



Esprit

PRAY FOR JAPAN

2014.9 vol.99

住所 大阪市都島区都島本通 2-9-18
TEL 06-6923-6381 FAX 06-6923-6382
URL <http://www.s-tus.co.jp>

Contents *サブリース契約解除は無効と提訴

*セーフティネット補助金で2人の逮捕 *経費削減 *えすたにゃんの夏休み *コラム

『サブリース契約』

解除は無効と提訴

賃貸物件をオーナーから1棟ごと借り上げ、又貸しする「サブリース契約」をめぐる、兵庫県姫路市のオーナーが不動産会社を相手に契約解除は無効として約6,300万円の損害賠償を求める裁判を起しました。

提訴したのは姫路市内でアパート3棟を所有する所有者(74)で、訴状によりますと所有者の父親は19年前、不動産会社から相続税対策になるとして「30年一括借り上げ」をうたう「サブリース事業」を提案され、3億円ほどの融資を受けてアパート3棟を建てました。しかし2年前、契約料の減額をめぐる、不動産会社側が契約を一方的に解除、経営難に陥った所有者は「中途解約の事前説明もなく、契約解除は無効だ」として約6,300万円の賠償を求めています。提訴について不動産会社は「訴状を見ていないのでコメントできない」としています。

(7月25 毎日放送)

「30年一括借り上げ」で有名な企業を、オーナーが提訴したと報道がありました。

メリット、デメリットをお話して要約すると・・・サブリースの最大のメリットは、「収益の安定」。融資する銀行もここを重視します。しかし、その代償?としてオーナーが手放すのが、「経営判断材料」。具体的には「現場の情報」です。これが最大のデメリットになります。

このオーナーは、19年前に「一括借り上げ」の契約でアパート3棟を建築し運用を開始。2年前にその不動産会社から賃料の減額を求められ、オーナーがこれを拒否すると、一方的に契約を解除されてしまいました。

ご自身の物件の市場価値を知るには現場の情報が必要です。この情報がないとなると、市場価値を知る術はなくなりません。市場価値が分からな

以前から、私たちの下にもこうした相談はたくさんあります。その度にサブリース(一括借り上げ)の

市場価値が分からな

ければ、減額の交渉があったとしても、妥当なのかどうかの判断ができませんし、契約を解除されてしまうと、その後どうしていいかわからなくなるという不安だけが残ることになります。現場の情報を手放すということは、経営判断を他人に任せるということであり、文字通り骨抜きの状態になるということです。しかも、そもそもサブリース会社は、期間を定めた(30年間など)の借上げは保証しているけれども、その間の賃料の金額は保証していません。詳しい説明があるかどうかは別として、契約書にはその記載はあらずです。今回の事案で言えば、建築当時の19年前から同じ賃料で借上げする義務はありません。見直しがあって当然だと考えられます。サブリース契約はそういうものであることを理解して契約を進める必要があります。

私見ですが、今回の提訴はオーナーにとって敵しい結果になると思います。