

サブリース『家賃保証』

今年の5月にNHKの『クローズアップ現代』で取り上げられて、結構な反響があったようですが、アパート等のサブリース契約が社会問題化してきております。サブリースとは一括借り上げとも言われますが、その契約の多くは、アパートの賃料を10年～30年間保証するというものです。アパート等を検討する多くの人は未利用地を所有していて、固定資産税の支払いや、相続税の心配をしている人達であります。

土地は更地で所有していると固定資産税も相続税評価額も高くなります。そこで行われるのがアパート等の建築です。建物を建てれば固定資産税は安くなりますし、相続財産の評価は資産－負債ですので、負債を増やせば相続財産の評価を下げるすることができます。

アパート等の経営が順調であれば問題ありません。借り入れも賃料で返済をしていき、最終的には手元に資金も残る計画です。しかしながら、家賃保証の額が10年～30年間変わらなければという前提になります。一般的には、築年数が経てば賃料は減額していき、入居率が常に100%ということもあり得ません。当然、入居率が悪くなれば、サブリース業者も当初の保証額では、採算がとれず、保証額の減額を求めてきます。そして、常にその繰り返しであります。減額賃料で同意しなかった場合には、そもそも家賃保証を止めてしまう場合もあります。

全てのサブリース契約がそうであるとはいいませんが、そもそもサブリース会社が損をする仕組みにはなっておらず、反対に保証と謳っておきながら、実は家主さんが全てのリスクを受け入れなければならない仕組みであります。更には、賃貸借契約を縛る法律が借地借家法になりますが、基本的には家主は強い立場とされ、例えば家賃を10年固定にするという事が契約書に明記されていても、借主からの賃料減額請求は可能であり、反対に家主の賃料の増額請求はできません。また、宅建業法においても規制されておらず、消費者契約法においても家主は事業者扱いとなり、保護されておりません。まさしく、法の盲点をついたビジネスモデルであるといえると思います。

昨今、空家の問題が以前にもましてメディアで取り上げられておりますが、個別の事情や地域性もあるとは思いますが、全体としては、人口減少、世帯数の減少で、空室率は上がって行かざるを得ない状況です。そんな中、100%安全なアパート投資はないのではありますが、保証があるから大丈夫と契約をし、ましてやそのリスクが実は全て家主さんに負わされているというのは、とんでもない話であります。実際に、中古アパートに家賃保証をつけることはほとんどありません。本来は、安心してアパート経営を行える仕組みが、アパートを建てることありきの仕組みになってしまっております。アパートのサブリース契約をしている家主様においては、是非契約書の内容を再確認していただきたく思っております。ケースバイケースにはなりますが、サブリース契約を継続するより、通常の管理契約の方が、収益を上げられる可能性もあるからであります。

塩田子丈