

平成 23 年 6 月 24 日

「温泉付有料老人ホームの利用権」の勧誘に関する注意喚起

「温泉付有料老人ホームの利用権」の売買に関する勧誘を巡るトラブルについては、本年 3 月頃から各地の消費生活センターに多数の相談が寄せられています。

勧誘にあたり、「震災の被災者が入居するので高値で買い取りたい」など、一般の震災の被災者支援を名目とする事例が見られ、消費者庁では、4 月 28 日、こうした勧誘手法に対する注意喚起を公表しました。

しかし、その後も「温泉付有料老人ホームの利用権」を巡っては、被災者支援を名目としない勧誘も含めて相談が寄せられており、当該トラブルは、依然として減少しているとはいえません。

これらの相談の内容を確認したところ、特定の会社についての相談が特に多く、また、消費者事故等（不適切な勧誘行為）に関する情報が含まれていることが分かりました。

このため、消費者庁では、消費者安全法（平成 21 年法律第 50 号）第 15 条第 1 項の規定に基づき、消費者被害の発生又は拡大の防止に資する情報を公表し、消費者の注意を喚起することとしました。

本件に関する問い合わせ先

消費者庁 政策調整課

未公開株等勧誘担当

TEL : 03(3507)9187 (直通)

「温泉付有料老人ホームの利用権」の勧誘に関する注意喚起

1. 「温泉付有料老人ホームの利用権」に関するトラブルの状況

「温泉付有料老人ホームの利用権」の売買に関する勧誘を巡るトラブルについては、本年3月頃から各地の消費生活センターに多数の相談が寄せられています。

勧誘にあたり、「震災の被災者が入居するので高値で買い取りたい」など、今般の震災の被災者支援を名目とする事例が見られ、消費者庁では、4月28日、こうした勧誘手法に対する注意喚起（「被災者支援などを名目とした『温泉付有料老人ホームの利用権』の買取り等の勧誘にご注意ください」）を公表しました。

しかし、その後も「温泉付有料老人ホームの利用権」を巡っては、被災者支援を名目としない勧誘も含め、本年3月以降6月23日までに367件の相談が寄せられており、当該トラブルは、依然として減少しているとはいえません。

これらの相談の内容を確認したところ、特定の会社についての相談が特に多く、また、消費者事故等（不適切な勧誘行為）に関する情報が含まれていることが分かりました。

このため、消費者庁では、消費者安全法（平成21年法律第50号）第15条第1項の規定に基づき、消費者被害の発生又は拡大の防止に資する情報を公表し、消費者の注意を喚起することとしました。

2. 具体的な勧誘事例

事例1

- ◎ 電話で突然見知らぬ業者（以下「買取り業者」という。）から、「『緑開発合同会社』が温泉付有料老人ホームの利用権を販売しているが、もし買ってくれば、上乘せした額で買い取りたい。」との連絡があった。
- ◎ 「緑開発合同会社」から「箱根温泉付有料老人ホーム」に関する「アプリコット合同会社」名のパンフレットが送付された。
- ◎ パンフレットには「緑開発合同会社」を振込先とする「箱根温泉付有料老人ホーム利用権購入申込書」が同封されており、
 - ・ 「利用権1口の金額 20万円」
 - ・ 「申込単位: 1口・整数倍」
 - ・ 「利払い金 年6～8%」
 - ・ 「ご購入のお客様には、登記済権利書が発行されます」

などと記載されていた。

- ◎ 利用権の購入の申込み及び代金の支払いを行い、買取り業者と会う約束をしたが、約束の場所に業者は現れず、騙されたことに気が付いた。
- ◎ その後、「アプリコット合同会社社員券」と「社員券送付のご案内」という文書が送付されてきたが、登記済権利書は送付されなかった。「社員券」には「本社員券は、記名者が表示口数の社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証するとともに、箱根温泉付有料老人ホーム利用権の口数を証する」旨記載されていた。

