

平成 26 年 8 月 29 日

消費者が所有する原野に係る仲介取引を偽って境界線復元工事等を契約させる「株式会社日高不動産」に関する注意喚起

平成 26 年 1 月以降、消費者が所有する原野に係る仲介取引を偽って境界線復元工事等を契約させる事業者に係る相談が、各地の消費生活センターに寄せられています。

消費者庁が調査したところ、「株式会社日高不動産」（以下「日高不動産」といいます。）との取引において消費者の利益を不当に害する行為（不実のことを告げることを確認したため、消費者安全法（平成 21 年法律第 50 号）第 38 条第 1 項の規定に基づき、消費者被害の発生又は拡大の防止に資する情報を公表し、消費者の皆様にご注意を呼びかけます。

（注意喚起の要旨）

- 日高不動産は、原野を所有する消費者に電話をかけ、当該原野の購入希望者がいる旨を伝えて自社による仲介取引を持ちかけた後、買付証明書等の書類を送付して、仲介取引を了承させます。その後、売却に当たっては原野の整備が必要として、境界線復元工事や地盤改良工事などを何度も契約させ、その度に消費者に前払いで代金を振り込ませます。
- 当庁が調査したところ、日高不動産は、札幌市に事務所を置き、不動産取引の仲介事業等を行っている旨を記載した資料を消費者に送付していますが、実際には、同所に日高不動産の事務所は所在していませんでした。また、日高不動産が宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定に基づいて宅地建物取引業の免許を受けた事実も確認できませんでした。
- 日高不動産は、仲介取引に関して、①買主と説明している人物名義の買付証明書及び印鑑登録証明書の写し、並びに②担当者の宅地建物取引主任者証の写しを消費者に送付していましたが、買付証明書及び印鑑登録証明書の写しに記載された住所に買主の住民登録はなく、写しの基となる印鑑登録証明書が発行された事実もありませんでした。また、宅地建物取引主任者の登録番号は、担当者とは異なる人物に割り当てられたものであり、かつ、現在は削除されていることが判明しました。
- 上記を踏まえると、日高不動産には事業実体がなく、また、日高不動産が買主と説明している人物は実在しないことが強く疑われます。日高不動産の勧誘には決して応じないようにしましょう。
- 現在所有する原野に係る仲介取引の勧誘及び境界線復元工事といった個別の契約に疑義がある場合は、仲介業者や売却の相手方の話を聞くのではなく、第三者（最寄りの消費生活センター、御自身の家族・親族、知人等）に相談するようにしましょう。
- このような取引に関して不審な点があった場合は、消費生活センターや警察に相談しましょう。

本件に関する問合せ先

消費者庁 消費者政策課 財産被害対策室

TEL : 03 (3507) 9187 FAX : 03 (3507) 9287

消費者が所有する原野に係る仲介取引を偽って境界線復元工事等を契約させる「株式会社日高不動産」に関する注意喚起

平成 26 年 1 月以降、消費者が所有する原野に係る仲介取引を偽って境界線復元工事等を契約させる事業者に係る相談が、各地の消費生活センターに寄せられています。

消費者庁が調査したところ、「株式会社日高不動産」（以下「日高不動産」といいます。）との取引において消費者の利益を不当に害する行為（不実のことを告げること）を確認したため、消費者安全法（平成 21 年法律第 50 号）第 38 条第 1 項の規定に基づき、消費者被害の発生又は拡大の防止に資する情報を公表し、消費者の皆様にご注意を呼び掛けます。

1. 事業者の概要

名 称	株式会社日高不動産
所 在 地	札幌市北区北七条西 2 丁目 6 号
代 表 者	不明

※ 日高不動産が消費者に提供した資料に記載されている内容です。

※ 日高不動産は、上記所在地に存在しません。

※ 同名又は類似名の事業者と間違えないよう御注意ください。

2. 具体的な勧誘事例

- (1) 消費者は、かねてから、数十年前に購入したもののほとんど訪れたことがない北海道の原野を売却したいと考えていた。
- (2) 本年 3 月中旬頃、日高不動産から電話がかかってきた。日高不動産営業部主任と名乗る者（以下「担当者」といいます。）は、「あなたの土地を買いたいという方がいます。1 坪 3.5 万円で売却しませんか。」などと言って売却話を持ちかけてきた。消費者は、他の業者が提示した金額と比べると高い価格だと考え、担当者に対して前向きな返答をした。
- (3) 最初の電話から数日経った頃、消費者宛てに、日高不動産から、買付証明書、印鑑登録証明書の写し、「ご契約の流れ」と題する文書及び宅地建物取引主任者証の写しが届いた。

買付証明書を見ると、買主は「滝川秀吉」という人物（以下「滝川」といいます。）、売主は消費者、仲介会社は日高不動産となっており、印鑑登録証明書の写しは滝川名義のものであった。また、「ご契約の流れ」には契約に係る手順が記載されており、宅地建物取引主任者証の写しは担当者名義のものであった。消費者は、これらの書類を見て、「しっかりした業者だ。この業者なら売却の仲介を任せられる。」と思い、日高不動産の話信じてしまった。

これらの書類が届いた頃に担当者から電話があり、「書類が届きましたか。」などと聞かれたので、届いた旨を答えたところ、担当者は、「売却に当たり、土地の現況を調査したい。」という旨の申出をしたので、消費者は了承した。

- (4) それから 1 週間もしない頃、担当者から電話があり、境界杭が抜け落ちていたので改めて境界杭を打つ境界線復元工事を行わなければならないこと、その工事の費用は 30 万円ほど掛かること、費用は前払いで振込みをしてほしいことを伝えられた。また、担当者は、「青坂建設株式会社」という事業者が境界線復元工事を行うと説明した。

