

サブリース重説に特約追加

業務オペレーション変更の認識合わせ

2025/10/09 馬場庸子

「サブ重説特約」のプロジェクト体制

	責任者	役割
ACQ 業務	buyer、コントラクト: 結束 ICD: 根本	業務プロセスをまとめる 一旦PdMに集約させて欲しいです。 PdMと議論するフロントを1人責任者を置いて欲しい。
PdM	馬場(一旦)	要求定義の取りまとめ 開発スケジュール調整

この資料の目的

背景: 国交省の指摘により、賃貸借契約書の内容を重要事項説明書に記載する必要がある

課題

- ・これまで対応を行ったことのない新しい業務プロセスになること。
- ・他の業務もある中で、賃貸借契約書の一定の項目を転記する作業難易度の高さ(読解力・解釈力・滞りなく対応できる力)があるため、これをクリアしないといけないこと

目的: これにより新しく発生する新しい業務オペレーションについての議論を行い、諸々の懸念を払拭したい

「販売する上で賃貸条件が分かっていません」、は原則 NG

説明義務の要否	宅建業法35条にサブリース新法上の必須説明事項のすべてを説明する義務は入っていないが、 投資用不動産の売買において、賃料収入が投資判断における重要な関心事となる一定の事項については、売主が買主に対して説明しなければならない とされている(東京地判平成 24年11月26日)(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)
理由	不動産購入をいかなる価格・条件で購入するかを決定する上で、 <u>賃貸借契約の内容、賃借人の経済状態、賃料の滞納の有無、過去の賃料改定の経緯等</u> は重要な判断材料となり得るため
説明内容の基準	重要事項説明書にマスターリースに関する情報を、 重要事項として説明しているかのみを判断

法務リスク評価は重要度 (5) 発生確度 (4) で、早急な対応が求められている

① 結果の大きさ

	目安 (金額)	(行政の取り締まり)	(その他)
5	法令違反、契約違反等（以下「法令違反等」）による事業への影響が極めて有害で、回復・解決困難であるか回復・法令違反等による事業への影響があり、回復までに1年程度かかるもの	5,000万円～	免許取消、停止 他の事業への影響の波及
4	法令違反等による事業への影響が生じる可能性があり、回復までに相当の時間がかかるもの	1,000万円～5,000万円未満	行政指導、公表
3	軽微な法令違反等であり、速やかに対処可能なもの	500万円～1,000万円未満	
2	軽微な法令違反等であり、事業への影響がないもの	～500万円未満	
1			

スコア①

5

② リスクの起こりやすさ

②リスクの起こりやすさ

5	(高)	10～12
4	(中～高)	7～9
3	(中)	4～6
2	(低～中)	1～3
1	(低)	0

判断基準		目安		
		0	1	2
①	行政の取り締まりの慣行	執行実績なし	執行実績あり(行政指導、公表なし)	執行実績あり(罰則、公表あり)
②	不正・過失の契機がどの程度あるか	なし	可能性がある	容易に不正等を行う契機がある
③	単発か反復か、その頻度・対象当事者の数	反復継続なしor100名未満	反復継続ありor対象人数が100名未満	反復継続ありor対象人数が100名以上
④	過去ログ	実績なし		同様の過去事案あり
⑤	他社事例	事例なし	直近3年以内など	複数、直近1年以内など
⑥	ガバナンス、社内規程、オペレーションが遵守されている中で、リスクがどの程度発露するか	なし	発露の可能性がある	容易に不正等を行う契機がある

スコア②

4

リスク状況は共通認識にありつつも、QCDの議論が欠如していないか？

やらないといけない(共通認識にある)



業務が回らなくなる

やるがQCDに問題あり

やらない



やらないと同義

販売時にクリアにならない情報がないか？
全部わかりません、だと仕入れそのものに問題出
そう。

本当にできないのなら、経営判断で仕入れない、
という方針も1つありえる。問題提起はしていった
方がいい。

このプロジェクトのゴール

- ・顧客との契約締結日までに
- ・売買の重要事項説明書の特約
- ・9項目が反映されていること



業務を知らない人からすると一見、楽勝には見える

楽勝ではないはず

VI その他の説明事項 (特定賃貸借契約の引用)

