

今回は「管理会社から見た賃貸物件の有効活用・サブリースの甘い罠」についてご説明します。これは、賃貸管理会社さんの主催するアパートオーナー向けセミナーでご依頼が多いテーマです。建築会社の勤めるサブリースと賃貸管理会社の取り組むサブリースでは、名前が同じでも取り組む主旨が違うからです。

読者の皆様も経験があるかもしれませんが、アパート建築専門会社は「サブリースがあるから安心です。アパートを建築しましょう」という営業活動が活発です。ところが建築をしたものの、保証家賃の下落やサブリースの中止などでローンの返済が滞るというトラブルが多発しています。大家さんが集団訴訟を起こしているアパート専門会社などは、建築そのものにも違法性があると社会問題になっています。これは建築受注が目的で、サブリースは建築受注の為の手段だからです。

一方で賃貸管理会社が取り組むサブリースは、建築が目的ではなく建築受注による利益が得られませんので、入居者に適正な家賃で入居していただいて初めて利益を大家さんと分かち合うことができます。つまり、利害が一致しています。

「管理会社から見た賃貸物件の有効活用」とは、アパートやマンションの建築や修繕を検討するときは、建築会社ではなく管理会社に相談してほしいということです。賃貸入居者のニーズをきちんと把握しているのは管理会社なのです。

平成30年3月27日に国土交通省と消費者庁が連名で「サブリース契約を検討されている方は契約後のトラブルにご注意ください!」というタイトルで、次のコメントを発表しました。「サブリース契約は、サブリース業者がアパート等の賃貸住宅をオーナーから一括して借り上げるため、一定の賃料収入が見込めることや、管理の手間がかからないことなど、オーナーにとってのメリットがある一方で、近年、賃料減額をめぐるトラブルなどが発生しています。サブリース契約をする場合は、契約の相手方から説明を受け、契約内容や賃料減額などのリスクを十分理解してから契約してください。また、これまでに寄せられている主な相談

大家塾 (建築・リフォーム、相続) ⑥

「管理会社から見た賃貸物件の有効活用・サブリースの甘い罠」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

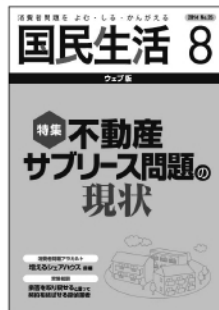
ればなりません。



賃貸管理業

賃貸住宅管理業者登録制度の登録業者であることを示すシンボルマークです。

また、ネットで、「不動産サブリース問題の現状」と検索いただくと、



(相談窓口)

《賃貸住宅に関するトラブル相談》

- 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (ちんたい協会)
<http://www.muryo-soudan.jp/mai12/index.html>
- 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
TEL.03-6265-1555

《賃貸住宅管理業者に関する相談》

- 国土交通省などの窓口 (最寄りの窓口にご連絡ください。)

北海道開発局	011-709-2311	近畿地方整備局	06-6942-1141
東北地方整備局	022-225-2171	中国地方整備局	082-221-9231
関東地方整備局	048-601-3151	四国地方整備局	087-851-8061
北陸地方整備局	025-280-8880	九州地方整備局	092-471-6331
中部地方整備局	052-953-8119	沖縄総合事務局	098-866-0031

《消費者トラブルに関する総合案内窓口》

- 消費者ホットライン 局番なしの188 (いやや!)

《法的トラブルに関する総合案内窓口》

- 法テラス・サポートダイヤル 0570-078374 (おなやみなし)

独立行政法人国民生活センター(45ページ)の特集記事をダウンロードすることができますので、ご覧ください。

建築会社からアパート建築や修繕を勧められましたら、相続対策や節税効果なども視野に入れながら、それぞれの専門家のネットワークを駆使してお手伝いしますので、是非、日本地主家主協会にご相談ください。以上