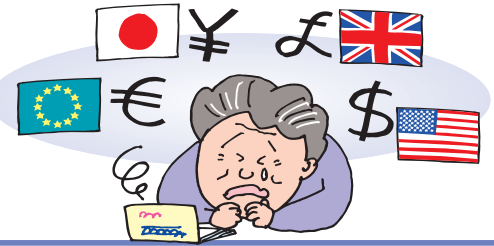




## 高齢者にトラブルの多い金融商品…外国為替証拠金取引

ペイオフ全面解禁など金融をとりまく状況が大きく変化する中で、金融商品の知識のあまりない高齢者が、非常にリスクの高い取引をして多額の損失を被ったという相談が増えています。一度断った人への再勧誘禁止などを定めた、外国為替証拠金取引を行う業者を規制する法律（改正金融先物取引法）が平成17年7月1日に施行されます。悪質な業者が施行前に、駆け込み的に契約させるおそれがあり注意が必要です。



### よくある相談ケース

- 「絶対もうかる」と電話で勧誘され、500万円を預けたが損失が出たと言ってさらに200万円を請求されている。
- 来訪した業者に「今が買い得」と勧められ100万円を預けた。すぐにやめたいと言ったがやめさせてもらえない。
- 「銀行預金より高利子」と誘われ、外貨預金のつもりで取引をした。取引をやめたら、もうかるどころか多額の損失がでた。

### アドバイス

- 電話勧誘されたら→「必要ない」ときっぱり断る。自宅への訪問は絶対させない。
- 取引方法が強引など→消費生活センターなどに相談する。→解約等が必要なら→弁護士を紹介。
- 取引をやめたい、取引をやめさせてくれない、勝手に売買されたなど→弁護士に相談する。

### 外国為替証拠金取引とは

少額の日本円と外貨（ドルやユーロなど）で元手の何倍もの売買取引を行うもの。

（例）100万円を預け、10倍の取引をした場合

- 預けた金額の数倍から数十倍の取引になる  $100\text{万円（投資額）} \times 10\text{倍} = 1000\text{万円（実際の取引額）}$
  - 為替により受取額が変動する
- 1ドル100円で取引した場合（手数料は考えない）

	実際の取引額（1000万円）で考える	投資額（100万円）で考える
	$1000\text{万円} \div 100\text{円} / \text{ドル} = 10\text{万ドル}$	$100\text{万円} \div 100\text{円} / \text{ドル} = 1\text{万ドル}$
1\$ = 110円になった場合	$10\text{万ドル} \times 110\text{円} = 1100\text{万円} \rightarrow 100\text{万円の得}$	$1\text{万ドル} \times 110\text{円} = 110\text{万円} \rightarrow 10\text{万円の得}$
1\$ = 90円になった場合	$10\text{万ドル} \times 90\text{円} = 900\text{万円} \rightarrow 100\text{万円の損}$	$1\text{万ドル} \times 90\text{円} = 90\text{万円} \rightarrow 10\text{万円の損}$

10円の円高になることにより、投資額100万円の内、10万円の損失ではなく、取引額1000万円としての損失100万円となり投資元本100万円を失うことになる。また、これ以外にも実際の取引額をベースに算定した業者の手数料が発生するので繰り返し売買をさせて、手数料を稼ぐ業者もいる。

## 金融商品を購入するときのチェックポイント

- ①生活資金で行わない。使用目的がない余裕のあるお金で運用する。
- ②「必ず値上がりする」などうまい話だけを鵜呑みにしない。損をする場合の話もしっかり聞いておく。
- ③購入しようとしている商品の内容をよく理解する。仕組みなどがわからない商品の購入はしない。

### 目次

- 高齢者にトラブルの多い金融商品…外国為替証拠金取引……………1
- 相談室から 賃貸マンション退去時の修繕費について……………2
- 健康食品の虚偽誇大広告にだまされない方法……………3
- 情報掲示板……………4

相談室から

引越しのシーズンです……

## 賃貸マンション退去時の 修繕費について



Q

3年間住んだ賃貸マンションを退去しました。入居した時に敷金として家賃の3ヶ月分を支払っていたのですが、退去の際に高額な修繕費が必要と言われ、敷金から差し引かれてしまいました。修繕費の明細を見ると、クロス張替えやハウスクリーニング代、配水管の薬剤散布まで入っています。部屋はきれいに使っていたはずなのに納得ができません。

A

賃貸マンションの賃借人は、退去にあたって原則として自分の不注意による建物の損耗について、原状回復に必要な費用負担をしなくてははいけません。しかし具体的にどの部分をどの程度負担するかについては、まずは当事者である賃貸人と賃借人との合意により決められますので、現実には両者の力関係の中で、賃借人が過大な費用負担を求められるというトラブルが多くあります。賃貸人と交渉する際のポイントとしては、以下の点があげられます。

