

# 2014年 第5回勉強会 補助レジュメ

平成26年11月20日（木）

第3木曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

---

## 趣旨説明外 (18:15~)

- ・目的/勉強会スケジュール
- ・メンバー紹介

## グラドルール等の 確認

- ・グラドルール
- ・非常口・トイレ・Q&A

## 勉強会 (19:45まで)

- ・サブリース（オーダーメイド）契約における「相当賃料額の認定」について
- ・ケース・メソッド
- ・H23.3.16 東京高裁判決 H22（ネ）第6377号 賃料減額等・建物賃料請求控訴事件、原判決変更、控訴棄却（確定）

## 懇親会（忘年会） (20:00~)

- ・金沢能家 馬車道店 住吉町5-59 TEL045-222-3525

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために、互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

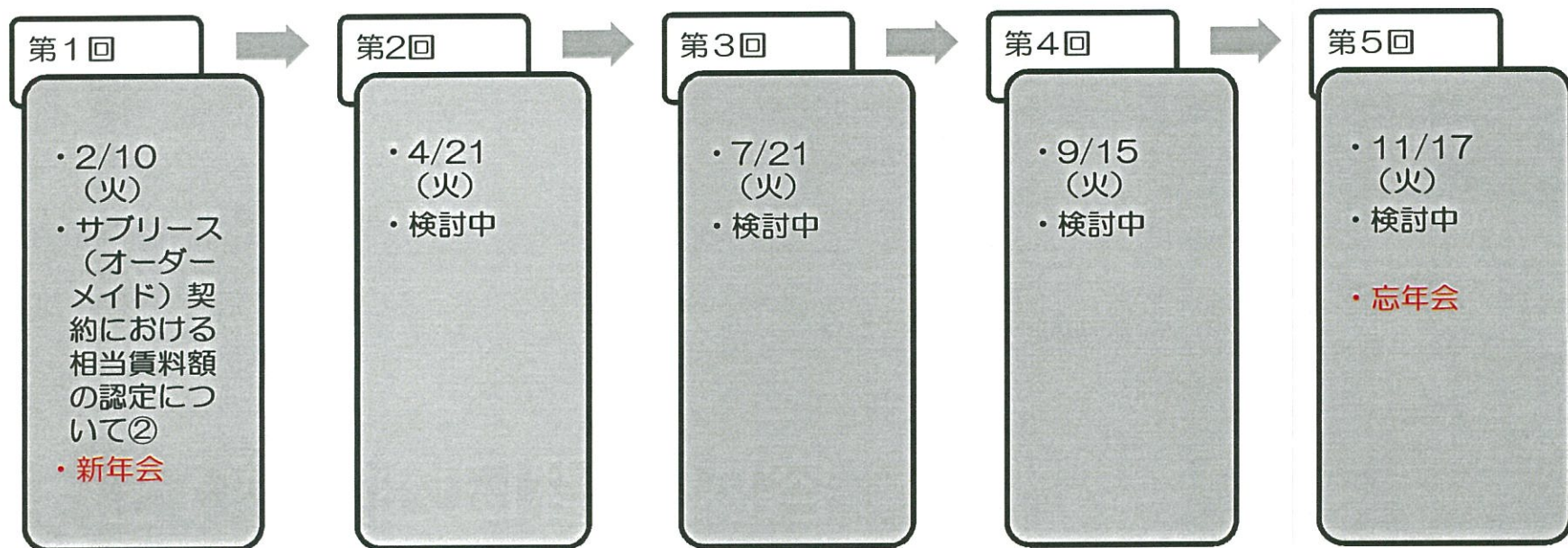
- **不動産**に関わる業務（例えば相続（税）等）で“**失敗しない（負けない）**”ための準備をする
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“**気付き**”を得てそれをビジネスに活かす

# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# H27勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

## 平成27年「第3火曜会」(第3木曜から変更)の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/10 (火)	4/21 (火)	7/21 (火)	9/15 (火)	11/17 (火)
勉強会	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

# グラウンドルール

---

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

# 非常口・トイレ・Q&A

---

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A



# 勉強会目次

---

## 1 サブリース（オーダーメイド）事業等の 概観

- ・ 1.1問題の背景：なぜ、今回この問題を取りあげたのか
- ・ 1.2サブリース事業契約の概要と鑑定評価実例について
- ・ 1.3マスターリース（サブリース）の種類と特徴について

## 2 ケースメソッド

- ・ 訴訟実例：H23.3.16東京高裁 H22（ネ）第6377号 賃料減額等・建物賃料請求控訴事件、  
原判決変更、控訴棄却（確定）
- ・ 「賃料減額請求につき一審の鑑定評価額を大幅に上回る相当賃料額を定めた事例」について

## 3 まとめ

## 1.1問題の背景：

---

4/26の八百板さんからいただいたメール

『レオパレス問題で浮き彫りになる将来リスク』について

(2012.8.13号 週刊金融財政事情)

(別添の補足資料参照ください)

## 1.1問題の背景：

---

- レオパレスの幹部が現場責任者に対して
  - 「10年超の物件については、解約を前提とした家賃交渉を行うこと。オーナーから解約の話がでないような交渉（家賃減額の）提示額が低い（ぬるい）という檄を飛ばすという指示が下った」

## 1.1問題の背景：

### ● レオパレスのトラブル事案

- H7 新築 レオパレス一括借上げを前提として建築、Wアパート（30年一括借上げ）
- H22（15年目）レオパレスから家賃減額請求 → オーナーこれを受諾
- H23.8 レオパレスから一方的に解除通知 → オーナー合意解除に応じず
- H23.10.31までに入居者全退去（近隣他のレオパレス物件へ転居）
- H23.11～家賃振込無し

（※）当初の30年一括借上げは口約束 → その後「レオパレス共済会」に加入しH32.3までの借上げの「約定書」を締結していた。

## 1.1問題の背景：

### ● サブリース事業に関わる問題とは

- 家賃減額問題：最高裁判決により借地借家法を適用すべきという結論（ケースメソッドで補足説明）
- アパート請負契約時の問題：実質的にセット契約
- アパートの品質問題：建物の瑕疵 → 居住者の生命財産が損害 → オーナーの賠償責任（民法717条）
- 保守契約の一方的変更の問題：
- 類似業者問題：大東建託、外 多数

## 1.1問題の背景：

### ● 問題が生じる根本

#### 現在の法律：

- アパート建築請負・賃借一体型：単に請負契約と賃貸借契約の問題として扱われる。
- 賃貸借場面：業者が賃借人として法律で保護されるという実態と合わない形でしか法律が適用できない。

