

～宅建取引士試験合格者の皆さんに  
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2017.9.1（金）  
一般財団法人 不動産適正取引推進機構  
<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引士資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）  
現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。  
なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今日の視点 . . . 不動産取引における「なりすまし」事件
- ◆ 行政の動き . . . 国土交通省 平成 30 年度予算概算要求概要
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済（平成 29 年 7 月号）他
- ◆ 最近の判例から . . . 検査済証がないことの説明義務
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・講演会等
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 平成 29 年度宅建試験申込状況

★☆☆《不動産取引における「なりすまし」事件（地面師詐欺事件）の発生》☆☆★

先月初旬、真の所有者ではない何者かが売主になりすましたことによって、買主の大手住宅会社が63億円を騙し取られたという事件が報道されました。この問題は都内M区の超一等地を舞台にされたこと、土地購入代金が非常に高額だったことから多くのメディアからも注目を集めています。また、今回の事件の巧妙な偽造手口から、買主が取引の相手を「真の所有者」だと誤認しても仕方なかったとも言われている事件でもあり、宅地建物取引業に関わる方々にとっては非常にショッキングな事件であったかと思います。

被害者側によりますと、「購入代金の決済日をもって、弁護士や司法書士による関与の下、所有者から契約相手先を経て当社へ所有権を移転する一連の登記申請を行ったところ、所有者側の提出書類に真正でないものが含まれていたことから当該登記申請が却下され、以降、所有者と連絡が取れない状況に至りました。当社は何らかの犯罪に巻き込まれた可能性が高いと判断し、直ちに顧問弁護士によるチーム体制を組織のうえ、捜査機関に対して被害の申入れを行い、その捜査に全面的に協力すると共に、支払済代金の保全・回収手続に注力しております。」と発表されており、今後事件の真相が明らかにされていくものと思われれます。

こうした今回の本人「なりすまし」事件は、決して珍しい事件ではなく、実は最近になって同種の事件が続発しており、他人の不動産を無断で転売して利益を得るいわゆる「地面師」グループによる詐欺事件が複数報道されています。

例えば、本年2月に発覚した、東京都内の女性が所有していた不動産の名義が不正に移転された事件では、土地や建物の転売名目で現金をだまし取ったとして、詐欺と偽造有印私文書行使の疑いで、会社役員、司法書士ら6人の「地面師」グループが逮捕されました。その逮捕容疑は、平成24年12月～25年1月、都内S区の80代女性が所有する土地や建物について偽造した立ち退き承諾書などを示して土地や建物が転売できると装い、横浜市の不動産会社に「この土地と建物を転売する予定だが転売先に資金がなく、後で買い戻すので、いったん購入してほしい」と持ち掛け、現金7千万円をだまし取ったとされています。

6人は、女性の土地や建物が都内の病院元理事長に贈与されたとする書類を偽造し、登記をしたとして電磁的公正証書原本不実記録・同供用容疑で逮捕されていました。

S区における地面師グループによる詐欺事件は、女性が主治医だった病院元理事長に不動産についての情報を話したことがきっかけだったとされています。信頼する医師に話した情報がいつの間にか悪用されていたわけです。今回の土地取引をめぐる民事訴訟の判決によると、グループは24年9月ごろに、女性がS区の土地と3階建て店舗兼住宅を所有していたことについて元理事長を通じて把握し、女性は病気の治療に当たった元理事長を信頼し「建物をクリニックなどに使用させてもいい」などと考えていたようですが、贈与までの意思はなかったと言います。ところが、グループによって、女性の土地と建物は25年1月に元理事長に「贈与」された形にされていました。女性が元理事長に土地と建物を贈与したとする契約書類をもとに登記されていましたが、女性の署名は偽造されたものでした。

買主が犯行グループの一員である司法書士にあった際に、「司法書士である自分が所有者の売る意思を確認したので信用して」と持ちかけ、たみかけするように所有者の女性と一緒に写った写真を見せたとのこと。不安が残る買主側は「担保が欲しいので、所有者が立ち退き証明はあるのか」と尋ねると、被告の司法書士は後日、女性本人の署名が付いた「立ち退き証明書」まで持ってきたそうです。司法書士が写真付きで売買を保証し、証明書まで持ってきたため、不動産取引のプロでもある男性は、ついに売買を決断してしまったとのこと。しかし、中身は全て偽造で、写真も、被告が「あいさつ」名目で無理やり面会し撮影したものでした。なお、被告の司法書士は地元法務局から過去に複数回計1年10カ月の業務停止処分を受けており、いずれも不動産詐欺事件などに関与していました。しかし、司法書士の資格がそのままだったために、取引関係者も信じてしまったことが要因のようです。

