

平成16年中の不動産事犯の 検挙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 田 原 一 成

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、全体的に減少傾向が続いていたが、平成16年中の検挙は、前年に比べ検挙件数、検挙人員ともに増加した。

1 不動産関係事犯の検挙状況

平成16年中の不動産関係事犯の検挙状況は、検挙件数108件、検挙人員159人であり、前年に比べて件数で49件（+45%）、人員で75人（+47%）と大幅に増加した。

法令別検挙状況では、建設業法違反が39件75人と最も多く、以下、宅地建物取引業法違反が23件32人、建築基準法違反が13件12人、農地法違反が10件11人であった。特に、建設業法違反の検挙が、件数（+53%）、人員（+54%）とも前年の倍以上の増加となった。

2 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状況は、検挙件数23件、検挙人員32人であり、前年に比べて件数で2件（+8.6%）、人員で11人（+34%）増加した。

不動産関係事犯全体に占める宅地建物取引業法違反の割合は、件数で21%、人員で20%であった。

また、宅地建物取引業法違反のうち、無免許営業、無免許広告等の免許に係る違反が18

件と全体の約8割を占めた。

3 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状況は、検挙件数24件、検挙人員45人であり、不動産関係事犯全体に占める割合は、件数で22%、人員で28%であった。

法令別検挙状況では、建設業法違反が19件34人、以下、宅地建物取引業法違反が3件8人、農地法違反が1件2人、建築基準法違反が1件1人であった。

特に、建設業法違反の検挙が暴力団の関与した事件の約8割を占めており、虚偽申請による許可の不正取得等、相変わらず暴力団が建設業に深く関わっている状況が窺われた。

4 主な検挙事例

(1) 暴力団フロント企業による建設業法違反事件

建設会社役員らが、平成14年12月、土木工事等の特定建設業の許可更新をするに当たり、虚偽の専任技術者証明書を提出し、特定建設業の許可を受けた。16年11月、建設業法（虚偽申請による許可の不正取得）違反で1法人を検挙、2人を逮捕した（京都）。

(2) 無免許不動産業者らによる競売物件転売に係る宅地建物取引業法違反事件

不動産業者らが、知事の免許を受けないで、

平成14年2月から16年4月までの間、競売物件8件を落札し、合計約1億1,000万円で販売した。16年5月、宅地建物取引業法（無免許）違反で3人を検挙した（新潟）。

(3) 無免許不動産業者らによる宅地建物取引業法違反事件

不動産業者が、知事の免許を受けないで、平成13年11月から15年5月までの間、宅地建物24物件を約1億6,000万円で販売した。16年9月、宅地建物取引業法（無免許）違反で2人を逮捕した（兵庫）。

(4) 残土処理業者らによる不動産侵奪及び福岡県土砂条例違反事件

残土処理業者らが、知事の許可を受けないで、平成16年1月から5月までの間、他人所有の山林を土砂埋立処分場として利用する目的で、合計約3万5,000立方メートルの土砂の埋立てを行い、容易に原状回復できないようにして、他人の不動産を侵奪した。16年11月、不動産侵奪及び県土砂条例（土砂埋立等の許可）違反で2人を逮捕した（福岡）。

(5) 大手グループ企業による宅地建物取引業法違反事件

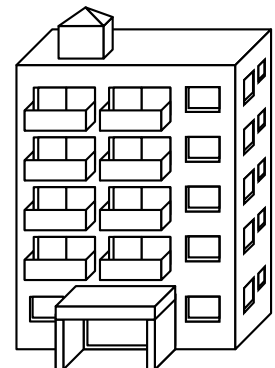
大手グループ企業が開発した分譲マンションの売買契約時に、同マンション敷地が人の健康に重大な影響を及ぼすおそれのある重金属に汚染されているという重要事項を告げずに、平成13年12月21日から14年8月12日までの間、購入者と売買契約の際、これらの重要事項を何ら説明せずに販売した。17年3月、宅地建物取引業法（重要事項不告知）違反で、2法人、10人を送致した（大阪）。

おわりに

不動産関係事犯については、暴力団が関与

した事犯や無免許事犯、行政指導に従わない事犯等の悪質な事犯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・団体等との連携に配慮しつつ、悪質な事犯や暴力団が関与する事犯に対する取締りを推進していくこととしている。



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12年		平成13年		平成14年		平成15年		平成16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	19	30	17	23	20	26	21	21	23	32
建築基準法	10	19	15	17	9	14	13	14	13	12
都市計画法	4	6	3	4	1	1	1		3	3
宅地造成規制法	1	1	2	3						
国土利用計画法	2	3			1				1	1
農地法	9	12	5	6	6	10	3	7	10	11
建設業法	15	20	24	40	17	51	18	34	39	75
その他	6	5	2	5	3	3	3	8	19	25
合 計	66	96	68	98	57	105	59	84	108	159

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16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、24件45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12年		平成13年		平成14年		平成15年		平成16年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総 数	19	30	17	23	20	26	21	21	23	32
無 免 許 営 業	7	15	8	11	8	12	10	9	11	15
無 免 許 広 告	2	1	4	5	2	3	3	3	3	4
免 許 不 正 取 得	1	3	2	4			4	6	4	7
商 号 届 出 義 務	1									
名 義 貸 し							1	1		1
誇 大 広 告	1	1	1	1						
書 面 交 付 義 務	1	1	1	1	1				1	1
報 酬 制 限 違 反										
重 要 事 項 不 告 知 等	1	1			6	5	1	1	3	4
届 出 前 の 営 業			1	1						
主 任 設 置 義 務	4	7			1	4	1			
広 告 名 義 貸 し							1	1		
そ の 他	1	1			2	2			1	

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12年		平成13年		平成14年		平成15年		平成16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	19	30	17	23	20	26	21	21	23	32
暴 力 団 関 与 数			2	2	2	5	3	1	3	8
構 成 比			11.8%	8.7%	10.0%	19.2%	14.0%	5.0%	13.0%	25.0%