事例 2

- ◎ 見知らぬ業者から電話があり、「温泉付き有料老人ホームの利用権を代わりに買ってもらえれば、〇か月後に〇倍で買い取る」との連絡があった。
- ◎ 「合同会社グリーンアート」から「箱根温泉付有料老人ホーム」に関する「アプリコット合同会社」名のパンフレットが送付された。
- ◎ パンフレットには「合同会社グリーンアート」を振込先とする「箱根温泉付有料老人ホーム利用権購入申込書」が同封されていた。「申込書」には、「利払い金 年6～8%」「登記済権利書が発行されます」など、前記「事例 1」におけるものと同様の記載があった。
- ◎ 「合同会社グリーンアート」に連絡して申込手続きを行い、代金を「合同会社グリーンアート」名義の銀行口座に振り込んだ。
- ◎ その後、不審に思い、有料老人ホーム建設予定地を見に行ったところ、現地には老朽化した保養所が建っているだけで有料老人ホームと思われる建物は存在しなかった。建設予定地の自治体に確認したところ、当該土地には有料老人ホームの建設がされる予定はないとのことだった。
- ◎ しばらくして「アプリコット合同会社社員券」が送付されてきたが、登記済権利書は送付されなかった。「社員券」には前記「事例 1」におけるものと同様の記載があった。

事例 3

- ◎ 「合同会社三葉コーポレーション」から「箱根温泉付有料老人ホーム」に関する「アプリコット合同会社」名のパンフレットが送付された。
- ◎ パンフレットには「合同会社三葉コーポレーション」を振込先とする「箱根温泉付有料老人ホーム利用権購入申込書」が同封されていた。「申込書」には、「利払い金 年6～8%」「登記済権利書が発行されます」など、前記「事例 1」におけるものと同様の記載があった。
- ◎ その後、見知らぬ業者から電話があり、「温泉付き有料老人ホームの利用権を代わり

に買ってほしい。」との連絡があった。

- ◎ 「合同会社三葉コーポレーション」からの指示により複数回に分けて代金を振り込んだが買取りは行われなかった。しばらくして「アプリコット合同会社社員券」と「社員券送付のご案内」という文書が送付されてきたが、登記済権利書は送付されなかった。「社員券」には前記「事例1」におけるものと同様の記載があった。

事例4

- ◎ 「合同会社グリーンアート」から「箱根温泉付有料老人ホーム」に関する「アプリコット合同会社」名のパンフレットが送付された。
- ◎ パンフレットには「合同会社グリーンアート」を振込先とする「箱根温泉付有料老人ホーム利用権購入申込書」が同封されていた。「申込書」には「利払い金 年6～8%」「登記済権利書が発行されます」など、前記「事例1」におけるものと同様の記載があった。
- ◎ 見知らぬ業者（以下「買取り業者」という。）から電話があり、「温泉付き有料老人ホームのパンフレットが届いていないか。」と聞かれた。「届いている。」と答えると、「『合同会社グリーンアート』に電話をし、残りの部屋数を聞いてほしい。」と言われた。電話をして残りの部屋数を聞き、買取り業者に知らせると、「〇口申し込んで、立替払いをしてほしい。すぐ現金を持って自宅に買い取りに行く。」と言われた。
- ◎ 利用権の購入の申込み及び代金の支払いを行い、買取り業者と会う約束をしたが、約束の時間になっても業者は自宅に来なかった。
- ◎ その後、「アプリコット合同会社社員券」が送付されてきたが、登記済権利書は送付されなかった。「社員券」には前記「事例1」におけるものと同様の記載があった。

なお、商業・法人登記による上記4社の概要は次のとおり。

アプリコット合同会社

| | |
|----------|-------------------------------|
| 商号 | アプリコット合同会社 |
| 住所 | 東京都品川区東五反田五丁目22番37号-801号ツバセスP |
| 会社成立の年月日 | 平成23年2月24日 |
| 資本金の額 | 金500万円 |
| 代表社員 | 白井勝裕 |

緑開発合同会社

| | |
|----------|----------------------------|
| 商号 | 緑開発合同会社 |
| 住所 | 東京都足立区千住仲町40-3 グランパレ北千住303 |
| 会社成立の年月日 | 平成23年2月14日 |
| 資本金の額 | 金300万円 |
| 代表社員 | 車田勇雄 |

合同会社グリーンアート

| | |
|----------|--------------------------|
| 商号 | 合同会社グリーンアート |
| 住所 | 東京都足立区中川三丁目3番3パティオ中川101号 |
| 会社成立の年月日 | 平成23年2月24日 |
| 資本金の額 | 金500万円 |
| 代表社員 | 白井勝裕 |

合同会社三葉コーポレーション

| | |
|----------|----------------------------|
| 商号 | 合同会社三葉コーポレーション |
| 住所 | 東京都墨田区太平三丁目18番11イスターナエヌ305 |
| 会社成立の年月日 | 平成23年2月14日 |
| 資本金の額 | 金300万円 |
| 代表社員 | 車田勇雄 |

