

## 【重要】地面師事件の報道にみる、不動産取引の「安全性」と資産管理の重要性



日頃より格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

2026年1月15日、司法書士を含む地面師グループが逮捕されるという衝撃的なニュースが報じられました。今回の事件の特筆すべき点は、登記の専門家がグループに加担し、所有者の預かり知らぬところで巧妙になりすましが行われていたことです。

港区をはじめとする都心の高額不動産は、その価値ゆえに常に高度な犯罪の標的となるリスクを孕んでいます。弊社は仲介会社として、売主様・買主様双方の安全を担保することを最優先とし、改めてその検認体制を強化しております。

### ■仲介会社が介在する「安全性の担保」とは

地面師グループは、確認体制の甘い直接取引や、監視の届かない隙を執拗に狙います。弊社を通じたお取引では、以下のプロセスにより徹底したリスク排除を行っております。

- ・多角的な本人確認（KYC）の徹底：公認の本人確認書類のチェックに留まらず、独自のノウハウとネットワークを用いて、取引に関わる全ての当事者の真正性を確認します。
- ・専門家チームによる厳重な検認：信頼のおける提携司法書士や顧問弁護士と連携し、登記書類の不備や、なりすましの予兆を未然に防ぎます。
- ・取引の透明化とエスクロー機能：売主様には「確実な代金受領」を、買主様には「真正な所有権移転」を保証するため、決済完了まで責任を持って全工程を監視いたします。

### ■「放置された資産」を犯罪の隙にさせないために

今回の事件のように巧妙な手口がある一方で、依然として「管理の目が届きにくい物件」が狙われやすい事実には変わりはありません。

- ・「相続したけれど、場所も書類もよく分からない」
- ・「数十年にわたり、活用せず放置している」
- ・「相続人が多く、権利関係が複雑になっている」

こうした「資産の死角」を放置することは、犯罪グループに付け入る隙を与えることと同義です。

### ■私たちが、あなたの資産の「守り手」になります

株式会社Casa Perfumeでは、単なる物件の仲介にとどまらず、将来の安心のための「不動産の棚卸し（整理）」からサポートしております。

たとえ住所が特定できない、資料が揃っていないという状況でも、現地調査や役所調査を並行し、一つひとつ丁寧に権利関係をクリアに整えます。「何から手をつけたらよいかわからない」という不安を「安心して手放せる、あるいは持ち続けられる状態」へと変えることが、私たちの役割です。

大切なお資産を犯罪の脅威から守り、未来へつなぐために。

少しでもご不安をお感じのオーナー様は、まずご相談ください。

株式会社Casa Perfume

電話：0120-40-1414・完全予約制

「いつか向き合わなきゃと思っていた“不動産”、整理しました。」

## あるご家族の不動産整理のお話

「祖母が昔購入した不動産があるらしいけれど、場所も書類も分からない」——  
そんなご相談から始まったお取引が、このたび無事にお引き渡しまで進めることができました。

### 1 地図にも出てこない“住所”

ご依頼者様は、訪れたことがない場所。  
手がかりは、数十年前の写真と、その裏に書かれていた住所だけ。  
Googleマップで検索しても見つからず、場所が特定できない状態から調査がスタートしました。

### 2 まずお願いしたのは“探すこと”

「ご自宅や貸金庫を一度探してみてください」とお願いし、出てきた書類一式を確認させていただきました。  
同時に、現地や役所での調査も並行して進めていきました。

### 3 思いがけない住所に戸惑った場面も

出てきた書類の中には、隣の行政区の住所が記されたものもあり、  
「これも祖母の所有なのか？」とご家族も戸惑う場面がありました。  
調べるほどに、全体像の複雑さが明らかになっていきました。

### 4 共有持分と消えた管理会社

売却対象地には、共有者のいる土地も含まれていました。  
さらに、期限切れの管理契約書にはすでに解散した管理会社名。  
状況確認や関係整理など、一歩ずつ確かめながら進めていく必要がある内容でした。

### 5 特異な立地も丁寧に整理

今回は都市計画区域外という、少し特殊な立地でした。  
建築制限が少ない一方で、将来的に区域編入が見込まれる場所。  
法規や地目の整理も含め、事前に確認すべき要素が多く、慎重な対応が求められました。

