



03

2025

ウィル・ビー新聞

賃貸住宅のサブリース契約 3つの注意点

サブリース契約(マスターリース)とは、管理会社がオーナーから物件を一括借り上げし、入居者に転貸する仕組みです。

契約内容によりますが、空室時も管理会社から賃料が入るため安定した収益が見込めます。ただし、リスクもあり、以下の点に注意が必要です。

1.賃料保証の見直し条項

「30年間家賃保証」とうたわれても、契約書には数年ごとに賃金改定の条項が含まれることが一般的です。市場相場の変動や空室率の影響で額が減額される可能性があります。

サブリース契約は、借主である管理会社の方が優位性を持つため、オーナーとしては当初保証された賃料からの減額を受け入れるしかない状況となります。

2.保証賃料が相場と比較して安い

サブリース契約における保証される賃料は、相場賃料より10～20%減額した設定が一般的です。

賃料上昇トレンドである昨今では、本来高く貸せる賃料が安くなってしまうことにより、オーナー側の収益が圧迫されてしまいます。

3.契約解除・更新の条件

オーナー側から解約したい場合、高額な違約金が発生する場合があります。

また、更新時の契約内容についても慎重に確認した方が良いでしょう。

サブリース契約には賃料保証というメリットもありますが、前述のようなリスクも抱えております。ウィル・ビーでは、オーナー様の不動産収益最大化のためにも通常の管理委託をご提案しております。

サブリース物件の賃料見直しなどご相談がございましたら、ぜひお問い合わせください。
※オーナー様からのご要望により、サブリース案件もご対応可能です。

区分 所有法 改定案

共用部分の変更、復旧について

20年ぶりに区分所有法が改定される見込みとなっています。直近の区分所有マンションの老朽化より、適切な維持管理が問題視され、多数決要件の緩和していく方向で検討されています。

改定案の ポイント



3分の2以上で変更可能に！

従来、マンションの共用部分の変更には区分所有者および議決権の4分の3以上の賛成多数で変更することが認められていました。
この区分所有法の取り決めに基本として、下記の内容については、3分の2以上の賛成多数に緩和されることが検討されています。



1

共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更

2

高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

期待される メリット



マンション管理組合の意思決定が**迅速化**、必要な**改修や復旧が進む**

特に、高齢化が進むマンションでは、エレベーターの設置や手すりの設置など、住民の生活を向上させるための設備投資がしやすくなります。

耐用年数を超えるマンションが、ますます増えていく中、マンションの維持管理に対して大きな一歩となる改定案となるため、今後の動向を見守っていきたいところです。

コンパクト！収納場所が少ない！

そんなお悩み🐼 キッチンにあると魅力的なグッズのご紹介です

1K、1Rと一人暮らし用のコンパクトなお部屋は、どうしても空間が限られているため幅・奥行き広いキッチンスペースの確保が難しいものです。しかし、物価が高騰している中で食費を抑えて生活をしている、また料理が好きな入居者様は、その限られたキッチンスペースで様々な工夫をしながら使用しています。

こういったアイテムやグッズが入居後のプレゼントもしくは内見時にお部屋に設置されているだけでも、お部屋を探している方としては生活するイメージが湧いてきて、最終的に幾つかの物件と迷った時の決め手になる場合があると思います。

私たちは空室期間の長引いているお部屋を、優先的にモデルルームの実施をしています。マイナスになりがちな設備に対しても、今回ご紹介しましたプラスになるアイデアを取り入れてみるなど日々アップデートをしまいいります。

あると嬉しい作業スペースグッズ

「3coins」 サポートテーブル



料理を作る場所とは別にお皿を一時的に置いたり、調理器具をのせてのに便利なスペースができあがります。折り畳めるので設置位置で保管ができるのが嬉しいポイントです。

「ニトリ」 レンジ下スライドテーブル



キッチンにスペースを作る以外にも冷蔵庫の上に置きがちな電子レンジの間に棚を作れるアイテムです。温め終わった食材の一時的な保管にとっても便利です。

狭くても置ける収納グッズ

「ニトリ」 隙間収納



保管場所に迷う調味料などをまとめて収める棚です。幅が10センチと場所を取らないため、調味料をコンロ横に保管して油まみれになってしまうストレスを無くしてくれます。

「無印良品」 シンク下収納ラック



コンパクトキッチンにはスライド式の引き出しが付いていることが中々ありません。ただ、シンク下の収納スペースをラックを使って2段に分けてみることで上の空間まで無駄なく使えるようになるのでとても便利です。

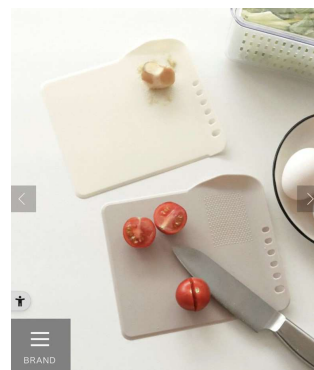
狭い調理場スペースにおすすめ

「Yamazaki」 tower 水切りラック



使わない時はクルッとひと巻き！省スペースタイプの便利な水切りラックです。

「3coins」 まな板セット



軽くて薄くて何より小さい見た目が魅力的です。一人分の調理であれば大きなまな板を使用しない時もあるので一つ持っておくと便利です。

「ニトリ」 折り畳みガスコンロカバー



ガスコンロの上に置くだけで調理場スペースが確保できる優れものです。一口タイプであれば一つ、二口タイプなら二つ横並びで置いて活用できます。