この頃、滝川からも電話があり、「畜産施設を作りたいと思っています。よろしくお願ひします。」といった旨の話を聞いた。

その後、消費者宅に、現況報告書と見積書が届いた。現況報告書には、消費者の土地と思われる場所の写真と、その現況報告が記載されていた。また、現況報告書には、雪が積もっている中で測量している様子が撮影された写真もあった。そのため、消費者は、この現況報告書を読んで、日高不動産は測量事務所を使って、きちんとした調査を行ったのだと思った。

(5) 3月下旬頃、消費者は、担当者から、現地で測量を行う業者が変わったため、工事費用の振込先が見積書に記載された口座から別の口座に変更された旨の説明を受けたことから、不安になった。そこで、消費者は、不安を解消するため、日高不動産に電話して担当者的上司に説明を求めたところ、担当者的上司は口座を変更した経緯を説明した。消費者は、担当者的上司の説明を聞いて安心し、変更後の口座に見積書で請求された約 30 万円を振り込んだ。

(6) その数日後、担当者から再び電話があり、「地盤が泥炭層だから弱すぎるため、境界杭を打つためには地盤を固める地盤改良工事が必要です。」といった旨の説明を受けた。地盤改良工事は、1か所当たり約 15 万円掛かるところ、境界杭を打つ 4か所全部で施工する必要があるため、合計で約 60 万円を準備する必要があると言われた。

また、担当者からは、「検査機関が当社に検査に入ります。それまでに土地を整備しておかないと検査にパスできません。」という旨の説明を受けた。消費者は、検査機関の検査をパスしないと売却できないと考えて工事費用を支払うことに同意し、前回と同じ口座に約 60 万円を振り込んだ。

(7) 3月末頃、担当者から電話があり、「放射能が残留している危険性があります。1.5 マイクロシーベルト以下でないと言買できません。それに地盤全体が軟弱です。」などと言われて更なる改良工事が必要だと説明され、その費用に約 80 万円が必要だと言われた。

このとき、消費者の親類が偶然消費者宅を来訪していたため、今回の取引が発覚し、その後、消費者は担当者的電話に応じないようにした。

3. 当庁が確認した事実

○ 日高不動産は、前記 1 記載の所在地に事務所を置き、不動産取引の仲介事業等を行っている旨を記載した資料を消費者に送付していますが、実際には、当該所在地とするところに日高不動産の事務所は所在していませんでした。また、日高不動産が宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づいて宅地建物取引業の免許を受けた事実も確認できませんでした。

○ 日高不動産は、仲介取引に関して、原野の買主として説明した「滝川秀吉」名義の買付証明書及び印鑑登録証明書の写しを送付していましたが、買付証明書及び印鑑登録証明書の写しに記載された住所に買主の住民登録はなく、写しの基となる印鑑登録証明書が発行された事実もありませんでした。

○ また、担当者的の宅地建物取引主任者証の写しを消費者に送付していましたが、この写しに記載されていた宅地建物取引主任者の登録番号は、担当者とは異なる人物に割り当てられたものであり、かつ、現在は削除されていました。

なお、当庁が確認した日高不動産の担当者的は、「福田洋」及び「武浩史」という氏名ですが、日高不動産が消費者に送付したこの 2 名の宅地建物取引主任者証の写しに記

載されている登録番号は同一で、この削除された番号でした。

- 日高不動産が消費者に対して説明していた境界線復元工事の施工業者は「青坂建設株式会社」という名称で、その所在地は北海道函館市若松町 15 番 7 号とされていますが、その所在地に同社の事務所は所在していませんでした。
- 日高不動産は、境界線復元工事等を契約させる前に消費者に対して現況報告書を送付していますが、消費者が所有する原野に関する説明（所在地、面積、主要道からのアクセス）を除き、どの現況報告書にも同じ文面と同じ写真が用いられていました。

4. 消費者へのアドバイス

- 前記 3 を踏まえると、日高不動産には事業実体がないことが強く疑われます。また、日高不動産が原野の買主と説明している人物も実在しないことが強く疑われます。日高不動産の勧誘には決して応じないようにしましょう。
- 現在所有する原野の仲介取引の勧誘及び境界線復元工事といった個別の契約に関して疑義がある場合は、仲介業者や売却の相手方の話を聞くのではなく、第三者（最寄りの消費生活センター、御自身の家族・親族、知人等）に相談するようにしましょう。
- 勧誘事例のように、「印鑑登録証明書の写し」、「宅地建物取引主任者証の写し」などを送付して消費者を信用させる手口が見受けられます。仲介業者が送付したこのような証明書類に疑義がある場合、印鑑登録証明書は市区町村の発行部署、宅地建物取引主任者証は都道府県の宅地建物取引業担当部署に確認するようにしましょう。
- 原野商法の二次被害に関するトラブルについては、本件のほか、独立行政法人国民生活センターが平成 25 年 8 月に注意喚起を行っています。

（参考）

平成 25 年 8 月 1 日国民生活センター公表「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ー『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ー」

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

- このような取引に関して不審な点があった場合は、消費生活センターや警察に相談しましょう。
 - 消費者ホットライン（最寄りの消費生活センターを御存知でない場合）
電話番号 0570-064-370
 - 警察相談専用電話
電話番号 #9110
- また、宅地建物取引業の免許を受けた事業者や建設業の許可を受けた事業者は、国土交通省のウェブサイトで公開されている「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」で確認することができます。宅地建物取引業者及び建設業者について、このような免許や許可を有しているか確認する際の参考にしてください。
 - 建設業者・宅建業者等企業情報検索システム
<http://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/>

（以 上）