

公益社団法人 東京共同住宅協会

YouTube 大家さん大学

# 地面師詐欺に 遭わないための注意点

～あなたの土地・建物は大丈夫？ 危険な手口と予防策～



講師 谷崎 憲一

2024年7月からNetflixで配信



# 地面師とは・・・

**不動産の持ち主になりすまし、持ち主が気が付かないまま、勝手に不動産を転売して、大儲けする詐欺集団のこと**

- **大手ハウスメーカーの積水ハウスが55億円だまし取られた事件が有名**
- **誰もが知っている有名企業が被害に遭ったという事件**
- **優秀な頭脳と一流のブレインで固めた企業ですら騙された**

- 犯人たちは逮捕  
(海外逃亡後、日本に引き渡し)
- お金は行方知らずのまま
- 売上4兆円に迫る積水ハウスにとっては  
経営を揺るがすまでには至らない額



騙されたけれど、積水ハウスさんは、誠実で良い会社です。

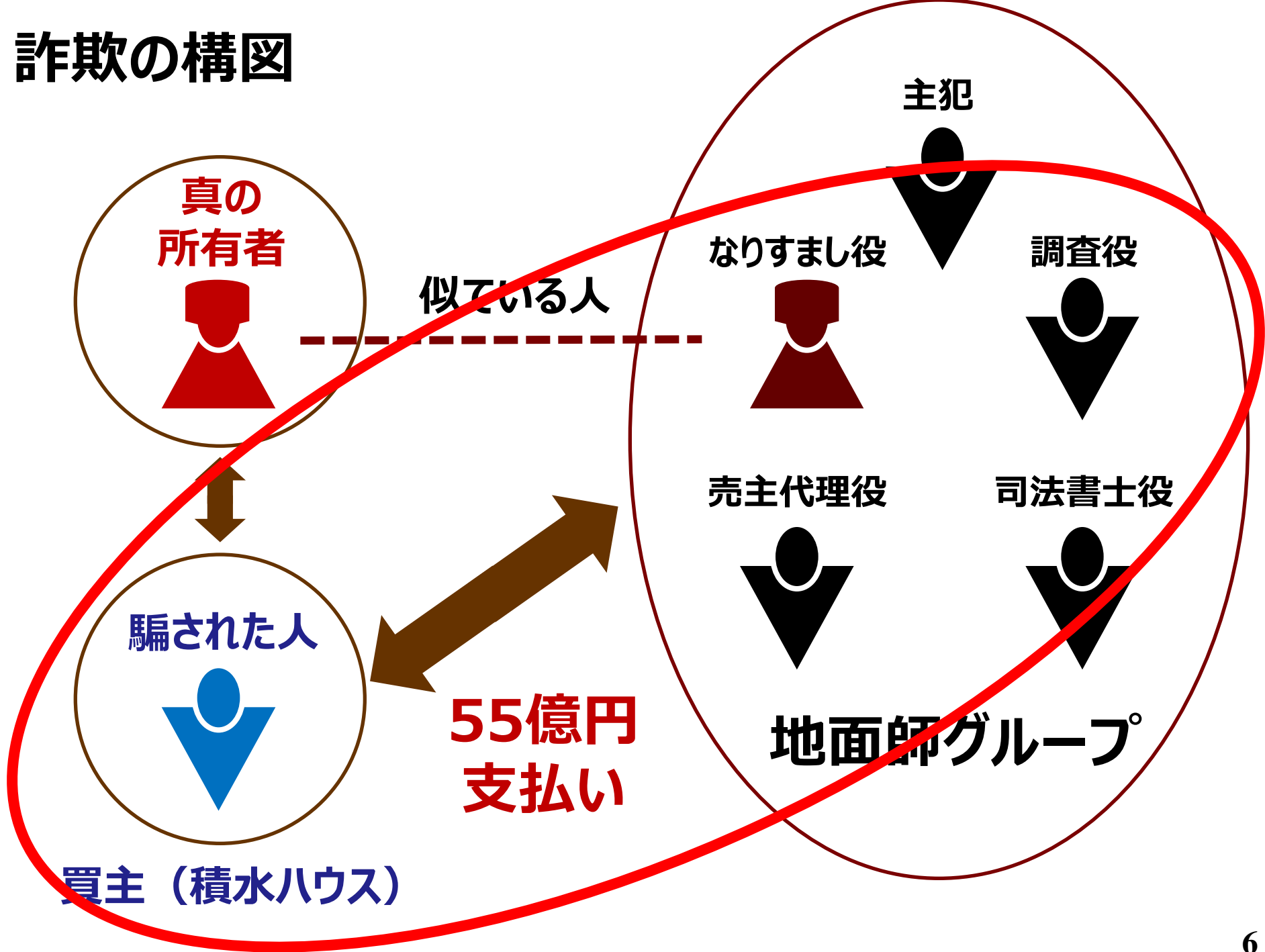
# 積水ハウス地面師事件のポイント

- ◆ 偽造となりすまし（だましのテクニック）
- ◆ 空き家、更地（所有者の確認が難しい）
- ◆ 高額・人気立地（競争率が高い）



**JR五反田駅から徒歩3分、元旅館600坪**

# 詐欺の構図



# 登記簿には 所有者の氏名と住所しか 載っていない

熊本県上益城郡A町大字B 123-4 全部事項証明書 ①(土地)