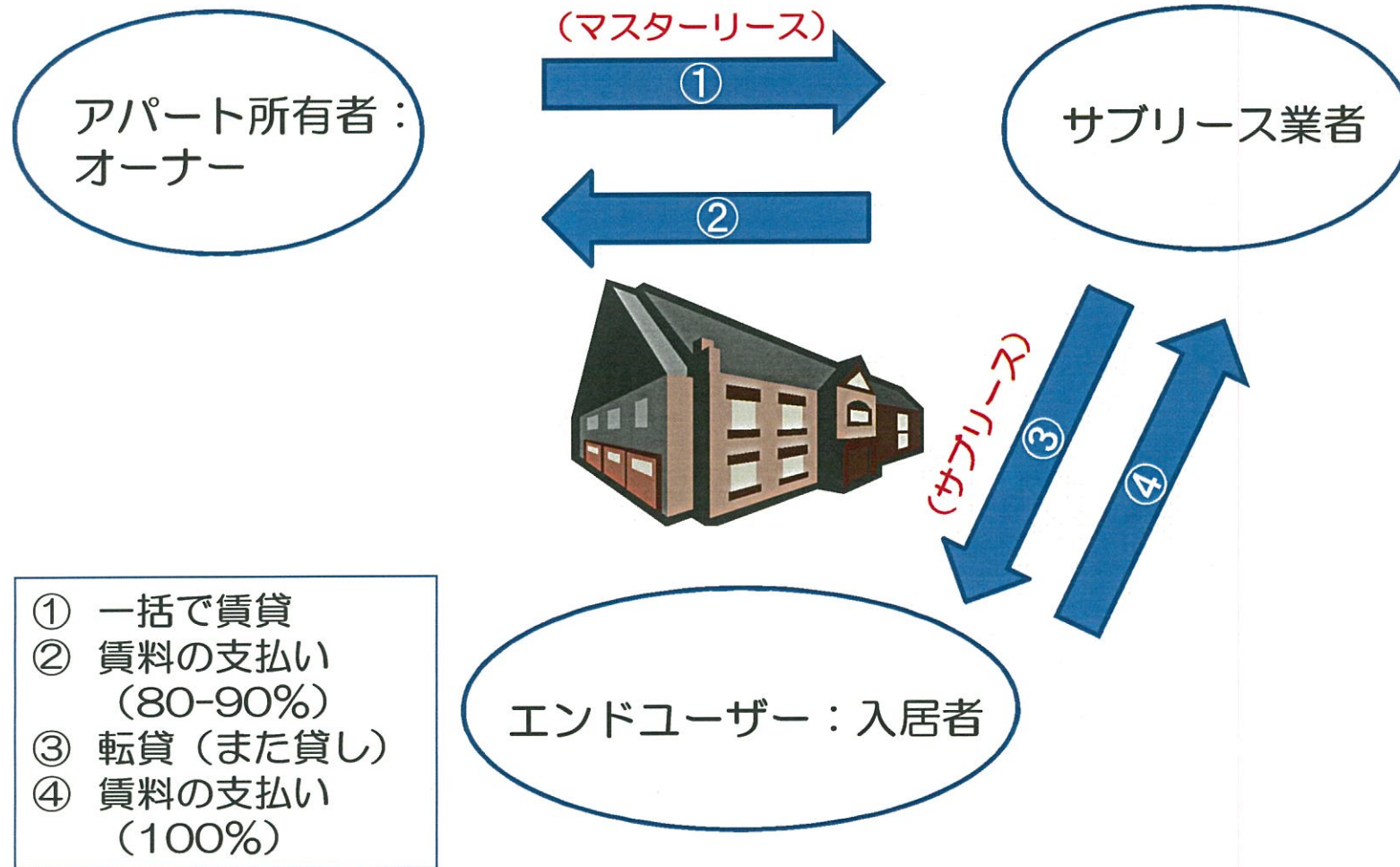


賃貸人（契約弱者）を保護する直接の規制が現行法上存在しない。

## 1.1問題の背景：

- そこで、今回サブリース事業を取り上げた理由
  - すでにサブリース事業を利用しているお客様に対して
    - 問題点を再確認
    - リスク軽減策を準備
    - リスクコントロール
  - 今後サブリース事業の利用を検討されるお客様に対して
    - 問題点・リスクの再確認
    - 収支計画の再点検（キャッシュフロー、LTV、実質利回りなど）
    - セカンドプランの用意

# 1.2マスターリース契約の概要と鑑定評価事例：





## 1.2マスターリース契約の概要と鑑定評価事例：

### (評価事例)

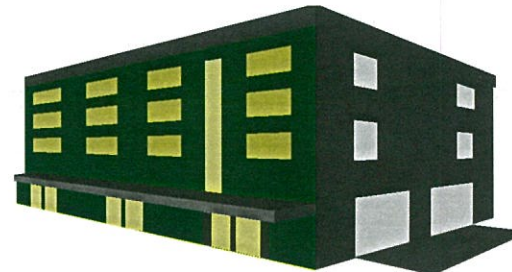
横浜市内某所 近隣商業地域 容積率300% 最寄駅約700m  
土地238m<sup>2</sup>

- 最有効使用は3画地の戸建開発



### (実際の計画)

- RC6階建 延815m<sup>2</sup>の共同住宅 (1LDK40m<sup>2</sup>前後が16戸)



## 1.2マスターリース契約の概要と鑑定評価事例：

土地238m<sup>2</sup>

更地価格 67,000,000円 (282,000円/m<sup>2</sup>)

