

メールマガジン — Monthly E-mail Magazine — から

—平成30年1月1日号～平成30年3月1日号—

当機構では、宅地建物取引主任者資格試験の合格者及び登録いただいた宅建業者・管理会社の皆様を対象にメールマガジンを配信しています。

このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐるトラブル事例の紹介やトラブル予防

等についての情報を掲載しています。それらの中から、「今日の視点」と「相談事例」を本誌94号から転載しています。業務の参考にいただければ幸いです。

なお、メールマガジンの配信を希望される場合は、当機構のホームページから登録して下さい。

「今日の視点」より

平成30年1月1日号

★2018年度予算案の不動産関連施策について

新年あけましておめでとうございます。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。宅地建物取引業に関わる皆様にとって素晴らしい一年でありますように祈念致します。そして、本年もこのメールマガジンを通じて、読者の皆様にとって有意義な情報提供に努めて参ります。引き続きのご指導の程をどうぞよろしくお願いいたします。

さて、昨年12月22日に、2018年度の政府予算案が閣議決定されました。今回は、その予算案における不動産（土地・住宅関連）施策の主な事業・予算についてご報告致します。

平成30年度の国土交通省土地・建設産業局関係予算においては、国民生活・経済の基礎的な制度インフラである地籍整備、地価公示等の着実な推進を図ること、空き家・空き地等の流通・活用促進、民泊管理業の健全な発

研究理事・調査研究部長 小林 正典

展に係る環境整備、不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進、環境性、快適性等に優れた不動産への投資促進に向けた環境整備のほか、不動産業の国際化の推進に重点的に取り組むことが柱とされております。

例えば、不動産取引価格情報の提供（226百万円）です。不動産市場の透明性向上・取引の活性化を図るため、不動産の取引当事者へのアンケート調査を実施し、その調査結果をもとに、不動産の実際の取引価格に関する情報について、四半期毎に、国土交通省ホームページにおいて提供を行うこととしています。

また、不動産価格の動向指標の提供（50百万円）について、不動産価格の動向を把握し、金融・マクロ経済政策へ活用するとともに、不動産市場の透明性向上・取引の活性化を図るため、不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の提供を行うとしています。IMFより発表が予定されている不動産価格指数の

国際指針を踏まえ、成約賃料や空室率等、不動産市場の動向の多角的な分析に資する指標の開発に向けた検討を行うとしています。

不動産市場の環境整備については、不動産ストックの利活用・流通活性化の推進が政策課題になっており、空き家・空き地等の流通・活用の促進に95百万円の予算が決まっています。具体的には、本格的な人口減少社会を迎え、有効活用されずに放置される空き家・空き地は増加傾向にあり、その対策は喫緊の政策課題となっているわけですが、このような遊休不動産について、空き家・空き地バンク等を活用したマッチング支援等、地域連携等による新たな需要の創出や流通促進等を支援することが決まりました。また、空き地等を地域資源として活用しているような先進的な取組への支援やそのノウハウの横展開を行うとともに、所有者不明土地の公共的目的のための利用の円滑化を促すこととされています。これらにより、空き家・空き地の有効活用を促進し、社会全体の生産性向上等を推進することを目標として示されました。その具体的な事業ですが、地方公共団体等と連携して空き家等の流通促進を図る不動産業団体等によるモデル的な取組を支援し、地域のNPO法人等による空き地の活用（所有者不明土地問題に係る事案を含む）に向けた先進的な取組への支援、ノウハウの収集・分析、横展開等の実施を行い、所有者不明土地の公共的利用を可能とする新たな仕組みの実施に向けた周知等も行うことが公表されています。

民泊管理業の健全な発展に係る環境整備（15百万円）も喫緊の課題です。「観光立国推進基本計画」に掲げられた2020年訪日外国人旅行者数4000万人等の目標達成に向け、我が国の不動産ストックを宿泊施設などに利

