

平成15年中の不動産事犯の 検挙状況と主な検挙事例

警察庁生活安全局 生活環境課生活経済対策室

課長補佐 宮 坂 節 勇

はじめに

不動産関係事犯の検挙については、バブル経済の崩壊以降減少傾向が続いており、平成15年中の検挙は、前年に比べ、検挙件数は僅かに増加したが、検挙人員は減少している。

1 不動産関係事犯の検挙状況

平成15年中の不動産関係事犯の検挙状況は、検挙件数59件、検挙人員84人であり、前年に比べて件数は2件（+3.5%）増加したが、人員は21人（-20%）減少した。

法令別検挙状況では、宅地建物取引業法違反が、件数21件、人員21人で最も多く、以下、建設業法違反が、件数18件、人員34人、建築基準法違反が、件数13件、人員14人となっており、建設業法違反の検挙人員が前年に比べて17人（-35%）減少したほかは、大きな変動は見られなかった。

（別表1「不動産関係事犯の法令別検挙状況」参照）

2 宅地建物取引業法違反の検挙状況

宅地建物取引業法違反の検挙は、件数21件、人員21人であり、前年に比べて件数で1件（+5%）増加し、人員で5人（-20%）減少した。

不動産関係事犯全体に占める宅地建物取引業法違反の割合は、前年同様、件数で35%、

人員で25%であった。

また、宅地建物取引業法違反のうち、無免許営業、無免許広告、免許不正取得の、いわゆる免許に係る違反が17件と全体の8割を占めた。

3 暴力団の関与状況

不動産関係事犯のうち暴力団が関与した事件の検挙は、件数13件、人員21人であり、不動産関係事犯全体に占める割合は、件数で22%、人員で25%であった。

法令別検挙状況では、建設業法違反の検挙が、件数9件、人員18人、以下、宅地建物取引業法違反の検挙が、件数3件、人員1人、農地法違反の検挙が、件数1件、人員2人であり、建設業法違反の検挙が暴力団の関与した事件の7割を占めており、暴力団が建設業に深く関わっている状況が窺われた。

4 主な検挙事例

(1) 無免許不動産業者らによる宅地建物取引業法等違反及び詐欺事件

無免許不動産業者らが、平成13年7月から14年7月までの間、国定公園内に無許可で道路を設置するなど工作物を新築した上、他の不動産業者の名称を使用し、約20人に対して約30区画の土地を販売した。15年6月までに、宅地建物取引業法違反、自然公園法違反及び詐欺罪で3人を逮捕した（愛知県警）。

(2) 会社役員らによる建築基準法違反事件

会社役員が、平成11年7月から12年7月までの間、建ぺい率、容積率及び高さ制限に違反する自己所有の建物の増築工事施工に伴い、大阪府知事から再三にわたる増築部分の除去、使用禁止命令等を受けたにもかかわらず、これに従わなかった。15年5月、建築基準法違反で逮捕した（大阪府警）。

(3) 競売不動産の無免許販売に係る宅地建物取引業法違反事件

無免許不動産業者が、競売物件を次々に落札し、平成12年3月から15年6月までの間、不動産仲介業者を介して42物件を販売した。15年7月、宅建業法違反で2人を検挙（うち1人逮捕）した（兵庫県警）。

おわりに

不動産関係事犯については、検挙の減少傾向が続いているものの、暴力団が関与した事犯や詐欺まがいの事犯、行政指導に従わない事犯等の悪質な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、不動産関係事犯の未然防止に努めるとともに、悪質な事犯や暴力団が関係する事犯に対する取締りを強化することとしている。



別表

不動産関係事犯の検挙状況

1 不動産関係事犯の法令別検挙状況(過去5年間)

法 令	年 次	平成11年		平成12年		平成13年		平成14年		平成15年	
		件 数	人 員	件 数	人 員	件 数	人 員	件 数	人 員	件 数	人 員
宅地建物取引業法		16	27	19	30	17	23	20	26	21	21
建築基準法		22	19	10	19	15	17	9	14	13	14
都市計画法		4	5	4	6	3	4	1	1	1	
宅地造成規制法				1	1	2	3				
国土利用計画法		2	2	2	3			1			
農地法		14	20	9	12	5	6	6	10	3	7
建設業法		15	31	15	20	24	40	17	51	18	34
その他		1	3	6	5	2	5	3	3	3	8
合 計		74	107	66	96	68	98	57	105	59	84

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。

注2 平成15年中の不動産関係事犯における暴力団関与事件の検挙は、13件、21人である。

2 宅地建物取引業法違反の態様別検挙状況(過去5年間)

態 様 別	年 次	平成11年		平成12年		平成13年		平成14年		平成15年	
		件 数	人 員	件 数	人 員	件 数	人 員	件 数	人 員	件 数	人 員
総 数		16	27	19	30	17	23	20	26	21	21
無 免 許 営 業		7	18	7	15	8	11	8	12	10	9
無 免 許 広 告		2	1	2	1	4	5	2	3	3	3
免 許 不 正 取 得		3	4	1	3	2	4			4	6
商 号 届 出 義 務				1							
名 義 貸 し		1								1	1
誇 大 広 告			3	1	1	1	1				
書 面 交 付 義 務				1	1	1	1	1			
報 酬 制 限 違 反		1									
重要事項不告知等				1	1			6	5	1	1
届 出 前 の 営 業						1	1				
主 任 設 置 義 務		2	1	4	7			1	4	1	
広 告 名 義 貸 し										1	1
そ の 他				1	1			2	2		

3 宅地建物取引業法違反における暴力団の関与状況(過去5年間)

区 分	年 次	平成11年		平成12年		平成13年		平成14年		平成15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		16	27	19	30	17	23	20	26	21	21
暴 力 団 関 与 数		1	2			2	2	2	5	3	1
構 成 比		6.3%	7.4%			11.8%	8.7%	10.0%	19.2%	14.0%	5.0%