

● 事務局だより ●

第86号をお届けします。

◇ 最近、いわゆる原野商法で価値のない土地を買わされた被害者（当該土地所有者）に対し、その土地を買い取ってあげる、売ってあげる、もっと良い土地と交換してあげるなどと様々な手口（詐欺的行為）で金銭を支払わせる原野商法の二次・三次被害の相談が目立ちます。被害額は数十万円のものも多く、被害者には高齢者が多いのが特徴です。ごく一部の宅建業者のこうした詐欺的営業は許されるものではありません。明らかな宅建業法違反があるものもありますが、巧妙な手口のものも多く取り締まる有効な手段がないのが現状です。何らかの対策が必要と思われま

◇ 昨年10月、投資用マンション等の悪質な勧誘行為による消費者の被害を防止するための方策の一つとして、宅地建物取引業法施行規則16条の12が改正されました。①勧誘に際して、社名、氏名、勧誘の目的等を告げずに勧誘すること、②契約を締結しない又は勧誘を断わる意思表示をした消費者に対して勧誘を継続すること（再勧誘）、③消費者が迷惑を覚える時間帯に勧誘を行うことを禁止しました。幅広い年齢層の消費者が意思に反した不動産を購入させられ被害に遭っていますが、社会に出て間もなく不動産のことは何もわからない20代の若い人もその被害者になっています。1Rマンション等も含めた投資用不動産は、低金利時代のなか需要は旺盛であり、投資家の有望な投資先の一つともなっており、優良な投資用不動産の取引は活発に行われています…が、一部業者の悪質な営業行為により、投資用マンション＝悪者のイメージができつつあります。このような社会問題を引き起こす悪質な販売行為は不動産業界全体の信用失墜につながるものです。業界あげて監視し、悪質な販売行為を撲滅していく必要があると思われま

◇ 法令の改正ではありませんが、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方も改正され、断定的判断の提供の禁止・威迫行為の禁止等の悪質な勧誘行為以外の禁止行為やクーリング・オフについても、具体的な事例でより詳細に考え方が示されました。特に、クーリング・オフの妨害行為に対しては、厳正に対処する必要がある旨を示しています。クーリング・オフが適用のある場所で契約の締結等をした場合において、相手方がクーリング・オフにより契約の解除を申し出たときには、素直に契約の解除に応じて紛争を生じさせないようにしましょう。

◇ 人事異動

平成24年 5月10日  
総括研究理事

小滝 晃

平成24年 6月 1日  
調査研究部調査役

中村 行夫

平成24年 7月24日 印刷 平成24年 7月31日 発行
発行 (財)不動産適正取引推進機構 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21 (第33森ビル 3F) TEL 03(3435)8111(代) HP http://www.retio.or.jp
発行人 堀之内 博 一 編集責任者 福島 直 樹 印刷 (株)加藤文明社

\*本誌の無断転載を禁じます。  
本誌の掲載記事を転載される場合は、ご連絡下さい。