

簡単に偽造される印鑑証明、住民票、登記簿…。
法務局も騙された「二七の登記」で所有者になりすまし、土地を売却！

暗躍！土地贖本偽造団 「家が知らない間に売られていた」

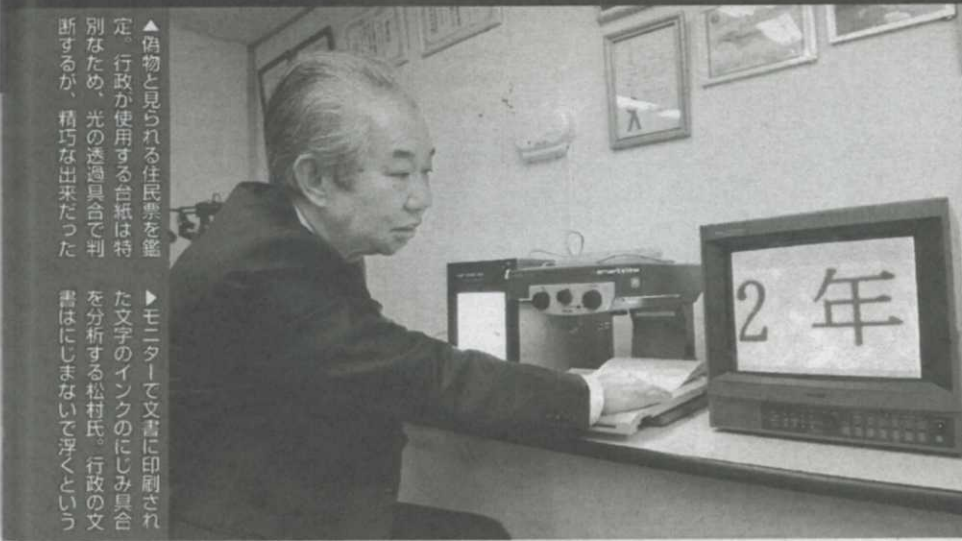
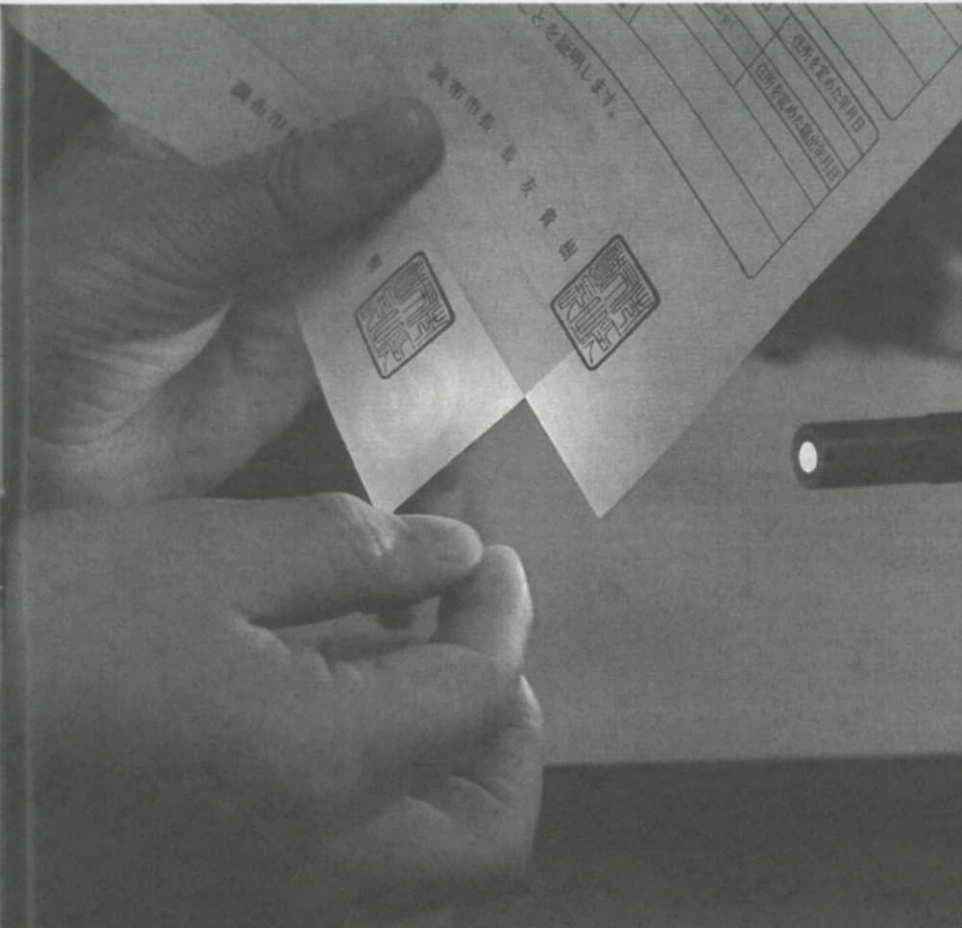
取材：文 李策（ジャーナリスト）