### ①賃貸借契約書の内容を確認すること

具体的に賃借人が負担する経費が明記されている場合があり、十分な確認が必要です。  
(過剰な負担を強いる条項は、無効とされる場合もあります)

### ②退去の際には、賃貸人・管理会社等と賃借人との双方が立会い、修繕の必要な箇所について納得し確認すること

### ③修繕費の明細書を確認し、納得がいけない点についてはきちんと交渉すること

賃貸人との交渉の際に参考となるものとして、(財)不動産適正取引推進機構が「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン(改訂版)」において、賃貸人、賃借人双方が理解しておくべき一般的なルールを示しています。

「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン(改訂版)」より

### <一般的に賃貸人の負担となるもの>

賃借人が通常の住まい方・使い方をしていても発生すると考えられる建物の劣化・損耗(例)

- 全体的なハウスクリーニングや台所等の消毒  
(賃借人が通常の清掃を怠っていた場合を除く)
- 畳の日照による変色、家具の設置のみによる床・畳のへこみ
- 壁等の画びょう、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの)

### <一般的に賃借人の負担となるもの>

賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えた使用の結果発生すると考えられる建物の損耗(例)

- 賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるフローリングの色落ち
- キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ
- 壁等のくぎ穴、ネジ穴(下地ボードの張替えが必要な程度のもの)



ガイドラインによれば、この事例で相談者が請求されているハウスクリーニングや配水管の薬剤散布に係る経費については、一般的には賃貸人が負担するものと考えられます。クロス張替えについては、張替えが必要な理由や張替えの範囲について確認する必要があります。

以上をもとに、再度賃貸人と話し合ってみてください。話し合いによって解決できない場合は、少額訴訟制度や民事調停を利用する方法があります。

入学、入社等に伴う引越しのシーズンを迎え、これから新しく賃貸マンションなどに入居される方も多いと思われます。後日のトラブルを防止するためにも、賃貸借契約の前に契約書の内容をよく確認するとともに、入居の際に汚れや傷みの状況など、気づいたところを日付入りの写真で記録しておくとういでしょう。

# 健康食品の虚偽誇大広告に だまされない方法

1

たった10日で  
マイナス6kg!!  
最高のダイエットよ

全然  
やせない!!

「即効性」「万能」「最高のダイエット食品」

過度の期待を思わせる書き方はまず疑いましょう。(すべての人に効くものではない)

2

「癌が治った」などの治療、治癒に関する言及

健康食品は医薬品でないので、こうした効果を信じてはいけません。病気になったら手遅れにならないよう、まずはかかりつけのお医者さんに診てもらいましょう。もし健康食品で治ったとしてもすべての人に同じように効くことはありません。

3

「天然」「食品だから安全」「全く副作用がない」

天然、自然の物も体に悪い物を含む場合がありますので、「天然だからといってすべて安全ではありません。」健康食品には特定の成分を必要以上に濃縮している物があり、その成分を含む物を食べたことがあっても、必ずしも安全とは言えません。



4

「新しい科学的進歩」「奇跡的な治療法」「他にない」「秘密の成分」「伝統医療」

まだ認められていない医薬品を含んでいる物がありますので思わぬ健康被害が出る場合があります。

5

「驚くべき体験談」「医師などの専門家によるお墨付き」

効果が書かれていても、その効果がすべての人に現れるとはいえません。症状などが良くなって健康食品のおかげと体験者がはっきりと書いていても、同時に行われたお医者さんの治療や日頃の生活の改善などによって良くなった可能性があるなどハッキリしません。また、作り話としても、買われた人が本当かどうか分かりませんし、依頼を受けた業者と関係が深い専門家がいてもあるかもしれません。



6

「厚生労働省許可」「厚生労働省承認済み」

「特定保健用食品」を除いて、厚生労働省が事前の許可、確認を行っている健康食品はありません。なお、輸入品の場合は、これまで健康被害が多く出ている医薬品成分が含まれていないことの証明書を求めています。

7

「〇〇に効くと言われています」

伝言調に書いて、世間のうわさ・評判・伝承・口コミ・学説などがあることをもって、健康の保持増進効果があることを強調し、又は暗示するものは、病気などを治すことができると間違いやすいため注意が必要です。

8

「ダイエットに効く〇〇茶(特許番号××番)」

「特許」を受けているからとして、必ずしもその効果が認められているわけではないことに注意してください。



9

「〇〇を食べると、3日目ぐらいに湿疹が見られる場合がありますが、これは、体内の毒素などが分解され、一時的に現れるものです。これは、体質改善の効果の現れです。そのままお召し上がりください。」

