

サブリースのご紹介

株式会社 平和不動産



1.サブリースは保険的役割を担うものです。

2.賃貸経営サイクルの正常化に役立ちます。

3.収支見通しを明確化する必要がある場合に役立ちます。

リフォームや大規模修繕による大きな支出の際に、計画的な資金管理が必要な際に役立ちます。

4.本業が別にあるなど、不動産経営に時間を使いたくない場合などにおすすめです。

その他・・・入居促進費（広告費）のお支払いはありません。

敷金・礼金・更新料の受取先は平和不動産になります。

1. 【マスターリース】

建物所有者は、不動産会社に建物を一括で借り上げてもらい、サブリース会社から一定の賃料を得ます。

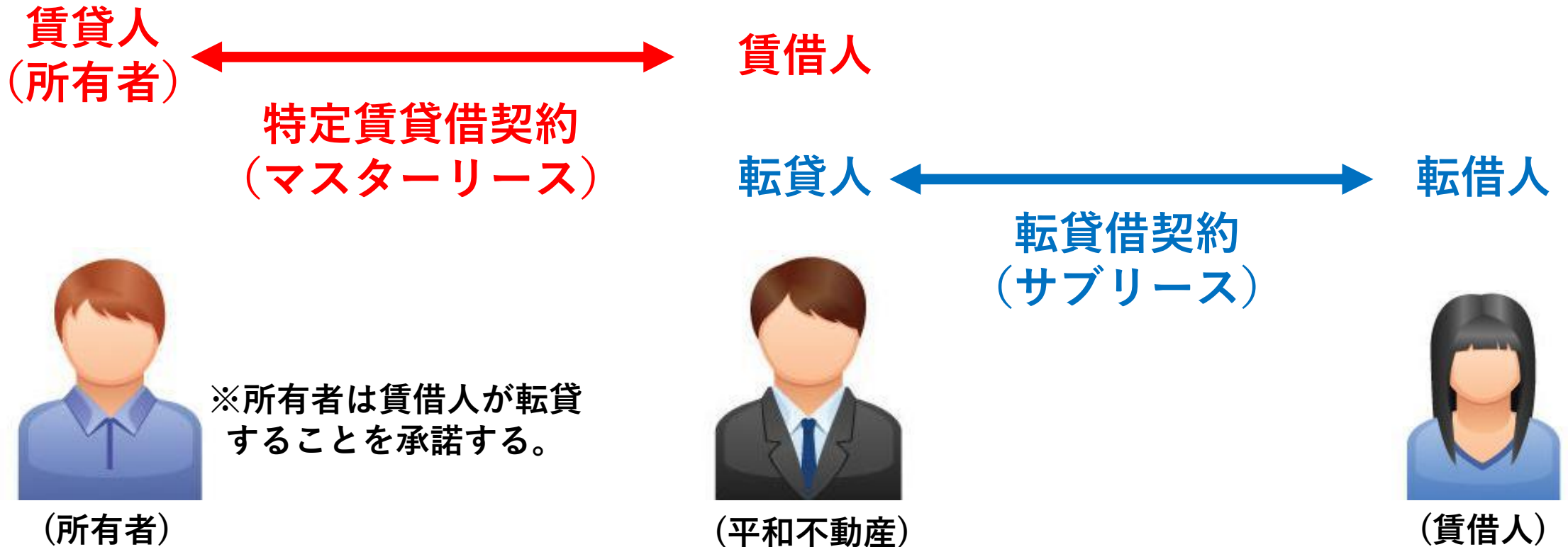
2. 【サブリース】

建物所有者からマスターリースした物件を転貸借することをサブリースと呼びます。

マスターリースによって、建物所有者は賃貸業務を不動産会社に外部委託し、不動産会社はサブリースによって不動産の賃貸経営を代行することになります。

※言葉をつかい分けせず、総称でサブリースと呼ぶこともあります。

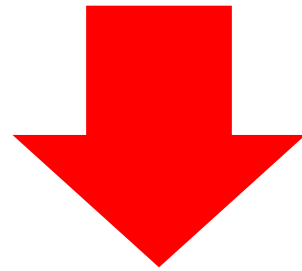
【転貸借概念図】



サブリースのメリット

空室率および空室期間を制限する

家賃保証により、空室期間に関わらず**一定条件**のもと、収入が確定することとなり、ローン返済等の資金計画を組みやすい。

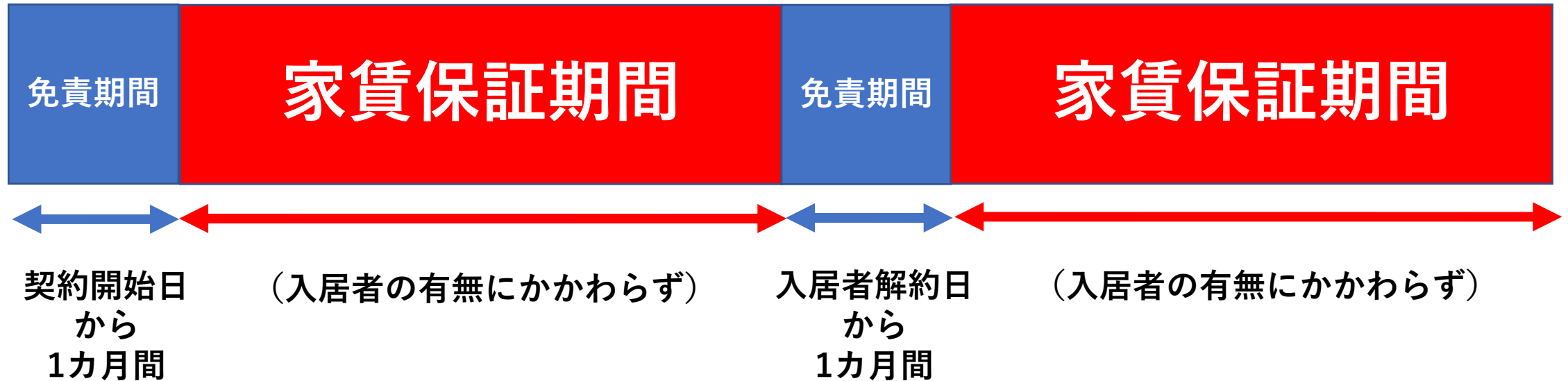


不動産業者を金融機能として活用することを意味します。

金融機能 ≡ 保険的役割 ≡ 家賃保証

※一定条件に関して

- ・仮に1カ月の免責期間とする。（募集に要する期間）※物件によって異なります。実績で0～2ヶ月の間。



【サブリースの特徴】

空室期間の不確定な要素を排除する保険的機能の位置づけ

通常賃貸経営とサブリースとの比較条件

【条件1】世帯数は15世帯。

【条件2】15世帯の賃料は一律6万円。

