

知らない間に不動産が売買されてしまう。高齢の資産家が狙われる。認知症や失踪などで管理できていない不動産が狙われる。書類偽造によるなりすまし。民事不介入の警察。

◆第一章「積水ハウス」事件

一六年十二月といえば、旅館の持ち主である海老澤佐妃子が入院するまさに二カ月前のことだ。不動産業者がこう続ける。

「駐車場契約では、内田自身が契約に立ち会ったかどうかは定かではなく、ひょっとすると配下の者を使ったかもしれないけど、**契約書を交わせば**、海老澤本人の人相風体はもちろん、彼女に関する**個人情報**を得ることができる。たとえば、旅館に一人で住んでいるのか、ほかに誰がいるのか、生年月日や連絡先の電話番号などを把握できますから」

これも地面師たちの下準備の一環なのだという。たとえば海老澤佐妃子の生年月日は一九四四年七月十六日で、事件当時は七二歳だ。そんな基本的な個人データも、契約を結ぶときの印鑑証明や住民票などで把握できる。それに乗用車の駐車場契約一台分なら、保証金を加えても、せいぜい**一〇万円程度**で済むので造作ない。

「まず小山は、旧知の不動産業者仲間から名古屋の休眠会社を買取り、そこの代表に就任しました。それを『東京音楽アカデミー』と社名変更し、都内に音楽アカデミー名義の銀行口座をつくった。銀行は富ヶ谷に近い渋谷駅前支店を選び、いかにもそれらしく見せかけています。そうしておいて、買い手の不動産会社になりすましを紹介し、ニセの口座に売買代金の手付金を振り込ませたのです」

一口に「音楽アカデミー」といっても、その名称のついた通信教育の音楽学校は全国に数多く存在する。なかでも東京にある「東京音楽アカデミー」は、**複数あるので紛らわしい**。つまり、数ある東京音楽アカデミーのうち、どこが富ヶ谷の地主なのか、そもそもわかりづらいので、勘違いしやすい。

町内会の役員は、「ニセ地主を面接した不動産業者までいたんだよ」と次のような裏話までしてくれた。

「ある不動産会社は、仮契約寸前まで行って、実際、写真の女性とも会った、と言っていました。指示どおり、ビルの会議室に連れて行かれると、佐妃子さんを名乗る女性には、白髪の弁護士と一〇人ほどのいかつい男が付き添っていたらしい。女性はほとんど口を開かなかったので、その場の会話はなかったみたい。ところが、不動産会社の営業マンが、たまたま帰りのエレベーターで、佐妃子さんを名乗る女性と乗り合わせたようなんだよ、それでねえ……」

くだんの不動産会社の営業マンが、ニセ海老澤佐妃子の嘘に気付いたきっかけが、エレベーターでの会話だった。以下のようなやり取りをしたという。

「私の田舎の茨城県には、桜のすごく綺麗な場所があるのです。ちょうどこれからが見ど

ろになるので、たまには田舎に帰ってあの桜が見たいな」

営業マンが彼女に話しかけると、意外な返事が返ってきた。

「私の田舎にもね、桜の綺麗なところがあるのよ。私も帰って桜が見たいわ」

本物の海老澤佐妃子は五反田の旅館育ちであり、他に故郷はない。おかげでくだんの不動産会社は**仮契約寸前**のところで思いとどまったという。

前述したように、海老澤左妃子には名取弘人、功二という異母弟の法定相続人が存在した。海喜館を経営していた父親が出奔し、他の女性とのあいだに生まれた弟たちだ。佐妃子自身が異母弟の存在を知っていたかどうか、そこはいま一つ定かではないが、二人には海喜館を相続する権利がある。そこへ降って湧いたように起きたのが、今度の事件だ。

繰り返すまでもなく、ニセの海老澤佐妃子と海喜館の**売買予約契約を交わし、法務局で登記簿に仮登記**したのが、IKUTAである。登記簿上、売買予約を済ませ、取引窓口になったIKUTAは、近藤久美（三五）という女社長が代表取締役となっているが、会社のオーナーは生田剛（四六）という。この二人もまた、偽造有印私文書行使の容疑で逮捕された。取引の直接窓口となった中間業者である。

佐妃子の異母弟として海喜館を相続したはずの名取兄弟は、IKUTAに所有権移転の仮登記を外してもらわなければ、海喜館を自由にできない。が、善意の第三者を主張するIKUTA側は、なりすましの事実が判明してなお、「当時はニセ佐妃子が真の所有者だと信じていた」と仮登記の抹消手続きに応じなかった。そこで名取兄弟は**売買予約の「仮登記抹消」の請求訴訟**を起こしたのである。訴訟は彼らが逮捕されるまで続いた。

