

# 平成十一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

生活環境課課長補佐

加藤

清

## はじめに

不動産関係事犯の検挙については、平成五年以降減少状況にあるが、とりわけ、昨年中（平成十一年中）の検挙については、宅地建物取引業法違反が大きく減少するなど、不動産関係事犯全体については、平成元年以降で最も低調な実態であった。

そういったなか、土地売買や賃貸マンションの入居をめぐる詐欺事件や業務上横領事件等の悪質事犯や暴力団関与事犯等の検挙もあり、依然として、予断を許さない情勢が窺える。

## 一 不動産関係事犯の検挙状況

平成十一年中の不動産関係事犯の検挙状況は、七四件・一〇七人で、前年（平成一〇年）に比べて、検挙件数で一〇一件（前年比△五七・七％）、検挙人員では八〇人（前年比△四二・八％）減少した。

法令別検挙状況についても、宅地建物取引業法違反をはじめ各事犯とも減少した。

（別表一…不動産関係事犯の法令別検挙状況）

## 二 宅地建物取引業法違反の検挙状況

不動産関係事犯の全検挙事件に占める宅地建物取引業法違反は、件数で二一・六％（前年比△二三％）、人員で二五・二％（前年比△八・五％）の比率にある。

例年、検挙比率の高い、無免許営業、無免許広告、名義貸し等のいわゆる無免許営業に係る違反については、一〇件で不動産関係事犯全体の一三・五％（宅地建物取引業法違反全体の六二・五％）を占めている。

（別表二…宅地建物取引業法違反態様別検挙状況）

## 三 暴力団の関与状況

不動産関係事犯全体についての暴力団関与については、建設業法違反が顕著であり、宅地建物取引業法違反における暴力団関与事件の検挙は一件であった。

（別表三…宅地建物取引業法違反における暴力団関与事件の割合）

#### 四 主な検挙事例

養鶏業者らによる宅建業法（無免許広告・無免許営業）違反事件

養鶏業者らが、宅建業の免許を受けないで、平成一〇年七月ころから同年一〇月ころまでの間、新聞折込みにより宅建業を営む目的で広告をするともに、業として一〇人に対し建物の敷地に供する目的で土地を販売していた事件で、この業者ら一法人五名を検挙。

（北海道警）

別荘用地の販売に係る宅地建物取引業法（無免許営業）違反及び詐欺事件

不動産業者が、宅建業の免許を受けないで、平成九年八月ころから平成一〇年八月ころまでの間、業として福井県内の宅地・建物を五人と売買していた事件で、この業者一名を逮捕。また、他人所有の土地を、地主から承諾を得ていると偽り売り主として売買契約を締結し、土地売買代金名の下に一六〇万円を騙し取っていた事件で、再逮捕。

（愛知県警）

宅地の分譲販売に係る宅地建物取引業法（無免許営業）違反事件

不動産業者が、宅建業の免許を受けないで、平成九年一〇月ころから平成一〇年八月ころまでの間、業として四人に対して同社所有の宅地を売却していた事件で、この業者一名を逮捕。

（岡山県警）

宅地の分譲販売に係る宅地建物取引業法（無免許営業）違反事件

宅地造成業者が、宅建業の免許を受けないで、平成九年二月ころから平成一〇年七月ころまでの間、業として一〇人に対して建物の敷地に供する目的で山林等を売却していた事件で、この業者ら一法人四名（うち逮捕一名）を検挙。

（愛媛県警）

#### 刑法犯適用検挙事例

不動産業者による原野商法詐欺事件

原野商法の前歴を有する不動産販売会社の役員らが、平成八年一〇月ころから平成一一

年一月ころまでの間、過去に原野商法に騙されて土地を購入した高齢者らを対象に、自社所有の土地を販売するに際し、「将来リゾート地として開発される。五年後には販売価格以上で転売や買い戻しをする。」等と偽って安価な土地を実勢価格の約八倍の価格等で販売し、約一六〇人から約一九億円を騙し取っていた事件で、この役員ら五名を逮捕。