また、昨年11月30日にも、警視庁捜査2課が以下の事件を発表しています。

逮捕された4人組は、地主が死亡し、何年も放置されていた東京都内の土地に目を付けて、パスポートや不動産売買契約書を偽造し、2012年4月に都内S区の不動産業者に物件を4700万円で売りつけたという地面師詐欺事件です。この事件では、詐欺スキームを考えた58歳の主犯を中心に、地主になりすました67歳の女、その世話係だった54歳の男、土地の買い手を探してきた50歳の男がグループのメンバーで、4人の役割分担がきっちり決まっていたと言われます。

この事件では、土地は被害者の不動産業者によって転売され、一軒家が建ってしまいました。事件のことを知らないごく普通の家族が、そこに住んでしまっているのです。通常、相続人のいないこうした土地は、財務省に物納されるわけで、現在、真の所有者は国ですから、住人は土地を借りていることになります。普通なら国に借地料を支払うか、あるい

は改めて買い取らなければならないのです。しかしそこに住む家族は土地代金を支払っている善意の第三者であり、そこをどう扱うのか難しい問題です。

一般的な住宅の売買ではこのような問題に巻き込まれることはあまりないと考えられますので、「なりすまし」について過剰反応する必要はないかもしれませんが、立て続けに報道されている様子を見ますと、一般的な売買取引でも、実際には真の所有者ではない方が売主となる取引があり得ますので、一定の注意・確認が必要です。

例えば、権利関係を確認するために登記を調べることは重要ですが、登記を全面的に信頼することも危険だということを確認する必要があります。また、贈与があった後に、すぐに売却するようなケースについては、念のために前の所有者に本当に贈与契約があったかどうかを確認することも必要です。

一般的な住宅取引では、宅建業者が売主の自宅を訪問するなどして、登記済権利証や登記識別情報、取得時の売買契約書等を確認することで、真の所有者かどうかのチェックをしているはずですし、運転免許証やパスポート、印鑑証明書に記載された氏名と住所がそれぞれ一致しているかどうか、運転免許証の顔写真と本人が一致しているかどうか、実印と印鑑証明書の印影が合致しているかといったことも確認していると思います。今後は、買主は、こうした手続きを宅建業者がきちんとしているか、売買契約を結ぶ前に念のために確認しておくことで安心できます。

冒頭で触れた事件のように巧妙な手口で所有者本人の書類が偽装をされてしまうと、本来の真の所有者かどうかを確認することは極めて難しくなります。地域の協会による司法書士の処分も弁護士に対する処罰に比べ厳しくないことも問題につながっていると考えられます。こうした事件から免れるために、信頼できる宅建業者や司法書士を自ら選ぶことやそのための環境整備がこれまで以上に求められるかもしれません。

また、地面師グループの犯人たちがどのような手口で犯行に及ぶのか、偽の地権者を仕立てる手法から、印鑑証明を偽造するテクニックまで事件の背景や原因を関係者間で共有することが必要と思われる。

なお、地面師集団などによる不動産詐欺事件に遭わないために、東京司法書士協同組合では以下の自衛手段をとることを提案されています。

#### (1) 本人確認

運転免許証・住基カード・健康保険証などで確認するのは勿論ですが、登記済証（登

認識別情報)の有無にかかわらず、固定資産の納税通知書、「電気・ガス・水道」等の公共料金の領収書(建物の場合)を必ず求めるようにする。求めに応じない場合は、事前に自宅に赴いて本人確認を行う。

(2) 仲介業者への確認

仲介業者が、いつどのように本人確認しているか、特に売主について自宅に赴いて確認しているかを、報告してもらう。報告がない場合は電話等で督促し、仲介業者が売主自宅に赴いて確認していない場合は、司法書士自らが、売主自宅に赴くことを検討する。また、登記済証(登記識別情報)がなく、売主自宅での本人確認ができない場合は、事前通知による取引決済とすることを提案する。

(3) より慎重に確認すべき事案(例)

①決済を急いでいる場合、②家族に内緒であるからと自宅訪問を拒否する場合、③不動産価格が相場よりかなり安く設定され、心理的に、一刻も早く取引を成立させるよう迫っている場合等は、より慎重な本人確認を行う。

いずれにしても、立て続けに報道されています地面師集団による詐欺事件については、宅建業者の皆様方の関心事項でもあるかと思えます。今回のような地面師詐欺集団によるなりすまし不動産詐欺事件は、取引履歴のある仲介業者、立会経験豊富なベテランの司法書士でさえも騙される事故が発生しています。登記に必要な書類が全て揃っていても安心とは限りませんので、「なりすまし」者に対する事前の確認を充分に行い、自衛していくしかありません。

