

平成 26 年 10 月 10 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「株式会社フジ不動産」に関する注意喚起
(原野商法の被害者に架空工事を契約させる事業者に関する注意喚起(第2報))

平成 26 年 5 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、「株式会社フジ不動産」(以下「フジ不動産」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)

- フジ不動産は、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掛けた後、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で代金を振り込ませます。
- 当庁が調査したところ、フジ不動産は、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、同所にフジ不動産の事務所は所在していませんでした。また、フジ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。
- フジ不動産は、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、フジ不動産が示し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、フジ不動産には事業実体がなく、また、フジ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。フジ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。
- 不動産の仲介取引に当たり買付証明書等の資料を送付する手口は、本年 8 月 29 日に公表した「株式会社日高不動産」に関する件のときと類似したものでした。「印鑑登録証明書の写し」、「宅地建物取引主任者証の写し」等が送付されたとしても、仲介業者を無条件で信用することはやめましょう。
- 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「株式会社フジ不動産」に関する注意喚起 (原野商法の被害者に架空工事を契約させる事業者に関する注意喚起(第2報))

平成 26 年 5 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、「株式会社フジ不動産」（以下「フジ不動産」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。

1. 事業者の概要

名 称	株式会社フジ不動産
所 在 地	札幌市北区北七条西 6 - 2 - 34
代 表 者	不明

※ フジ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。

※ フジ不動産は、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、今から 40 年ほど前に北海道の原野を購入し、将来転売できることを期待していたが転売する機会がなかったため放置していたところ、10 年ほど前から、土地の売却を持ち掛ける電話が度々かかるようになった。
- (2) 本年 6 月中旬頃、フジ不動産の営業担当者（以下「担当者」といいます。）から電話があり、「あなたが持っている土地を買いたい。2、3 日のうちに書類を送付する。」という旨を言われ、具体的な購入金額を提示された。
担当者が示した金額は高額であったことから、なぜそのような金額を提示できるのか尋ねたところ、「土地の購入希望者がいる。その人は、税金対策で土地を購入したいと言っている。」という旨の説明があったことから、担当者の説明を信じて、土地の売却に関する書類を送ってもらうことにした。
- (3) その数日後、フジ不動産から、「ご契約までの流れ」と題する文書、買主名義の買付証明書と印鑑登録証明書の写し、担当者の名刺と宅地建物取引主任者証の写しが届いた。消費者は、買主の印鑑登録証明書の写しや担当者の宅地建物取引主任者証の写しといった書類が送付され、買付証明書等の書類も整っていたことから、フジ不動産は確かな業者だと思い、フジ不動産を通じて土地を売却することにした。
- (4) 書類が届いた後、担当者から電話があり、「土地を売るためには境界線復元工事が必要なのだが、工事費を先払いしてもらわないと資材が買えないので工事できない。支払いが確認できたら、すぐに工事を始める。」という旨の説明を受けた。消費者は、土地を売却するために必要な工事であるならば仕方がないと考えて工事代金の前払を了承すると、その数日後、フジ不動産から境界線復元工事の見積書が届いた。

フジ不動産から送付された見積書は「道宝建設株式会社」名義であり、送金先の銀

行口座は測量事務所の代表者名義の口座が記載されていたが、消費者は、担当者から、道宝建設株式会社が境界線復元工事の施工業者であることと、道宝建設株式会社は測量事務所を使っていることを聞いていたので、担当者の説明に従って、見積書に記載された銀行口座に、工事費用として約 40 万円を振り込んだ。

- (5) 消費者は、工事代金を支払ったので工事が終われば土地を売却できると思ったが、その後も、担当者から何度も電話があり、「土地がもろくなっているので更に工事が必要である。」「地盤が悪いので、更に工事が必要である。」という旨の説明を受けた。消費者は、フジ不動産を信用していたことから、担当者から説明を受けた都度、追加の工事代金として、前回と同じ口座に、約 50 万円と約 20 万円を振り込んだ。
- (6) 3 回目の振込みを行った後、担当者からの連絡が途絶えたことから、疑念を感じた消費者は担当者から聞いていた携帯電話の番号に電話をかけたが、電話は通じなかった。

3. 当庁が確認した事実

- フジ不動産は、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フジ不動産の事務所は所在していませんでした。また、フジ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。
- フジ不動産は、仲介取引に関して、原野の買主として説明した「丹羽政吉」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、フジ不動産の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、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、当庁が確認したフジ不動産の担当者は、「福永信一」という氏名ですが、この者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、株式会社日高不動産（以下「日高不動産」といいます。）^(注) が送付した「福田洋」及び「武浩史」名義の宅地建物取引主任者証の写しに記載されていたものと同一でした。

(注)「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」（本年 8 月 29 日公表）

(http://www.caa.go.jp/adjustments/pdf/140829adjustments_1.pdf)

- フジ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「道宝建設株式会社」という名称で、その所在地は札幌市中央区北二条西 14 丁目にあるとされていますが、その所在地に同社の事務所は所在していませんでした。

4. 消費者へのアドバイス

- 前記 3 を踏まえると、フジ不動産には事業実体がないことが強く疑われます。また、フジ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。フジ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。

- フジ不動産は、「印鑑登録証明書の写し」、「宅地建物取引主任者証の写し」等を送付して消費者を信用させていましたが、この手口は日高不動産に関する件のときと類似したものでした。このような書類が送付されたとしても、仲介業者を無条件で信用することはやめましょう。
- 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－『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－」

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

- フジ不動産及び日高不動産の取引実態を踏まえると、原野の仲介取引においては、これらに類似した取引が広く行われているものと思われます。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、仲介業者が送付した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。
- 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)