当社鑑定の更地価格

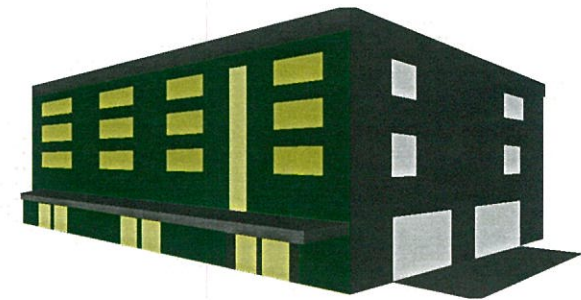


賃貸マンション建築コスト：

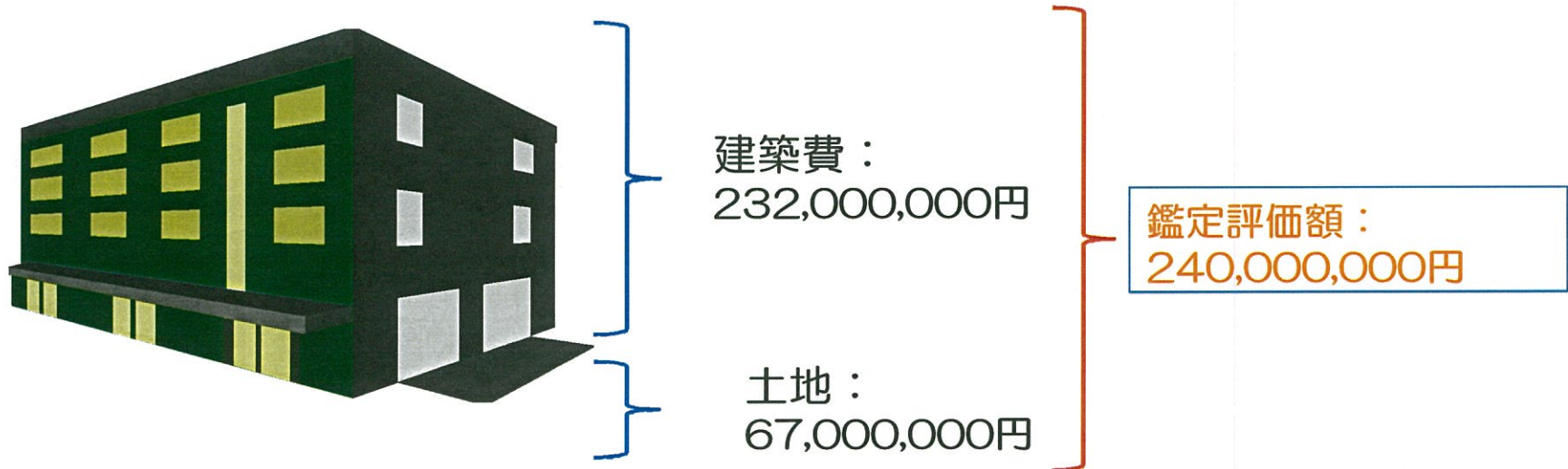
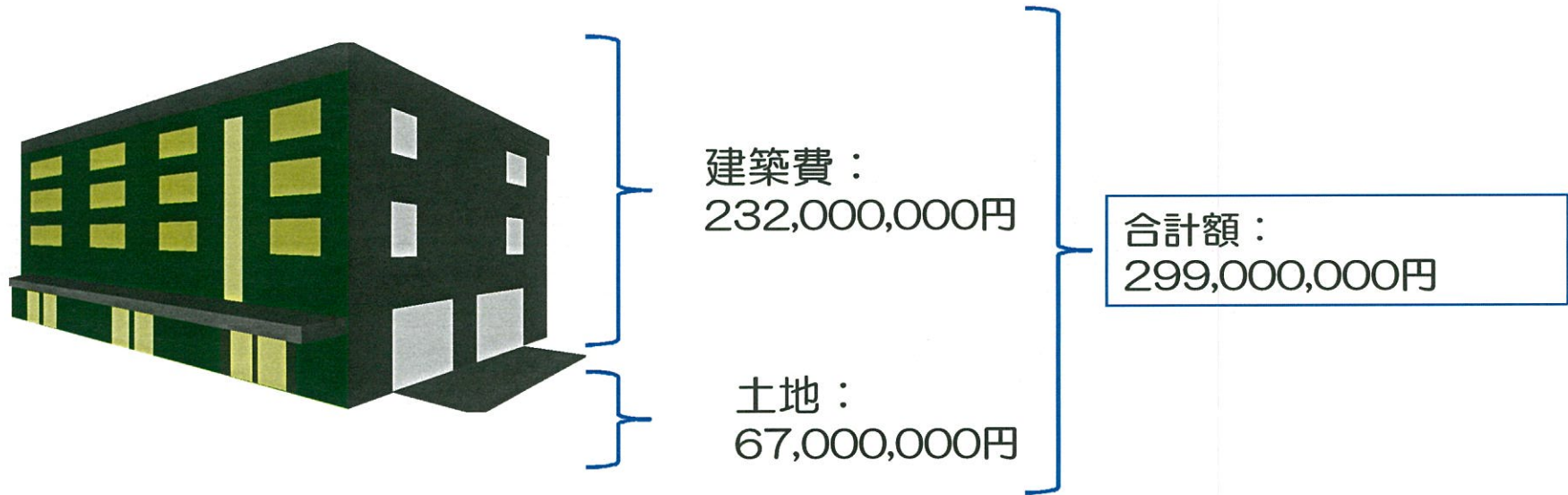
延床面積815m<sup>2</sup> 232,000,000円 (304,000円/m<sup>2</sup>)

(A社事業計画)

本来ならば299,000,000円になるはず？

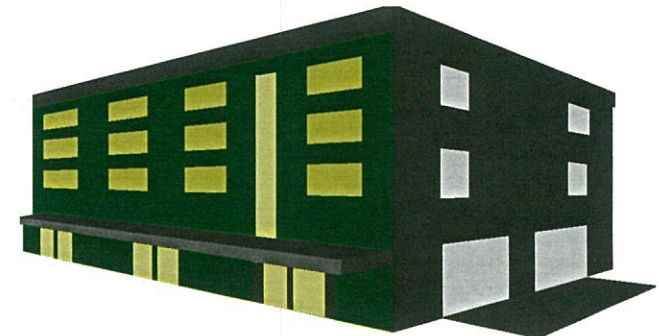


## 1.2マスターリース契約の概要と鑑定評価事例：



## 1.2マスターリース契約の概要と鑑定評価実例：

- 完成後の償却前純収益：13,900,000円  
(減価償却前、総収益－総費用)
- 利回り
  - 実質：4.6% (13,900,000円÷299,000,000円)
  - 還元利回り：約5.8% (周辺利回りから)
- 鑑定評価額
  - 240,000,000円 (13,900,000円÷5.8%)
- なぜ開差が生じたのか？



