

家主、家賃保証切れて破産

賃貸アパートを業者が一括で借り上げ、家賃も業者からオーナーに一括で支払う「サブリース契約」。その保証期間が切れて家賃を引き下げられ、アパートを建てたときの借金の返済に窮するオーナーがいる。

▼1面参照

10年目に暗転借金返せず

負債時代

サブリースリスク

上

「30年間ほとんど家賃は下がらない」と業者が説明していたと、夫婦は記憶している。

近畿地方の40代の夫婦は、いま、生活保護を受けながら暮らしている。

夫の父親は大手のレオパレス21（東京）とサブリー

ス契約を結び、約2億円の借金をして2002年に自分の土地に2棟のアパートを建てた。父親が亡くなったときの相続税対策に加え、体が弱く働けなかった

夫の将来のために、家賃収入で生計を立ててほしいという父親の願いが込められていた。

父親と業者の話し合いに夫婦が同席することもあった。夫婦の生活は家賃に頼

り切っていたため、引き下げをのむことはできず、別の業者と新たに契約した。しかし、その業者は3年前に行方をくらませた。自己破産するしか道はなかった。妻は「借金をしてまでアパート経営するものではな

い」と話す。

千葉県に住む藤澤勇治さん（77）は今年、野田市の自宅を出て、松戸市の借家に引っ越した。借金を返せず、自宅は差し押さえられている。26年前の判断を悔やんでいる。バブル景気のさなか、藤澤さんは知人に紹介

されたエムティアイ（現・レオパレス21）の営業社員に勧められ、1992年、縁のない甲府市の2階建てアパートの土地・建物を約6千万円で購入した。

ところが、家賃保証期間が切れた契約10年後の2002年、家賃をそれまでの4割程度に引き下げると業者から通告された。藤澤さんは別の不動産会社に管理を委託したが、借金返済に行き詰まり、アパートは競売にかけられた。今、週3日ほど仕事を生計を立てている。

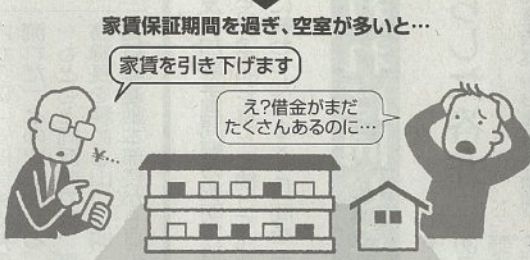
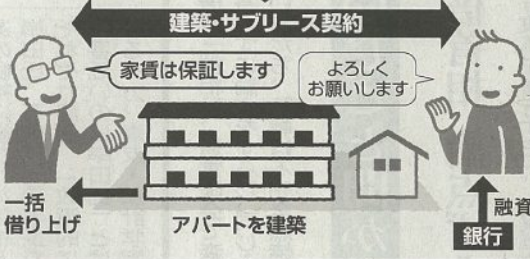
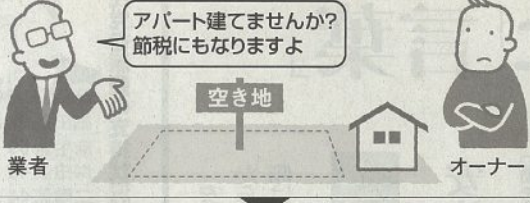
レオパレス21は「オーナーに納得してもらおうよう努力、合意による減額を行っている。一方的に減額したことはない」（広報部）としている。

パート経営は苦しくなる。金融庁は昨年、賃貸不動産向け融資の実態調査結果をまとめた。抽出した地銀7行を対象に、融資先の入居率や家賃、サブリース契約の有無などを聞いた。

朝日新聞の情報公開請求で、7行が融資した少なくとも672件の状況が開示された。それによると、新築から5年経るごとに空室率は上がり、築20年では11・6%。家賃水準は、築15年までは新築の90%超を維持するが、築20年では75・1%に急落。赤字物件の割合は築15年と20年ですすれも20%前後になっていった。

