



トーキョーNOVA不動産シナリオアンソロジー
マゴコロ不動産物件ファイル

SONE / DONKEY HEAD QUARTERS

イントロダクション

アサクサの小さな雑居ビルに、その不動産会社はあった。マゴコロ不動産。ふざけた名前だ。この街のストリートに掲げるには胡散臭すぎる。だが、他にもう頼るアテはない。

覚悟を決めて飛び込むと、上質なオーダーメイドのスーツを隙なく着こなす熟年の紳士が出迎える。紳士はジェyson河口と名乗り、客に茶でもコーヒーでもなく、ウィスキーを勧めてくる。

「災厄前のいいのが手に入りましてね。ああ、お構いなく。私は勝手にやらせてもらいますよ。どうぞお話を」

どうやら随分型破りな人物のようだ。

「どんな客にも、物件を紹介してくれると聞いてきた」

「そりゃあ、不動産屋ですからね」

ジェyson河口は、琥珀色の液体を味わいながら肯定する。

「Xランクでも？」

「むろん。“ヒルコ”でも“アヤカシ”でも、“エトランゼ”でも、私の顧客に変わりはありません。どんな方にも、ふさわしい物件をご紹介しますとも。お代はいただきますがね」

具体的な相談に入った。なるほど、厄介な案件のようだ。他の不動産屋に断られたという理由もわかる。ジェysonは飲み干したグラスを置くと、棚から今どき珍しい紙のファイルを取り出し、ぱらぱらとめくりはじめる。

「ありますよ、あなたにうってつけの物件です」

それは破格の好物件と言ってよい物件だった。だが、あれほど探して見つからなかったものが、そう簡単に見つかるものだろうか？何か裏があるのでは――？

「裏ですか？ ありますよ」

ジェysonは驚くほどあっさり、客の懸念を認めた。

「私は嘘がつけないタチでしてね。この物件はもちろん“訳あり”です。ですがお客さん、あなたにぴったりだということは保証しますよ」

紳士の瞳が、妖しく赤く輝いた――



マゴコロ不動産社長

“地面師” ジェyson河口

STYLE : Charisma, Kuromaku◎●, ????????

HIGHT : 186cm WEIGHT : 77kg AGE : 60? GENDER : ♂

EYES : Red HAIR : Black SKIN : Yellow

「顧客の希望に応えること、それが私の喜びです」

アサクサで個人経営の小さな不動産屋を営む紳士。侮れない情報収集能力を持ち、顧客の希望する物件を必ず見つけてくる。

丁寧すぎる物腰は、逆に胡散臭そうに見える。だが顧客に対しては誠実で、嘘をつくことはない。本人は冗談めかして、「嘘をつくでと死んでしまう」のだという。

かつてメガコーポから天文学的な金額を騙し取った、巨額地面師詐欺事件の主犯だったという噂がある。

イラスト：橘田バン／@vankittea

収録シナリオ紹介①

シナリオ①：

マンション・ウォー！

—ニューロピア斑鳩、炎上す—

プレイヤー人数：3～5人 プレイ時間：4～6時間

グリーンエリアの分譲マンション、ニューロピア斑鳩。そこは異様なルールで住人たちを抑圧し、私腹を肥やす邪悪な管理組合によって支配されていた。

住みやすいマンションを求めて、キャストたちの闘争が始まる。だが管理組合の裏には、恐るべき秘密が隠されていた……？（作：SONE）

ズイン！

—ニューロピア斑鳩、炎上す—



シナリオ②：

みんなのオレンジエリア

プレイヤー人数：3人以上 プレイ時間：3～4時間

レッドエリアに新設された、イエローエリアと同様の扱いを受ける特別区——通称オレンジエリア。その利権をめぐって、陰謀が渦巻く。

ストリートに生きる明日なきXランクたちは、一攫千金を夢見て、その渦中に飛び込んでいく。

PCはキャストではなく、なんとトループ。1点でもダメージを受ければ即死。最高にヒリついた世界がプレイヤーを待つ！（作：ソエジマ）

収録シナリオ紹介②

シナリオ③：

成仏！ 一大手不動産会社に入社したら

事故物件のお祓い部署に配属された件ー

プレイヤー人数：1～2人

アサクサの大手不動産会社・藤咲不動産には、奇妙な部署がある。“出る”物件を“掃除”し、再び人が住めるようにする——その名も事故物件修祓課。新人と先輩のバディが、大量の事故物件（编者注：本当に大量だ）に挑む！

だが業務の裏では、邪悪な陰謀が進行していた。

すべての事故物件を祓うことができるか？（作：鶏肉）

成仏!