（大阪府警）

宅建業者による賃貸保証金着服に係る業務上横領事件

宅地建物取引業者が、顧客二〇数名から預かった賃貸マンション入居保証金等合計約一、〇〇〇万円を家主に渡さず横領していた事件で、この業者一名を逮捕。

（兵庫県警）

#### おわりに

不動産関係事犯については、詐欺性の強い巧妙かつ計画的な事犯や暴力団が関与した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・団体等との連携を密にして積極的な情報収集に努め、悪質事犯や暴力団関与事犯に対する取締りを強化していくこととしている。

別表1 不動産関係事犯の法令別検挙状況（過去5年間）

| 法令<br>年次 | 宅地建物取引法 |     | 建築基準法 |    | 都市計画法 |    | 宅地造成等規制法 |    | 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 |
| 平成10年    | 78      | 63  | 28    | 32 | 8     | 13 | -        | -  | 5       | 4  | 20  | 18 | 33   | 52 | 3   | 5  | 175 | 187 |
| 平成11年    | 16      | 27  | 22    | 19 | 4     | 5  | -        | -  | 2       | 2  | 14  | 20 | 15   | 31 | 1   | 3  | 74  | 107 |

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。

別表2 宅地建物取引業法違反態様別検挙状況（過去5年間）

| 年 次<br>態様別 | 平成7年 |     | 平成8年 |    | 平成9年 |    | 平成10年 |    | 平成11年 |    |
|------------|------|-----|------|----|------|----|-------|----|-------|----|
|            | 件数   | 人員  | 件数   | 人員 | 件数   | 人員 | 件数    | 人員 | 件数    | 人員 |
| 総 数        | 93   | 107 | 76   | 85 | 74   | 86 | 78    | 63 | 16    | 27 |
| 無免許営業      | 22   | 38  | 25   | 44 | 15   | 17 | 16    | 18 | 7     | 18 |
| 無免許広告      | 1    |     | 6    |    | 4    | 11 | 5     | 4  | 2     | 1  |
| 免許不正取得     | 24   | 43  | 6    | 14 | 12   | 17 | 12    | 21 | 3     | 4  |
| 商号届出義務     | 1    |     | 2    |    |      |    | 4     | 2  |       |    |
| 名義貸し       | 5    | 5   | 5    | 5  | 5    | 6  | 3     | 3  | 1     |    |
| 誇大広告       | 1    |     | 3    | 2  |      |    |       |    |       | 3  |
| 書面交付義務     | 7    | 6   | 1    | 1  | 1    |    | 11    |    |       |    |
| 不当履行遅延     |      |     | 1    |    | 4    |    |       |    |       |    |
| 報酬制限違反     | 1    |     |      |    |      |    |       |    | 1     |    |
| 重要不告知等     | 9    | 3   | 7    | 12 | 26   | 25 | 17    | 4  |       |    |
| 高額報酬要求     |      |     |      |    |      |    | 1     | 3  |       |    |
| 帳簿備付義務     | 6    | 1   | 5    |    | 1    |    |       |    |       |    |
| 主任設置義務     | 6    | 8   | 5    | 5  | 5    | 9  | 8     | 8  | 2     | 1  |
| 標識掲示義務     |      |     | 1    |    |      |    | 1     |    |       |    |
| そ の 他      | 10   | 3   | 9    | 2  | 1    | 1  |       |    |       |    |

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5年間）

| 年 次<br>区 分 | 平成7年 |     | 平成8年 |      | 平成9年 |     | 平成10年 |    | 平成11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    | 93   | 107 | 76   | 85   | 74   | 86  | 78    | 63 | 16    | 27  |
| 暴力団関与      | 5    | 5   | 13   | 10   | 4    | 3   | 4     | -  | 1     | 2   |
| 構成比 (%)    | 5.4  | 4.7 | 17.1 | 11.8 | 5.4  | 3.5 | 5.1   | -  | 6.3   | 7.4 |