

こんな**土地**が
狙われやすい

～ 地面師**詐欺**に遭わないために ～

平成30年7月26日



株式会社 東亜立地鑑定

第1章 多発する地面師詐欺事件

1. 地面師詐欺の特徴
2. 地面師詐欺の実例紹介
3. 地面師詐欺に合わないためには！



第1章

多発する

地面師詐欺事件

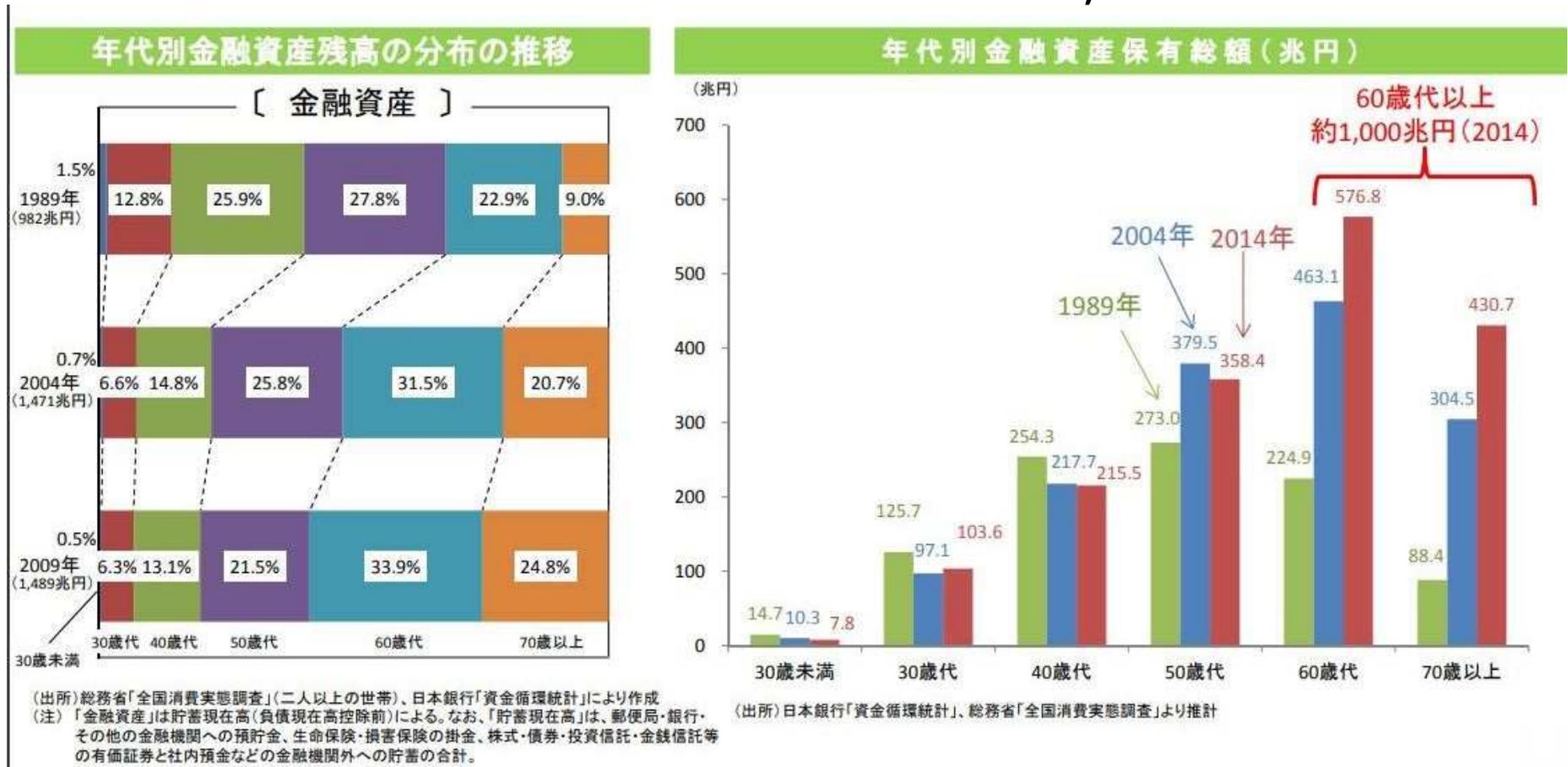
1. 地面師詐欺の特徴



(1) 日本の不動産

日本の個人資産は約1,700兆円（平成26年）

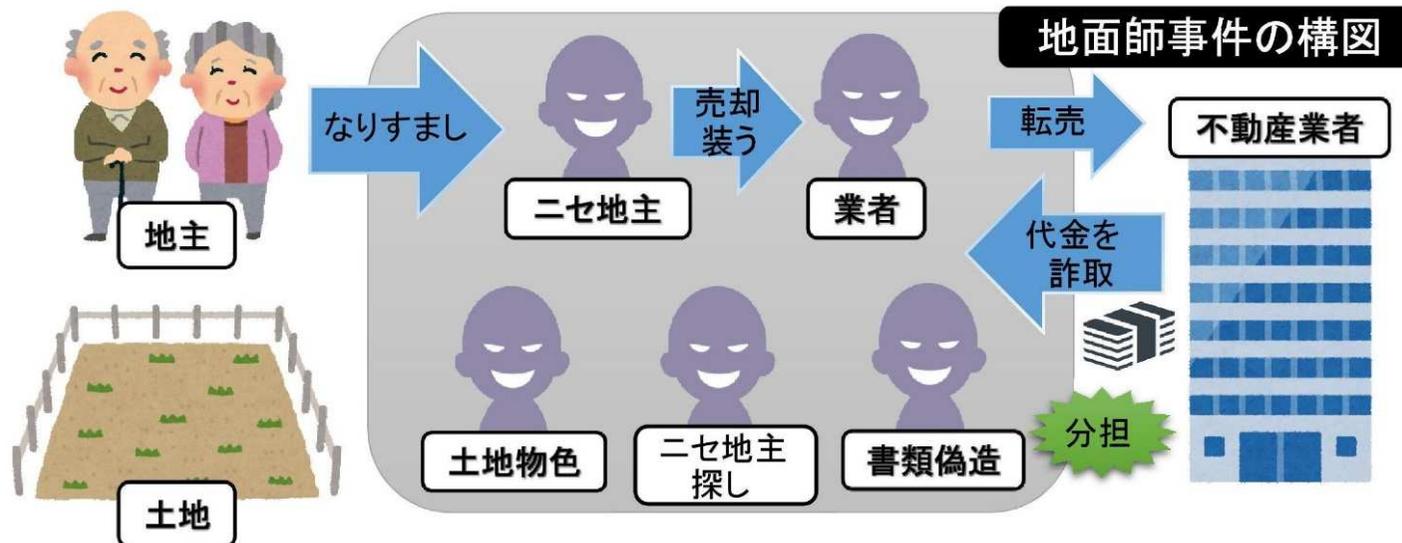
そのうち60歳以上が約6割を保有（約1,000兆円）。



出典：説明資料〔相続税・贈与税〕財務省

(2) 地面師とは

- ・ 土地や建物の持ち主が知らないうちに本人になりすまして不動産を勝手に転売して代金をだまし取ったり、担保に入れて金を借りたりする詐欺グループ。
- ・ 書類を偽造する役や土地を探す役、持ち主になりすます役など役割を分担していると言われる。
- ・ 1つの仕事で集合してきて、1つの仕事が終わったら解散するなど、案件ごとに離合集散を繰り返す。



(3) 地面師の動向

地価高騰で土地取引が活発だった1990年前後のバブル期も地面師による事件が目立った。

当時は、主に個人をターゲット。

近年の好調な不動産市況を背景に、地面師の動きも活発化している。

5年間に警視庁管内だけでも**数十件以上**の被害が出ている模様。

現在は、**不動産のプロ**がターゲットとなっている。

(4) 地面師詐欺の特徴

- ・不動産取引には多くの登場人物が現れる。
売主、買主、双方の仲介業者、売主と買主の間に入り
転売する者、司法書士、弁護士など
- ・仮になりすまし犯が逮捕された場合、それ以外の人物
は善意を主張することになる。専門家も含め、実際には
多くの人物が地面師グループの一味であったのに、それ
を証明するのが困難な場合が多く、全容解明が難しい。
- ・当事者の中に犯人グループが多ければ多いほど、詐欺
を見抜くのが困難となり、犯罪が成立しやすくなる。

2. 地面師詐欺の 実例紹介

1. 本件においては、事件の概要をIR情報以外の情報（登記情報、事件報道内容等）から推測も交えながら俯瞰する。
2. 企業が詐取された原因をできる範囲で解説する。
3. 地面師詐欺にあわないために、所有者の真正性の確認にあたって注意すべき事項を解説する。