2010年代半ばに建ったサブリース物件の家賃保証が10年間だった場合、切れるのは20年代半ば。そのころ、日本の世帯数は減少に転じる。この問題に詳しい青山財産ネットワークスの高田吉孝執行役員は、「いまは問題が表面化して

サブリース契約のしくみとリスク



人口減る中供給過剰

人口減が進む日本で、賃貸アパートは増え続けている。国土交通省の統計では貸家の新設着工戸数は16年度から2年連続で40万戸を超えた。アパート建築を勢いづけたのが、13年から

の日本銀行の大規模金融緩和と、15年の相続税増税だ。

金融緩和によって、担保を取りやすい不動産市場に大量のマネーが流れ込んだ。とりわけ地方銀行が積極的に融資し、個人の賃貸

向け融資残高全体の6割

を地銀が占める。15年1月には相続税が増税された。土地の有効活用が節税になるため、業者が節税をうたって営業攻勢をかけたケースが取材でも複数確認された。

建築ラッシュは供給過剰をうみ、オーナーたちの将来の借金返済に影を落とす。空室が増えれば業者は家賃引き下げでしのげるが、オーナーは家賃収入が減っても返済を続けなくては

いけない。

物件が古くなるほど、ア

サブリース契約をめぐる問題を3回にわたって伝えていきます。次回から総合5面に掲載します。情報やご意見をお寄せください。asahi_forum@asahi.com

か、ファクス03・3545・0201、〒104・8011（所在地不要）朝日新聞経済部「負債時代」係へ。

甘い収支説明 トラブルに

アパートやマンションを業者が一括で借り上げ、家賃も業者からオーナーに一括で支払われるサブリース（一括借り上げ・転貸）契約。契約前に甘い収支見通しを示されたなどとして、業者とオーナーの間でトラブルになるケースが少なくない。

元社員「リスク伝えず契約」

負動産時代

サブリースリスク

ぼゼロになる計算だった。相続税は2015年1月に増税されたが、そんなに税金が増えるのか不審に思った男性は、旧知の不動産コンサルタントに相談した。相続税はそこまで増えないと分かり、提案は断った。こうした営業のやりとりについて大東建託に確認を求めると、取材に応じた

愛知県の男性（77）は今年、賃貸住宅建設大手・大東建託の営業社員にアパート建築を提案され、こう告げられたという。「今のままだと相続税が1200万円ほどかかります」

男性は驚いた。すでに5年前に大東建託（東京）とサブリース契約を結び、約6千万円を借りてアパート1棟を建てていたからだ。しかも目的は相続税対策だった。所有する土地をアパートなどで有効活用すると、相続税の評価額が下がって節税になる。約700万円かかると試算された相続税は、このアパートでは

借金を抱えており、家賃下落や想定外の修繕費で返済に行き詰まることもある。裁判に発展したケースも。大分市で00年、大東建託の勧めで6階建てマンションを建てた女性も、契約時の説明が不十分だったとして同社に1億9千万円の損害賠償を求めて提訴。女性が契約直前に示された「提案書」には、家賃収入が建設後約20年にわたって増え続ける試算が示された。一方、修繕費は毎年定額（32万5千円）で変わらず、一定期間ごとに必要なら大規模修繕費は含まれていなかった。

サブリース契約でのリスクを避けるには

うまい話、甘い話は疑ってかかれ!

アパート経営がそんなにもうかるのなら、業者が直接手がけてもいいはずだと疑ってみる

サブリース契約を結んでもリスクを負うのは結局オーナーだということを肝に銘じる

賃料の下がるリスク、空室リスクは自分で検証する!

業者の説明をうのみにせず、自治体の人口推計や消費者物価指数、民間調査会社が公表している賃貸アパートの空室率などのデータは自分で集める

近所の不動産業者から地域の賃料水準の傾向なども聞き取る

必ず誰かに相談する!

