

時価と相続税評価額

～6項通達判決と税理士が知っておくべき不動産評価など～

令和4年9月16日

株式会社エーエムエス・樋沢武司税理士事務所
不動産鑑定士・税理士 樋沢武司

[1] 6項通達判決

① はじめに

6項は「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の評価は、国税庁長官の指示を受けて評価する」と規定されている。

- 平成29年5月23日国税不服審判所裁決
- 令和元年8月27日東京地裁判決
- 令和2年6月24日東京高裁判決
- 令和4年4月19日最高裁判決（3月15日に弁論開催、原判決破棄の観測があったが・・・）

*平成23年2月18日最高裁判決（同年1月21日弁論）：

消費者金融大手、武富士の元会長（故人）夫妻から外国株式等を贈与された長男が、国を相手に贈与税など約1,300億円の課税処分取り消しを求めている事件に対する判決。

国の全面敗訴。既に納付済みの約1,600億円に加え、還付加算金約400億円が国から還付された。

この事件に係る贈与行為は、1999年に実行されていた。第一審の東京地裁では、長男の海外での滞在日数期間が長く、香港自宅を拠点としていた事実を勘案して、納税者が勝訴。続く第二審の東京高裁では、納税者に明らかな租税回避目的があったものとして、第一審とは逆に贈与税課税は適法であるとして国側が勝訴していた。

「住所判定」が優先されるか、それとも課税の公正観点での「租税回避目的」を重視するか、当時の相続税法の規定である「住所」が決め手となった。

財務省が平成23年4月1日に2011年2月の税収実績を公表し、相続税（贈与税を含む）は752億円の還付超過となった。

② 事案概要

（1）時系列

平成21年1月30日：M信託銀行融資（6億3000万円）を受け、被相続人Xが甲不動産を約8億3700万円で購入（当時90歳）。貸出稟議書

平成21年12月25日：M信託銀行融資（3億7800万円＋妻4700万円）を受け、Xが乙不動産を約5億5000万円で購入。貸出稟議書

平成24年6月17日：Xに相続開始（＝甲不動産取得から3年5か月経過）

平成25年3月7日：相続人が乙不動産を約5億1500万円で売却。

平成25年3月11日：相続税申告（甲乙不動産は財産評価額で評価し、申告税額は0円）。

平成27年3月頃：札幌南税務署長が不動産鑑定評価書発注？（鑑定評価書は不動産ごとに各1社に依頼、平成27年4月22日付で発行）

平成28年2月17日：同署長が札幌国税局長経由で国税庁長官に対して、6項適用の上申。

3月10日：国税庁長官、了承指示。

4月27日：同上署長は評価通達6項の適用が妥当と判断し、不動産鑑定評価額に基づき、相続人に対し、約2億4,000万円の追徴課税を求める更正処分を行う。相続人はこの処分を不服として審査請求。

(2) 評価額

	甲不動産	乙不動産	合計
財産評価額 (路線価等) : A	約2億円 (土地11,367万円、 建物8636万円)	約1億3300万円 (土地5816万円、 建物7550万円)	約3億3300万円 土地はいずれも 小規模前
不動産鑑定 評価額 : B	約7億5400万円 (土地30,800万円、 建物44,600万円)	約5億1900万円	約12億7300万円
開差 (B/A)	約3.8倍	約3.9倍	約3.8倍

- ・ 甲不動産 (東京都杉並区上荻1丁目、賃貸共同住宅44戸+保育園)
- ・ 乙不動産 (川崎市川崎区貝塚1丁目、賃貸共同住宅39戸)

(3) 裁決 (鑑定評価に関する箇所)

本件各鑑定評価額は、いずれも資格を有する不動産鑑定士により不動産鑑定評価基準に準拠した方法により算出されており、いずれも原価法による積算価格と収益還元法 (DCF法及び直接還元法) による収益価格をそれぞれ試算した上で、両者を比較検討し、最終的には収益還元法による収益価格を重視して鑑定評価を行ったものであると認められるところ、収益還元法の適用の基礎となる純収益に係る数値、DCF法において適用する割引率及び最終還元利回り並びに直接還元法において適用する還元利回りの査定は、本件相続開始日における本件各不動産の実情及び不動産市況を反映したものと認められる。

*** 杉並物件=5.6%**

したがって、本件各鑑定評価額は、本件各不動産の本件相続開始日における時価を合理的に算定しているものと認められる。

(4) 最高裁判決

- ・合理的理由がない限り評価通達評価額：
課税庁が通達によって評価していることは公知の事実であり、特定の者の相続財産の価額についてのみ通達評価額を上回る価額によることは、時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、平等原則に違反する。
- ・実質的な公平に反する事情は合理的理由に該当し、平等原則に違反しない：
相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが上記の平等原則に違反するものではないと解するのが相当である。
- ・特別の事情：
各通達評価額と各鑑定評価額の間には大きな乖離があるが、このことをもって上記事情があるとはいふことはできない。
本件各不動産を通達評価額で課税すると本件購入・借入れのような行為をせず、またはすることのできない他の納税者と上告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであるから、上記事情があるものといふことができる。

