

メールマガジン — Monthly E-mail Magazine — から

—平成29年7月1日号～平成29年9月1日号—

当機構では、宅地建物取引主任者資格試験の合格者及び登録いただいた宅建業者・管理会社の皆様を対象にメールマガジンを配信しています。

このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐるトラブル事例の紹介やトラブル予防

等についての情報を掲載しています。それらの中から、「今日の視点」と「相談事例」を本誌94号から転載しています。業務の参考にいただければ幸いです。

なお、メールマガジンの配信を希望される場合は、当機構のホームページから登録して下さい。

「今日の視点」より

研究理事・調査研究部長 小林 正典

平成29年7月1日号

★住宅宿泊事業法（民泊新法）の概要について

2017年6月9日に「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が成立しました。「住宅宿泊事業法」制定の目的としましては、訪日外国人旅行者が急増する中で、多様化する宿泊ニーズに対応し、現在普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るために、事業を実施する場合の一定のルールを定めることにあります。ここ数年、エアビーアンドビー（Airbnb）を始めとしたインターネットプラットフォームを活用した民泊サービスが世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しています。一方で、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生しており社会問題となっていたことが背景にあります。このため、民泊サービスの提供に関して一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることが急務となっていました。

今回は、民泊新法の制定経緯をおさらいし、新法の概要と宅建業者の皆様への影響につい

てお伝えいたします。

民泊新法（住宅宿泊事業法）制定の背景としては、この数年間、民泊サービスが世界各国で展開され、我が国でも急速に普及していることがあります。また、急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況等に対応するため、民泊サービスの活用を図ることが重要となっています。そこで、民泊サービスの活用に当たって、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくりや、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が急務となっていたわけです。

この民泊新法については、観光庁と厚生労働省による検討会において議論が進められ、昨年2016年の6月に規制改革実施計画が閣議決定されていました。

住宅やマンションの空き部屋を旅行者らに有償で貸し出す「民泊」のルールを定めた今回の法案の閣議決定以降は、今年3月10日に衆・参議院で議案受理され、6月1日に衆議院本会議で可決、6月9日に参議院本会議で

可決・成立し、下位法令やガイドラインの準備・周知期間を経て、早ければ2018年1月に施行されるスケジュールとなっています。

新法のポイントは、民泊物件の所有者らに届け出などを義務付け、違反者への罰則を設けた上で、営業を全国で解禁すること。また、年間営業日数の上限は180泊とし、生活環境の悪化が懸念される地域では都道府県や政令市などが条例により短縮できるようにすることです。民泊は現在、東京都大田区や大阪府など国家戦略特区で認められているほか、旅館業法に基づきカプセルホテルなどと同じ「簡易宿所」としての営業許可を受ければ実施可能となっていました。しかし、無許可営業が横行しており、周辺住民とのトラブルが問題となっています。そこで、新法は、特区以外の地域や、簡易宿所を原則設置できない住宅地での民泊を解禁するわけですが、物件の所有者に(1)都道府県への届け出(2)衛生管理(3)苦情対応などを義務付けることとしました。また、物件管理を所有者から委託された業者やエアビーアンドビー（Airbnb）のような仲介業者には国への登録を課すことになりました。さらに、違反者に対する立入検査の実施や罰則（物件の所有者が虚偽の届け出をしたり、営業停止命令などに従わなかったりした場合、6カ月以下の懲役または100万円以下の罰金）も定められています。

以上のように、民泊新法のポイントとしては、(1)年間の営業日数上限180日、(2)自治体が独自条例で営業日数を制限することが可能、(3)住宅の家主に自治体への届け出を義務化、(4)仲介業者に観光庁への登録を義務化、(5)住宅の家主に標識掲示や名簿作成を義務化、(6)法令違反した場合は業務停止命令や事業廃止命令が行われ、従わない場合6ヶ月以

下の懲役または100万円以下の罰則。以上についてまず把握していただきたいと思います。

また、ホストに対する規制は、民泊の形態を「家主居住型（ホームステイ型）」と「家主不在型（ホスト不在型）」に区別した上で、住宅提供者、管理者、仲介事業者に対する適切な規制を課し、適正な管理や安全面・衛生面を確保しつつ、行政が、住宅を提供して実施する民泊を把握できる仕組みを構築するとしています。