表題部 (土地の表示)	調製 平成13年9月5日	不動産番号 3303000123456
地図番号 [余百]	筆界特定 [余百]	
所在 上益城郡A町大字B ②	[余百]	
①地番 123番4 ③	②地目 畑 ④	③地積 m <sup>2</sup> 183.12 ⑤
原因及びその日付 [登記の日付]		
123番1から分筆 [平成3年10月1日]		
②③平成4年2月10日地目変更 [平成4年2月11日]		
⑥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13年9月5日		

⑦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 ⑧	所有権移転 ⑨	平成3年10月15日 第3456号 ⑩	原因 平成3年10月15日売買 ⑪ 所有者 上益城郡A町大字B 123番地4 山田太郎 ⑫ 順位2番の登記を移記
[余百]	[余百]	[余百]	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13年9月5日
2 ⑬	所有権移転	平成27年6月3日 第23456号	原因 平成27年6月3日売買 所有者 上益城郡A町大字B 123番地4 鈴木一郎

⑭権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)

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 ⑮	抵当権設定	平成3年10月15日 第3457号	原因 平成3年10月15日金銭消費貸借 同日設定 ⑯ 借額 金3,000万円 利息 年2.9% (年3.65日割計算) 損害金 年1.4% (年3.65日割計算) 借主 上益城郡A町大字B 123番地4 山田太郎 借主 熊本市中央区赤原一丁目13番地5 株式会社 大九州銀行
2 ⑰	1番抵当権抹消	平成27年6月3日 第23455号	原因 平成27年6月3日 放棄

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D82701 (1/1) (1/1)

- ①タイトル部分
- ②所在
- ③地番
- ④地目
- ⑤地積
- ⑥コンピュータ移記の旨
- ⑦甲区
- ⑧順位番号
- ⑨登記の目的
- ⑩受付年月日、受付番号
- ⑪原因
- ⑫所有者の住所・氏名
- ⑬次の所有者の順位番号
- ⑭乙区
- ⑮順位番号
- ⑯原因、債権額などの法定された登記事項
- ⑰権利を抹消した旨の登記



## 本人確認が重要!

# 本人確認をしたのに騙される理由

- 精巧な偽造（本人確認書類を偽造）
- 巧妙ななりすまし（本人のようにふるまう）



見破るのはプロである司法書士でも難しい

- 売主に疑いの目を向けると売主の機嫌を損ねてしまい、破談になるリスク



# なりすましを見抜く方法

- 幼少期や家族の話しや地域のことを尋ねる
- 顔写真をもって、近所に聞き込みをする
- 身内の司法書士や不動産会社の直感

↓ 見抜けずに進めてしまうと・・・

詐欺グループの銀行口座にお金を振り込んでしまえば、地面師による詐欺は成功



実際に登記の申請時に法務局から却下されて初めて発覚・・・

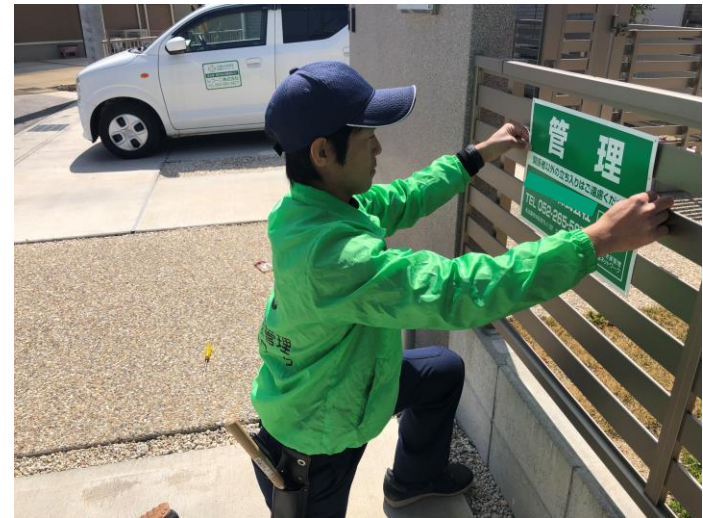
発覚するまでの数日間のタイムラグが発生

## 騙されない方法

- 本人確認を専門家と一緒に徹底する
- 信頼できる不動産業者、司法書士を選定
- もしかしたら・・・かもしれない○ だろう×
- 怪しい取引のサインに注意

## 狙われやすい不動産

- 所有者が高齢者
- 空き家、更地の状態が長期である
- 抵当権が設定されていない



# YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (169テーマ収録)