

2018年(平成30年)11月24日(土曜日)

# 社 説

## 実態の徹底した把握が先決だ

### サブリース問題

業者に勧められ、安易にアパート経営に乗り出す人が多い現状に、警鐘を鳴らす必要がある。国土交通省は、不動産業者が賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸する「サブリース」契約の実態

業者に勧められ、安易にアパート経営に乗り出す人が多い現状に、警鐘を鳴らす必要がある。国土交通省は、不動産業者が賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸する「サブリース」契約の実態

ていくことが求められる。相続税の節税対策などを目的に、不動産業者とサブリース契約を結び、賃貸住宅を建設する土地所有者が近年、増えている。

こうした契約自体に問題は無い。ただ、賃貸需要の乏しい地方を中心に、空室が増え、家賃の減額を迫られるケースも目立つ。

全国の消費者センターなどに寄せられたサブリース関連の相談は、2017年度で365件と3年連続で増加している。

相談には、家賃の減額のほか、契約後、業者と連絡が取れなくなるといった悪質な例もある。

国土交通省は、サブリース業者などを対象とした登録制度を設けているが、あくまで任意である。

未登録業者を含めて、全国で3万社を数えるとされているが、実態は不明という。政府が業界の全体像を把握していない実情は、あまりに心もとない。

国土交通省の実態調査は、未登録業者も対象とし、具体的な業務内容などを調べる。その上で、業者の登録の義務化も検討するという。トラブルの抑止へ、実効性のある仕組みにすることが肝心だ。

家賃の減額条項は一般に、サブリース契約に明記されている。ただし、条項に関する説明が不十分な場合がある。家主側も、アパート経営などのリスクをよく認識し、契約書を入念にチェックすることが大切となる。

サブリースをめぐるトラブルには、銀行が関与しているケースもある。不動産業者だけでなく、銀行員が同席したことで事業計画を信用して、多額の契約を決める家主も少なくない。

スルガ銀行では、物件価格や賃料収入を実際より高く見積もって、融資額をつり上げるといった不正も行っていた。

金融庁は全国の銀行を対象に、不動産向け融資の実態調査を開始した。スルガ銀のほかに過剰な融資などがないか、徹底して調べてもらいたい。