

20歳代に増える投資用マンションの強引な勧誘に注意！

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について、全体としては減少傾向にもかかわらず、20歳代若者の相談が増加しています。20歳代の相談件数は5年前の相談件数から年々増加し、昨年度は5年前の2.5倍になっており、また、平均契約購入金額は2,000万円を超えて推移しています。

○投資用マンション/サブリースとそのリスク

投資用マンションで利益を得る方法は、マンションを購入し不動産価格が上昇した際に売却して得る方法と、マンションを賃貸して家賃収入を得る方法があります。

家賃収入では、管理業者(サブリース業者)がマンションの所有者から借上げる賃貸借契約(サブリース契約)を締結し、管理業者が入居者と貸借契約を締結して管理業者から所有者に支払われる収入と、マンションの所有者が直接入居者と賃貸借契約を結んで家賃収入を得るものがあります。

投資用マンションには建物や設備の老朽化による価格下落のリスクと、空室や家賃滞納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。さらに、固定資産税の納税義務、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。

○投資用マンションに関する相談事例からみる問題点とアドバイス

- ・ 契約するまで深夜に及ぶ長時間勧誘をされる
- ・ 勧誘時の説明で、利益が得られることを強調し、その一方で価格の下落や家賃収入の減少などのリスクについて説明不足である
- ・ 投資用マンションなのに居住用と偽ってローン等の申し込みを指示される
- ・ 宅地建物取引業法が適用される取引で、クーリングオフができる場合があるが、クーリングオフさせないように妨害される

アドバイス

- ・ 投資にはリスクがあり、必ず儲かるわけではありません。マンションの価格が適正か、将来の収入、オーナーとしての負担、ローン返済額等考えて判断することが大事です。20歳代の若者の知識、経験、判断力の不足につけ込む事例もあるため注意しましょう。
- ・ 契約の意思がなければ会わずに、きっぱり断りましょう。
- ・ 金融機関から融資を受ける際に、虚偽申告をしてはいけません。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。
- ・ マンションの強引な勧誘等をされて不安になったり、トラブルになった場合は、最寄りの消費生活センターに相談しましょう。

[平成31年3月公表]

消費生活相談のことなら・・・

- 岐阜県県民生活相談センター 058-277-1003
- 輪之内町消費生活相談窓口(住民課) 0584-68-0185
- 消費者ホットライン ☎^{いやや}188