活用することが重要であり、今般制度化された民泊サービスについて健全な普及を図るため、住宅宿泊管理業者（民泊管理業者）の生産性向上・人材育成を図っていくことが重要になっています。このため、民泊管理業者の確保に向けた環境整備として、多様な事業形態に応じた標準契約書や実務マニュアルの普及・啓発を図り、安全・安心かつ快適な民泊サービスの提供を促進することとされています。具体的には、民泊管理の多様な事業形態に応じた標準契約書や実務マニュアルの普及・啓発を図るための各地域における説明・講習会の実施等が予定されています。

不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進については、新規に58百万円が措置されています。地域の不動産業者によるクラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の遊休不動産の再生を促進するため、小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設等を内容とする不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が成立し、平成29年12月1日より施行されました。そこで、同制度を通じたより効率的・効果的な地方創生を図るため、地域の不動産業者等と不動産オーナーやまちづくり会社、公的不動産の活用に取り組む地方公共団体、地域金融機関、IT企業、地域活性化に取り組む者等との連携を強化し、地域の事業化ニーズを掘り起こして民間資金の円滑な供給を図り、新たな地域民間プロジェクトの立ち上げを加速する場の形成等を促進することとされています。具体的には、各分野の専門家によるセミナーの開催等、地域の関係者の連携強化を図る場の形成促進、各地域の取組みやノウハウの共有、事例集の作成等を通じて、全国へ情報発信・横展開するための仕組みの構築、小規模不動産特定共同事業に係る投資家保護の

ためのルール策定や優良事業者育成のための方策等を検討する場の形成促進が行われることになっています。

環境性、快適性等に優れた不動産への投資促進に向けた環境整備にも新規で15万円が措置されています。近年、環境性、快適性及び健康性の向上や、働き方改革等への社会的要請が高まっており、不動産分野でもこれらの要請に対応するための環境整備を行うことが、国内外の投資家から求められていることから、我が国の不動産投資市場の成長を促進し、不動産の環境性等の品質を適切に不動産価格へ反映する仕組みを構築するとしています。

不動産企業のための海外ビジネス環境の整備には27百万円が措置されています。『未来投資戦略2017』や『インフラシステム輸出戦略』に基づき、「質の高いインフラ投資」を進め、「2020年に30兆円のインフラシステム受注を目指す」との政府目標を実現するためには、相手国政府との関係構築等により、建設・不動産企業の海外進出に向けた基盤強化を図ることが必要であることから、二国間建設会議等の開催による二国間の枠組の構築・関係強化や、新興国における我が国企業のビジネス環境改善につながる関連制度の整備・普及支援により、政府間でしかなし得ないビジネス環境の整備を推進するとしています。

住宅政策関連では、i) 既存住宅の質の向上と流通促進による住宅市場の活性化、ii) 少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくり、iii) 災害等に強い安全な暮らしの実現、iv) 良質な住宅・建築物の整備等の分野を重点的に取り組むこととしています。まず、既存住宅の質の向上と流通促進による住宅市場の活性化についてですが、既存住宅流

通・リフォーム市場の活性化に、長期優良住宅化リフォーム推進事業 国費：42億円、住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業 国費：1.2億円、住宅ストック維持・向上促進事業 国費：9.75 億円が措置されています。住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、高齢者等が所有する住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、資産として流通する、新たな住宅循環システムの構築を支援することとされているほか、既存住宅の流通・リフォーム市場の活性化により、若年・子育て世帯等が少ない負担で住宅を取得できる環境を整備すること、急増する空き家について、除却・活用や相談体制の整備等に向けた取組を促進するとともに、高齢化等が見込まれる住宅団地における持続可能な居住環境の形成を支援することが決められています。

具体的には、既存住宅ストックの長寿命化等に資するリフォームの取組を支援するとともに、住宅瑕疵等に係る情報インフラの整備により、適切な維持管理やインスペクション等を促進し、既存住宅ストックの品質向上等を図る取組に対する支援を行い、長寿命化等の取組を行った住宅が市場において適切に評価される流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発等に対して支援を行うことにより、良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ることに重点的に取り組むとされています。

空き家対策の強力な推進については、空き家対策総合支援事業 国費：27億円、空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 国費：3 億円、社会資本整備総合交付金等の内数(空き家再生等推進事業)により、少子高齢化の進展等により急増する空き家について、壊す

