

		サブリース契約の想定条件	プロパティマネジメントの想定条件	
想定条件	物件概要	間取り・部屋戸数①	・1Rタイプ、全100室	
		想定期間	・想定期間は10年間。どちらかの賃料が下がる時は、もう一方も下がるので、比較上は差が出ない。従って、比較する上で賃料増減は織り込まずに計算。(複数のサブリース訴訟の判例で紹介の通り。)	
	近隣相場	平均賃料相場	・同グレード物件の平均成約単価は、50,000円。	
		平均空室率	・同グレード物件の平均空室率は、10%。	
		礼金(敷引)相場②	・同グレード物件は、入居時に平均で105,000円(賃料2ヶ月分×消費税)の礼金を取得。 ※礼金と違い、法律で争えば敷引は取れないのが現実。(礼金なら取得可)	
		近隣物件の平均回転(入替)率③	・平均を取ると5年に一度(20%)の確率で、入居者は回転(入替)する。	
	募集経費	入退去に伴う広告宣伝費④(仲介料)	・入居者成約時に賃料1.5ヶ月分を仲介業者に広告費(仲介料)として支払う市場である。 5万円×1.5×消費税=78,750円	
入退去に伴うリフォーム代金⑤		・クロス全貼替え&清掃を実施。リフォーム代の平均費用105,000円(10万円×消費税)		
家賃保証会社(保証料)⑥		・入居者成約時に賃料0.5ヶ月分を保証会社に支払い、未収賃料を保証してもらう。 5万円×0.5×消費税=26,250円		
収入	賃料収入	戸辺りの賃料⑦	46,000円(サブリース会社による査定賃料)	50,000円(実勢相場)
		入居率⑧	100%(サブリース保証)	90%
		保証率⑨	90%(サブリース会社)	
		家賃滞納・未収家賃⑩		0%(但し、保証会社への支払い発生。⑱で反映)
		賃料収入(月額)⑪	414万円=①×⑦×⑧×⑨	450万円=①×⑦×⑧
		賃料総収入(年額)⑫	4,968万円=⑪×12ヶ月	5,400万円=⑪×12ヶ月
	その他収入	共益費	単純計算する為、共益費収入と同額を設備などの建物維持管理費用として支払うものと計算。 共益費収入-建物維持管理費用=0円なので、計算対象外とする。	
		敷引・礼金収入(年額)⑬	サブリース会社が取得する為、0円。	189万円(年額)=②×①×③×⑧
		敷金運用益	サブリース会社が取得する為、0円。	運用益(借入金利の圧縮)が見込めるが、単純計算する為、0円とする。
	年間総収入		4,968万円=⑫	5,589万円=⑫+⑬
支出・損失	年間ランニングコスト	建物維持管理費用⑭	単純計算する為、建物維持管理費用は、共益費収入と同額をそのまま充当するものとして算定。 共益費収入-建物維持管理費用=0円なので、計算対象外とする。	
		PMフィー(年額)⑮	サブリースなので、発生しない	227万円(年額)=⑫×4%×消費税 (2,268千円を切上)
		広告宣伝費(仲介手数料)⑯	サブリース会社が自社で契約する為、0円。	142万円(年額)=④×①×⑧×③ (1417.5千円を切り上げ)
		入退去に伴うリフォーム代金⑰	サブリース会社が負担する為、0円。	189万円(年額)=⑤×①×⑧×③
		家賃保証会社(保証料)⑱		47万円(年額)=⑥×①×⑧×③×消費税 47.25千円を切り捨て
	年間総支出=⑮+⑯+⑰+⑱		0万円(但し、10年間では⑲が必要)	▲605万円(支出合計×10年)
免責期間損料⑲ サブリース契約開始時に発生。 ※10年間で1回だけの支出。		828万円(月額保証賃料⑪×2)		
収支(10年間) =(年間総収入-年間総支出)×10年-⑲		48,852万円	49,840万円	