※ 詳細は別添「参考資料1」を御参照ください。

3 勧誘の問題点

- (1) 購入申込書には、有料老人ホームの「利用権」を1口単位で販売する旨が記載されているが、「利用権」の具体的な意味、1口の権利が及ぶ範囲など、販売の対象とされる権利の内容については、消費者が当該老人ホームの利用権を購入するか否かを判断するにあたり重要な事項であるにもかかわらず、その説明が行われていない。
- (2) 有料老人ホームの「利用権」に係る勧誘にもかかわらず、契約後に送付されるのが「社員券」であることは、消費者が当該老人ホームの利用権を購入するか否かを判断するにあたり重要な事項であるにもかかわらず、その説明が行われていない。
- (3) 「社員券」が合同会社の社員の地位を表す証券である場合、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）上の有価証券に該当する可能性があると考えられるが、
 - ① 有価証券に内在するリスクについては、消費者が当該老人ホームの利用権を購入するか否かを判断するにあたり重要な事項であるにもかかわらず、その説明が行われていない
 - ② 有価証券の販売を無登録で行うことは、金融商品取引法に違反するおそれがある。
- (4) 有料老人ホームの利用権に登記制度は存在しないにもかかわらず、「登記済権利書が発行される」との不実の説明が行われている。
- (5) 有料老人ホームの設置・運営について、老人福祉法（昭和38年法律第133号）に基づく自治体への届出が行われていないなどの不自然な点が見られる。

※ 詳細は別添「参考資料2」を御参照ください。

4 消費者へのアドバイス

- ◎ 「アプリコット合同会社」の名称が記載されたパンフレットに「緑開発合同会社」、「合同会社グリーンアート」又は「合同会社三葉コーポレーション」宛の購入申込書を付した封筒が郵送される形で「温泉付有料老人ホームの利用権」の勧誘が行われています。これらの勧誘については、前記のとおり様々な問題点が確認されています。

これらの会社から突然パンフレット等が送付されても、不審に思った場合はその場で判断せず、お近くの消費生活センターに相談してください。

- ◎ これらの会社からパンフレット等が送付された後、別の業者や公的団体・福祉団体を名乗る者から、老人ホームの利用権を高値で買い取るので代わりに買ってほしいなどと勧誘する「劇場型」と呼ばれる事例の相談が寄せられています。

しかしながら実際に買取りが行われた事例は、消費者庁では一件も確認していません。「高値で買い取る」という話を安易に信じないようにしましょう。

- ◎ 「利用権」の購入を申し込んだ消費者に対して、「アプリコット合同会社」の社員であることを表す「社員券」が送付されていますが、一般に、合同会社の社員になるということは、株式会社の株主になることと同様、会社の一定持分を保有するものであり、会社が提供する財やサービスを利用できる権利とは異なります。

何が取引の対象となっているのか、曖昧なところ、理解できないところが少しでもある場合は、絶対に契約をしてはいけません。

- ◎ 不審に思った場合、断っても執拗に勧誘された場合、被害に遭った場合などは、すぐに消費生活センターや警察に相談しましょう。

●各地の消費生活センター、消費生活相談窓口（消費者ホットライン）

電話 0570-064-370

●警察（警察安全相談窓口）

電話 #9110

勧誘パンフレット及び申込後に送付される「社員券」の記載の詳細

<パンフレット記載の有料老人ホームの概要> (事例1～事例4)

- ・建設予定地：神奈川県足柄下郡箱根町木賀942
- ・開設：平成23年12月予定
- ・有料老人ホームの類型：住宅型有料老人ホーム 介護保険在宅サービス利用可
- ・土地・建物所有形態：賃貸借契約 平成23年1月1日から20年契約、以降自動更新
- ・居住の権利形態：利用権方式
- ・入居時の要件：おおむね60歳以上の方
- ・専用居室区分：グループルーム、家族部屋、ゲストルーム、臨時利用部屋

<箱根温泉付有料老人ホーム利用権購入申込書の記載概要> (事例1～事例4)

