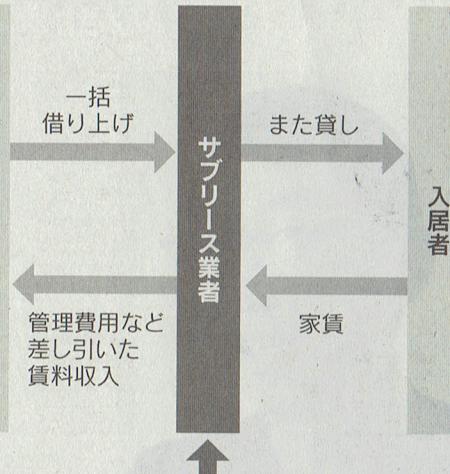


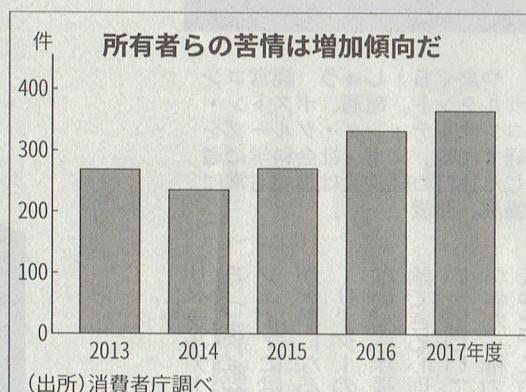
転貸借業者 実態調査へ

サブリース契約の一般的なしくみ



国交省が実態調査へ。建設や住宅など周辺業者も対象

所有者らの苦情は増加傾向だ



サブリースはビルやアパートなどの建物を所有する業者が丸ごとある一部借り上げ、入居希望者を見つけてまた貸しするビジネスだ。入居者募集、建物の維持・管理、家賃集金などの業務を手がけ、入居者の家賃などから業者の取り分を除いたものが所有者の収入となる。

所有者が「安定した家賃収入を保証」などとうたう業者に勧誘され、多額の融資を受けてアパートを建設し、サブリース契約を結ぶケースも多い。数百万円の年収のサラリーマンが1億円の借

サブリースはビルやアパートなどの建物を所有する業者が丸ごとある一部借り上げ、入居希望者を見つけてまた貸しするビジネスだ。入居者募集、建物の維持・管理、家賃集金などの業務を手がけ、入居者の家賃などから業者の取り分を除いたものが所有者の収入となる。

所有者が「安定した家賃収入を保証」などとうたう業者に勧誘され、多額の融資を受けてアパートを建設し、サブリース契約を結ぶケースも多い。数百万円の年収のサラリーマンが1億円の借

不動産、契約トラブル頻発 登録義務化も視野

国交省

不動産のサブリース（転貸借）契約を巡るトラブルが頻発しているのを受け、国土交通省が業者の実態調査に乗り出す。不動産所有者への収入保証などの説明が適切かどうかや誇大

広告の有無などを調べる。住宅メーカーや建設会社など関連業者も調査対象とする。事業の問題点を把握したうえで、業者の登録義務化も視野に入れてルールの強化を検討する。

り入れをする例もあると
いう。その後、業者から家
賃減額を迫られて事業計
画が狂い、借入金返済に
行き詰まるなどのトラブル
が相次ぐ。予定してい
た収入の約4割減額を迫
られた例もあるという。

サブリース契約を使っ
たシェアハウス「かぼち
やの馬車」の運営会社ス
マートデイズが破綻して
訴訟も起きており、所有
者に対するスルガ銀行の
不適切融資の実態も明ら
かになった。国民生活センターなど
の相談は増加傾向だ。

調査内容を詰めたうえ
で、2019年度の早い時
期に調査を始める。未
登録業者も、民間の関連
団体を参考にして接觸を
図る方向だ。

調査ではまず不動産所
有者への説明方法をチェック
は、まず登録の義務化を
は、まんざらに受け入れられ
る可能性がある。登録

の不動産取引の実態も把
握し、有識者や業界、金
融機関などを交えた検討
会を立ち上げて投資家の
などを事前に適切な方法
で知らせているかどうか
などを確認する。

国交省はサブリースの
業者に関する登録制度を
設けているが、登録は業
者側の任意。未登録業者
が関与するトラブルが頻
発しているとされる。同
段階からサブリースを

ソクする。将来的な賃料
変動の可能性、業者が賃
料減額を請求できること
などを事前に適切な方法
で知らせているかどうか
などを確認する。

不動産会社や住宅メー
カー、建設会社など関連
業者も対象に加えるの
は、所有者が不動産購入
の段階からサブリースを
想定した契約があるため
だ。サブリースを巡って
複数の業者が関わる事業
形態を詳細に把握し、適
切な商取引を促すための
ルール強化を検討する。
国交省が想定する対策
は、まず登録の義務化を
は、まんざらに受け入れられ
る可能性がある。登録