べきものは除却し、利用可能なものは活用するとともに、事前に発生を抑制するための取組も併せて進めていくことにしています。「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村において「空家等対策計画」の策定が進んでいることを踏まえ、同計画に基づいて実施される除却や利活用等を支援し、総合的な空き家対策の一層の推進を図るほか、空き家に関する多様な相談に対応できる人材の育成や、法務・不動産・建築等の専門家等との連携体制によるプラットフォームの構築を図るとともに、空き家の発生抑制など多様な課題の解決に向けたモデル的な取組に対する支援を行うとしています。

また、住宅団地における持続可能な居住環境の形成も喫緊の政策課題で、良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、住宅市街地総合整備事業に、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援する住宅団地ストック活用型を新たに創設することとしています。

少子高齢化・人口減少に対応した住まい・まちづくりについては、若者や子育て世帯が希望する住宅を選択・確保できる環境や地域ぐるみで子どもを育む環境を整備することにより、若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活を実現すること、改正住宅セーフティネット法に基づき、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給を促進し、要配慮者の居住の安定を確保すること、サービス付き高齢者向け住宅等の整備促進などにより、高齢者が自

立して暮らすことができる住生活を実現することを目標としています。

このうち、若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現については、公的賃貸住宅団地の建替え等を契機に福祉施設等を誘導して地域居住機能を再生する取組への支援とともに、既存の公的賃貸住宅の改修と併せて、子育て支援や高齢者福祉等に係る生活支援施設の導入を図る取組に対する支援を行うとし、また、地方公共団体等の定める計画に位置付けられた住宅団地等について、子育て支援施設等の整備に対する支援を行うこと、さらに、三世帯同居など複数世帯の同居に対応した良質な木造住宅の整備やリフォーム、若者が既存住宅を取得して行う長寿命化等に資するリフォームに対する支援を行うほか、加えて、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、近居等に伴う住宅取得に対して、地方公共団体による財政的支援と併せて、住宅金融支援機構のフラット35の金利引下げを行うことが決められました。

住宅セーフティネット機能の強化については、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、改正住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅について、改修や入居者負担の軽減への支援を行うとともに、居住支援協議会等による居住支援活動等に対する支援を行うこと、民間のノウハウを活用し効率的に事業を行うため、公的賃貸住宅団地の建替え等においてPPP／PFIの活用を推進するとともに、小規模な地方公共団体による取組に対する支援を行うとしています。

また、高齢者が自立して暮らすことができ

る住生活の実現のために、自立した生活から医療や介護のサポートが必要となる生活まで、地域における高齢者の多様な居住ニーズに適切に対応できるよう、サービス付き高齢者向け住宅等の整備に対する支援を行い、その際、既存ストックの活用も促進し、急速な高齢化への対応が喫緊の課題である大都市部において、高齢者、子育て世帯等が安心して住み続けられる環境の整備を図るため、既存のUR団地を活用して、医療・福祉施設の誘致による地域の医療福祉拠点化、既存ストックのバリアフリー改修等、高齢者世帯向け住宅等の供給に対する支援を行うとしています。

災害等に強い安全な暮らしの実現も重要な政策課題です。耐震性を有しない住宅ストックを2025年までにおおむね解消する目標を達成するため、住宅・建築物の耐震化を地方公共団体と連携してより一層推進するとともに、大規模な火災の発生の恐れがある密集市街地等の改善のための取組の強化を図っています。また、南海トラフ巨大地震、首都直下地震といった大災害の発生のおそれが指摘されている中で、国土強靱化の取組を進めるため、帰宅困難者対策、防災拠点となる建築物の地震対策、超高層建築物の長周期地震動対策等を推進するとしています。さらに、東日本大震災からの復興や熊本地震等からの復旧・復興に引き続き取り組むほか、住宅・建築物におけるアスベスト含有調査・除去等を引き続き推進することを重点化しています。

住宅・建築物の耐震改修・建替え等安全性向上への支援については、大規模地震の際に想定される人的・経済的被害を軽減し、事前防災及び減災に資する強靱な国づくりを推進するため、住宅の耐震化に向けて積極的な取組を行っている地方公共団体を対象とした住

