

## 第1回

20歳代に増える  
投資用マンションのトラブル

## 相談事例

社用スマホに不動産事業者から何度も電話がかかり、「説明だけさせてもらいたい。話を聞かずに断るのはおかしい」と言われ、しかたなくレストランで会って説明を聞いた。「ワンルームマンションのオーナーになれば負担なく資産を持てる。家賃収入を保証する」と説明され、「高いので微妙です」と答えると、「わざわざ来たのに聞く気があるのか。社会人としてどうなんだ」と怒り出し、深夜0時半まで拘束されやっと帰れた。その後も何度も電話があり、もう一度会ったところ、断りきれずに約2600万円のマンションの購入申込書にサインしてしまった。しかし、書面等をもらえず、マンションの詳細も教えてくれず不安だ。高額で支払えないのでやめたい。（20歳代、男性）

## 問題点とアドバイス

マンションの住戸を購入すれば家賃収入や売却益を得られると勧誘される投資用マンションの相談が20歳代の若者で増加しています。20歳代の若者の知識・経験・判断力の不足に付け込む事例もみられますので、以下の点に注意し、慎重な判断を心がける必要があります。

## (1) マンションへの投資にはリスクや負担があり、必ず儲かるわけではありません

投資用マンションを購入するために高額なローンを借り入れている事例がみられます。しかし、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や、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。また、「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、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もあります。家賃収入の減少や出費などにより、ローン返済が困難になることがあります。

## (2) 契約の意思がなければ会わずに、きっぱり断りましょう

突然の訪問や電話での勧誘のほか、街頭等でのアンケートや名刺交換をきっかけに勧誘されるケースがみられます。事業者に「説明をするだけ」と言われても、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会うのはやめましょう。また、勧誘を断ろうとして、事業者に「手間をかせられた！」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、一度断ったにもかかわらず、事業者が勧誘を続けることは法令で禁止されています\*。

## (3) 金融機関に虚偽申告をしてはいけません

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。事業者が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。

\* 宅地建物取引業法施行規則16条12第1号ニ

参考：「20歳代に増える投資用マンションの強引な勧誘に注意！」(2019年3月28日公表) [http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20190328\\_1.html](http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20190328_1.html)