

報道発表資料

平成30年1月25日
独立行政法人国民生活センター

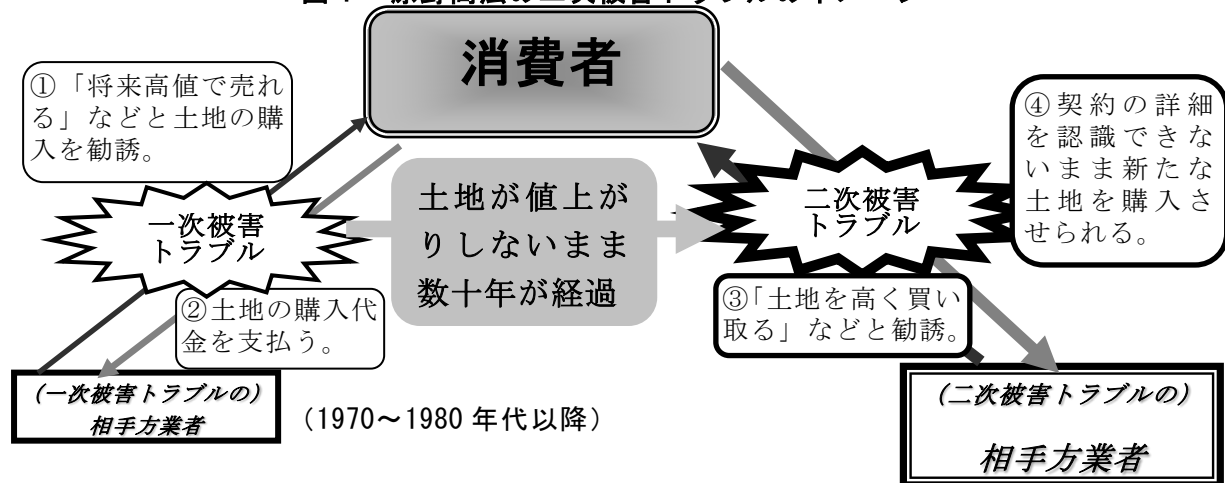
より深刻に！「原野商法の二次被害」トラブル
－原野や山林などの買い取り話には耳を貸さない！契約しない！－

過去に原野商法¹のトラブルにあった消費者や、その原野を相続した消費者が再度トラブルにあうという「原野商法の二次被害」のトラブル（図1）が依然として²全国の消費生活センター等や「消費者トラブルメール箱」³に寄せられています。

今までこのトラブルでは、「土地を高く買い取る」などと勧誘し、そのために測量サービスなどの契約をさせるケースが目立っていました。しかし、最近の相談ではその手口に変化が見られ、原野等の売却話までは今までと同様ですがその後巧妙な説明によって売却額より高い値段の新たな原野等を購入させる、といったものが目立ち始めています。購入させられた業者と連絡がつかなくなるなど、支払ったお金を取り戻すのが困難になるという特徴もみられます。

高齢者がトラブルにあうケースが非常に多く、相談件数の増加と1件当たりの支払金額の高額化により、支払金額の総額が増加するなど被害も深刻化していることから、未然防止・拡大防止のため、相談事例やアドバイスなどをまとめ、あらためて注意喚起を行います。

図1 原野商法の二次被害トラブルのイメージ



¹ 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、値上がりするかのように偽って販売する手口であり、1970年代から1980年代にかけて社会問題になった。

² 国民生活センターでは、今までに次の通り注意喚起を行っている。

「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

「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

「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

³ 消費者被害の実態を速やかに把握し、同様な消費者被害の発生の防止に役立てるため、国民生活センターが2002年4月からホームページ上に設置している情報収集システム。

1. PIO-NET⁴にみる相談の特徴

※2007年4月1日以降受付、2017年12月31日までのPIO-NET登録分8,512件について分析

(1) 年度別相談件数の推移

原野商法の二次被害⁵トラブルに関する相談は依然として増加の傾向がみられます。2014年度に1,088件に達し、その翌年度は847件といったん減少しました。しかし、2016年は1,076件と再び増加に転じ、特に2017年度は1,196件と前年同期と比べ約1.8倍となるなど、急増傾向がみられます(図2)。