宅耐震化を総合的に支援する新たなメニューを創設するとともに、耐震化の必要性に係る普及・啓発を行うことにより、住宅の耐震化を強力に推進するとしています。また、耐震改修促進法に基づく耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修等に係る重点的・緊急的な支援措置、防災拠点となる建築物の地震対策や超高層建築物等における長周期地震動対策等を引き続き推進することとしています。

密集市街地等における防災性の向上については、地震時等に大規模な火災の発生の恐れがある密集市街地等の改善整備を進め、その安全性の確保を図るため、建替支援に係る対象に隣地との敷地の集約化による建替えを追加するとともに、老朽木造住宅の防火改修について消防活動が困難な区域を支援対象に追加します。また、地方公共団体や民間事業者等が連携し、防災街区の整備に関する事業など防災対策の推進と併せ、多様な世帯の居住促進を図るため、子育て支援施設やサービス付き高齢者向け住宅、福祉施設等の生活支援機能等の整備を進めるなど、密集市街地における総合的な環境整備を行う場合について、重点的に支援を実施することとなりました。

災害に強く持続可能なまちづくりへの支援については、南海トラフ巨大地震、首都直下地震等の大規模災害に備え、大量に発生する帰宅困難者や負傷者への対応能力を都市機能として確保するため、これらの者を受け入れるためのスペース、防災備蓄倉庫、非常用発電機等の整備に要する費用について、国と地方公共団体が重点的かつ緊急的に支援を行い、整備の促進を図るとしています。また、防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した先導的な住宅・建築物の整備を促進するため、民間事業者等

が行う住宅・建築物の整備に関する事業に対し、国が直接補助を行い、上記政策課題への対応に資する事業の緊急的な促進を図るとしました。

東日本大震災からの復興加速も引き続き重要な課題です。特に、災害公営住宅の供給促進については、被災3県における住まいの確保の見通しを示した「住まいの復興工程表」の実現に向け、災害公営住宅の整備及び家賃の減額等に対して支援するとしています。そして、自力再建の支援については、東日本大震災により被害を受けた住宅等について、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資の金利引下げ措置等により、引き続き住宅の自力再建等を支援するほか、被災者の生活再建を一層推進するため、建築確認・検査の手数料を減免する民間の指定確認検査機関に対する支援を行うとしています。

また、熊本地震等からの復旧・復興においても、災害公営住宅の供給促進と住環境の整備については、被災者の早期の居住の安定確保を図るため、地方公共団体による災害公営住宅の供給等への支援を行うこととしています。また、自力再建の支援、熊本地震による被災者の生活を早期に再建するため、建築確認・検査の手数料を減免する民間の指定確認検査機関に対する支援を行うほか、被災マンションの建替え等による再生を推進するとしています。

最後に、良質な住宅・建築物の整備についてです。住宅・建築物の省エネ化等による環境対策、地域の木造住宅の生産体制の強化等への支援を行うことにより、良質な住宅・建築物の整備を促進し、また、新興国政府等との協力関係を強化すること等により、住宅・

建築分野の国際展開を一層促進するとしています。

以上のような不動産関連（土地・不動産業・住宅関連）予算案が閣議決定されたことは、今年4月以降の、皆様の事業展開に多少なりとも影響が出てくるかもしれません。様々な政府の補助事業、税制、制度改正等の情報を関係者同士で共有いただきながら、ご対応いただけますと幸いです。当機構としても、引き続き有益な情報提供に努めて参りますので、引き続きのご理解とご指導の程をどうぞよろしくお願いいたします。

（参考）平成30年度国土交通省予算決定概要
http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_006021.html

平成30年2月1日号

★「原野商法の二次被害」トラブルについて

国民生活センターが1月25日に、売れる見込みのない土地を買わされた「原野商法」の被害者が再びトラブルに巻き込まれる二次被害が急増していると発表しました。

被害者の土地を高値で買い取ると持ち掛けて、巧妙に別の土地を購入させる手口が目立っており、契約者は平均75.1歳で高齢者が多いと言われています。

昨年4～12月に全国の消費生活センターに寄せられた原野商法の二次被害に関する相談数は1196件で、過去最高だった2014年度を上回ったそうです。支払った金額は1件当たり平均467万円にもなるとの報告でした。