	項目	内容
1	賃料の額	
2	サブリース会社の名称	
3	契約期間	
4	特定賃貸借契約の解約条件	
5	賃料の変更条件	
6	賃料の改定履歴	
7	入居中・退去後の原状回復の際のオーナー負担分	
8	家賃保証・空室補償の条件（免責等）	
9	転貸の条件	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・本引用は特定賃貸借契約から原文を引用しています。当事者の甲乙表記などは特定賃貸借契約をご確認ください。 ・特定賃貸借契約の賃貸人の地位は、所有権移転に伴い、旧所有者から新所有者に承継されます。 ・こちらの情報は、本重要事項説明書作成時に判明している事項となります。 ・4に関しては、契約書の記載に関わらず、借地借家法の適用により解除には正当事由が必要になります。 ・本重要説作成後に判明した事項に関しては、弊社は免責とさせていただきます。 ・本項目と実際の特定賃貸借契約の内容に差異がある場合、特定賃貸借契約が優先されますので、予め、特定賃貸借契約をご確認の上、売買契約を行ってください。 ・特定賃貸借契約の内容の変更は、サブリース会社との合意が必要なことを予めご了承ください。 	

(参考)サブ比率を下げたとしても事業計画上、処理件数は変わらない

年度	事業計画	年間件数 ※物件単価0.23億円で試算	月間件数 ※物件単価0.23億円で試算	サブリース比率	月間サブリース件数
FY25	1610億円	7,000件	583件	22.74%	145件
FY26	2020億円	8,800件	733件	18%	146件
FY27	2424億円 (YoY+20%)	10,550件	879件	15%(仮)	131件
FY28	2900億円 (YoY+20%)	12,600件	1,050件	15%(仮)	157件

1件あたりどれくらい工数かかるか？は明らかにしておきたい。必要に応じてリソース確保や業務効率化が必要。

一連の流れ: 特定賃貸借契約書の取得～転記

作業中

流れ	対応内容	誰やる	論点は？
①取得	<p>特定賃貸借契約書を仲介会社経由で取得し、書類の内容を確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得方法: buyerから仲介に対して依頼？ ・取得後のフロー: コントラクトが、slackのチャンネルで担当のバイヤーとチーフ・マネージャーにメンション(届いたよ) ・確認方法: メンションされた担当バイヤーのチーフ・マネージャーが内容目視、該当条文を探してピックアップ。slackでスレッドにコントラクト(格納するの)かICDに共有(実際のICDの作業まで2ヶ月くらいラグが発生)。特定賃貸借に該当する場合はサブリース、それ以外は普通賃貸借のところに格納される。 ・確認内容: 9項目の上3つ以外の6項目。今のところ目視で頑張る。 	<p>バイヤーコントラクト</p> <p>業務者: mgr、チーフ</p> <p>フロント: 結束さん</p>	<p>①取得はいつまでに必要か？</p> <p>②期日までに取得できないケースはあるか？ -> 全件取得する</p> <p>③他の業務もある中で本当に全件対応できるか？</p>
②転記	<p>メンションされたCDは、</p> <p>slackでメンションされたタイミングで確認し、</p> <p>TSの重説の該当箇所に転記する。契約書を作成すること自体は可能。</p>	ICD？	<p>①全件転記できるもの？品質はどうやって標準化する？ガイドラインみたいなものが必要？</p>
③確認	<p>転記された内容を契約書ダブルチェックを行い、品質担保を行う</p>	ICD？	

ウォークスルー検証をしませんか？

ウォークスルー検証とは、関係者が参加し、想定している業務内容を説明しながら、ステップごとに確認し、潜在的な問題点や改善点を見つけ出す手法 のこと。

ウォークスルー検証の目的

検証目的①	検討している業務フローに QCDの問題点が発生しないか
検証目的②	問題点あれば、他の代替案がないか
検証目的③	検討漏れや見落としはないか
検証目的④	イレギュラーはどんなものがあるか。またその対応

イレギュラーや課題点を含めた上で、開発要件を決めていく

次のステップ(2025/10/10議論)

- 検証を行うにあたって、業務オペレーションを詳細詰めていきたい。誰と進めるのが良いか？
 - 結束さんの手元で確認、論点になりそうなところを洗い出しておいてもらう
 - 10月 24日 (金曜日)・午後3:00～3:25にセットしたが、もっと早く対応し、検証フェーズに持っていきたい。
- 検証は、誰 or 案件を対象にやるか？
 - buyer: マネージャー、チーフの誰か
 - ICD: 高橋のぶさん
- いつまでに誰がボールを持ってやるかスケジュールを確定したい
 - まだ確定できていない、時間ぎれ

別途、確認しといた方がいいこと

確認前

- 今はサブリースだけだけど、将来的に普通賃貸借への広がり
- それがいつくらいになり得そうか、は構えておいた方がいい
- だからカツカツの状態で今回を凌ぐのは危険だと思う