(5) 杉並物件に関して

- ・対象不動産の状況：
株Aが平成19年5月に土地を取得、平成20年11月に新築。
RC造8階建、延床面積1448.86㎡。
株Aは収益物件を主体に建築販売する会社、平成9年創業、現在上場企業。
新築以前から入居募集開始し、平成21年1月に売却。
- ・抵当権（共同担保）：
Xは、本件不動産以外に札幌市豊平区所在の土地10筆、家屋2棟を共同担保に入れて、借入をしている（追加担保）。
- ・相続登記：
Xの相続人一人（Y）が本件不動産を相続。
- ・売却：
Yは本件不動産を平成30年3月に売却している
（おそらく上記更生処分が関係）。
- ・平成24年当時の鑑定評価額内容は？
積算価格：約640百万円、収益価格：約783百万円程度か？

② その他裁決事例（タワーマンション）

納税者が被相続人名義でタワーマンションを購入（取得価額約2億9,300万円）、相続開始後4か月後にこのマンションの売却手続きを開始し、売り抜けた事案。納税者はこのマンションの相続税評価額約5,800万円で相続税申告。国税不服審判所は、課税価格である相続開始時の時価は評価通達に基づく評価額ではなく購入価額であると結論（平成23年7月1日裁決）。

④ 6項の適用を受けないためには

（1）特別な事情

税法学者の間では、6項を発動する「特別な事情」の成立要件は、①財産評価額と時価との格差が著しく不相当である「価格乖離型」と、②財産評価額と時価との差額に着目し、無理な節税策を施すなどの「租税回避型」とに分類する理論が一般的。

→ 最高裁判決はその双方の存在を重視。

（2）国税庁の姿勢

新聞報道（2015年11月3日付「日本経済新聞」）などによると、国税庁は全国の国税局に対し、タワーマンションを使った相続税対策への監視を強化するよう指示し、政府税制調査会には6項の適用を検討していると説明している。

（3）無理な節税策に注意

タワーマンションに限らず、賃貸用不動産など、財産評価額と時価（実際の取引価格）との間に開差があり、その開差を利用した、無理な節税策（相続開始直前に取得し、相続開始後短期間で売却するなど）は、要注意。上記事案では、甲不動産の取得は相続開始の3年5か月前。かつて相続開始前3年以内に取得した不動産は「時価」で評価しなければならないとする「3年縛り」規定があった。

次の事項が複数以上該当し、外観上「節税スキーム」としか見えない行為は避けた方が無難。

- ・ 財産評価額（申告）と時価との開差が著しく大きい＝税額圧縮額が大きい。
- ・ 相続税対策が相続開始の「直前」である（物件購入者が高齢あるいは死期予知）。
- ・ 上記相続税対策で多額の借入金を利用している。
- ・ 相続発生後、比較的「短期間」で売却している（所有継続でも×）。

[2] 時価と相続評価

① 時価と相続税評価額について（収益物件の場合）

$$\begin{aligned} \text{貸家建付地} &= \text{自用地評価額} - (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}) \\ \text{貸家} &= \text{自家用屋評価額} \times 0.7 \end{aligned}$$

不動産売買市場では、賃貸アパートや商業ビルなど賃料収入を生む不動産物件を収益物件と呼ぶ。収益物件の売買価格は、原則として収益還元法と呼ばれる対象不動産が生み出す収益力に着目して決定される収益価格で決まる。従って入居者が支払う賃料が多く、稼働率が高い程、収益価格が高くなり、高額で取引される。

財産評価上は、賃貸割合100%で家屋は完全な貸家評価、宅地も完全な貸家建付地評価が適用され、評価が低くなる。賃貸割合0%ならば、家屋は自家用屋評価、宅地は自用地評価となり、評価は高額となる。不動産市場実態とはまったく逆の評価方法をしており、時価との逆転現象を生むこともある。

賃貸割合	100%	←————→	0%
貸家評価 (自家用屋に対して)	70%	←————→	100% 自家用屋
貸家建付地 (自用地に対して)	85%	←————→	100% 自用地
収益価格 (時価)	高い	←————→	低い
借地権割合 50% 借家権割合 30% の場合			

