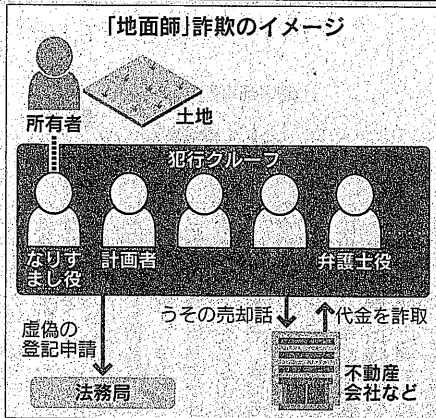


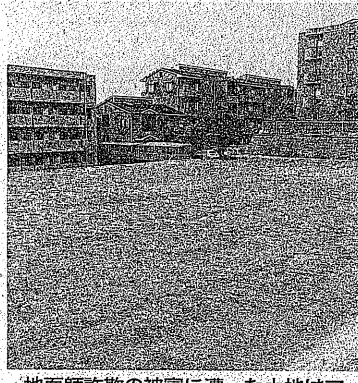
「地面師」暗躍再び

地主になりすまし、架空の土地取引を持ち掛けるには多額の代金をだまし取る。パブル期に詐欺被害を多発させた「地面師」が再び蠢(うごめ)いている。暗躍の裏には都市圏で地価の上昇が続く一方、所有者の高齢化で放置されたままの土地が増えたことがある。著名企業も標的となる中、専門家は取引時の本人確認の徹底を求めている。



地価上昇 高齢化で管理不十分

「本人確認の徹底を」



地面師詐欺の被害に遭った土地はマンションに囲まれている(横浜市)

「地主の息子がキャンセルで借金し、返済のため土地を売ったが、返金されなかった」といって、2013年2月、東京都内の不動産会社社長(80)に20年来の付き合いの同業者からこんな連絡が入った。土地は横浜市郊外にある約1500平方メートルの更地で、価格は約2億円。地主を名乗る高齢の男や仲介業者とも面会した。

「事情があつて土地の権利証書と測量図を持っていない」「妻にはまだ内緒。自宅には絶対来ないで」。男の説明に社長は首をひねったが、印鑑証明書と男の顔写真が入った運転免許証、移転登記に必要な公証人による本人確認書があつた。大手不動産会社の知人からは土地を買い取ってくれるとの内諾を得ていた。

被害が目立つ地面師グループの詐欺事件だが、摘発までのハードルは決して低くない。理由の一つが流動的なグループの構成と役割の細分化だ。グループには犯行の計画者のほか、身分証を偽

役割細分化手口巧妙に

被害が目立つ地面師グループの詐欺事件だが、摘発までのハードルは決して低くない。理由の一つが流動的なグループの構成と役割の細分化だ。グループには犯行の計画者のほか、身分証を偽

造る「道具屋」、標的となる土地を探す「図面師」に加え、地主や仲介業者、弁護士のなりすまし役などがある。メンバーは固定せず、扱う案件ごとに人物を入れ替える

手口も巧妙化している。不動産関係者によると、グループは道具屋が偽造した運転免許証を役所に持ち込み、印鑑登録して本物の印鑑証明書を取引相手に示すことで地主と信用させるケース

もあるという。警察幹部は「捜査の突破口は地主役の特定だが、所在不明になることが少なくない」と話す。一他のメンバーらしき人物から事情を聴いても「本物の地主だと思っていた」と答えるのみで、捜査が難航する例もあるという。

「転売すれば数十万円の利益が入ってくるのは確実」。そう考えた社長は同年3月、移転登記申請と同時に約1億1千万円を支払ったという。

ところが1週間後、法務局は「印鑑証明書が偽物」として申請を却下。よく調べると、横浜市区长印の「浜」の字もサンズイのはずがニスイになっていたという。

その後、所有者の自宅を訪ねて地主と信じた男は土地の所有者ではないことが判明。5年後の18年2〜3月に、警視庁は地主役の男や仲介業者の男ら5人を詐欺容疑などで摘発。だが社長は「支払ったお金が戻らぬ見通しはない」と首を振る。

地面師詐欺が横行したのは1980年代後半から90年代前半のパブル期。地価の高騰に伴う活発な投機目的の土地取引が暗躍の土壌となった。20年東京五輪・パリオリンピックに向けた再開発などを受け、18年の三大都市圏(東京、大阪、名古屋)の公示地価(全用途)は前年比1.5%上昇と5年連続でプラス。商業地の上昇率が都道府県別でみると京都府が6.5%でトップだったのは架空の売買話の材料になりやすい」とみる。

標的は法人にまで広がっている。積水ハウスは17年9月、東京都品川区の土地取引で、地面師とみられるグループに約55億円を詐取されたとして警視庁に告発。同年11月には、東京・赤坂の土地を購入しようとした大手ホテルチェーン「アパグループ」関連会社から約12億5千万円を詐取したグループが摘発された。不動産業者などに対策を助言する瀬戸伸男弁護士は「土地購入に当たっては、地主の本人確認を徹底することが何より重要だ」と警鐘を鳴らしている。

た。「転売すれば数十万円の利益が入ってくるのは確実」。そう考えた社長は同年3月、移転登記申請と同時に約1億1千万円を支払ったという。

ところが1週間後、法務局は「印鑑証明書が偽物」として申請を却下。よく調べると、横浜市区长印の「浜」の字もサンズイのはずがニスイになっていたという。

その後、所有者の自宅を訪ねて地主と信じた男は土地の所有者ではないことが判明。5年後の18年2〜3月に、警視庁は地主役の男や仲介業者の男ら5人を詐欺容疑などで摘発。だが社長は「支払ったお金が戻らぬ見通しはない」と首を振る。

地面師詐欺が横行したのは1980年代後半から90年代前半のパブル期。地価の高騰に伴う活発な投機目的の土地取引が暗躍の土壌となった。20年東京五輪・パリオリンピックに向けた再開発などを受け、18年の三大都市圏(東京、大阪、名古屋)の公示地価(全用途)は前年比1.5%上昇と5年連続でプラス。商業地の上昇率が都道府県別でみると京都府が6.5%でトップだったのは架空の売買話の材料になりやすい」とみる。

標的は法人にまで広がっている。積水ハウスは17年9月、東京都品川区の土地取引で、地面師とみられるグループに約55億円を詐取されたとして警視庁に告発。同年11月には、東京・赤坂の土地を購入しようとした大手ホテルチェーン「アパグループ」関連会社から約12億5千万円を詐取したグループが摘発された。不動産業者などに対策を助言する瀬戸伸男弁護士は「土地購入に当たっては、地主の本人確認を徹底することが何より重要だ」と警鐘を鳴らしている。