- ・利用権1口の金額：1口 金200,000円
(申込単位：1口・整数倍、申込例：10口 200万円)
- ・利払い金 年6～8% 配当日25日
- ・振込先口座の名義人：緑開発合同会社(事例1)、合同会社グリーンアート(事例2)、合同会社三葉コーポレーション(事例3)
- ・その他の記載：「ご購入のお客様には、登記済権利書が発行されます。それまで、本紙を保管して下さい。」

<「社員券送付のご案内」の記載内容> (事例1及び事例3)

- ・アプリコット合同会社
- ・本社員券は、箱根温泉付有料老人ホーム利用件の口数を証するものとなります。
- ・今回ご購入分 ●口
- ・1口で1ヶ月のご利用が可能となり、権利を有するものですので大切に保管して下さい。
- ・お問い合わせ先 緑開発合同会社(事例1)、合同会社三葉コーポレーション(事例3)

<「社員券」の記載内容> (事例1～事例4)

- ・アプリコット合同会社 社員券
- ・会社の商号 アプリコット合同会社
- ・会社成立の年月日 平成23年2月24日
- ・譲渡制限 当会社の社員券を譲渡により取得するには、社員総会の承認を受けなければならない。
- ・本社員券は、記名者が表示口数の社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証するとともに、箱根温泉付有料老人ホーム利用権の口数を証するものである。

消費者事故等の発生に該当する勧誘の問題点並びに 法律違反の可能性及び不自然と思われる点

■ 勧誘において確認された不適切な説明

(1) 「利用権」の意味・内容に関する説明が行われていない

有料老人ホームの利用権とは、一般的には、ある高齢者が当該老人ホームに住み、介護等のサービスを受けることのできる権利である。本件勧誘においては、この利用権を「1口 20万円×口数」という形で販売する旨が記載された購入申込書が送付されているが、「1口」の権利が及ぶ範囲など、その意味・内容について、勧誘の時点で消費者に何ら説明がない。「緑開発合同会社」及び「合同会社三葉コーポレーション」からパンフレット等が送付された事例では、契約後に、「1口で1ヶ月分のご利用が可能となる」旨を記載した文書が送付されてくるが、勧誘時に送付されるパンフレット等には、1口で1ヶ月分の利用が可能である旨の記載は一切ない。

老人ホームの利用権が消費者の何の権利を保障するものであるかということは、老人ホームの利用権を購入しようとする消費者にとって、当該利用権を購入するか否かを判断するにあたり重要な事項である。

それにもかかわらず、本件の勧誘の時点で、この点について消費者に何ら説明が行われていない。

(2) 合同会社の社員権を購入すること及び購入に関するリスクの不告知

本件勧誘においては、有料老人ホームの利用権の購入に係る勧誘が行われているにもかかわらず、契約後に実際に消費者に送付されるのは、「老人ホーム利用権の口数を証する」とことと付加された「合同会社の社員であることを証する」旨の「社員券」である。

「社員券」には、「アプリコット合同会社」名で、「記名者が表示口数の社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証する」などと記載されており、定款への記載が真実であるとすれば、これは、本件取引の対象が、「記名者が社員であることを合同会社の定款に記載する」とこと、すなわち、「合同会社の社員権」であることを示している。

合同会社の社員とは、購入（出資）した金額を限度として責任を負う立場であり、株式会社の株主になることと同様、会社の一定持分を保有するものである。利用権の購入が実際は合同会社の社員権の購入である点は、消費者が当該利用権を購入するか否かを判断するに当たって重要な事項であるにもかかわらず、この点について何ら事前に説明が行われていない。

また、金融商品取引法第2条第2項第3号の規定により、「合同会社の社員権」は同法の「有価証券」に該当する。

有価証券を業として売買等する者は、金融商品販売法上の金融商品販売業者等に該当^(注)し、同法上、「元本欠損が生ずるおそれ」があることなど金融商品に内在するリ

スクを消費者に告知する等の説明義務を負い、当該義務を果たさなかった場合に消費者に生じる損害賠償の責を負う。

本件勧誘では、このような顧客の判断に影響を与える重要な情報である「合同会社の社員権」の購入におけるリスクについての説明が何ら行われていない。

(注)「業として」とは、社会通念上事業の遂行とみることができる程度に、公衆に対し反復継続性をもって売買することをいう。また、「業として」行うといえるためには業法上の免許・許可等の有無を問わない。このため、無免許・無許可業者が行う行為であっても「業として行う」に該当し得る。

