

令和2年6月5日

## 「あなたの土地を売ってくれませんか。」などと原野などの売却を持ちかけ、消費者に金銭などの被害をもたらす事業者に関する注意喚起

消費者宅を突然訪問するなどして、「あなたの土地を売ってくれませんか。」などという勧誘をきっかけに、それまで所有していた土地とは別の土地を購入させられ、その際、「諸経費」などの名目で多額の金銭をだまし取られたという相談が、各地の消費生活センター等に数多く寄せられています。

これらの相談に関し、消費者庁が調査したところ、富士建設株式会社（以下「富士建設」といいます。）が行う取引において、消費者の利益を不当に害するおそれのある行為（不実告知）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。

また、この情報を都道府県及び市町村に提供し、周知します。

### 1 事業者の概要（注1）

名称	富士建設株式会社（法人番号 7010001191541）（注2）
所在地	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目 39 番 2 号
代表者	藤野 加晟

（注1）商業登記されている内容です。

（注2）同名又は類似名の事業者と間違えないようご注意ください。

### 2 具体的な事例の概要

富士建設が、消費者に金銭などの被害をもたらす典型的な手口は次のとおりです。

#### (1) 最初は、「あなたの土地を売ってくれませんか。」などと、消費者が所有する土地の売却を勧誘します。

富士建設の営業員は、消費者宅をアポイントなしで突然訪問し、又は消費者宅へ突然電話をかけ、

「あなたの土地を売ってくれませんか。値段は〇〇万円くらいでどうですか。」

「あなたがお持ちの土地を買いたいという人がいるので、売ることができます。」

などと、最初は、消費者が所有する土地の売却を勧誘してきます。

消費者が所有する土地は、地目が「原野」や「山林」であり、その土地が遠方・不便な場所にあるなどの理由から、利用されず放置されたままになっています。

富士建設の営業員は、消費者が購入した価格よりもやや高い価格を買取価格として提示してくるので、消費者は、良い機会だから売ってしまおうなどと考え、同社の営業員に売却の意思を伝えます。

#### (2) 消費者が所有する土地の売却の契約を締結する際に、言葉巧みに、全く別の土地を消費者に購入させる契約を勧誘し、消費者に両方の契約を締結させます。

消費者が、所有する土地の売却の意思を伝えると、富士建設の営業員は、後日、消

費者宅を訪問し、又は飲食店などで消費者と面会し、まず、消費者が所有する土地の売却の話を進めます。

その際、富士建設の営業員は突然、

「土地を売っていただくには条件があって、弊社が所有している土地を〇〇万円  
で買ってもらうことです。この土地は買ってくれる人が決まっています。」

「絶対に売れます。必ず売れます。」

などと、土地を富士建設に売却するには、同社が所有する別の土地を消費者が購入する必要があるとの条件を提示します。

富士建設が所有する土地については、消費者が所有する土地の売却価格より高い金額が購入価格として提示されますが（差額について後記(3)参照）、同社の営業員は、その購入価格と同額で購入を希望する買手が決まっていて、その買手が、近い将来に必ず、消費者からその購入価格で土地を買い取ってくれる旨を言葉巧みに告げます。

消費者は、それまでは自分が所有する土地の売却の勧誘しかされていなかったのに、突然、土地の購入を求められたことに疑問を持ちつつも、一旦購入しても後で必ず買い取ってもらえるという富士建設の営業員の説明を信じ、同社へ土地を売却する契約と、同社から土地を購入する契約の2つの契約を締結します。

### (3) その際、土地の売買に必要な「諸経費」などと称して、多額の金銭を要求します。

富士建設の営業員は、前記(2)の契約を締結する際に、

「〇〇さんを買ってもらった土地を売るための諸経費として、〇〇万円かかるので払ってほしいのですが。その土地が売れたら、〇〇さんには土地の売却代金と一緒にこの〇〇万円もお渡しできますから。」

などと、消費者が同社から購入する土地が売れた場合には返還される旨を告げ、「諸経費」、「事務手数料」などの名目で、消費者に、数十万円から100万円を超える多額の費用の支払を要求してきます。

