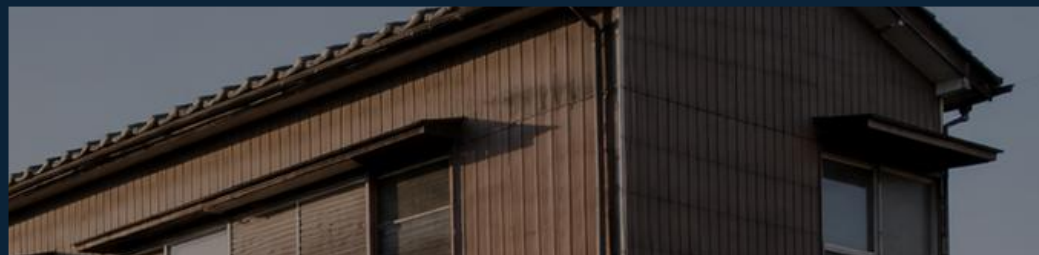
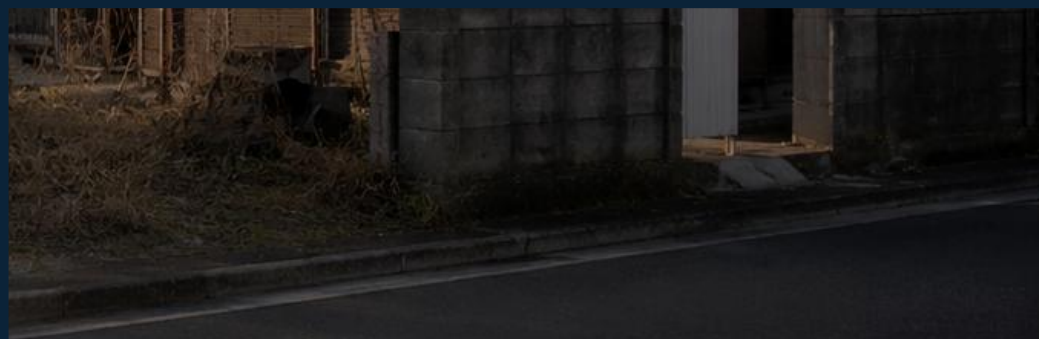


全体テーマ： 私たちを狙う詐欺と戦う！大家さんを狙った、詐欺・犯罪の実態



巧妙化する悪徳商法 詐欺・犯罪から あなた自身と物件を守る！①



公益社団法人 東京共同住宅協会 谷崎 憲一

3つの危険類型を分けて考える

- ① 犯罪型：地面師、なりすまし、不動産侵奪、振込詐欺、偽造
➡ 明確に騙す詐欺師による行為、犯罪行為
- ② 悪徳商法型：不安をあおり、高額な工事・投資を契約させる
➡ 知能犯的であり、民事とされ刑事事件はグレーゾーン
- ③ 合法的抱え込み型：契約上は成立し、物件を自由にできなくなる
➡ 法律を知り尽くした、悪徳型で事件化が難しい

見抜く力とセカンドオピニオンが重要

「違法かどうか」だけでなく「出口を奪われないか」を見る

第1章

「自分だけは大丈夫」が一番危ない

知識のある人ほど、過信を突かれる

悪質業者が突く心理

- ① 高く売りたい、早く決めたい、安心したいという心理につけ込む
- ② 「今だけ」「他にも検討者がいる」「ここで逃すと損」と急がせる
- ③ 相手の肩書き・紹介者・会社規模で確認を省略させる
- ④ 大手・有名企業だから安心・・・ではない

不動産は金額が大きいいため、大手の従業員には悪徳営業マンもいる
欲や目先の利益に目がくらむ悪質な倫理観

急がされている時ほど、確認手順を増やすようにすること！

飛び込み営業・テレアポ・ネットは要注意

建築・リフォーム・売買は特に飛び込み営業は相手にしてはいけない
東京共同住宅協会相談部でも、あるある相談事例が多い

- ① 熱心さ・しつこさは紙一重（本社クレーム＝褒められる営業マン）
 - ② 高率のコミッションと過酷なノルマが、営業マンの人格を変える
つい情にほだされ聞いてしまうNG・・・親切さの裏に隠された悪質を見抜く
 - 紹介が安心だが、誰が、どのように紹介してきたか？
 - ③ 飲み屋の女将さんが、お客さんの連れを信用してしまった例
 - ④ 銀行の紹介がマッチングビジネスだった（多発・担当はすぐ転勤）
 - ⑤ 責任をもった紹介とただの紹介は違う（紹介者責任の有無）
- 人を疑うのではなく、手続きを省略しないこと

