

令和4年 4月 28日

ふたば総合法律事務所

弁護士 渡邊 智宏 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

令和4年3月31日付けをもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

なお、本回答は、照会に係る法令の条項を所管する立場から、照会者から提示された事実のみを前提に、照会対象法令の条項との関係のみについて、現時点における見解を示すものであり、もとより、捜査機関の判断や罰則の適用を含めた司法判断を拘束するものではありません。

記

1 回答

照会のあった事実については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第65条第2項及び第4項並びに第66条第1項の適用対象となる可能性がある。

2 当該事実が照会法令の適用対象となることに関する見解及び根拠

まず、一般に媒介への該当性については、各取引における個別具体的な業務内容に応じて検討する必要がある。照会者は、「一般に宅建業者が土地建物の売買を媒介するにあたって、通常必要とされる程度の範囲（買主が金融機関から融資を受けるに際し融資申請・審査等の一連の融資手続きが円滑に行われるよう世話をすること）で宅地建物の売買代金の融資に向けた斡旋・媒介・取次（以下「本件ローン斡旋等」と言う。）を実施する」としているが、これは各取引で締結された媒介契約の内容としての宅地建物取引業者が受託する業務の内容次第で、媒介業務に含まれる可能性があると考えられる。

照会者は「不動産売買媒介報酬を「売買代金の2%に消費税を加算した額」と低めに定めて上記のような他業者と価格面で差別化し、一方で売上確保のため、ローン斡旋等の対価を受領するビジネスにする。」としているが、これは一見「不動産売買媒介報酬」を「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号）」に定める媒介に関する報酬の限度額よりも低額に定めているように見えながら、実質は、媒介業務として「本件ローン斡旋等」を受託し、その「対価」を「ローン斡旋等手数料」の名目で受領していることが疑われ、その態様によっては、法第65条第2項及び第4項並びに第66条第1項に規定する処分がなされる可能性がある。