

解りやすい不動産賃貸取引解説



WHITE CUBE LLC
Real Estate | Business Solutions

WHITE CUBE LLC
大春 敬



WHITE CUBE LLC

不動産ブローカーとして、ビジネスコンサルタントとして、全米で業務を行っています。

弊社の特徴はチームワーク。

各専門家とチームを組みお客様の様々なご要望にお応えします。

www.whitecubellc.com

お問い合わせ・ご質問は大春まで

Tel: 847-772-4028

E-mail: toharu@whitecubellc.com

ご存知の通りアメリカは交渉社会であるため、不動産賃貸契約の際にもオーナー側とテナント側が詳細を交渉するのが通例です。交渉次第で賃料・期間・各契約条件や退去時の条件やコストなどが大きく影響します。交渉に上手く対応することがリスク低減に繋がり、大幅なコストセーブを実現することも可能になります。今回は日米の不動産取引事情の違いに注目しながら、皆さまが留意すべき点について解説します。

不動産ブローカーの選択

上記の通りアメリカ不動産賃貸契約はオーナー側とテナント側が交渉を行って結ぶので、日本で言う不動産仲介の業務は存在しません。オーナー側 (Listing Broker) とテナント側 (Tenant Broker) 双方にそれぞれ不動産ブローカー (代理人) が雇われるので、双方に中立な立場で業務を行うことは利益相反行為になってしまうからです。従ってアメリカで不動産を調査する場合には、先ず信頼できる不動産ブローカー (代理人) 選びから始まります。

Listing Broker

オーナー側ブローカー

アメリカ不動産ライセンス法では、オーナー側の代理人として雇われ業務を行うブローカーを Listing Broker と言います。

Listing Broker は専任契約でなければなりません。

Listing Broker は勿論テナントと直接折衝することは出来ませんが、注意すべき点は、業務を開始する前に自分がオーナー側の代理人 Listing Broker であることをテナント側に書面で提示し、自分の立場を明確にしなければなりません。

住宅のオープンハウスや物件案内の際には、必ず各ブローカーの役割を確認することをお勧めします。

Tenant Broker

テナント側ブローカー

アメリカ不動産ライセンス法では、テナントの代理人として雇われ業務を行うブローカーを **Tenant Broker** と呼びます。

Tenant Broker は、テナントの代理人として市場調査・物件調査・オーナー側との交渉 (実際には Listing Broker との交渉)・成約までの全体プロセスマネジメントを行います。法律的に Tenant Broker は専任契約でなくても良いですが、テナント側の代理人としてオーナー側と交渉を行うので一般的には専任契約を結ぶことが多いです。

※ アメリカでは不動産手数料はオーナー側から支払われ、テナント側は手数料を支払う必要がありません。従って、テナント側は自分 (自社) の代理人である Tenant Broker が誰かオーナー側に意思表示をしておく必要があります。

A List of Available Properties

空室物件情報

Tenant Broker はテナント側からの依頼に応じて希望に合う物件を調査し紹介します。アメリカでは住宅は住宅専門ネットワーク、事業用オフィス・倉庫・工場 (以下=事業用) は商工業専門の不動産業者有料データベースから物件を検索します。

上記のように、同一データベースから物件を検索するのでどのブローカーでも同じ情報にアクセスできますが、的確な情報をテナントに提供するためには市場に精通した専門的知識が Tenant Broker に求められます。

※ アメリカ不動産ライセンス法では、人種・宗教・障害などいかなる理由であっても一部の対象者だけに物件を紹介することは厳格に禁じられています。十分に気をつけてください。

Security Deposit

保証金

アメリカでは住宅・事業用もテナント側がオーナー側にSecurity Depositを支払うのが一般的で、金額は通常家賃1ヶ月分です。条件交渉によってはSecurity Depositを解消することも可能ですし、逆に状況によってはオーナー側に増額を要求されることもあります。

