

投資・資産運用・賃貸経営

賃貸経営トラブルに注意

サブリース 契約前に内容確認を

15年からの相続税改正や消費増税駆け込みで新たに賃貸住宅を建設・経営する土地オーナーが増えている。多額のローンを組むことが多く、安定経営をしたいと誰もが思う。しかし実際にはさまざまなトラブルに見舞われることが多い。とくに多いのが一括借上げ(サブリース)契約に関するものだ。投資用ワンルームマンション販売に関するトラブルも相変わらず多い。

定借で賃料減額回避が可能

土地や賃貸住宅オーナー 会への相談で多いのが、サブルリース契約に関するもの。毎週1件は必ずある。そこで7月30日に開催したセミナーでサブリースをテーマに行政書士が講演した。相談で多いのは家賃の減額や中途解約についてで、原因の多くは、契約内容をきちんと理解していないこと。

サブリースと委託管理、家賃保証のサービス比較

	賃貸人	入居者管理	空室保証	滞納保証
サブリース	サブリース会社	あり	あり	あり
委託管理	入居者	あり	なし	なし
家賃保証	入居者	なし	なし	あり

家賃の減額については「〇年一括借上げ」と同じのは、その期間ずっと同じ家賃が家主に保証されることではない」となる。一般

全国的消費生活センターには投資用マンションの悪質な電話勧誘に関する相談が後を絶たない。「家庭や職場への電話による勧誘で投資用マンションの購入を強く迫られ、断ると脅された」など脅迫ともとれる相談や、考える暇を与えずに即決を迫るなど強引な勧誘のほか「長時間に渡り執拗に勧誘された」という内容

悪質勧誘 後絶たず

投資用マンション

11年10月に宅建建物取引業法一部改正で「迷惑を覚えさせるような時間の電話または訪問による勧誘を禁止」「勧誘に先立って宅建建物取引業者の商号または名称、勧誘する目的である旨を告げずに勧誘を行うことを禁止」などが禁止事項に明文化されたにもかかわらずだ。

危険感じたら警察に連絡を

宅建業は免許事業なので、悪質勧誘を受けたり、営業免許を与えている国土交通省や都道府県の宅建建物取引業所管課に行政処分を求める方法がある。国民生活センターは業者の勧誘で暴力を振るわれそうになったり、身柄を拘束されるような恐怖を覚えた場合、迷わず警察へ連絡するように喚起している。

場合によっては2年ほどでサブリース会社から減額請求されることもある。契約書の中には「賃料改定日は賃料起算日より2年経過」とし、甲(家主)および乙(サブリース会社)は賃料改定日より1カ月前までに協議を行い、賃料改定日までに賃料改定を行う」といった旨が書かれていることが多い。これ

書かれている。このほか、契約書に書かれていなくても経済情勢や近隣賃料などとの比較で随時、賃料改定が行われる。契約書に「賃料を〇年減額しない」という規定があれば、解約となる。「〇年一括借上げ」は両者の合意が継続ことが条件だ。このようなトラブルを防ぐには借地借家法が適用されない定期借家契約で契約すればいいが、制度の周知度が低いと十分活用されているとはいえない。

このほか定期的にリフォームを要求されることも多い。

世界の富裕

ロンドン

スコットランド独立投票が9月18日に行われ、調査によると、今の人が独立に反対している。仮に独立したと見るとイギリス経済に影響はないと思われる。それ以上に重要なことに行われる総選挙。保った場合、キャメロン(欧州連合)残留か脱税投票を2017年に実施しており、こちらの投票については関心が低い。現在、英国経済は順調である。今年のGDP総生産伸び率は3.1度とヨーロッパの中で方である。CPI(消費者物上昇率)は1.6%、I(小売物価指数)は1.1%の上昇。公定歩合は%、失業率は6.4%と英国経済の活況を示している。

知って得する 税金塾

不動産投資家のための

36

相当する金額以下の金額の授受がある場合においても同様である。次に、上記借地上の賃

に

最近出版の「セミナー、話ができるように知識武装 インターネットなど不動産投資に関する情報が溢れかえっているように思われ、身が電卓を叩いて将来収支

数時間で決まってしまう。そのような物件にめぐりあうために大切なのは、スピード感である。ただし、そ