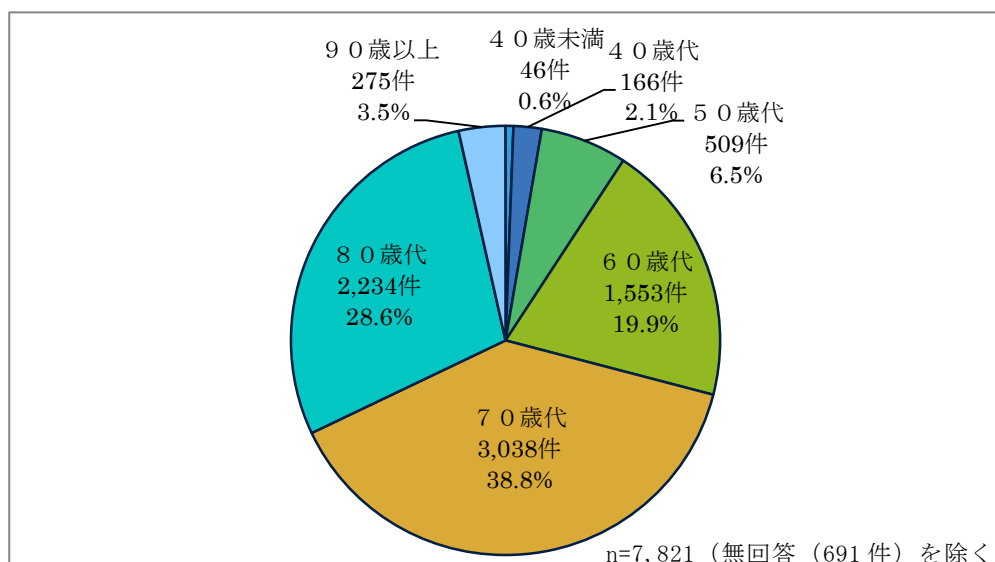
図2 年度別相談件数の推移



(2) 契約当事者の年代別件数等

2007年度から2017年度までの受付分についての契約当事者の年代別割合をみると、70歳代が約4割を占め、もっとも多くなっています。全体を見ても、60歳以上が約9割を占めており、原野商法の二次被害は、高齢者に多く見受けられるトラブルであることが分かります(図3)。

図3 契約当事者の年代別割合



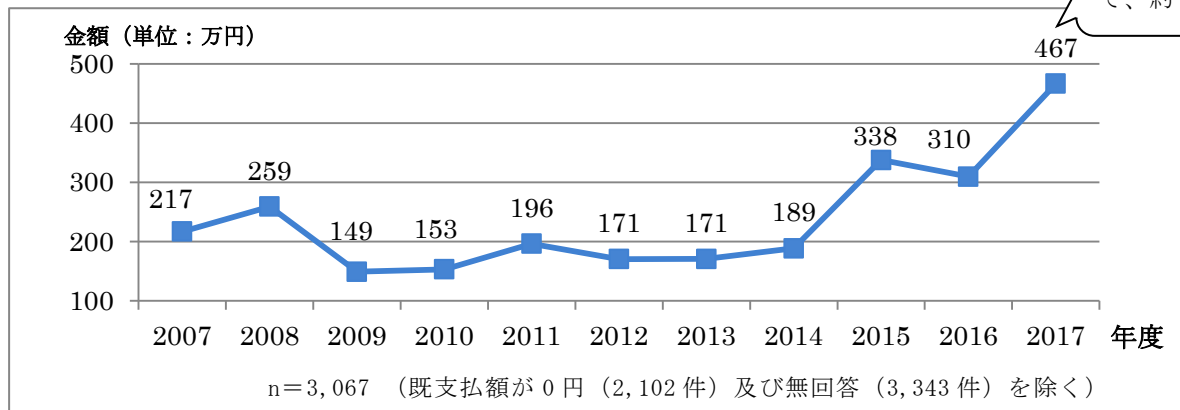
⁴ PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワークシステム)とは、国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベースのこと。消費生活センター等からの経由相談やトラブルメール箱の受信件数は含まれていない。