東京近郊に暮らすある男性は、人生の黄昏を迎え、子供たちへの土地相続を考え始めていた。これまで守ってきた不動産を、どう残すのが適切なのか。考えをまとめる手がかりとして久しぶりに登記を確認してみた。すると、所有者欄にはまったく知らない人物の名があった。誰かが自分になりすまし、土地を転売していたのである――。若^も今、こんな信じられない事件が実際に起きている。

「精巧な偽造文書を使う『地面師^{じめんし}』が、首都圏で暗躍している」

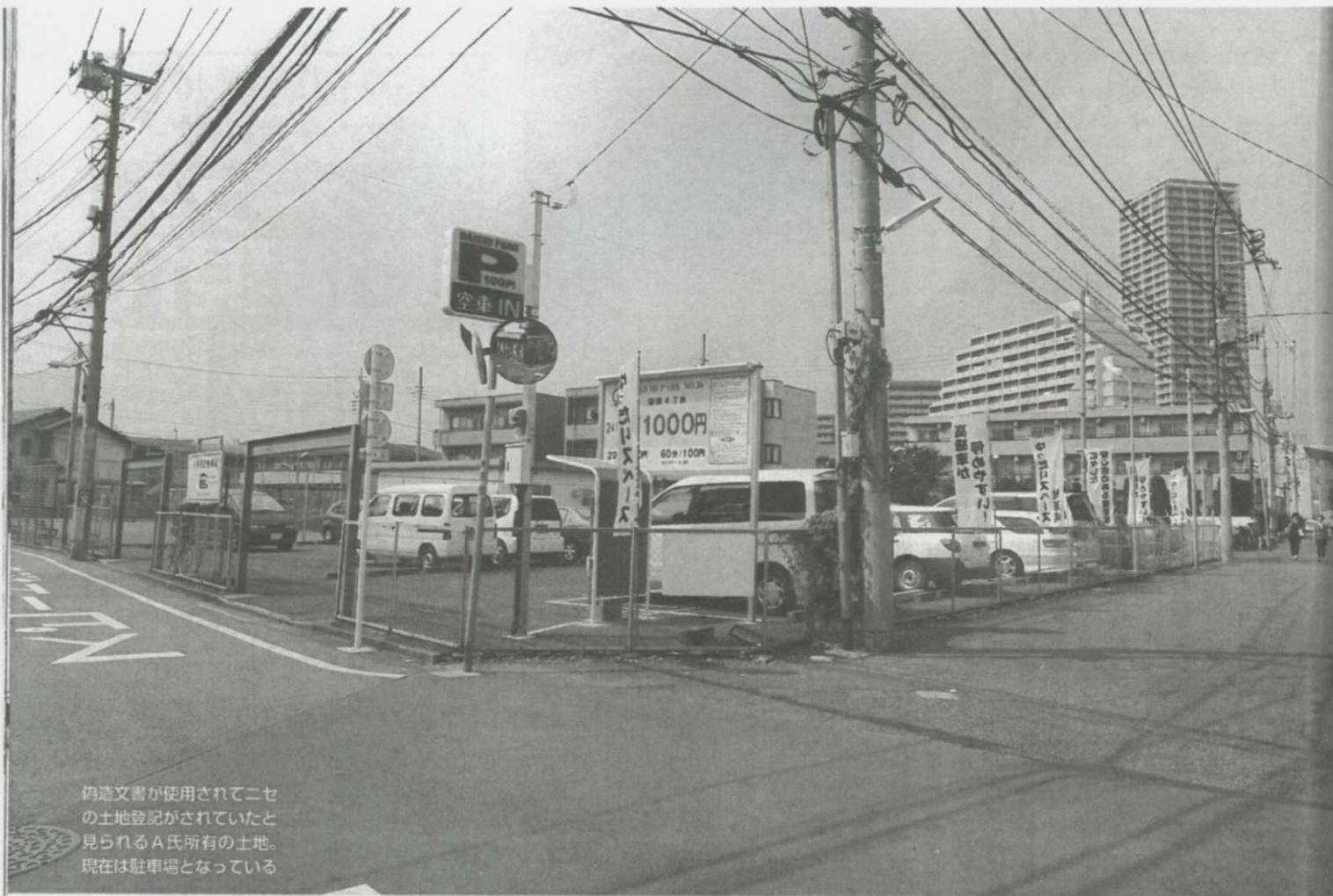
私のもとにこうした情報が寄せられたのは、今年春のことだった。地面師とは、不動産の所有者になりすまし、その財産を横領する詐欺グループのことだ。

