

## 相談事例(4)

# 執拗な勧誘で投資マンションを3戸も購入

### 相談内容

(高齢の父親からの相談)

同居の40歳代息子が、投資マンションを3戸も購入していることが判った。どの物件も自宅から遠方の大都市である。共有名義の住宅ローンもある。支払いに耐えられないので解約させたい。

### ◆ローンの支払総額は1億円以上に！！

契約書を確認したところ、契約物件は3件で、契約金総額は6,400万円。すべて均等420回払いでローンの支払総額は1億円を超えます。さらに変動金利の契約になっており、今後の金利の動向によってはさらなる負担が考えられます。

	契約日	品目	業者	金額	支払方法
①	平成24年2月	新築マンション	A社	3,800万円	変動金利 全額ローン (頭金なし)
②	平成24年3月	中古マンション	B社	1,700万円	
③	平成24年5月	中古マンション		900万円	
			合計	6,400万円	

### ◆同様の手口に要注意！

投資マンションについては、同様な相談が首都圏からも入っています。東京都が消費者被害情報を出して、執拗な電話勧誘について注意を呼びかけています。

### ◆他人に貸せば、その賃料でローンを返済できる??

投資マンションは、購入した物件を他人に貸し、その賃料がマンションのローンの返済に当てられ、実質自己負担なしでマンションが取得でき、税制上も有利、とうたっているものです。しかし、購入後の所得税が有利であるかのような説明は、税制の変更等将来にわたって必ずしも確約されているは言えません。

## ◆借り手が見つからないリスクも考えて！

①の契約物件では、販売会社の関連会社が引き渡しまでに賃貸募集活動を行い、当該物件について賃貸借契約締結の承諾を求めています。ただし賃貸借契約が成立しなかったとき（つまり空室）の約定はありません。その際は、ローン相当額を自己負担しなければなりません。

中古（②と③）の2つ物件についてみると、「売買契約書」の他に「建物賃貸管理委託契約書」が交付されています。管理委託の内容は賃借人と住戸の管理に加えて、入居者の募集と人物選定をあげています。空室になった場合は一括借上（相場家賃の90%の補償家賃契約）に変更できると有り、さらに、空室期間があった場合でも補償家賃相当額を支払うとしています。しかし、周辺の家賃相場が当初家賃より下回ることも考えられます。また、一括借上期間は1年間だけで、その後の保証は約束されていません。

人口の減少と景気の低迷等で大都市圏といえども賃貸物件の需要は活発とはいえません。空室率もかなり高いものがあります。

## ◆相談室の対応

この相談については、勧誘時のセールストーク、再勧誘の有無（※1）、契約に至るまでの経緯を書面にして、地元弁護士会に相談を助言しました。

セールストークに乗せられて安易な契約をすることは、大きな経済被害を抱え込むことにもなりかねません。契約に当たっては冷静な判断と第三者の意見を聞いてみることも被害防止につながります。不動産は契約すると解除するのは大変困難です。十分に気をつけましょう。

（※1）再勧誘の有無・・・宅建業法改正により断ったものへの再勧誘は禁止、再勧誘されれば地元自治体の所管課に届け出る、行政処分の対象となる。