

事務連絡  
令和7年7月29日

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会  
(公社) 全日本不動産協会  
(一社) 不動産協会  
(一社) 不動産流通経営協会  
(一社) 全国住宅産業協会  
(公財) 不動産流通推進センター

御中

国土交通省不動産・建設経済局  
不動産業課不動産業指導室

不動産賃借権の不正取得及び賃貸物件の目的外使用の防止を目的とした  
広報啓発について（依頼）

標記について、令和7年4月22日の犯罪対策閣僚会議で決定された「国民を詐欺から守るための総合対策2.0」において、「匿名・流動型犯罪グループの資金源への対策」が盛り込まれたところ、匿名・流動型犯罪グループは、賃貸住宅等を特殊詐欺やSNS型投資・ロマンス詐欺の活動拠点に利用している実態があるほか、偽造した身分証を有償で提供する「アリバイ会社」を利用し、「アリバイ会社」から取得した偽造身分証を使用して不動産賃借権を不正取得するとともに、不正に賃借した物件を違法風俗店として目的外利用する事例も認知されているところであり、今般、警察庁より宅地建物取引業者あて広報啓発の依頼がありました。

つきまして、別添啓発資料の会員企業への配布など、不動産賃借権の不正取得等の実態を周知いただくとともに、これら事案の防止にご協力いただきますようお願いいたします。

【問い合わせ先】

国土交通省不動産・建設経済局  
不動産業課不動産業指導室 鈴木  
03-5253-8111 (25130)

警察庁丁参組二発第6号  
令和7年7月28日

国土交通省不動産・建設経済局  
不動産業課長殿

警察庁長官官房参事官  
(匿名・流動型犯罪グループ対策担当)

不動産賃借権の不正取得及び賃貸物件の目的外使用の防止を目的とした広報啓  
発について（依頼）

平素より、特殊詐欺やSNS型投資・ロマンス詐欺対策につきまして、御理解と御  
協力をいただいておりますことに、厚く御礼申し上げます。

さて、令和7年4月22日の犯罪対策閣僚会議で決定された「国民を詐欺から守るた  
めの総合対策2.0」において、「匿名・流動型犯罪グループの資金源への対策」が盛  
り込まれたところ、匿名・流動型犯罪グループは、賃貸住宅等を特殊詐欺やSNS型  
投資・ロマンス詐欺の活動拠点に利用している実態があるほか、偽造した身分証を有  
償で提供する「アリバイ会社」を利用し、「アリバイ会社」から取得した偽造身分証  
を使用して不動産賃借権を不正取得するとともに、不正に賃借した物件を違法風俗店  
として目的外利用する事例も認知しているところです。

警察庁としては、「アリバイ会社」という違法なビジネスモデルにより、不正に賃  
借した物件が犯罪の拠点や犯行場所として悪用されることや、匿名・流動型犯罪グル  
ープが資金獲得を行うことを危惧しており、これを防止するため、賃貸住宅管理者  
及び宅地建物取引業者に、上記のような不正に賃借した物件が特殊詐欺やSNS型投  
資・ロマンス詐欺の犯行拠点等に利用されていることや「アリバイ会社」という違  
法なビジネスモデルがあること等を御理解いただくことは非常に重要と考えており  
ます。

貴課におかれましては、賃貸住宅管理者及び宅地建物取引業者に対し、別添リー  
フレットを配布いただくなどし、不動産賃借権の不正取得や、賃貸物件の目的外利用  
の実態を周知していただくとともに、賃貸物件の不審な利用等を把握した場合は警察  
へ通報するよう広く呼び掛けるなど、この種の犯罪の防止及び違法なビジネスモデル  
の解体に御協力いただきますようお願い申し上げます。

# 宅地建物取引業者の皆様へ

～賃貸物件の悪用を防ぐために～

定職に就いていないため賃貸物件を借りられない者、性風俗店でのサービス等目的外に利用することを秘して賃貸物件を借りようとする者等に対して、偽造した身分証等を作成・提供し、賃貸物件の契約締結を不正に手助けする「アリバイ会社」の存在を認知しています！

重要

契約申込者の言動や提示する身分証等の確認徹底し、悪質な同業者に関する風評を聞知した場合は警察へ情報提供を！！

## 実際にあった事例

サブリース契約により一括借上げされていた賃貸マンションについて、「アリバイ会社」から入手した偽造の健康保険証を使用して仲介業者等が不正に賃借させ、居住目的ではなく違法風俗店として悪用されていた事例。

## 事例に基づくチェックポイント

- 契約申込者の言動に不審な点はありませんか。  
～ 虚偽の内容で申込しているので、利用目的を聞いても曖昧だったり、自身の職業について上手く説明できないことがあります。
- 契約申込者から提示された身分証に不審点はありませんか。  
～ 偽造された身分証だと、印刷にズレがあったり誤字や脱字がある事例が見受けられます。
- データ送付された身分証に不審点はありませんか。  
～ 偽造された身分証データなので、データの拡張子が異なったり、身分証を撮影した場所（背景）が異なったりします。
- 「不正に契約させて実績をあげている」という風評がある同業者はいませんか。  
～ 悪質な仲介業者が、契約申込者に対して「アリバイ会社」を紹介するケースがあります。  
～ 「アリバイ会社」を紹介することで、さらに手数料を得ている事例も把握しています。



皆様からの通報が、詐欺や違法風俗営業など賃貸物件を悪用した犯罪の防止、犯人の逮捕につながります。

チェックポイントに該当することがあれば、

警察（☎ #9110又は最寄りの警察署）

へ、情報提供、御相談をお願いします！！



警察庁・都道府県警察