② マンション価格

(1) 相続税評価額：

土地 = 一体敷地の相続税評価額（規模の大きな宅地適用可）
× 共有持分割合
家屋 = 固定資産税評価額（原則、一体家屋評価額×面積按分、
但し補正有り）

(2) 取引価格：

立地、構造、間取、床面積
眺望、階層（特別階）、ブランド力（プラウド、グランドメゾ
ンなど）

③ タワマン以外でも：

(1) 居住目的が必要か？

相続税評価額と時価との乖離が大きい点は、通常のマンションでも変わらない（特にグレードの高い物件）。

被相続人が相続直前に居住目的以外で取得した場合は要注意（居住目的であっても住民票を移しているだけでは不可）。

(2) アパート建設

被相続人が多額の借入をして自己所有地に賃貸物件を建設する場合は、特別な事情がない限り、問題視されることは少ない。

[3] 不動産を活用した相続税対策

① 土地

(1) 方位（住宅地の場合）

住宅地の場合、方位は実勢取引価格に大きな影響を及ぼす。

南前面に道路があるとそれだけ南側に空間が生じて、冬でも日照条件が優る。北側道路（北面）の土地と南側道路（南面）の土地とどれだけ格差が生じるかは土地面積の大きさや街区形態、地勢によって異なる。

北面を100とすると南面は105～115程度。

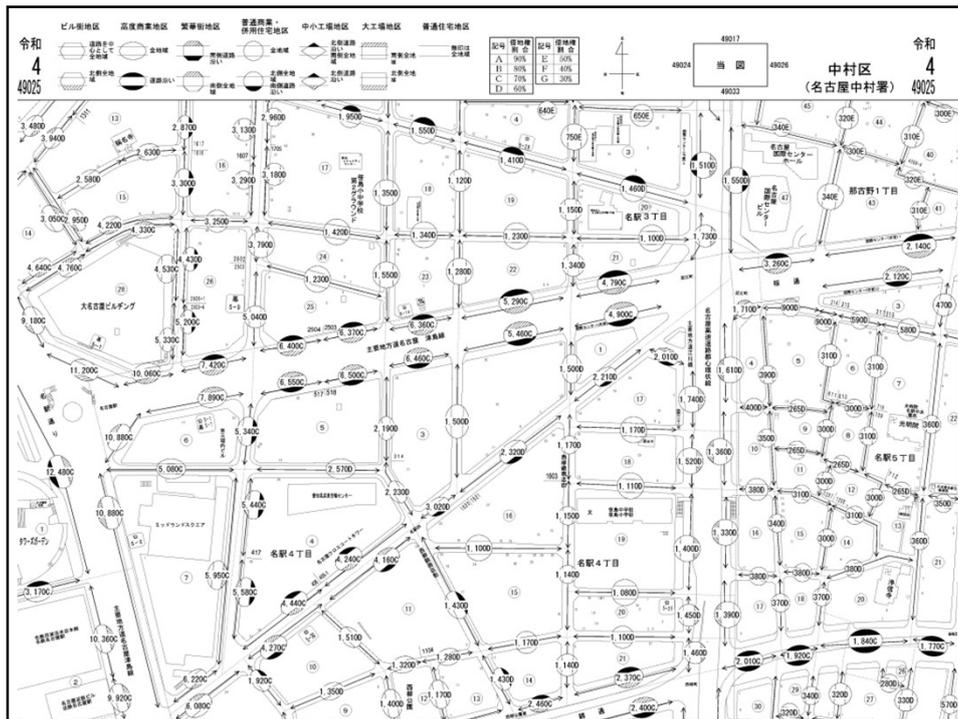
(2) 面積（マンション適地）

不動産市場で高い評価を受けるのがマンション適地。特に大都市中心部に近く、交通利便性に優る土地は非常に高い取引がされる。相続評価では地積規模の大きな宅地評価規定適用。

(3) 路線価

相続税評価額と実勢価格の開差に関しては路線価方式が有する特徴に着目した方法も有用。路線価はその路線を正面路線とする宅地はすべて同一の単価を前提として評価される。

国税庁の見解では、路線価はその路線の中央部に宅地が位置すると想定した場合の単価。都心部住宅地を例にとると概ね最寄駅からの距離に反比例する形で地価が下がる。商業地であれば、商業中心から離れていくに連れて地価は遞減。路線価図のように階段状で下がるわけではない。



(4) 借地権割合

実勢と相続税評価の開差を利用して商業ビルや賃貸マンション等を購入する場合、借地権割合が高い地域を狙う。で借地権割合A地区やB地区に該当するエリアがお勧め。

A地区は借地権割合90%、B地区は80%に該当。貸家建付地の相続税評価額は、「 $\text{「自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合})$ 」。