一大手不動産会社に入社したら
事故物件のお祓い部署に
配属された件ー



電腦世紀の 地面師たち

シナリオ④：

電腦世紀の地面師たち

プレイヤー人数：??? プレイ時間：???

裏社会の伝説として知られる地面師、ジェイソン河口。彼は新たな詐欺を仕掛けるべく、凄腕のチームをまとめ、神秘の息づく大地、カムイST☆Rへ飛んだ。

標的は、世界最大のメガ・コーポ。空前の地面師詐欺は成功するのか？（作：SONE）

※シナリオ④はアップデートによって追加予定です。

シナリオ①：プレアクト情報

■シナリオデータ

プレイ時間：4～6時間

プレイヤー人数：3～5人

アクトトレーラー

グリーンエリアに建つ分譲マンション、ニューロピア斑鳩（いかるが）

リニアの駅に近い抜群の立地ながら、格安で手の届きやすい価格。

住むため、不動産投資のため、さまざまな理由で、人々はこの物件を購入する。

だが、このマンションには罠があった。

住人たちに圧制を敷く、悪徳管理組合の存在だ。

長年に渡る横暴に、ついに住人有志たちが立ち上がる。

これは、住みやすいマンションを求めた戦いの物語である。

トーキョーN◎VA The Axleration
マンション・ウォー！

—ニューロピア斑鳩、炎上す—

かくて運命の総会が始まる。

■キャストの作成

・使用サプリメント

制限はない。プレイヤーはルールブックのみでプレイできる。

・使用経験点

0～40点程度を想定している。

・必要な神業

3個（プレイヤー人数が3人の場合、2個）の防御系神業が必要。また「抹殺」を治癒する神業、偽装を見破る神業が、それぞれひとつ必要だ。

・クイックスタート

- ①不屈の探偵 ②現代の騎士
- ③遊撃記者 ④世界の支配者
- ⑤ニューロエイジの魔術師

若い番号順に使用する。『TNX』公式ウェブサイトのダウンロードページを参照のこと。

アクトハンドアウト

キャスト共通ハンドアウト

コネ：押花キク（おしばな・ー） 推奨スート：スペード

キミは最近、斑鳩にある分譲マンション「ニューロピア斑鳩」の住人となった。エリアの割に格安だったのだが、住んでみてその理由を知った。マンション管理組合による厳しすぎる管理体制は、まさに圧制と呼ぶべきものだった。

そんな管理組合の横暴に抵抗する古株の住人、押花キクと出会った。彼女とともに、キミはマンションを住みよい場所にする運動を始めるのだった。

PS：ニューロピア斑鳩を住みよい場所にする

ズバオ！

—ニューロピア斑鳩、炎上す—

なお同名のサンプルキャラクターが複数種類あるが、「スキルディクショナリ、アウトフィットカタログ対応版」を推奨する。

・住居について

このアクトの間、キャストの自動取得装備の住居を「マンション（S）／エリア：斑鳩（グリーン）」（『OFC』P170）に変更してもよい。

シナリオ②：プレアクト情報①

■シナリオトレーラー

戦争とは、突き詰めれば土地の奪い合いだ

今回の戦場はオレンジエリア

イエローエリアと同様の扱いを受ける

レッドエリア内の特別指定区画

この街で一番、新しい国だ

トーキョーN◎VA THE AXLERATION
『みんなのオレンジエリア』

かくて運命の扉は開かれた

■キャラクター作成

ハンドアウト（共通）

コネ：“ヴァンキッシュ”

