

優和の“相続”かわら版

相続対策でのアパート経営のトラブル

—家賃保証について—

— 昨年の相続税改正で基礎控除が引き下がったことにより、相続税納税対象世帯が増え、少しでも相続税課税対象財産を軽減する目的での施策が増えており、中でも土地の評価を下げる目的でのアパート・マンション・貸家などの建設がここ最近増えています。平成27年3月26日付け日本経済新聞朝刊では「アパート融資 異形の膨張」との見出しで、かつてのサブプライムローン問題の再来になるのではないかと警鐘を発しています。そのアパート建設を促す一つの制度として、いわゆる家賃保証制度（サブリース・一括借り上げなど呼び名は複数）がありますが、これが落とし穴となって、その後オーナー（相続対策当事者）に大きな損失を及ぼす可能性があります。

1. 家賃保証とは

不動産賃貸業にとっては、いかに入居率を上げ常に満室もしくはそれに近い形で短期に投下資金を回収するかが要諦になりますが、賃貸オーナーにとっては入居率を上げる、維持するということが頭の痛い問題になります。これを回避するのが不動産管理会社が一括の借り上げ契約で、本来収受できるはずの家賃から不動産管理会社との契約で締結された一定率の金額を払ってくれる保証契約です。当然、不動産管理会社への手数料等が発生し、オーナー自身が全てリスクを負うよりも手取り金額は下がりますが、安定的に経営、投下資金の回収ができるという長所があります。

2. 家賃保証でおきるトラブル

いわゆる当初の話しと違うということで、梯子をはずされた形で途中で入金が大幅に減額されもしくは途絶え、資金繰りが行き詰まり、最終的には借入金返済の代物弁済として、土地・建物が取られるというのが一番の悲劇です。多くは建設の際、資金を貸し付ける金融機関と不動産管理会社がタイアップして出す提案に盛り込まれていますが、市況や見通しにかなり無理があるプランで組まれているケースも多く、注意が必要です。そのような観点から平成28年9月1日付けで国土交通省から家賃保証を巡るトラブル防止に向けて「サブリースに関するトラブル防止について」が通知され、不動産管理会社は家賃保証契約の前に将来における家賃変動のリスクと変動条件を書面で交付し、重要事項として契約者に対して十分説明を行うことの義務付けなど、手続きの改善を通知しました。

① 免責期間によるトラブル

家賃保証の多くは、家賃保証ができないいわゆる免責期間が契約に盛り込まれていますが、中には不当に長い期間を設けているものもあり、注意が必要です。

② 契約解除によるトラブル

不動産管理会社は契約後、安定的な利益が得られないと判断した場合、オーナーとの家賃保証契約を解除することがあります。契約締結前にしっかりと確認する必要があります。

③ 家賃減額によるトラブル

本来オーナーに示された金額よりその後かなり低い金額で貸し出されることで、オーナーの手取りが減少することが多く発生しています。不動産管理会社はリスクを下げるために家賃の引き下げを行います。オーナーへの事前説明が徹底していないなどでトラブルが発生しています。

④ 建築費・修繕費・改装費によるトラブル

建築費は良いとして、その後の修繕費・リフォームなどの改装費をオーナー、不動産管理会社のどちらが負担するのか曖昧なケースでトラブルになるケースが多発しています。

いずれにせよ、信用のある優良な不動産管理会社と契約をすれば、家賃保証制度そのものはオーナーにもメリットがありますので、十分な見極めと調査が肝要です。

以 上