不快な症状を書くことにより、強く・早い効果があることは副作用などと間違いやすいため注意が必要です。このような書き方は、お医者さんに診てもらう機会を失う可能性もあります。

健康志向ブームにより、多種多様な「健康食品」が私達消費者のまわりに氾濫しています。虚偽誇大広告のうたい文句に過度に期待せず、だまされないように自己防衛しましょう！

# 情報掲示板

## 👉 新世紀・名古屋城博

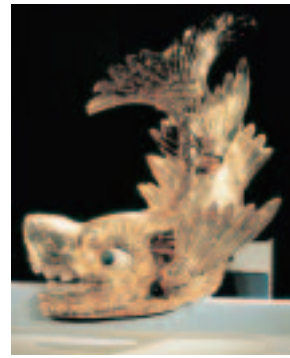
～よみがえる金シャチ伝説～

2005年3月19日(土)～6月19日(日)

開催時間/9:30～17:30 会場/名古屋城

### 金シャチ地上へ!

※3月23日(水)、24日(木)は、金シャチは愛・地球博参加のため展示いたしません。



#### 金シャチドーム(特設パビリオン)

巨大な金色のドームが出現!  
数々の博覧会出品、盗難事件、戦災による焼失など、  
金シャチの波乱万丈な歴史を紹介します。  
金シャチには手で触られます!(混雑時制限あり)

#### よみがえれ本丸御殿

「障壁画特別展」「本丸御殿3Dシアター」  
重要文化財「本丸御殿障壁画」と、制作当時の鮮やかな  
色彩を復元した模写作品を一堂に展示。  
また、3Dシアターでは、本丸御殿の素晴らしさを  
ダイナミックな立体映像で体感できます!

#### その他楽しいイベント盛りだくさん!

イベントステージ金鯨(きんこ)座  
城下町二の丸通り  
本丸茶席(土日祝日)  
尾張の伝統職人工房



入 場 料	大人	1,000円(前売800円)
	シニア(65歳以上)	700円(前売500円)
	小人(小中学生)	300円(前売200円)

#### 新世紀・名古屋城博開催委員会

TEL 052-218-1555 FAX 052-218-1556  
http://www.meijohaku.com

### くらしの情報プラザからのお知らせ

#### 「賃貸生活 トラブル解決マニュアル」

【著者】安西 勉 石原豊昭  
【発行所】株式会社 自由国民社



賃貸住宅でのトラブルに  
まきこまれた時、どのように  
対処したらよいのかという知  
識が必要です。そのトラブル  
が起きた際の一般常識ともい  
える法律知識を知ってらう  
ことを目的としています。

賃貸借契約をめぐる起こ  
り得るトラブルを類型別にま  
とめ、その各々の場合にとる  
べき行動を紹介しています。



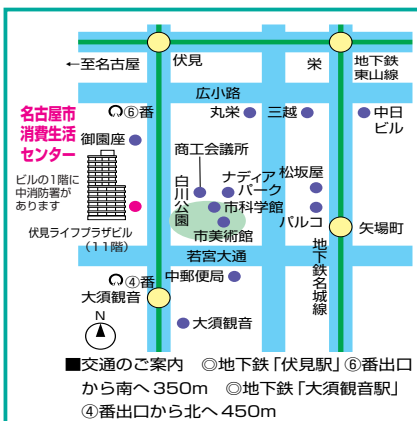
#### 「誰でもできる 欠陥住宅の見分け方」

【編者】澤田和也 [第4版]  
【発行所】株式会社 民事法研究会

相談事例をQ&A方式で解説し、住宅の欠陥被害にあった場合や予防に対して、「そこが知りたい」時などのために手が届くように具体的な処方箋を示しています。被害者には被害回復のための具体的方法を、これからの住まいづくりをする人には欠陥被害予防のための具体的指針を与えることを目的としています。



これらの本は名古屋市消費生活センター「くらしの情報プラザ」で貸出ししています。詳しくは ☎ 222-9677までお問合せください。



#### 利用のご案内

- 相談電話 ☎ 222-9671  
相談時間 月～金(祝日除) 午前9時～12時 午後1時～4時15分  
(ただし、継続相談は午後5時まで)
- 土曜日テレフォン相談 ☎ 222-9690  
相談時間 土曜日(祝日除) 午前9時～11時 午後1時～4時
- くらしの情報プラザ ☎ 222-9677  
月～土(祝日除) 午前9時～午後5時

名古屋市消費生活センター <http://www.seikatsu.city.nagoya.jp/>

〒460-0008 名古屋市中区栄一丁目23番13号 伏見ライフプラザ11階 TEL (052) 222-9679  
FAX (052) 222-9678



● 本誌の内容の無断転載と利用をお断り致します。  
このパンフレットは再生紙を利用しています。(古紙配合率100%白色度80%)