推奨スート：外界

この街に新しい国ができた。通称オレンジエリア。レッドエリアにありながら、行政府が個人に土地の所有権を認め、イエローエリアと同様の扱いをする特別指定区画だ。

君たちに荒事を振るフィクサーの“ヴァンキッシュ”には、一攫千金のプランがあるようだ。ストリートで羽虫のように生きる君たちに、千載一遇のチャンスがやってきた。

PS：生き残る

トループ最高！

本シナリオはトーキョーN◎VA にやや慣れている中級者以上向けのシナリオだ。

普段のアクトで、キャストに簡単に蹴散らされるトループたち。それが今回の君たちの立場だ。

初期作成分として 85 点の経験点を使用する。「TOS」38P と以下のルールに従って PC を作成すること。

●トループの作成

◆トループレベルの決定

レベルは 0 で作成する。

◆無条件取得技能の取得

スタイル技能と一般技能以外に、固有名詞技能も取得できる。

また、今回の PC はライフパスを設定すること。無条件取得技能にライフパスから発生する〈社会〉〈コネ〉を加える。

〈社会〉については、ライフパスでの取得も含めて〈社会：ストリート〉を 2 レベル以上で取得することを推奨する。

通常のキャストと比べて今回の PC はリサーチの能力がかなり低いため、最悪シナリオが進行しない可能性が発生する。



■シナリオ概要

PL 数：3 人以上（トループたちは多い分には何人いても構わない）

プレイ時間：3～4 時間

◆スタイル技能とアウトフィット

エリアをレッドエリアとして取得する。IANUS を取得する。市民ランクは X となる。

◆その他のデータ

【外界】と同じ値の報酬点を所持する。

◆人数の決定

人数は 1 人で作成する。

●トループの判定

登場判定、および舞台裏判定も行える。

ゲスト最高！

本シナリオには敵側にゲストが登場する。

つまり 3 つのスタイルと 3 つの神業を持ち、能力値の合計 21、制御値の合計 48 の敵と戦うことになる。

なお、本シナリオのシナリオ情報には防御神業を含めた必要防御神業の項目はない。

君たちには神業がないため、敵ゲストの即死神業を防ぐ術はない。当然、PC のロスト率も高くなることを覚悟してアクトに臨んでほしい。

シナリオ②：プレアクト情報②

仲間最高！

力もない、お金もない。そんな君たちだが、仲間はある。

“カブ”（0レベル1人カブト）

10代後半女性。気は優しく力持ちな巨女系少女。その見た目から“カブ（クマなどの猛獣の幼獣の意味）”と呼ばれている。

恋に恋する乙女だが、そこら辺の男子より自分のほうが強いので、王子さまを迎えに行く方を選んだ。将来の夢はカブトとして成功し、お金持ちと結婚すること。

PCの誰かが1点以上の肉体ダメージを受けた際、〈カバリング〉（TNX191/SKD53）を使用する。

“チャー”（0レベル1人チャクラ）

10代後半女性。色素が薄いのを気にしており、髪を茶色に染めている（黒く染めようとしたが、染まりきらなかった）。当初は“シロ”と呼ばれていたが、腕づくで“チャー”と呼ばせるようになった武闘派。

将来の夢は拳ひとつで荒事をこなして成り上がり、浄化派にスカウトされて“茶の●●”と呼ばれる能天使になること。

PCの誰かが1点以上の肉体ダメージを受けた際、〈ボディウォール〉（TNX211/SKD117）を使用する。

“アヤカ”（0レベル1人アヤカシ）

10代後半女性。ゴスロリで身を固めた少女。「霊が見える」「傷ついても血を飲めばすぐに治る」「日光で身体が灼ける」などの厨二病発言が多いが、噂によると本当らしく、常に黒系のファッションで、日傘を手放さない。

自分を魔王の生まれ変わりだと思っており、将来の夢は魔王を名乗ること。

PCの誰かが1点以上の肉体ダメージを受けた際、〈闇の殉教〉（TOS79/SKD197）を使用する。

用語

・混窟経年私有法

レッドエリアの混沌とした貧民窟は、行政の管理が行き届いていない。

- ・事実上の管理者である住人自体にIDが存在しない
- ・土地の管理形態が未整備である

この2点とその要因だ。それを解消するため、土地を経年管理してきた（事実上居住した）人間に簡易的にIDを与え、その土地を私財化させると同時に、管理責任も付随させることを目的とした新法。

当初はレッドエリアの整備・開発への期待や、Xランク市民に（簡易的とはいえ）IDが与えられることから市民団体からも好意的に受け入れられてきたが、

- ・今まで発生しなかった住民税や固定資産税を徴収されることから当事者からは圧倒的に不評。
- ・土地区画が登記されることにより企業の参入が可能となり、経済的に太刀打ちできない当事者たちの居住区が奪われる。

