

2011 暮らしのサポーター通信

ハイライト:

□今月のテーマ

投資被害の抑止
を目的とした法改
正について

□お知らせ

暮らしのサポー
ター視察について

□交流コーナー

コラム

降水確率〜一日
を通じての降水確
率はどこに〜

投資被害の抑止を目的とした法改正について

徳島県消費者情報センターを含め全国の消費生活センターや警察などに寄せられた投資被害の相談件数は増加しており、特に、「マンション投資への悪質勧誘」と「未公開株等の取引をめぐる詐欺」については、社会的問題となっています。

このため、国においては、マンション投資については国土交通省が「宅地建物取引業法」を、未公開株等については金融庁が「金融商品取引法」を、それぞれ改正し、投資被害を抑止していくための規制強化を図っていくことになりましたので、今回はこの二つの法改正の内容について概要をまとめてみました。

1 マンション投資への悪質な勧誘に対する規制強化については、宅地建物取引業法施行規則の一部が改正され、平成23年10月1日から施行され、次ぎのような『禁止される勧誘行為（ア～エ）』が定められました。

ア 勧誘に先立って(①)宅地建物取引業者の商号又は名称(②)勧誘を行う者の氏名(③)勧誘を行う目的である旨(④)を告げずに、勧誘を行うこと。

① 勧誘行為を開始する前という意味で、一般的に告げなければならない時点とは次ぎのようになります。

- ・電話勧誘の場合：相手方に電話がつながった時点
- ・訪問勧誘の場合：相手方と接触し、会話を開始した時点
- ・宅建業者の事務所を訪れた場合：相手方に物件の具体的な内容について説明を開始する時点

② 宅地建物取引業の免許における「商号または名称」を相手方が明確にわかるように告げる必要があります。

③ 実際に勧誘を行う担当者の氏名を告げる必要があります。

④ 勧誘の対象となる物件の契約を締結することが勧誘の目的である旨（例：投資用マンションの購入について説明をさせていただきたい）を告げる必要があります。



.....

イ 相手方が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含む。）(⑤)を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること。(⑥)

⑤ 相手方の「契約を締結しない旨の意思」とは、口頭であるか、書面であるかを問わず、契約する意思がないことを示すものが該当します。例としては「お断りします」「関心ありません」「(当該勧誘行為が) 迷惑です」などがあたります。

⑥ 相手方が契約を締結しない旨の意思表示を行った場合には、・引き続き勧誘を行うこと ・その後、改めて勧誘を行うこと ・同一の宅地建物取引業者の他の担当者が勧誘を行うこと ・同一の宅地建物取引業者から委任されたすべての代行業者が勧誘を行うこと が禁止されます。

なお、再勧誘の禁止の対象については、事例ごとに判断されます。例えば、「マンションの勧誘には関心がない」との意思表示がなされた場合には、投資用だけでなく居住用も含め広くマンションの勧誘を行うことが禁止されますし、「御社（宅地建物取引業者）からの勧誘は結構です。」との意思表示がなされた場合には、当該業者が行う勧誘すべてが禁止されます。

ウ 迷惑を覚えさせるような時間(⑦)の電話又は訪問。

⑦ 一般的には、相手方に承諾を得ている場合を除き、午後9時から午前8時に開始すること。

エ 深夜又は長時間の勧誘等によりその者を困惑させること。(⑧)

⑧ 具体例としては、・深夜における勧誘 ・長時間にわたる勧誘 ・相手方が勤務時間中であることを知りながら執拗な勧誘を行って相手方を困惑させること など

2 金融商品取引法上の登録を受けていない業者（無登録業者）が、未公開株等について「上場間近で必ず儲かる」などと勧誘を行い、高齢者等に対して不当な高値で売りつけるといった（詐欺的商法）事例が急増しています。

※未公開株に関する苦情相談件数（国民生活センター調べ）

2007年度：2,616件(63%) 2008年度：3,017件(70%)

2009年度：6,115件(77%) 2010年度：6,739件(80%)

∴()内は全相談件数に占める60歳以上の相談件数の割合

こういった状況も踏まえ、本年5月17日に金融商品取引法が改正され、未公開株取引関係については、段階的（無登録業者に対する罰則の引き上げは6月14日に、取引の無効ルールの創設等については11月24日）に施行されます。

通信ナンバー NO. 63

.....

