

URBAN-REPORT

特殊詐欺と賃貸物件

家賃管理係の後藤と申します。家賃管理係では、入居者様の家賃の管理をするほか、毎月オーナー様へお送りしております「収支明細書」の作成・送金手配を主に行っております。先日、収支明細書の件でオーナー様へお電話を差し上げた際、「最近、怪しい電話が多くて困っている」といったお話を耳にしました。また、家賃管理係では、家賃のお支払いが滞っている方へ直接ご連絡を差し上げる際、お電話が不在だった場合は、書面やショートメッセージサービス（以下、SMSと呼ぶ）をお送りすることがありますが、過去に「振り込め詐欺と疑ってしまった。本当にこの口座に支払いをしていいか確認したい」といったお問い合わせを頂きました。こういったお話の背景には、ニュース等で頻繁に取り上げられる【特殊詐欺】の拡大があるからだと思います。今回は、近年急速に被害が広がっている特殊詐欺についてお話しさせていただきます。

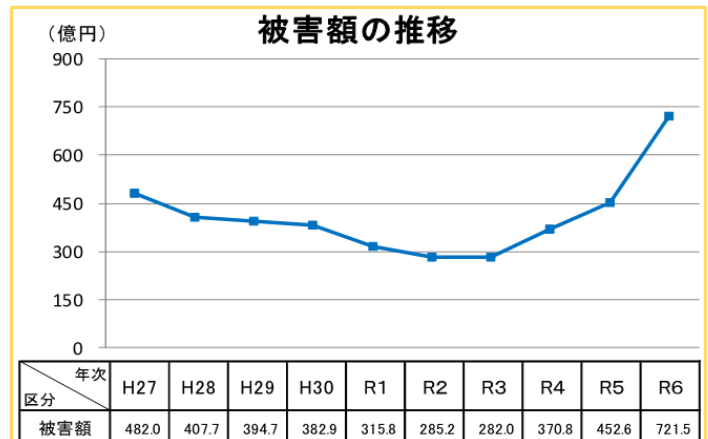
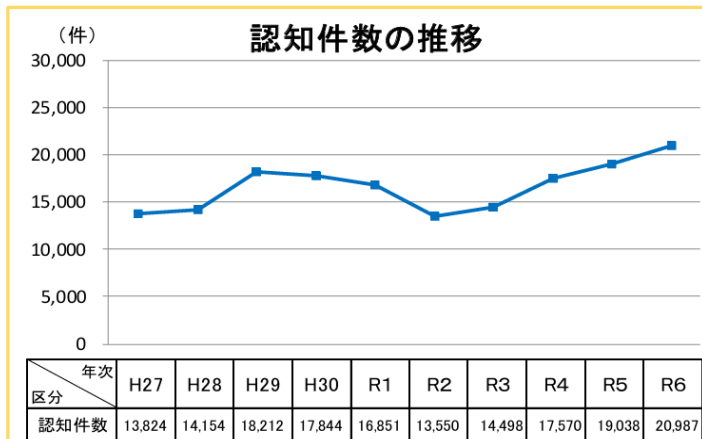
特殊詐欺には“オレオレ詐欺”のような古典的な手口のほかに、還付金詐欺やSMSを用いた架空料金請求詐欺などがあります。私は今年で入社4年目を迎えますが、これまでに2度、勤務中に通信事業者を名乗る自動音声式の詐欺電話がかかってきた経験があり、他人事だと思っていた特殊詐欺が身近に迫ってきている恐怖を感じました。



では、詐欺と特殊詐欺はどのような違いがあるのでしょうか？以下の表にまとめました。

	詐 欺	特殊詐欺
定 義	・他人を騙して不正に利益を得る行為	・特殊な手口で行われる詐欺の一種
対象者	・個人から企業まで幅広く対象 ・財産がある人	・高齢者や孤立していそうな人 ・資産が多いかどうかはあまり関係ない
手 口	・犯人と被害者は面識がある ・直接会ったうえで、商品やサービスを売りかける（対面）	・犯人と被害者は面識がない ・スマートフォン（携帯電話）、メール、インターネットを利用して金銭を騙し取る（非対面）
規 模	・個人を狙った小規模な犯罪から、企業を狙った 組織的な犯罪までさまざま	・組織的な犯罪が多い ・犯人の役割が指示役、掛け子、受け子といった形で明確に分担されている

