

平成八年中における不動産関係事犯の

取締状況と主要検挙事例

警察庁生活安全局生活環境課生活経済対策室 課長補佐 尾形 利道

はじめに

平成八年中における生活経済事犯の取締状況は、バブル崩壊後の長引く景気の低迷や預金の金利が極めて低い状態が続いている社会状況を背景にして、元本保証、安全・有利など、財テクをうたい文句にして、預り金をだまし取ったり、消費者金融などから多額の負債を抱え、その返済に苦しむ多重債務者の弱みに付け込んだ、組織的・計画的な事犯が急増するとともに、マルチメディア化の進展に伴い、コンピュータ・ネットワークを悪用した事犯が大幅に増加したことが大きな特徴であった。一方、不動産関係事犯の検挙状況は、最近五年間でも少ない年であったが、暴力団関与事件が増加するなど、その手口は悪質・

巧妙化の傾向にあることなどから、予断を許さない情勢にある。

一 不動産関係事犯の取締状況

(1) 不動産関係事犯の法令別検挙状況

検挙総数は一八六件、二〇七人で、平成七年中に比べ、検挙総数で四三件（二八・八％）、検挙人員で一七人（七・六％）減少した。

法令別違反としては、

一位	宅地建物取引業法違反	七六件、八五人
二位	建築基準法違反	六〇件、五七人
三位	建設業法違反	一五件、三二人

であり、上位三位の違反で、総検挙件数の八一・二％、同人員の八四・一％を占めており、

以下国土利用計画法違反、都市計画法違反と続いている。

(2) 宅地建物取引業法違反検挙状況

検挙総数は七六件、八五人で、平成七年中に比べ、検挙総数で一七件（二八・三％）、検挙人員で二二人（二〇・六％）減少した。

違反態様別としては、

一位	無免許営業	二五件、四四人
二位	重要事項不告知	七件、一二人
三位	免許不正取得	六件、一四人

であり、無免許営業のみで、総検挙件数の三二・九％、同人員の五一・八％を占めており、いずれも検挙人員が多いのは、共犯による違反が多いためである。

以下、名義貸し、主任者設置義務違反と続いている。

不動産関係事犯の法令別検挙状況（過去5年間）

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4年	48	73	68	74	16	10	4	4	43	114	40	45	10	20	5	34	234	374
平成5年	84	77	78	79	15	12	3	2	49	70	28	36	15	26	9	29	281	331
平成6年	73	111	62	60	18	16	2	4	26	40	4	8	33	44	15	18	233	301
平成7年	93	107	48	52	8	7	1	2	5	5	7	14	17	32	50	5	229	224
平成8年	76	85	60	57	8	6	3	2	11	13	7	5	15	32	6	7	186	207

(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検挙状況（過去5年間）

年次 法令別	平成4年		平成5年		平成6年		平成7年		平成8年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総 数	48	73	84	77	73	111	93	107	76	85
無 免 許 営 業	21	28	22	42	18	30	22	38	25	44
無 免 許 広 告	3	3	2		7	3	1		6	
免許不正取得	9	18	10	16	26	53	24	43	6	14
商号届出義務	1	1					1		2	
名 義 貸 し	2	2	5	5	2	3	5	5	5	5
誇 大 広 告	1	4	1				1		3	2
書面交付義務			10	1	1	1	7	6	1	1
不当履行遅延									1	
報酬制度違反					1	1	1			
重要不告知等	2	3	14	9	4	4	9	3	7	12
高額報酬要求										
契約締結勧引										
帳簿備付義務			4	1	3		6	1	5	
業務停止命令										
届出前の営業										
主任設置義務	8	14	10	3	8	15	6	8	5	5
標識掲示義務			2		1				1	
広告名義貸し										
そ の 他	1		4		2	1	10	3	9	2

