

記事の目
 予備校の行方を追っている。少子化で若者が減りつつある中、4年制の大学進学率はほぼ横ばいだ。大学に現役で入りやすい環境にあるといえる。浪人生が減れば予備校の数は減る。京都ではもとの予備校を学生向けの賃貸住宅に改修したり、トラン

クルームに転用しているケースもあるようだ。その一方、学生は多いが、東京、京都などでは、またまたポテンシャルがある物件も取得に動いている。予備校の運営会社もある。予備校の運営会社は、自社の保ちから、提携先を契約する。今後には浪人生向けの宿舎が流行するかもしれない。

2016年
8・29
 No. **1238**
 毎週曜日発行

週刊 全国賃貸住宅新聞
 発行所 株式会社全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8-12-15 (支局)大阪 http://zenchin.com
 TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部) 発行人 河内 幹 (毎月曜日発行) 年間購読料17,000円

修繕や解約事項も熟読すべき

学ぶ家主のサプリース契約

賃貸住宅管理業者登録制度に、サプリース料の減額説明を義務化する内容が組み込まれたことで、再びサプリース問題に注目が集まっている。3〜4年前に比べて減ってきているものの、家主からサプリースに関する相談は続いている。家主が自分の資産を防衛するためにできることをまとめた。

契約時の注意

■契約時の注意
 《家賃固定条項》 業者間の契約であったサプリース契約時に10年、賃貸借契約に基づいた年固定としているケースが、家主が支払われると増えている。だが、このことを頭に入れておくの10年固定は、いくら契約書に明記されていても、借地借家法の強行法規が優先されるため無効になる。

借地借家法32条第1項

借地借家法32条第1項 借地借家法を根拠にサプリース会社が減額請求した場合に契約解除ができる。契約解除項目にも「サプリース」が追加されている。例えば、オナーが違反行為をした場合に契約解除ができる。

▲本誌は毎月15日前にサプリース問題を扱っています



日本不動産仲介機構 (東京都中央区) 大谷副理事長 (58)

収支計画で賃料の妥当性を調査

リーマン・ショック後には、賃料の減額が相次ぎ、金融機関から借り入れへの返済もままならない状態になった。家主側も不動産鑑定士の意見を聞き、家賃設定の根拠が定立して対抗する問題の一つは、サプリース会社が実情をいっていかへきた。

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近隣同種の建物の借賃と比較して不相相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来にわたって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。
 ※サプリース会社は下線部分の内容を賃料改定時の減額要求の根拠とするケースが多い。

とする内容が入っている。この条項の後半部分に、条項の前半部分とは関係なく、いって、その減額はなんでも解除が可能という内容が付けられている場合もある。

《事業者指定の修繕》 サプリース契約には、10年、15年後の契約更新ごとに大規模リフォームを行うことが条件に盛り込まれていることがある。問題になるのは、リフォームの費用が、双方の主張を言い合った後に終わらないうちに、オナーが1・5%の減額を和解案として提示し、最終的に3%の減額で決着した。

「減額交渉への対策」 減額交渉は、家主は賃料経営を行っているという意識を持ち続けなければならない。相対策でも、金融機関から融資を受けるのであれば、事業として成り立つのかを考慮すべき。

「口頭でのやり取りの内容は証拠として残さず」 減額交渉は、家主は賃料経営を行っているという意識を持ち続けなければならない。相対策でも、金融機関から融資を受けるのであれば、事業として成り立つのかを考慮すべき。

不動産、買います。

S-FIT 不動産販売

戸建分譲事業 マンション開発事業 不動産流通事業 不動産保有事業

株式会社 S-FIT 不動産開発事業部 担当: 佐藤・清水まで
 〒106-6014 東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー14F
 宅地建物取引業免許 国土交通大臣 (2) 第 7352 号 / 一級建築士事務所 東京都知事登録 第 55878 号
 MAIL: s-sato@sfit.co.jp FAX: 03-5797-7079 HP: http://www.sfit-hanbai.com/

ご相談は **03-5797-7015**

S-FIT BRAND 私たち S-FIT は、不動産のさまざまなフィールドで事業を展開し、お客様にワンストップの不動産サービスを提供しております。

賃貸仲介事業 S-FIT 賃貸管理事業 S-FIT リノベーション事業 Reno 売買仲介事業 S-FIT 不動産販売 介護賃貸事業 介護賃貸 海外投資案件 S-FIT 蓄財不動産