当機構としても、今後も関連の判例研究や情報提供に努めてまいりたいと思えます。引き続きのご理解とご協力をお願い致します。

---

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通省 平成30年度予算概算要求概要》★☆☆

国土交通省は、8月29日、平成30年度予算概算要求概要を公表しました。平成30年度予算においては、「被災地の復旧・復興」を着実に推進させるとともに、「国民の安全・安心の確保」、「生産性の向上と新需要の創出による成長力の強化」及び「豊かで活力のある地域づくり」に取り組むこととしております。また、平成30年度国土交通省税制改正要望についても公表しております。

[http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_005773.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_005773.html)

★☆☆《住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」の改正について》★☆☆

本年6月に住宅宿泊事業法が成立したことを踏まえ、この度、国土交通省は、分譲マンションにおける住宅宿泊事業の実施を可能とする場合及び禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」の改正を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000146.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000146.html)

★☆☆《住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況について》★☆☆

新築住宅の発注者及び購入者の保護を図る目的で、住宅瑕疵担保履行法により、平成21年10月1日以降に新築住宅を引き渡した建設業者（請負業者）及び宅地建物取引業者（販売業者）は、住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託のいずれかの方法により資力確保措置を講じることが義務づけられています。

また、建設業者もしくは宅地建物取引業者は年2回の基準日（毎年3月31日および9月30日）ごとに、それぞれ引き渡した新築住宅の戸数及び資力確保措置の実施状況について所管行政庁に届け出なければならないとされています。

この度、国土交通省は、直近の基準日である平成29年3月31日における届出の受理状況を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000743.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000743.html)

---

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

---

★☆☆《国土交通省》★☆☆

国土交通月例経済（平成29年7月号）

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/h29/07/getsurei2907.html>

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

不動研住宅価格指数6月値

<http://www.reinet.or.jp/?p=19593>

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

今月の不動産経済（8月号）

[http://www.lij.jp/pub\\_f/monthly\\_data/2017\\_08.pdf](http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2017_08.pdf)

平成29年7月分不動産業業況等調査結果

<http://www.lij.jp/search/search1.html>

★☆☆《不動産経済研究所》★☆☆

首都圏マンション・建売市場動向2017年7月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/296/s201707.pdf>

近畿圏マンション市場動向 2017年7月度

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/295/k201707.pdf>

2017年上期及び2016年年間の首都圏投資用マンション市場動向

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/294/md20170808.pdf>

全国住宅・マンション供給調査 2018年版

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/293/md20170731.pdf>

---

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

---

－検査済証がないことの説明義務－

**建物賃借人が利用目的を達することができなかったことについて媒介業者に注意義務違反が認められた事例（東京地判 平 28・3・10 ウエストロー・ジャパン）**

介護施設としての利用を目的に建物を賃借したところ、検査済証が未交付であったこと等から、用途変更確認申請ができず、施設を開設できなかったことから、賃借人が、賃貸人には使用収益させる義務違反、媒介業者らには調査説明義務違反があったとして、賃貸人と媒介業者に支払済賃料・工事代金等の支払いを求めた事案。裁判所は、検査済証がないことを理由に同一目的の賃借希望者が賃借を見送っていたことを知る媒介業者には、その旨を賃借人に説明する義務があったとして、その請求の一部を認めた事例（東京地裁平成 28年 3月 10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成 25年 4月頃、Y 1（被告・個人）は、A社が施工した東京都区内の建物（平成 12年築）の 1階店舗部分について、A社の関連会社である宅地建物取引業者 Y 2（被告・法人）に対してテナント斡旋を依頼していた。一方、介護事業者の X（原告・法人）は宅地建物取引業者 Y 3（被告・法人）に対して、介護施設用物件の斡旋を依頼していた。

同年 7月、Y 2 及び Y 3 の媒介により、本件建物の賃貸借契約が締結され、Xはその直後から内装工事に着手した。同年 8月に Xが所轄消防署に訪問した際に、区役所建築課と協議するように指示されたため、同課を訪問したところ、床面積が 100 平方メートルを超える場合には用途変更が必要になる旨の説明を受けた。Xは、同年 11月に内装工事を完了させるとともに、施設開業の申請をするために、Y 3を通じて Y 2に、建物の確認済証と検査済証の提出を要請したところ、確認済証はあるが、検査済証はないとの回答を受けた。同年 12月に Xは、建築士に調査を依頼したところ、賃借部分を介護施設として使用するには用途変更の確認申請が必要になるが、検査済証がないため現状ではその申請ができない

こと、その対応として、建築基準法上の調査報告制度の利用が考えられるが、建物の現況が建築基準法等に適合しない点があることが指摘された。

これを受けてXはY1に対して、介護施設開業に向けてどのように対応するか回答を求めたところ、Y1は、介護施設として使用可能にする義務はない旨回答した。

平成26年3月、XはY1・Y2及びY3に対して、内装工事費用や支払済賃料、仲介手数料、逸失利益等として、1億1125万円余の支払いを求めて本訴を提起し、同年10月に建物を明渡した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのY1に対する請求は棄却したが、仲介業者であるY2及びY3に対する請求を一部認容した。