Credit History

金融取引履歴

初めての赴任者や新規事業所開設の場合、アメリカ国内でのCredit Historyが無いので、Security Depositの金額を増額するかあるいは保証人を立てるよう要請するオーナーもいます。

事業用賃貸契約の場合、内装工事をオーナー側の経費で行うことが一般的なので、オーナー側の初期投資金額が高額な場合、テナント側が一定の金額を保証することもあります。

事業用賃貸契約は契約交渉時にテナント側の財務内容をオーナー側が評価しSecurity Depositの金額を決定するのが一般的です。

Escrow Account

第三者管理特設口座

アメリカの不動産ライセンス法では、Security DepositはEscrow Accountで管理されなければならず、事前に設定されたルール通りに取り扱われます。この仕組みからSecurity Depositはオーナー側も正当なルールに従わないと手をつけることができないわけです。

Security Deposit良くあるトラブル!

「Security Depositが返金されない」

賃貸契約書上、Security Depositは賃貸契約終了前にオーナー側よりテナント側に

対して文章にて返済期限と返済方法を連絡し、それに従って返済されるものです。

事業用賃貸契約では先ず起こりませんが、昨今住宅賃貸契約終了時にSecurity Depositが返金されないというトラブルが多いと耳にします。

それではなぜそのような問題が起きるのか?

1. 賃貸契約交渉時に、契約書上のSecurity Depositの取り扱い内容を明確に理解していない場合。
2. 転居時や帰任時に忙殺されてしまい、取り決め通り手続きを行わなかった場合。
3. オーナー側が意図的にSecurity Deposit返却を拒んだ場合。

Security Depositの用途

Security Depositの用途は以下の通りです。

- 1) 賃料が未納になった場合、2) テナント側の原因で家屋や機械機器類が破損しオーナー側が損害を受けた場合、3) 入居時と同等の清掃状況を復元する際の費用に使用される場合。ここで言う復元の意味は、あくまでも清掃状況であり原状回復という意味ではありません。

Restoration

原状回復

アメリカの住宅も事業用賃貸契約の場合も、通常Restoration(原状回復)という条件は付加されません。

原状回復が必要な場合は、テナント側の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、テナント側の責任によって発生した修繕のことです。

事業用賃貸契約で、工場・ショールームなど特別な設備・機械機器類を設置している場合は、テナント側が撤去の際に発生した破損・損害はテナント側の責任で修復する必要があります。

Wear and Tear

経年変化や通常の使用による損耗等

住宅賃貸契約でも事業用賃貸契約でも通常の使用による経年変化や損耗に関してはテナント側の責任において復元する必要はありません。それを証明するために、入居時と退去時には細かく写真撮影しを記録に残しオーナー側と共有しておいてください。

Walk-Through

入居時・退去時立会い確認

賃貸契約が終了し退去する際には、必ずWalk-Throughは行ってください。事業用賃貸契約の場合はビル管理会社が立ち会うのが一般的で、業務的に行われるのでまず問題が起きることはありません。

住宅賃貸契約で多く起きるトラブルは、オーナー側とテナント側の見解の相違から生じる責任問題です。どういう原因で問題が生じ誰の責任で修復するのかを明確にするためにWalk-Throughを行います。

従ってオーナー側がWalk-Throughをキャンセルするケースや、両者の立会いなしに紳士的に事後連絡で処理を行うことは避けましょう。こういうケースでテナント退去後オーナー側からクレームをつけられ、Security Depositの未返済や追加で補修費を請求されても証明することができません。

Security Depositだけならまだしも、追加での修繕費を請求されている例も聞きますので、事前に専門の不動産ブローカーと良くご相談ください。

ここに記載した項目は日本とは全て異なりますので、賃貸契約書に署名される際には自社が採用した不動産ブローカーと十分に相談することを推奨します。

詳細問い合わせ先:

WHITE CUBE Real Estate Solution Services
大春 敬