情報の真偽を探る取材の過程で、私は地面師グループが実際に使用した偽造文書類を入手した。いずれも調布市に住む男性A氏の名義で、同氏所有の土地（計3億7000万円相当）を横領・転売するのに用いられた「犯罪の小道具^{みちぐし}」だ。入手した偽造文書は、戸籍の「個人事項証明」と「住民票」、「印鑑登録証明書」



▲偽物と見られる住民票を鑑定。行政が使用する台紙は特別なため、光の透過具合で判断するが、精巧な出来だった

▶モニターで文書に印刷された文字のインクのじみ具合を分析する松村氏。行政の文書はにじまないで浮くという



偽造文書が使用されて二七の土地登記がされていたと見られるA氏所有の土地。現在は駐車場となっている

の3通。提供してくれた不動産会社社長のB氏が、この経緯を説明する。

「昨年の8月、『F・E・D』（本社・東京）という不動産会社から、調布市にある計約1000坪の土地を売却したい、という話が持ち込まれました。その土地の一部について、我が社のクライアントであるC社が購入を希望したので、取引を仲介することになったのです」

契約に先立ち、B氏らが法務局から不動産登記を取り寄せて確認したところ、件の土地の所有権は（昨年）7月28日にA氏からF・E・D社に移転したばかりだと分かった。このような場合、詐欺被害を防止するため、A氏本人にも事実確認を行うのが業界の慣例だという。

「F・E・D社を通じてA氏に面談を申し入れたところ、約束の日時に本人（A氏）名義の運転免許証を持った男が現れた。顔は免許証と同じでした。印鑑証明など、こちらが要求した書類もすべて揃えてきました。これなら問題ないと判断し、手付金など6000万円をF・E・D社に払ったのです。しかしその後、A氏サイドの弁護士と連絡を取り合つと、『あなたたちが会ったA氏は偽者だ。本物のA氏はF・E・D社に土地を売った事実などない』と言われたのです」（B氏）
にわかには信じられなかったが、B氏は「A氏」が持参した運転免許証の番号を警察に照会した。すると……。

「警察からは、『そのような番号は存在しない』との回答でした。『これはやられた！』と、思いました」（B氏）
法務局が発行した土地謄本も存在し、元の所有者（A氏）の印鑑証明など、土地売買に必要な文書はしっかりと揃っていた。それなのに、A氏は偽者だったのだ。F・E・D社に土地を売却した元の

所有者・A氏になりすましたのは誰なのか。またその人物は、どのような方法で住民票などの偽造文書を作成し、法務局を騙し土地謄本を発行させたのか。

法務局が腰が重いワケ

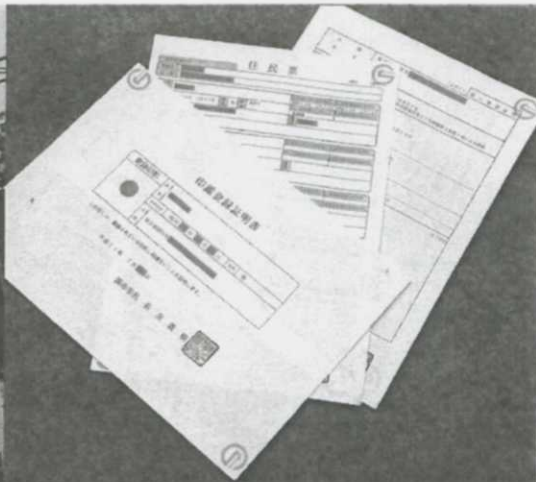
不動産の所有者を騙り、売却を持ちかける犯罪自体は珍しいものではない。さる6月にも、不動産会社から売買代金1億2000万円を騙し取るうとしたグループが兵庫県警に逮捕されている。