イ. ホームステイ型

「家主居住型（ホームステイ型）」の民泊とは、住宅提供者が、住宅内に居住しながら（原則として住民票があること）、当該住宅の一部の利用者に利用させるものをいいます。この「家主居住型」では、住宅内に居住する住宅提供者による管理が可能です。そこで、住宅提供者は、住宅を提供して民泊を実施するに当たり都道府県知事又は保健所設置市等への届出を行うこととします。

ロ. ホスト不在型

一方で、「家主不在型（ホスト不在型）」民泊については、家主居住型に比べ、騒音、ゴミ出し等による近隣トラブルや施設悪用等の危険性が高まり、また、近隣住民からの苦情の申入れ先も不明確になります。そこで、「家主不在型」民泊については、届出を行うだけでなく、住宅提供者が「住宅宿泊管理業者」に管理を委託することを必須とし、適正な管理や安全面・衛生面を確保するとしています。

なお、住宅宿泊管理事業者への委託が必須となる住宅宿泊事業は届出住宅に人を宿泊させる間にホストが不在となるものなので、出張やバカンスによる住宅提供者の不在期間中

の住宅の貸出しも家主不在型と位置付けられます。ただし、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する住宅と届出住宅との距離その他の事情を勘案し、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなくてもその適切な実施に支障を生ずるおそれがない場合として政令で定められたケースでは住宅宿泊管理業者への委託は不要となります。この例外規定の具体的内容に注目する必要があります。

なお、自治体の独自規制の動きが各地で始まっていますので、その地域の宅建業者の皆様は確認が必要です。例えば、長野県軽井沢町では町内全域で民泊施設を認めない方針ですが、どこまで法的拘束力があるか不明です。東京都新宿区、世田谷区では有識者でつくる検討会議を設置し、独自ルールを模索中です。札幌市、京都市は、市民からの相談を受け付ける通報窓口を設けることを表明しています。こうした地域による独自の動きも今後注意が必要になってくるかと思います。

それでは、民泊新法の概要を改めて整理します。

まず、「住宅宿泊事業者」についてです。法律では、民泊サービスは、旅館業の許可を受けて旅館業を営む者以外の者が、宿泊料を受け取って、住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないものと位置づけられています（2条3項。住宅宿泊事業）。住宅宿泊事業を営む場合には、都道府県知事（住宅宿泊事業の事務処理を希望する保健所設置市又は特別区においてはその長）へ届出をすることが求められています（3条）。この届出をして住宅宿泊事業を営む者を住宅宿泊事業者とといいます（2条4項）。住宅宿泊事業者には、宿泊者の衛生を確保するための必要な措置（5

条）、宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置（6条）、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置（7条）を講じること等の義務が課されますが、その具体的な内容は省令で定めるものとされています。

さらに、外国人観光旅客である宿泊者に対し、届出住宅の設備の使用方法に関する外国語を用いた案内、移動のための交通手段に関する外国語を用いた情報提供その他の外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保を図るために必要な措置であって政令で定めるものを講じなければなりません。宿泊者名簿の備え付けも必須です。

今後の政省令の内容の確認が重要になってきます。

また、実施期間の制限については、都道府県等は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があると認めるときは、条例で、区域を定めて、宿泊事業を実施する期間を制限することができます（18条）。このように、地方自治体が条例を制定することにより、地域の実情に応じた対応が可能となっています。なお、旅館業法の許可を受けず、都道府県知事等への届出なく住宅宿泊事業を営んだ場合は、旅館業法違反となるため、6か月以下の懲役又は3万円以下の罰金に処せられる可能性があります（旅館業法10条1号）。

なお、ここでいう「住宅」の定義については確認が必要です。民泊新法の「住宅」とは、以下の2つの要件を満たすものをいいます。

- A. 当該家屋内に台所、浴室、便所、洗面設備その他の当該家屋を生活の本拠として使用するために必要なものとして政令で定める設備が設けられていること。
- B. 現に人の生活の本拠として使用されてい

る家屋、従前の入居者の賃貸借の期間の満了後新たな入居者の募集が行われている家屋であって、人の住居の用に供されていると認められるものとして政令で定めるものに該当すること。