消費者は、土地が売れば返還されるとの富士建設の営業員の説明を信じ、要求された金銭を支払います。

### (4) 消費者が購入した土地が売れることはなく、「諸経費」などの名目で支払った金銭も返ってきません。

その後、富士建設が消費者と約束した期限を過ぎても、消費者が同社から購入した土地が、決まっているはずの買手に売れることはなく、「諸経費」などの名目で支払った金銭も返ってきません。

消費者が富士建設の営業員などに対し、同社から購入した土地の売却と、「諸経費」などの名目で支払った金銭の返還を求めても、営業員は、売却代金について、「今日か来週の月曜日までに入金します。」「〇月中旬になります。」「支払います。」などと答えるなどして土地の買取りと返金を引き延ばし、消費者が何度か催促しているうちに営業員と連絡が取れなくなります。富士建設の別の担当者に連絡が取れたとしても、「担当者は不在です。」などと言って取り次ごうとしません。

結果的に、消費者は、所有していた土地を手放す代わりに、買手のつかない別の土地を所有することになり、「諸経費」などの名目で支払った金銭も戻ってこないという被害を受けることとなります。

なお、契約書上は、消費者が土地を売却し、新たな土地を購入した形となっており、また、消費者が「諸経費」などの名目で支払った金銭の額は、消費者が売却した土地の価格と、消費者が購入した土地の価格の差額と同額となっています（例：消費者が土地を500万円で売却し、富士建設から土地を600万円で購入することにより、その差額である100万円（600万円－500万円）を「諸経費」などの名目で支払った形（100万円の被害）になります。）。

### 3 消費者庁が確認した事実

- (1) 富士建設の営業員は、前記2(2)及び(3)のとおり、同社が所有する土地を消費者に購入させる際に、「土地を売っていただくには条件があって、弊社が所有している土地を〇〇万円を買ってもらうことです。この土地は買ってくれる人が決まっています。」「絶対に売れます。必ず売れます。」などと、あたかも、その土地について、消費者が購入する価格と同額で購入を希望する買手が決まっていて、その買手が、近い将来に必ず、消費者が購入する価格と同額でその土地を買ってくれるかのように消費者に告げてその土地を購入させ、その際、「諸経費」などの名目で金銭を支払わせていました。

しかし、実際には、富士建設が所有する土地について、消費者が購入した価格と同額で購入を希望する買手は存在せず、よって、その土地の売却に必要な「諸経費」などが発生するものではありませんでした（不実告知）。

- (2) 富士建設の代表取締役及び専任の宅地建物取引士は、同社の営業には関与していないと述べています。一方、実際に消費者を勧誘していた営業員については数名の存在が確認されているものの、既に同社の事務所は入居先のビルの賃貸契約を解約されて退去しており、営業員らの所在は不明です。

- (3) 富士建設は、現在も宅地建物取引業者として登録されたままであり、今後、同社の行為により消費者被害が発生する可能性があります。

仮に、富士建設が営業をやめたとしても、同様の手法による被害は、消費者庁が行政処分を行った下表の案件を含めてこれまでも多数発生しており、今後、本件と同種又は類似の消費者被害が発生する蓋然性が高いと考えられます。

#### 【本件に関連する行政処分】

対象事業者	件名
東京土地建物株式会社	特定商取引法違反の訪問販売業者に対する指示について (令和元年6月28日公表) URL: <a href="https://www.caa.go.jp/notice/entry/015479/">https://www.caa.go.jp/notice/entry/015479/</a>
株式会社三井開発	特定商取引法違反の訪問販売業者に対する指示について (平成30年11月2日公表) URL: <a href="https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_transaction/release/2018/pdf/release_181102_0002.pdf">https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_transaction/release/2018/pdf/release_181102_0002.pdf</a>

- (4) また、前記(1)の事例とは別に、富士建設と契約をして金銭を支払った消費者の中には、知らない人から突然電話がかかってきて、「あなたはだまされています。富士建設に払ったお金を取り戻してあげます。」などと告げられたり、同社とは別の会社の営業員が突然家を訪ねてきて、「富士建設は詐欺会社ですよ。」「富士建設から買わされた

