

平成 25 年 10 月 1 日

全国賃貸管理ビジネス協会  
北海道支部  
会員各位

全国賃貸管理ビジネス協会  
北海道支部 支部長 岡 實  
本部長 高橋 誠一  
コンプライアンス委員会  
本部長 大村 浩次

## 契約書読解勉強会実施のご案内

拝啓、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。

平素は潤滑な支部会活動にご尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、昨年開催しました“契約書読解勉強会”は、賃貸管理業務の基礎ともいえる、「賃貸借契約書」と「賃貸管理契約書」を、「コンプライアンス」「リスク管理」「収益向上」「生産性向上」の観点から、約 1 年間の研究期間を経てテキストを発刊し、全支部において勉強会を開催したものです。勉強会には、約 1500 人の会員皆様がお集まり頂き、熱心に勉強いただきましたことに、コンプライアンス委員会として厚く御礼を申し上げます。

さて、本年は、会員皆様より要望をいただいております「サブリース契約書」の読解勉強会を開催します。サブリース契約は、自らが貸主になることで、契約条件を定めることができることから、かかる販売管理費は大幅に削減され営業利益を押し上げます。また、賃料の逆差益によるリスクが大きいという意見もありますが、サブリース契約のリスクを大幅に削減する約定も存在し、現にサブリースの積極的取組みによって、高い営業利益を計上する会員も増加しています。

コンプライアンス委員会としましては、会員皆様に対して価値ある勉強会を開催したいと考えております。万障お繰り合わせ上、参加いただきますようお願い申し上げます。

敬具

## 記

### 『契約書読解勉強会』

日 時：11月18日（月）13：15～16：50 受付12：30より

会 場：国際ビル 8階 国際ホール 札幌市中央区北4条西4丁目

注 意：名刺、筆記用具は各自でご用意して頂きますようお願いいたします。

自社で使用しておりますサブリース契約書を持参。

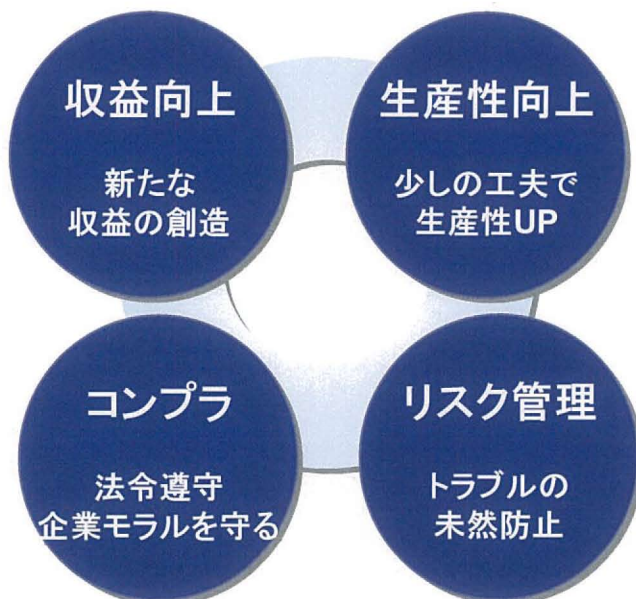
その他：弁当（12：30より昼食可能です）は事前申込者のみ事務局にてご用意しております。参加費・昼食費は無料

定 員：80名（定員になり次第締め切ります） 事前申込締切 10月21日（月）

研修概要：下記のとおりです

#### 【研修の概要】

- ・ 講師： 啓明法律事務所 弁護士 田村 宏次 先生  
(株)アパマンショップホールディングス 郷内 善一 氏  
他 該社社員
- ・ 研修時間：約4時間
- ・ 研修資料： 「サブリース契約書読解勉強会」用テキスト  
及び各自持参のサブリース契約書。
- ・ 研修内容： 各条文の実務運用の際のポイントをわかりやすく解説。



左記の4つの視点から、「サブリース契約書」の条文を1条ずつ読み解きます。

本勉強会を通じて、会員の皆様におかれましてはぜひとも、経営に役立つヒントを掴んでいただきたく思います。

FAX TO 011-644-2254

北海道支部行き

10/21 まで申込 FAX をして下さい！

契約書読解勉強会

11月18日 勉強会の出欠回答書 ⇒全国賃貸管理ビジネス協会 北海道支部宛

<input type="checkbox"/> 出席します (参加人数 人)	<input type="checkbox"/> 欠席します
<input type="checkbox"/> 弁当 ( 個申込します)	<input type="checkbox"/> 弁当は不要です
御社名：	
参加者名：1.	2.
3.	4.
5.	6.
TEL：( )	
FAX：( )	
☆ 下記のご質問にお答え下さい。	
事前アンケート： <input type="checkbox"/> サブリース契約は当社では一切実施していない。 <input type="checkbox"/> サブリース契約を今後の課題として研究中。 <input type="checkbox"/> サブリース契約を実施中。現在 室です。	
連絡事項：サブリース契約に関する質問・疑問を述べてください。)	