従って、

$$A地区: 1 - (0.9 \times 0.3) = 0.73$$

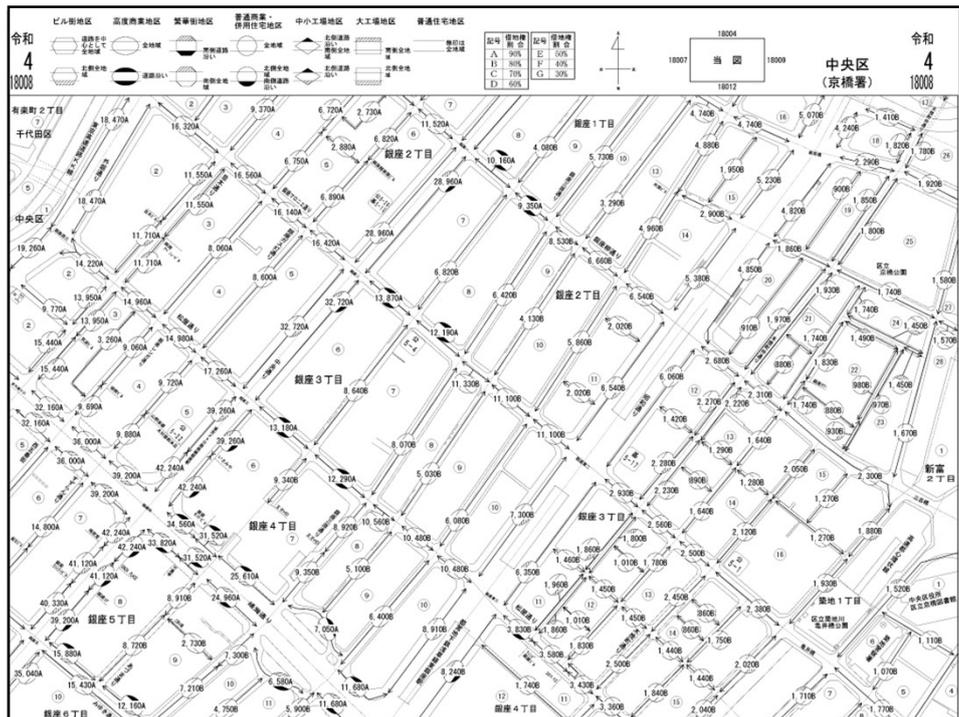
$$B地区: 1 - (0.8 \times 0.3) = 0.76$$

となり、更地評価額と比べて、大きな圧縮効果が働く。

A地区は存在するエリアはごくわずかに限られる。東京でも銀座、新宿、池袋など高度商業地にしか存在しない。

(5) 小規模宅地課税価格特例

特定事業用 (上限400㎡)、特定居住用 (上限330㎡) ではなく、あえて貸付事業用 (上限200㎡) を有効に適用する。



② 建物（固定資産評価）

(1) 家屋評価

自家用屋＝固定資産評価額×1.0倍

貸家＝固定資産評価額×0.7倍

これは貸家の評価額が自家用屋×（1－借家権割合）と規定。

借家権割合は全国一律3割。

建物の固定資産評価額を決定するのは、固定資産税の課税権者である市町村（東京都特別区は東京都）。市町村は、固定資産税の対象となる建物を評価する際には、総務省が定める「固定資産評価基準」に準拠することが義務付けられる。

固定資産評価基準では「木造家屋」と「非木造家屋」とに分類。
木造家屋の場合は以下のような算式で計算（単純化）。

評価額 ＝ 再建築価格 × 経年減点補正率

再建築価格：評価時点に対象家屋と同一のものを建築するとした場合に必要建築費

経年減点補正率：家屋の建築後の経過年数に応じた残存価値率を表すもの

再建築価格を求めるために市町村税務課職員が現地確認するが、小規模な市町村では木造以外の大きな建物を評価することは困難。道府県でも不動産取得税課税のため建物を評価する場面があり、多くの市町村が道府県と連携して建物評価を分担し合っている。

再建築価格には物価水準による補正率で調整されているため、大都市と地方でまったく同じハウスメーカーで同種同規模のアパートを建設した場合でも、固定資産評価額に差が生じることもある。

尚、再建築価格は建築物価の変動分を考慮するが、評価額が前年度を上回る場合は前年度の価格に据え置かれる。古い建物で評価額がかなり長期間同じ価格となることもある。

全般的には再建築価格は実際の建築価格の50%~70%であることが多く、建築費を上回ることほとんどない。建物建築による相続税評価額圧縮幅は現預金(=建築費相当額)と比較した場合、土地以上の効果がある。

(2) 経年補正率

木造系では初年度0.8からスタートして最終残価率0.2になるまで10年から35年にかけて定額法に準じて逓減していく率となっている(最終残価率に達する期間は用途等によって異なる)。

