

「素敵なパートナーに…」、年会費二十万円以上を払っても、紹介された女はブスカ年増。もっといい女はいないのかと文句を言うと「女性を選べるほどあなたの条件もよくない」と相手にしてもらえない。

結局は、この世の中、うまい話は、そう転がっていないということだ。

詐欺師にとって容姿は意外に重要な要素である。

人は、ほかの条件がすべて同じだったら、美貌の持ち主を好きになる、とある心理学者が言っている。

- ①私たちは、美しい人こそ愛すべき人であると、日ごろからテレビや映画で学習している。
- ②美しい人と一緒にいることは、他人に対する威光となる。
- ③美しい人は、そのほかにもよい属性（たとえば明るい性格）を持っているというステレオタイプ（先入観）がある。
- ④美しい人は見ているだけでもいい感じを与える。

以上の四つをあげている。

やはり、街で美人に声をかけられると、うれしいと思ってしまうのは、ほとんどの男性の共通意見だ。

アメリカの心理学者アブラハム・マズローは人の欲求を五つの段階に分けてみせた。

それによると、欲求の第一段階は、食欲、性欲、睡眠欲などの「生理的欲求」。第二段階は雨風から身を守りたい、保護されたいという「安全の欲求」。第三段階は集団に身を置きたい、愛や友情を分かち合いたいという「所属と愛の欲求」。第四段階は人から尊敬されたい、自尊心を持ちたいという「承認の欲求」。そしてそれらの欲求が適度に満たされると、自分の可能性を実現したい、使命感を達成したいという第五段階の「自己実現の欲求」に至るのだという。

バブル全盛のころ、マイホームの夢を喰った詐欺事件があった。

一九九一年、都内『◎×建設』が警視庁に摘発された。

世田谷区内二カ所に自社のモデルハウスを展示し、「新時代にマッチした都市型住宅」あるいは「都会的なセンスとデザイン」などをキャッチフレーズに、大々的に売り始めた。

実績はほとんどなく、資金もそれほど潤沢ではなかった◎×建設は、自社のモデルハウスを、大手住宅メーカーが並ぶ住宅展示場に潜り込ませるのが精一杯だったが、これが客

を信用させる大きなポイントになってしまった。

「有名メーカーの隣りに建っているのなら、技術も素材も、間違いないだろう」と客のほとんどはそう思ったという。

・・・

しかし、契約しても、いっこうにマイホームが建たなかった。手付金だ、着工費だ、やれ中間金だといわれ、いわれるままに金を出したものの、結局、家は建たなかった。

中には建つには建った家もあったが、家の中が雨漏りで水びたしなるような欠陥住宅ばかり。被害者は約四十人。被害総額は十八億円。

警視庁は「もともと工事代金を騙し取るのが狙いの会社」とみていたが、それを裏付けるように、◎×建設は、社名を変えては各地で住宅建設業の看板を掲げ、そのたびに着工金を払ったのに工事に入らないなどといったトラブルを客との間で起こしていた。

正規の商取引をA勘定とするのに対して裏取引が「B勘定」だ。そのありもしない取引をでっち上げたり、金額を水増しして領収書を発行する会社を「B勘屋」という。

・・・

ゼネコンと大手業者の間では、この方法で裏ガネづくりが頻繁に行われていて、大プロジェクトになると各役員に一千万円以上の現ナマがわたるという。

大手不動産業界では、役員クラスのほとんどが、この方法で裏ガネづくりをしているといっても過言でないほど、常識となっている。

不動産登記簿には、土地登記簿（緑色バインダー）と建物登記簿（赤色バインダー）の二種類がある。土地は一筆（ひとくぎりの田畑、宅地）ごとに、建物は一棟ごとにそれぞれ一登記用紙が設けられている。

その登記用紙は、原則として不動産の物理的概要が記載されている「表題部」、所有権に関する事項が記載されている「甲区」、所有者以外の権利に関する事項が記載されている「乙区」の三つの用紙一組で構成されている。

不動産の権利関係の現状は、原則として当事者の申請によって記載していくので、登記簿を閲覧すればその不動産の経歴がわかる。

つまり登記簿は、不動産の履歴書みたいなものなのである。

「住所」とは、郵便物の配達など人の利便を図って表記された住所表示番号である。

「地番」とは、ある土地を特定するため、土地の一筆ごとに一つの番号が付けられている。一筆の土地が二つに分けられると分筆といって、それぞれの土地に地番が付けられ、逆に二つの土地が合わさって一つになれば合筆といって一つの地番になる。