ア 無登録業者に対する罰則の引き上げ（平成23年6月14日施行済み）

無登録業者に対する罰則は、

3年以下の懲役又は300万円以下の罰金（法人についても300万円）でしたが、



5年以下の懲役又は500万円以下の罰金（法人については5億円）に

引き上げられました。

イ 取引の無効ルールの創設等（平成23年11月24日施行予定）

（1）取引の無効ルールの創設

●改正の概要

無登録業者が未公開有価証券（社債・株式・新株予約権・左記同様の外国証券）の売り付けを行った場合、その売買契約は無効となります。

（ただし、無登録業者が不当な利益を得る行為でないことを立証した場合に限り、当該契約は有効となります。）

●効 果

- ・ 国民生活センター、消費者情報センター等による無登録業者に対する代金返還交渉の仲介がやりやすくなる。
- ・ 裁判での被害者の立証責任が軽減される。
- ・ 被害者が裁判所に対し、無登録業者の財産の仮差押さえも請求しやすくなる。
- ・ 悪質商法の予防的な効果も期待できる。

* ただ、未公開株を売りつけた後、業者の行方がわからなければ、消費者情報センターの仲介も裁判所が財産を差し押さえることもできませんので、未公開株には絶対に手をださないようにしましょう。

（2）広告・勧誘行為の禁止

- 無登録業者による広告・勧誘行為は禁止されます。

徳島県消費者情報センター

〒770-0851
徳島市徳島町城内2番地1
とくぎんモニプラザ 5階

・相談電話 088-623-0110
・啓発受付 088-625-8285
・事務担当 088-623-0612
・ファクシミリ 088-623-0174

Email: t-shouhi@mail.pref.tokushima.lg.jp
ホームページ
<http://www1.pref.tokushima.jp/shohi/>

交流コーナー

くらしのサポーターのみなさんの質問や情報をお待ちしています。

くらしのコラム

降水確率～一日を通しての降水確率はどこに～

朝、家をでるときに新聞の「きょうの天気」を見る。そのときの降水確率が30%であれば、このような日に傘を持たないと、10回のうち3回くらいは雨に会い困ることがあるということだ。

ところが詳しく見ると、6時から12時、30%、12時から18時、50%、18時から24時、30%とある。出かけるのは7時10分くらいとして、帰宅の時間は17時であるか、残業で20時かは未定。

こうなれば、6時から24時の降水の確率の予想になる。一日中晴れる確率を1から引くと、 $1 - 0.7 \times 0.5 \times 0.7 = 0.755$ となり、降水の確率は75.5%である。かなり高い確率で雨に出会うのだ。

一昔前の一日当たりの降水確率が見やすいと、言う人もある。

くらしのサポーター 三原茂雄

くらしのサポーター視察について

- 1 日程 平成23年11月29日（火）
- 2 視察行程
10:30 徳島駅前集合（ポッポ街入口付近）
10:45 徳島とくぎんターミナル集合
（この間、昼食のため淡路ハイウェイオアシスにて休憩）
・視察 13:00～14:30
農林水産消費者センター 神戸センター
～食品の安全性についての講義・検査分析の見学～
- 3 募集人員 35人
- 4 参加費：無料（ただし、昼食は各自でご用意ください。
なお、淡路ハイウェイオアシスにて昼食をとることができます。）
- 5 申込み期限：平成23年11月18日（金）



くらしのサポーター担当者より

日増しに秋も深まりゆくこのごろ、皆様方にはおからだを大切になさってください。

さて、お知らせコーナーに記載していますように、今年度の「くらしのサポーターの視察」は食品の安全性に対する見識等を一層高めていただくことを目的に実施いたします。多数の皆様のご参加をお待ちしております。