

## 「一口大家」と称する不動産投資の契約を締結していた事業者2社に東京都消費生活条例に基づく是正勧告

本日、東京都は、「以前、落ち込んでいた時に励まされた。」などと告げて、認知症などの判断力が不足した高齢者等の家を訪ね、「一口大家（別紙参照）」と称する区分所有建物売買と区分所有建物賃貸借サービスに係る取引に関して契約を締結させていた事業者2社に対し、東京都消費生活条例（以下「条例」という。）第48条に基づく是正勧告を行いました。

### ➤ 事業者の概要

#### 株式会社 ライフイットプランニング

- 代表取締役 大口 貴志
- 所在地  
東京都新宿区西早稲田二丁目18番  
20号VORT西早稲田6階
- 設立 平成28年11月2日
- 事業内容 「一口大家」に係る勧誘及び  
区分所有建物の売買・賃貸借契  
約の締結

#### 株式会社 ファーストボックス

- 代表取締役 箱山 政人
- 所在地  
東京都新宿区高田馬場二丁目8番13号  
今井ビル東館1階
- 設立 平成28年3月8日
- 事業内容 「一口大家」に係る区分所有  
建物賃貸借サービスの提供

### ➤ 勧誘行為等の特徴

- (1) 事業者は、高齢の消費者宅に「以前あなたに励まされ奮起して今の自分がある、近くに来てるのでお礼に伺いたい。」等と言って突然電話をし、勧誘目的を告げないまま自宅を訪問する。消費者は営業員に対する記憶はないが、「もしかして。」との思いから営業員の訪問を受け入れると、営業員が「一口大家」の勧誘を始める。
- (2) 事業者は、認知症が認められる消費者や、高齢で物忘れがひどくなった消費者等の判断力の不足に乗じ、「一口大家」の取引に係る「区分所有建物売買契約」と「区分所有建物賃貸借契約」を締結させていた。

#### ✓ 消費者の方へ

身に覚えのない人物からの訪問を気軽に受けたところ、高額な投資契約の勧誘を受けたという相談が多く寄せられています。必要のない契約や訪問は、きっぱりと断りましょう。

#### ✓ 高齢者の周囲の方の気づきも大切

高齢者の中には、記憶力や判断力が低下している方がおり、自分がトラブルに遭っていることに気付いていない場合もあります。高齢者と日常的に接する方は、不審な契約や事業者の訪問に気づいたら、早めに最寄りの消費生活センターにご相談ください。

東京都消費生活総合センター ☎03-3235-1155  
お近くの消費生活センターは 局番なし188(消費者ホットライン)