などの問題が発生している。

通称「オレンジエリア新法」及び「電腦世紀の墾田永年私財法」。

・オレンジエリア

混窟経年私有法により制度化されたレッドエリアの特別指定区画。

レッドエリアの中でもイエローエリアに隣接している区画が選ばれ、墨田川の河川改修を含めてレッドエリアから切り離され、イエローエリアに組み込まれる予定。地価の急上昇が見込まれるが、イエローエリアの近隣住民からは反発も強く、赤と黄色を混ぜて「オレンジエリア」と揶揄されている。

・“ヴァンキッシュ”

レッガー◎。20代女性。

PCたちに仕事を持ちこむフィクサー。持ち込む仕事はだいたい非合法的な荒事だが、金払いは悪くなく、食事でも奢ってくれる程度にはPCと話ができる距離感にいる。



シナリオ③：プレアクト情報

アクトトレーラー

藤咲不動産、ヤクザのフロント企業とも噂されるその会社は、トーキョーN◎VAに大きな基盤を持つ有力不動産会社である。

同社にはあまり知られていない部署が存在する。

事故物件修祓課。

”出る”事故物件を”掃除”し、人が住める状態にする、やりがいのある職場だ。

そう、それがキミが新卒入社して配属された部署。

今日もまた、不当に”棲み着いた”住人がキミを待っている。

トーキョーN◎VA The Axleration

成仏！

ー大手不動産会社に入社したら事故物件のお祓い部署に配属された件ー

運命の入社式が幕を開けた。

■キャスト作成

●クイックスタート

使用しない。本アクトの補遺のサンプルキャストを用いることを推奨する。

●コンストラクション

コンストラクションの場合、以下の推奨スタイルをペルソナで取得することを推奨する。

『①コモン』：一般的な新卒社員／コモン

『②マヤカシ』：強力な霊能力者／マヤカシ

■レギュレーション

●経験点の使用

初期作成でも十分クリアできる難易度で作成されている。

●防御系の神業

神業によるキャストの死亡を避けるためには1枚以上の神業が必要である。

なお《平和》と《守護神》のいずれかはシナリオ内で使用（除霊）することが想定されている。

●主に使う社会技能

〈社会：アストラル、ストリート、警察〉

●技能の使用機会

本シナリオでは、ランダムシーンでの怪異を解決するために様々な一般技能判定を要求される。

社会技能や戦闘技能だけでなく、いろいろな判定に対応できるようにキャストを作成すると、活躍の機会が増えるだろう。また、マヤカシの〈過去視〉やフェイトの〈シャーロックホームズ〉などの現場を捜査する技能も有用だ。

■シナリオデータ

プレイヤー人数：1～2人

■NPC について

・堂原源一

47歳、事故物件修祓課課長。マヤカシ◎。

特に仕事ができるわけではない中間管理職だが、靈感だけはある。

アクトハンドアウト

各キャストには以下の設定が推奨される。

『①コモン』：藤咲不動産の新入社員、霊媒体質

『②マヤカシ』：藤咲不動産の先輩社員、強力な霊能力者

『①コモン』用ハンドアウト

コネ：怨霊 推奨スート：スぺード

キミは藤咲不動産に新卒入社したばかりの一般人だ。昔からほんの少し霊が見えたりはしていたが、普通に暮らしていた。

そんなキミが配属されたのは、「事故物件修祓課（じこぶっけんしゅばつか）」。課長の堂原は、『②マヤカシ』とともに早速事故物件をお祓いしてくるよう命じるのだった。

PS：お祓いをする

『②マヤカシ』用ハンドアウト

コネ：堂原源一 推奨スート：スぺード

キミは藤咲不動産「事故物件修祓課（じこぶっけんしゅばつか）」に所属する霊媒体質だ。

今年は数年ぶりに新卒の『①コモン』が配属されるらしい。

先輩社員であるキミに、課長の堂原は告げる。OJTだ、早速『①コモン』と事故物件をお祓いしてくるように。

PS：お祓いをする

人類の歴史は早い話、土地の奪い合いの歴史です。土地が人を狂わせるんです。

——「地面師たち」(2024年、製作：NETFLIX、原作：新庄耕、監督、大根仁)より

執筆者コメント

企画、編集、シナリオ①④執筆：SONE

本同人誌は、『トーキョーN◎VA THE AXLERATION』(鈴吹太郎／F. E. A. R.、株式会社 KADOKAWA)のシナリオをまとめたアンソロジーだ。テーマは「不動産」——土地とそこに建つ家などにまつわる諸々を主題とする。