⁵ PIO-NETでいう「二次被害」とは、二次被害の前提となる一次被害が存在していた場合を指す。なお、「二次被害」は勧誘されただけでも「二次被害」としている。

(3) 支払った金額の平均値および総額

支払った金額の平均を年度別にみると、2014年度ごろから増加の傾向が見られ2017年度には1件当たり約470万円となっています(図4)。2017年度の支払った金額の総額は20.7億円にも上ります(9ページ図7参照)。

図4 支払った金額の平均値の年度別推移



(4) 販売購入形態

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(n=1,021不明(175件)を除く)。

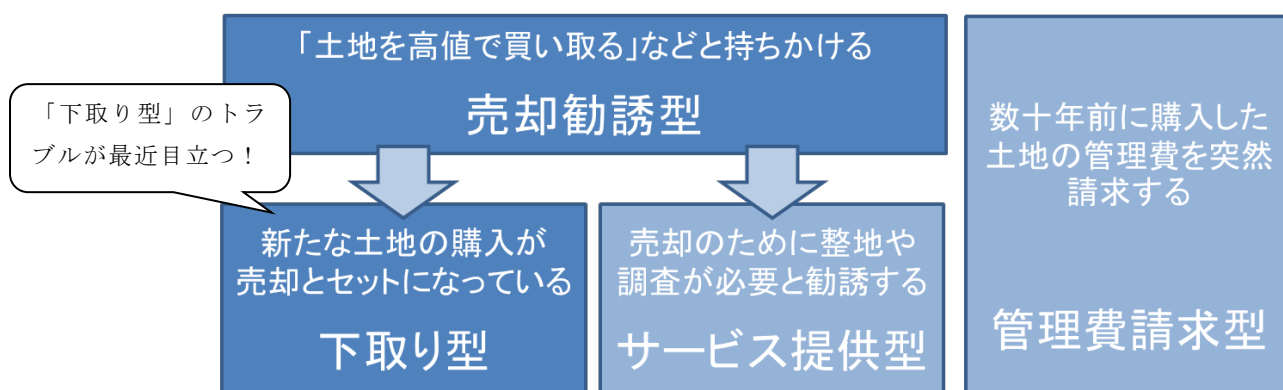
2. 相談事例

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」など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ちます。

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(以下、「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(以下、「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」型もみられます(図5)。

図5 原野商法の二次被害における勧誘手口



(1) 売却勧誘一下取り型

【事例1】雑木林を買い取ると勧誘され、節税対策と言われお金を支払ったが実際は原野の購入と売却の契約だった

宅地建物取引業の免許を持つ見知らぬ業者から会社案内が届き、その後何度も電話で相続した雑木林の売却話を持ちかけられた。この雑木林は両親が昔400万円で購入した土地である。業者は「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」と言っていた。断っていたが「約5,000万円で買い取る」と言われ根負けし喫茶店で話を聞いた。その際「他の土地を購入すれば売却時税金がなくなる」、「購入費用は税金対策処理後に返す」などと勧められた。よく分からなかったが、買い手のつかない雑木林が売れるなら、お金が返ってくるならと思い約400万円を支払って契約書にサインした。

その後期日になってもお金は戻らず業者は電話に出ない。あらためて売買契約書を確認したところ、雑木林を約1,200万円で売り、原野を約1,600万円で購入する契約になっていた。

(2017年5月受付、契約当事者：東京都、60歳代、女性、家事従事者)

【事例2】山林を売却する際の担保としての土地と説明されたが別の山林の購入契約だった

相続した山林を手放したいと思っていたところ、「買いたい」と電話勧誘を受け、喫茶店で会った。そこで土地売却の契約書面にサインし、手数料と言われ18万円を支払った。その際、「別の山林を担保として差し出す」という話を受けた。

しかし、後日契約書を見たところ、売却と併せて別の山林を買う契約になっていた。話が違っているので取り消したいが、喫茶店で契約したにもかかわらず「契約書には買主自ら自宅に呼んで契約したのでクーリング・オフの適用外」と記載があった。

(2017年10月受付、契約当事者：埼玉県、70歳代、男性、無職)