ケース1. 「海喜館事件」 積水ハウス

平成29年8月及び平成30年3月の積水ハウスIRより。



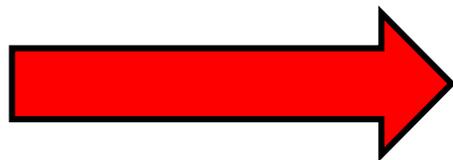
出典：Google ストリートビュー

(1) IR情報の概要

○積水ハウス株式会社は、東京都内で地積約2,000㎡の土地購入にあたり、土地所有者と思われる人物に購入代金70億円の内、63億円を支払ったのち、所有権移転の登記申請が法務局から却下された。

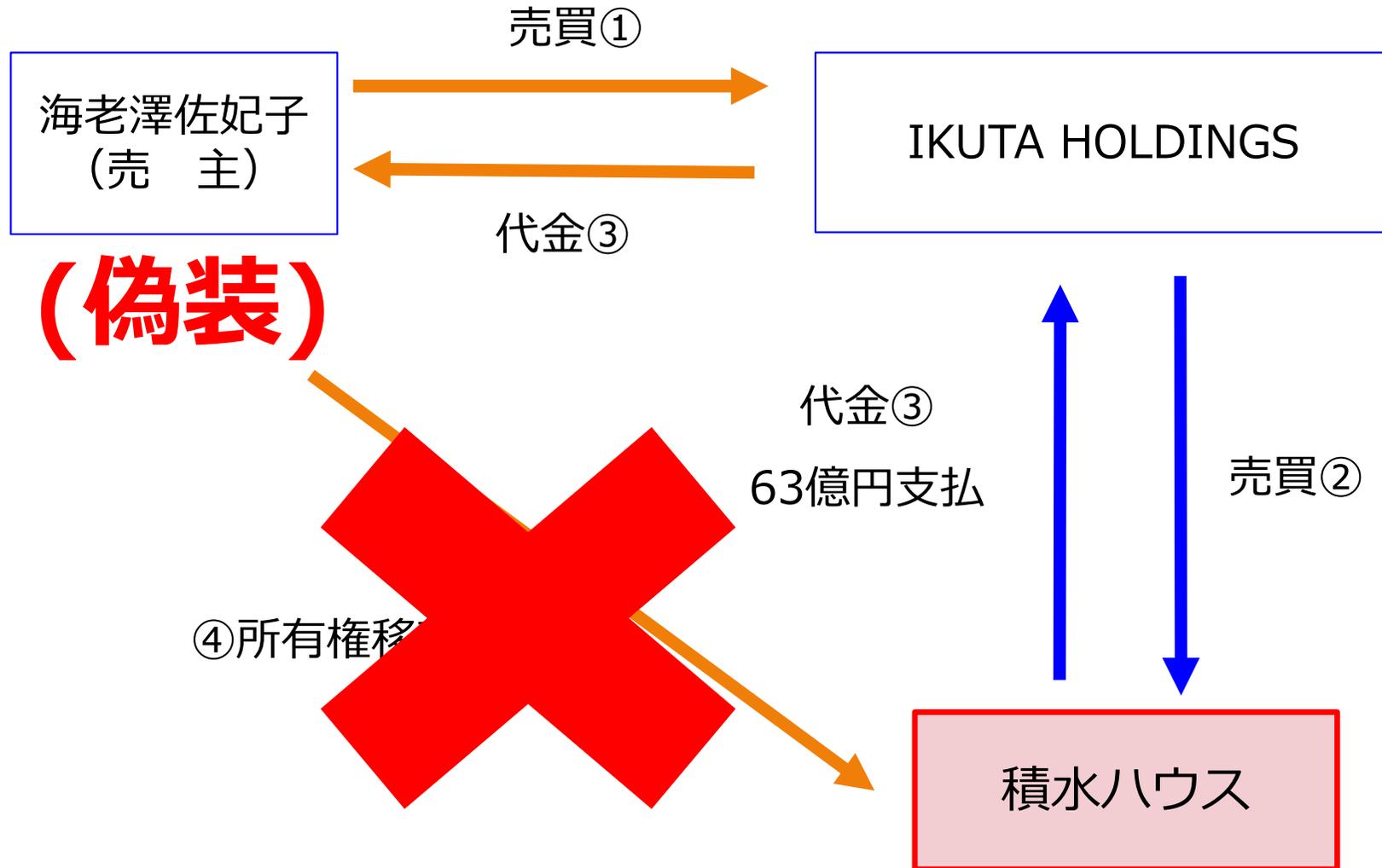
○登記申請却下の理由は「所有者側の提出書類に真正でないものが含まれていた」というものであった。

○それ以降、所有者と思われる人物との連絡が取れなくなった。



いわゆる「地面師詐欺」の被害にあった。

(2) 相関図 (IRより)