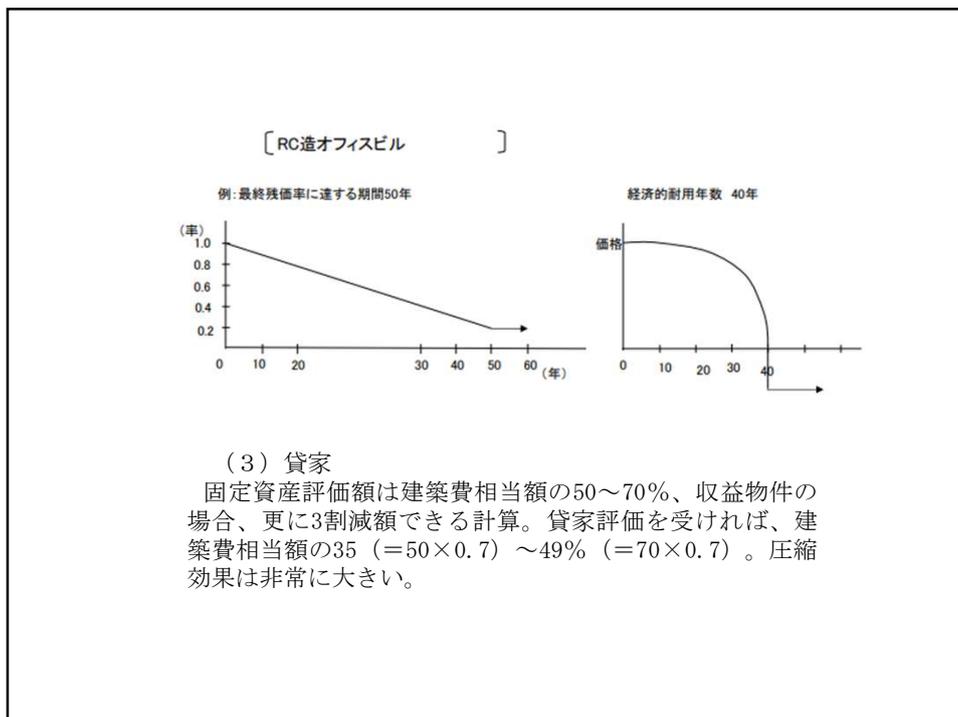
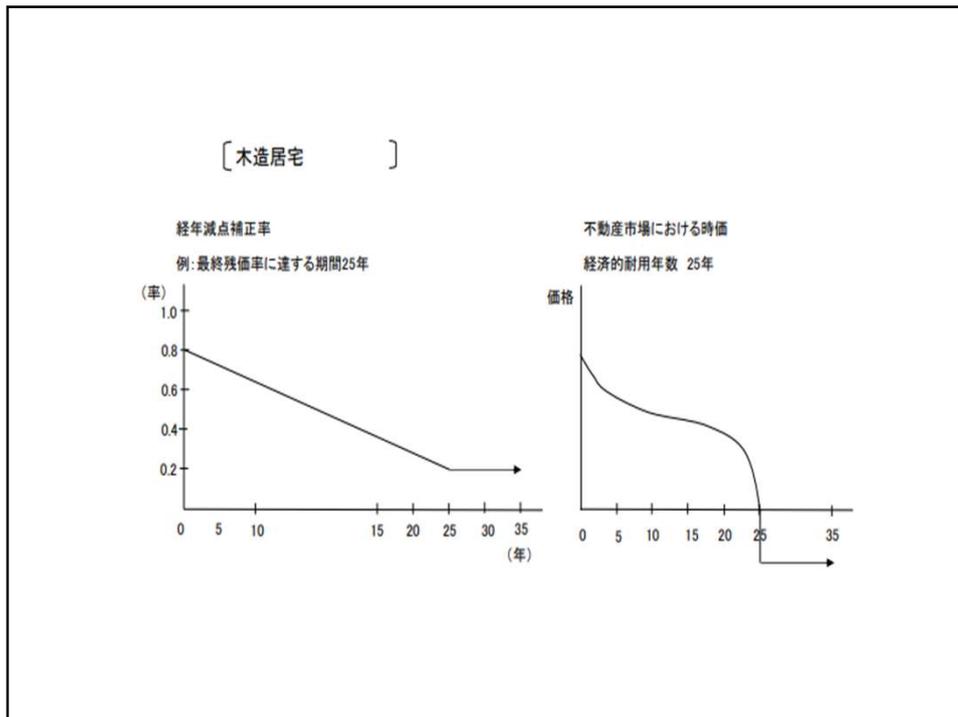
初年度0.8が適用されるのは、新築後使用が開始されると不動産市場では中古扱いとなり、市場価値が下がるため。非木造(住居系除く)ではこの初期減価がなく、最終残価率0.2になるまで最大65年をかかって逓減。