【事例3】山林の購入契約についてクーリング・オフをしたが返金されない

過去に原野商法の被害にあっていたが、その土地を買い取りたいという電話があり自宅訪問を受けた。複数回の訪問ののち、土地を売るつもりで売買契約書に署名したが、各回の訪問のたびに「違約金として」「税金対策の費用として」とさまざまな名目で費用を請求され総額約700万円を支払った。しかし実際は、全く説明のない別の土地(山林)を購入したことになる。弁護士に相談し、業者へクーリング・オフの通知をしたが、相手方から返金がされる様子はない。

(トラブルメール箱受信年月：2017年10月、契約当事者：東京都、70歳代、男性、無職)

【事例4】子に迷惑をかけたくなく原野を売却したが、新たな土地の契約をさせられていた

原野を所有しているが、子に相続すると迷惑をかけるので手放したいと思っていた。先日不動産業者から電話があり、自宅を訪問され「約800万円で買い取りたい」と勧誘された。その際「移転登記をするまで時間がかかる、それまで仮のしるし」と言われ、遠方の原野の売買契約書に署名した。意味がわからなかったが業者が「気にしないで」と言うので信用した。手続き費用として約400万円を支払い、住民票と印鑑証明書、土地の権利書を業者に渡した。しかし実際は、遠方の原野と自分の売却額の差額分と別の原野の購入費用となっていた。

(2017年6月受付、契約当事者：群馬県、80歳代、男性、無職)

【事例5】原野売却費用の工面のために自宅を売るよう言われて契約した

約30年前から複数回原野商法のトラブルにあっている。先月不動産業者が自宅に来て「土地を売ってあげる」と勧誘された。その際「税金対策で費用が必要だ」と言われた。「用意で

きない。高齢なので金融機関も貸してくれない」と断ったが、「自宅を売ればよい」と言われ、個人の売却相手を紹介された。自宅を売却し、そのお金は税金対策費としてそのまま業者に渡した。その際何かの書類に署名を求められ、土地を売却する契約をした。しかし税金対策として支払った費用は、実際は山林の購入契約になっていた。

現在、売却相手に家賃を支払って自宅に住んでいる。今までの土地の売買でお金を払い尽くし、今後は家賃も払えない。

(2016年12月受付、契約当事者：東京都、80歳代、女性、無職)

【事例6】宅地建物取引業の免許を持つ業者だということで信用したが契約後連絡が取れない

5年前に約1,000万円で購入した山林を高値で買い取ると電話が来た。宅地建物取引業の免許を持つ不動産業者だと言うので、信用して自宅で詳細を聞くことにした。「あなたが所有する土地を約1,250万円で買い取るが、その代わりに別の山林をあなたに買ってもらい、それを3カ月後に同額で買い戻す」という話だった。その山林を1,500万円で購入したことにして、差額の250万円を支払った。登記事項証明書は届いている。それから3カ月がたったため、山林を買い戻してもらおうと連絡したが、連絡が取れない。詐欺にあったのであろうか。

(2017年10月受付、契約当事者：埼玉県、60歳代、男性、無職)

(2) 売却勧誘—サービス提供型

【事例7】山林を購入したい人がいると説明され、調査と整地費用を払った

40年前に30坪と100坪の山林を購入し所有している。2週間前、「30坪の方の土地を欲しがっている人がいる」と不動産業者から電話があり、買いたい人がいるならと思ひ了解した。その後、不動産業者が売るに当たり調査や整地等が必要と言われ、請求されるまま合計190万円を支払った。売却代金が手に入ると思っていたら、「同じ人が100坪の土地も欲しがっているので調査費を80万円払ってほしい」と不動産業者が言ってきた。先に30坪の土地を売ってからにしたいと伝えたが、「まとめて売れば3カ月以内にお金が入る」という。子に相談したところ、原野商法の二次被害に手口が似ているという。どうすればよいか。

(2017年5月受付、契約当事者：神奈川県、60歳代、男性、無職)

(3) 管理費請求型

【事例8】覚えのない管理業者から別荘地の管理費20年分を支払えとの通知が届いた

覚えのない管理業者から、約25年前に購入した別荘地について管理費を滞納しているので支払えとの通知が届いた。その後、その管理業者から電話があり、「購入した別荘地の管理を担当している。管理費用が20年前から滞納となっている」として、管理費約70万円と滞納金約50万円の合計約120万円を請求された。しかし、購入当初の管理サービスについてはすでに解約しているし、業者名も違う。あやしいので支払いたくない。

