

# わたしは ダマサレナイ!!

## 第15話 投資型マンション違法勧誘

●監修 樋山 昌子 (ひやま・まさこ)

東京都消費生活総合センター／消費生活専門相談員

このコーナーで紹介するまんがは、実際に起きた事件をもとに、その「だましのシーン」を再現したものです。なぜだまされてしまうのか?ここで再現する巧みな策略に、その秘密が隠されています。「私だけは大丈夫!」なんて甘く考えてはいませんか?実はそう考える人こそ被害に遭いやすいのです。



しつこい勧誘に根負けして被害者になってしまうケースが急増

投資型マンションの違法勧誘による被害者が急増しています。この被害では契約にいたる勧誘方法やセールストークが悪質であり、法律違反が随所に見受けられます。この違法勧誘による被害者のほとんどは給与所得のある男性で、20代から40代の気が弱そうな、しつこい勧誘を断れない人が多いようです。

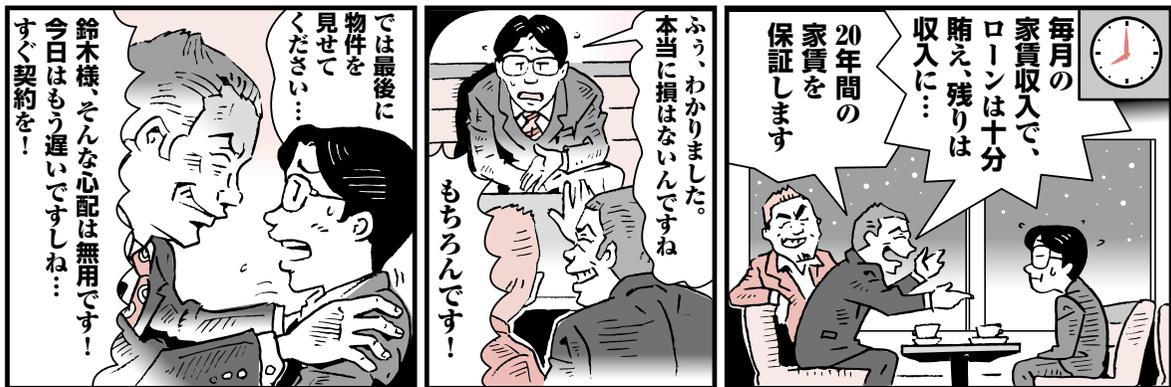
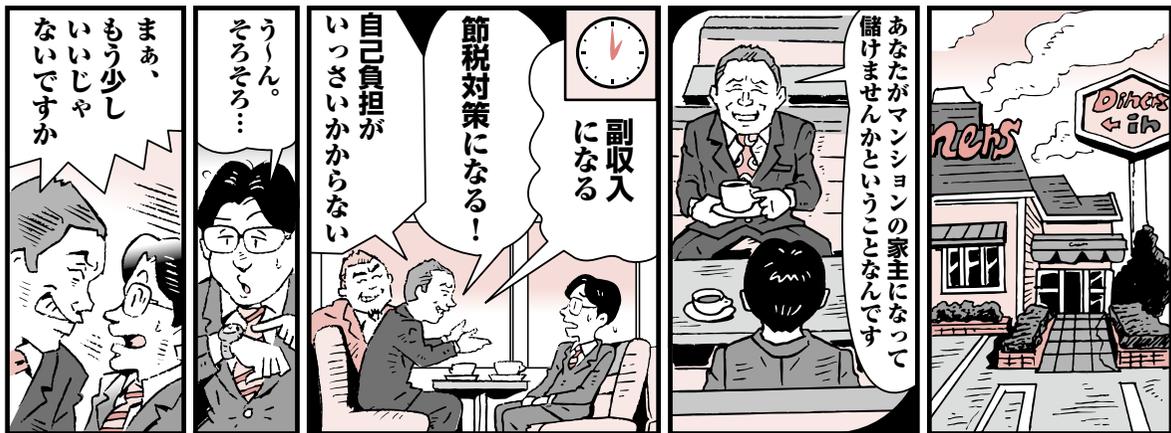
勧誘は、出身大学の同窓会名簿などから得た就職先の職場への電話から始まり、一日数十回以上かかってくるケースもあり、そうした場合には職場の業務の妨げとなることもあるでしょう。

