

URBAN-REPORT

『地面師たち』を見て

入居促進課の伊與木（いよき）と申します。
私は、2024年12月現在、Netflixで話題の『地面師たち』を視聴しました。
『地面師たち』はNetflixで独占配信しているドラマで、全7話、詐欺集団である地面師と不動産業者、警察を巻き込んだ実話を素にした作品となっています。今回はこちらの作品から地面師について解説してみたいと思います。

※Netflix（Netfix）：メンバー制の動画配信サービス。インターネットを通じて映画・ドラマ等を視聴できます。



地面師とは

不動産業者を装い売買代金をだまし取る不動産詐欺集団のことです。
実在する土地や建物の所有者になりすまし、その不動産を他人に売却することで金銭をだまし取ります。不動産取引の際は偽造された身分証明書や登記書類を用いて、合法的な取引に見せかけます。また、地面師に騙し取られたお金が戻ってくる可能性は極めて低いです。犯人が逮捕されたとしても、被害金の回収は困難を極めます。地面師グループは役割を分担しており、逮捕されるのは末端の「なりすまし役」であることが多いです。そのため、首謀者や資金管理者を摘発するのは難しいのが実情です。詐取された資金はすぐに組織の運営費や報酬として分配されてしまいます。作中では海外の口座を利用してマネーロンダリング（資金洗浄）をすることでお金の出どころを追えないようにしていました。

地面師の歴史

日本では、第二次世界大戦後間もない頃に被害が多発しました。被災による書類の喪失、社会情勢や役所内の混乱もあり、不動産登記や証明が確実に行えないことが背景にありました。バブル時代には、土地価格の高騰により土地取引が活発化し、大きな利益が得られたことから地面師の詐欺行為も増加しました。昨今では、登記簿や印鑑証明など権利関係の移転に必須な、書類の電子化が進み、他人へのなりすましはより困難になりました。その結果、地面師の詐欺行為は一時沈静化されました。しかし、2010年代半ば頃より、東京オリンピック開催を機に地価が上昇し、管理の行き届かない土地や所有者側の事情で表面化しにくい土地を中心に地面師による被害が発生していました。

代表的な事件としては『地面師たち』のモデルとなった2017年の大手ハウスメーカーを巻き込んだ詐欺事件が挙げられます。偽造書類を用いたなりすましにより約55億円の被害に遭い、購入代金の回収が困難になりました。

地面師の手口

地面師詐欺はグループで行われます。作中では主犯、物件調査役、なりすまし役、売主代理人役、法律屋役がメインとなっていました。その他に末端の構成員や偽造書類を作成する役も登場していました。

①土地情報と所有者情報の取得

地面師が狙うのは、所有者が特定しにくい物件です。使われず放置されている土地、相続があいまいになっている土地、所有者が高齢で施設に入っている土地などです。駐車場やアパートが狙われる場合もあります。次に所有者の情報ですが、登記事項証明書（登記簿謄本）は誰でも取得できてしまいます。さらに、近隣住民、不動産業者や行政関係者などを利用して巧みに情報を収集します。

②偽造書類を作成する

入手した情報を基に、印鑑証明書や住民票、運転免許証、パスポート等の身分証明書、さらに不動産の権利証や登記書類までも偽造します。これらの偽造書類は、大変精巧に作られているため、取引の専門家でも一目で見抜くのは困難なようです。

③不動産所有者になります

地面師グループの一員は、偽造書類を使って本物の所有者になります手口を駆使します。年齢や性別の近い人物を選び、メイクや衣装で外見を似せるなど、入念に準備します。また、事前に収集した所有者情報を基に自然な受け答えを練習し、買主に怪しまれないよう細心の注意を払います。

こうして偽装した所有者は売買の交渉に臨み、信頼関係を築きながら買主を安心させます。

更に地面師は嘘の理由を持ち出し、契約を急がせます。時間的なプレッシャーをかけることで、買主に冷静な判断をさせず、慎重な確認を省かせるのが狙いです。

高額な不動産取引では、複数の利害関係者がいることがほとんどです。そのため買い手は他の利害関係者に購入されてしまう前に契約してしまおうと考えます。地面師たちはそういった心理を巧みに利用します。買主が契約を急ぐあまり、所有者の身元確認や書類の確認を十分に行わないことが、地面師にとって最大の成功要因となるのです。

加えて作中では、取引の際に法律屋役が買主の司法書士に強い口調でプレッシャーをかけることで契約の催促をしていました。

④代金を受け取り逃亡する

売買契約の締結後、地面師は速やかに代金を受け取り、逃亡します。偽造書類を使って不動産の登記を行っているので、もちろん手続きは有効なものではありません。しかし、法務局の審査で偽造が発覚するまでには数日間のタイムラグがあります。このわずかな期間を利用して、詐欺を成功させるのです。買主は法務局からの通知で詐欺にあったことに気づきます。代金を支払った後に地面師と連絡が取れなくなるケースは多く、犯行後に海外へ逃亡することも珍しくありません。被害に気づいたときには、すでにお金も地面師の姿も消えてしまっているのが現状です。

そして、ほとぼりが冷めたころに次の犯行に移っていきます。



地面師詐欺への対策

①狙われやすい土地の特徴を知る

前述の通り、地面師詐欺の対象となる土地には、所有者が特定しにくい物件です。

購入を考えている土地の状況を把握することがとても大切になります。近隣の住民に聞き取りをすることも良いかと思えます。

②土地所有者の身元確認を徹底する

土地所有者の身元確認を厳重に行うことも不可欠です。例えば身分証を複数用意させることです。運転免許証、パスポート、マイナンバーカードなど複数の身分証の内容が一致するかどうかで所有者情報の信ぴょう性を確認できます。

③契約の際、相手に不信な動きがないか注意する

相手の言動に不自然さがないか注意を払い、少しでも疑いが生じた場合は取引を見直す姿勢が必要です。取引相手が契約の締結を強引に進めてきたり、高圧的な態度をとってきた場合には、いかに購入したい物件であっても一度冷静になって状況判断することが大事です。

④信頼できる専門家に依頼する

不動産取引を安全に進めるためには、経験豊富な仲介業者や司法書士を味方につけることが効果的です。これにより、詐欺の兆候を早期に見抜ける可能性が高まります。

ただし、専門家ですら地面師に騙されるケースも現実にあるため、全てを専門家に任せてしまうのではなく、依頼者自身も警戒心を持ち、最終的な判断には慎重を期することが大切です。

まとめ

今回この記事を書くにあたって、不動産を所有しているオーナー様、不動産を扱う私たち不動産業者にとって地面師事件のような不動産詐欺はいつでも起こる可能性のあるものだと感じました。

詐欺にあわないためには、こういった手口があるのかを理解し対策を講じることが必要です。また、不動産取引の中で不信に思うことがあれば、一人で抱え込まずに専門家やいろいろな人に相談しましょう。まだ視聴されていない方には是非おススメをしたいところですが、劇中にはグロテスクな描写が多いため苦手な方は控えたほうがよろしいかと思えます。

ドラマの原作にあたる小説版「地面師たち」シリーズも発行されています。こちらは計3冊となっており、ドラマでは描かれていない前日譚や続編もあります。

私も小説版はまだなので、機会があれば読んでみたいと思います。