(2017年4月受付、契約当事者：埼玉県、50歳代、男性、給与生活者)

【事例9】管理費の支払督促に異議申立てしないようそそのかされ、仮差押えがされた

父が所有する原野の管理をしているという業者が申し立てた、管理費の支払督促が届いた。驚いて業者に電話したところ「異議申立てをしなければ原野が競売に掛けられ、そのお金から管理費が支払われるのでそのまま大丈夫だ」と言われた。業者の説明に従い異議申立てをしなかったところ、裁判所から仮差押えがされた。話が違くと業者に伝えたら「そのようなことは言っていない。先にお金を支払わなければ強制執行する」と言われた。管理契約については書面もなく契約したかも定かではない。どうしたらよいか。

(2017年5月受付、契約当事者：東京都、80歳代、男性、給与生活者)

3. 相談事例からみる問題点

(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

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1件も確認できておらず、非常に悪質です。(事例1、事例6)

②原野等を売却する際、土地の購入契約もセットであることを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。しかし、契約書を確認すると、売却契約と同時に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、さまざまな名目で支払われた代金は、実際にはその差額分です。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です。(事例1～5)

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いる

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ます。「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」などといった気持ちに付け込んで、業者は勧誘を行っているものと考えられます。(事例4)

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、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、さ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ます。しかし、そのような事実は確認できません。(事例1、事例7)

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」などと社会貢献につながると思わせるセールストークもみられます。

(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

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みられます。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⁶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する必要があります。(事例1、事例6)

⁶ ただし、「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、下線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る。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、としており、原野であっても宅地建物取引業法の適用がある場合もある。なお、宅地建物取引業法の適用がある場合、特定商取引法の適用はない。

②特定商取引法に定める記載内容を満たしていない

(i) 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⁷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みられます。（事例1）

(ii) 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・オフの適用は除外といたします」などと記載がある⁸場合があります。しかし、そもそも喫茶店など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ます。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です。（事例2）

相談事例を見ると、消費者自ら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です。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。このケースにおいては、業者が支払督促⁹を行う場合もあり、注意が必要です。（事例8、事例9）

(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がみられます。（事例5）

(5) 通知をしても対応されず、業者と連絡がつかなくなる

消費者がクーリング・オフの通知をしても対応されず、話し合いすらできないケースが目立ちます。そして、ほとんどのケースで最終的には連絡がつかなくなります。取引業者の事業実態が不明であり、詐欺¹⁰のおそれも十分に考えられます。（事例1、3、6）

4. 消費者へのアドバイス

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

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や、支払ったお金を返金するという約束が実行されたケースは1

⁷ 消費者庁 2017年11月1日公表「特定商取引法に関する法律等の施行について」 6、7ページ参照
http://www.caa.go.jp/trade/pdf/trade_index_1_171107_0001.pdf

⁸ 特定商取引法26条6項1号では、消費者の「請求」に応じて行われる、その住居における販売をクーリング・オフ制度等（同法4条～10条）の適用除外としている。

⁹ 支払督促とは、申立人の申立てのみに基づいて簡易裁判所の書記官が相手方に金銭の支払いを命じる制度のこと。相手方が異議申立てをした場合は、通常の民事訴訟の移行する。なお、この支払督促について異議申立てを行い、裁判となったケース（東京簡裁平成29年11月16日判決 事件番号：平成29（ハ）第23360号）では「原告の請求には理由がない」として業者の請求は棄却された。

¹⁰ 民事事件ではあるが、原野商法の二次被害において詐欺であるとして所有権移転登記の抹消が認められた裁判例（さいたま地裁平成28年11月29日判決 事件番号：平成27年（ワ）第106号）がある。

件も確認できていません。トラブルにあ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りましょう。

(2) 宅地建物取引業の免許を持っていても、安易に信用しないようにしましょう

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、注意する必要があります。たとえ宅地建物取引業の免許を持つ業者からの勧誘であっても、原野等に関する売却話があったときは、慎重に対応しましょう。

(3) 根拠がはっきりしない請求には、お金を支払わず毅然と対応しましょう

根拠がはっきりしない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しましょう。ただし、裁判所から「特別送達¹¹」が送られてきた場合には注意が必要です。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ましょう。

