



## 相場状況について

いつもお世話になりましてありがとうございます。

近頃、またサブリース問題が話題になっています。サブリース(転貸借=テナイシャク)とは、ビルやアパート等を所有者から不動産業者などが丸ごと、あるいは一部フロアを借り上げ、入居者を見つけて又貸しする契約のことです。

2000年以前は企業が所有者となる事が多かったのですが、近年はサラリーマンなど個人がサブリース市場の主演になっています。リスクを伴う仕組みを十分に理解しないで契約をする人も多いようです。

「一括して借り上げますから安心して建ててください」と業者から言われ、建築してから10年近く経つと、入居者を確保していく為に家賃の減額を求められ、応じなければ解約すると迫られ、建設した際の借入金の返済に行き詰るのがその典型です。業者が示す契約内容には、一定期間アパートを借り上げ、賃料を保証するとしつつ、同時にその期間中の賃料の減額請求ができるといった条項が入っている場合が多いようです。

業者がリスクを背負わないようにしているためですが、物件の所有者はそのことを十分に把握していないケースがあります。

ここで非常に大事なことは、住居の賃貸借には「借地借家法」という特別法があります。

この法は一般法の契約より優先的に適用されますので、業者が借主と解釈され法的に保護され、最高裁判所の判決でも業者が勝っています。一部の弁護士からは「サブリースの規定の整備を検討すべき」との指摘があります。

また、建築後15~20年経過すると大掛かりな塗装工事や配管補修工事が必要になりますが、当初計画した金額が建築費の予想外の上昇で不足する事態も考えられます。

当社が取り扱っています事業用は、賃貸のアパートやマンションでは必須の大掛かりな修繕等もなく、少額な補修等で済み、返済計画の狂いで頭を悩まされることもありません。是非事業用物件の賃貸をご検討下さい。

事業用不動産市況につきましては、昨年末頃からの大阪市内のバブルは変わらず継続の状況です。今までと同じく個人の売却物件も出てきています。この状況は今後しばらく続きそうです。トランプ大統領と日銀総裁に引き続き注意です。

**賃貸借契約に関するご相談事(契約内容・本店商号・役員の変更等)がございましたらいつでもご連絡下さいませ。**

**※賃貸借中物件の家主様・借主様にアンケート及び市場調査を兼ねましてご連絡させて頂いております。以上、宜しく願い申し上げます。**

2018年6月吉日

### 株式会社コスモ不動産情報

本社 福井：090-8167-1330 (担当エリア：和泉・泉大津以南方面)  
 堺支店 土居：080-5633-8055 (担当エリア：堺・高石・松原・富田林方面)  
 東大阪支店 相川：090-1152-9928 (担当エリア：八尾・東大阪・北河内方面)  
 西大阪支店 兵頭：090-4493-8570 (担当エリア：東大阪~大阪市東部方面)  
 佐久間：090-9212-9294 (担当エリア：大阪市~尼崎・神戸方面)

特販グループ 徳原：090-3999-6560 木下：090-3714-9526  
 管理・リフォーム事業部 木下：090-3718-0485 徳原：090-3999-6560  
 足立：090-3678-9240  
 資産整理・任意売却担当 行政書士 福井：直通ダイヤル 090-8167-1330



### リース&売買

株式会社コスモ不動産情報 本社

〒596-0826 岸和田市作才町1-1-28  
 アベビル3F  
 TEL 072-433-2580 FAX 072-433-2833  
 E-mail info@cosmo-fj.co.jp

### 堺支店

〒590-0946 堺市堺区熊野町東3-2-25  
 村上ビル201  
 TEL 072-223-2511 FAX 072-223-2627  
 E-mail info-sakai@cosmo-fj.co.jp

### 東大阪支店

〒577-0012 東大阪市長田東4-2-32  
 大真ビル904号  
 TEL 06-6748-7110 FAX 06-6748-7120  
 E-mail info-higashiosaka@cosmo-fj.co.jp

### 西大阪支店(西大阪研究所)

〒551-0013 大阪市大正区小林西1丁目9-5  
 TEL 06-6551-1127 FAX 06-6551-1100  
 E-mail info-nishiosaka@cosmo-fj.co.jp

### 建物管理&リフォーム

株式会社シーエフジェイ

〒596-0826 岸和田市作才町1-1-28  
 アベビル3F  
 TEL 072-433-2200 FAX 072-433-0360  
 E-mail cfj@cosmo-fj.co.jp