政令の内容について今後確認が必要となります。

次に、「住宅宿泊管理業者」についてです。

住宅宿泊事業者は、届出住宅の居室の数が一定の数を超えるとき、届出住宅に人を宿泊させる間不在となるときには、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者に委託しなければならないとされています（11条）。この委託を受けて、報酬を得て住宅宿泊管理業務を行う事業を住宅宿泊管理業といいます（2条6項）。住宅宿泊管理業を営むためには、国土交通大臣の登録が必要とされており（22条1項）、この登録を受けて住宅宿泊管理業を営む者を住宅宿泊管理業者といいます（2条7項）。

住宅宿泊管理業者の義務としては、管理受託契約を締結しようとする場合、委託者に対して、事前に、契約内容等について書面を交付して説明しなければならないとされています（33条）。また、管理受託契約を締結したときは、委託者に対して、遅滞なく、一定の事項を記載した書面を交付しなければならないとされています（34条）。今回は、個人が住宅宿泊業を営むケースが多く想定されることから、住宅宿泊業者を保護するため、住宅宿泊管理事業者に一定の説明義務を課したものと考えられます。

なお、国土交通大臣の登録を受けずに住宅宿泊管理業を営んだ場合には、1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金に処せられます（72条1項）。

ホスト不在型民泊における「住宅宿泊管理

業者」には、宿泊者の衛生の確保、宿泊者の安全の確保、外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保、宿泊者名簿の備付け、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明、苦情の処理、届出住宅の維持保全に関する業務が求められるかと思われます。現在は、民泊代行業者が何ら登録を行うことなく民泊代行（民泊管理業）を実施していますが、民泊新法が施行された後は国土交通大臣の登録を受けなければ住宅宿泊管理業を実施できませんので要注意です。

また、住宅宿泊管理業者は、管理委託契約を締結する前に委託者に対して、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であって政令に定めるものについて、書面を交付して説明しなければならないませんが、書面交付は電磁的方法による提供でも可能です。

なお、管理受託契約締結時の書面交付の際には、住宅宿泊管理業務の対象となる届出住宅、住宅宿泊管理業務の実施方法、契約期間に関する事項、報酬に関する事項、契約の更新又は解除に関する定めがあるときはその内容、その他政令で定める事項を記載しなければならないとされています。さらに、住宅宿泊管理業者は、住宅宿泊事業者から委託された住宅宿泊管理業務の全部を他の者に対し再委託してはなりません。現在の民泊代行業者の中には受託した民泊運営業務を下請け業者に丸投げしている業者も多いようですが、今後注意が必要です。

次に、「住宅宿泊仲介業者」についてです。

住宅宿泊事業者は、宿泊サービス提供契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託しなければならないとされています（12条）。旅行業の登録を受けた旅行業者以外の者が、報酬を得て、宿泊者や住宅宿泊事業者のため

に、代理して契約を締結し、媒介をし、又は取次ぎをする事業を住宅宿泊仲介業といいます（2条9項）が、住宅宿泊仲介業を営むには観光庁長官の登録を受ける必要があります（46条1項）、この登録を受けて住宅宿泊仲介業を営む者を住宅宿泊仲介業者といいます（2条10項）。

住宅宿泊仲介業者には、住宅宿泊仲介業に関する料金の公示（56条）、宿泊者に対する契約締結前の書面の交付（59条）等の義務が課されます。

旅行業法の登録を受けず、また、観光庁長官の登録を受けず住宅宿泊仲介業を営んだ者は、100万円以下の罰金に処せられる可能性があります（旅行業法29条1号）。

以上のように、住宅宿泊仲介業（民泊仲介サイト）に対する規制ができましたので、今後は、「ヤミ民泊」をあっせんする住宅宿泊仲介業者は法施行後には排除されることになるわけです。

以上のように、民泊に関するルール、関係する官公署は多岐に渡るため、民泊に関する相談や苦情を受け付ける専用窓口を観光庁が新設する見通しです。具体的には、空き家などに旅行者を有料で泊める「民泊」について、観光庁は騒音などの苦情や開設手続きなどの相談を一括して受け付ける専用窓口を設ける方針を固めています。民泊の基本的なルールを定めた新法の施行時期をめどに開設する予定です。民泊を巡る相談・トラブルについては、今後、窓口を一元化してトラブル防止や民泊の適正化につなげることになっています。