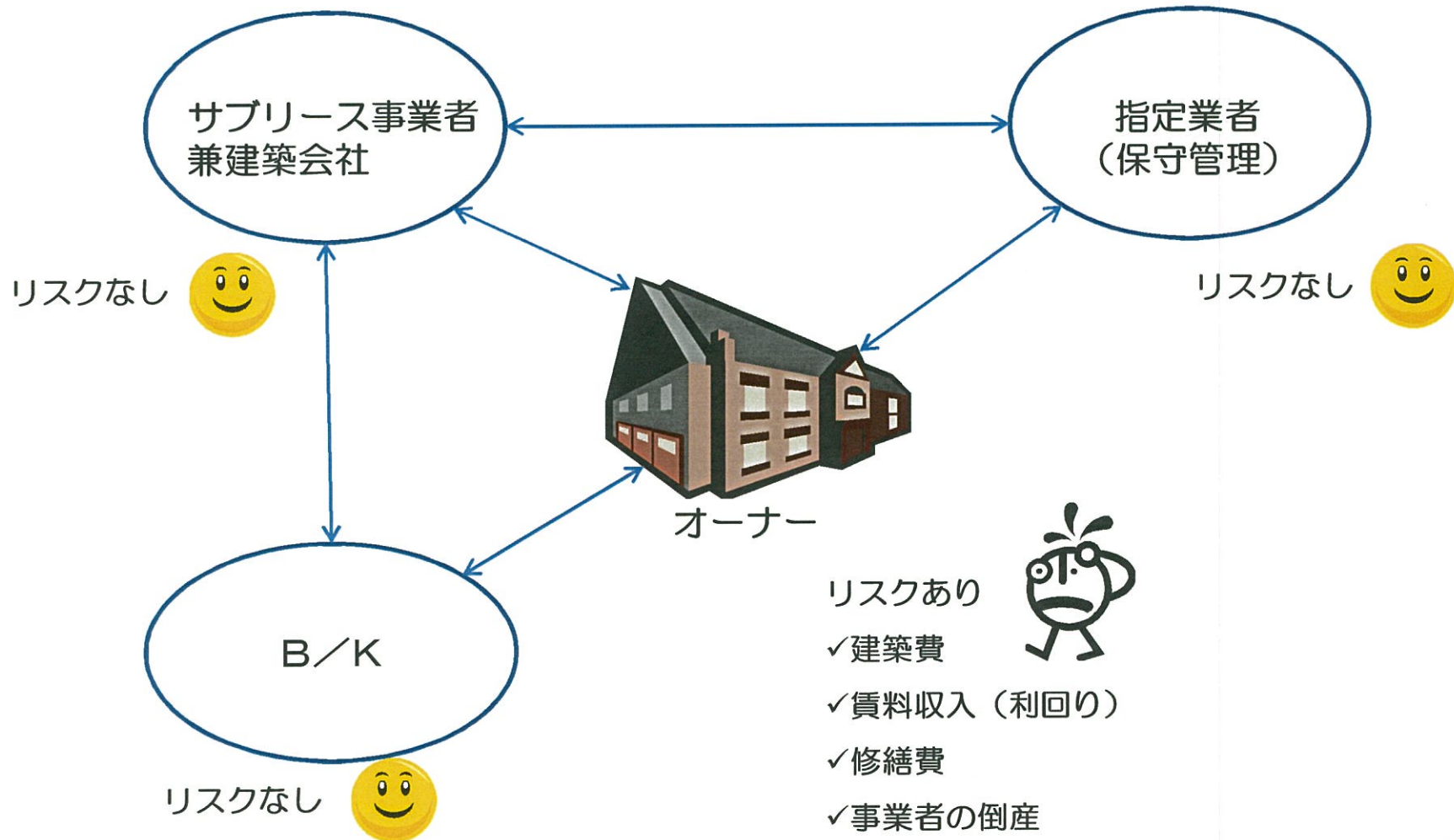
## 1.3マスターリース（サブリース）の種類と特徴

（マスターリースの種類と特徴）

名 称	賃料非保証型 （パススルー型）	賃料保証型
形 態	エンドテナントから受取る賃料（転賃料）をそのままオーナーへ支払う	入居率に関係なく一定額の賃料の保証をする
活用例	Jリート、不動産ファンド等の不動産証券化スキーム	レオパレス、大東建託、旭化成・・・外
賃 料	エンドテナントの賃料と同額	エンドテナントの賃料の80-90%
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鞆抜きなし</li> <li>・ 空室・賃料リスクはオーナー負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鞆抜きあり</li> <li>・ 空室・賃料リスクは（建前上）業者負担</li> </ul>
目 的	管理事務の簡略化	利 益