詳しくはこちらをご覧ください。



<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/>



【問合せ先】

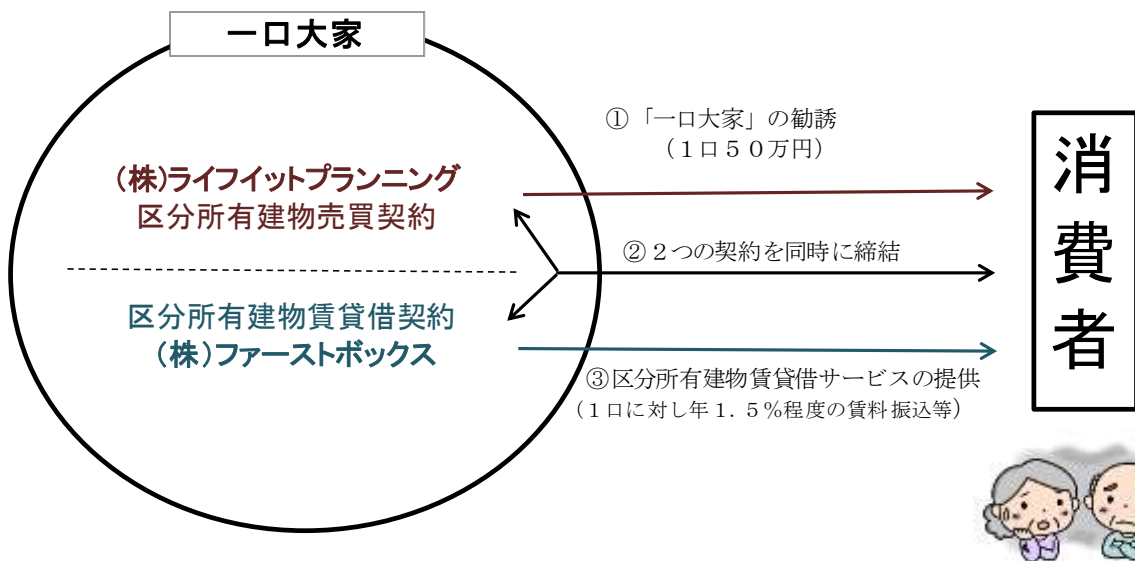
生活文化局消費生活部取引指導課  
電話：03-5388-3074

## ➤ 「一口大家」の概要

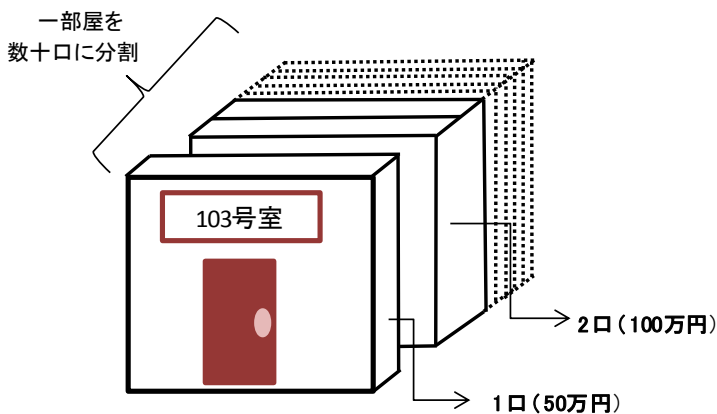
(株)ライフイトプランニングが、都心マンション一室の所有権を数十口に分割し、その共有持分を1口50万円で販売する「区分所有建物売買契約」と同時に、当該共有持分に係る区分所有建物を(株)ファーストボックスが消費者から借り上げ、第三者に転貸し、販売金額(口数)に応じた賃料を消費者に振り込む「区分所有建物賃貸借契約」を、一つの取引として勧誘し、締結するもの。

## ➤ 「一口大家」営業の流れ

- ① (株)ライフイトプランニングの営業員が、「税金対策になる、利回り年1.5%以上」などと消費者に告げて、「一口大家」(「区分所有建物売買契約」と「区分所有建物賃貸借契約」)の勧誘をする。
- ② 勧誘された消費者は、利回りが良い、賃料収入が安定している等の理由から資産を運用することに決め、「一口大家」に係る「区分所有建物売買契約」と「区分所有建物賃貸借契約」の2つを同時に締結する。
- ③ (株)ファーストボックスは「区分所有建物賃貸借契約」を締結した消費者に対し、販売金額(口数)に応じた賃料(1口50万円に対し1.5%程度の金額)を振り込む。



## ▼マンション一室の所有権分割イメージ



# 東京都消費生活条例第48条に基づく是正勧告

## 1 事業者の概要

- (1) 事業者名 株式会社 ライフフィットプランニング  
代表者名 代表取締役 大口 貴志  
住 所 東京都新宿区西早稲田二丁目18番20号 VORT西早稲田6F  
設立等 平成28年11月2日設立、 資本金800万円  
宅地建物取引業免許 東京都知事(1)第100016号
- (2) 事業者名 株式会社 ファーストボックス  
代表者名 代表取締役 箱山 政人  
住 所 東京都新宿区高田馬場二丁目8番13号 今井ビル東館1階  
設立等 平成28年3月8日設立、 資本金510万円  
宅地建物取引業免許 東京都知事(1)第99164号

※いずれも事業者報告による。

## 2 (株)ライフフィットプランニングに関する都内の相談の概要 (平成31年2月22日現在)

平均年齢	平均契約額	相談件数			
		28年度	29年度	30年度	合計
約84.7歳 (70~94歳)	約996万円 (最大3,600万円)	0件	11件	20件	31件

※(株)ファーストボックスは勧誘行為がないため、省略する。

## 3 勧告の内容

- (1)「一口大家」と称する区分所有建物売買及び区分所有建物賃貸借サービスに係る取引の意図を明らかにせず、若しくは区分所有建物売買及び区分所有建物賃貸借サービスに係る取引以外のことを主要な目的であるかのように告げて消費者を誘引することにより、契約の締結を勧誘しないこと、又は契約を締結させないこと。
- (2)「一口大家」と称する区分所有建物売買及び区分所有建物賃貸借サービスに係る取引に際し、高齢者その他の者の判断力の不足に乘じ、契約を締結させないこと。

## 4 勧告の対象となる不適正な取引行為

不適正な取引行為	根拠条文
「以前落ち込んでいた時に、あなたから励まされ力になった。近所に来たのでぜひお礼に伺いたい。」などと、「一口大家」と称する区分所有建物売買及び区分所有建物賃貸借サービスに係る取引の意図を明らかにせず、若しくは区分所有建物売買及び区分所有建物賃貸借サービスに係る取引以外のことを主要な目的であるかのように告げて消費者を誘引することにより、契約の締結を勧誘し、又は契約を締結させる事実があった。	条例第25条第1項第3号 同規則第6条第1号 (販売目的隠匿)
「一口大家」と称する区分所有建物売買及び区分所有建物賃貸借サービスに係る取引に際し、高齢で物忘れがひどくなった者、認知症が認められる者等の判断力の不足に乘じ、契約を締結させていた。	条例第25条第1項第1号、 同規則第5条の2第4号 (判断力不足便乗)

## 5 今後の対応

- (1) 勧告内容に対する改善措置について、平成31年3月18日までに、都知事あてに報告させる。
- (2) 勧告に従わない場合は、条例第50条に基づき、その旨を公表する。