一人で決めてはいけない。身内や友人、不動産業者、弁護士、司法書士などの専門家に相談する

契約書などの書面はその場で判を押さず、いったん持ち帰って第三者の意見を仰ぐようにする



サブリース被害対策弁護団長の三浦直樹弁護士による

について大東建託が必要ない説明をしていなかったとして、同社に約5400万円の支払いを命じる判決を出した。翌17年、同社が金銭を支払って和解した。

契約をとるため、オーナーにあえてリスクを説明しないという業者側の証言もある。大東建託があるオーナーに示した収支計画には、家賃収入が新築から30年間変わらない見通しが示されている。家賃変動リスクの記載はあるが、30代の元社員は「リスクをいちいち顧客に説明すれば取れる契約も取れなくなる」と打ち明ける。

9年前までサブリース大手のレオパレス21（東京）の幹部だった男性も「30年間は家賃収入を減らすつもりはない」などと口頭で説明していたと証言する。同社は「リスクシナリオの提示を含め、オーナーが理解・納得するまで丁寧な説明をしている」（広報部）としている。

被災物件家賃停止も 西日本豪雨では支援の動き

西日本豪雨では、サブリース契約の物件を含む賃貸住宅にも被害が出た。住宅を借り上げている事業者がオーナーや入居者を支援する動きもあるが、契約内容や保険の入り方によって、家賃の支払いが停止したり、オーナーに多額の修繕費負担が生じたりする可能性がある。

大東建託グループによる、岡山県や福岡県を中心に、グループで管理する賃貸アパートで床上浸水3.5

0棟、床上浸水2.24棟、土砂流入4棟などの被害があった。被災したオーナーや入居者向けに空き部屋を3カ月間、無償提供している。22日現在で629世帯が利用しているという。同社がオーナーと結ぶサブリース契約では、天災や火災などで人が住めなくなった場合、オーナーに家賃は支払われない取り決めになっているという。今回については8月分の借り上げまでは、入居者がいなくても

家主、制度で守られず

消費者庁によると、この3年間で国民生活センターなどに寄せられたサブリースに関する相談は計9000件を超える。オーナーが営業社員から楽観的な収支見通しを示されれば、リスクの説明を受

けたとしても、「甘い見通し」に引きずられやすい。大東建託元社員で不動産コンサルタントの男性は「サブリース契約の営業は相続税対策に比重が置かれているが、賃貸住宅は需要がある場所」に建てるのが本来の姿

だ」と警鐘を鳴らす。サブリース被害対策弁護団長の三浦直樹弁護士は、明について「リスクについては家賃が下落するものもしっかり提示しないと（社員に）話している」としている。

も支払いは続けることにしたが、9月以降の家賃については建物が修繕されるまで支払われないという。建物の修繕費用は、オーナーが水害補償のある火災保険に入っていれば、全部または一部が支払われる可能性がある。同社によると、今回被害を受けたアパートオーナーのうち約6割が加入している。加入していないと、全額オーナー側の負担になる可能性がある。

レオパレス21も、被災したオーナーへの対策に乗り出しているが、建物の修繕はオーナーの一部自己負担が生じる可能性があるという。（大津智義）

情報やご意見をお寄せください。asa_hi_forum@asahi.comか、ファックス03・3545・0201、〒104・8011（所在地不要）朝日新聞経済部「負動産時代」係へ。

「実需」を軽視 建築ラッシュ

規制緩和農地にアパート

負債時代

サブリース リスク 下

埼玉県羽生市の中心部から車で15分ほどの田園地帯に、似たような外観の賃貸アパートが立ち並び一角がある。そのうち5棟を建てたオーナーの男性(67)は「建てる必要のないところに建ててしまったのではないかと不安を漏らす。もともと畑だったが、賃貸住宅建設大手の大東建託に勧められ、2005年以降に約3億円の借金をしてアパートを建てた。アパートは大東建託が丸ごと借り上げ、家賃も大東から一括してオーナーに支払われるサブリース契約を結んだ。



田園地帯に賃貸アパートが立ち並び—埼玉
県羽生市、本社ヘリから、山本壮一郎撮影

契約期間は30年。築10年後に家賃の見直しがあると「物価が上昇しているのは説明を受けていたが、家賃は上がる」と聞いたと

記憶している。

だが、市内に似たような賃貸アパートが続々と建つを見て、男性は不安になった。不安は的中し、築10年で大東から家賃の約1割の引き下げを求められた。銀行と交渉して金利を下げてもらったという。