〈三谷常務から海老澤と名乗る人物に対し、「積水ハウスに宛て去る4月24日の売買契約を締結したこともないし、それに基づく所有権移転請求権仮登記を承諾したこともないという海老澤佐妃子の、記名かつ佐妃子という印鑑を押印した怪文書的な通知書が4通ほど来ているが」と言ってその4通の通知書の写を机に提示し、「これはあなたが出したものではありませんのですね」と問い質すと、海老澤を名乗る人物は「私はこのようなものを出したことはありません」と答えた〉

すでになりすましが判明したあとの〈報告〉だけに、三谷たちが呼び出したのは（海老澤と名乗る人物）としているが、疑っている様子がまるでない。もとよりくだんの弁護士も、取引当時は佐妃子がニセモノだと気づかなかったという前提で〈報告〉を書いている。それにしても**積水ハウス側の調査はあまりに杜撰で、甘い**。改めて本人だと確認する書類のフォーマットまで事前に用意していた。〈報告〉はこう続く。

〈三谷常務は「あなたが出したものではありませんのであれば、それが違うということを確認してもらおう書面を持参しているのだから」と言って、確約書を提示し、「そこに住所、氏名を自署し、実印を押印し印鑑証明書を添付して欲しい」と申し入れた。海老澤を名乗る人物は、すぐに確約書に住所、氏名を自署し、実印を押印して、それが実印であることを裏付ける印鑑証明書と共に三谷常務に交付した〉

つまりところ積水ハウスでは、この調査をもって**“警告書”**を怪文書扱いした。

赤外線ペンライト

言うまでもなくペンライトの照射は書類偽造を見破る手法の一つで、パスポートに透かしが入っているかどうか、あるいは本物の写真の上からニセモノの写真を張り付けていないかどうか、それらを検証することができる。

〈売買契約締結後、本件不動産の取引に関連した複数のリスク情報が、当社の複数の部署に、訪問、電話、文書通知等の形で届くようになりましたが、当社の関係部署は、これらのリスク情報を取引妨害の嫌がらせの類であると判断していました。そのため、本件不動産の所有権移転登記を完全に履行することによって、これらが鎮静化することもあるだろうと考え、6月1日に残代金支払いを実施し、所有権移転登記申請手続を進めましたが、6月9日に、**登記申請却下**の通知が届き、A氏の詐称が判明しました。当社は、直ちにA氏との間での留保金の相殺手続を実施し、実質的被害額は約**55億5千万円**となりました〉

◆第二章 地面師の頂点に立つ男

ホームレスが五〇億の住宅ローン

くだんの詐欺事件は〇三年に繰り返しおこなわれ、二年後の〇五年に摘発された。逮捕されたのは山口組系組幹部の森内正弘ら四人の犯行グループだ。森内は「シュロ・ホーム」というマンションデベロッパーを使い、**ホームレスにマンションを買わせて銀行ローンを組ませるとい手法で荒稼ぎ**していった。その手口を田之上が解説してくれた。

「まずは、川崎あたりのホームレスを雇って住民登録をさせるんや。ほれで次に、彼らをサラリーマンに仕立てて、給料の源泉徴収票をとる。勤め先は、八百屋でも魚屋でもどこでもいいのやけど、経営の苦しいところを会社ごと買っておいて、そこからホームレスに給料を払ったことにしておく。とうぜん税金も納めて源泉徴収票をつくり、それをもって銀行の窓口に行って、住宅ローンを組むんですわ。銀行にしてみたら、書類そろっとるし、保証会社の保証もつけてローンを組んでもらえるから何の問題もあらへん」

ホームレスには小遣いを渡すが、銀行の窓口に行くのは別人だ。いわばこれもありすまし的一种といえる。犯行グループは、印鑑証明や納税証明書など、住宅ローンの申請に必要な書類を準備し、なりすまし役が何食わぬ顔で銀行と掛け合う。

そうしてホームレス一人あたり、四〇〇〇万円から五〇〇〇万円の銀行ローンを組ませ、マンション業者「シエロ・ホーム」に代金を振り込ませていったのである。森内らは、神奈川県を中心におよそ二年にわたり、横浜銀行や東京三菱（当時）、UFJ（同）、みずほなどから**一六〇件、総額五〇億円**という巨額の融資をまんまと引き出していった。元山口組の田之上はこの手の詐欺にもやたら詳しい。