(2) 登記情報の確認

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成2年4月19日 第11812号	原因 <u>昭和50年12月23日相続</u> 所有者 <u>品川区西五反田二丁目22番6号</u> <u>海老澤佐妃子</u> 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年11月22日

1. 所有者である「海老澤佐妃子」氏が昭和50年12月23日に本件物件（旅館）を相続した。

① 売買交渉が進む。

本人確認は、所有者（偽者）のパスポートや公正証書等。

2	所有権移転請求権仮登記	<u>平成29年4月24日</u> 第12149号	原因 平成29年4月24日売買予約 権利者 東京都千代田区永田町二丁目9番6号 十全ビル406 <u>IKUTA HOLDINGS株式会社</u>
	余白	余白	余白
2. 付記1号	2番所有権移転請求権の移転請求権 仮登記	<u>平成29年4月24日</u> 第12150号	原因 平成29年4月24日売買予約 権利者 大阪市北区大淀中一丁目1番88号 <u>積水ハウス株式会社</u>
	余白抹消	余白抹消	余白抹消

〔②4月24日、2件の売買契約締結。〕

2. 同日、「IKUTA HOLDINGS 株式会社」へ所有権移転請求権仮登記がなされる。

2.符号1号 同日、「積水ハウス株式会社」へ上記請求権の移転請求権仮登記がなされる。

〔③複数のリスク情報が、複数の部署に訪問、文書通知等の形で届く。〕

3	所有権移転	<u>平成29年7月4日</u> 第19974号	原因 <u>平成29年6月24日相続</u> 共有者 東京都大田区多摩川一丁目36番20-50 2号 持分2分の1 名取弘人 東京都大田区上池台五丁目32番1号サンシ ヤルム上池台403 2分の1 名取功二
4	<u>2番付記1号所有権移転請求権の移 転請求権仮登記の抹消</u>	<u>平成29年7月25日</u> 第21626号	原因 平成29年6月13日解除

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

④ 6月1日、決済が行われる。



偽所有者に残代金約63億円が支払われる。

⑤ 6月9日、**所有権移転登記申請、却下の通知。**

所有者の詐称判明。

3. 7月4日、相続登記。

4. 7月25日、2番付記1号の仮登記抹消。

ケース2. 「赤坂2丁目ホテル用地事件」 A P Aホテル

平成25年12月13日、東京地方裁判所での判決より。

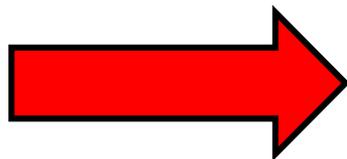


出典：Google ストリートビュー

(1) 事件の概要

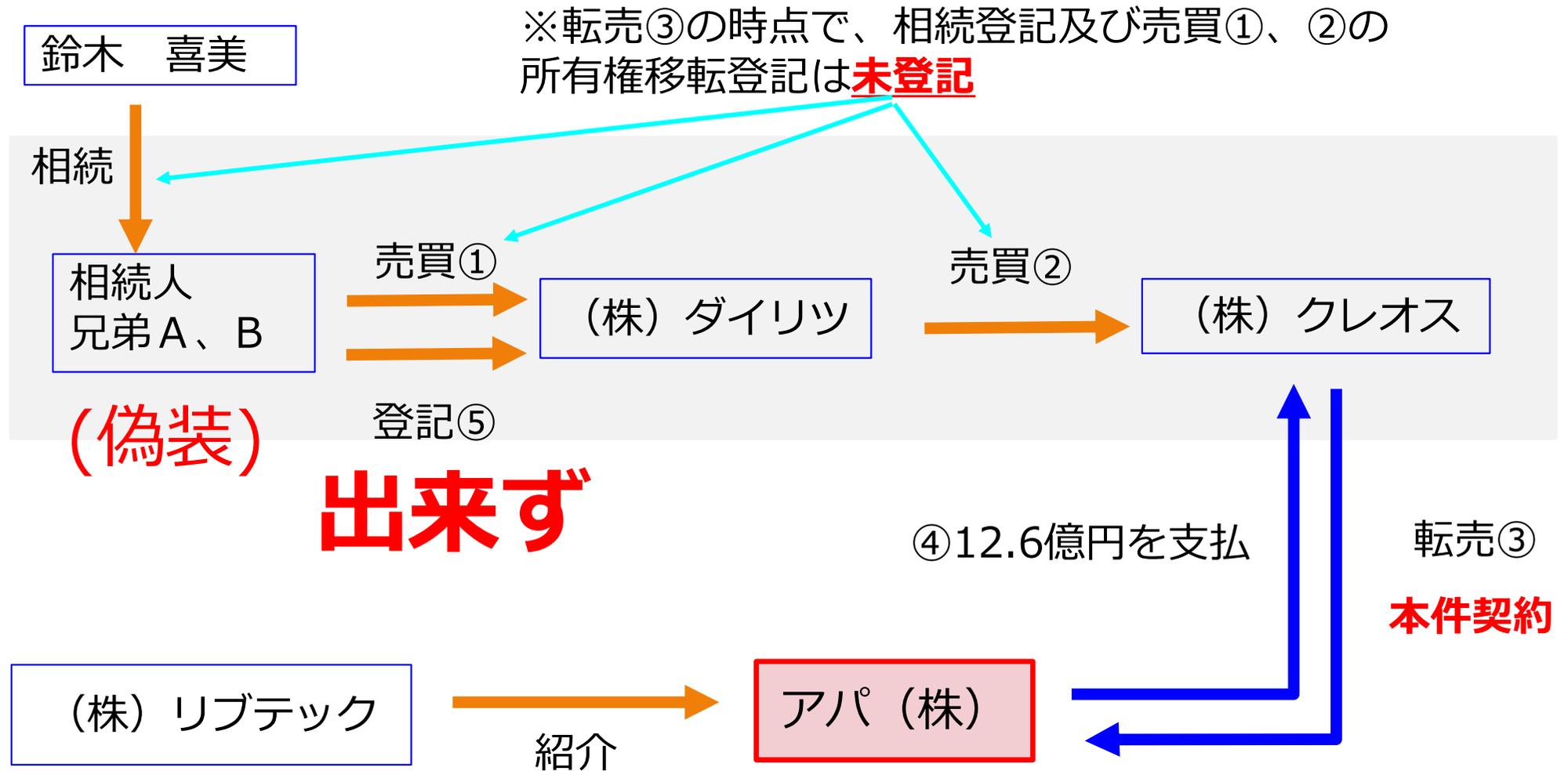
○アパ株式会社は、東京都内で地積約377m²の土地購入にあたり、土地所有者と思われる人物に購入代金約12.6億円を支払ったのち、所有権移転の登記申請が法務局から却下された。