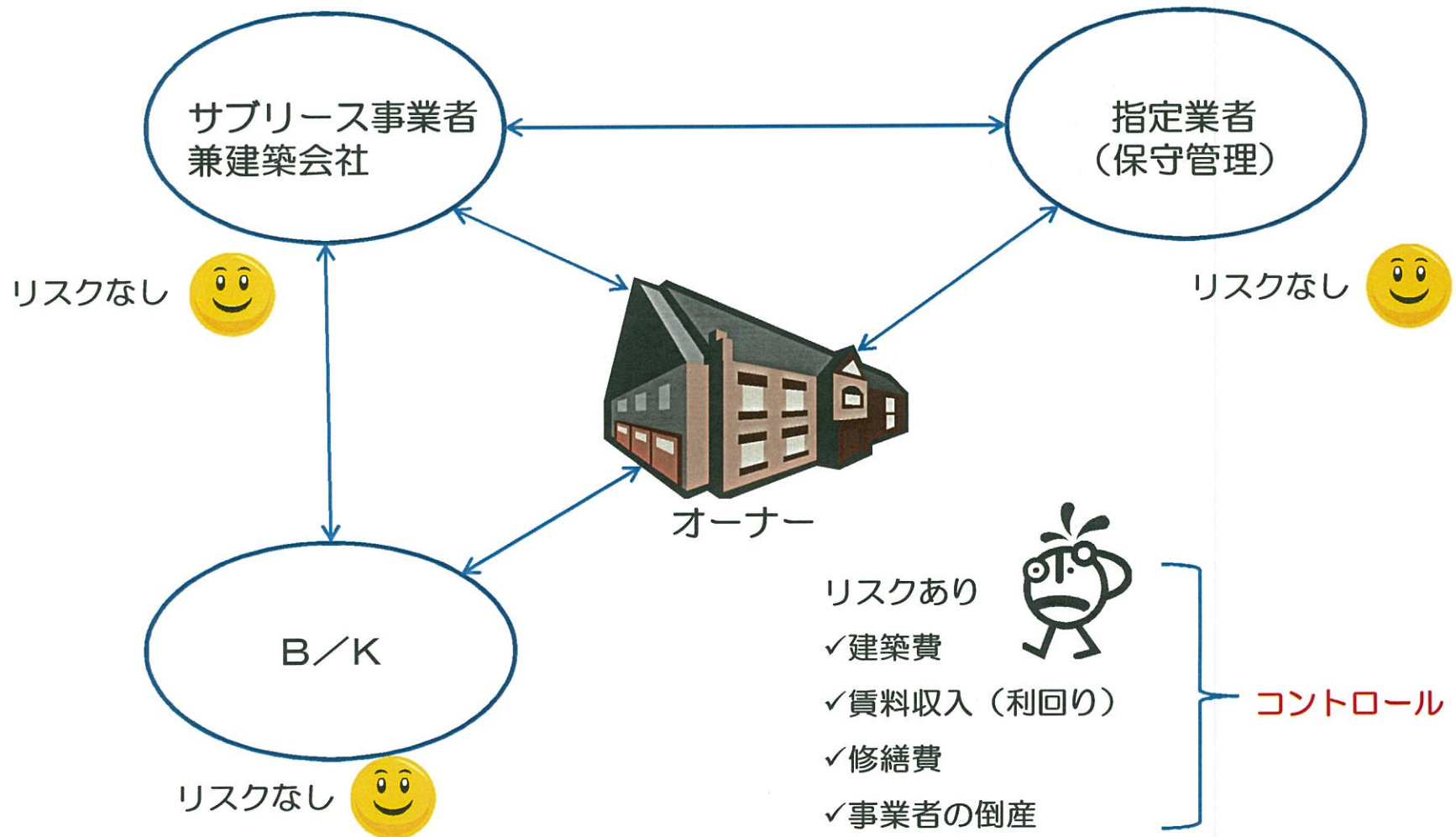
# 1.3マスターリース（賃料保証型）の特徴

～事業のリスクは誰が負担するのか？～



# 1.3マスターリース（賃料保証型）の特徴

～サブリース事業はダメなのか？～



## 2.1.1 事案の概要と争点

---

- マスターリース契約は借地借家法第32条第1項の適用を受けられるのか否か？  
  
(すなわち、マスターリース契約は賃料増減額請求の対象となるのか否か？)



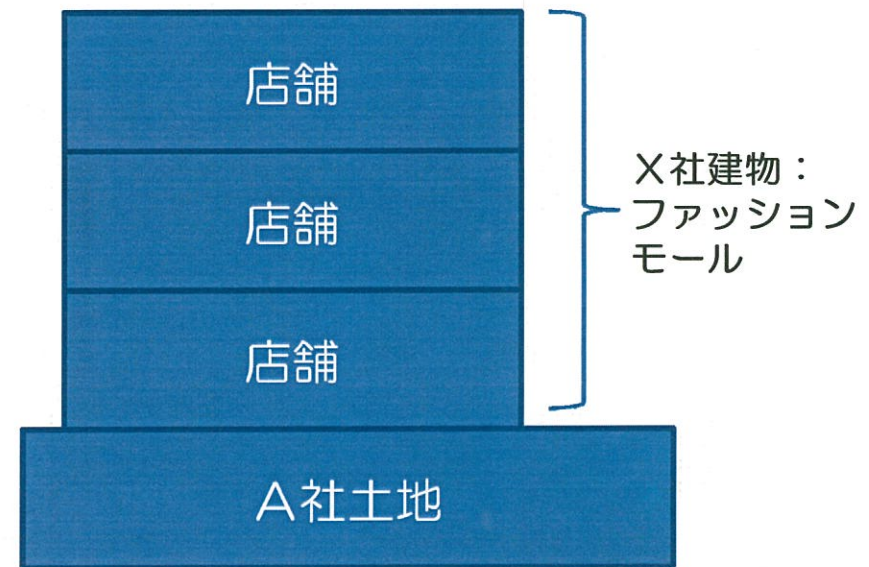
## 2.1.1 事案の概要と争点

- 借地借家法第32条第1項

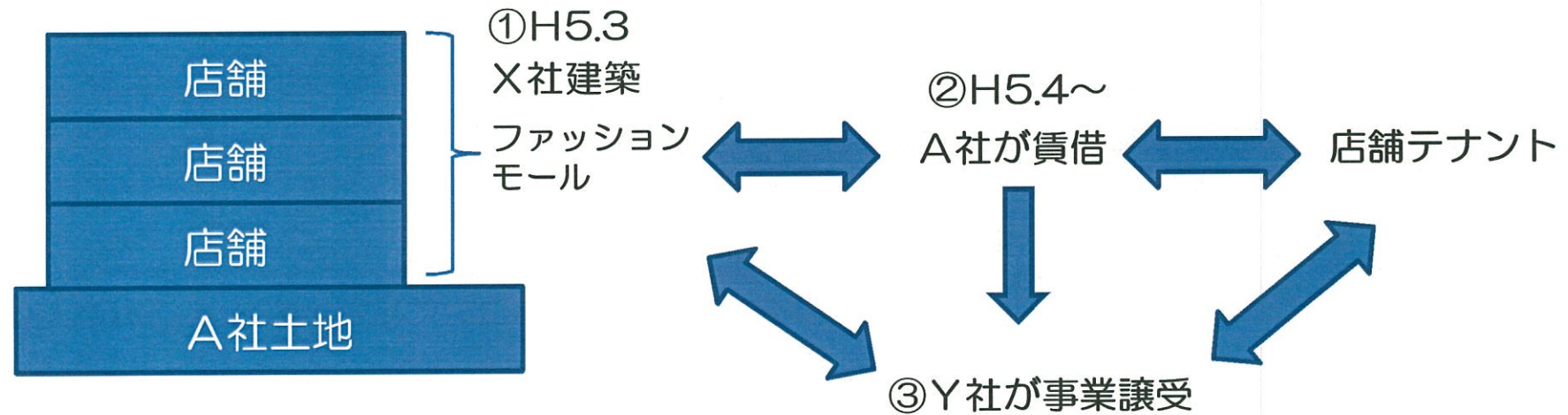
建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

## 2.1.2事案の概要

- A社：石油事業会社  
（当初の建物賃借人）
- X社：建物賃貸人
- Y社：建物賃借人、娯楽機関、  
遊技場の経営等を行う会社  
（A社から本件事業の営業譲渡を  
受ける）



## 2.1.2事案の概要



A社からX社へ建設協力金：12億円

- 4億円敷金に振替（契約終了時に返還）
- 8億円保証金に振替（6年目以降均等返済）

## 2.1.2事案の概要

(建物の賃貸借関係)



賃料改定条件：3年ごとに6%増額

保証金の返済：6年目以降均等返済

 賃貸借関係 賃料の支払

## 2.1.3訴訟に至る経緯

- Y社はX社に対し、転貸事業の収益悪化などを理由に、借地借家法第32条第1項に基づく賃料減額請求権を行使



訴訟提起

## 2.1.4 裁判所の判断

(最高裁判決)

マスターリース（サブリース）も賃貸借契約であるので、  
借地借家法第32条第1項による賃料減請求権を認める。



家賃保証特約が付されている場合でも、経済情勢の著しい変動下  
においては、当事者はこの特約に拘束されないというのが借地借  
家法の趣旨（賃借人≡弱者→保護）を踏まえた裁判所の考え方

- ① 法律的に問題の根本がある。
  - ✓ 事業者が弱者として**保護**される
- ② 通常はオーナーへ説明されないリスクが内在されている。
  - ✓ 説明時の利回り = 純収益 / 建物建築費等
  - ✓ 実 際の利回り = 純収益 / **土地代** + 建物建築費等
- ③ サブリース事業を希望するオーナーもいる
- ④ 差別化戦略
  - ✓ オーナー目線の事業収支計画の立案
  - ✓ リスクの開示と軽減策の提案
  - ✓ リスクコントロール