目立つケースは、手続き費用などの名目で

金を請求し、実際は土地の売却と同時に新たな土地を購入する契約をさせる「下取り型」です。費用を工面するため自宅を売却させられたケースもあります。今回は、原野商法の二次被害トラブルについて情報提供致します。

そもそも、「原野商法」とは、将来の値上がりの見込みがほとんどないような原野や山林などの土地を、値上がりするように偽って販売する手口のことです。1970年代から1980年代にかけて社会問題になっていました。国民生活センターでは、過去にも注意喚起を度々行ってきています。

(参考)

1. 「多発する原野商法の二次被害」(2006年7月6日)

http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20060706_3.html

2. 「相談件数が過去最高に！原野商法の二次被害トラブルが再び増加－「買いたい人がいる」「高く売れる」などのセールストークをうのみにしないこと－」(2013年8月1日)

http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20130801_1.html

3. 「止まらない!!増え続ける原野商法の二次被害トラブル」(2014年11月7日)

http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20141107_1.html

販売購入形態としては、訪問販売と電話勧誘販売がほとんどです。2017年度は訪問販売の件数が731件(71.6%)、電話勧誘販売の件数が226件(22.1%)となっていますが、トラブルの内容を分析すると、「あなたの持っている土地を高値で買い取る」といった電話勧誘をきっかけとする「売却勧誘」型の事例が大変目立っていると言われています。この「売却

勧誘」型をさらに分析すると、契約内容の詳細を説明せず「手続き費用」「税金対策」などといった名目でお金を請求するが、実際は原野等の売却と同時に新たな原野等の土地の購入の契約をさせている(結果として差額分を支払わせる)という「下取り」型(「売却勧誘-下取り」型)と、売却のために必要だとして原野等の調査や整地などの費用を請求する「サービス提供」型(「売却勧誘-サービス提供」型)に大きく分けられます。最近では、「売却勧誘-サービス提供」型に代わって、「売却勧誘-下取り」型の相談が目立っています。そのほか、数十年前に購入した原野等の土地の管理費を突然請求するという「管理費請求」型も多く見られるそうです。

相談事例から考えられる問題点としましては、以下の通りです。

1. 不当な問題勧誘が行われている

- (1) 契約の重要な部分について、ウソの説明をしている。

具体的には、口頭で説明される売却額と契約書に記載されている売却額が異なっているケースがみられます。また、購入費用は後で返す、消費者が購入した土地は後で業者が買い戻すと説明する事例もみられますが、実際に返金や買い戻しが実行されたケースは確認できておらず、非常に悪質な事案が目立ちます。

- (2) 原野等を売却する際、土地の購入契約もセットだと消費者に気付かせていない。

原野等の土地の売却契約をする際、業者は「手続き費用」や「税金対策」など、さまざまな名目でお金を支払うように要求しますが、契約書を確認すると、売却契約と同時により高い値段の別の原野等の土地を購入させられたことになっており、様々な名目で支払われた代金は、実際にはその差額分という

ことで、この点について、業者は土地の購入契約を消費者に認識させるような説明をしていないケースがほとんどだと言われている。

- (3) 子供に迷惑をかけたくないという消費者の気持ちに付け込んでくるケースが多い。

1970年代から1980年代にかけて現役世代の時に原野等を契約した消費者は現在高齢になっているわけですが、「子供たちに負の財産を残さないために原野等を手放したい」という高齢者の気持ちに付け込んで、悪質な業者は勧誘を行っているものと考えられます。

- (4) 売却する土地にあたかも価値があるかのようなセールストークを行っている。

「土地を欲しがっている人がいる」などとあたかも売却が確実であるかのような説明や、「オリンピックまでにその土地一帯に複合レジャー施設を造る予定」などと言って、消費者が興味や関心を持っていそうな将来の事柄に絡めて、あたかも売却する土地に価値があるかのように思わせるセールストークが行われているそうです。そのほか、「震災被災者の仮設住宅を作るためあなたの土地が必要」、「福祉関係の施設を造る計画がある」等と社会貢献につながると思わせるセールストークもよく見られるそうです。

