

相談事例から見るサブリース問題の現状と対策

《開催概要》

サブリースとは、サブリース業者が建物オーナーより賃貸住宅を一括で借り上げ、第三者に転貸するシステムです。入居者の募集から建物のメンテナンスまで一括して業者が請け負うとともに、「家賃保証」や「空室保証」など、空室の有無に関わらず家賃保証がされるサービスもあり、その場合は安定した収入も見込めます。一見、オーナーにとって魅力的なサブリース契約。しかし、近年ではこのサブリース契約をめぐる、深刻なトラブルが多発しています。何故、トラブルが起きるのか。また、一体どのようなトラブルが起きているのか。このセミナーでは、参加者全員でサブリース問題の現状を共有しました。



セミナー開催風景

(2014年3月21日、東京 日本橋にて開催)

《セミナー要旨》

講演①

サブリース問題とは何か

当セミナー主催である、NPO法人日本住宅性能検査協会の理事長、大谷昭二氏より、サブリース問題の概要紹介。サブリースという仕組みのからくり、そしてそのメリット、デメリットの説明。メリットだけをうのみにし、被害を被っているオーナーがいかに多いか。そして、アパート経営という「事業」に対し、リスクが伴うという発想が乏しいことに対する問題を指摘した。

相談者の声

サブリース契約を交わした当事者オーナーからの、現状問題報告

脅迫的な賃料減額交渉に辟易したA様

30年間で1億円返済のローンを組み、サブリース契約を行ったA様のご両親。ある時、業者から30%の家賃減額交渉を持ちかけられる。「あなたの物件は、入居率が悪い。だから、我々には、減額交渉を行う権利がある」。これが業者の言い分。しかし、これを受け入れると、ローン返済すらおぼつかなくなってしまう。家賃保証をうたって契約をさせておきながら、脅迫的な物言いをつけてくる業者。本当に、減額は業者の権利なのだろうか。そして、A様が独自で行った調査から、まったく空室対策の努力がなされていなかったことが分かる。ところが、サブリース業者を取り締まり、オーナーを護る法律のない現在。A様はサブリース契約のメリット、デメリットを明らかにして、オーナーを助ける取り組みをしていきたいという。

講演②

契約書を吟味しておく必要性

横浜弁護士会所属、内山浩人弁護士より、弁護士の立場から見たサブリース問題を解説。サブリース問題は、オーナーがサブリース契約書の内容を十分に把握しておくことが、業者との交渉の武器になる。サブリース業者は、契約時に、自分達に不利な条件は、しっかりと説明しない場合が多い。だからこそ、オーナーは自衛措置として、業者のもうけのしくみと、契約書の内容を吟味しておく必要があることを説明した。

とことん甘い汁を吸いに来る業者に嫌悪感を覚えたB様

A様と同じく、30年間1億円のローンを組み、サブリース契約を結んだB様。しかし、事あるごとに付帯の契約締結を持ちかけてくるサブリース業者。ある時はネット回線契約料、またある時は太陽光パネル設置料金。そのどれもが、「詐欺まがい」のやり口で言いくるめようとしてくる。さらに、当然のようになされる家賃減額提案。サブリース契約当時は、家賃減額などあり得ないと言っておきながら、平然と減額交渉を行ってくるのだ。これは、まさしく「詐欺」ではないのか。B様は「人が知らないことに付け込んでくる」業者に対し、今後は何も契約しないというスタンスで臨むという。

【セミナーまとめ】

「サブリース問題の被害にあわないために」。法律の整備不足もあり、様々な問題が発生しているサブリース契約。もちろん、オーナーにとって悪いことばかりでなくメリットもあるのですが、きちんとした自衛意識の必要性が強調されました。また、問題に直面した際は、皆で共有し、解決策を模索していくことこそが必要であると、あらためて認識させられたのではないのでしょうか。