(補足資料)

【特集】異変 アパート経営

【図表1】

総務省「住宅・土地統計調査」の推移 (単位 万戸、%)

	78FF	83FF	88年	93年	98年	03年	08年
総住宅数	3,545	3,660	4,200	4,587	5,024	5,389	5,768
居住世帯のある住宅数	3,218	3,470	3,741	4,077	4,332	4,686	4,969
空室戸数	267	330	394	447	576	699	756
(空室率)	(7.6)	(8.6)	(9.4)	(9.8)	(11.5)	(12.2)	(13.1)
賃貸住宅戸数	1,425	1,479	1,635	1,831	2,025	2,084	2,189
空室戸数	156	183	233	261	352	367	412
(空室率)	(10.9)	(12.4)	(14.2)	(14.3)	(17.3)	(17.6)	(18.9)

水準で推移しており、「世帯数」と住宅数のギャップが拡大することや空室率の上昇傾向は今後も続く(「野村証券・福島大輔アナリスト」とみられる。加えて、家賃相場は空室率の悪化やデフレ経済のもとで下落傾向を強めており、敷金・礼金や契約

更新料も以前のようにとはとれなくなっている。人口減少が進む地方では、一段と厳しい経営環境に直面している。このなかで、賃貸市場に全国的な差異はほとんどないが、東京と地方では家賃相場が倍以上も違う。アパート建設を手がける大手住宅メーカー幹部は、「マーケット性が乏しい場所にもたくさんアパートが建設されてきた。空室率や家賃相場の悪化によって採算割れを起しているケースが少なくないのでは」とみる。

相次ぐ国内工場の閉鎖・縮小も、地方のアパート経営にとって大きなダメージだ。人口約5万人の三重県亀山市。「世界の亀山モデル」を生み出したシャープ亀山工場の液高パネル生産には、非正規社員や協力企業・関係企業の社員を含め、ピーク時には約800人が従事していた。市街地にあったアパートだけで従業員向けの住宅供給が間に合わず、市は奨励金を出してアパート建設を促進。農地を転用するなどして市街地から離れた場所に次々とアパートが

建設され、「建てたらすぐ満室になる状況だった(亀山市建設部長佐々木)という。ところが液高パネル生産の大幅縮小によって従業員数が激減すると、「連年のアパートから次々と空室が発生している」と(同)。市が昨年3月に行った調査では、単身向けアパート(全3,276戸)の空室率は21.4%にのぼり、全9地区のうち最も供給戸数が多い、後からアパート建設が始まった川崎小学校区(734戸)の空室率は33.5%にまで悪化している。

【特集】

異変  
アパート経営

空室率の上昇によってアパート経営が厳しさを増している。若年人口の減少によって高い入居率を確保することはますます難しくなり、借入金や相対策策などから収益性を確保して始めたアパート経営では、借入金の返済に行き詰る事例が増え、長期一括借上げ契約の中途解約を迫られるトラブルも目立つ。世帯数の減少や家賃相場の下落によって受難の時代を迎えるといわれてきた「アパート経営」に、早くも異変が起きている。

「レオパレス問題」で浮き彫りになる  
将来リスク  
大幅な貸料減額、突然のサブリース契約解除に苦悩するオーナーたち

90年代以降、土地の有効活用や相続対策などからアパート経営が広がりを見せてきた。ところが最近、空室率の悪化や賃料の低下などから経営難に陥る事例が増えている。金融円滑化法に救いを求めるアパートオーナーも少なくない。さらに、レオパレス21の特性では、アパートの空室リスクを回避する「サブリース契約(一括借上げ契約)」を巡り、大幅な賃料減額や突然の解約を突きつけられるトラブルが相次いでいる。

増えるアパートローンの円滑化法活用

「アパートローンの債務者が円滑化法を活用する事例が増えている」。こう話すのは九州の地方銀行幹部。この地方銀行で円滑化法を活用している業種は建設業が最も多く、次いでサービ

ス業。アパートローンが含まれる不動産業と続く。その不動産業で円滑化法を活用している債務者数は2012年3月末時点で約500先。債権額は700億円弱にのぼり(いずれも重複申請分は除く)。その多くがアパートローンの債務者だという。住宅金融支援機構でも、円

滑化法の申請金額がアパートローンだけで1000億円を突破した。アパート経営には、「空室率の上昇」と「家賃の下落」という二つの大きなリスクが潜む。住宅全般の空室率については、総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」で明らか

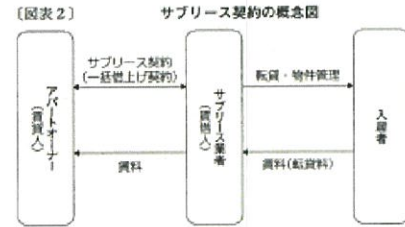
かにされており、08年に行われた直近の調査では空室率が過去最高となる13.1%に上昇(図表1)。「賃貸住宅に限っては空室率が全国で400万戸を上回り、空室率は18.8%にのぼり。日本の世帯数が2015年をピークに減少していく一方、新設住宅着工戸数は毎年90万戸

サブリース契約の「落とし穴」



(補足資料)

【特集】異変 アパート経営



返済期間が長期にわたるため、安定的にアパート収益を生み出せなくなる」と返済困難に陥る「将来リスク」を伴う。30年一括して借り上げてもらえば、アパート経営の将来リスクを抑制することが可能になる。アパートオーナーに支払われる賃料は、家賃相場などをふまえて2年ごとに見直す契約が一般的で、当初10年間は賃料を固定する契約も多く用いられている。

サブリース業者は、サブリース契約のメリットをセーブルズにクとして、土地所有者に自社または関連建設会社のアパート建設を促すビジネスモデルを構築。92年の生産緑地法改正で「農地の宅地転用課税」が導入されると、土地の有効活用や相続対策とも相まって、アパート建設大手4社（大東建託、レオパレス21、積水ハウス、大和ハウス工業）の受注高が大きく拡大していった。

築18年のアパートをもつAさんのもとに、レオパレス21が賃料の大幅減額を求めた。減額は33%。賃料の更改時期まで残り1年を残しているなかでの突然の通告だった。減額を受け入れたら毎月の借入返済額がアパート収入を上回る返済額に転じるが、契約解除になればアパート経営を維持できなくなる。しかたなく大幅減額を受け入れた数ヶ月後、今度は別の担当者が突然、契約解除の申し出があったという。経緯を説明して契約解除は免れたものの、残る借入金金は500万円を続けても改善する見込みはない」と頭を抱える。

