

地主がレオパレスを提訴 トラブル多発の アパート経営制度

賃貸アパートの「一括借り上げシステム」は企業がオーナーに対し一定期間の家賃を保証する画期的仕組み。が、住宅の空室率が上がるにつれ問題点が顕在化しつつある。

本誌：梅咲恵司 撮影：今井康一

「**催** 眠商法まがいの悪質な営業手法だ」。富山県在住の木村信二さん（60、仮名）は怒りをあらわにする。

昨年8月。木村さんはアパート賃貸大手のレオパレス21から、アパート経営制度「30年一括借り上げシステム」の提案とともに、賃貸アパートの建設を勧められた。そこで石川県石川郡にあった旧宅を取り壊し、アパート（鉄骨3階建て、18戸）を建てることを決意。レオパレスと「工事請負契約」を締結し、契約着手金300万円を支払った。

ところが旧宅の解体作業が終わり、アパートが着工される直前になつて、木村さんはこの制度の「盲点」に気づき、慌てて解約を申し出た。

各地でトラブル発生 免責期間で儲ける企業

「一括借り上げシステム」は企業がオーナーに対し、空室が出ても一定期間の家賃を保証する制度だ。レオパレスや大東建託など賃貸大手だけでなく、ハウスメーカーもこぞって導入。賃貸アパートは、このシステムの普及とともに市場が拡大してきたといっても過言ではない。

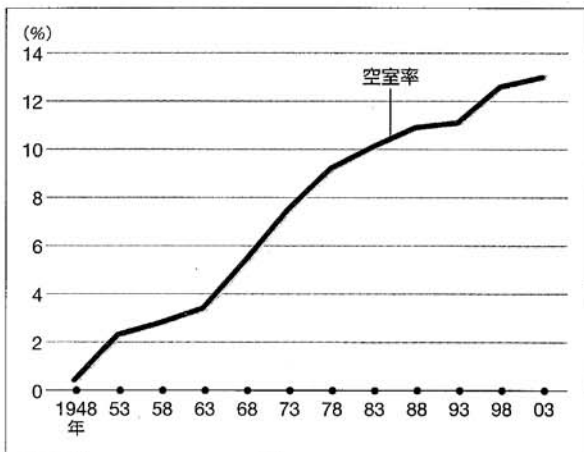
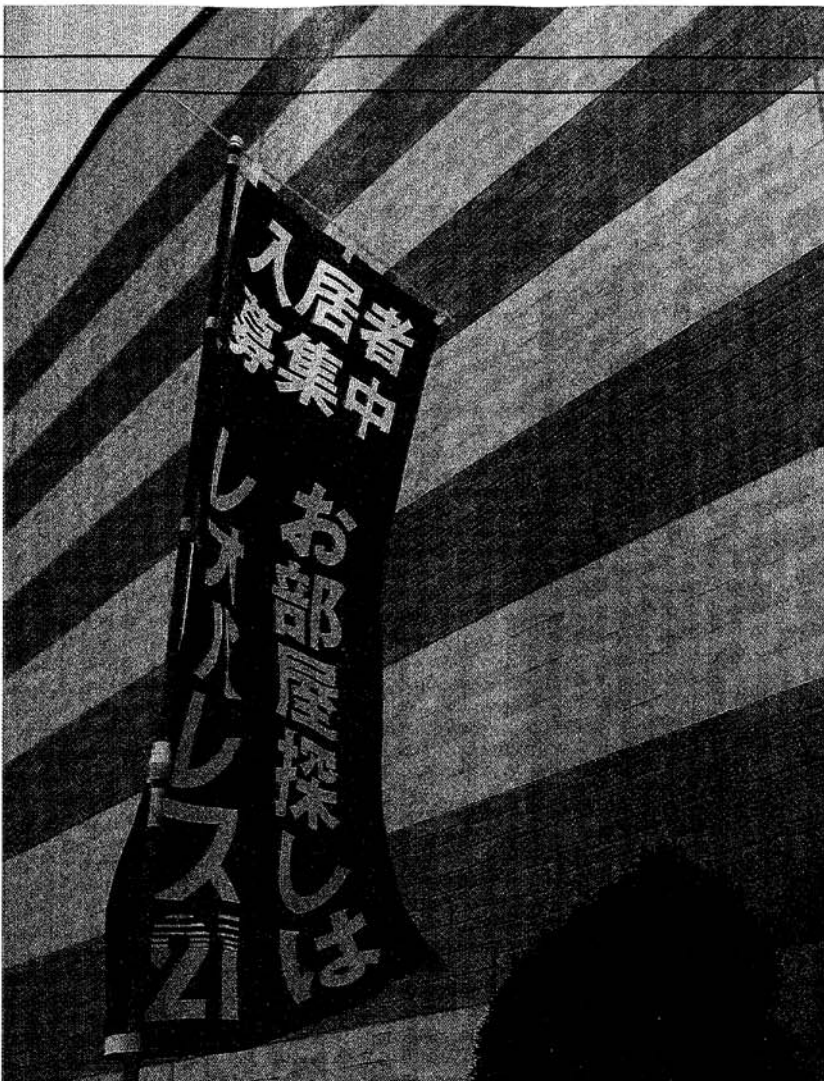
レオパレスの制度は「保証賃料の固定期間10年、それ以降は2年ごとに改定」となっている。が、冒頭の木村さんは「固定期間が10年間しか