しかしほとんどの場合、小道具として偽造されるのは本人確認用の運転免許証や売買契約書ぐらい。それが調布市のケースでは、実際の売買手続きに必要な文書がすべて揃えられ、土地の名義がA氏からF・E・D社に移転登記までされていたのだ。つまり、小道具で使った文書は、不動産のプロや登記官までも、欺くほどの精巧さだったというわけだ。

実際、偽造文書の「出来栄」には、プロの鑑定家も舌を巻いている。

「この手のもので、ここまで精巧な偽造文書は初めて見ました。市販の機器では到底作れないシロモノです」

こう話すのは、松村喜秀・松村テクノロジー社長だ。同氏は紙幣鑑定の世界的な権威で、北朝鮮製の偽造米ドル札「スーパーK」の名付け親としても知られる。「行政が発行している本物の印鑑証明などを見ると、台紙（改ざん防止用紙）に薄い色の模様がすり込まれています。これを電子顕微鏡で拡大すると、偽造防止のための微細なパターンが隠されているのが分かります。今回使われた住民票、印鑑証明などの偽造文書は、この微細なパターンをかなり精巧に再現している。本物と比べるとインクの乗りの悪さが目に付きますが、肉眼で識別できるレベル



◀偽造文書が行使されたとして刑事告発した東京法務局の府中支局。取材には答えず…

▲調布市内の土地取引で使用された印鑑証明、住民票など謎の文書。精巧にできている

ではありません」(松村氏)

調布市の件では、土地の購入を持ちかけられたC社が、たまたまA氏の財産を管理している弁護士に連絡したために犯罪が発覚した。仮に発覚が遅れ、地面師グループとは無関係な「善意の第三者」に転売が繰り返されてしまうと、利害関係者が増えて被害の回復が困難になる。

そのため地面師犯罪においては、被害の早期発見が重要になるのだが、不可解なことに、当局の対応はきわめて鈍い。

調布市を管轄する東京法務局府中支局が、偽造文書が行使された件について、府中警察署に刑事告発したのは昨年11月16日。A氏サイドから8月中旬に通報を受けてから、3カ月後のことである。しかも、市民に対する警戒の呼びかけなどは、まったくなされていない。

一体なぜ、対応が鈍いのか。東京法務局に取材を申し込んだが、「捜査が進行中のため詳しいことは話せない」という。ある法務局関係者は、当局のこの姿勢にこそ事態の深刻さが見て取れると話す。「登記官でさえ見破れないということ、すでにかなりの不動産が、偽造文書

によって登記されている可能性があるということ。実際に茨城県でも、同様の精巧な文書を使った不動産詐欺が行われたことが分かっています。社会に対するインパクトを考えると、当局も慎重にならざるを得ないのでしょう」

さらに、次のような指摘もある。

「偽造文書の紙質が、本物と同一のものである疑いがあるのです。本物のサンプルを入手して詳細な分析をしなければ断定できませんが、いずれにせよ、この手の紙は入手がきわめて難しい。製造・流通にかかわる企業や役所の保管庫から流出した可能性もある」(前出・松村氏)

実際、都内で活動する不動産ブローカーによれば、「02年〜03年頃、中国人窃盗団が、行政から盗み出した紙を偽造用に売りさばいているとの情報が出回ったことがあった」という。

また、ある盗難車ブローカーは同じ頃、「車検証や印鑑証明を偽造するための用紙を売り込みに来たヤツがいた。値段は1枚3万円。そいつは日本人だったが、中国人とつながっていたとしても不思議じゃない」と証言する。

「02年〜03年と言えば、警視庁が「池袋グループ」など5つの地面師グループ計30人を一斉摘発した時期と重なる。全国紙社会部記者が話す。

「確かに当時、地面師グループとつながる大掛かりな偽造団の存在が取り沙汰されていました。しかし結局、警察もその実態を掴みきれなかったようです」

現在までのところ、行政から大量の紙が流出した、との事実が公にされた形跡はない。しかし、紙質が本物と同一としか思えないような偽造文書が出回っているのは、厳然たる事実だ。果たして地面師による犯罪は、水面下でどれだけの広がりを見せているのか。現状では捜査の進展を見守るしかないが、土地・家を所有している方は一度、登記を確認したほうがいいのかもしれない。

ちなみにB氏らに土地を転売したF・E・D社は、「自分たちも二セA氏に騙された」と主張している。実は、その動きには不自然な部分も多いが、事情を聞こうにも、法人登記された住所に同社の実体はすでになく、代表者に取材を申し込んでも「なしのつぶて」なのである。