第2章

不動産所有者を狙う罠

積水ハウスとアパホテルも被害に遭った巧妙な手口

買主側が被害に遭う地面師

- ① 本物の所有者になりすました売主が登場する
- ② 所有者役・仲介役・司法書士役など組織的に役割を分担
- ③ 事情の知らない有力者や専門家を少しだけ会わせる
- ④ 取引スピードへのプレッシャー（決済を急がせる）

代金支払い後、所有権移転登記ができない



発覚後にはすでに逃亡・海外送金

信頼できるコンサルタントや司法書士などをパートナーにつける

私は買わないから大丈夫、ではない

地面師が狙う「管理の空白」

所有者側が被害に遭う地面師（いまだに発生している）

- ① 所有者になりすまし、第三者へ売却される
- ② 偽造された委任状・印鑑証明書・本人確認書類が使われる
- ③ AIの発展により、より巧妙なりすまし（プロもお手上げ）
- ④ 普通に生活していて、突然巻き込まれる

犯罪



近所の姉妹の例

他人に登録されてから発覚 **or** 騙された買主が登記できずに発覚

長期放置・停滞物件・管理者不在・高齢者の物件が狙われる

よくある・・・高額提示で売主を困り込む

悪質

最初の誘い文句

- 他社より明らかに高い価格を提示
- 少額手付で契約
- 売主に他の買主との交渉を止めさせる

最後に起きること

- 資金調達・稟議を理由に延期
- 決済期限を何度もジャンプ
- 段階的値引き・条件変更・解除を迫る

優良買主を逃した例
神田案件

目先の数千万円の欲が、結果的に納得できない取引に。

高い価格ほど、買主の資金証明と決済能力を先に確認する

良い話こそ疑うこと（なぜこの価格が出せるのか？）

少額手付金と長い決済期間

- ① 数十億円の取引でも手付金が数百万円程度の場合がある
- ② 買主は少ない損失で撤退でき、売主は長期間他へ売れない
- ③ 買主はその間に転売先を探し、見つからなければ延期する
- ④ 最後に「この金額でなければ買えない」と値引きを迫る

手付金は「本気度」を測る重要な指標です

買付証明書による他の買主の排除

- ① 高額の手付証明書を出して売主を安心させる
- ② 仲介会社に「他には紹介しないでほしい」と求める
- ③ 資料開示・建物調査・テナント面談を次々要求する
- ④ 契約直前に融資・土壌・境界・退去条件を持ち出す

鶯谷の例

買付書面だけで、他の買主との交渉を止めない

「老後の資金が不安だが今の家には住みたい」を叶える

リースバックの安心トークにも注意

悪徳

- ① 「売っても一生住めます」と安心させる
- ② 定期借家契約で更新されない可能性(高齢者はわからない)
- ③ 相場より安い金額で買い取り、後に家賃を引き上げる魂胆
- ④ 買戻し価格が高額に設定され、最後は退去を迫る魂胆

業者の利益・・・転売利益や仲介手数料・事務手数料など巧妙に上乗せ



**信頼できる不動産会社のコンサルティング
必要に応じて弁護士のリーガルチェックも**

良心的な会社の事例も

**「健全な金額であるか」「いつまでも住み続けられるか」は、
契約の内容・期間と更新条件で確認する**

気が付いたら不動産が他人の手に

犯罪

不動産侵奪罪（1960年制定）とは他人の土地や建物を、所有者などの占有を排除して、勝手に自分や第三者の支配下に置く犯罪

単なる一時使用〈短時間無断駐車や空き家一泊程度〉では通常成立しない
占有期間、工作物の設置、原状回復の難しさなどから総合的に判断
…罰則と時効：10年以下の拘禁刑（公訴時効は原則7年）

典型例：他人の土地に無断で建物を建て、継続的に住み始める行為

- 他人の土地を勝手に耕して畑にする
- 空き地や公有地に建物や撤去困難な塀を設置する
- 資材置き場や居住場所として長期間占有する
- 建物を増築し、隣地の上空に大きく越境させる

すぐ気付いたら不動産侵奪罪

不法占拠が合法にも

※親族間の場合は、親族相盗例により刑が免除されることがある

【恐ろしい時効取得】

私の帯広の例

犯罪なのに、犯人が平穩かつ公然と20年間占有すると、民法上の時効取得が認められる場合がある

刑事上の犯罪が成立するかという問題と、民法上の時効取得は別の問題

ご清聴ありがとうございました

公益社団法人 東京共同住宅協会

悪質商法・詐欺・契約トラブルから物件を守る