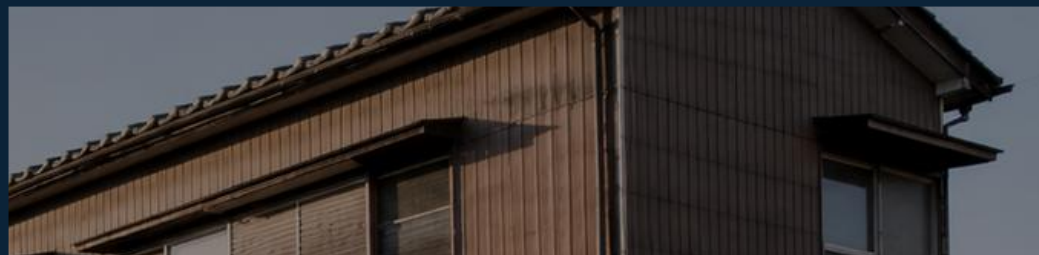
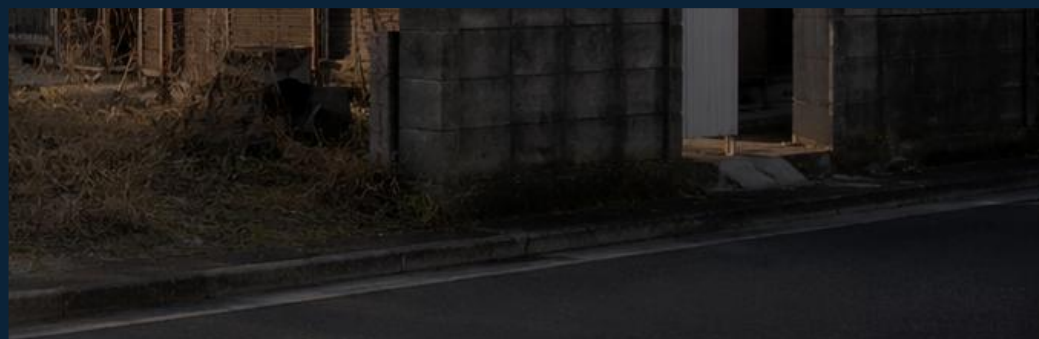


全体テーマ： 私たちを狙う詐欺と戦う！大家さんを狙った、詐欺・犯罪の実態



巧妙化する悪徳商法 詐欺・犯罪から あなた自身と物件を守る！ ②



公益社団法人 東京共同住宅協会 谷崎 憲一

買主を狙う収益物件の罠

利回りに踊らされる・収益物件には隠れたトラブルに注意

満室に見せる「偽装入居」

- ① 関係者を一時的に入居させ、満室に見せる
- ② フリーレントを隠し、満額賃料が入っているように見せる
- ③ 滞納家賃を管理会社が一時的に立て替える
- ④ サブリース賃料を一時的に高く設定して利回りを演出する



利回り〇%〈満室時〉は疑う・・・レントロールは必ず確認
満室表だけでなく、入居時期・入金実績・退去履歴を見る

販売のプロは、隠すのが得意である
(対策は、いま問題がなくても将来起こりうるリスクを察知すること)

表面利回りを高く見せる収支操作

- ① 募集賃料を成約賃料として扱う（想定利回り・・・想定である）
 - ② 広告料〔AD〕・フリーレントがあったことを申告しない
 - ③ 固定資産税・修繕費・管理費を過少計上する
 - ④ 深刻なモンスタークレーマー入居者・近隣がいた
- 表面利回りではなく、隠されたリスクを見る**

インプロの例

管理費・修繕積立金・未払金の見落とし・軽視

- ① 滞納金の扱いが契約に書かれていない
- ② 大規模修繕が本格的に必要な時期にきている
- ③ テナントとの個別合意が引き継がれる
- ④ 違法増築や用途変更が融資後に判明する

物件価格だけでなく、引き継ぐ義務と未払を確認する

契約書の一行が、物件全体を左右する

特約条項・境界・解除条件の恐怖

特約条項は本文をひっくり返す

- ① 一般条項を読んで安心し、**最後の特約**を軽視してしまう
- ② 「ただし」「にかかわらず」「買主の判断により」に注意
- ③ 契約不適合責任を全面免責する特約が入ることがある
- ④ 買主だけが解除できる特約や不明瞭な文章を残さない

契約書は、本文より特約が怖い

境界明示と白紙解約の落とし穴

境界明示で問われること

- 境界標を指すだけでよいのか
- 確定測量図が必要か
- 隣接所有者全員の確認書が必要か
- 道路境界確定まで必要か

白紙解除につながる事情

- 相続登記が終わっていない
- 隣地所有者と連絡が取れない
- 行政との道路境界確定は？
- 期限までに測量が完了しない

境界トラブルの発覚・発生は大ごとになる可能性



桶川の例

境界明示が難航し、契約違反で売買価格の
20%の違約金を払う事態に発展した例も

「明示できなければ白紙解除」を安易に入れない

買主だけが判断できる解除条件

- ① 「買主が事業化困難と判断した場合」（デベロッパーなど）
- ② 「買主が満足する調査結果が得られない場合」（満足できない！で解除）
- ③ 「融資条件が買主の希望に合わない場合」（金利1%のつもりが2%になった）
- ④ 「社内承認が得られない場合」（どうにでもできる）

客観的基準がなければ、実質的に自由解除になります

期限延長の覚書にも注意

- ① 決済期限だけを延長したつもりで、他の期限を見落とす
- ② 融資特約の期限が延長されていない
- ③ 手付解除期限が経過している
- ④ 結果として違約解除しかできなくなる

延長するなら、すべての期限を一覧で確認する

土地活用・建築に潜む「安心提案」の罠

安心に見える提案ほど、前提条件を疑う

高すぎる賃料査定・甘い事業費で事業を押し込む

- ① 周辺の募集賃料だけを採用する
- ② 新築プレミアムを長期間継続させる
- ③ 2年後の完成時賃料を強気に想定する
- ④ 競合物件の供給予定を無視し、稼働率100%で計算する
- ⑤ 立ち退き・近隣対策を過小評価、建築費の上昇盛り込まず
- ⑥ 不動産取得税・登録免許税・期間中金利など盛り込まず

あるハウスメーカー
の例

賃料査定は、事業を成立させるための数字ではない

「節税になります」が目的化する危険

- ① 相続税評価は下がっても、換金性が下がることもある
- ② 納税資金・余裕資金を残さず建築させてしまう
- ③ 定期的な修繕や将来の大規模修繕費が収支に入っていない
- ④ 税制改正で、短期的な評価減狙いはできなくなる可能性を言わない

節税より、30年持つ事業かどうかをしっかりと見ること

安く契約して、追加工事で利益を出す

- ① 地盤改良・残土処分・アスベスト・外構が別途になっている
- ② 雨漏り・耐震化・電気容量変更が後から出る
- ③ 「別途」「実費」「現場確認後」が積み重なる
- ④ 最終金額が当初見積りから大きく膨らむ

安い見積りではなく、抜けていない見積りを見る

工事代金を先に払いすぎる危険

- ① 出来高より支払いが先行する
- ② 下請業者への未払いで現場が止まる
- ③ 建築会社が倒産し、完成保証もない
- ④ 別の施工会社へ二重に支払うことになる

新宿本社の
ゼネコンの例

支払い条件は、出来高・保証・保全とセットで見る

ご清聴ありがとうございました

公益社団法人 東京共同住宅協会

悪質商法・詐欺・契約トラブルから物件を守る