

平成十四年中の不動産関係事犯の

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 富岡 克隆

はじめに

不動産関係事犯の検挙については、バブル経済の崩壊以降減少傾向が続いており、平成一四年中の検挙は、前年に比べて宅地建物取引業法違反、農地法違反等の法令違反が増加したものの、建築基準法違反、建設業法違反など他の不動産関係事犯は減少している状況にある。

そのような中、暴力団員等が建設業の許可を不正取得した建築業法違反や土地の転売利益を得る目的で無免許営業を行う宅地建物取引業法違反などの悪質な事件を検挙している。

一 不動産関係事犯の検挙状況

平成一四年中の不動産関係事犯の検挙状況

は、検挙件数五七件、検挙人員一〇五人で前年(平成一三年)に比べて件数は一一件(△一六%)減少したが、人員は七人(十七%)増加した。

法令別検挙状況についても、宅地建物取引業法違反、国土利用計画法違反及び農地法違反は、わずかに前年を上回ったものの、建築基準法違反をはじめとする他の法令違反については、減少傾向にある。

(別表一「不動産関係事犯の法令別検挙状況」参照)

二 宅地建物取引業法違反の検挙状況

宅地建物取引業法違反の検挙は、件数二〇件、人員二六人であり、前年に比べて件数で三件(十一%)、人員で三人(十一%)増

加した。また、不動産関係事犯全体に占める割合は、件数で三五%(前年比十一〇ポイント)、人員で二五%(前年比十二ポイント)となっている。また、宅地建物取引業法違反のうち、無免許営業、無免許広告のいわゆる無免許営業に係る違反が一〇件で全体の五〇%を占めており、次いで、重要事項不告知等が六件で三〇%を占めている。

三 暴力団の関与状況

不動産関係事犯のうち暴力団が関与した事件の検挙は、件数二二件、人員二七人であり、不動産関係事犯全体に占める割合は、件数で二一%、人員で二六%となっている。

暴力団が関与した事件のうち、宅地建物取引業法違反の検挙は件数二件、人員五人であ

り、建設業法違反の検挙は件数九件、人員二〇人で、暴力団が関与した事件の七五%を占めており、暴力団が建設業に深く関わっている状況が窺われる。

四 主な検挙事例

(1)虚偽申請による一般建設業許可取得に係る建設業法違反事件

建設会社の役員らが、平成二二年五月、常勤でない者を経営業務管理責任者とした虚偽の建設業許可申請書を大分県知事に提出して一般建設業の許可の更新及び追加を申請し、建設業の許可を不正取得した。平成一四年一月、建設業法違反事件で会社役員ら二人を逮捕した（大分県警）。

(2)虚偽申請による一般建設業許可取得に係る建設業法違反事件

建設会社の経営者らが、平成一四年五月、虚偽の実務経験証明書等を使用し、一般建設業許可申請を奈良県知事に行い、同許可を不正取得した。平成一四年九月、建設業法違反で会社役員ら三人を逮捕した（奈良県警）。

(3)裁判所の競売不動産の無免許販売に係る宅地建物取引業法（無免許営業）違反事件

宅地建物取引業の許可のない不動産業者が、平成五年三月から平成一四年五月までの間、競売不動産を次々に落札し、他の不動産会社を介して約一四〇件を販売し、転売利益及び仲介料を得ていた。平成一五年五月、宅地建物取引業法（無免許営業、同幫助）違反で会社役員ら六人を逮捕した（愛知県警）。

(4)原野商法の被害者を対象とした詐欺事件

建設業者が、平成七年三月から平成一一年二月頃までの間、二〇数年前に北海道の原野同然の土地を購入させられた被害者を対象に転売を持ち掛けて、測量等の名目で現金を騙し取った。平成一四年二月、詐欺罪で被疑者一人を逮捕した（広島県警）。

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、暴力団が関与した事犯や詐欺まがいの巧妙かつ計画的な事犯などが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不動産関係事犯の未然防止に努めるとともに、悪質な事犯や暴力団が関係する事犯に対する取締りを強化することとしている。

別表

不動産関係事犯の検挙状況

1 不動産関係事犯の法令別検挙状況(過去5年間)

法令	平成10年		平成11年		平成12年		平成13年		平成14年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
宅地建物取引業法	78	63	16	27	19	30	17	23	20	26
建築基準法	28	32	22	19	10	19	15	17	9	14
都市計画法	8	13	4	5	4	6	3	4	1	1
宅地造成規制法					1	1	2	3		
国土利用計画法	5	4	2	2	2	3			1	
農地法	20	18	14	20	9	12	5	6	6	10
建設業法	33	52	15	31	15	20	24	40	17	51
その他	3	5	1	3	6	5	2	5	3	3
合計	175	187	74	107	66	96	68	98	57	105

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。

注2 平成14年中の不動産関係事犯における暴力団関与事件の検挙は、12件、27人である。

2 宅地建物取引業法違反の態様別検挙状況(過去5年間)

態様別	平成10年		平成11年		平成12年		平成13年		平成14年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総数	78	63	16	27	19	30	17	23	20	26
無免許営業	16	18	7	18	7	15	8	11	8	12
無免許広告	5	4	2	1	2	1	4	5	2	3
免許不正取得	12	21	3	4	1	3	2	4		
商号届出義務	4	2			1					
名義貸し	3	3	1							
誇大広告				3	1	1	1	1		
書面交付義務	11				1	1	1	1	1	
不当履行遅延										
報酬制限違反			1							
重要事項不告知等	17	4			1	1			6	5
高額報酬要求	1	3								
契約締結動引										
帳簿備付義務										
業務停止命令										
届出前の営業							1	1		
主任設置義務	8	8	2	1	4	7			1	4
標識揭示義務	1									
広告名義貸し										
その他					1	1			2	2

3 宅地建物取引業法違反における暴力団の関与状況(過去5年間)

区分	平成10年		平成11年		平成12年		平成13年		平成14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	78	63	16	27	19	30	17	23	20	26
暴力団関与数	4		1	2			2	2	2	5
構成比	5.1%		6.3%	7.4%			11.8%	8.7%	10.0%	19.2%