### 6 一つずつ丁寧に整えて

一つずつ丁寧に整理を進め、不明な点も確認しながらできる限りクリアに整えました。  
売却活動もスムーズに進み、ご希望に沿った形でお引き渡しへ。  
安心して手放せる状態が整い、気持ちよくその日を迎えました。

## 今回ご依頼いただきましたお客様の声

#### 最初に不安だったことは どのようなことですか？

不動産の売買が初めてだったため、どのような書類が必要で、どのような手順で進めるのか全く分からず、正直とても不安でした。  
また、祖母の代に購入した物件で、両親も詳細を把握していない状況だったため、そもそもこのような状態で売却契約まで進められるのか、心配がありました。

#### 印象に残っていることは どのようなことですか？

最初に募集掲載の方向性を複数のパターン提示してくださったのが印象的でした。  
土地勘がなかったため、どの程度の価格が妥当なのか分からなかったのですが、周辺環境や近隣土地の販売実績などを丁寧に調査してくださり、大変助かりました。  
「できるだけ高く売りたい」「早く手放したい」など、こちらの優先したい点も丁寧にヒアリングしていただき、結果として妥当な価格設定ができ、想像よりも早いタイミングで契約に至りました。

#### どんな方に 弊社をおすすめしたいですか？

数十年にわたり放置していた不動産でしたが、こちらにお願いしてから1年も経たずに契約まで進めることができました。  
相談内容が的外れだったかもしれないと感じた場面もありましたが、その都度とても丁寧にご対応いただき、感謝しています。  
「何から手をつけたらよいか分からない」「資料が揃っていない」  
そんな状況でも、まずは一度相談されることをおすすめしたいです。

今回は弊社が中心となって進めましたが、相続や共有者の調整が必要なケースも、  
司法書士や顧問弁護士と連携しながら、状況に合わせて丁寧にサポートします。

「こんな状態で相談していいのかな？」そうした場合こそ、どうぞ、ご相談ください。

株式会社Casa Perfume

# 不動産 整理

今の私にできる、  
未来のための不動産整理  
不動産の棚卸しを、先送りにしないという決断。

こんなお悩み、ありませんか？

購入してから  
何年も見直していない物件がある

相続で引き継いだけれど、  
活用方法が分からない

書類がどこにあるか、  
家族も自分も分からない

「必要なときに困らないよう、今のうちに整えておきたい」そう思いながらも、  
どこから手をつければいいのか分からずそのまま時間が経っていませんか？

「いざというとき」や「ご家族との話し合いの場面」でも、  
事前に整理しておくことで、落ち着いて判断できる準備が整います。

## 不動産整理の流れ

### ステップ1：現状把握と目的の明確化

- 所有している不動産の場所、種類、面積、築年数、権利関係などを調べます。
- 「相続対策」「老後の資金準備」など、整理の目的をはっきりさせます。

### ステップ2：専門家への相談と評価

- 不動産会社、司法書士、税理士といった専門家に相談します。
- 売却の概算価格（査定）や、相続にかかる税金（譲渡所得税、相続税など）について確認します。

### ステップ3：整理方法の決定と実行

- 専門家からのアドバイスをもとに、最適な整理方法（売却、活用、相続、寄付など）を決定します。
- 決定した方法を実行に移します。

私たちは、各分野の専門家と連携するチームとして、  
お客様の状況に真摯に向き合い、解決まで丁寧に寄り添います。

どこから手をつければいいのか分からない——  
そうした場合こそ、私たちにご相談ください。

裏面では、実際に弊社にご依頼いただいたお客様の経緯とお声をご紹介します。ぜひあわせてご覧ください。



CASA  
PERFUME

カサペルフメ  
株式会社 Casa Perfume

〒108-0073 東京都港区三田4-18-14 エスセナーリオ三田101  
TEL 0120-40-1414 / 03-6277-4127 FAX 03-6277-4128  
WEB <https://casaperfume.co.jp>

完全予約制・初回相談無料です。  
まずはお気軽に、  
未来の安心のための第一歩を。