○登記申請却下の理由は、「相続人の印鑑証明書や住民基本台帳カード等が偽造であるため」というものであった。



いわゆる「地面師詐欺」の被害にあった。

(2) 相関図 (判決文より)



リブテックは、アパへ本件土地を、
相続及び売買①、②により、クレオ
スに売り渡したと紹介。

(3) 登記情報の確認

①リブテックより、アパはホテル用地の紹介を受ける。

②売買交渉は順調に進み、購入が決まる。

※事件当時、表題部登記のみであった。

③売買契約を締結。

④平成25年8月6日 決済

(代金支払、所有権移転、引き渡し、登記手続き)

登記は、相続人所有権保存登記、ダイリツへの所有権移転手登記、アパへの所有権移転登記の手続き。

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	<u>所有権保存</u>	<u>平成25年8月7日 第22796号</u>	所有者 東京都港区麻布竹谷町7番地37 鈴木喜美
2	<u>所有権移転</u>	<u>平成25年8月7日 第22797号</u>	原因 昭和42年7月6日売買 所有者 東京都中央区銀座一丁目22番1号 鈴木保善株式会社
3	<u>所有権移転</u>	<u>平成25年8月7日 第22798号</u>	原因 昭和44年8月20日合併 所有者 東京都中央区銀座一丁目22番1号 有限会社万安樓

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

⑤同年8月7日

所有権保存及び所有権移転登記が行われる。

⑥同年8月13日 **各登記申請、却下**

⑦平成29年11月29日 容疑者再逮捕

容疑者には**現役の司法書士**が含まれる模様

登記事項証明書（参考）

2018/07/11 17:58 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年6月20日	不動産番号	0104000016072
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	港区赤坂二丁目			余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1番174	宅地	377:68		余白	
1103番	余白	余白	:	①変更 〔昭和41年9月21日〕	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成8年6月20日	
所 有 者	麻布竹谷町7ノ37 鈴木喜美				

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成25年8月7日 第22796号	所有者 東京都港区麻布竹谷町7番地37 鈴木喜美
2	所有権移転	平成25年8月7日 第22797号	原因 昭和42年7月6日売買 所有者 東京都中央区銀座一丁目22番1号 鈴木保善株式会社
3	所有権移転	平成25年8月7日 第22798号	原因 昭和44年8月20日合併 所有者 東京都中央区銀座一丁目22番1号 有限会社万安樓

