき、本来的な意味での自己使用の必要性があるわけではないものの、占有負担のない形での売却を可能にするため、・・期間満了日をもって本件契約を終了させるべき強い必要性があったといえることができる。

ii) 他方、被告は、本件建物を賃貸(転貸)して賃料を得ているにすぎないものであるから、本件建物を使用する必要性としては、本件建物を転貸して経済的利益を得ることに尽きるところ、その経済的利益は月額3万3000円(13万3000円－10万円)にすぎず、本件契約の終了によって被告の経営に影響を及ぼすような重大な不利益が生ずるものとは認められない。

iii) 以上のとおり、原告側の事情(本件建物を占有負担のない形で売却するために本件契約を終了させる必要性)は、本来的な意味での自己使用の必要性をいうものではなく、それだけで正当事由を充足するということとはできないが、他方、被告側にとっても本件建物を使用する強い必要性があるわけではなく、これらの事情を総合すれば、相当額の立退料を支払わせることで、正当事由を補完することができるというべきである。そして、その立退料の額は、これまでに認定した一切の事情・等を総合勘案して、50万円と認めるのが相当である。

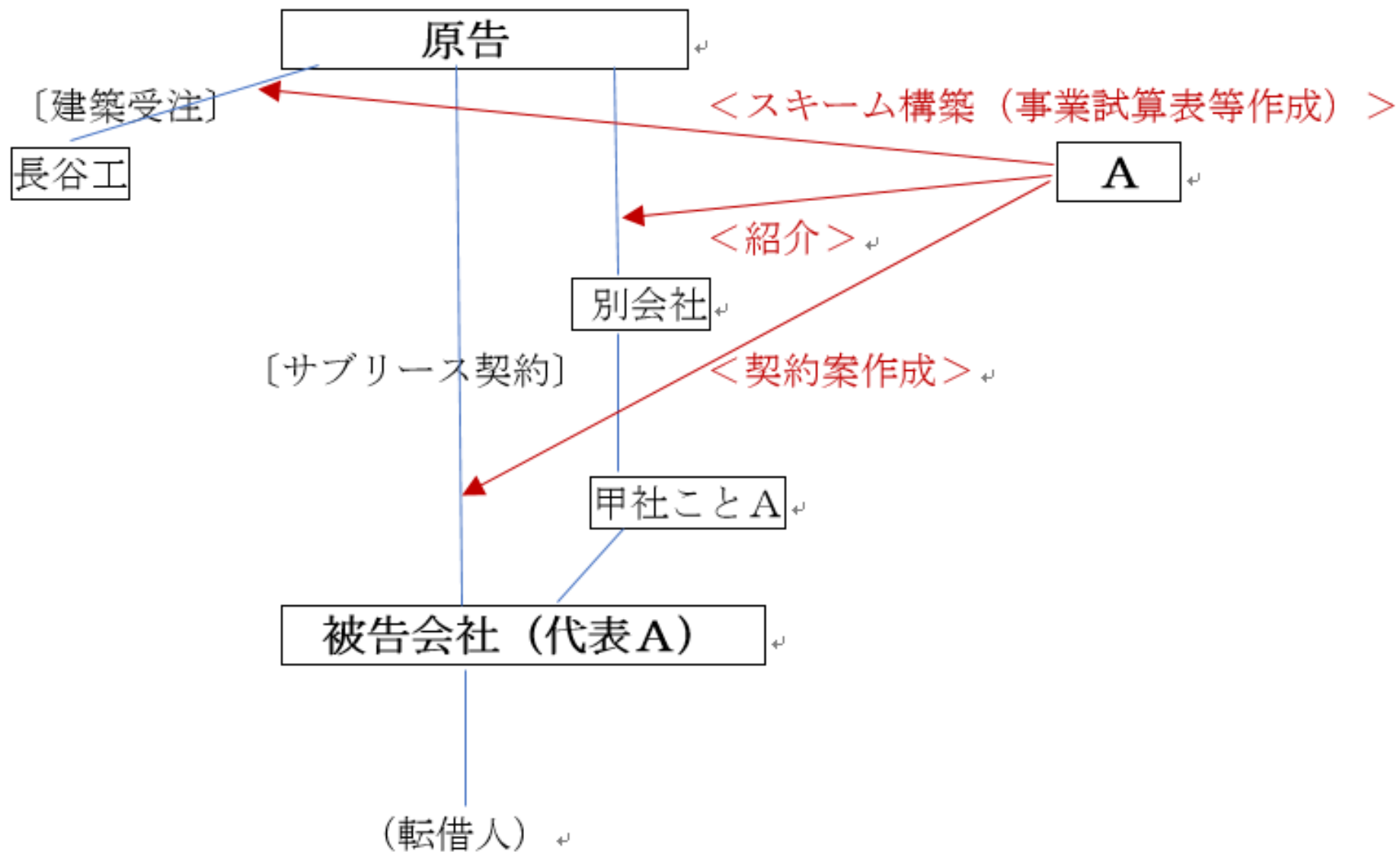
サブリース契約の終了に関する裁判例②

＜東京地判平成25年 3月21日WL＞

原告が所有する賃貸マンションについて、原告及び被告がサブリース契約を締結（契約期間は2年と3年）していたところ、契約の期間満了に伴い、原告が契約の更新を拒絶し、原告が、被告に対し、保証金等の支払を求めた事案