ぼろぼろの中古木造居宅や赤錆だらけで取壊しをした方がよい築古ビルでも予想以上の固定資産評価額が残っているのは、この残価率が0.2となっているため。

課税側としては、家屋が存在し続ける限り、家屋の使用価値は0ではないし、行政サービスの対価として納税者にその費用の負担を求めるという前提を崩していない。

図表木造居宅と鉄筋コンクリート(RC)造オフィスビルの実勢取引価格と経年減点補正率の推移をグラフ化したもの。

木造居宅の経済的耐用年数を25年で判断したとき、新築後5~10年経過するまでの減価スピードは早く、その後築後15~20年程度まではゆっくりと、そして経済的耐用年数に近づくと再び急激に価値を落とす。



④ 債務は必要か？

相続税対策として借入金は計算上債務として控除されるので、有利？現実には手元資金で1億円保有する人が1億円の物件を現金で購入しても、同じく借入金1億円で購入しても相続税評価額は変わらない。現預金も債務も額面通りで評価。

現金で購入：物件の相続税評価額

借入金で購入：現金1億円＋物件の相続税評価額－債務1億円

[4] 税理士として留意すべき事項

① 空室

長期空室は自家用屋扱い。課税時期にたまたま「一時的空室」は賃貸されていたものとしてOK。評価実務上は「一時的空室」と認定できるかどうかの判断が重要。

(1) 空室期間

国税庁の質疑応答事例では、空室期間が1ヶ月程度と非常に短期間しか例示していない。実体に即して判定しても差し支えないと判断されるが、課税当局からの指摘に備えて、地域の不動産賃貸市場実態等の把握や資料収集はしておくべき。

空き家率の高い都道府県	
全国平均	13.6%
山梨県	21.3%
和歌山県	20.3%
長野県	19.5%
徳島県	19.4%
高知県	18.9%
鹿児島県	18.9%

空室期間が1年超の場合でも一時的空室と認められた裁決事例（平成20年6月12日 裁決）。

本件では、①課税時期における空室期間は、短いもので2か月、長いもので1年11か月ではあるが、当該空室について速やかに所要の手当てを施した上で不動産業者に入居者募集の依頼を行っているほか、築25年の当該共同住宅について定期的に補修等を施すなど、経常的に賃貸に供する意図が認められる。②当該共同住宅の近隣周辺にはマンション等の共同住宅が林立していることからすると、空室が発生したからといって速やかに新入居者が決定するような状況ではなかったことが認められる。③当該共同住宅の各部屋の間取りも全室すべてが統一されたものであり、各室に対応した駐車スペースも確保されるなど、その形状は共同住宅としてのものにほかならない。④被相続人は、相続開始日まで継続して当該共同住宅を賃貸の用に供し、不動産収入を得ていた。以上のことを総合して判断すると、当該空室は一時的に空室となっていたにすぎないものであると認められ、当該共同住宅については、その全部について貸家及び貸家建付地として評価するのが相当であるとした。

他方で、8棟から構成される賃貸物件で、全室191室のうち73室が空室であり、それぞれの空室期間は、最も短いもので5か月、長いもので59か月の事案に対し、これらの空室部分を「一時的空室」部分とは該当しないとした判例（大阪高裁平成29年5月11日判決）。

当該判例では、「一時的空室部分該当性の判断に当たっては、単に賃貸用建物として建築されたか否かという事情のみならず、現実の賃貸状況をも考慮すべきである」、「賃貸借契約が終了した後も引き続き賃借人の募集を行い、何時にても新しい賃借人が入居できるように保守・管理が行われていたとしても、それだけで直ちに一時的空室部分に該当するとはいえない」と判じている。

その他、相続開始時の空室期間が最も長いもので8年間、最短のもので4か月を超える場合で、一時的空室ではないとした事例（平成26年4月18日採決）。

空室が多い賃貸物件の場合、一時的空室の判断は、慎重に行わなければならない。

(2) 自己使用

空室状態が長期化すると、家主が物置代わりや休憩場などの自己使用をするケースが少なくない。このような場合は、完全に「自用」とみなされ、一時的空室を主張できなくなる。

(3) 入居者不在等の場合

空室とは別に、入居者が家財を放置したまま不在となり、家賃滞納が続いている場合なども賃貸と認定してよいのか？アパート・賃貸マンションで、このように家財道具を放置したまま所在不明となったりする問題は増えている。家財といえども入居者の財産であり、家主が勝手に処分することは不可。実務上は賃貸借契約の解除と家屋の明け渡しなどの法的手続きを経なければならない。従って、家財道具放置で入居者が不在等の場合は、賃貸借関係が存続しているかどうかによって判断する。