2. 交付される書面に問題がある

- (1) 宅地取引と誤認させているケース

業者の中には、「宅地建物取引業」の免許を取得しており、契約書面にも「宅地建物取引業法〇〇条の規定に基づき～」と記載をしているケースが見られるそうです。しかし、山林や原野などの土地は宅地ではないため、基本的には宅地建物取引業法の適用はありません。

なお、業者が免許を取得していることを信用して契約してしまう事例もみられますが、

宅地建物取引業の免許を持っていても、悪質な勧誘等を行う事業者がいるため注意が求められます。

なお、「宅地」とは、「建物の敷地に供せられる土地」のほか、都市計画法上の用途地域内の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものもあります。また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとすると言われていて、原野であっても宅地建物取引業法の適用がある場合があります。宅地建物取引業法の適用がある場合は、特定商取引法の適用はないことになります。

- (2) 特定商取引法に定める記載内容を満たしていないケース

- (ア) 法律に定める記載事項が記載されていない

訪問販売や電話勧誘販売での原野等の取引は原則特定商取引法の対象であり、業者には特定商取引法に定める記載事項（クーリング・オフの条件など）が記載された書面の交付が義務付けられています。しかし、記載すべき事項が記載されていないなど、不備のある書面が用いられているケースがよく見受けられます。

- (イ) クーリング・オフはできないと誤認させる記載がある

業者が用いる契約書面には「本契約は買主自らの申し出により自宅にてご契約させて頂いているので、クーリング・オフの適用は除外いたします」などと記載がある場合があるそうです。しかし、そもそも自宅ではない場所で契約しているなど、事実と異なる記載

が行われているケースがみられ、このような記載は、クーリング・オフはできないと消費者が誤認するおそれがあり非常に問題だと言えます。消費者自らが主体的に自宅での契約を望むケースはなく、業者から訪問したい旨の申し出があり、これを承諾したケースがほとんどかと思えますので、この場合、「請求」にはあたらずクーリング・オフの適用除外となることはありません。

(3) 請求の根拠が不明

根拠がはっきりしないにもかかわらず、数十年前に契約した土地の管理費等の支払い義務があるとして請求書が送付されるケースがみられますが、このケースにおいては、業者が支払督促を行う場合もあり、注意が必要です。

(4) 深刻な相談事例が寄せられている

契約時に支払う金額が高額化しているだけでなく、お金がない高齢者に対して自宅を売却させてまでお金を支払わせるなど高齢者の財産を根こそぎ奪う深刻なケースまで発生しています。

(5) 消費者がクーリング・オフの通知をしても対応されず、業者と連絡不能になる

ほとんどのケースで最終的には連絡がつかなくなるそうで、取引業者の事業実態が不明であり、詐欺のおそれも十分に考えられます。

以上のことから、消費者への注意喚起が今後さらに必要です。対策としては、以下の通りです。

(1) 「土地を買い取る」「お金は後で返す」などといわれても、きっぱり断る。

原野商法で購入した土地について、「土地を買い取る」などといった勧誘で実際に消費者が利益を得られたケースは皆無です。トラブルに遭うおそれが非常に高いため、電話や自宅への訪問で勧誘を受けてもきっぱりと断

ることを業界全体でも注意喚起する必要があります。

(2) 宅地建物取引業の免許を持っても注意する。

宅地建物取引業の免許を持っても、悪質な勧誘等を行う事業者がいるため、原野等に関する売却話があったときは、慎重に対応することを呼び掛ける必要があります。

(3) 根拠がはっきりしない請求にはお金を払わず毅然と対応する。

請求書が送られてきても、言われるがまますぐにお金を支払わないようにすることです。但し、裁判所から特別送達を送られてきた場合には、そのまま放置すると、業者の請求がそのまま認められてしまうおそれがありますので、絶対に放置せず、すぐに消費生活センター等に相談していただきたいと思います。

