

平成七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

警察庁生活安全局生活環境課生活経済対策室 課長補佐 本田 勝美

一 検挙にみる事犯の傾向

検挙した不動産事犯をみるに、次の四点が傾向として上げられる。

その一点は、「無免許事犯が目立つ」

その二点は、「リストラによる取引主任者不

設置事犯が目立つ」

その三点は、「バブル崩壊の影響を受けた不法な不動産取引事犯が目立つ」

その四点は、「免許の不正取得事犯が目立つ」これらの傾向を分析してみると

○ 宅地建物取引業の無免許事犯については、無免許営業、無免許広告、名義貸しに係る違反が主としてあげられる。これらの事犯は検挙した全不動産事犯の約三〇パーセントを占め、高い比率で推移している。違反形態とし

ては、他種業者が自社不動産を宅地造成して販売した事犯が多い。

○ 宅地建物取引業の取引主任者不設置事犯については、取引主任者を設置していないにもかかわらず書類上設置したごとく装って免許を受け、あたかも適正に取引主任者を常設し不動産取引業を営んでいるごとくして、取引主任者の名義のみを経費削減のため借りている事犯である。違反の動機としてはリストラのための経費削減であり、自己が当該業に従事した場合の給料の四分の程度の名義貸し料が相場のようなものである。免許の不正取得事犯は検挙した宅地建物取引業法違反の約二六パーセントを占めている。

○ バブル崩壊の影響を受けた不法な不動産取引事犯については、バブル時代に多数の不

動産物件を取得したにもかかわらずバブルが崩壊したため資産運用、会社経費等の運用ができず無許可で宅地造成・開発し売却する事犯や、不良債権の対象物件としての無許可売買事犯である。これらの事犯は不動産登記に関連して刑法の公正証書原本不実記載・同行使事犯まで発展する要素が強い。

○ 免許の不正取得事犯については、許可に係る書類審査の盲点を突いた申請書類の偽造や名義貸しによる不正取得事犯が主である。

二 不動産事犯の法令別検挙状況

検挙総数は二二九件である。法令別違反は、

一位 宅地建物取引業法違反の九三件

二位 建築基準法違反の四八件

不動産関係事犯の法令別検挙状況

法令別 \ 年次	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年
総 数 (件)	345	234	281	233	229
宅地建物取引業法	116	48	84	73	93
建築基準法	72	68	78	62	49
国土利用計画法	95	43	49	26	5
農 地 法	32	40	28	4	7
都市計画法	12	16	15	18	8
宅地造成規制法	1	4	3	2	1
建設業法	10	10	15	33	17
そ の 他	7	5	9	15	50

(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

法令別 \ 年次	平成3年		平成4年		平成5年		平成6年		平成7年	
	件数	人員	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	93	107
無免許営業	49	88	21	28	22	42	18	30	22	38
無免許広告	5	4	3	3	2	0	7	3	1	0
免許不正取得	25	42	9	18	10	16	26	53	24	43
商号届出義務	2	2	1	1	0	0	0	0	1	0
名義貸し	9	8	2	2	5	5	2	3	5	5
誇大広告	1	0	1	4	1	0	0	0	1	0
書面交付義務	2	0	0	0	10	1	1	1	7	6
不当履行遅延	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
報酬制度違反	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0
重要不告知等	7	11	2	3	14	9	4	4	9	3
高額報酬要求	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
契約締結勧引	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
帳簿備付義務	4	0	0	0	4	1	3	0	6	1
業務停止命令	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
届出前の営業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
主任設置義務	8	5	8	14	10	3	8	15	6	8
標識掲示義務	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0
広告名義貸し	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
そ の 他	4	0	1	0	4	0	2	1	10	3

(注) その他とは、報酬額不提示、従業員名簿不備、免許申請書虚偽記載等をいう。

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

区 分 \ 年次	平成3年		平成4年		平成5年		平成6年		平成7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	116	160	48	73	84	77	73	111	93	107
暴力団関与	4	6	4	7	3	3	8	9	5	5
構成比(%)	3.5	3.8	8.3	9.6	3.6	3.9	10.9	8.1	5.4	4.7

