

よこすか

第29号

消費生活レポート

今回の話題 若者をターゲットにした 投資用マンションの強引な勧誘にご注意！

マンションを購入すれば家賃収入や売却益を得られると勧誘する投資用マンションに関する相談が20歳代の若者で急増しています。平均契約購入金額は2,000万円を超えており、実際に契約してしまっただけからの相談が多くなっています。



マンションへの投資にはリスクがあり、必ず儲かるわけではありません。今回の消費生活レポートでは、投資用マンションに関する相談事例とその対処方法をご紹介します。

相談事例

◆街頭で住宅に関するアンケートに協力をしたら、その後、投資用マンション販売事業者から説明したいと電話がかかってきた。喫茶店で説明を聞きたいと言ったが、事業者が「どうしてもうちの事務所で説明をさせてほしい」と言うので、事務所に出向いて説明を聞いた。そこで「定期的な収入を得られるし、老後の蓄えになる」などと言われ、帰りたいた言っても帰してもらえず18時から翌日2時までの長時間にわたり投資用マンションを勧誘され、断り切れずに現地も確認しないまま、約1,800万円の契約をしてしまった。

契約時に事業者から「事務所で契約しているので、クーリング・オフはできない」と説明されたが、強引に買わされたので、クーリング・オフしたい。

◆数年前、不動産事業者から「投資用マンションを買わないか」と電話があり、会って話を聞いた。「空室になっても家賃保証される。老後の年金が少なくても家賃収入があれば大丈夫。築10年のファミリー向けマンションなので、将来家族ができた時に自分が住むことも可能」「ローンは家賃収入で払える」と勧誘され、約3,500万円のマンションを契約し、銀行2社で35年のローンを組んだ。

その後、マンションに固定資産税が発生し、ローンの支払いは家賃収入だけで賄えず毎月約2万円の赤字になっている。また、中古物件の為に、近い将来、マンションのリフォームや共有部分の修繕費が発生することや、家賃保証は5年間しかないことが分かった。マンションを売却してもローンが残る。事業者の説明に虚偽があったので補償等を求めたい。

アドバイス

◆マンションへの投資には、建物や設備の老朽化による価格下落のリスクがあります。また、賃貸の場合、空室や家賃滞納等により予定していた家賃収入が得られない等のリスクがあります。

サブリース（不動産管理業者がマンションを一括で借り上げ、マンションの管理を行うとともに、入居者と転貸借契約を締結するというもの。入居者から直接家賃を受け取るのは不動産管理業者で、そこから手数料などを差し引いたものが、不動産管理業者からマンション所有者に支払われます。）で「空室保証」や「家賃保証」と説明されていても、賃料が引き下げられたり、サブリース契約を解除されるリスクがあります。さらに、固定資産税の納税義務やマンションの修繕義務など、オーナーとしての負担があります。マンションの価格が適正か、将来の家賃収入、ローン返済額等の様々な要素を考慮して、より慎重な判断を心がけましょう。

◆事業者と会ってしまうと強引な勧誘をされて断りきれないことがあります。

契約の意思が無ければ、事業者と会わないようにしましょう。
また、勧誘を断ろうとして、事業者に「社会人として失礼だ!」、
「手間をかけさせられた!」などと言われても、
「契約するつもりはない、必要ない」ときっぱり断りましょう。

なお、一度断ったにも関わらず、事業者が勧誘を続けることは法律によって禁止されています。



◆金融機関でローン等を組む際に、年収や資産、利用目的等を虚偽申告すると、金融機関から一括返済を求められる可能性があります。事業者に虚偽申告を指示されても、ローン等の返済義務は借主にありますので、絶対に従わないようにしましょう。事業者から虚偽申告のシナリオを渡されたり、通帳やキャッシュカードを事業者へ預けるように言われても、毅然と断ってください。

◆クーリング・オフ等ができる場合もありますので、マンションの強引な勧誘等をされて不安に思った場合やトラブルになった場合には、すぐに消費生活センターにご相談ください。

また、宅地建物取引業者との取引に関する相談や、賃貸住宅の受託管理やサブリースを行う賃貸住宅管理業者で、国土交通省が実施している賃貸住宅管理業者登録制度に登録している管理業者に関する相談は、国土交通省地方整備局等や都道府県の窓口でも受け付けています。

出典：国民生活センター <http://www.kokusen.go.jp/>

20歳代に増える投資用マンションの強引な勧誘に注意！ http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20190328_1.pdf

■消費生活相談窓口（横須賀市消費生活センター）



- 電話 821-1314（相談専用電話）
- 相談受付時間 月曜日～金曜日 9:00～16:00
（祝日、年末年始の休館日は除く）

※ 対象は横須賀市民のみです