

平成九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 伊藤 幹夫

はじめに

国民生活に密着して生起する生活経済事犯は、その時代の社会情勢を如実に物語っており、年々その姿を変えながら新しい手口の手犯として我々の目前に現れる。

バブル崩壊後の長引く不況や超低金利時代を反映した情勢が続くなかで、個人資産に狙いを付けた事件や多重債務者を対象とした事件が増加傾向にあり、また商品販売やサービス提供に伴って発生する犯罪やコンピュータ・ネットワーク関連事犯も増加している。

さらに、人の健康願望に付け込んだ保健衛生に関する事件や社会問題化している産業廃棄物事犯、流行を反映する偽ブランド事犯など、我々の日常生活のまわりでは生活者・消

費者が被害に遭う事犯が数多く発生している。

このうち不動産関係事犯の検挙状況は、景気の低迷を反映した不動産取引の停滞からか過去五年間で最低であった。しかし、不動産取引における暴力団関与事件は増加しており、内容的にも、ここ数年検挙が途絶えていた高齢者等を対象とした原野商法経験者らによる詐欺事件を検挙するなど、悪質事犯の増加が懸念されており、予断を許さない情勢にある。

今後、国の不況に対する施策や金融システムの改革等に伴って、どのような不動産事犯が発生するかに留意しながら、暴力団関与事件や悪質業者による組織的な事犯等を中心とした取締りを推進する方針である。

一 最近の不動産関係事犯の検挙状況と特徴的傾向

(1) 検挙状況

平成九年中の不動産関係事犯の検挙状況は、一六八件、二一人で、八年に比べ、検挙件数は一八件（九・七％）減少したが、検挙人員は四人（二二・二％）増加した。

宅地建物取引業法違反事件の検挙件数、検挙人員は、七四件、八六人で、不動産関係事犯の法令別検挙数のなかで四四％、検挙人員で四〇・八％を占めている（別表一「不動産関係事犯の法令別検挙状況」参照）。

(2) 特徴的傾向

- ① 抵当権付き宅地や建物の建築が不可能な土地を、その事実を秘して優良物件の

ごとく宣伝広告して販売する事犯が増加
不動産業者が建築の制限等があるにもか
かわらず、それらの重要事項を秘して
別荘地等と広告宣伝して販売するなどの
事犯が増加している。

② 不動産ブローカーや原野商法経験者ら
による組織的・計画的な事犯が増加
不動産ブローカーらが共謀して、会社
の経営資金を捻出するために土地売買を
仲介するがごとく装って他人の土地を勝
手に分譲販売し、売買手数料等の名目で
現金を受取る事犯や原野商法経験者によ
る詐欺事件等組織的・計画的な事犯が増
加している。

③ 別荘地や宅地等を自社所有のように装
う詐欺的事犯が増加
不動産業者が、他人名義の別荘を自己
所有のように装って客を集め、虚偽事実
を告げて勧誘し、売買手付金等の名義で
現金をだまし取る等の事犯が増加してい
る。

④ 暴力団関与事件の増加
事件検挙数は減少しているものの、不
動産関係事犯に対する暴力団の関与は依
然として根強く、これらを資金源として
いることがわかる。

二 宅地建物取引業法違反の検挙状況

(1) 違反態様別検挙状況

違反態様別にみると、一昨年は、無免許営
業、無免許広告、名義貸し等のいわゆる無
許営業に係る違反が多かったが、昨年は、重
要事項の不告知等いわゆる業務に関する禁止
事項違反の検挙件数、検挙人員が、二六件、
二五人で、同法違反の検挙件数の三五・一%、
検挙人員の二九・一%を占めている。

また、前年と比べ、免許の不正取得違反の
検挙件数が六件(一一・〇%)、検挙人員が三
人(一二・四%)増加した(別表2「宅地
建物取引業法違反態様別検挙状況」参照)。

(2) 暴力団の関与状況

平成九年中の宅地建物取引業法違反におけ
る暴力団関与事件の検挙件数、検挙人員は、
五件、六人で、前年に比べ、検挙件数で八件
(一六・一・五%)、検挙人員で四人(一四・〇・
〇%)それぞれ減少した。しかし、不動産関
係事犯全体での暴力団関与事件の検挙件数、
検挙人員は、三四件、三五人で、前年と比べ、
検挙件数で九件(二六・八%)、検挙人員で三人
(九・四%)増加しており、依然として暴力
団が不動産取引等に資金源を依存しているこ
とがうかがえる(別表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(過去五
年間)参照)。

三 平成九年中の宅地建物取引業法違 反事件の主な検挙事例

別表4のとおり

おわりに

最近の事件は、暴力団関係者や悪質不動産
ブローカー等が、正規の業者を装って不動産
関係事犯を敢行して暴利を得る悪質な事犯が
後を絶たない状況にあり、業界筋では周知の
こととなっているものの警察へ通報されなか
ったというケースもある。

さらに、土地取引や住宅建築等に関した最
近の不動産関係事犯の口は詐欺性が強く、
また、行政当局の指導・命令等を無視するな
ど悪質・巧妙化の傾向にあることから、警察
としては、関係機関や関係団体との情報交換・
連絡等を密にして引き続き積極的な情報収集
に努めていくこととしており、関係機関・団
体の皆様の更なるご理解とご協力をお願いし
たい。