とにかく、少しでも不審な点を感じたら、すぐにお金を支払うことは絶対にせず、消費生活センター等に相談しましょう。周りの人も高齢者がトラブルにあっていないか気を配り、原野商法の二次被害トラブルを関係者同士の協力で防ぐことが求められます。周囲の高齢者の生活に不自然な点があれば消費生活センター等へ相談するよう勧めましょう。

今回のような原野商法の二次被害トラブルの拡大は、不動産関連事業者への不信感にもつながりかねず、とても残念なニュースです。被害者のことを思うととてもお気の毒ですが、今後の被害拡大とトラブルの未然防止のために、機構としても、引き続き有益な情報提供と助言業務に努めて参りますので、引き続きのご理解とご指導の程をどうぞよろしくお願いいたします。

(参考) 独立行政法人国民生活センター記者
発表資料 (平成30年 1 月25日)

http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20180125_1.pdf

平成30年 3 月 1 日号

★シェアハウス投資・サブリース に関するトラブル

平昌冬季オリンピックも終了し、日本勢は過去最高のメダルを獲得し、大変盛り上がり、また平和とスポーツの素晴らしさを実感することができました。

さて、そのような最中で、国内不動産市場では、シェアハウス投資を巡るトラブルが問題になっております。具体的には、女性専用シェアハウス「かぼちゃの馬車」などの運営会社スマートデイズが手がけるシェアハウス投資で、オーナーとなった会社員らに約束通りの賃料が払われなくなり、破産者が続出しかねない事態が発生しています。賃料収入を頼りに、建設費のために借りたお金を返す計画だったはずが一転して、借金地獄に苦しむオーナーから弁護士に相談が相次いでおります。こうした事態を受けて、日本弁護士連合会は2月19日付で、「サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書」を国土交通大臣と金融担当大臣に提出しました。

今回は、こうしたシェアハウス投資・サブリースに関するトラブルの内容と諸課題についてご報告いたします。

今回のトラブルの経緯は、スマートデイズが2015年ごろから、「高利回り」を掲げ、主に会社員の顧客を獲得・拡大して、一括借上げをする「サブリース」形式で、家賃保証

をすることで決まった額の賃料を長期間にわたって払い込むとうたい、営業活動に熱を入れてきたことが背景にあります。このビジネスモデルでは、例えば銀行から1億円借金をして、毎月の返済費が50万円だったとしても、毎月55万円の賃料収入が得られれば、毎月5万円の利益になるわけで、この返済費を上回る「家賃保証」が長く続くことが、シェアハウス投資の魅力だとされていました。

トイレや浴室が共用のシェアハウスでは、1人あたり居住スペースは7㎡ほどと広くありませんが、初期費用が低く抑えられ、地方から上京してくる女性が多く入居すると見込んで、入居した女性を、人材派遣会社に紹介するビジネスにも期待をかけていました。しかし、入居率は伸び悩み、人材紹介ビジネスも期待通りにいかなかったもようで、2017年秋から一方的にオーナーに支払う賃料を減額し、2018年1月には支払いがゼロになってしまったことが問題の発端です。約700人いるとされるオーナーの大多数が、スルガ銀行から多額の融資を受け、その借金でシェアハウスなどを建てて投資を始めたとされています。賃料収入がなければ、借金返済が難しくなり、自己破産しかねない状況が相次いでいるということです。

例えば、スルガ銀行から1億円以上の融資(金利3.5%)を受け、業者に注文して東京23区内にシェアハウスを建てたケースでは、毎月約70万円の賃料収入が、建物完成2か月後から30年間にわたり保証されるという契約内容でした。このケースでは、トラブルに巻き込まれた男性が融資契約を結ぶ際、スルガ銀行の担当者から「このスキームに自信を持っています。」という説明を受けていたそうで、スルガ銀行が今回のスキームにお墨付きを与えていることに安心感を抱いたと言います。

結局、「賃料保証」という約束は数か月で破られ、巨額の負債だけが残ったことになり、2018年1月に、契約を合意解除し、スマートデイズに対して損害賠償請求など一切の請求を行わないことを約束させる「合意解除契約書」が送られてきたそうです。男性は合意解除に応じるつもりはないそうで、詐欺的なスキームに騙されたと嘆いています。

