

## サブリース法(通称)をご存知ですか？

一年前の令和2年6月に国土交通省から「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下本文中では「サブリース法」と略します。)が公布され12月15日から施行されました。この法律の目的は、「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図る」ことにあります。

この目的の背景には、家賃収入を見越して組んだ銀行ローンについて賃料減額によって返済不能に陥るオーナーを多数生み出したかぼちゃの馬車事件があり、「『必ずもうかる』といった勧誘を禁止するほか、家賃の保証期間など重要事項の契約内容は書面を交付して説明する義務を事業者に課して不適切な業者を排除する狙い(日経新聞2020年3月6日)」があるという。

### サブリース契約と借地借家法

サブリース会社は借地借家法により守られている借主に該当するためその権利は強く、貸主の側から契約を解除することは難しくなっています。借地借家法第28条では、契約解除の条件として立ち退きを求める正当な事由と借主への立退料の支払いが求められています。正当事由とは貸手が自己で使用する等の理由に限られるため、賃料減額は正当事由にはあたりません。また、仮に契約で永久に賃料を減額しない特約を付したとしても、借手から賃料の減額を請求された場合には応じなければなりません。

### 新たにサブリース業者に課される具体的な義務

すべてのサブリース業者及びその契約に係る勧誘者(住宅メーカーやコンサル会社など)に対して、勧誘時や契約締結時に不当な行為をしないことを定めた規制が導入され、これに違反した場合には罰金や業務停止処分を受けることになります。

また2021年6月中旬以降には、サブリース業者は国土交通大臣への登録が義務化(管理戸数が200戸未満の場合は任意)され、契約にあたっての重要事項説明や管理物件の自己資産との分別管理等が義務化されます。

### 節税目的の自己サブリースへの影響について(考察)

不動産オーナーが行う節税方法として資産管理会社を設立する方法があります。オーナー(個人)は資産管理会社(法人)に物件を一括貸付したうえで、法人は借手に転貸します。つまり賃料収入を法人と個人で分け合うことにより所得分散を図る手法です。しかし実際は更に大手の管理会社の再委託したうえで賃貸するため、資産管理会社には実態がないケースがほとんどです。

サブリース法の施行により、オーナーが自己サブリースを行っている場合には見直しが迫られると思われます。サブリース法はサブリース会社を、従前の借手としてではなく、貸手(オーナー)側に近い立場と捉えて点検・清掃等管理義務や家賃管理業務の誠実な実行についての規制を設定しています。そのためこれまで以上に再委託に実態が伴わないことが浮き彫りになってしまうからです。

### 最後に

不動産オーナーが資産管理会社を作って所得分散を図ることについて、税務署の目線はこれまで以上に厳しくなると予想されます。なお、サブリース法が適用されるは住宅に係る物件に限られるため、貸地や駐車場、工場等については適用外であると考えられます。