



## 株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)  
Tel:03-6240-2300 Fax:03-6240-2301  
Mail : info@asset-adv.co.jp  
Web : [アセットアドバイザー](http://www.asset-adv.co.jp)



# AA通信

2017年(平成29年)3月1日 第 61 号

### ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

#### ■ ■ サブリース契約の賃料減額で訴訟 ■ ■

■ 賃貸住宅を不動産業者が一括で借り上げて、賃貸住宅全体の賃料を保証する「サブリース契約」に対して、貸主である男性が、「支払われるべき賃料が減額された」として、サブリース契約の相手方である不動産業者を訴えたという報道が、2月下旬にありました。

■ サブリースとは「転貸(=また貸し)」のことです。不動産業者が賃貸住宅の所有者から賃貸住宅一棟を丸ごと借り上げて、その不動産業者が各々の部屋を入居者に賃貸します。不動産業者は入居者から賃料Aを得ますが、賃貸住宅の所有者へはサブリース契約の賃料Bを支払います。満室時の賃料Aに対して10%~15%を差引いて賃料Bが設定されるのが一般的です。

■ 入居者の賃貸管理だけを行う業務報酬の5%前後に比べて、賃料Aから差し引かれる割合が大きいです。賃貸住宅の所有者は、「空室のリスク」を負わずに一定の金額が受け取れるため、賃貸住宅の経営に安心感があるのがメリットです。

#### ■ サブリース契約のメリットだけ見てはダメ ■

■ 土地の所有者に賃貸住宅を建設してもらいたい業者は、サブリース契約を引き合いに出して、「空室リスクは不動産業者が負いますから安心です。」と営業をします。しかも、このサブリース契約を30年間の長期で契約するのです。「借入金の返済期間中はサブリース契約をしますのでさらに安心です。」と付け加えます。土地の所有者は、それなら安心だと賃貸住宅の建設を決断するわけです。

■ しかし、この中には肝心の事項が欠落しています。それは30年間の契約の途中で「賃料が改定される(=変動する)」可能性があるという事実です。契約書には

2~3年毎に協議をして賃料を決定すると書いてあります。話し合いなら減額を拒否すればよいと考えるかもしれませんが、別の条項には、契約は途中解約できるとあります。話し合いが決裂すれば、契約は継続されないのです。契約解除を目の前に出されれば、減額に応じざるを得ません。もしも、その減額によって、賃料が建設代金の返済を下回ってしまったらどうなるでしょうか。賃貸住宅の経営は失敗です。こうした問題が顕在化して、冒頭の報道のような事案があるのです。

■ 問題の顕在化を受けて、昨年(2016年)7月には国土交通省から、不動産関連団体に対して「サブリース事業に係る適切な業務の実施について」と題して通達が出されました。しかしその内容は、「賃料減額の可能性など、重要な契約内容をきちんと説明しなさい。」という基礎的な内容です。なぜなら、経済環境の変化に伴う対価の変動まで指導できないからです。

#### ■ 過去も同様の訴訟があった。その判決は？ ■

■ 話は遡りますが、冒頭のような賃料減額に関する訴訟は過去にもありました。最高裁2003年(平15)10月の判例では、1988年(昭63)12月に大手不動産業者が締結したサブリース契約が、期間15年間、賃料年額19億7,740万円、3年毎に10%の値上げをする内容でした。しかし、バブル崩壊に伴ってオフィスビルの賃料が大幅に下落したため、1997年(平9)には予定賃料の35%しか賃料が支払われなかったのです。

■ 判決は、サブリース契約も賃貸借契約であり、借地借家法32条1(借賃増減請求権=経済事情の変動により、近傍同種の建物借賃に比較して不相当となったときは、当事者は建物借賃の額の増減を請求できる。)は契約で排除できない。ただし、周辺が下落した理由だけでなく、契約をした経緯や根拠、当事者の事情なども考慮して総合的に判断されるというものでした。

■この判決は、大手不動産業者を過剰に保護しているなどと批判もありましたが、ほかの判例を含めて借地借家法32条を強行法規とする判決が出されているのは事実です。冒頭の訴訟の結果は裁判によりますが、賃貸住宅の建設を判断するときには、こうした法律や判例があることも知っておかなければなりません。

