

# 投資・資産運用・賃貸経営

## サブリースの紛争増加

### 地主家主協会 「契約時にしっかりと確認を」 岡田理事長に聞く

消費増税や来年からの相続税課税強化などで、ここ数年賃貸住宅の着工数が増えている。一方で地主・家主に中立的な立場で相談受付やコンサルティングを行う日本地主家主協会には、賃貸住宅オーナーからサブリースに関するトラブル事例報告や相談が増加している。岡田光雄理事長は「契約時に契約書をしっかりチェックしてほしい」と話す。岡田氏に事例などを聞いた。

「賃貸住宅オーナーから書いてあるので、築1めるものも多い。通常ではあらのサブリースに関する相 年や2年にもかかわらず賃り得ない高額の工事費を提示して、応じないなら契約料を下げろといったものだ。とくに入居者が見込めない地方で強引に建てさせて、空室が多いので契約を打ち切ろうという悪質な約書に借上賃料を変更でき「強引にリフォームを勧めた場合、どうすればいい」



岡田光雄(おかだ・みつお) 武蔵工業大学卒。大手ハウスメーカーで開発分譲・営業、企画部門を担当。コーポラティブ方式を採用した宅地開発実績多数

とが大切。新築契約の段階で、契約書を第三者に見てもらいたい。その場合、競合他社ではなく、全く関係のない人に見てもらいたい。人口減少が確実視される中、今後の満室経営に必要なことは、「高齢者の入居促進に尽きる。孤立死を心配するオーナーが多いが、見守りサービスをうまく活用すればいい。ただし、どのような部屋でも埋まるわけではない。単身でも最低30平方メートルは必要だ。世の中にあふれている20平方メートル前後のワンルームでは難しい」

「管理会社や仲介会社ではないか」

「今後、建設や運輸分野で働く外国人が増える。企業と提携して外国人も取り込みたい。日本の文化やルールを紹介した冊子を作って読んでもらえば、大きな入居トラブルは起きないのではないか」

「以前あった例では1億6000万円アパートを建てて、6900万円残債がある時点で契約を打ち切られた。ローン返済できないので、返済期間延長や金利の安い銀行への借り換えを勧めた。しかし多くの場合、売却することが多い。残債もあり、何のためにアパートを建てたのか分からない」

### 相続対策は保険活用を

#### アパート建設は将来の争いの種

「額の多少にかかわらず、準備をすべき。紛争になる7割は相続額1億円以下というデータもある」

「銀行が相続手続きに力を入れていますが、手数料100万円以下の場合には面倒なので相手にしない。また実際の事務は税理士に投げたので、どこに頼むかよく考えた方がいい」

不動産投資家のための  
節税  
19  
節税  
19

ため注意されたい。  
固定資産を国・都道府  
県・市区町村等に無償で

資

景気が上向きなのはいい  
利回り6%台といったもの  
てくれる金融機関も数多く  
あり、まず土地購入時に融  
資をして、建物は着手時に