長期に渡り賃借人不在で家賃滞納であった件で、本件家屋につき、①相続開始の7か月前以降公共料金の使用実績がなく、②賃料の支払を確認できない事実関係があるが、①については仮に賃借人が、電気、ガス、水道を使用していなかったとしても、不在により使用がなかったにすぎず、本件家屋が賃貸借の目的となっていない理由とはならず、また②の賃料の支払を確認できないことについては、賃借人に対し解約の申入れをしていないこと、さらに賃借人は本件家屋に荷物を置いて占有していたことを勘案すると、本件家屋が賃貸の用に供されていたものと認めた事例（平成21年10月23日裁判）。

② 駐車場

(1) 駐車場

賃貸商業ビルやアパート・賃貸マンションの敷地内や隣接した敷地に存在する駐車場の場合には、一画地認定を前提に貸家建付地評価が可能。ただし、賃貸マンションの敷地内に設置された駐車場であり、また駐車場の契約者及び使用者がすべて当該賃貸マンションの賃借人であるなど、駐車場の貸付けの状況が建物の賃貸借と一体となっていると認められる場合に限られる。駐車場の一部を建物の賃借人以外に月極駐車場として貸し付けている場合などは自用地として評価する。

賃貸アパートとその附属駐車場からなる宅地について、アパート敷地部分のみを貸家建付地として、駐車場部分は自用地評価をすることとした事案（平成22年11月24日裁決）。

本件では、貸駐車場は通常、家屋を利用する範囲内で使用することが必要な部分とは認められないから、原則として自用地評価すべきであるとした上で、駐車場の貸付の状況が貸家の賃貸借と一体となっていると認められるような場合には、全体を貸家建付地として評価することができるものと解するのが相当であると判断。本件の場合、当該賃貸共同住宅の入居者以外の駐車場利用者は近隣の居住者であり、当該貸駐車場は共同住宅入居者のための専用区画を特に確保していないことから、相続開始日において当該賃貸共同住宅の賃貸借と当該貸駐車場の賃貸借とが一体となっており、一体となっていると認められない。

本事案については、アパート戸数4戸に対して駐車場の駐車区画が10台分であること、駐車場の募集はアパート入居者とは別に行っていたことなどの事実から、当該駐車場は、本件アパートの入居者専用の使用を目的として設けられたものではないと認定。

具体的な評価方法として審判所は、まずアパート敷地と駐車場部分の面積を確定し、次に本件土地一体を自用地評価した価額から、それぞれ面積按分して求めた貸家建付地評価額と自用地評価額の合計額を採用することと判定された。

（2）空き駐車場について

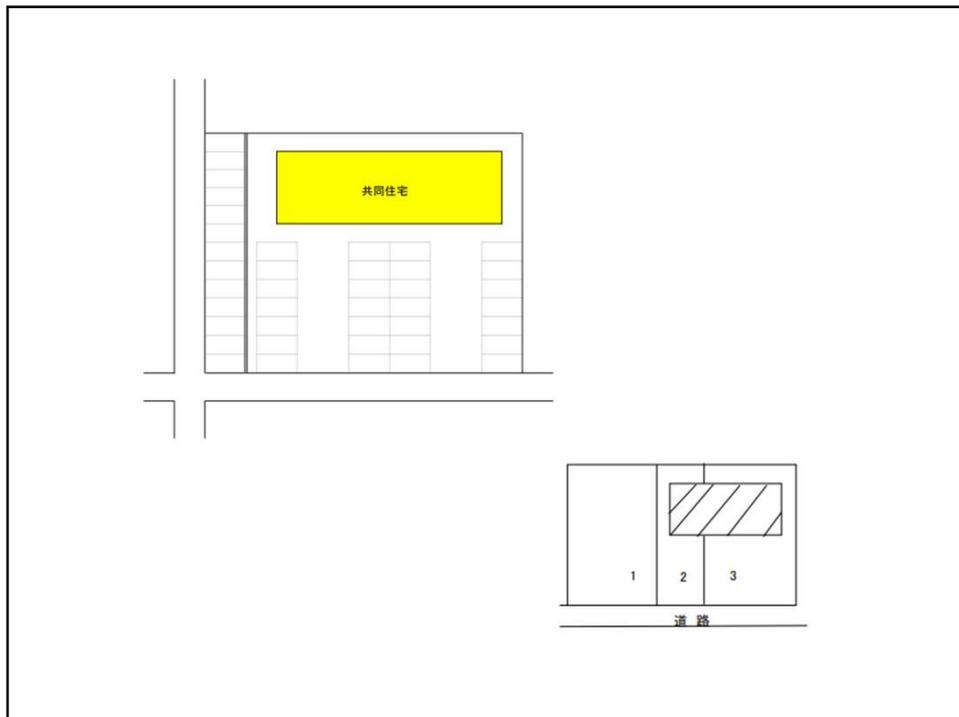
都市郊外部や地方では、自動車が日常生活に欠かせないため、アパート・賃貸マンションの附属駐車場は台数を多めに確保してある場合が少なくない。アパート1戸に対し2台分で設計されている場合も多い。