重要・極秘資料  
(会員限定)

# 契約書読解勉強会

～サブリース原契約書のポイント～

※情報が外部へ漏れることのないよう  
お取扱いには十分ご注意ください。

全国賃貸管理ビジネス協会  
コンプライアンス委員会

## はじめに

本日は、全管協「サブリース原契約書読解勉強会」にご参集賜りありがとうございます。

昨年度開催いたしました「契約書読解勉強会」は、賃貸管理業務の基礎といえる「賃貸借契約書」と「管理委託契約書」をテーマに、「コンプライアンス」「リスク管理」「収益向上」「生産性向上」の4つの観点から解説を行い、全支部において約1500名の皆様にご参加いただきました。

本年は、会員皆様よりご要望をいただいております「サブリース原契約」をテーマとして、コンプライアンス委員会において研究を行った成果をテキストとしてまとめ、昨年同様、全国での勉強会を通じて、会員皆様にそのノウハウをご提供いたします。

「サブリース」という運営方式には、賃料の「逆ザヤ」リスクが高いというイメージもありますが、契約書の約定によって、管理会社のリスクを低減させることも十分に可能です。

また、サブリースでは、自らが賃貸借契約の当事者（貸主）となり、自己の判断で物件を運営できることから、管理委託契約と比較して、「高い生産性」と「低コストでの運営」を実現することが可能であり、これがサブリースの最大のメリットといえます。現に、このようなサブリースのメリットを活かし、積極的に取り組むことで、高い営業利益を計上している会員企業も増加しております。

サブリース原契約は、昨年度の勉強会でテーマとした「賃貸借契約」と「管理委託契約」の、いわば「応用編」です。よって、サブリースを最大限に活用するためには、サブリース原契約書の条文はもちろん、「賃貸借契約書」及び「管理委託契約書」への理解も必要となります。

本勉強会では、サブリース原契約書の条文を1条ずつ噛み砕いてご説明いたします。会員皆様におかれましては、本勉強会を通じて、契約書への理解をより一層深めていただき、各社の業務改善・収益向上に役立てていただければ幸いです。

以上

# 目次

## 第1章 サブリース総論

- ① サブリースの契約関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- ② 用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- ③ 「サブリース原契約」と「管理委託契約」の違い・・・・ 7
- ④ サブリースの実務上のメリット・・・・・・・・・・・・・・ 8
- ⑤ サブリースの今後の展開・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- ⑥ サブリース推進にあたっての注意点（最近の問題点）・・ 10

## 第2章 サブリース原契約書のポイント

- 頭書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 第1条（目的）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 第2条（転貸借等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- 第3条（契約期間）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 第4条（物件引渡日）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 第5条（更新及び期間満了による解約）・・・・・・・・・・ 28
- 第6条（賃料の支払方法）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
- 第7条（報酬・費用の控除）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
- 第8条（賃料の免除）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
- 第9条（財産の分別管理）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39
- 第10条（報酬の支払い）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40
  
- 第11条（賃料の改定）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
- 第12条（その他の金銭の授受）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43
- 第13条（建物管理業務）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44

# 目次

第14条 (業務の再委託)	46
第15条 (修理・修繕等)	47
第16条 (原状回復工事等)	50
第17条 (禁止事項等)	54
第18条 (本物件への立入り)	55
第19条 (提供サービス)	56
第20条 (通知・報告義務)	57
第21条 (契約期間内解約)	59
第22条 (契約解除)	61
第23条 (無催告解除)	62
第24条 (契約終了時における地位の承継)	64
第25条 (契約終了時の処理)	66
第26条 (甲の保険加入義務等)	67
第27条 (損害賠償等)	69
第28条 (本物件の全部又は一部滅失等)	70
第29条 (管轄裁判所)	72
第30条 (協議)	73
第31条 (個人情報に関する同意)	74
第32条 (収入印紙に関する同意)	76
第33条 (反社会的勢力の排除に関する表明保証)	77