大家の女性(66)は14年

サブリースをめぐるトラブルの例

「30年一括借り上げをする。何も せずに安定した家質収入が得ら れる」と業者から勧誘されたが、 途中で強引に減額された

築12年目でいきなり業者から契 約解除を要求された

築6年目でやむなく家賃収入の減額に応じたが、その半年後にも減額を要求された

アパートへの太陽光発電パネル やセキュリティー設備の設置を断 ると、いきなり家賃収入の減額を 要求された

強引な勧誘により契約させられ、 解約しようとすると約340万円を 請求された

「国民生活」2014年8月号と 日本住宅性能検査協会の調べから

千葉県茂原市 たくない」と話す大家の男性= リースには懲りた。もう関わり 自身の物件を見ながら、「サブ

が空室だった。 らバスと徒歩で約25分。か ある2階建てのアパート2 つては雑木林だった場所に 相模原市のJR橋本駅か 下げを2回求められ、今は の家賃より高い」などと値 約106万円。契約書を見 直すと、「状況に応じて家

ルされたが、「家賃は下が る」との説明はなかった。女 証です」と繰り返しアピー 性は「家賃は30年変わらな 30年間の一括借り上げ保 パートを手放さざるを得な れるとローンが返せず、 ってしまった。更に減額さ で、業者の言うがままに従 賃変更を協議する」といっ い」と嘆く。 性は「あまりにも知識不足 た趣旨の記載があった。 女 P

の営業マンに勧誘された。 前、大手賃貸住宅管理会社

をして市内にアパート2棟 を建てた。大手賃貸住宅管 も21年前、約1億円の借金 千葉県茂原市の男性(62)

を借り入れ、2棟を建てた。 い」と思い込んだ。相続税対

当初の家賃収入は毎月約

策も兼ね、銀行から1億円

126万円。しかし、8年 が過ぎた頃から「周辺物件

借り上げ」。契約時には理会社による「30年間一括 「4年目以降は家賃を2年



70万円に。2008年秋の の説明も受けたという。 リーマン・ショック以降は一済計画が狂った。 だが家賃は一度も上がら

▼1面参照

す。だが、実効性を疑問視する声も出ている。

減額·解約

トラブルの訴えが相次いでいる。国土交通省は「大家も事業者」として規制強化 に消極的だったが、訴えは今後も増えることが予想され、ようやく対策に乗り出

「家賃は保証」などと誘われてアパート経営に乗り出した大家から、業者との

ず、逆に6万円減って月約一斉に退去。約1年間は家賃 ごとに原則3%上げる」と | 入居率が下がり、11年秋に を解除された。入居者は一 収入がほぼゼロになり、返 同社からほぼ一方的に契約

家に)理解を得られるよう いる よう丁寧な説明を心がけて は「契約時には解除の説明 とする条項があった。男性 はなかった。相手は一枚も は対抗出来ない」と話す。 一枚も上手のプロ。個人で 大手各社は「誤解のない 「家賃更新時は(大

訪問して説明している」な

どとコメントしている。

|世間知らずで、プライド | うな人を狙った」。賃貸住宅 | 比較的多い埼玉や干薬など 一き、役員らと一緒に食事を で集中的に営業。「相続税対 策」や「老後資金の確保」 契約の際は大家を本社に招 あり得ない」と驚く。 が業界の常識。40%なんて ことで40%の4千万円が利 コン関係者は「利益は10% 益になると証言。大手ゼネ 建設を同社が自ら請け負う 時点で利益は回収できた」 元社員は「アパート建築の と語る。1億円のアパート

契約書に中途解約を可能 とに家賃を協議する契約に った。10年目以降は2年ご がらないのか」と尋ねて ようだった」とも。 た。「いわゆる催眠商法の するなど最大限の歓待をし も、「下げるわけない」 信頼関係です」と言い張 大家が「本当に家賃は下

帰後、相次ぐ金融緩和で市

12年末の自民党の政権復

場に資金が余っている。

10年目までまったく説明し なっているが、「大家には なかった」と振り返る。 別の賃貸住宅管理会社の 方には有力な貸出先が少なで急増していると指摘。地 いため、だぶついた資金が とするアパートの大家向け トで、サブリースをはじめ 本銀行は今年3月のリポー 回っている形だ。 への、地方銀行や信用金庫

家賃トラブルはもっと増え え過ぎている。近い将来に が過熱しているという。 といったうたい文句で営業 て、昨年1月からは相続増 産運用で、節税にもなる」 税に。業界では「有利な資 元社員は「アパートは増 折からの超低金利に加え

元量マン「世間知らず狙った」

一が高く、人に相談しなさそ う明かす。特に「狙い目」 管理会社の元営業マンはそ だったのは教員や医者、公一などのメリットを語った。 務員らだったという。 まとまった広さの土地が

取り消すことができる。だが、 は互いに納得の上で結んだもの。 外だ。国交省は「事業者間の契約 ば、消費者契約法によって契約を 益な情報をわざと隠すなどすれ らだ。消費者の場合は業者が不利 くまでも事業者」とのスタンスか 交省は当初、規制に消極的だった。 民間契約に干渉できない」との立 「事業者」である大家は原則対象 アパートを経営する大家は「あ

い三浦直樹弁護士は「プロの賃貸 方、サブリースの問題に詳し

トラブルに対して、監督官庁の国 アパートのサブリースをめぐる

規制対象業者は

は実質的には消費者に近い」と話 交渉力に大きな格差があり、大家 にした個人の大家とでは、情報や 住宅管理業者と資産の運用を目的 切ったためだ。こうした状況も後 とで空室が激増、賃貸住宅管理業 社宅として多くの部屋を借り上げ は、大家らからの相談が頻発した。 内で業者に説明の徹底を求める規 者が相次いで契約解除などに踏み ていた企業がリストラを進めたこ 08年秋のリーマン・ショック後 しし、国交省は現行制度の範囲

制強化を決めた。 ただ、不動産コンサルタントの

> られる」と指摘する。 くすために、家賃の減額リスクは 引な営業や大家とのトラブルをな も、結局は現場の運用次第だ。強 長嶋修さんは「説明を義務化して など強調して説明することが求め 従来の契約書とは別の書面を作る

るだろう」と話す。

半が参加しているとはいえ、全国 加する3735社。大手業者の大 のは国交省の任意の登録制度に参 者がトラブル防止を徹底する仕組 約3万2千社の約1割だ。長嶋さ んは「中小も含めてより多くの業 み作りが必要だ」と話す。 また、新たな規制の対象になる