2024年、本邦のエンタメ界隈は「不動産」ブームに沸いていた。この年に映画版が公開された「変な家」(発表はもっと前だが) NETFLIX 製作のドラマ「地面師たち」など——もちろん編者はこれらを大いに楽しんだ。

これらのヒットが同時期に起きた理由を考える。恐らく日本人の生活環境の変化——特にコロナ禍を期にリモート勤務や地方移住など「住」の選択肢が広がったこと。また外国人による土地購入問題、他にもいわゆる限界ニュータウンなど「負動産」問題の表面化などもあり、人々の耳に不動産の話題が入って来やすい土壌が出来ていたから——などと勝手に想像している。

そこで「次の同人TRPGシナリオ企画、何にしようかな」を考えれば、このようなテーマにもなろう。何より、当サークルでよく協力を仰ぐソエジマさんは、このテの話が大好きだ。ノッてくれるだろう、そういう目算もあった。

かくして、この奇妙な——いや、必然的なテーマによるシナリオ企画が動き出したのだ。

今回、収録したシナリオは4本(※うち1本はアップデートで追加予定)当初の予定では「ひとつのpdf ファイルにまとめる」つもりだったが、可読性に難があるとシナリオ毎にpdf ファイルを分けている。これは、今回から1ページあたりの文字数を削ったことと、いささか執筆者の筆が乗り過ぎた(※編者も含む)ことから、そのままでは100頁を超える大ボリュームとなってしまったからだ。

とは言え、みな不動産テーマとして、バラエティ豊富で面白い切り口になったと思う。ぜひ楽しんでもらいたい。

シナリオ②執筆：ソエジマ

今回のテーマは不動産。ある意味自分の得意分野？ということもあり、シナリオアイデアが多すぎて全然まとめきれない……！ 供養の意味も込めて、使われなかったアイデアを流します。

『マンション・アンド・ミノタウロス』

グリーンエリアに突如現れた、ミノタウロスの大豪邸を攻略するダンジョンハックシナリオ。鬼滅の刃の無限城のような、敵ゲストがダンジョンマップを作り替えてくるシナリオにしたかったんだけど、話の規模がデカすぎて企画倒れに。

『ライブ・ポルターガイスト』の続編

昔作った自作シナリオ『ライブ・ポルターガイスト』の続編。『ライブ・ポルターガイスト』のテーマが「脳機世紀のスマートハウス」だったので、それを深掘りしようと思った。

『グリーンペアローン』

元ネタは「タワマンペアローン」という歌。経済力のあるカップルがタワマンマンションをペアローンを買うんだけど、ローンの返済のために仕事の負担が大きくなり、一緒にタワマンに住めなくなってるよね……という歌詞。荒事屋と荒事屋で無理してグリーンエリアに家を買ってもらう話。

他にも韓国映画の「パラサイト/半地下の家族」をトーキョーN◎VA でやる話とか、地上げ屋からネヴァーランドを守る話とかのアイデアもあったのですが、そこまで辿りつけませんでした。作りやすいジャンルというのもそれはそれで大変だ……！

シナリオ③執筆：鶏肉

今回のシナリオのテーマは自由という名の人間賛歌。労働を通じて労働から解放される、そんな体験をしていただきたいです。ちなみに、筆者鶏肉のお気に入りランダムシーンは「トイレの草子さん」です。



奥付

トーキョーN◎VA不動産シナリオアンソロジー
マゴコロ不動産物件ファイル

執筆：SONE (@SONE_99)

編集：SONE (@SONE_99)

発行：DONKEY HEAD QUARTERS

発行日：2025/10/31

最終更新：2025/10/31

※本作は、「鈴吹太郎」「有限会社ファーイースト・アミューズメント・リサーチ」及び「株式会社 KADOKAWA」が権利を有する『トーキョーN◎VA THE AXLERATION』の二次創作物です。(C) 鈴吹太郎／F.E.A.R.