特別寄稿

収益不動産売買 契約時の注意ポイント

物件に付帯する契約は要確認

昨年から収益不動産売買のトラブルが大きな注目を集めました。

特にスルガ銀行不正融資問題がTVや新聞等で大きくクローズアップされ、現在も解決していません。これほどまで、なぜ問題が大きくなってしまったのでしょうか。

一番の問題は収益不動産を取り扱う不動産業者の知識不足が原因であるといえます。

不動産業者であれば、ユーザーに対して、収益物件の売買とはどのようなものか、賃貸経営とは何か、適正かつ丁寧に説明、アドバイスする立場にあります。しかし、収益物件の売買は不動産売買（土地、建物）と賃貸運営（賃貸借契約、管理等）の両方の知識が必要だからです。

では「収益不動産売買契約で起こるトラブル」にはどのようなものがあるのでしょうか。

大まかには次にあげる3つの項目が原因でトラブルを引き起こします。

1. 収益不動産特有の売買契約時の取決め不足によるトラブル
2. 収益不動産特有の付帯設備関係の知識不足によるトラブル
3. 賃貸借契約関係による物件引き渡し以後のトラブル

1のトラブルを回避するためには収益不動産の特徴を理解しておかなければなりません。図1を参照して下さい。

図1が表している意味は、収益不動産売買においては、単に物件の所有権移転だけでなく、「賃借権の負担付」で貸主としての地位も承継するということを表しています。

売買契約時の取り決め不足をなくし、トラブルを未然に防ぐには、賃借権に関する内容を記載した売買契約書にする必要があります。

具体的には次に掲げる項目は必須となります。

（1）「賃借権の負担付である」ことの記載
（2）「滞納家賃がある場合」の取扱いに関する取り決め
（3）「敷金、保証金等の預り金」の引渡しに関する取り決め
（4）「賃貸人たる地位の承継」に関する事項
（5）「売買契約から決済までに賃借人の退去」が発生した場合の取り決め

この他にもありますが、最低限この5つの項目は押さえておかないと決済時にトラブルになる可能性が大きくなります。

リースの有無確認

2の付帯設備関係のトラブルは2種類あります。1つは賃貸住戸の付帯設備、もう1つは共用で使用する設備です。

収益不動産には居住用不動産の付帯設備とは異なる設備が多々ありますが、今回は、設備の種類ではなく、最も重要なポイントを説明します。

最も重要なポイントとは、設備の種類ではなく、設備が設置されたかです。購入かリース契約かのどの選択による設置のことです。リースはクレジット（割賦販売）と違い、付帯設備の所有権はファイナンス会社にあります。クレジット（割賦販売）の場合、所有者は大家さんです。購入した設備を分割で支払うという形式のことをいいます。

このリース設備がある物件の売買をする場合は、事前にリース設備契約の処理をしておかなければなりません。リース契約は、原則として解約不能を前提としています。通常、リース契約の引き継ぎはできないと考えておくべきでしょう。

リースとクレジット（割賦販売）の違いを理解していない営業マンが、リース付帯設備のまま売買を締結してしまうと、売却が終わった後も、売主はリース代金を支払い続けることになります。支払いを止めるには、原則としてリース契約を解約するしか方法はありません。支払いを止めるために、リース契約を残存期間内に解約すると、今度は、違約金の支払いと設備の撤去という2つの大きな問題が起きてしまいます。まずは、リースの仕組みを理解することが必要です。

図2を参照してください。図2のとおりファイナンス会社がリース設備の所有者となるので、売買契約を締結する前に、売主は、ファイナンス会社に連絡を取り対処しておかなければなりません。残存期間にもよりますが、違約金を支払い、買取りができる場合もあります。

リース設備の有無をチェックするには、設備にシール等が貼ってある場合もありますが、賃貸中の部屋の中は確認できません。また、大家さんの中にはリース設備があることを忘れている場合もあるので、媒介業者である不動産会社は、確定申告書を見せてもらいチェックしておきましょう。確定申告書の中身を見ることでリースの有無がわかります。大家さんが税理士を利用して確定申告をしているのであれば、その税理士に確認するとよいでしょう。見た目で判断せず、しっかりチェックしておけばトラブルになりません。