### ポイント

**根拠のない好条件提示と執拗な勧誘、脅し**

職場への勧誘の電話は個人を装い、社名や担当名などを名乗らないことが多く、これは特定商取引法と宅地建物取引業法に違反します。また、わざと早口で聞き取れないように社名を言うこともあります。こうした職場への電話が度重なり、その執拗さに根負けして実際に業者と会ってしまつと、そこには長時間の説得が待っています。喫茶店やファミリーレストランで行われること多い勧誘は、「家賃を保証する」、「副収入になる」、「節税対策になる」といった好条件ばかりが並べ立てられます。また、「お金がない」と断ると、「自己負担が一切かからない」「ローンは家賃で賄える」「老後の年金収入を確保できる」などと執拗なトークで契約を迫ります。

こうした有無を言わさぬ勧誘に対し、「興



味が無い、「帰りたい」などと渋ると態度が豹変し、「家族がどうなってもよいのか」「生活できなくしてやる」などの脅しを受ける場合があり、数時間にわたって拘束されます。挙句の果てに、「これだけ説明させて契約しなかったら、オレたちが説明した時間をどうしてくれるんだ」「説明させた時間分の費用をオマエが補償しろ」などと恫喝するといった恐喝行為に発展することさえあります。

#### ポイント2

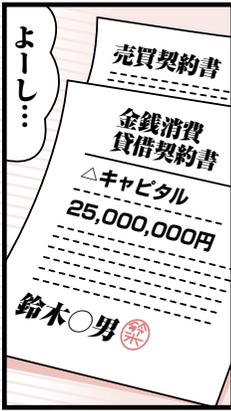
#### 業者へ入るの悪質な契約強要

こうして根負けさせ、物件を見たいという要求にも応えず、ノンバンクなどから多額（マンガでは2500万円）のローンを組ませ、無理やり契約させてしまうのです。そして契約時には、「クーリングオフをしない」ことを強要したり、「クーリングオフはできないからな」などと言い、違法なクーリングオフ妨害行為をするなど、非常に悪質です。

#### ポイント3

#### 契約したマンション価格は下落、収支は赤字

契約後は、管理費や入居に備えたクリーニング代、リフォーム代など、予想できなかった出費が重なります。副収入になるはずが、赤字を生み出していく物件となっていくのです。物件を見ることなく契約させられたため、契約後に価値の低い物件と分かってもあとの祭りです。その後も、例えば、物件価格がどんどん下落したり、家賃収入が思うように入ってこなかったりという状況が続く、負債が重荷になり、自己破産にいたるケースもあります。



この物語はフィクションです

★今回紹介したような事例については消費者契約法に違反していたり、クーリングオフ妨害行為など特定商取引法、宅地建物取引業法などに違反していると考えられますが、現在被害件数が急増しているため、法改正の動きが開始しているようです。

※2011年10月1日に、宅地建物取引業法の施行規則の一部が改正され「契約を締結しない旨の意思」「勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思」を表示した場合の再勧誘の禁止が新たに規定されました。

こういった勧誘を受けた場合は、電話をすぐに切るなど無視し続けること、地元消費生活センターや各都道府県の不動産業指導課などに相談することなどが大切です。

【詳しい情報や相談】

- 地元の消費生活センター
- 東京都消費生活総合センター  
緊急消費者情報  
<http://www.shinuisseikatu.metro.tokyo.jp/sodan/kinhyu/100325.html>
- 国民生活センター  
まずまずエスレートする  
マンションの悪質な勧誘  
[http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20101125\\_1.html](http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20101125_1.html)
- 国土交通省H.A.  
「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の運用について  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000062.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000062.html)