(3) 老人ホームの利用権に登記制度は存在しないにもかかわらず「登記済権利書が発行される」との説明が行われている

本件勧誘においては、老人ホーム利用権の申込書に「ご購入のお客様には、登記済権利書が発行されます」旨の記載がある。

しかし、老人ホームの利用権について登記の制度は存在しない（なお、合同会社の社員権についても、一般の社員の追加は商業・法人登記制度上の登記事項ではない）。

それにもかかわらず、「登記済権利書」という語が使われることによって、例えば、不動産などと類似の登記制度の下で有料老人ホームの利用権の登記がなされ、利用権という財産権の安全・安定が守られるかのような印象を与えている。

この点において、本件勧誘においては、不実告知が行われていると考えられる。

上記(1)～(3)を合わせて検討すると、本件勧誘においては、「当該契約に関する事項であって、消費者の当該契約を締結するかどうか又は当該契約の解除若しくは解約をするかどうかについての判断に通常影響を及ぼすもの」について、事実の不告知又は不実告知といった不適切な行為が行われていると考えられる。

■ 法律違反の可能性及び不自然と思われる点

(1) 金融商品取引法違反の行為が行われているおそれがある

- ◎ 金融商品取引法は、有価証券の販売（募集の取扱い等）を業として行うにあたっては、内閣総理大臣（金融庁）の登録を受けなければならないと規定している。
- ◎ 本件社員券の「記名者が表示口数の社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証する」という記載によれば、「緑開発合同会社」「合同会社グリーンアート」及び「合同会社三葉コーポレーション」は、「アプリコット合同会社」の社員権の販売を行っていることとなるが、上述のとおり合同会社の社員権は有価証券であり、その販売を行うためには金融商品取引法上の登録を受けなければならない。
- ◎ 6月22日時点で、「緑開発合同会社」「合同会社グリーンアート」及び「合同会社三葉コーポレーション」が登録を受けていることは確認されておらず、同社は、無登録で有価証券の販売を行うという金融商品取引法違反の行為を行っているおそれがある。

(2) 「有料老人ホーム」の設置・運営について不自然な点が見られる

- ◎ パンフレットにおいて建設予定地とされている「神奈川県足柄下郡箱根町木賀 942」には、閉鎖された民間企業の保養施設があるが、約 10 年前から放置されたままの状態であり、最近も建物の建設・改修工事が行われた形跡はないことが、地元関係者への聞き取りにより確認されている。
- ◎ 老人福祉法第 29 条により、有料老人ホームを設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に届出が必要である。しかし、当該老人ホームの建設予定地とされている「神奈川県足柄下郡箱根町木賀 942」については、6 月 23 日時点で、神奈川県知事に対して有料老人ホーム設置届は提出されていないことが確認されている。また、「神奈川県有料老人ホーム設置運営指導要綱」により、県への届出前に、業者と地元自治体との事前協議を経ることとなっているが、本件建設予定地に関し、地元自治体（箱根町）には事前協議に係る相談は一切行われていないことが確認されている。
- ◎ 神奈川県の「有料老人ホーム設置運営指導指針」においては、
 - ・ 有料老人ホーム設置届受理通知書の交付を受ける前に入居募集を行うときは、届出手続中であること及び広告等の内容が変更される場合があることを明示すること
 - ・ 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告、インターネットのホームページ等において、有料老人ホームの類型、表示事項（注：入居時の要件、利用料の支払い方式、介護保険に係る事項、居室区分、介護に関わる職員体制等）及び指定居宅サービスの種類等を掲載することにより、提供するサービスの内容、居住の権利形態及び入居時の要件等を分かりやすく表示すること
 - ・ 入居契約に際して、契約手続、利用料等の支払い方法などについて事前に十分説明することが求められているが、本件勧誘に係るパンフレットでは上記 1 点目については全く明示されていない。上記 2 点目については、分かりやすい表示はなく、上記 3 点目についても、契約に際して十分な説明は行われていない。契約後も、老人ホームの利用条件を示した入居契約書や重要事項説明書などの交付は行われていない。
- ◎ 現在の「閉鎖された保養施設」を取り壊して新たに老人ホームを建築する場合、老人ホームのために一部を改築する場合、取り壊さずにそのまま転用する場合のいずれにおいても、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）により、確認申請が必要である。しかし、6 月 23 日時点で、当該住所地についての確認申請は出ていないことが神奈川県によって確認されている。

上記のように、本件勧誘に係る「有料老人ホーム」については、その設置・運営について不自然な点が見られる。