ないことを事前に知らされていなかった」と主張する。つまりはこれが盲点だった。「レオパレスの営業員は30年契約を強調し、（アパート建設のために借りる）銀行ローンの返済分を差し引いても毎月およそ30万円儲かるとの話だった」と木村さんは話す。10年目以降に保証賃料が改定されれば、収入がローン返済額を下回り赤字に陥ることも考えられる。それに気づき契約解除を申し出たところ、すでに支払っていた着手金が戻ってこないばかりか、「消極的損害の一部」との名目で約1000万円円の損害金まで同社から請求されてしまった。結局、木村さんは同年12月、金沢地裁に同社を提訴した。

これに対し、レオパレスは通常の営業活動で次のことを徹底しているとする。「オーナーに渡す『賃貸管理業務仕様書』には賃貸契約書の見本がついており、そこに固定期間10年を明記している。事業計画書（アパートの収支計画）も、10年間のシミュレーションを提示している。個別訪問の際には、保証期間について（口頭で）説明する」（同社）。

ただ、同社が配布する営業用パンフレットには固定期間についての説明はなく、ホームページにもその記載はない。不動産トラブルに詳しいある弁護士は「パンフレットなどを読んでみると、30年もの間、事業が

都内にあるレオパレスの賃貸アパート。同社のアパートは全国に約2万6000棟



上昇する一途の住宅空室率

住宅ストックの蓄積や少子高齢化などを背景に空室率は上昇基調。コンサルタントの浦田健氏は「地方はもっと高い」と分析する。
 (注) 空室率=(住宅総数-総世帯数)÷総世帯数で計算
 (出所) 総務省(住宅・土地統計調査)を基に本誌作成

保証されるようにもとれる。一種の「だまし」ではないか」と語る。丁寧な事前説明がなされていたのか、気になるところだ。

「一括借上げシステム」は企業にとつて実に「うまい」仕組みだ。オーナーの不安を取り除くことで、時には1億円超にもなる高額なアパート建設を促し、建設請負と賃貸保証の両面で収入を確保できる。一定期間は家賃相場が下がった際のリスクを負うものの、レオパレスや大東建託は契約後3カ月間の保証免責期間も同時に設けており、この期間は家賃収入が全額、企業の懐に入る。「保証期間中に家賃相場が5%程度下がったとしても、免責期間の収入でカバーできる」(賃貸大手関係者)とも、業界ではささやかれる。

そうした一方で近年は次々とトラブルが表面化している。一定期間が経つと賃料が見直されるため、築年数を重ねるにつれ保証賃料が引き下げられるケースがあり、保証料として家賃の10%程度を差し引かれることもある。国民生活センターには毎年、「契約を急がされた」(60代男性)、「解約を申し出たが、着手金が戻ってこない」(50代女性)など、複数の相談が寄せられている。

企業の営業姿勢に疑問を呈する関係者は少なくない。不動産コンサルタント業さくら事務所の長嶋修会長

は「企業は拙速な営業を行っているのではないか。アパート建設を、相続税など節税対策という短期的な視点でしか見ていない。アパート運営・管理という長期的な視点が軽視されている」と指摘する。

アパート・マンション経営に関する著書がある不動産コンサルタントの浦田健氏は、住宅の空室率の上昇を懸念する。直近では改正建築基準法の影響でマイナスに転じたとはいえ、この数年は新設住宅着工数は増加傾向。これに比例して空室率は悪化している。総務省の統計を基に試算した住宅全体における直近の空室率は13%。浦田氏は「2015年には20%になるだろう」と分析する。となれば、将来的に家賃相場が下がる可能性は高い。逆にローン金利は上がることも考えられる。じわりと圧力を増す経営負担に、保証期間中のアパートオーナーは気づかない。だが、保証期間が終了した途端に、赤字経営に苦しめられる可能性がある。「ほとんどのオーナーは、ゆでガエル状態(浦田氏)というわけだ。こうした背景があるにもかかわらず、次々と地主に甘い声でささやいては、アパートを建てさせることばかりに血道を上げている企業がある」とすれば、いかがなものか。社会的な大問題になる前に、業界全体が制度を見直す必要がありはしないか。