「ホンマはローンさえ受け取れば、それでええのですが、**少しずつ返済もするんです**。もちろん遅れ遅れで、五万円とか三万円とか……。そうしたら、返済する気はあるということになるし、時間稼ぎにもなる。だからなかなかばれへんかったと思います」

億単位を騙し取

る地面師詐欺で重要な役回りを果たすなりすまし役としての報酬は、上限二〇〇万～三〇〇万円だとされ、**ふつうは数十万円らしい**。ちょっとした小遣い稼ぎの感覚で犯行に手を貸すケースも少なくないという。

一瞬で億単位の詐欺を働く地面師グループは、犯行にあたり用意周到に手順を踏み、準備を怠らない。取引の際、指紋を残さない方法もある。

「取引に臨む際、(渡連たち関係者は全員) **指にマニキュアを塗っていた……**」

内田の論告求刑では、検事がそう述べていた。指のマニキュアなどは、われわれのあいだでは半ば常識だ、と先の地面師はこう説明してくれた。

「それは、**関係書類に指紋を残さない**ためです。不動産取引をするのにまさか手袋するわけにはいかないでしょ。それで、**両手の一〇本の指の腹すべてに透明のマニキュアを塗っておく**わけです。すると書類に指紋が残らない。ただ、逆に警察はまったく指紋のついていない不動産の書類を見ると、地面師たちの犯行を疑いますけどね」

地面師事件では、偽造した免許証や偽造パスポートを使ってなりすまし役を仕立て、その次に仲間内のブローカーと不動産売買をした格好を装う。そこからカモにする買い手を見つけ、土地や建物を転売する形をとるのが常套手段だ。

◆第三章 新橋「白骨死体」地主の謎

一般に**土地の賃貸料は固定資産税の三～四倍**といわれる。新橋駅に近いこのあたりの地代は、安く見積もっても一坪あたり月額一万五〇〇〇円以上する。平均的には二万円前後だ。ビルの敷地が四〇坪とすると彼女たちにはひと月八〇万円前後の地代が入ることになり、母と娘の二人で暮らすには、十分だった。

「地面師と一口に言うけど、彼らのほとんどは不動産ブローカーあがりで、現実の土地取引もしています。なかには地主に対して買う約束をして手付けだけを払い、転売するパターンもある。性質の悪いブローカーは、手付け分の借用書を書いて相手に渡しておく。すると、あとから訴えられても、**少しずつ返済すれば事件にならない**。そういうやり方などは何度も見てきています。それもある種、地面師に近い手口ですが、地主はもちろんわれわれ**普通の業者も騙されて、その物件を彼らから買わされることもある**」

高橋礼子の土地はここから目まぐるしい動きを見せる。最初に土地を購入したかっこの A 社の所有権は**わずか三カ月**のあいだに、A→B→C→D→E→D とコロコロと移っていく。D 社が二度出てくるが、買い戻しているわけだ。つまり事件への関与が深いことの証しかもしれない。最後に D 社から NTT グループの「**NTT 都市開発**」が**くだんの土地**を買い取っている。

◆第四章 台湾華僑になりすました「富ヶ谷事件」

山口たちは面談の挙ったこの日、呉を連れて銀座の公証役場に出向き、公証人に呉本人であることを証明する公正証書まで作成させ、この場に臨んでいた。手元に公証人が発行したその（平成 27 年 9 月 7 日）付公正証書の写しがある。

〈囑託人呉如増は、本公証人の前で、本証書に署名捺印した。本職は、パスポート、印鑑及びこれに係る印鑑証明の提出により上記囑託人の人違いでないことを証明させた。よってこれを認証する〉

地道は土地代金の決済取引日に指定された二〇一五年九月十日、諸永総合法律事務所事務員の吉永に指示されるがまま、手数料込みの土地購入代金六億五〇〇〇万円を銀行口座に振り込んだ。口座の名義は諸永総合法律事務所だ。だが、いざ法務局に**所有権移転の登記申請**をすると、受け付けてくれない。そこで初めて、**印鑑証明の偽造**が発覚したのである。

どんな手を使ったのかはいま一つ不明だが、**持ち主の小林商事の知らぬ間に、土地の所有権が小林商事からジョン・ドウに移転**されていたのである。その後、小林商事は運よく、それに気付いたのだろう。八月二十七日、東京地裁に**所有権移転禁止の仮処分申請**をし、ことなきをえている。