レオパレス21とのサブリース契約を巡って、Aさんのような事例が全国で増えている。住宅産業に起因する紛争のADR機関「日本不動産仲裁機構」には、昨年4月からおよそ1年間サブリース契約に関する相談が100件を超えた(図表3)。同機構を運営する日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長によれば「賃料の大幅減額

【図表3】 日本不動産仲裁機構に寄せられた「サブリース契約を巡る相談事例」

- 物件築年数が4年目にもかかわらず、サブリース業者から賃料減額を迫られた
- 物件築年数が12年目で、いきなり契約解除の申し入れがあった
- 物件築年数が6年目にもかかわらず、やむなく賃料減額に応じたが、その半年後にも再度賃料減額の申し入れがあった
- サブリース業者からの太陽光発電パネルの設置、セキュリティ設備の設置工事の要求を拒否すると、いきなり賃料減額の申し入れがあった
- 物件築年数が15年目で賃料減額を迫られた。このアパート収入では月々の銀行返済が不可能な状態で断片的にデフォルトしたい。期間を延長している

「賃料の減額を受け入れてもらえなければ、契約を解除します」昨年夏、栃木県小山市に

「賃料の大幅減額や契約解除を受け入れたオオ谷氏」とみられる。関西では、レオパレス21が賃料の大幅減額や契約解除を求める原因は、4年前のリーマンショックにさかのぼる。単身者用アパートを得意とする同社では、管理する物件の半分近くを製造業者や派遣会社などの法人契約が占めている。ところが、リーマンショックによって「現場の稼働率が低下すると、そこで働く派遣社員等の非正規社員が契約を切れ、製造業者や派遣会社もレオパレス21と結んでいたアパート契約を打ち切った。同社が管理するアパート物件の空室率は20%を超える水準にまで悪化。アパートオーナーに支払う賃料総額が入居者が得る転賃料総額を上回る差が出た。同社が管理するアパート物件の空室率は20%を超える水準にまで悪化。アパートオーナーに支払う賃料総額が入居者が得る転賃料総額を上回る差が出た。同社が管理するアパート物件の空室率は20%を超える水準にまで悪化。アパートオーナーに支払う賃料総額が入居者が得る転賃料総額を上回る差が出た。

打つ手なし!、アパートローンの円滑化「出口戦略」

中小企業金融円滑化法の期限終了を来年3月末に控え、金融機関では円滑化法の「出口戦略」が最優先課題になっている。だが、円滑化法を活用しているアパートローン債権に関しては、「出口戦略を固ろうにも手の打ちようがない」地銀幹部という。

アパート経営では、基本的にアパート収入のみが返済原資となる。中小企業経営のようにパッド事業を切り離したり、本業以外の収益を伸ばしたりといったことができない。そもそも立地条件などから入居率が悪い物件は収益性の改善が見込みにくく、任意売却にしても「買手を手みつけることがきわめてむずかしい」(同)。最終的な処理手段として、競売やタグ同然の金額でバクセールに出す手もある。だが、競売は金融機関のレビエーションナリスを伴うため現実的ではない。バクセールには金融機関側の処理として金額相当の貸倒引当金の計上が必要になる。経営体力

のない金融機関では、「現状の賃料収入でキャッシュフローが回るように条件変更して、要管理や統括理念のまま放置する」か「一括借上げ」(地銀担当)で、1件当たりの貸出ロケットが大きいアパートローンは、個人部門が貸出残高を伸ばすうえで「極好の飛び道具」(同)。ところが、アパートビジネスという事業性ローンであるにもかかわらず、「中小企業融資ほど厳格な審査にはなっていない」(地銀幹部)。むしろ、業者との提携ローンによって「住宅ローンのような簡便な審査になった」といふ。ほか、「30年一括借上げ契約で安定収入が得られることをふまえて与信判断している」(同)という。

これに対し、住宅メーカー幹部は、「30年一括借上げが成り立つのは3大都市圏の一部などマーケット性のあるところに限られる」とし、「アパート経営は収益性が『命がけ』と話す。しかし、相続対策などの節税効果を狙って、「マーケット性のない地方でアパート経営に飛びつく土地所有者は少なくない」といふ。そうしたアパートの建設費を地域金融機関が貸し出してきた経緯がある。アパートローンも住宅ローンと同じく「業者ルート」頼みになっている。業利競争が激しく、最近では貸出金利が1%後半、最近では貸出金利が1%後半の貸出の大きいアパートローンの貸倒れインパクトは住宅ローンの比ではなく、かつて支店で7件のアパートローンを出したという大手行幹部は、「1件の貸倒れによって7件の利益がすべて吹き飛んだ」と話す。

最近、金融検査を受けた地銀幹部は「アパートローンについても主要な着眼点になる可能性がある。いくら30年一括借上げ契約があるとしても、アパート経営の将来リスクを排除できないのではない」とは、同社が管理するアパート物件の空室率は20%を超える水準にまで悪化。アパートオーナーに支払う賃料総額が入居者が得る転賃料総額を上回る差が出た。同社が管理するアパート物件の空室率は20%を超える水準にまで悪化。アパートオーナーに支払う賃料総額が入居者が得る転賃料総額を上回る差が出た。同社が管理するアパート物件の空室率は20%を超える水準にまで悪化。アパートオーナーに支払う賃料総額が入居者が得る転賃料総額を上回る差が出た。

13 金融財政事情 2012. 6. 13

2012. 6. 13 金融財政事情 12

# (補足資料)

## 【特集】異変 アパート経営

【図表4】 賃貸住宅の長期的な収支計画

全住宅で作成	25人	14.9%
大半の住宅で作成	23	13.7
数種類の住宅で作成	17	10.1
大半の住宅で作成していない	26	15.5
まったく作成していない	77	45.8
合計	168	100

(注) 国土交通省「民間賃貸住宅実態調査」(07年3月)

連の最高裁判決では、サブリース契約が不動産賃貸借契約である以上、同法第22条1項が適用されるとの判断が示されている。アパートの賃借人が家賃の減額を申し出て、受け入れられなければ契約期間中であってもアパートから退去することは一般的にありうる話であり、この関係性をサブリース契約にあてはめると賃借人はサブリース業者で、賃貸人はアパートオーナー。サブリース業者が借地借家法で保護されることできわめて優位な立場となり、物件が新し

く空室率が低い場合は借上げ契約を継続し、30年一括借上げ契約を結んでおきながら収益性が落ちたら契約を終了するといった商法を行える余地が生じるわけだ。

**アパートオーナーを保護する法整備が喫緊の課題**

「なんのための30年一括借上げなのか。家賃の大幅減額と契約解除を天秤にかけられたアパートオーナーからは、こうした契約の音があがる。サブリース契約では、賃料見直しの協議で合意できなければ契約が終了する条項や、一定期間経過後の修繕に際しない場合に契約を更新しない条項など、サブリース業者側から容易に契約を解除できる条項が目立つ。入居者が変わる際の室内クリーニングなど、もオーナー側の負担になっていることが多い。