羽生市で賃貸アパート建設を後押ししたのが規制緩和だ。男性が土地を持っていた一帯は市街化調整区域、農地などに土地利用が限定され、アパート建築などは原則認められなかったが、00年の都市計画法改正

「再規制」の動きも

00年以降、市街化調整区域の規制緩和に踏み切る自治体が相次いだ。国土交通省によると、規制緩和に必

を機に、自治体が条例で定めれば市街化調整区域にアパートを建てられるようになった。羽生市でも03年、調整区域の多くでアパートを建てられるようになった。

だが、もともと住宅が建つことを想定していない地域で、道路や下水道整備などに多額のコストが生じた。一方、人口の流入が期待されたものの、羽生市の17年3月の人口は03年に比べ2千人以上減った。

市の中心部がかえってさびれる恐れや、空き家が増えすぎる懸念も強まったとして、市は「再規制」にか

じを切ることにした。14年、市街化調整区域にアパートを建てられなくなる条例改正案を提出。市議会では、羽生市外への人口流出の懸念も強く、委員会の採決は賛否同数。最後は委員長の賛成で可決された。

要な条例がある自治体は15年度末で166にのぼる。住宅を建てて人口を増やしたい自治体、農地を有効

活用したい農家、物件で稼ごうとする業者の思惑が一致し、そこに住みたい人がどれほどいるかという「実需」を無視した建築ラッシュが起きた。

だがその後は、インフラ整備のための負担や空き家増など、乱開発の弊害も目立つようになり、羽生市を含む一部の自治体は「再規制」に転じた。

国土省が確認しただけで埼玉県川越市、千葉県佐倉市、堺市が、規制緩和の条例を廃止した。12年に条例を廃止した堺市は、一部の道路で渋滞が起きたり、宅地が建って農地の目当たりが悪くなったたり、においの苦情が増えたりしたことを理由に挙げた。

埼玉県久喜市は17年1月、条例は残しつつも、賃貸住宅の建設を抑制する方向で規制を強化した。調整区域に建てられる住宅は、賃貸向けを除く居住用一戸建てに限定した。

人口減の日本で調整区域の規制緩和をすると、道路や下水道などのインフラが整った市街化区域から、未整備の調整区域に人口が移る結果になる心配がある。

地方銀行8割「個人オーナーへ融資」増

賃貸住宅向け融資の実態について、朝日新聞が全国の地方銀行にアンケートしたところ、全体の8割が、5年前に比べて「個人の貸家業向け」融資残高が増えたと回答した。2017年度は、過半の地銀が賃貸向けの新規融資を前年度より減らした。賃貸住宅の供給過剰や家賃下落の懸念が高まっているようだ。

調査は今年、国内地銀104行に書面で聞き、90行が回答した。90行の約8割にあたる71行は、個人がオーナーとなる賃貸物件向けの18年3月末の融資残高が、日本銀行が大規模金融緩和に踏み切る直前の13年3月

末に比べて「増えた」と回答した。個人の賃貸アパートなどを業者が一括で借り上げる「サブリース契約」が、融資した賃貸物件に占める割合も聞いた。サブリースが5割以上を占めると回答した地銀は18行、2〜5割が26行、2割未満が8行、「わからない・未回答」が38行だった。

将来の貸し倒れリスクの懸念については約3割の28行が「ある」、31行が「ない」と回答。「わからない」が23行だった。懸念があるとした地銀の多くは、融資物件の「空室率の上昇」や「家賃の低下」を理由に挙げた。(藤田知也、柴田秀並)

サブリースは、これを加速させる仕組みといえる。羽生市の問題を調査するなど、都市計画に詳しい東洋大建築学科の野澤千絵教授は「建物があるが相続税が下がる相続対策が目的なので、空き部屋が問題になりにくい。『焼き畑農業』のような宅地開発を生む原因になっている」と指摘している。

(北川慧一、松浦新)



情報やご意見をお寄せください。asa_hi_forum@asahi.comか、ファクス03・3545・0201、〒104・8011(所在地不要)朝日新聞経済部「負債時代」係へ。