◆第五章 アパホテル「溜池駐車場」事件の怪

次に手掛けたのが、清子がかかりつけの医師にもちかけたビルの贈与話だ。彼女にしてみたら本気でそう考えていたのかもしれないが、**実際は話だけで贈与などはしていない**。だが、そこに地面師たちの付け入る隙があった。

宮田グループは年が明けた一三年一月、クリニックの医師に関する書類を偽造し、「贈与」された旨の不動産登記を済ませた。そうしておいて、福岡市の不動産会社「未来」に

売買話を持ち込んだ。

「贈与された医師と売買の話がついているので、ビルの購入資金を融通してくれたら、すぐに物件をお渡しします」

要するに転売だ。整理すると、吉村清子からクリニックの医師へ贈与、さらに宮田の経営する「名電」が医師から買い取り、最終的に「未来」に売却するという筋書きである。登記簿を確認すると、東向島のビルは一月二十二日付で医師に贈与され、その九日後の三十一日付で「名電」、さらに同日売買で福岡の「未来」へ転売されたことになっている。

このとき未来から名電に対し、七〇〇〇万円の売買代金が入金されている。持ち主の吉村清子や相談相手の医師の知らぬうちに、融資や売却が繰り返されてきた。持ち主になりすました典型的な地面師の取引である。

事件が世に明るみに出たのは、それから四年経った二〇一七年二月のことだ。

◆第六章 なりすまし不在の世田谷事件

小切手や手形を駆使したこうした見せ金もまた、詐欺師の得意の手口だ。経営難に陥っている会社を見つけてきて、そこに手形を振り出させる。巷間、その手形は「ポン手、やクズ小切手」と呼ばれ、手形交換所に回すと不渡り確実な代物だ。つまり銀行に手形で入金しても現金として引き出すことができない。しかし形の上ではその分の預金が積み上がったことになる。それを利用するわけだ。それなら見破る方法があるように思える。

ところが、現実には津波側の司法書士でさえ、プリエの預金残高を見せられて信用してしまった。そこにも巧みな仕掛けがある。

こうした不動産売買をする場合、本当に買い手に資金力があるか、売り主はそれを確認する。その際、会社の資産状況を示す証拠として、銀行に現預金の残高証明書を発行してもらうのが、ふつうである。が、残高証明には手形入金の記載があり、それだとクズ小切手による入金工作がぼれてしまう。そこで北田は、通帳や残高証明ではなく、ATMの伝票を持ち主や津波側の司法書士事務所の職員に見せ、信用させた。

実際は、よく見るとATMの伝票にも小切手による入金という記載が小さくされているのだが、なかなか気づかない。持ち主の西方はもとより、取引のプロである津波側の司法書士も見落としてしまったという。

「この過程で、津波社長や会社の社員の人たちは、まるで警察のように一生懸命調べてくれました。他の事件でも出てくる地面師の北田の人定をしたのも、警察ではなくわれわれです。連中の姓名や会社をネットで調べ、別の警察署に告訴が出ているとわかった。それを手繰り寄せていってね。告訴人の弁護士に僕が電話で頼み込んで三件くらい告訴状を取り寄せた。ただどの事件も告訴が不受理になっていて、警察はぜんぜん相手にしてくれない、と嘆いていました。

…」

◆第七章 荒れはてた「五〇〇坪邸宅」のニセ老人

「身分を証明するものはお持ちですか」

そう問われることまで計算済みだ。老人は窓口の言葉を待っていたかのようにポケットから運転免許証を差し出した。

実は春山は運転資格を取得したことがない。**すぐにばれるような粗末な偽造免許だ。が、区役所の窓口では疑わない。**免許証のコピーをとり、すんなり印鑑登録廃止の申請を受け付けた。あとは新しい三文判で印鑑登録をすればいいだけだ。それは、もとより本物の春山が申請したものではない。しかし偽造印刷した書類でもない。ニセの春山は新たな印鑑登録の証明書を手に、公証役場に向かった。そこではなりすましと疑われる要素はない。こうして**本人確認の証明を取得**したのである。

逗子は闇金融業者として鳴らしてきただけに、そうした金銭トラブルの解決には、下手な弁護士より手慣れている。したがって実際は逗子やその配下の人間がトラブルの交渉にあたる。むろん厳密には非弁活動であり、弁護士法違反だが、**相手を丸め込むために弁護士の肩書を借りるのである。**