等の取締りを強化している。

三位 建設業法違反の一七件
でこれを合計すると一五八件であり、建築士法等のその他の五〇件を除くと上記三つの違反で総検挙の約八八パーセントを占めている。

三 宅地建物取引業法違反態様別検挙状況

検挙総数で九三件、一〇七名である。違反態様は、

一位 免許不正取得の二四件、四三名である。検挙件数と検挙人員が異なるのは、免許の不正取得を共犯で敢行していることを裏付けるものである。

二位 無免許営業の二二件、三八名である。無免許営業の違反形態においても共犯敢行が裏付けられる。

三位 重要事項不告知の九件、三名である。一人の者が数件の重要事項不告知をしていることが裏付けられる。

四 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

宅地建物取引業法違反検挙件数九三件、一〇七名中、五件、五名である。警察としては引続き暴力団及び暴力団の活動を助ける企業

五 不動産事犯の検挙事例

●事例一 暴力団関連企業による建築基準法違反等事件

暴力団関連企業である宅地販売会社が、建築確認を受けず、かつ、市街化調整区域及び第一種風致地区内に無許可で鉄骨二階建て住宅三棟の建物を建築し、さらに所管行政庁から都市計画法及び風致地区条例に基づく当該建築物の除去命令を受けたにもかかわらず、これに従わなかった事件で、この住宅販売会社の経営者ら二名を建築基準法違反及び風致地区条例違反で検挙。

違反した会社は、所管行政庁の除去命令に従わず建てたままの住宅を阪神淡路大震災に便乗して被災者に無料で貸して合法化を図ろうとするなど悪質な事犯。(京都)

●事例二 不動産仲介業者による免許不正取得等事件

本店、支店の四店舗を設け、主としてワンルームマンションの仲介業を営む不動産仲介業者が、各店舗に専任の取引主任者を置かず、取引主任者の名義のみを借りて宅地建物取引業の免許虚偽申請を行ない当該免許を不正取得した上、マンション仲介に際し、家主に無断で、又貸し、家賃の賃上げを行ない、入居者からの敷金、家賃の差額等を取り込み、年間約一千万円もの不法利益を上げていた事件で、この経営者を免許の不正取得及び横領罪で検挙。(兵庫)

●事例三 暴力団関連企業による宅地建物取引業法違反(報酬制限違反)等事件

暴力団関連企業である不動産仲介業者が、宅地売買の仲介を行なうに際し、売主からより高額な仲介料を取得するため、節税対策と称して、売却価格を納税申告分と隠蔽分に分割した上、それぞれ分割した価格ごとに計算した仲介手数料を受領し、買主に対しては、

中間取得者を仕立てて買取価格に上乘せした価格で売り付け、その差益金と仲介手数料を取得していた事件で、暴力団組長の実弟である経営者ら四名を宅地建物取引業法（報酬制限違反）及び詐欺罪で検挙。（佐賀）

●事例四 食品会社経営者らによる無免許宅地建物取引事件

経営不振に陥った食品会社が、会社運営資金獲得のため、バブル景気時に取得した山林を宅地に開発し、宅地一三区画を顧客八人に九千二百万円余りで分譲販売し、無免許で宅地建物取引業を営んだ事件で、食品会社の社長等を検挙。（静岡）

●事例五 宅地建物取引業者と同取引主任者との共謀による宅地建物取引業免許不正取得事件

東京都内に本店事務所を置き不動産売買の仲介を行っていた七社の不動産業者が、宅地建物取引主任者と共謀し、宅地建物取引主任者の名義を月、五万円から一〇万円で借用

し、免許を不正取得あるいは免許更新していたことで、七業者、一四人を検挙。

名義を貸した宅地建物取引業者は、業者が免許を取得あるいは更新する度に住民票を東京都内に移動させていた。（東京）

●事例六 震災に便乗した無免許の宅地建物取引事件

無免許の宅地建物仲介業者が震災に便乗して利益を上げようと企て、電柱などに「一三坪を一五万円で仲介」等との広告を大々的に出し、無免許で不動産取引の仲介、広告をしていた事件で社長を検挙。（兵庫）

●事例七 ダミー会社を利用した無免許の宅地建物取引事件

同一人が宅地建物取引主任者と同取引業の免許を受けて営業をしていたが、主管官庁の行政指導に従わず、宅地建物取引業協会にも加入できず廃業した。しかし、他に職が無く、再び不動産業を営むことを計画、自己の名では営業ができないと判断し友人名でダミー会

社を設立。当該ダミー会社の名義で友人に宅地建物取引業の免許を取得させ、真実は、自己が無免許で宅地建物業を営んでいた事件で、二名を検挙。（静岡）