

## 2

### 「賃料の固定期間中に減額に応じないと契約解除」と言われ止むなく受け入れ

#### 賃料減額の直後に設備の追加も促される

私は三重県の2棟(20戸)をサブリース中心のハウスメーカーと、サブリース契約しています。建築費用は合計で約1億5000万円、元々は親から相続した土地の有効活用を考え、賃貸経営を始めました。当初は順調に収益も上がっていたの



ですが、9年目を迎えた時に、契約書には「10年間は賃料は不変」と明記されているにも関わらず、賃料の減額要求を突き付けられました。

当初は拒否したのですが、先方が顔触れや人数を変えて何度も足を運んできたため、最終的には4回目の話し合いで根負けし、減額に応じました。「このままでは契約解除になります。我々が手を引いたら継続できるのですか」などと言われたのも要因です。所有物件が遠方にあり、知り合いの業者さんもいなかったの

で、管理面に不安があったのです。減額された金額は、2棟で月額約20万円、年間で約240万円です。2棟で月額約100万円程あった賃料が約80万円まで下がったうえに、設備の追加を求められ、400万円



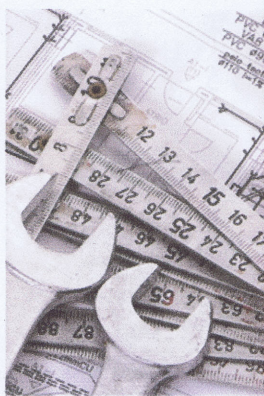
Mさん(仮名)の場合

## 3

### 賃料の減額以外にも様々な問題が… 実態のない家具や家電のレンタル費用を徴収

#### 契約が正しく履行されず費用だけが差し引かれる

賃貸物件の室内に設置してある家具や家電のメンテナンスサービスが、契約通りに履行されていないのを知った時は驚きました。私はサブリース中心のハウスメーカーと、サブリース契約を結んでいる物件を所有していますが、契約書では7年間が経



過した時点で、当初オーナーが物件に設置した家具や家電は、新品(業者側の所有物)に入れ替えられ、その後はオーナー側はレンタルする形

になると明示されています。ところが、私の物件では7年経過しているのに、家具や家電が新品に交換されていない部屋があったのです。しかも、その部屋もレンタル費用の月額2000円が賃料から差し引かれています。つまり、家具家電のレンタルもしていないのに、賃料から費用だけが差し引かれていたわけです。そもそも、机などは備え付けなので

簡単に交換できるような設計にはなっていませんし、まさに契約違反だと思います。私は、固定期間内の家賃減額と同じように、オーナーが不利益を被っている状況に憤りを感じました。そこで、LPオーナー会に所属している128名と集団訴訟に踏み切ったのです。審議は始まったばかりですが、今は全面勝訴を目指したいと思っています。



LPオーナー会代表  
前田和彦さんの場合