### (1) Y2及びY3の注意義務違反について

Y3は、Xの使用目的が介護施設であったことを認識しており、Y2から他の介護施設としての利用目的での照会があった相手先に、検査済証がない旨を告知するとするとすべて見送られていたことを聴取していたが、Xにこれを伝えていなかったことが認められる。

仲介業者であれば、使用目的によっては用途変更確認が必要となり、その手続きに検査済証が必要となることは、基本的な知識といえるし、その知識を欠いていたとしても、Y2からの情報をもとに介護施設として使用することに疑問を持ち、その原因を調査する義務を負っていたというべきである。したがって、こうした障害を知り、あるいは容易に認識し得たのに、これを借主に告知しなかった仲介業者の委任契約上の責任は否定できない。

Y2は、Y3に検査済証がないことを伝えていたことは認められるが、そのことを聞いたXがあえて契約締結を希望することに疑問を持つのが通常であり、少なくとも賃貸借契約締結の際には、Xに直接これを伝え、確認する機会があったことから、注意義務を履行したことにはならない。

### (2) Y1の債務不履行について

XとY1の間に、調査報告制度を利用して用途変更確認を受けられる状態にY1がしておくことの明確な合意があったわけでもなく、Y1はXに建物を現状有姿で引渡せば足り、Y1に債務不履行があったとは認められない。

### (3) 損害額について

Y2及びY3が賠償すべき損害の範囲は、Xが本件建物で介護施設を開業し得ると信頼したことにより支出した費用に限られ、逸失利益はこれに含まれず、また、Xが建築士に建物調査を依頼した以降に支出したのも、同様である。したがって、Y2及びY3の注意義務違反と相当因果関係がある損害は、支払済賃料、仲介手数料、内装工事費用等4155万円余となる。

ただし、用途変更確認申請は、本来工事に着手する前にXにおいて行わなければならない手続であるから、工事が完了するまでそれを放置したXに、上記損害の発生ないし拡大



について、一定の過失があることは否定できず、その過失割合は、3割とみなすのが相当であり、XがY2及びY3に請求し得る金額は、2909万円余と弁護士費用の一部の計3199万円余となる。

### 3 まとめ

本件は、借入人の使用目的（介護施設）の達成が不可能（もしくは著しく困難）であることを媒介業者が認識していたにもかかわらず、これを借入人に説明しなかったことの注意義務違反が認められた事例です。

一般論としては、建物や建築の専門家ではない宅建業者には、特段の事情がなければ、建物の遵法性を調査する義務まではないと言われていています。しかし、本事案では、同じ使用目的での借借希望者が、検査済証がないことを告げると、悉く借借を見送っていたことを媒介業者が認識していた事情があるうえ、これを借入人に告げなかったことに双方の媒介業者の責任が認められることとなりました。

平成30年4月施行の宅建業法改正においては、重要事項説明書に検査済証の有無を記載することとされた（施行規則16条の2の3）ことから、その後は本事案の様なトラブルは減少すると思われませんが、媒介業者としては、当事者の誤解を招かぬよう安全に取引を進めるためにも、改正を待たずに積極的にその説明を行うべきです。

なお、同種の事案で媒介業者の告知義務違反が認められた事例として、東京地判 平20・3・13（RETI075-84）もありますので、併せて参考にしてください。

---

### ◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

---

以下の団体によるセミナー・講演会が各HPに掲載されておりますのでご参照下さい。

★☆《土地総合研究所》☆★

第197回定期講演会（無料）「不動産市場の最新動向と今後の有望分野（仮題）」

<http://www.lij.jp/>

★☆《環境不動産普及促進機構》☆★

第19回 Re-Seed セミナー「シリーズB 新たな不動産投資市場の創造～日本の課題を克服する不動産投資～」

[http://www.re-seed.or.jp/info\\_kikou/detail/50](http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/50)

★☆《不動産流通推進センター》☆★

10/11 フォローアップ研修 強化講座『事例に学ぶトラブル回避』※東京開催

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20171011>

10/24 フォローアップ研修 実践講座『瑕疵全般の整理と心理的瑕疵の説明義務』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20171024>

---

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

---

★☆《平成 29 年度宅建試験申込状況（速報値）について》☆★

平成 29 年度の宅建試験受験申込者数は、前年比 5.2%増の 205,581 名となりました。

[http://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke\\_jokyo.pdf](http://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf)

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>

\*\*\*\*\*

発行 一般財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。

\*\*\*\*\*