

平成十三年中における不動産関係事犯の

取締状況と主な検挙事例

警察庁生活安全局 生活環境課生活経済対策室 課長補佐 吉森 裕次

はじめに

近年、ITをはじめとする技術革新が急速に進展する一方、長引く不況の中、企業倒産やリストラに伴う雇用不安の増大等市民生活を取り巻く厳しい情勢が続いている。

このような中、消費者が直接被害を被る悪質商法事犯その他消費者と密接にかかわる金融事犯、環境犯罪等の生活経済事犯は、新たな形態の事犯が発生するなどますます悪質化、巧妙化そして広域化している。

昨年の生活経済事犯の取締状況は、インターネットオークションや電子掲示板を悪用した物品販売名下の詐欺事犯が増加したほか、マネーゲームと称しインターネットを勧誘媒介とした新たな形態の無限連鎖講（いわゆる

ねずみ講）事犯も発生している。また、低金利時代を背景に、「元本保証・高配当」を謳い文句とする金融利殖商品の販売や事業投資を装った多額詐欺事犯など消費者の利殖願望につけ込んだ資産形成事犯の発生、さらに消費者金融などから多額の負債を抱え、その返済に苦しも多重債務者の弱みにつけ込んだ高金利違反等の金融事犯が増加するなどの特徴が見られた。

警察はこれら生活経済事犯に対し、消費者被害の未然防止・拡大防止を最重点に、取締りを含めた消費者保護活動を積極的に推進しているところである。

一方、不動産関係事犯の検挙状況は、バブル経済の崩壊以降、依然として減少状況にあるが、暴力団員が資金源獲得のため建設業の

許可を不正取得した建設業法違反事件をはじめ、転売利益を得る目的で敢行された無免許営業に関わる宅地建物取引業法違反事件、不動産業者が計画破産を企てマンションの仲介料を騙し取った詐欺事件など、悪質な事犯を検挙している。

一 不動産関係事犯の取締状況

平成一三年中の不動産関係事犯の検挙状況は、六八件、九八人で、前年（平成一二年）に比べて、検挙件数で二件（前年比+三・〇％）、検挙人員では二人（前年比+二・一％）増加した。

適用法令別の検挙状況については、建設業法違反が二四件と最も多く、ついで宅地建物取引業法違反が一七件、建築基準法違反が一

五件、農地法違反が五件、都市計画法違反が三件、宅地造成規制法違反が二件であり、このほか詐欺で二件を検挙している。

(別表一：不動産関係事犯の法令別検挙状況)

二 宅地建物取引業法違反の取締状況

平成一三年度中の宅地建物取引業法違反事件の検挙は、一七件、二三人であり、前年に比べ件数で二件、人員で七人の減少であった。

その態様をみると、無免許営業、無免許広告、免許不正取得等のいわゆる無免許営業に係る違反が一四件で、不動産関係事犯全体の二〇・五%、宅地建物取引業法違反全体の八二・三%を占めている。その他、誇大広告違反、書面交付義務違反等を三件検挙している。

(別表二：宅地建物取引業法違反態様別検挙状況)

三 暴力団の関与状況

不動産関係事犯全体における暴力団の関与状況については、検挙事件数が一〇事件、人員で二五人を検挙しており、事件数では不動産関係事犯全体の二一・三%、人員では全体の一五・九%である。

これら暴力団が関与する事件のうち最も多いのは建設業法違反事件であるが、宅地建物

取引業法違反でも二事件、二人を検挙している。

これらの実態を見ると、暴力団対策法施行後一〇年が経つが、暴力団は合法的に不動産関係企業の形態をとって、暴力団の威力を背景としつつ、利益を獲得し、資金源にするなど依然として建設業界に深く浸透していることが窺える。

(別表三：宅地建物取引業法違反における暴力団関与事件の割合)

四 主な検挙事例

不動産業者らによる敷金・礼金名下の詐欺事件

不動産業者らが、経営悪化により破産手続きを行う予定であり、家主との賃貸契約を取り次ぐ意思がなかったにもかかわらず、賃貸マンションの仲介を装い、敷金・礼金・前払い家賃等名下に新入大学生を中心に約二八〇名から約一億六千万円を騙し取ったとして、平成一三年一〇月、不動産業者ら二二名を詐欺罪で検挙した。

(京都府)

残土処分にかかる宅地造成等規制法違反

(無許可宅地造成) 及び不動産侵奪事件

土木建築業者らが、建設残土を受け入れて処分料を得るため、他人所有の山林等約三万平方メートルを伐採し、同所に建設残土を搬入して埋め立て工事を行い、無許可で宅地造成をするとともに、原状回復を困難にさせて他人所有の土地を侵奪した上、東京都知事からの工事停止命令及び防災措置命令に従わなかったとして、平成一三年一二月、宅地造成等規制法違反(無許可宅地造成、工事停止命令及び防災措置命令)及び不動産侵奪罪で業者ら三名を検挙した。