・・・

土地の所在・地番を知りたいときは、土地の登記済証（権利証）や固定資産税の評価証

明書の記載を見ればいいが、他人の土地はなかなか見せてもらえるものでない。

一つの方法としては、住居表示の実施は各自治体が行うので、関係の市区町村役場の住居表示の係に問い合わせるか、その窓口にある「新旧地番の対象簿」によって住居表示番号に対応する地番を探ることができる。登記所の窓口にもこの新旧地番の対象簿が置かれているところがある。あるいは「住宅地図」と登記所にある「公図」を合わせ見て、探し出すこともできる。

契約書に売買される土地物件の表示が必ずされるが、物件の所在、数量（面積）を確定しなければならない。注意が必要なのは、**地積つまり取引面積は公簿によるか実測によるかという点**。というのは、実際には公簿面積と実測面積とが食い違うことが少なくないからだ。

正確に記すならば、**売買の当事者が協議して、実測した面積によって契約すべき**であろう。

ちなみに登記簿の**表題部用紙の登記（表示に関する登記）**は「**土地家屋調査士**」の仕事で、土地または家屋の現状の調査、測量、あるいは表示に関する登記申請を専門としている。

抵当権と根抵当権の違いは、簡単にいうと抵当権は特定の債権だけを担保として、その特定の債権が弁済によって消滅すれば、それに伴い抵当権も消滅する制度だ。

そのために、新たな債権が発生するたびごとに設定契約をし、登記しなければならない。したがって、継続して何回も金の貸し借りをする場合は、きわめて不便だ。

そのために根抵当権は、継続して取引が行われ、貸し借りも増減するような場合、一定の限度額を定めておき、特定の事由が生じたときに、その限度額の範囲で貸金を確定し、あとは抵当権と同じ手続きをとって弁済を受ける制度である。

権利書が一度交付されるといかなる理由があっても再交付されることはない。そのため権利書を紛失したようなときは、次に登記申請ができないことになる。

そこで権利書に代えて考えられたのが**保証書による登記申請**である。

保証書を使用できるのは、権利書を紛失した場合だけでなければならない。それを第三者が（たとえば債権者）が所持していても、容易にそれを取り戻すことができないような場合は保証書は使用できない。

しかし第三者が持っている場合でも、紛失したとして保証書を作成し、登記をしてしまうと、その登記の効力は実体的権利関係に合致する限り、有効である（**地面師が、この保証書を悪用するケースが多い**）。

【保証書】

| | |
|---|--|
| 保 証 書 | |
| 一 登記を受ける不動産の表示 後記のとおり | |
| 一 登記の目的 所有権移転登記 | |
| 一 登記簿番の住所氏名 東京都世田谷区西馬込 長崎一丁目 | |
| 一 保証人 藤田三郎 が登記を受けた不動産の表示 および年月日 東京都世田谷区西馬込 長崎一丁目 | |
| 昭和〇〇年〇〇月〇〇日登記を受く 一 保証人 佐藤三郎 が登記を受けた不動産の表示 および年月日 東京都世田谷区西馬込 長崎一丁目 | |
| 東京都世田谷区西馬込 長崎一丁目 山崎五〇〇方メートル ①〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 | |
| 保証人 藤田三郎 ①〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 | |
| 東京都世田谷区西馬込 長崎一丁目 ② | |
| 保証人 佐藤三郎 ③ | |
| 東京都世田谷区西馬込 長崎一丁目 ④ | |

不動産詐欺の3パターン

1. 他人の不動産の無断売却。
2. 無価値な物件を売りつける。
3. 難癖をつけて不動産物件を不当に安く買い叩く。

L1.登記簿改ざん型

L2.保証書制度悪用型

L3.民事訴訟悪用型（地面師同士で裁判をする。認諾調書は確定判決と同じ効力をもつ）

L4.委任状騙し取り型（委任状があればすべての手続きがうまくいく）

L5.偽印による本人偽装型(実印を偽造すれば本人になりきれ)

L6.登記済権利証偽造型（権利証があれば土地所有者になれる）

L7.実印盗用型（身内なら実印は盗める）

L8.偽印による委任状偽造型（他人の土地を担保に金を借りる）

L9. 登記済権利証偽造型（必要な書類を偽造し代理人を装う）

L10.地積水増し型（隣の土地も自分のもの）

L11.別物件案内型（他人の土地に案内する）

日本の法律では、**不動産の登記の公信力を認めていない。**

不動産の売買などで所有権の移転する場合、わが国の民法は、「登記には“公信力“がないこと、第三者への“対抗力、はあること」の二つの原則を定めている。

たとえば、真の所有者でない者が登記上は所有者と記載されていることもある。このような場合は、登記簿に記載されている者を本当の所有者と思って、その者と売買契約を結んでも、原則としては、結局その不動産を手に入れることはできないのである。それは要するに持ち主でない者から買おうとするからである。

登記上の名義人を権利者と信じ切って取引しても、その物が真の権利者でないときは、**法律上保護されていない。**登記には公信力はないというのは、このことを意味するものである。

