

消費生活センターだより

第 23 号
平成 28 年 9 月

旭市消費生活センター 旭市二の5127（旭市青年の家1階） 電話 0479-63-7272

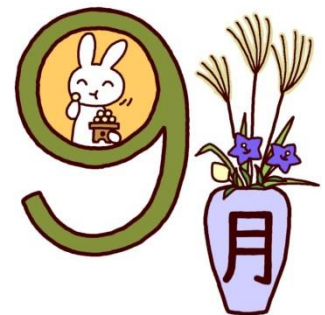
年内の消費生活センター事業のご案内

○「くらしのセミナー」

生活に役立つまめ知識等についてわかりやすく説明します。

- ・かんたん片づけポイント講座

11月17日（木）13：30～15：00（青年の家）



○「多重債務等相談会」

弁護士や司法書士等の法律専門家による借金やヤミ金問題の無料相談会

- ・11月26日（土）10：00～16：00（いいおかユートピアセンター）※
- ・12月21日（水）10：00～16：00（青年の家）

※2千葉県司法書士会主催

○「週末出張消費生活センター」

消費生活相談員が地域に出向いて土曜日に開催します。

- ・11月12日（土）10：00～16：00（ショッピングセンターサンモール）
- ・12月10日（土）9：00～16：00（いいおかユートピアセンター）

○「旭市産業まつりでの消費者啓発」

産業まつりの特設ブースで啓発チラシや啓発物資の配布

- ・11月13日（日）10：00～14：00（海上コミュニティ運動公園）

消費生活相談・多重債務相談 《相談無料・秘密厳守》

旭市消費生活センター 旭市二の5127（旭市青年の家1階）

月曜日～金曜日（平日）午前9時～午後4時 直通電話 0479-62-8019

こんな相談がありました No.23 ～「賃貸アパート経営」のトラブル～

相談内容

自営業の夫が、不動産会社の営業担当者からアパート経営を勧められ、自分の土地に約1億円の賃貸アパートを建設するという。

家族は非常に心配しているのに対し、夫は「アパートの管理は当該業者が全てしてくれるので素人でも大丈夫」と言って家族の意見を聞き入れてくれない。

建物は35年ローンで建築することになっているが、新築から10年間は不動産会社において一括借り上げて家賃を保証すると言われているようだが、保証期間後の空き室が多くなってしまった場合はその後の25年間の返済が不確実で心配している。

アドバイス

長期ローンを組む賃貸アパート経営についてのトラブルが増えています。

農地や遊休地を所有している方へ、「空いている土地にアパートを建てませんか。当社が一括借り上げて、家賃の保証をします。安心・確実な資産運用ですよ。」といったセールストークで勧誘されます。

しかし、当初は順調でも建物の老朽化が進んだり、近所に賃貸物件が増えてくると、入居者の確保が難しくなるほか、保証期間内にもかかわらず不動産会社から家賃保証額の引き下げを一方的に求められたりします。最も深刻なケースとしては、双方収支計画が行き詰まり、不動産業者から一括借り上げを破棄される場合もあるようです。

このようなアパート経営における契約時は、メンテナンス費用や保証額の引き下げ要求の有無などの説明を受け、リスクについて十分に理解しましょう。

また、業者が一括借り上げを破棄するなど、業者にとって一方的に有利になっている事がないか、契約書の条項をよくチェックしましょう。

※契約条項等は複雑で分かりづらい内容も多いので、家族や信頼できる第三者（できれば弁護士など）にチェックしてもらいましょう。

今回の相談者は事業者相談であったため、上記を情報提供した後、下記相談機関を案内しました。

案内した相談窓口

- ・経済産業省の千葉県産業振興センター（下請けかけこみ寺） 043-299-264
- ・「サブリース被害対策弁護団」（神戸合同法律事務所） 078-371-0171

※サブリース事業者とは、アパートやマンションを借り上げて、それを転貸する事業者のこと。