(注) その他とは、報酬額不揭示、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の割合（過去5年間）

年次 区 分	平成4年		平成5年		平成6年		平成7年		平成8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	48	73	84	77	73	111	93	107	76	85
暴力団関与	4	7	3	3	8	9	5	5	13	10
構成比(%)	8.3	9.6	3.6	3.9	10.9	8.1	5.4	4.7	17.1	11.8

(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

宅地建物取引業法違反の検挙総数は七六件、八五人中、暴力団の関与事件は二三件(二七・一%)、一〇人(一一・八%)であり、過去五年間での構成比は一番高い比率となっている。

二 不動産関係事犯の特徴的な傾向

(1) 暴力団及び周辺者が介在する事犯の増加
暴力団対策法が施行されて五年が経過しているが、暴力団は合法企業の形態をとって、暴力団の威力を背景としつつ、不動産関係企業等によって利益を獲得し、資金源にしていることが、暴力団関与事件の割合が高まっている事実からもうかがえる。

(2) 不動産ブローカーらによる組織的・広域的な犯行の傾向

バブル崩壊後の長引く景気の低迷する中にあって、バブル時代に取得した不動産物件の資産運用や会社の経費等の捻出のために、不動産ブローカーらが共謀して、山林を無許可で開発して宅地に偽装して分譲販売する事犯など、組織的・計画的な犯行の傾向にある。

(3) 工事停止命令等行政指導を無視する傾向
各地方自治体の建築指導行政を担当する建

築監視員等からの行政指導にもかかわらず、その指導を無視する傾向が強まっており、建築基準法等の違反で警察に告発される事犯が(五件)あった。

(4) リゾート地、別荘地開発に絡む事犯が目立つ

宅地建物取引主任者の名義貸し等による無免許の者が、高齢化の進展、余暇の拡大等の影響を受け、温泉、レクリエーション施設があるリゾート地、別荘地の人気が高まっていることに目を付け、売り付ける事犯が目立っている。

(5) 不良債権に係る裁判所の競売物件に絡む事犯が散見

無免許の者等が、バブル崩壊等の影響を受け、不良債権が問題になっている担保不動産の競売物件の売買に絡む事犯が散見された。

三 主要検挙事例

●事例一 暴力団幹部らによる宅地建物取引業法等違反事件

暴力団幹部が経営する無免許の不動産業者が、「別荘地に最適、永住にも最適」などと記

載した一〇〇万枚余りのチラシを新聞の折り込みで大々的に広告して、地目が山林である土地を別荘地として販売するとともに、県知事に対して大規模土地の売買届出をせず、市街化区域を除く都市計画区域の土地を購入し、さらに、他人名義で宅建業の免許を不正取得して不動産販売会社を設立した暴力団幹部らを宅地建物取引業法、国土利用計画法違反で検挙。(岐阜)

●事例二 不動産ブローカーらによる宅地に偽装した山林の分譲販売に係る詐欺及び国土利用計画法等違反事件

不動産ブローカーらが共謀の上、県知事に対して大規模土地の売買届出をせず、かつ、開発許可を受けずに、未線引都市計画区域内の山林を購入し、行政当局の工事中止命令の指示にも従わず開発行為を行った上、「建築条件なし、建てたいときにいつでも家が建てられます。」などと虚偽の新聞折り込み広告を配布し、現地に訪れた客に対し、「いつでも家が建てられます。」などと虚偽の勧誘を行い、売買手付金をだまし取った不動産ブローカーらを詐欺罪及び国土利用計画法等違反で検挙。(栃木)

●事例三 不動産業者による国定公園の無許可造成、販売に係る自然公園法違反、国土利用計画法等違反事件

不動産業者が、国定公園内に位置する都市計画法上の未線引地域の山林を販売するに当たり、自然公園法に定める県知事の許可を受けずに造成工事を行い、国土利用計画法に定める権利の移転等の届出義務を免れようと、複数の会社名義（売主）で土地面積を分断する工作を行い、さらには、客に対し、「水やガスを使わなくてもいいログハウスなら今すぐにも建てられる。別荘にしてもいい。」などと虚偽の勧誘をして分譲販売した不動産業者とその従業員を自然公園法、国土利用計画法、宅地建物取引業法違反で検挙。（福岡）