土地を売ってあげますよ。」などと告げられたりしている消費者がおり、更なるトラブルに巻き込まれる可能性のある行為が確認されています。

#### 4 消費者庁から皆様へのアドバイス

- 本件や、前記3(3)の行政処分に鑑みると、突然、消費者宅を訪問したり電話をかけたりして土地の売却を勧誘してくる事業者の信用性については、慎重に確認する必要があります。そのような勧誘を受けた場合には、すぐに相手の話にのることなく、まず、家族、知人、消費生活センターなどへ相談し、信用できる事業者かどうかを判断しましょう。
- 誰かに相談する前に事業者と面会し、その場で、土地の売却の勧誘のほかに「代わりに土地を買ってほしい。」「そのための諸経費を支払ってほしい。」などと言われたら、それは危険なサインです。

事業者は、消費者には理解の難しい説明をして言葉巧みに勧誘してきますが、勇気を持って断ったり、家族に相談したいから契約は後日にしてほしいと答えたりして、その場では契約したり金銭を支払ったりしないようにしましょう。

- 本件のような被害に類似する、原野商法の二次被害については、これまでも多くの相談が寄せられています。注意点については、別添の『原野商法』の二次被害のトラブル多発 『土地を買い取ります』などの勧誘にはご注意を！』をご覧ください。
- 取引に関して少しでも不審に思ったら、契約をしたり金銭を支払ったりする前に、各地の消費生活センター等や警察に相談しましょう。

消費生活センター等では、消費者から相談を受け、トラブル解決のための助言や必要に応じてあっせんを無料で行っています。

#### 相談窓口のご案内

- ◆ 消費者ホットライン（最寄りの消費生活センター等をご案内します。）

電話番号 **188（いやや！）**

- ◆ 警察相談専用電話

電話番号 **#9110**

※いずれも局番なし

公表内容に関する問合せ先

消費者庁消費者政策課財産被害対策室

電話 03-3507-9187

FAX 03-3507-7557

「あなたの土地を売ってくれませんか？」などと原野などの売却を持ちかけ、

## 消費者に金銭などの被害をもたらす事業者に関する注意喚起

消費者宅を訪問するなどして、消費者が所有する原野などの売却について勧誘します。

あなたがお持ちの土地を買いたいという人がいるので、売ってくれませんか。



売却の勧誘に応じて売買契約を結ぶ際、新たな原野などの一時的な購入を条件として付します。

あなたの土地を売却するには、弊社が所有している土地を一時的に買っていただくのが条件です。



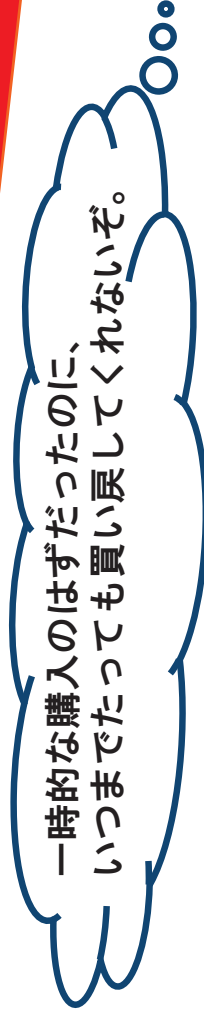
消費者がこれらに応じると、売買契約を結ばせ、諸経費などとして高額なお金を要求します。

あなたの土地を売るためにかかる諸経費を払ってくれませんか。



ところが・・・

一時的な購入のはずだったのに、いつまでもたっても買い戻してくれないぞ。



会社とも連絡がつかなくなっちゃったわ。



### 消費者庁からのアドバイス

- これまで売却できなかった原野などの土地は、簡単に買手がつくものではありません。
- 上記のような勧誘を受けた直後に、別の事業者が「あなたがあなたはまだまされています。」などと告げて介入してくることがあり、更なるトラブルに巻き込まれるおそれがあります。
- 原野等を購入した消費者の情報は複数の事業者で共有されている可能性があります。
- **原野等の買取りの勧誘を受けたときは、まず家族や知人などに相談して、慎重に判断**しましょう。
- **少しでも迷ったときは、消費者ホットライン（188）や警察相談専用電話（#9110）にお電話を！**