今回のトラブルにおいては、「投資家が損をすることが明らかなスキームで、建物や土地の価格もおかしい」、「建築単価も土地も3割ほど割高な価格設定になっている」、「建築会社からスマートデイズへのキックバックが組み込まれているのは明らかだ」等の専門家からの指摘があがっています。

スマートデイズ側は、1月31日に、自社HPにおいて「この度、当社が運営するシェアハウス等のサブリース事業において、オーナー様に対するサブリース賃料の支払いが困難になる状況に陥りました」としてお詫びの意を表明し、2月16日には弁護士と公認会計士による外部調査委員会を設置したと発表しましたが、問題解決には時間がかかりそうです。

このほか、ゴールデンゲインという会社のシェアハウス投資でも被害相談が寄せられています。ある会社員男性のトラブルのケースでは、約9千万円をスルガ銀行に借りて投資を始めた後に、ゴールデンゲインより「当初想定が甘く、約束どおりの賃料が払えなくなった」などと通告があり、賃料収入は大きく減って毎月約15万円を払わなくてはならない「逆ざや」状況に陥ったと言います。こうした不動産投資トラブルに陥っている消費者が増えているようで、今後、被害者らは、不法

行為に基づく損害賠償請求などの民事訴訟を起こす予定とのことです。

「かぼちゃの馬車」などのシェアハウス投資で約束通りの賃料が支払われず、オーナーとなった会社員らが多額の借金に苦しんでいる問題が増加していることを踏まえて、日本弁護士連合会は2月19日付で、「サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書」を国土交通大臣と金融担当大臣に提出しました。

日弁連はこの意見書の中で、「サブリース契約は一括借上により当面の賃料が確保されることから、表面的には、空室・賃料低下のリスク等が見えにくい」などと問題点を挙げ、サブリース契約も借地借家法が適用される賃貸借契約であり、賃料減額請求が主張される可能性があるなど、土地所有者などが貸家ビジネスの経営リスクを負担させられるおそれがあるとしています。その上で、サブリース業者と同一または関連会社である建設業者が、「空室や家賃滞納にかかわらず家賃保証します」などと勧誘する手法について問題視しています。

実際に、金融機関から多額の融資を受けて建設しても、30年または35年などの長期間の家賃保証があるおかげで実質的な負担がなく、「バラ色の計画」が実現するものと誤認させて契約に至っている実態があると指摘しています。日弁連は国交省に対し、「家賃の変動リスクや期間の限定、中途解約のリスクなどに照らして将来の家賃収入が保証されているものではないこと」などを、建設工事請負契約を結ぶ前に説明することを法令上の義務とするべきだと主張しています。

また、日弁連は、金融庁の規制や銀行など金融機関の対応についても問題視していま

す。金融庁が金融機関に対し、「アパート等のローン融資に際して、将来的な賃貸物件の需要見込み、金利上昇や空室・賃料低下リスク等を説明する義務があることを明示すべきである」と指摘しています。

サブリースビジネスは、不動産業者が建物などを一括して借り上げ、他の人に貸すこと（転貸）で収益をあげる事業のことですが、この数年、地方都市でもこのスキームが広がりました。多くの会社員、あるいはご高齢の方々が、銀行から多額の融資を受けてアパートやシェアハウスを建設し、「家賃収入の長期保証」を信じて投資を行うことが拡大してきました。しかし、実際は、入居率は振るわず、約束は一方的に破られ、家賃収入がゼロになることがあるわけです。自己破産が続出しかねない事態に陥っている方が多くいらっしゃることを踏まえて、今後トラブルが増えないような慎重な対応が、不動産事業者、消費者双方に求められると思います。機構としても、引き続き有益な情報提供に努めて参りますので、引き続きのご理解とご指導の程をどうぞよろしくお願いいたします。

（参考）

2018年（平成30年）2月15日 日本弁護士連合会

「サブリースを前提とするアパート等の建設勧誘の際の規制強化を求める意見書」

https://www.nichibenren.or.jp/library/ja/opinion/report/data/2018/opinion_180215_3.pdf