「そのため、弁護士事務所を設立しようとしたのです。もちろん自分は弁護士ではないので、あくまで立場は事務員です。和解交渉は弁護士名でなければなりませんので、競馬の予想会社と組んで、オーナーとして弁護士事務所を経営しようとしたわけです」

逗子がそう続けた。新たな弁護士事務所の開設費用として、一〇〇〇万円ほどが必要だったという。

地面師たちにとっては、なにより**親族が一味に加われば、犯行を組み立てやすい。**資産家の息子は、盗賊一味の“引き込み”役のような重要な役割を担うわけだ。逗子が現実のやり口を明かした。

「(彼らの指示どおり) まずは、自分が役所に行って自分の印鑑登録を申請し、それを八重森たちに手渡しました。印鑑証明はホログラムや透かしなどが入った特別な用紙に印刷されているので、本当は偽造が難しい。だが、自分の印鑑証明は本物の原紙であり、住所と姓までが父親と同じだから、その**名前と生年月日、実印を書き換えれば**いい。それも偽造には違いないけど、彼らは**高度な印刷技術を持った“道具屋”**を仲間に抱えているので、朝飯前なのでしょう。染谷がその道具屋と連絡を取り合い、日本橋蛸殻町にあるガソリンスタンドの交差点で待ち合わせました。自分一人で行かされました。印鑑証明を指定されたその道具屋に路上で渡しました。神田のあのあたりに偽造専門の印刷屋があるんでしょうね」

実家にある父親の実印を持ち出せば、なりすまし役が役所で本物の印鑑証明を申請できる。ただし、父親にばれるリスクもあるのでそれは避けたようだ。**偽造の印刷代金は三枚**

で一〇〇万円。返子は、うち印刷屋の取り分が半分だと聞かされたという。

「結局、一連の取引そのものをなかったことにする**登記上の錯誤扱い**にし、土地は元に戻りました。そのうえで警察が母に『出されている被害届はどうされますか』と尋ね、届を取り下げました。それで、何もなかったことになっています」

◆おわりに

その場において録画した本人に会うことができた。当の法律事務所の職員である。さすがに裏事情に精通している。取引の経緯を説明してくれた。

「この日は大田区の池上にある住宅地の売買予約を交わすため、関係者が集まりました。実は弁護士には、地面師側から話が持ち込まれたのです。**取引に立ち会うだけで、五万円から一〇万円の報酬**をもらえますので。つまりうちの弁護士もこれが地面師詐欺だとなかば知っていて、その話に乗っていたのですが、事前に書類を送ってもらったところ、印鑑証明やパスポートの**偽造の出来があまりに悪い**ので、ばれてしまう。それを恐れて、みずからなりすまし役を問い詰めることにしたのです」

事前に怪しいと気づいていたのなら、取引に立ち会うことを断ればよいようなものだ。なぜ、そうしなかったのか、職員に質問してみた。

「地面師かブローカーかわからない人たちから持ち込まれるこの手の話は初めてではなく、それまでにもけっこうあります。というより、**ほかに仕事がないので、この事の不動産取引の依頼が多い**。仮に地面師からの話でも、背に腹は代えられない。それでつい乗ってしまうということでしょう」

法律事務所の職員はこうも打ち明けた。

「知り合いの不動産ブローカーから、地主の田中を連れて行くので先生に立ち会ってほしいと聞いたと**弁護士が言えば、詐欺とは知らなかったことになります**。警察も、うちの弁護士と彼らの取引について、ある程度は把握しているのでしょうけど、逆に弁護士を通じて地面師の情報を得ることもできるので、摘発することはない」

ここでいう**“逆ザヤ”**とは北田が編み出した一種の融資詐欺だ。たとえば一億円の価値のある土地に対して三〇〇〇万円の手付金を持ち主に支払い、そのあと金融機関から五〇〇〇万円ずつ二回に分け、一億円の融資を受ける。それで持ち主に残金を払えば普通の売買だが、**手付金だけで済ませてあとは金がない**と言う。とうぜん訴訟になるが、**和解に持ち込んで追加で三〇〇〇万円くらい支払い、四〇〇〇万円を懐に入れるというやり方**だ。これだと民事不介入を原則とする警察は手を出しづらい。詐欺師たちにとっては、なりすまして売り払ってしまったほうが手っ取り早いですが、実際は段階的にそれらを組み合わせ、不動産を乗っ取ってしまうのが地面師たちの手口である。

