

飛び込み営業マンによる詐欺商法にご注意下さい

【注意その1】

家賃保証(一括借上・サブリース)は無意味ですので惑わされないで下さい。

- ・ 家賃保証(一括借上・サブリース含む、以下「家賃保証」)に法的効力は一切ありません。
- ・ 平成14年9月12日の最高裁判決により「家賃保証は無効」と決定しました。
(一括借上=又貸し=**入居者扱い=借地借家法が適用** となりました)
- ・ その為、契約書にどの様に記載(「10年間家賃保証」「絶対に減額しません」等)されていても業者側は家賃保証契約をいつでも解約・家賃減額が『合法的』に出来ます。
(契約書は「私法」でありますので、「民法」が優先して適用されます)
- ・ 業者側は上記の事を当然知っていますが、告知義務が無い為、説明する事はありません。

【注意その2】

「相続税対策」「固定資産税対策」と称した破綻プランにご注意下さい。

- ・ 新築時の家賃は最大値であり、10年後までに必ず下落する事を理解して下さい。
- ・ 平成27年10月現在の豊橋市の空室数は約4000戸で、基準家賃は「1LDK」「2LDK」共に4万円です。
- ・ 人口減少及び新築棟数の増加により、10年後は上記家賃よりも下落する事は必至です。
- ・ 家賃収入よりも返済金額が上回れば、当然破産します。
大切な土地・建物は勿論取り上げられ、莫大な借金も残ります。
- ・ 繰り返しになりますが、家賃保証は「何も保証していません」。
- ・ 金融機関は融資のプロであり、不動産賃貸業・借地借家法の知識はありません。
「家賃保証」が付くと融資承認しますが、「経営プランのお墨付き」が出た訳ではありません。

【注意その3】

契約前に、業者及び建築物の評判を調べて下さい。

- ・ 営業マンが熱心なのは「利益」の為です。貴方のライフプランが優先ではありません。
- ・ 打ち合わせ時は業者了解のもと、最初から最後まで録音する事をお勧めします。
業者側が拒否する場合、当然信頼すべきではありません。
- ・ インターネット等を利用し「真実」を事前に把握して下さい。
- ・ 大手アパートメーカーの大多数が安普請(安物)の建材・部材であり、競争力はありません。
- ・ 建築費用が過大になる場合が殆どです。他社との相見積もりは必ず実施して下さい。
- ・ 大地震・津波に耐えうる躯体構造であるかを調べて下さい。
不幸な事が発生した場合、オーナー側の責任となる場合があります。

最後に

全ては自己責任になります。
家族の将来を考え、十分に検討して下さい。