問題は、こうしたリスクやコストなど、アパートオーナーに不利を及ぼしかねない重要事項について、勤務するサブリース業者に説明義務を課す法規制が存在していないことだ。むしろ

る勤務時には見通しの甘い説明になるおそれがあり、国土交通省が07年に行った調査によれば、賃貸住宅の長期収支計画をまったく策定していないオーナーが「30年間の安定収入」「30年空室リスクなし」など、サブリース契約のメリットを強調するキャッチコピーばかりが目につく。契約解除に関するリスク説明らしい文言は見当たらない。

アパート経営は将来にわたって大きなリスクとコストを伴う不動産投資事業であるにもかかわらず、勤務時の説明不足がトラブルにつながる原因になっている可能性がある。

サブリース契約を巡る問題が増え始めていることを受けて、近畿の弁護士有志が「サブリース問題研究会」を発足させた。ビジネスモデルの問題点を研究しながら、政策提言を行っていることが目的だ。発起人の一人でエコーレ総合法律事務所所長の三浦西輔弁護士は「借地借家法の理念は契約弱者である賃

(本誌 北山桂)

借入を保護するものだが、サブリース契約では逆現象が起きている。本来の契約弱者であるアパートオーナーを保護する法規制の整備が必要」と指摘。リスク性金融商品の勧誘・販売に際して説明義務や適合性原則、広告規制等を課している金融商品取引法のように、「説明義務や適合性原則といった規制のほか、建築から一定期間は近隣に同じアパートを建てさせないといったルール化が必要」と話す。

土地活用や節税対策などからアパート経営にはいまも根強いニーズがあり、サブリース契約はアパート経営への参入障壁を低くする有効なビジネスモデルである。相対的に引上げが意識されるなかで、アパート経営の関心はさらに高まるとみられる。一方、地方における30年一括借上げのむずかしさも露呈している。多大な将来リスクを伴うアパートビジネスにおいて、長期的に安心したアパート経営に取り組みめる法規制の整備は喫緊の課題でもある。

オパレス21の物件は、テレビ、冷蔵庫、洗濯機、ベッドといった家具がリース物件として備え付けられていることだ。サブリース契約が解除となれば、これらリース物件はリース会社に返却されるため、入居者は家具一式を失うことになる。そのためオパレス21が入居者に対して近隣のオパレス21が物件を紹介することで、契約解除時にはアパートが全室空室となった戻ってくるといった事態が多発。すでに訴訟や調停に発展しているケースもある。

オパレス21は、メールの存在や終了プロジェクトの取組みを認め、「入居率の低迷により、営業キャパシティフルでも赤字になっていた。(オーナーへの)支払賃料に手を加えないわけにはいかなかった。(経営管理部)と話す。一方、賃料の大幅減額については「近隣の相場を参考にして提示している」とし、中途解約に関しては「一定期間までの借上げ契約には、固定賃料を支払う10年経過後であれば、事前通告すること

こうした場合の内容はもとより、オパレス21が賃料減額や契約解除に関し独断な交渉や行えるのは、サブリース業者がアパートオーナーとの関係において借地借家法で保護されているためだ。

不動産の賃貸借契約を規定している借地借家法は、契約上の両者である賃借人の保護が立法趣旨。同法第22条1項は賃借人に「賃料減額請求権」を認めており、これは強行法規でもある。一

### 解約を前提とした終了プロジェクト

「いよいよわれわれの力が試されるときです。――」昨年8月10日、同社幹部から各現場責任者に対して「終了プロジェクト」の審起を促すメールが一斉送信された。終了プロジェクトとは、中途解約条項が結ばれていない収益悪化物件について、サブリース契約の解除を図る取組み。メール文には「内容証明等を積極的に使用し、交渉困難な案件は解約通知を送りつけて3ヵ月後に全室明け渡しとする」よ

実施。支払賃料の引下げと空室損失引当金戻入益等の発生によって、前期決算の純利益は2期ぶりの黒字に転換した。だが、そのしわ寄せを受けたのが同社の勤務によってアパートを建設し、サブリース契約を結んだアパートオーナー。しかも、これほどまでに多くのトラブルが増している背景には、同社から突然解約を迫られたり、同社が取り組む賃料の減額交渉が、解約に導くための前提交渉だった実態があるようだ。

「10年超は基本解約という意識が足りていない社員が見受けられるので、各責任者は意識付けを徹底するように」と締めくくられていた。

アパート経営を維持するために、多くのオーナーが大規模な賃料減額を受け入れざるをえなかったとみられ、レオパレス21の管理戸数(12年3月末時点)が前期比1万5000戸超も減少していることから、解約に至ったケースが多数にのぼると推測される。ここで問題なのが、レ

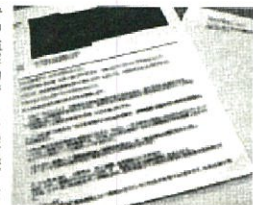
う指示が飛んでいる。さらに、「10年超の案件は基本的に解約を前提とした交渉を行う」として、「9月以降の本格的解約目標設定に先立ち、月内に一定のペースで解約に持ち込むためのスキーム・トークフロー・業務フロー等を構築する」と記されている。また、「解約を辞さない強気の交渉」「オーナーから解約の話が出ない場合はそもそも提示額が低すぎる」など賃料の大幅減額の提示を促しているほか、10年未満の物件についても賃料減額を目標とするよう指示している。文末では、「10年超は基本解約という意識が足りていない社員が見受けられるので、各責任者は意識付けを徹底するように」と締めくくられていた。

レオパレス21は、メールの存在や終了プロジェクトの取組みを認め、「入居率の低迷により、営業キャパシティフルでも赤字になっていた。(オーナーへの)支払賃料に手を加えないわけにはいかなかった。(経営管理部)と話す。一方、賃料の大幅減額については「近隣の相場を参考にして提示している」とし、中途解約に関しては「一定期間までの借上げ契約には、固定賃料を支払う10年経過後であれば、事前通告すること

借地借家法で保護されるサブリース業者

こうした契約内容はもとより、オパレス21が賃料減額や契約解除に関し独断な交渉や行えるのは、サブリース業者がアパートオーナーとの関係において借地借家法で保護されているためだ。

不動産の賃貸借契約を規定している借地借家法は、契約上の両者である賃借人の保護が立法趣旨。同法第22条1項は賃借人に「賃料減額請求権」を認めており、これは強行法規でもある。一



昨年8月10日付のメール

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）

おつかれさまでした

忘年会へ行きましょう！