「民泊新法」に基づく民泊ビジネスは、届出だけで実施ができるため、参入障壁がとても低くなっています。新法民泊は、住宅を活

用した宿泊サービスの提供と位置付け、住宅を1日単位で利用者に利用させるもので、「一定の要件」の範囲内で、有償かつ反復継続するものです。「一定の要件」を超えて実施されるものは、「新法民泊」の対象外であり、旅館業法に基づく営業許可が必要となりますので、要注意です。すなわち、年間180日を超えて民泊を実施する場合には、現在と同様に旅館業許可を得るか特区民泊の届出をする必要があります。

なお、通常国会の会期が延長にならなかったため、審議時間切れで2017年通常国会では旅館業法一部改正案は成立せず、無許可営業者等（無許可民泊営業業者）に対する罰金の上限額を3万円から100万円とする改正案が先送りになりました。今回の民泊新法成立と旅館業法一部改正による罰則強化をセットで民泊取締を強化する予定でした。次期臨時国会での旅館業法一部改正の経過に注目です。

いずれにしましても、今回の民泊新法の成立で不動産市場への影響や参入をご検討されている宅建業者の皆様方の関心事項が多くあると思いますので、当機構としても引き続き施行に向けて皆様に情報提供を図って参ります。

平成29年8月1日号

★所有者不明土地問題について

民間有識者らでつくる所有者不明土地問題研究会（座長・増田寛也元総務相）が本年6月26日に、長年相続登記されず、所有者が分からないいわゆる「所有者不明土地」が、全国の20.3%を占めるとする推計結果を公表しました。面積にすると九州より広い約410万ヘクタールに上ると言われています。

研究会は、国土交通省の地籍調査をベースに、人口や高齢者の死亡者数などを踏まえて独自に計算。全国の登記された土地約2億3000万筆のうち、2割で所有者が分からないと推計しており、こうした土地では、利用の停滞や課税漏れが発生していると指摘しています。

所有者不明の土地問題では、法務省が6月初めに都市部で6.6%、地方で26.6%が所有者不明になっている可能性があるとのサンプル調査結果を公表していますが、国のデータを基に全国的に推計するのは初めてのことです。研究会は、問題の解決策を検討し、今秋に向けて政府に提言する予定となっています。

【「所有者不明土地問題研究会」中間整理(2017年6月)】

http://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei_land_issues_text.pdf

今回は、この所有者不明土地問題をめぐる不動産市場における政策課題、最近の政府や関係機関での議論についてお伝えいたします。

所有者不明土地問題は、農地の集積・集約化や森林の適正な管理なども含め、様々な分野で直面している課題となっており、多死社会・大量相続時代を迎える日本において、不動産市場における喫緊の課題と言えるかもしれません。

そもそも土地の所有者情報は不動産登記簿に記載されるわけですが、登記は任意で、放置されているケースもあります。情報が更新されず何世代も続きますと、相続人は「ねずみ算」式に増加し、国や自治体が災害復興事業や道路整備などで必要な土地を買収する際に、全員を探し出して同意を得なければなら

ず、把握に時間と費用がかかることとなります。

所有者不明の土地が増える背景・要因として、人口減少や少子高齢化による土地需要や資産価値の低下、特に地方都市を中心にこうした課題が考えられます。さらに、土地保有や管理・相続に対する国民の関心が希薄化していることも要因としてあるかと思われます。

例えば、昭和初期には50数人の共有地だったが、相続により現在約700人になっている土地があるほか、東日本大震災でも、所有者不明土地問題により、高台移転事業の区域で土地取得が難航したケースもあったと言われます。

空き家について現状を見ると、2013年現在、全国で約820万戸の空き家が存在しています。今後、世帯数の減少等により、20年後の2033年には2,150万戸にまで急増するとも見込まれています。特に利活用が見込まれない空き家の敷地は、除却後には空き地化する可能性が高く、空き地の管理が放棄された場合には、所有者が不明化するおそれがあります。

特に地方部など土地需要が低下している地域では、不在地主化や高齢等も影響して、所有者による適切な管理がされない土地の増加などが進む中、不動産としての土地の資産価値低下、さらには土地を所有することへの負担感さえ見られるように思われます。

所有者不明土地が社会に与える影響として考えられることは、公共事業の用地取得のみならず、農地の集積・集約化、森林の適正な管理上も課題となりますし、国土の適切な管理、防犯・防災強化等の観点からも大きな課題です。