## (事例1)

甲は、平成29年初夏のころ、親族である80歳代の高齢者からマンションの売買のことで当該事業者らの営業員Aが訪ねてくるとの相談を受けたので、立ち会うことになった。

その親族は1～2年前から甲に対し「物忘れがひどくなった。」と言っており、甲自身も親族が物忘れが始まったと感じていた。事実、この親族宅の部屋の中には書類等が散乱しており、ゴミ屋敷のような状態であって、そこへ営業員が来訪すること自体が不審だった。

来宅したAはマンション売買の話をしたが、甲の親族は聞いているだけで何も話さず、話の内容も良く分からない感じだった。

甲が質問すると、Aは声を荒げて「黙ってもらえますか、話がこんがらがるので。」等と言った。

また、Aは話の途中で「親族がもうボケ始めて耳も遠くなっちゃっている。」と言った。

その後、親族がAに対し、「あの〇百万円というのは何でしたっけ。」と質問した。すると、Aは「もう一回言いますよ。税金対策で1.5%の金利がつくお話です。それ以上だと思って下さい。銀行に置いておくよりも、株を持っているよりもこちらの方がお金が儲かります。減ったりとか急になくなったりすることじゃありません。」と答えた。甲は何のことか分からなかったため、Aが帰ってからこのことを親族に尋ねたところ、自分の所有する株を売って〇百万円払ったことと、契約当日、AとAの上司Bの2人が来宅したことだけを覚えていたが、何の契約をしたのか分からず契約書等もなかった。

甲は不安になり消費生活センターへ相談したところ、親族は当該事業者らと「区分所有建物売買契約」及び「区分所有建物賃貸借契約」を同時に結んで〇百万円を支払ったことが判明した。契約日は親族から相談を受けた日の数週間前だった。

## (事例2)

乙は、平成30年春ごろ、当該事業者らの営業員Cから電話を受けた。

内容は「3年前に乙宅を訪問した。その当時自分は落ち込んでいたが乙から励まされ力になった。そのお蔭で現在の自分がある。転勤で乙宅の近所に来たのでぜひお礼に伺いたい。」というものだった。

乙は「覚えがありません。」と断ったが、Cは「私は、はっきり覚えています。ぜひお礼に伺いたい。」と何度も言うので、乙は「お礼だけなら。」と思い来訪を承諾した。

数日後の午前10時頃、Cは突然来訪し、帰ったのは午後3時過ぎだった。乙は、お礼に來ただけだと思っていたので玄関先で話を聞くつもりだったが、Cは「寒いのでお茶をください。」と言って勝手に乙宅へ上がり込んでしまったので、乙はびっくりしてしまい、止める余裕もなかった。乙は仕方なくリビングでお茶を出すと、Cは自分の身の上話や被災地へボランティアに行った時の話を延々とした。

ちょうど正午頃、Cの上司Dが突然訪ねてきて、「Cがお世話になりました。」等とお礼を述べて、午後1時頃帰った。

Dが帰るとCは突然「実は、いい話があります。」と言って投資の話をした。その内容は「今銀行の利子は少ない。しかし、我が社は、一口50万円で〇%程度の利子が付く。半年過ぎたらもっと利率が高くなる。」と言った。

乙は、投資の知識や経験はないが、Cと午前中から長時間話をしていたので、少し気を許した時に高利率の話が出てきたので投資しようと思ってしまった。この時〇千万円を銀行に預金していたので、このお金を投資することにした。

するとCは「一口大家申込書及び資料請求」という書類を取り出した。Cからその書面の説明はないままに記入を求められ、乙はCに言われるままに年収・資産状況・投資経験・出資目的の欄に丸印をつけた。

その後Cは「通帳を見せてほしい。」と言うので、乙は預金している銀行の通帳とキャッシュカード

を見せると、Cはそれらをスマートフォンで何枚も撮影した。Cは「このことは誰にも話してはいけない。夫にも内緒にするように。」と言って帰った。

乙は、預金通帳等をスマートフォンで撮影されたこと等から不安になり、この投資を取り止めることにした。

### （事例3）

丙は、平成30年初頭、以前から付き合いのある近所の80歳代の高齢の知人から相談を受けた。知人は前年夏頃入院し認知症の診断を受けていた。

その知人が、突然あわてた様子で書類を持って丙宅を訪問し、その書類を提示しながら「これが何の書類か分からない。何かの契約をしたのだろうか。」と言った。丙がその書類を調べると、知人は当該事業者らと「区分所有建物売買契約」及び「区分所有建物賃貸借契約」を同時に結び、〇千万円を支払っていることが判明した。

丙がその旨を説明すると知人は、「当該事業者らの営業員Eが昔、私にお世話になったことがあると言って何回か訪ねてきたことがある。Eに投資を勧められ、契約日に高田馬場にあるEの会社に行き、いろんな書類に署名・押印をした後、近くの銀行でお金を払った。」と断片的なことしか覚えていなかった。

契約日当日、Eらしき男性が知人と2人で知人宅からタクシーで出かけ、タクシーで帰ってきたのを近所の人が目撃している。丙は心配になり、知人と共に消費生活センターへ相談した。