

平成29年5月14日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- サブリースと家賃の変更について
- 事業者の破産手続きについて

■ 無料相談会のご案内

- 料金のご案内 / 事務所のご案内



vol. 38



エバー総合法律事務所

サブリースと家賃の変更について

相続税の控除額も減額されたことから、節税対策としてアパートなど賃貸物件が多く建設され、アパートバブルなどとも言われています。今後の人口動向も見極めたうえで経営判断は慎重に行う必要があります。今回は、いわゆるサブリースといわれる一括貸しなどのケースで、想定収支の変動のリスクについて取り上げてみたいと思います。

サブリースとは、転貸（又貸し）のことを言いますが、不動産賃貸では、一般的に転貸目的の一括借上げを指すことが多いといえます。ハウスメーカーや建設会社などが、建物の建設から借主の募集・賃貸まで行い、長期にわたる家賃保証なども掲げられていることが多く、とても魅力的に映ります。土地所有者側からいえば、業者側が建築も賃借人の募集も一括して行ってくれるので、不動産に関する知識が乏しくてもお任せすることができ、家賃保証により空室などのリスクについても業者側の負担となり、空室による賃料減少の負担を負わないというメリットがあります。しかし、このメリットが必ずしも保証されたものではないということに注意が必要です。

例えば、Aさんという方が、B社とアパートの建築と建築後のサブリース契約（家賃保証30年）を結んだとします。通常、アパートの建設資金は、銀行から融資を受けて、Aさんが支払債務者となり、土地に銀行の抵当権を設定します。借入金の返済や、固定資産税などの税金、その他の費用は、B社からの賃料により支払うことになるので、賃料の金額が維持されるかが最も重要です。B社はAさんとの関係では賃借人となり、借地借家法の保護を

受けることになります。契約上、家賃を減額しないという特約があっても、賃料減額請求が可能であることは最高裁が認めています。ですから、たとえばアパートの借主（Aさんからみれば転借人ということになります）がなかなか集まらなかったり（B社も通常赤字になってまでAさんの利益をいつまでも保証することまではしません）、空室を埋めるためにB社が転借人の家賃を下げたりする結果、B社がAさんに家賃の減額を求めてくることがあります。それらの場合には、仮に裁判で争ってもB社の主張が通り、賃料の減額が認められる可能性があります。B社の家賃が減れば、ローンの返済計画や、税金、修繕費等のメンテナンス費用（築10年以降はメンテナンス費用が増えますので通常は積立等のメンテナンス計画を考慮しておく必要があります）の支払にも影響が生じ、当初の計画に誤算が生じることとなります。家賃については貸主及び借主間での協議が整わない場合には調停や裁判で解決しなければならず、費用や時間を要することとなります。また、裁判では、不動産鑑定による結果をもとに判断されることになり予測がつきにくい点も否めません。

最近ではサービス付き高齢者向け住宅など介護施設についてもサブリースが増えており、一旦契約すると中途解約などの場合の違約金や、転借人の処理など注意すべき事柄もあります。家賃保証という言葉だけで判断するのではなく、その建設場所の土地柄や将来的な人口見通し、また収支の見通しも自ら精査したうえで判断するようにしてください。なお、契約の際の注意点など心配な点についてはご相談ください。

無料相談会のご案内

平成29年5月17日(水)、5月23日(火)、6月1日(木)、6月7日(水) のいずれも午後3時から午後6時の間にて、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

事業者の破産手続きについて

千葉県内の破産件数は過去3年間300件を割っており、金融緩和措置の影響もあって比較的破産件数の低い状況で推移しています。バブル以後はその後遺症によって多くの破産手続が行われましたが、もっぱら事業破綻が多い状況でした。しかし、昨今では事業承継がうまくゆかず、結果として事業停止に至らざるを得ず破産になっている案件も増えているかと思えます。多額の負債が残存する場合には、単なる事実上の営業停止ないしは休眠だけでは取まらず、また債権者にとっても税務処理に困るため、法的手続きを行う必要が生じます。今回は、中小会社の一般的な破産手続き申立について解説します。