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

3. 地面師詐欺に 合わないためには！



- 権利側面から注意を要する物件

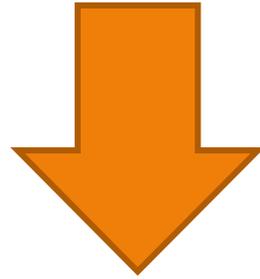
① 抵当権などの担保権が設定されていない物件

② 短期間に所有権移転登記が繰り返されている物件

③ 所有者の住所が不自然に移転している物件

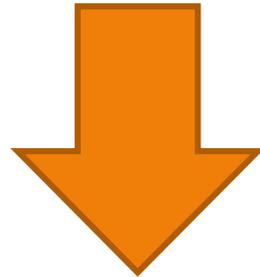
① 抵当権などの担保権が設定されていない物件

抵当権などの担保権が設定された不動産



担保権を抹消

- ・ 金融機関とのやりとりで詐欺が発覚する可能性がある。

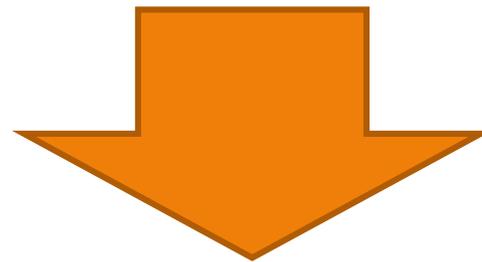


所有権移転登記

- ・ 偽造やなりすましに手間がかかる。

つまり

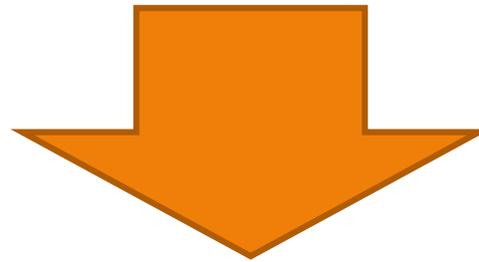
担保権が設定されていない不動産



地面師詐欺の格好のターゲット

②短期間に所有権移転登記が繰り返されている物件

売買契約そのものの成否が争われる潜在的なリスクを内包。



買取（所有権の取得）が真正に行われておらず（「真正売買性」がない）、トラブルの種を抱えていても期間が短い
ため表面化していない可能性がある。

短期間売買に潜むリスク

1 所有者に虚偽の事実を告げてあるいは一定の事実を告げずに
買い取った場合

・ ・ 売買が**無効**となる危険がある

2 所有者を脅迫し、あるいは強要して買取った場合

・ ・ **取り消される**危険がある

3 売主又は買主に錯誤がある場合

・ ・ 売買が無効となる危険がある（民法第95条）

例えば、**原野商法**（詐欺・脅迫の事例ともいえる）。

4 売主に行為能力がなかった場合

・ ・ 売買が取り消される危険がある。

例えば売主が未成年者や被後見人で、法定代理人の同意
または代理がなかった場合

5 売主に意思能力がなかった場合

- ・ 売買が**無効**とされる危険が

例えば売主が認知症等で取引等についての十分な判断能力がなかった場合

6 売買契約が**解除されていた**場合（民法540条～）

例えば売買代金が支払われていない等の契約違反があり
売主が解除を申し立てて訴訟になっている場合

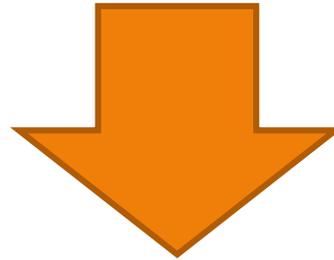
7 そもそも売買契約自体が全く存在しなかった場合

- ・ 登記は無効であり権利も**取得し得ない**

例えば偽造書類や不正入手した書類等を用いて所有者の
関知しないところで登記を行った場合

③所有者の住所が不自然に移転している物件

住所を移転



それまでの印鑑登録は無効

新たな印鑑を登録し、印鑑登録証明書の交付可能。

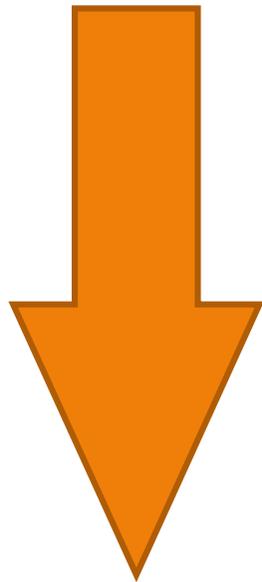
実印と印鑑登録証明書を不当に入手する目的で、所有者の住所を移転させている可能性がある。

