

賃貸アパートのサブリースの仕組み

国土交通省 家賃収入減のリスク説明を義務化



「家賃保証」トラブル多発 アパート経営 リスク説明義務化

「全室を一括で借り上げる」「家賃は保証する」と業者から誘われ、借金までしてアパートを建てたものの、数年後に家賃を減額された。そんな苦情が相次いでいることから、国土交通省は「将来は家賃が減る可能性がある」との説明を賃貸住宅管理者に義務づける制度改正を決めた。金融緩和を背景に今後も相続税対策などからアパート経営に乗り出す人は増えるとみられ、トラブル防止を目的に規制を強化する。

土地の所有者が建てたアパートなどを業者が一括で借り上げ、入居者に貸し出す「サブリース」と呼ばれる契約が対象。入居者集めや管理は業者が行い、空室

「全室を一括で借り上げる」「家賃は保証する」と業者から誘われ、借金までしてアパートを建てたものの、数年後に家賃を減額された。そんな苦情が相次いでいることから、国土交通省は「将来は家賃が減る可能性がある」との説明を賃貸住宅管理者に義務づける制度改正を決めた。金融緩和を背景に今後も相続税対策などからアパート経営に乗り出す人は増えるとみられ、トラブル防止を目的に規制を強化する。

土地の所有者が建てたアパートなどを業者が一括で借り上げ、入居者に貸し出す「サブリース」と呼ばれる契約が対象。入居者集めや管理は業者が行い、空室

に關係なく毎月一定の家賃を支払う。不動産取引では通常、業者に様々なリスクの説明を法律で義務づけているが、サブリースはその対象にならない。個人の大家を中心に「契約時に30

年一括借上げ」「何もせずに安定した家賃収入」などと言われたのに途中で強引に減額された」「業者から契約解除を要求された」などの苦情が急増。日本住宅性能検査協会には過去5年間に477件の相談があった。

そこで国土交通省は、同省の登録制度に参加する3735社に対するルールを改正し、9月から施行する。これまで、将来的な家賃減額などのリスクを説明する義務は明示されていなかった。これを契約時に口頭や書面で行うように明記す

る。2018年7月からは違反業者を公表する。同省幹部は「大家が「契約時に聞いていなかった」というトラブルは減る」と話す。

国土交通省によると、15年の新築賃貸住宅は37万8771戸で、前年比4.6%増

と4年連続で増加。近年の金融緩和で、大家の資金調達が簡単になったことが背景にある。また、遊休地にアパートを建てれば相続税の節税にもなるため、昨年1月の相続増税後は建設に拍車がかかっている。

(業後一平)