## ■ バブル崩壊、リーマンショック、次は…？ ■

■2016年(平28)の新設住宅着工件数は前年比6.4%の96万7,237戸と2年連続で前年水準を上回りました。なかでも貸家が前年比で10.5%増の41万8,543戸と8年ぶりの高水準です。それもあって、賃貸住宅を建設する大手企業は軒並み高収益の決算です。相続税の節税目的の建設が多かったのも原因です。驚くのは、貸家の地域別では三大都市圏以外の「その他地域」

の伸び率が最も高く11.5%増えたことです。

■また、金融機関の不動産融資では、2016年の新規融資が前年を15.2%も上回る12兆2,806億円だったと報道されました。過去最高額だそうです。全ての融資がアパートのような賃貸住宅ではないものの、金融庁や日銀は警戒のレベルを引き上げています。

■日本は少子高齢化が加速し、このままでは人口が減少していきます。それを無視して住宅の建設を続けられれば、日本の不動産価値は下落してしまいます。トランプ政権で移民政策がクローズアップされましたが、日本でも移民を受け入れれば状況は変わるかも知れません。しかし、すでに供給過剰です。賃貸住宅の建設には慎重な判断が必要ですし、賃貸住宅を長期に安定して経営するには、更なる知恵と工夫が必要です。

## ◆◆◆ 株式会社アセット・アドバイザーが主催する「東京国際フォーラム」におけるセミナーのご案内 ◆◆◆

「事例に驚かされ、わかり易く対策の基本が学べる！」と、ご来場の皆さまに好評を戴き、継続して開催しています！

株式会社アセット・アドバイザーの相続対策セミナー

# 『相続対策を成功させる8つのステップ！』

【開催日】 4月19日(水) 10時15分受付 -G506会議室- (10時30分開始)  
 5月10日(水) 18時45分受付 -G506会議室- (19時00分開始)  
 6月17日(土) 13時45分受付 -G506会議室- (14時00分開始)



東京国際フォーラム ガラス棟



会場イメージ



会場：東京国際フォーラム ガラス棟会議室  
 千代田区丸の内3丁目5番1号 (〒100-0005)

参加費：3,000円 (事前に銀行振込の場合。親族2名様まで受講可)  
 ◇振込先等の情報は申し込み後にお知らせします。  
 ◇当日ご持参の場合は5,000円 (親族2名様まで受講可)

定員：各回4組様限定、計8名様まで  
 時間：セミナー60分、昼12時、夕17時、夜21時終了(相談時間含)

申込先：FAX 03-6240-2301

Mail info@asset-adv.co.jp

※ご注意：参加人数に限りがありますので、お申し込みを戴いても先約のお客様があって、お断りする場合があります。

\*\* 以下の必要事項を記載のうえ、FAX(03-6240-2301)でお申し込みください。 \*\*



JR・地下鉄 有楽町駅

お名前	ご住所
お電話	E-mail @
※ 月 日( )のセミナーに 名で申し込みます。	

《JR線》  
**有楽町駅より徒歩1分**  
 東京駅より徒歩5分(京葉線東京駅とB1F地下通路で連絡)  
 《地下鉄》  
 有楽町線 : 有楽町駅(B1F地下コンコースにて連絡)  
 日比谷線 : 銀座駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩5分  
 千代田線 : 二重橋前駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩7分  
 丸ノ内線 : 銀座駅より徒歩5分  
 銀座線 : 銀座駅より徒歩7分/京橋駅より徒歩7分  
 三田線 : 日比谷駅より徒歩5分

※ 個人情報の保護に関する方針 ⇒ 上記に記載して戴きましたご連絡先等の個人情報は、当該セミナーへの参加を再確認する、案内状を送付するなどの目的以外に使用する事はありません。詳しくは当社ホームページ記載のプライバシーポリシー(個人情報の保護に関する方針)をご参照下さい。(株式会社アセット・アドバイザーホームページ <http://www.asset-adv.co.jp/>)