



VINACOMPASS

不動産詐欺で被害:取引で絶対に知っておくべき9つの手口

2025年8月24日 07:36 | 不動産



不動産市場が活発化するにつれ、詐欺の手口もますます巧妙化し、多くの人が「数十億ドン」を失う被害が相次いでいる。

この記事では、実際の事例を基に9つの典型的な詐欺手口を解説し、読者が注意を高め、罠にかからないようにすることを目的とする。

1. 「ヴィバン(vi bang)」を利用した詐欺

証拠文書(vi bang)を用いた売買が増加。法的知識不足を悪用し、法的に無効な土地や違法分譲地を、手書き契約と「vi bangがある」という口実で販売。結果、購入者は無一文になる可能性も。

防止策:必ず正規の土地権利証(赤本=RedBook)を確認し、公証契約を行うこと。





VINACOMPASS

2. 手付金の横領

「予約」「確保」の名目で購入価格の10～20%の手付金を要求し、その後逃亡または取引破棄。特に架空プロジェクトや郊外土地で多発。

防止策:手付金は5%以下に抑え、公証契約を締結。投資主の情報は必ず建設局で確認すること。

3. 一つの物件を複数人に販売

本物の権利証を悪用し、複数の買主から手付金を受け取った後に逃亡。最終的に登記段階で争いが発覚。

防止策:土地登記事務所で取引履歴を確認し、契約に独占売却条項を盛り込むこと。

4. 偽造された権利証・書類

権利証や不動産書類を偽造し、存在しない物件や他人所有の物件を販売。特に遠隔地の購入者が狙われやすい。

防止策:書類は必ず官公庁で照合、または弁護士・銀行の法務調査を利用する。

5. 農地を宅地化できると虚偽説明

農地を「宅地に転換可能」と騙して販売。しかし実際には規制や手続不足で転換不可能、建築もできない。

防止策:取引前に必ず自治体(UBND)で都市計画を確認。

6. 「偽りのバブル」を演出

ブローカーが「サクラ」を雇い、群衆が買い急ぐ演出で価格を吊り上げ、購入者に焦って決断させる。その後価格が下落し、大損。

防止策:必ず独自に市場調査を行い、群衆心理に流されないこと。

7. 「幽霊プロジェクト」や未許可案件の販売

存在しない、または許可未取得のプロジェクトを「販売中」と偽り、偽造写真で予約金を集める。

防止策:各省庁・建設局の電子ポータルで許可状況を確認。

8. 投資主や大手ブランドのなりすまし

偽サイトや偽ロゴを使い、有名デベロッパーを装って架空案件を販売。振込口座は個人名義。

防止策:必ず公式チャンネルで投資主に直接確認し、個人口座への送金は避ける。

9. ネット上の虚偽広告と前金詐欺

SNSなどに存在しない不動産を掲載し、予約金を先に振り込ませて連絡を絶つ。

防止策:必ず実物を確認し、信頼できる仲介業者を通して取引する。





VINACOMPASS

まとめ

これらの手口は財産的損失にとどまらず、社会不安をも引き起こしている。
安全のために:

- 法的書類を徹底確認
- 弁護士や専門機関のサービス利用
- 性急な契約を避ける
- 少しでも不審があれば、直ちに警察へ通報

参照元: CAFE.VN



本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