別表1 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	7	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
平成9年	74	86	36	39	5	3	3	3	9	17	3	5	23	35	15	23	168	211

(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。

別表2 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5年		平成6年		平成7年		平成8年		平成9年	
	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員	件数	人員
総 数	84	77	73	111	93	107	76	85	74	86
無 免 許 営 業	22	42	18	30	22	38	25	44	15	17
無 免 許 広 告	2		7	3	1		6		4	11
免許不正取得	10	16	26	53	24	43	6	14	12	17
商号等届出義務					1		2			
名 義 貸 し	5	5	2	3	5	5	5	5	5	6
誇大広告等	1				1		3	2		
書面の交付義務	10	1	1	1	7	6	1	1	1	
不当な履行遅延							1		4	
報酬の制限違反			1	1	1					
重要不告知等	14	9	4	4	9	3	7	12	26	25
高額報酬の要求										
契約締結の誘引										
帳簿の備付義務	4	1	3		6	1	5		1	
業務停止命令										
届出前の営業										
主任設置義務	10	3	8	15	6	8	5	5	5	9
標識の掲示義務	2		1				1			
広告等名義貸し										
そ の 他	4		2	1	10	3	9	2	1	1

(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。

別表3 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）

区 分	平成5年		平成6年		平成7年		平成8年		平成9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	84	77	73	111	93	107	76	85	74	86
暴力団関与事件数(内数)	3	3	8	9	5	5	13	10	5	6
暴力団関与事件の割合(%)	3.6	3.9	10.9	8.1	5.4	4.7	17.1	11.8	6.8	7.0

別表 4 平成九年中の宅地建物取引業法違反
事件の主な検挙事例

●事例1 建築業者らによる宅地分譲販売の広告頒布に係る宅地建物取引業法違反（無免許営業広告）事件

建築業者らが事業拡大の目的で不動産を営もうと企て、宅地建物取引業の免許がないにもかかわらず、他人の宅地建物取引業の免許番号を勝手に使用し、不動産分譲販売の新聞折込み広告を作成して二県にまたがり広域に頒布した建築業者らを宅地建物取引業法違反（無免許営業広告）で検挙。（福岡県警）

●事例2 建設業者と不動産業者の共謀による宅地の分譲販売に係る宅地建物取引業法違反（無免許営業）事件

建設業者と不動産業者が共謀の上、会社の経営資金を捻出しようと企て、建設業者が売り主で不動産業者が仲介するかのごとく装って他人の土地を勝手に分譲販売し、売買手付金及び仲介料名目で現金の交付を受けた建設業者と不動産業者を宅地建物取引業法違反（無免許営業）で逮捕。（静岡県警）

●事例3 無免許の不動産業者による差し押さえられた土地等の分譲販売に係る宅地建物取引業法違反（無免許営業）事件

無免許の不動産業者が経営資金を捻出する目的で、自社所有の土地の一部が抵当権が設定されて差し押さえられているにもかかわらず、この事実を秘して宅地開発して分譲販売した上、行政当局の事情聴取にも応じないこの不動産業者を宅地建物取引業法違反（無免許営業）で逮捕。（長崎県警）

●事例4 無免許の不動産業者による別荘地等の販売に係る詐欺及び宅地建物取引業法違反（無免許営業）事件

無免許の不動産業者が、他人の別荘を自社所有のものと装いダイレクトメール等を利用して顧客を集め、「一括で購入してくれば四、五〇〇万円です。売るのはうちです。仲介手数料は一切かかりません。更地にする費用も負担します」などと虚偽の事実で勧誘し、売買手付金及び中間金等名目に現金をだまし取ったこの不動産業者を詐欺及び宅地建物取引業法違反（無免許営業）で逮捕。（神奈川県警）

●事例5 高齢者を対象とした原野商法経験者らによる詐欺及び宅地建物取引業法違反（不当な履行遅延）違反事件

原野商法経験者らが経営する不動産業者が高齢者を対象に、他人の土地を自社所有のものと装い「当社が売り出している三重県の土地は、近くに温泉もあり将来必ず値上がりする。絶対に損はさせない」などと勧誘し、土地売買代金名目に現金をだまし取ったこの不動産業者らを詐欺及び宅地建物取引業法違反（不当な履行遅延）で逮捕。（兵庫県警）

●事例6 リゾート地の分譲販売に係る宅地建物取引業法違反（重要事項の不告知等、不当な履行遅延）事件

宅地建物取引業免許を有する不動産業者らが京都市内の都市計画区域内の土地をリゾート地等と標榜して分譲販売するに際し、町の宅地開発指導要綱に定められた事前協議を行わずに宅地開発をしたため、同土地には、建物の建築及び上下水道の使用には制限があることの重要事項を秘して販売し、更には、代金決済が完了し物件引渡期日が経過しているにもかかわらず、物件の引渡をせずに第三者に移転登記したこの不動産業者らを宅地建物取引業法違反（重要事項の不告知等、不当な履行遅延）で逮捕。（京都府警）