

(9) サブリース原賃貸借契約書

サブリース原賃貸借契約書とは

オーナーから管理業者が賃貸物件の管理をまかされる場合の方式としては、主に、

- ①賃貸借契約はオーナーと借主が直接結び、管理業者はオーナーとの間の管理委託契約を締結する管理委託方式
 - ②管理業者がオーナーから物件を借り受け、それを実際のユーザーに転貸する（管理業者は借主＝転貸人の立場で管理等を行う）サブリース方式
- の2つがある。

本書式は、②のサブリース方式の場合のオーナーと管理業者との間の契約書（原賃貸借契約書）の雛形である。賃貸不動産管理業協会の各書式（住宅賃貸借契約書・管理委託契約書）をベースとしつつ、国土交通省監修のサブリース標準原賃貸借契約書を参考に作成している。

なお、管理業者と実際のユーザーとの間の転賃借契約は、一般住宅賃貸借契約書又は定期住宅賃貸借契約書を使用することとなるので、それぞれの書式を参考にされたい。

サブリース原賃貸借契約書の主なポイント

サブリース原賃貸借契約書は、賃貸借契約書でありながら借主が直接物件を使用しないこと、原賃貸借契約の支払賃料と、転賃借契約の収益賃料との差額等を費用・報酬として管理業務を行うことなどに特徴がある。したがって、性格としては特殊な事業用賃貸借契約と位置づけられ、借家人保護の要請よりも、契約自由の原則をより重視することになる。また、建物維持管理も借主に委ねることが一般的であることから、借主の責任や義務の内容、当事者間の修繕等の負担区分などにつき通常の賃貸借契約とは異なってくる。

サブリース原賃貸借契約の方式は、通常の賃貸借契約によることも、定期建物賃貸借契約によることも可能であるが、本書式では、一般に馴染みがあり、更新を前提とする通常の賃貸借契約形態をベースに作成している。

ただし、サブリース原賃貸借契約であっても借地借家法の適用があり、通常の賃貸借契約形態では賃料増減請求権の行使も認められる（実際の請求の可否及び適正賃料の算定にあたってはサブリースであることなどの事情が勘案される）ことから、その点を排斥するために、定期建物賃貸借契約によることも考えられ、実際には事務所ビルなどでは定期建物賃貸借契約形態が多く活用されているといわれている。P305に定期建物賃貸借契約による場合の参考書式（本書式の該当部分を差し替える）も掲載しているので、定期建物賃貸借契約を採用する場合には参考にされたい。