

「30年保証」破られた口約束

「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、よまやく対策に乗り出す。だが、実効性を疑問視する声も出ている。

▼一面参照

減額・解約事前説明なし

相模原市のJリズ橋本駅からバスと徒歩で約25分、かつては雑木林だった場所にある2階建てのアパート2棟は7月上旬、約3分の1が空室だった。大家の女性(66)は14年前、大手賃貸住宅管理会社の営業マンに勧誘された。「30年間の一括借上げ保証です」と繰り返してアピールされたが、「家賃は下がる」との説明はなかった。女性「家賃は30年変わらない」と思い込んだ。相続税対策も兼ね、銀行から1億円を借り入れ、2棟を建てた。当初の家賃収入は毎月約

196万円。しかし、8年が過ぎた頃から「周辺物件の家賃より高い」など値下げを求められ、今は約106万円。契約書を見直す、「状況に応じて家賃変更を協議する」といった趣旨の記載があった。女性「あまりにも知識不足で、業者の言うがままに従ってしまっ。更に減額されるローンが返せず、アパートを手放さざるを得ない」と嘆く。

サブリースをめぐるトラブルの例

- 「30年一括借上げをする。何もせずつ安定した家賃収入が得られる」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



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

「4年目以降は家賃を9年下げを求められ、今は約106万円。契約書を見直す」と、「状況に応じて家賃変更を協議する」といった趣旨の記載があった。女性「あまりにも知識不足で、業者の言うがままに従ってしまっ。更に減額されるローンが返せず、アパートを手放さざるを得ない」と嘆く。

元営業マン「世間知らず狙った」

「世間知らずで、プライドが高く、人に相談しないうなを狙った。賃貸住宅管理会社の元営業マンはそう明かす。特に「狙い目」だったのは教員や医者、公務員らだったという。またまった広さの土地が

「世間知らずで、プライドが高く、人に相談しないうなを狙った。賃貸住宅管理会社の元営業マンはそう明かす。特に「狙い目」だったのは教員や医者、公務員らだったという。またまった広さの土地が比較的多い埼玉や千葉などで集中的に営業。相続税対策」や「老後資金の確保」などのメリットを語った。契約の際は大家を本社に招き、役員らと一緒に食事をするなど最大限の歓待をした。「いわゆる催眠商法のようだった」とも。大家が「本当に家賃は下がらないのか」と尋ねても、「下げるわけない」「信頼関係です」と言い張った。10年目以降は2年ごとに家賃を協議する契約になっているが、「大家には10年目までまったく説明しなかった」と振り返る。

規制対象業者は1割

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

折からの超低金利に加え、昨年1月からは相続増税に。業界では「有利な資産運用で、節税にもなる」といっていた文句で営業が過熱しているという。元社員は「アパートは増え過ぎている。近い将来に家賃トラブルはもっと増えるだろう」と話す。

また、新たな規制の対象になるのは国土交通省の任意の登録制度に参加する3735社。大手業者の大半が参加しているとはいえず、全国約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者がトラブル防止を徹底する仕組み作りが必要だ」と話す。

（後）平水次郎（中村信義）