リース設備の代表的な例をあげてみましょう。

住戸付帯設備のリース例はエアコン、ガス給湯器、IH調理器具、玄関電子錠（デジタルロックキー）、TVドアホン。

共用部設備リース例では、防犯カメラ、宅配ボックス、プロパンガス無償貸与、エントランス。

これらの他にもリース設備はあるかもしれないのでしっかりチェックしておきましょう。

借主トラブルに注意

3のトラブルですが、売買契約が完了しても売買契約上の売主、買主に関係なく賃貸借契約による問題がある場合、トラブルが発生することもあります。

トラブルを引き起こす原因として一番多いのは、賃貸借契約書の不備、紛失で、売買契約時に、賃貸借契約の内容が把握できないことです。賃貸借契約書が無い場合、買主は、賃借人がどのような内容で賃借しているか把握することはできません。具体的な例としては、「契約者以外の者が入居していた」「更新契約がされてなく期限のない自動更新になっていた」など、通常では考えられないいろいろな問題が起こります。

賃貸借契約書が無い、更新契約書が無いなどの売買では売主から現状の賃貸内容を書面でもらうか、賃貸借契約書を新たに作成してもらうなどの対応をしてから売買契約を締結しましょう。何らかの形で書面を作成することで、賃借人とのトラブルが、売主に起因するものか、賃借人に問題があるのか明白になり、トラブルが大きくなることを未然に防げます。

計算変わる特例適用

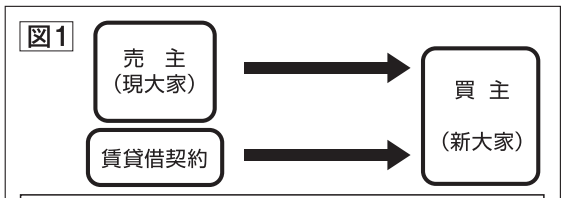
最後に、管理会社が管理受託している大家さんに資産の組み換え提案やアパートなどの売却に携わる場合の注意点を説明します。

必ずチェックしなければならないことは、「事業用資産の買換え特例制度」の適用をしたかどうかです。相続などで取得した収益不動産（事業不動産）が以前に「事業用資産の買換え特例制度」の適用で被相続人が取得していた場合は、通常の譲渡所得の計算ではすまされません

事業用資産の買換え特例制度の適用により、買い換え資産の取得価額をどのくらい圧縮（税の繰り延べ）をしたか正確に分からなければ、正しい譲渡所得（取得費）の計算はできません。

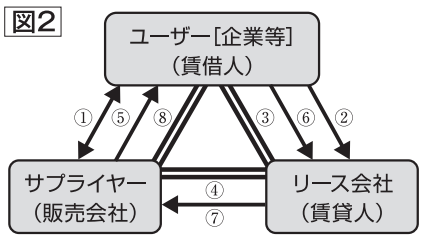
そして、売却物件を適正かつ有利に売却には、建物の修繕履歴の記録の有無が重要なポイントとなります。建物履歴の管理は、管理の質を問われる仕事の一つです。管理の質を高めることにつながります。資産の組替えや売却相談に対応できる体制を整えることは、必須業務の一つになるかもしれません。

図1



売買契約と賃貸借契約の2つの契約が存在している。売買と同時に賃貸借契約（地位の承継による）も買主へ移る。

図2



（公益社団法人リース事業協会より）

①設備等（リース物件）の選定・②リースの申し込み
③リース契約の締結・④リース物件の売買契約の締結
⑤リース物件の搬入・⑥物件借受証の発行
⑦物件代金の支払い・⑧リース物件の保守契約の締結

（一社）投資不動産流通協会
井上徹 理事長（59）

1960年4月25日、新潟県生まれ。「投資不動産取引士」資格制度を創設、法務大臣認証ADR調停人の基礎資格として認定される。スルガ銀行「元本カット」検証支援室　事業再生案作成委員長。（株）フォーリア代表取締役

住まいの「借りる」と「貸す」を安心と信頼でつなぐ

L's SUPPORT
エルズサポート株式会社

家賃債務保証サービスは　エルズサポート
TEL 03-6233-6260

賃貸経営における家賃債務リスクを、お家賃等の保証ならびに、グループの高齢者向けサービス等でサポートします。