# 「原野商法」の 二次被害のトラブル多発

「土地を買い取ります」などの勧誘にはご注意ください！

## 勧誘の手口は？

①過去に原野等の土地を購入した消費者に対して、電話や自宅を訪問して「**土地を買い取る**」と勧誘がきます。



②土地が売れると安どしているところで様々な理由をつけて**金銭の支払を要求してきます**。



③要求された金銭を支払った後、自分の土地の売却代金の支払は受けられず、業者とは**連絡がつかなくなる**ことが多いです。



## 注意するポイント

### 「**土地を買い取る**」「**お金は後で返す**」は常套句！

原野商法により取得した土地について、「**土地を買い取る**」などといった勧誘があった場合、土地の売却と別の土地の購入がセットになっていたりと、後々、測量代や手数料、節税対策と称して代金を請求されたりします。

「**お金は後で返す**」と言われても、その後、**事業者とは連絡が取れなくなる**ことが多いので、**きっぱりと断りましょう**。



### ひとりで決めずに、**まずは相談**！

一度お金を支払ってしまうと、その**お金を取り戻すことは非常に困難**です。根拠がはっきりしない代金の請求があるなど、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、家族や消費生活センター等に相談**しましょう。

原野商法の二次被害のトラブルでは、**高齢者**が被害に遭うケースが目立ちます。

周りの人も、悩んでいる様子がないか、高齢者の日常生活に変化が生じていないか**気を配りましょう**。



困ったときは一人で悩まずに、「消費者ホットライン」に御相談ください。  
身近な消費生活センターや消費生活相談窓口を御案内します。

消費者ホットライン 電話（局番なし）188

消費者ホットライン188  
イメージキャラクター 『イヤヤン』



# そんなときは、クーリング・オフ！

訪問販売や電話勧誘販売による取引は、  
契約書面を受け取った日から**8日間以内**であれば、**無条件で契約解除**ができます。

※ 特定商取引に関する法律の規定に基づくクーリング・オフの対象となるためには  
条件があります。対象になるかどうかの判断に困る場合は、消費生活センター等に相談しましょう。

## 「クーリング・オフ」ってどうやるの？



### クーリング・オフの方法

- ① 必ずハガキなどの**書面**で行います。
- ② **契約年月日**、**契約した土地の地番**、**契約金額**、**販売会社**、**担当者名**、「**この契約を解除します**」ということを書きます。  
**あなたの住所、氏名を書くことを忘れずに。**
- ③ ハガキを書いたら、表・裏共にコピーを取ります。
- ④ ハガキは郵便窓口で、**特定記録郵便**又は**簡易書留**などの「出した日付」が分かる方法で出して、受取証などをもらいます。
- ⑤ ハガキのコピーと特定記録郵便などの受取証を大切に保管しましょう。

契約書に「クーリング・オフできない」と書いてあったり、クーリング・オフ期間を過ぎていているように見えても、契約を解除できる場合があります。  
諦めずに消費生活センター等に相談しましょう！

### 書面の記載例

切手

××県×市×町×丁目×番×号

株式会社××× 御中

通知書

この契約を解除します。

契約年月日 平成〇〇年〇月〇日  
 契約した 〇〇県〇〇市〇〇  
 土地の地番 □□□-□□□□  
 契約金額 〇〇〇〇〇〇円  
 販売会社 株式会社 ×××  
                   □□営業所  
                   担当者△△△△

支払った代金〇〇円を返金してください。

平成〇〇年〇月〇日

〇〇県〇市〇町〇丁目〇番〇号  
 氏名 〇〇〇〇

困ったときは一人で悩まずに、「消費者ホットライン」に御相談ください。  
身近な消費生活センターや消費生活相談窓口を御案内します。

消費者ホットライン ☎ (局番なし) 188

いやや!

消費者ホットライン188  
イメージキャラクター『イヤヤン』