(4) おかしいと気づいたり、トラブルにあったら消費生活センター等に相談しましょう

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。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。

(5) 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ましょう

原野商法の二次被害トラブルでは、高齢者が被害にあうケースが非常に目立ちます。周りの人も、口数が減る、買い物をあまりしなくなる、借金を申し込んでくるなど、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。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。

※消費者ホットライン：局番なしの188（いやや）

お住まいの地域の市区町村や都道府県の消費生活センター等をご案内する全国共通の3桁の電話番号です。

5. 情報提供先

消費者庁消費者政策課（法人番号 5000012010024）

消費者庁取引対策課（法人番号 5000012010024）

内閣府消費者委員会事務局（法人番号 2000012010019）

警察庁生活安全局生活経済対策管理官（法人番号 8000012130001）

法務省大臣官房秘書課（法人番号 1000012030001）

国土交通省土地・建設産業局不動産課（法人番号 2000012100001）

一般財団法人不動産適正取引推進機構（法人番号 5010405000762）

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（法人番号 6010005018683）

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（法人番号 8010005018681）

公益社団法人全日本不動産協会（法人番号 8010005003089）

公益社団法人不動産保証協会（法人番号 2010005017961）

¹¹ 裁判所からの通知の際に使用される特別な郵便のこと。「特別送達」と記載された裁判所の名前入りの封書で送付され、裁判所で付した「支払督促」や「訴訟の呼出状」の「事件番号・事件名」が記載されている点に特徴がある。

(参考) PI0-NET にみる相談の傾向

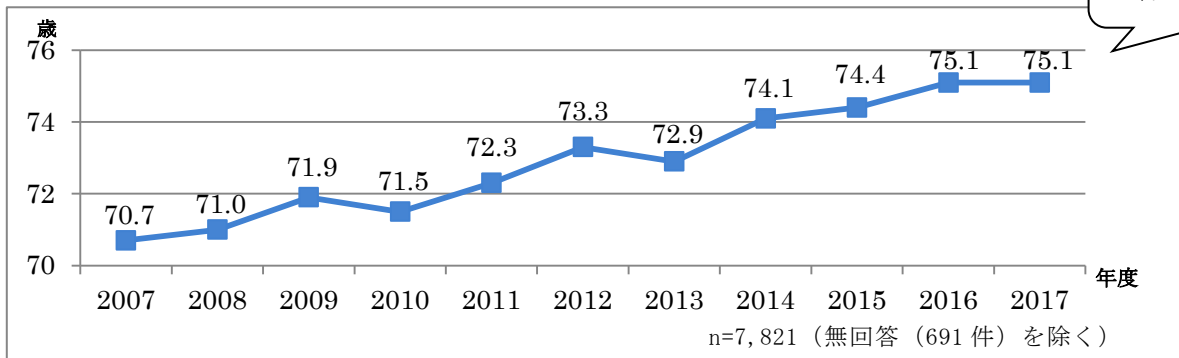
※1. (2)～(3)については、2017年4月1日以降受付、2017年12月31日までのPI0-NET登録分1,196件について分析

1. 契約当事者の属性

(1) 平均年齢

契約当事者の平均年齢には上昇傾向がみられます。この10年間で平均年齢は約4.4歳上昇し、2017年度は75.1歳となっています(図6)。

図6 契約当事者の平均年齢の年度別推移



(2) 性別

2017年度の契約当事者の性別は男性706件(60.0%)、女性471件(40.0%)となっており、やや男性が多いという特徴がみられます(n=1,177無回答等(19件)を除く)。

(3) 都道府県

2017年度に寄せられた相談について、相談件数が50件以上となっている都道府県は5つあり、東京都339件、神奈川県271件、埼玉県161件、千葉県92件、愛知県89件の順となっています。トラブルが南関東に集中していることがうかがえます(n=1,168無回答(28件)を除く)。

2. 支払った金額

原野商法の二次被害について、支払った金額の総額の年度別推移をみると、2010年度より増加傾向がみられます。2017年度は特に増加傾向が見られ、2016年度の約2.6倍となる20.7億円にも上っています(図7)。

図7 支払った金額の総額の年度別推移