・所有者について注意する点

- ①所有者が居住していない物件
- ②所有者が、異常に安価で売りに出している物件
- ③所有権取得が相当古い場合。
- ④所有者や仲介者の資力、信用力、風評等に問題がある場合
- ⑤所有者が法人のとき、不自然な役員変更登記がなされている場合

①所有者が居住していない物件（更地等）

所有者の生死が不明な場合や居住していない場合。

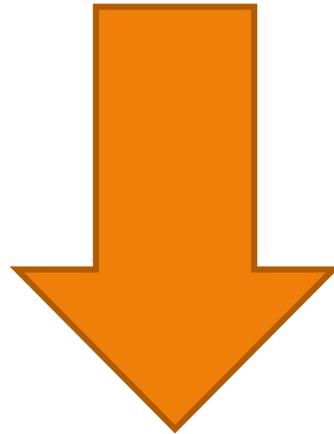


- ・ 近隣住民から、所有者の情報を得ることが困難。
- ・ なりすましや替玉の偽装工作が容易

地面師の**格好の詐欺対象**となる。

②異常に安価な物件

売り急ぎ物件

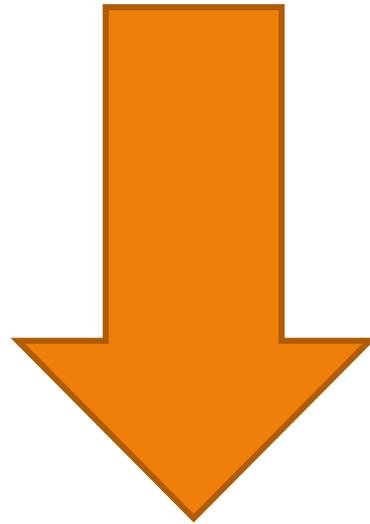


Ex：借金返済のため、日がない

買主に十分な調査時間を与えないために、
売り急ぎを装っている可能性がある。

③所有権取得が相当古い場合。

古くから所有権変動がない場合

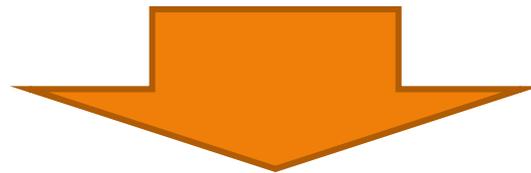


相続等による所有権の変動が
登記に正しく反映されていない
可能性がある。

被相続人が生存していない可能性があ
り、相続人を装った詐欺を行いやすい。

④所有者や仲介者の資力、信用力、風評等に問題がある場合。

特に資力に問題がある場合



万が一の場合、手付金の返還や売買代金の返還が行われない可能性がある。

個人の場合

一般的な調査のほか、物件周辺住民への聞き込みなど。

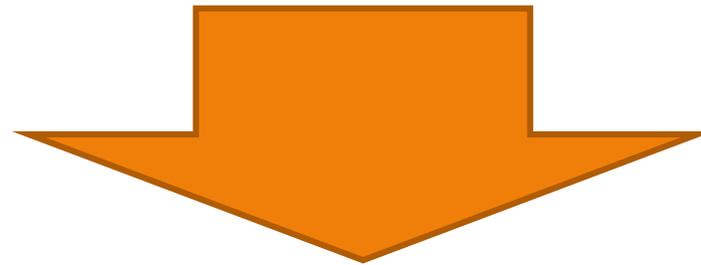
法人の場合

一般的な調査に加え、帝国データバンクやリサーチ業者を利用する。

不動産業者は、役所での行政処分について調査

⑤所有者が法人のとき、不自然な役員変更登記がなされている場合

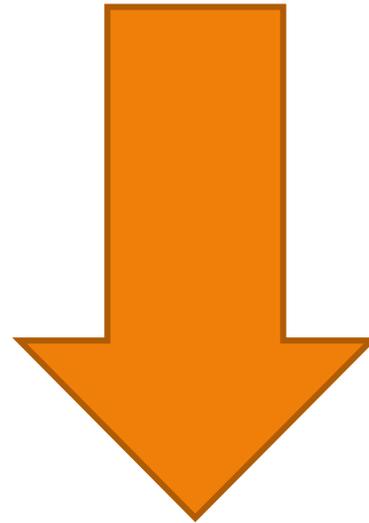
不自然な役員変更登記



代表取締役が**なりすまし**の可能性がある。

当該法人に役員変更の経緯などの聞き取りをするなど事前調査をする必要。

①～⑤にあてはまる物件を取引する際には



徹底した所有者確認を行うことが重要

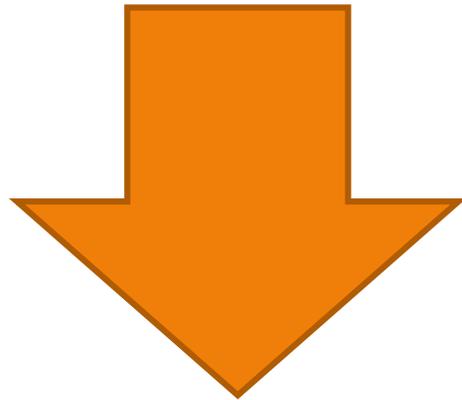
所有者の確認

一般的な不動産売買において

所有者確認は、司法書士の役目が大きい

ただし、

- ・偽造技術の向上著しい
- ・現役の司法書士が関わる可能性がある。

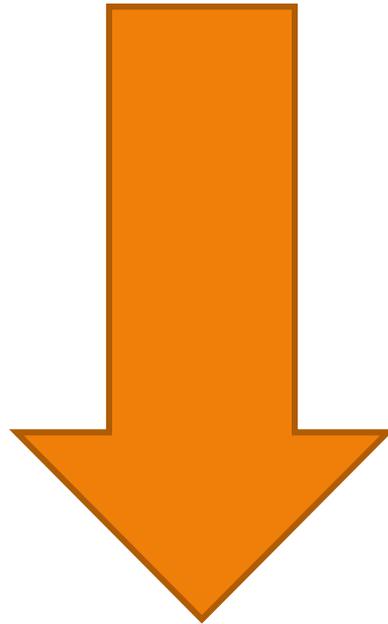