具体的には、公共事業における用地取得で、

墓地の用地取得に際し、登記簿に明治時代の所有者しか記載されていなかったことや、共有者多数により所在探索や交渉が長期化したこと等が現場で起こっているようです。その他、土地所有者が海外在住で取引の交渉が進まない土地や不在者財産管理制度の活用が必要な土地等も増えてきているようです。

所有者不明土地問題研究会が整理した問題点としては、(1)不動産登記簿の情報が必ずしも最新ではないこと、(2)土地所有者の探索に時間・費用がかかっていること、(3)相続が発生している場合などでは、探索しても真の土地所有者にたどりつけないことがあること、(4)市町村を中心に必ずしも農地法・森林法・土地収用法などの既存制度が活用されていないこと、(5)公共セクターのみならず民間事業者や一般市民も不明土地の扱いに苦慮しており、課税漏れ、治安悪化、国土の荒廃、廃墟、土地利用・取引の停滞等、問題が多岐にわたること、以上の5つを整理しています。

そして、今後議論を深める4つの課題として、まず所有者の探索の円滑化を挙げています。具体的には、①各種台帳間の情報共有・連携やマイナンバーの活用、②地籍調査の活用、③海外居住者の情報把握が指摘されています。次に、所有者不明土地の管理・利活用ということで、①所有者不明土地の利用を可能とする制度の検討、②所有権取得に係る既存制度の改善、③外部不経済防止のための一時的な管理、④関連する環境整備（ポータルサイトの開設などによる公告手続の簡略化などの検討）が提言されており、関係省庁でも検討が始まりつつあるようです。

そして、第三に、所有者不明土地の増加防止策として、①相続登記の促進や長期間相続登記が未了の土地解消、②登記の義務化など、

不動産登記制度のあり方の検討、③地理空間情報を活用した土地情報基盤の整備を指摘しています。

さらに、第四として、土地所有のあり方の見直しです。①所有権の「消極的濫用」に対応した所有者の責務の検討、②土地所有権の放棄、寄付、その帰属・受け皿に関する制度の検討を挙げています。

こうした民間有識者の研究と同時並行しながら、所有者不明土地問題に関する議員懇談会、指定都市市長会の検討等も進んでおり、今後、具体的な制度改正や運用の見直しが行われる機運が高まっています。

具体的には、政府は6月9日、「経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）2017」と「未来投資戦略（成長戦略）2017」を閣議決定したわけですが、骨太の方針には、所有者不明の土地や空き家・空き地を有効活用するため対策を進めることが書き込まれました。

【経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）2017】

http://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/cabinet/2017/2017_basicpolicies_ja.pdf

【未来投資戦略（成長戦略）2017】

http://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/pdf/miraitousi2017_t.pdf

こうした政府の大きな方針の提示と同時並行で、内閣府の規制改革推進会議（投資等ワーキンググループ）では、不動産登記制度、不動産登記情報のあり方等の議論が活発化してきています。

具体的には、不動産登記情報と実態の乖離の解消に向けて、不動産登記とマイナンバーの連携、相続登記の促進（清算型遺贈におけ

る登記手続簡略化、被相続人の住所証明書類の保存期間延長)、登記手数料の低廉化・無料化、登記手続の簡素化、所有者情報など一定のデータの無料公開を含めたオープンデータの推進(登記簿、固定資産台帳、農地台帳、林地台帳等)、ブロックチェーンなどの技術の活用等について、検討が行われています。

<http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/suishin/meeting/wg/toushi/20170420/agenda.html>

いずれにしても、長年続いてきた制度でありますし、個々の国民の資産管理、企業の経済活動にも大きく影響する根本的な仕組みでありますので、中長期的な検討を要する事項も多くありそうです。

所有者不明土地問題をめぐる課題、政府部内での制度の見直しの議論と今後の具体的な改正内容は、宅建業者の皆様方の関心事項が多くあるかと思しますので、今後も、皆様のお役に立てるような情報提供を図っていききたいと思います。引き続き、どうぞよろしくお願い致します。

平成29年9月1日号

★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、たたみかけ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、所有者が立ち退く証明はあるのか」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認識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ははずですし、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行っているか、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（登記識別情報）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。

いずれにしましても、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います。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。

当機構としましても、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います。引き続きのご理解とご協力をお願い致します。