●事例四 土木建築業者による県知事への届出を無視して売買を行った国土利用計画法違反事件

土木建築業者が大型団地造成計画の一環として都市計画法上の未線引地域に当たる山林の購入計画を実施していたが、その一部の土地を不動産ブローカーにより購入されたため、これを買戻すに当たり、県知事への届出を

行わずに売買した土木建築業者及び不動産ブローカーを国土利用計画法違反で検挙。（福岡）

●事例五 阪神・淡路大震災の被災地における、行政庁の緊急工事停止命令を無視した建築基準法違反事件

阪神・淡路大震災の被災者が居住していたアパートの経営者が、倒壊したアパートの敷地内に共同住宅を建設するに当たり、施工業者と共謀の上、行政庁の再三の警告や工事中止命令に従わず建築確認の内容と大幅に異なる違法建築物を建築した建築主及び施工業者らを建築基準法違反で検挙。（兵庫）

●事例六 店舗の新築工事に関し、行政庁の是正命令や工事停止命令を無視した建築基準法違反事件

家具販売業者が、店舗兼倉庫の建築に関し、設計士、施工業者と共謀の上、行政庁の是正命令、工事停止命令に従わず、建築確認の内容と異なる建ぺい率、容積率等に違反する建築工事を行った建築主、設計士、施工業者を建築基準法違反で検挙。（京都）

●事例七 不動産ブローカーが他人名義の免許を借りてリゾート地を販売した宅地建物取引業法違反事件

宅地建物取引業の免許を失効した不動産ブローカーが、首都圏の免許業者の名義を借り受け、リゾート地開発の不動産業者の委託を受けて九州のリゾート地を販売した不動産ブローカー及び免許業者を宅地建物取引業法違反で検挙。（山口）

●事例八 不動産業者による別荘地分譲販売に係る宅地建物取引業法違反事件

無免許の不動産業者が、宅地建物取引業免許を不正取得していた不動産業者の名義を使用し、建築規制のある土地を「即建築可、公営水道完備」などと勧誘し、別荘地を分譲販売した不動産業者を宅地建物取引業法違反で、また、別荘地の販売の手伝いをした不動産業者らを幫助で、さらには、名義を使用させていた不動産業者を宅地建物取引業法違反で検挙。（三重）

●事例九 不動産業者らによる、阪神・淡路大震災の被災者らを対象とした宅地造成等規制法等違反事件

粗造成宅地の売り逃げを常習としている悪質な不動産業者らが、裁判所の競売等で購入した自社所有の山林を県知事に無届けで造成し、「阪神・淡路大震災で家をなくした方は、今すぐ家が建てられます。」「即建築可、庭付き一戸建てが貴方のものに、高級林間邸宅地」との新聞折り込み広告を出し、現地を訪れた客に、「別によい土地がある。電気もすぐそこまで来ている。」などと虚偽の勧誘をして、粗悪な造成地を売り付けた不動産業者らを宅地造成等規制法、宅地建物取引業法違反事件で検挙。（兵庫）

●事例一〇 建設業者による裁判所の競売により購入した土地に係る宅地建物取引業法違反事件

暴力団と交友ある建設業者が、裁判所の競売を利用して購入した土地を販売するに当たり、宅地建物取引業の免許がないにもかかわらず、土地の分譲販売に係る新聞折り込み広告を出し、現地を訪れた客に地価相場より高

い金額で販売した上、他社に新築工事を依頼しようとする客には暴力団の名前を用いて威圧するなどして不法収益を得ていた建築業者を宅地建物取引業法違反で検挙。（福島）

おわりに

不動産関係事犯は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など、後を絶たない状況にある。

警察としては、暴力団や不動産ブローカーらによる組織的・計画的な犯行に対しては、厳しく取り締まる一方で、関係行政機関・団体との連携を一層強め、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。