「特段の事情」がない限り、決済を中止してまで登記申請の前提となる実体関係の存否を調査することはない。

司法書士による本人確認は、**限界がある。**

○対策

- ・多方面からの所有者確認
- ・前所有者への聴聞



本人確認を二重、三重に行う。

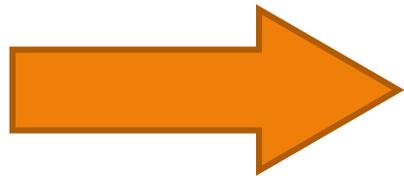
本人確認書類は、多方面から複数請求する。
ex) 公共料金の明細、固定資産税評価証明、
銀行の通帳の写しなど

物件周辺の人への聞き込み

所有者の偽装を見抜ける可能性がある。

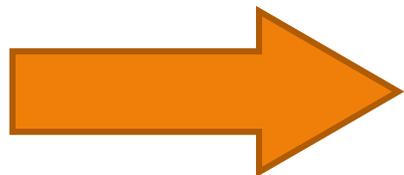
事例の検証

積水事件およびアパ事件、いずれの物件についても、**抵当権は設定されたことがない。**



権利について注意
する点の②に該当

積水事件は、所有者**長期入院中**であった。
アパ事件は、現況駐車場で所有者は**近くにいない。**



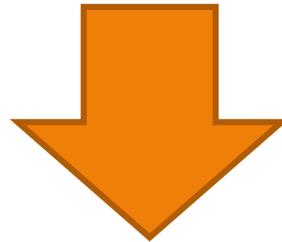
所有者について注意
する点の①に該当

一般的な物件よりも、
さらに注意を払う必要があった。

さらに、積水ハウスの場合は

売買契約後、複数の部署へ

訪問、電話、文章通知等により**リスク情報**が寄せられる。



現場と本社関係部署がリスク情報の分析・共有ができていなかった。

法務部を含め、各部署は、取引妨害の類と判断。

一度でも裏取りをすれば、**防げた可能性が。。。**

(3) まとめ

- ① 抵当権が設定されたことがないなど、真っ白な土地は、特に注意する。
- ② 権利変動がおかしい物件や所有者の属性等に問題がある物件は、特に注意する。
- ③ 少しでも怪しい場合は、所有者確認を徹底する。
- ④ リスク情報は、可能な限り裏をとる。

(4) 最後に

不動産取引は調査に始まり、**調査に終わる**といわれている。

入念な調査を行ったにもかかわらず、

所有者の**真正に疑義**が生ずる場合

調査そのものを**妨害**される場合

決済を見送る。

不動産詐欺にあわないための一つの立派な**防御策**である。

ご清聴、誠にありがとうございました。

株式会社 東亜立地鑑定

代表取締役 山際智裕

<http://www.toakantei.com/>

(大阪本社)

大阪市中央区北久宝寺町2丁目1番2号

TEL : 06-4964-1607

FAX : 06-4964-1608

(東京支社)

東京都中央区日本橋箱崎町5番15号

TEL : 03-5643-1116

FAX : 03-5643-1117

監修) ウイズユー司法書士事務所

代表司法書士 奥野正智