

平成六年中における不動産関係事犯の

検挙状況と特異検挙実例

警察庁生活環境課生活経済対策室 課長補佐 本田 勝美

一 検挙にみる全般的な特徴

事件検挙を通してみるに、行政機関の指導や命令を無視した事犯が目立っている。

特に建築基準法違反等はその傾向が強く、無許可であろうが、無確認であろうが建ててしまえばこっちのもの」といったもの、また宅地建物取引業法違反の免許不正取得や、取引主任者の名義貸しについても「免許を取ってしまえばかまうことはない」といった違法精神の欠如が見られる。

暴力団及びその関係者関与による不動産事件については、資金獲得のため不動産建設業界にその資金源を求めている。その一例として、暴力団親交者に免許を取得させ、その不法利益を吸い上げ、表面上はあたかも善良な業者を装う、いわば企業暴力が暗躍し、「真綿で首を締め金を取る」といった利口派の暴力団の介入が目立つ。

二 平成六年中の検挙状況

総数で二百三十三件、三百一人である。

前年対比では四十八件（一七・一％）、三十人（九・〇六％）減となっている。

減少の要因は、地価の下落等により土地投機意欲が減退したのと相まって国土法違反や農地法違反検挙が下回ったことにある。

三 法令別検挙状況の特徴

(1) 宅地建物取引業法違反（七十三件、百十人検挙）

○宅地建物取引主任者の不設置に係る事犯の増加

違反内容の主なものは、宅地建物取引業免許の不正取得である。取引主任者を設置していないにもかかわらず、名義を借りて表面上設置したように装い免許申請している。

ちなみに、名義賃貸料は月々十〜十五万円

が多い。この種違反は宅地建物取引業法違反の中でも四十六％を占めている。

不動産関係事犯の法令別検挙状況（平成3年～平成6年）

法令別	年次	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年
総 数	(件)	345	234	281	233
宅地建物取引業法		116	48	84	73
建築基準法		72	68	78	62
国土利用計画法		95	43	49	26
農 地 法		32	40	28	4
都市計画法		12	16	15	18
宅地造成規制法		1	4	3	2
建設業法		10	10	15	33
そ の 他		7	5	9	15

(注)「その他」とは、建築士法、土地改良法、土地区画整理法、土地家屋調査士法、不動産登記法をいう。

宅地建物取引業法違反態様別検挙状況（平成3年～平成6年）

年次 法令別	平成3年		平成4年		平成5年		平成6年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総数	116	160	48	73	84	77	73	111
無免許営業	49	88	21	73	22	42	18	30
無免許広告	5	4	3	0	2	0	7	3
名義貸し	9	8	2	0	5	5	2	3
誇大広告	1	0	1	0	1	0	0	0
書面不交付	2	0	0	0	10	1	1	1
不当履行遅延	0	0	0	0	0	0	0	0
報酬制限	0	0	0	0	0	0	1	1
業務上禁止事項	7	11	11	0	14	9	4	4
免許不正取得	25	42	9	0	10	16	26	53
その他	18	7	1	0	20	4	14	16

（注）・「業務禁止事項」とは、重要事項不告知、高額報酬要求、契約締結誘引等の違反をいう。

・「その他」とは、取引主任者設置義務、帳簿の備付け義務、無届商号変更等の違反をいう。

宅地建物取引業法違反事件における暴力団関与事件の割合（平成3年～平成6年）

年次 区分	平成3年		平成4年		平成5年		平成6年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総検挙数	116	160	48	73	84	77	73	111
暴力団関与	4	6	4	7	3	3	8	9
構成比(%)	3.5	3.8	8.3	9.6	3.6	3.9	10.9	8.1

○依然として多い無免許営業事犯

無免許営業、無免許広告、名義貸し等いわゆる無免許営業に係る違反は、宅地建物取引業法違反の中で三十七％を占めている。

違反形態としては、建設業者が多角経営として宅地造成販売を行った事犯や十数カ所の裁判所の競売物件を落札して、落札価格の二～四倍で転売する事犯が目立った。

（2）建築基準法違反（六十二件、六十人検挙）
建築確認を受けずに、工事に着工し建築主事等の中止命令を無視して完成させる事犯、建築確認と異なる建築物を完成させ是正命令を無視する事犯等、行政機関の命令を無視した事犯が多い。
これらは、公務員の告発義務にも抵触するものである。

（3）建築業法違反（三十三件、四十四人検挙）
無許可建設業違反が大多数である。特に暴力団フロント企業による建設業許可の不正取得事犯が目立った。
違反内容は、建設業で必要とされる経営業務管理責任者、専任技術者を設置していないにもかかわらず、その資格を有する者を雇用しているかのように虚偽の申請書を提出したり、またその資格に適合する実務経験がないにもかかわらず、虚偽の実務経験証明書を作

成添付して申請し、建設業許可を不正に取得したものである。

四 検挙事例

山口組系暴力団準構成員による無免許宅建業事件

暴力団準構成員が、架空の宅地建物取引業の免許番号を表示した住宅物件の販売広告を行うなどして無免許で不動産仲介業を営み、顧客から仲介手数料を受領していた事件で、この準構成員を宅建業法違反で検挙

裁判所競売物件の転売にかかる無免許宅建業事件

無免許宅建会社が、百件余りの裁判所競売物件を落札しては販売し、三億円余りの収益を上げていた事件で、この会社経営者ら二名を宅建業法違反で検挙

不動産業者による宅地造成規制区域の無許可造成事件

宅地造成規制区域である市街化調整区域内

の原野を無許可造成し、分譲販売しようとした不動産会社並びに同社経営者を宅地造成規制法違反で検挙

不動産業者による不勧告通知書の偽造並びに詐欺事犯

土地売買の仲介をした不動産業者が、出来るだけ高額の仲介手数料を得ようと、売買当事者が取り決めた価格では不勧告通知がなされないと判断し、当事者の代理として国土法の届出をする際に適正な国土法価格で届出を行い、受け取った不勧告通知書を取決め価格どおりの当初の高額な売買価格に書き換えて偽造し、これを売主、買主に示して、両当事者をして当初の取決め価格どおりで不勧告通知がなされたものと誤信させて、書き換えた価格で売買契約を締結させ、より高額な売買価格に基づいた仲介手数料を受け取った事件で、不動産業者三名を有印公文書偽造・同行使並びに詐欺で検挙

農協の大型団地の法面乱売による環境破壊事犯

農協が分譲販売した大規模団地（約二千七百世帯）の法面は、販売当初から、農協が所有

管理してその環境を守る」としていたが、農協が利益追求に走って、これを無免許業者に売却したため、同無免許業者が同法面を宅地分譲地として乱開発する結果となり、崖崩れの危険や雨天時の増水氾濫等の環境破壊が発生し、団地住民の反対運動が広がるなど地域の社会問題となった事案であり、開発業者を無免許営業で検挙するとともに、組合長ら農協幹部七名を農協資金の不正支出等に係る背任・業務上横領で検挙

「遵法精神の高揚と業界の発展を願って」