(東京都)

無免許による宅地建物取引業法違反(無免許営業)及び詐欺事件

過去に違法取引して宅地建物取引業免許の取り消しを受けた不動産会社の代表者が、他に東京都知事の免許を取得している不動産会社の経営者が病気のため会社が存続できないことに目を付け、その不動産会社の名義で売買契約一件につき一〇万円の名義貸し料を支払う約束で、販売広告を出して不動産売買を行い、さらに、他人の所有地(農地)に無断

でコテージを建て販売する旨の新聞広告を出し、顧客に対して正当な権限のある売買を装って土地代金等を騙し取ったとして、平成一三年九月、不動産会社の代表者ら二名を宅地建物取引業法違反（無免許）及び詐欺罪で検挙した。

（千葉県）

競売物件の宅地建物無免許販売に係る宅地建物取引業法違反（無免許営業）事件

建設業（リフォーム業）を営む者が、競売で落札・購入した不動産を買い付け、知り合いの不動産業者（知事からの宅地建物取引業免許取得者）に当該不動産の売却を仲介させる方法により、転売利益及び仲介料を得ていたとして、宅地建物取引業法違反（無免許営業）事件で検挙した。さらに、無免許であることの情を知って、落札物件を売却するにあたり、仲介あるいは広告し、無免許の宅地建物取引業を容易にしたとして不動産業者ら二名を宅地建物取引業法違反（無免許）の幫助で検挙した。

（静岡県）

店舗建設に伴う農地法違反（無許可転用）

及び建築基準法違反事件

古物商（リサイクルショップ）を営む者が、土地所有者から農地を借り受け、県知事の許可を受けずに建物用の敷地に転用し、さらに県知事に対する確認申請の提出及び建築主事の確認を受けることなく、前記土地に鉄筋平屋建店舗（延べ床面積約五〇七平方メートル）を建設したとして、古物商経営者を農地法違反（農地転用及び権利移動制限）及び建築基準法違反（建築申請、確認義務）で検挙した。

（三重県）

おわりに

不動産関係事犯については、検挙の減少傾向が続いているものの、前記の主要検挙事例のように、目先の営利に走り、無許可営業や無許可開発並びに行政指導を無視した事犯や詐欺性の強い巧妙かつ計画的な事犯などが依然として後を絶たない状況にある。

警察としては引き続き、関係行政機関・団体等との連携を密にして積極的な情報収集に努め、悪質事犯や暴力団関与事犯に対しては厳しく取締りをして、遵法精神の醸成を図るとともに、消費者が安心して不動産取引がで

きるように努めていくこととしている。

不動産関係事犯の取締概況

1 不動産関係事犯の法令別検挙状況(過去5年間)

法令 年次	宅地建物取引業法		建築基準法		都市計画法		宅地造成規制法		国土利用計画法		農地法		建設業法		その他		合計	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
平成9年	74	86	36	39	5	3	3	3	9	17	3	5	23	35	15	23	168	211
平成10年	78	63	28	32	8	13	-	-	5	4	20	18	33	52	3	5	175	187
平成11年	16	27	22	19	4	5	-	-	2	2	14	20	15	31	1	3	74	107
平成12年	19	30	10	19	4	6	1	1	2	3	9	12	15	20	6	5	66	96
平成13年	17	23	15	17	3	4	2	3	0	0	5	6	24	40	2	5	68	98

注1 「その他」とは、建築士法、土地改良法、土地家屋調査士法、不動産登記法等をいう。

2 宅地建物取引業法違反態様別検挙状況(過去5年間)

態様別 年次	平成9年		平成10年		平成11年		平成12年		平成13年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総数	74	86	78	63	16	27	19	30	17	23
無免許営業	15	17	16	18	7	18	7	15	8	11
無免許広告	4	11	5	4	2	1	2	1	4	5
免許不正取得	12	17	12	21	3	4	1	3	2	4
商号届出義務			4	2			1			
名義貸し	5	6	3	3	1					
誇大広告						3	1	1	1	1
書面交付義務	1		11				1	1	1	1
不当履行遅延	4									
報酬制限違反					1					
重要不告知等	26	25	17	4			1	1		
高額報酬要求			1	3						
契約締結勧引										
帳簿備付義務	1									
業務停止命令										
届出前の営業									1	1
主任設置義務	5	9	8	8	2	1	4	7		
標識掲示義務			1							
広告名義貸し										
その他	1	1					1	1		

3 宅地建物取引業法違反における暴力団関与事件の割合(過去5年間)

区分 年次	平成9年		平成10年		平成11年		平成12年		平成13年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総検挙数	74	86	78	63	16	27	19	20	17	23
暴力団関与	4	3	4	-	1	2	-	-	2	2
構成比(%)	5.4	3.5	5.1	-	6.3	7.4	-	-	11.8	8.7