通常の詐欺は、嘘が上手だったり相手に信用してもらうためのテクニックが必要ですが、特殊詐欺は対面しない分、誰でも簡単にできてしまうのが大きな特徴です。そのため、被害件数は年々右肩上がりになっており、令和6年の特殊詐欺の認知件数は、20,987件であると警視庁が発表しています。また、特殊詐欺が問題視される理由は、その被害額が高額になることが多いという点です。こちらも警視庁が発表しているデータによると、令和6年の被害額は、721.5億円であり、過去最悪の被害額となったことが分かりました。



※参考：警視庁「特殊詐欺及びSNS型投資・ロマンス詐欺の認知・検挙状況等について」

特殊詐欺の手口は巧妙であり、犯行グループは常に騙しやすい手口・新しい手口を考えています。詐欺の犯人は人を騙すための電話やシミュレーションを重ねており、“注意する”だけでは対抗できません。被害にあわないために、以下のような対策が有効です。

- 犯人と会話をしない
- 非通知拒否サービス、国際電話の利用休止設定をする
- 防犯機能付き電話を導入する
 - 昨年、家賃管理係からお電話させていただいたオーナー様の中にも、既に導入されている方が何名かいらっしゃいました。
- 「自分や自分の家族は大丈夫」という思い込みを捨てる
- 確認の習慣を持つ
 - 「これは詐欺かも？」と少しでも不安を感じた時は、一旦電話を切り、まわりの家族や識者に相談する。
弊社は地域密着型をモットーにオーナー様と対面でお話する機会を大切にしております。まずはご相談ください。

ここまでは特殊詐欺全般についてお話しさせていただきましたが、ここからは賃貸物件に関わる特殊詐欺についてご説明いたします。

賃貸物件や空き家（空き部屋）が特殊詐欺に使われるケースがあることをご存じでしょうか？

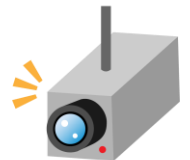
特殊詐欺における詐欺金や密輸された不正薬物の送付先に、空き家（空き部屋）が利用されているほか、空き部屋に限らず、賃貸住宅が特殊詐欺における犯人グループの活動拠点に利用されている実態があり、空き家等の対策が重要な課題となっています。警視庁・財務省・税関からも、2025年2月28日付で不動産業界に注意喚起がありました。

● 具体的な手口

- ・ 空き部屋の郵便受け（集合ポスト）に架空の表札を貼付し、その後投函された不在連絡票を抜き取り、宅配業者から現金や不正薬物等が入った荷物を受け取る。
- ・ 電気、ガス等のメーターボックスに保管された内見用の鍵を用いて、空き部屋に侵入し、住人になりまして現金や不正薬物等が入った荷物を受け取る。
- ・ 一見すると普通の若いカップル等が、グレードが高い賃貸物件を借りたいとして不動産会社へ。
内見後に申込書を提出し、偽造した源泉徴収票および就業証明書を提示。家賃保証会社との保証契約締結は拒み、偽造した印鑑証明および連帯保証人引き受け承諾書を提出。結果、実際に入居するのは若いカップルではなく犯罪グループだった。

● 詐欺グループが利用する部屋の特徴

- ・ 洗濯物を室外に干さないなど、生活感が見られない。
- ・ 昼夜を問わず窓とカーテンを閉め切っていて、内部の様子がわからないようにしている。
- ・ 見慣れない表札や社名が貼られている。
- ・ 空き家（空き部屋）のはずなのに、頻繁に荷物が届く。



● 賃貸物件を特殊詐欺に悪用されないようにするためには

- 1、定期的な巡回をする。
- 2、防犯カメラ・ドアの補助鍵・窓に鍵付きクレセントの追加をするなど、侵入者が嫌がる設備で抑止効果を高める。

空き家（空き部屋）が特殊詐欺に使用されてしまう大きな理由は「人目につきにくい」という点です。管理人が常駐していない・セキュリティが整っていないなど、居住者以外が簡単に侵入できる環境の物件は、犯罪グループにとって好都合となってしまいます。そのため、上記2点のような対策が有効です。

実際に空き家が悪用されるケースについて、警視庁は具体的な件数の発表をしていますが、空き家が社会問題となっている以上は悪用が増加されることが予想されます。弊社は物件のお掃除も兼ねた定期巡回や、防犯カメラ等の設置作業を承っておりますので、お気軽にご相談ください。