バブル当時の破産では、債権者による早い者勝ちの取り付け騒ぎや、悪質な金貸しなども含めた担保物件の占拠など、実力行使による破産時の混乱が見られました。代表者の安全の確保や破産管財人に引き渡すまでの破産会社の資産の確保など、破産申立代理人の弁護士も事前の準備や対策を十分に行う必要がありました。

昨今は、このような混乱が生じることは少なくなりました。もちろん債権者にとって債務者の破産は大打撃となることは変わりませんが、暴力団や悪質な金融業者が表立って関与することが少なくなったということがあると思えますし、破産手続きに対するイメージや理解が進んできていることも影響があるのではないかと思います。このような点から、債権者に悪質な金融業者等がない場合には、一時的な代表者の避難の必要も少なくなってきました。

通常の流れを示しますと、申立代理人となる弁護士と破産手続きか再生かその法の方針について協議し、再生等の事業継続が難しいということであれば破産としての方針を決定します（再生のポイントについてはホームページに掲載しているバックナンバー VOL15の再生手続きをご覧ください）。それから申立資料の作成準備に取り掛かるのですが、併行して、代理人からは債権者に対し受任通知を出し（債務者にとっては防波堤の役割を果たします）、破産手続きの方針を伝えるとともに、債権者から正確な債権額の提示を求めます。回答が返送されるま

で時間を要しますので、この間に資料関係を整理し、破産を申し立てるという流れになります。もちろん、緊急性がある場合などはそれに応じて柔軟に処理方法を変えていきます。

会社内部では、従業員に事情を説明し、解雇の手続きが必要になります（解雇予告手当の支払や離職票の発行などもできるとよいのですが、急な破産などの場合には未了のケースが多いのが実態です。少なくとも経理関係の担当者に協力が得られると混乱も少なくて済みます）。残念ながら未払いの給料がある場合には、未払給与立替制度（バックナンバー VOL30で紹介しています）の利用も検討する必要があります（8割までですが破産手続きよりも早く、また確実に支払われます）、従業員にはせめてこの制度を知らせておく必要はあります。

往々にして資金繰りで追いつめられると、冷静さを失いパニックのまま、FAXなどの広告による悪質な金融業者から金を借り、暴利によって資金を吸い上げられてしまうことがあります。このような業者は取立も執拗ですので、ますます冷静さを失い悪循環になってしまいます。このような破産間際の資金繰りには十分注意が必要です。また、不適切な財産処理は破産管財人からの「否認」といって取消の対象となり、処理の相手先にも迷惑をかけてしまうことになります。

ですから、廃業等業務終了をお考えの方は、資金繰りに窮する前に、予め終了の仕方を、良い意味で計画的に考えておく必要はあります。破産申立代理人を依頼する費用や、また破産手続き申し立てのための破産裁判所への予納金（債権額に応じますが法人破産で通常50万円から200万円程度は用意する必要があります）など費用もかかります。加えて、通常は破産会社の代表者も連帯保証などの負債を多額に背負うことも多く、一緒に破産をすることが多いのですが、その後の生活方法も考えておく必要があります。

廃業等事業の終了について、破産以外の処理方法もあるので、混乱のない着地についてお悩みの方はご相談ください。



料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

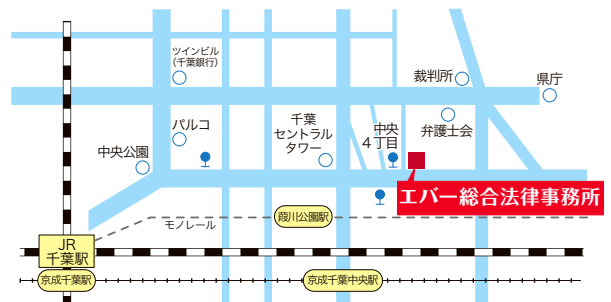
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅2番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。