

## サブリース(空室保証・家賃保証)のリスクに係るチェックポイント

### ■ 保証内容

1. 賃料の支払いが免除される免責期間は、[ ]ヶ月。
2. 契約更新は何年ごとになっているか。[ ]年毎。(そこで、募集賃料を下げる可能性)
3. 賃料下げを呑まない場合、即契約解除となるのか。

- 空室が増加し、家賃を下げざるを得ない局面でも、一定の額を保証してもらえる。
- 家賃を下げて、借入金の返済に必要な金額は保証してくれる。

1は、通常3ヶ月程度とられるが短いにこしたことはない。2は、できるだけ長い方がいい。3は、協議する仕組みがあるかどうか。一方的な通告で賃料下げを呑まされるのでは堪らない。下の2つの選択肢は、まず存在しない条項だが、本来、これくらいは保証してくれなかったら、サブリースの意味がないとも思う。

### ■ 契約内容

4. 空室保証の手数料は、[ ]%
5. 管理サービスは、固定費[ ]円/月、変動費：賃料の[ ]%/月
6. 敷金、礼金、共益費も、大家に入らない。
7. 日常の修繕費(小さなコンクリートのヒビ補修、部屋のドア等備品の不具合の補修等)は、大家負担か。
8. リフォームの必要性、その費用負担等を相談できる体制か。
9. 大規模修繕(外壁塗り替え、屋上防水加工等)積立金が収支計画に含まれているか。
10. 修繕が大家負担の場合、修繕する業者は自由に選べるのか。
11. その他、サブリース会社に支払わないとしない項目・金額 [ ]

### ■ 家賃設定

12. 家賃設定は、周辺相場と比較してどうか？

→相場より低い場合、相場より低くすれば通常でも埋まるのに、そこから更に空室保証料を引かれてしまう。(逆に高くして埋めてくれるなら、家賃保証をしてよかったといえる。)

13. ローン返済シミュレーションに、賃料減額想定や大規模修繕費用、固定資産税等が反映されているか。

### ■ その他

14. 建築費が相場より高くないか。建築費で儲けて、サブリースのリスクを軽減するという場合もある。