

【土地活用事例レポート】 サブリース契約でのトラブル事例をご紹介します

サブリース契約を巡るトラブルを経験されて、結局物件を手放したという東京都にお住まいのN様からお話を伺いました。

もちろん一概にサブリースという制度が悪いわけではありませんが、契約内容やデメリットの部分をしっかり把握したうえで判断することが重要です。

Q1. サブリース契約でアパートを建てられたきっかけは何でしたか？

元々、亡くなった父が残してくれて母親が所有していた土地を駐車場にしている、そちらで額は大きくないですが安定した収入がありました。

そこに、銀行経由で住宅メーカーからアパート建築の提案をされたんです。

「うちで一括借り上げするので安定収入ですし、土地を守っていくためにも一緒に経営しましょう」という言葉に背中を押されてアパートを建てることを決意しました。

Q2. 当初どのような契約をされましたか？

メーカーの勧めで、駐車場にしていた都内の土地にアパートを1棟建築し、さらに翌年、新たに土地を購入してもう1棟建てました。2棟あわせて2億円ほどを銀行から借り入れました。

2棟とも、住宅メーカーの子会社である管理会社と40年間のサブリース契約を結びました。

担当者からは、「相続税対策になるうえ、安定した家賃収入も得られる」と言われ、安心していました。

Q3. 物件を手放すことになってしまったのはどういった経緯だったのでしょうか？

2棟目のアパートが完成してから2年後に、家賃減額を提案されたんです。

40年間は賃料が変わらないものだと思っていたので驚いて抗議しましたが、実際の契約内容はいつでも見直しが可能で、折り合いがつかなければ

管理会社側は契約を打ち切ることもできるという、

管理会社にとって有利な内容になっていました。

契約当時そんな説明を受けた記憶はないのですが…。

担当者からは「家賃収入が変わらないなんて

約束しましたっけ？」とまで言われ、結局その後も家賃は下げられ続けたんです。

このままにしていたら赤字になってしまうと思い、2棟目は物件完成から10年のタイミングで売却しました。

ただ1棟目は亡くなった父が残してくれた土地ということもあって売却は決断できず、正直頭を抱えています。

土地活用相続対策セミナー のご案内

「日時」令和3年1月17日（日）

10：00～12：00（受付9：40）

「会場」じゅうろくプラザ 5階小会議室1

「内容」未定

講師：大野寛事務所

土地家屋調査士/行政書士

堀 敦夫 先生

お申込みは下記連絡先にて承ります。

住所、お名前、参加人数をお願い致します。

お問合せは
コチラまで

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

担当：苅谷