他方で自動車保有は家計を圧迫するため、最近は自動車の保有台数を減らしている世帯が増えており、多くのアパートで空き駐車場が目立つようになっている。家主にとっては少しでも賃料収入を増やしたいため、アパート入居者以外の近隣住民に対しても積極的に賃貸するケースが増える。

課税当局は、駐車場は本来、自用地評価が原則であり、駐車場の貸付が建物賃借権と一体となっている場合に限り、貸家建付地評価ができるとの立場であり、今後、駐車場併設のアパート・賃貸マンション敷地評価で問題となる場面が予想される。

（3）郊外型駐車場併設店舗の場合

駐車場併設の店舗敷地の場合は、店舗敷地と駐車場部分が区分されておらず、一体利用されており、店舗運営上、駐車場が一体不可欠である場合は全体を貸家建付地評価することが一般的（ただし、契約内容に注意）。



③ サブリースに注意 (1) サブリース

建築会社は地主にアパートを建てさせれば、利益を確保できる。中には25年とか30年など長期の家賃保証（サブリース契約）を売り文句にしている会社があるが、設定家賃は数年単位で変更することになっていることが通常。

近年、サブリースに関するトラブルが増加していることを受け、国土交通省と消費者庁が連携して、2018年に注意喚起を行っている。

「家賃保証」と記載されていても入居状況の悪化等により賃料が減額する可能性があること、「30年一括借り上げ」となっている契約書でサブリース業者から解約できる旨の規定がある場合など、具体的な注意事項を示している。

(2) 消費者庁

賃貸住宅経営（サブリース方式）の契約を
検討する方へ

サブリース契約のトラブルを未然防止するための
「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（サブリース規制法）」が
令和2年12月15日に施行されます！
契約をする前にきちんと説明を受け理解したか、**再チェック！**
説明を受けていなければ、もう一度サブリース業者や管理会社へ確認
しましょう！
4つのポイントの解説は裏面へ

Check 1 契約期間中や契約更新の際、
賃料が減額される可能性がある
ことを知っていますか？

Check 2 契約期間中でも契約が解約され
る可能性があることを知っ
ていますか？

Check 3 原状回復費用や大規模修繕費用は
原則、オーナー負担であることを
知っていますか？

Check 4 契約締結前に重要事項の説明、
契約締結時には書面の交付がある
ことを知っていますか？

(3) サブリース規制法：

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」
2020年12月15日施行

- ・ サブリースを勧誘する時や契約締結する前に重要事項説明を行い、
賃貸経営不動産管理士等の署名・捺印をし、書面の交付をする。
- ・ 誇大広告や不当な勧誘の禁止
- ・ サブリース1戸からでも対象になる
- ・ 賃貸住宅管理業に登録を義務付けする
- ・ 違反したものは業務停止処分や罰則が科せられる

チェックポイント解説

- (1) 契約期間中や契約更新の際に賃料が減額される可能性があります！**
- ※契約時に「廊下の物件なら需要が下がらないので、サブリース家賃も下がることはない」「〇年間に限り、賃料は確実に保証される」等断定的な説明を受けたり、契約書に家賃保証等と書いてあったとしても、借地借家法（借地借家契約の場合）（第32条）により、オーナー等に支払われる家賃がマスターリース契約の期間中や更新時などに減額請求される可能性があります。また、減額請求された場合でも、そのまま受け入れなければならないわけではありません。※借地借家法第32条の「賃料減額」について説明がない場合、サブリース規制法違反になります。
- (2) 契約期間中でも契約が解約される可能性があります！**
- ※契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。また、オーナーからの更新拒絶には借地借家法（第28条）による正当事由が必要となります。※借地借家法第28条の「オーナーからの更新拒絶には正当事由が必要になること」について説明がない場合、サブリース規制法違反になります。
- (3) 家賃を受け取るだけでなく出費もあります！**
- ※マスターリース契約において、原状回復費用や大規模修繕費用は原則、オーナー負担となります。そのため、契約の際にはサブリース業者と賃貸住宅の維持保全の費用分担について、必ず確認しましょう！
- (4) 重要事項について書面を交付して説明を行う必要があります！**
- ※サブリース業者は、契約締結前に相手方の知識、経歴、財産の状況、賃貸住宅経営の目的やリスク管理判断能力に応じ、重要事項について書面を交付して説明を行う必要があります。契約締結時には返却なく契約書類を交付することが義務付けられています。※サブリース規制法第30条に規定する内容の説明がなかった場合は、同法違反になります。