【条件3】平均入居率は15世帯中11部屋（入居率＝73.3%）

【条件4】平均入居期間を42カ月とする。

 平均的入居期間

【条件5】サブリースの変数（変動する掛け率）は80%を採用

 (通常70～90%付近が多い)

【集金管理とサブリースの比較】

	入居率90%	入居率77.3%	サブリース
契約形態	管理手数料 5%	管理手数料 5%	サブリース80%保証
入居率	90%	73.3%	-
42カ月間の家賃収入 ①	3,402万円	2,770万円	2,880万円(※)
42カ月間の管理手数料 ②	184万円	150万円	0円
貸主様の手取り (① - ②)	3,218万円	2,620万円	2,880万円

(※) 免責期間2カ月を考慮して40カ月分で計算。

(注意) 入居率が高い物件はサブリースすることで収入が低くなる可能性があります。あり、集金管理の方が良い結果の場合もあります。

変数（変動する掛け率）について

建物の構造・築年月・間取り・1世帯あたりの占有面積・設備状況・リフォーム状況・総世帯数・方角・立地条件（駅からの距離など）など、相対的判断によります。

※ご所有不動産の性質により変動します。実績で80～90%となります。

※又免責期間に関しても同様です。実績で0～2ヶ月間となります。

ぜひ一度ご相談ください。

サブリース事例

住所：さいたま市内
交通：埼京線「某」駅 徒歩12分
建物：鉄筋コンクリート造 3階建
築年：平成2年築
間取：3DK 15世帯

賃料：78,000円
入居状況：10世帯／15世帯
入居率は66.6%
空室期間：1年以上

でした。



サブリースのご提案

賃料の再査定

➡ 78,000円から適正賃料である70,000円に変更。募集。

- ① 変数80%(築年数・リフォーム内容を考慮して)にて
↳ 平和不動産との間で特定賃貸借契約を締結。
56,000円

※空室5部屋分 月額 **-350,000円** 年間 **-4,200,000円**が
サブリース後 月額 **+280,000円** 年間 **+3,360,000円**へ
収益改善致しました。