（本件賃貸マンション（2棟）は、原告が、相続税対策として、甲社ことA（被告代表者）の勧めもあって、銀行から借入を起こして資金を工面し、建設（建設会社は長谷工。Aは長谷工の関連会社の営業担当であった。）し、甲社ことA（被告代表者）との間でサブリース契約を締結していたが、その後、本件サブリース契約及び本件業務委託契約上の地位が甲社ことAから被告に移転されたもの。なお、本件サブリース契約には、更新条項（契約期間満了の6か月前までに申し出がない場合は3年間更新できる旨）、中途解約条項（双方とも6か月前の事前通知による中途解約可、賃料3か月分の解約金必要）、地位の承継条項があった（業務委託契約にも同様の条項があった）。

【事案の関係図】



〔判旨〕

i) 借家契約の更新拒絶に係る正当事由は、当時の立法事実や裁判例の集積によって規定された歴史的背景を有するものであって、その性質は規範的な調整概念であると解されるから、住宅事情や経済事情、社会意識の変化、契約態様の多様化、契約技術の向上、契約当事者の意識の変遷など社会経済の変動があり得ることが立法当初から当然予定されていたというべきであって、その当てはめに際しては、現代的な事情に即して、契約当事者の公平が図られるように弾力的に解釈することが許されるというべきである。

ii) 本契約は、賃貸借契約という形式を主要な要素としながらも、投資家である原告と実業担当者であるサブリース業者との間の共同収益事業という複合契約的な側面があり、当事者間の契約の解消の是非を検討するに際しては、契約締結に至る経緯、契約の履行状況、当事者双方における投資と収益の均衡、双方当事者の契約存続に対する期待及びその要保護性の程度、サブリース業者の実績などを評価し、契約実態に即応した形で、自己使用の必要性、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況、補完要素としての立退料等の提供といった借地借家法所定の要素を考察するのが相当である。

iii) 本件の事情として以下のような点が認定されている。

- ・Aが賃貸事業試算表等を作成し、長谷工が建築請負の受注を得るためにスキームが構築され、その中でサブリースという仕組みが組み込まれたものと窺われること
- ・原告が受けるべき保証賃料の減額が続いており、原告にとって投下資本の回収や借金返済の負担に悪影響が出たと容易に推認でき・・・、多額の投下資本を回収したい原告にとっては、業績を上げられる事業者を選定することが必要であり、そのような必要性も保護に値すること
- ・専門業者である被告ないしその代表者のAが作成した契約書において、サブリース契約としては比較的短期間であるとも思われる2年ないし3年程度に契約期間を限定しているおり、契約当事者が契約関係を長期間継続させると強く期待していたとはいえないこと

iv) 本件では、保証賃料が下がる中で投下資本の回収のため自らの希望するサブリース業者を改めて選定をしたいという原告の自己使用の必要性があり、反面、被告においては契約更新を繰り返し、契約期間が長期化するに伴い企業努力に見合った回収を図る機会が与えられ、3回の更新を経るなど回数を重ね、収益を上げることで自己使用の必要性が相対的に低くなったということ是可以すること、上記認定にかかる契約締結の過程や契約に付与した期待など賃貸借に関する従前の経過、被告による管理状況、転借人の居住権には影響が出ないことなどからすれば、補完要素である立退料等の提供がなくとも、原告による本件サブリース契約及び本件業務委託契約の更新拒絶には正当事由がある。

【主な参考文献】

- ・下森定「サブリース訴訟最高裁判決の先例的意義と今後の理論的展望(下)」金融・商事判例1192号2頁(2004)
- ・松岡久和「不動産事業と建物賃貸借—サブリース判決の功罪」(松尾弘・山野日章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』(商事法務 2012) 361頁以下)
- ・本田純一「サブリース契約の更新拒絶と正当事由」中央ロー・ジャーナル第7巻第2号86・87頁(2010)
- ・太田秀也『賃貸住宅管理の法的課題2—迷惑行為・自殺・サブリース—』(大成出版社 2014)
- ・太田秀也・矢田尚子「賃貸住宅の供給・経営に関する史的・実態的研究 —供給形態による供給実態の差異を中心に—」住総研研究論文集42号13～23頁(2015)