

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

令和4年3月31日

国土交通省 不動産・建設経済局
不動産課長 殿

照会者

〒103-0013

東京都中央区日本橋人形町1丁目7番10号

株式会社トービル

代表取締役 川名 康夫

照会者代理人

〒160-0022

東京都新宿区新宿1丁目2番8号

国久ビル8階B

ふたば総合法律事務所

弁護士 渡邊 智宏



TEL: 03-3353-1728

FAX: 03-3353-1628

Mail t-watanabe@futabalaw.com

下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあっては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1. 法令名及び条項

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）第65条第2項第2号、第65条第4項第2号、第66条第1項第9号前段、第46条第2項

2. 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

(1) X社は、別法人A社を設立しようと考えている。X社が考えているA社のビジネス（以下「本件ビジネス」という。）は次のとおりである。

ア A社は宅建業法第3条第1項の免許（以下「宅建免許」という。なお「宅建免許」を受けている業者を以下「宅建業者」という。）を取得し、宅地建物の売買の媒介（以下「不動産売買媒介」という。）とその売買代金の融資に向けた斡旋・媒介・取次（以下「ローン斡旋等」という。）をセットで行う。

イ 周囲の宅建業者には不動産売買媒介報酬を「売買代金の3%+6万円に消費税を加算した額」などと「本項(2)㍶」の「不動産売買媒介報酬上限額」いっぱいにする業者が多いことから、A社では価格面で差別化して顧客獲得につなげる戦略を考えている。

たとえば、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(以下「ローン斡旋等手数料」という。)を受領するビジネスにする。

ウ A社で行うローン斡旋等の内容や程度は、以下のとおりとする。

① A社は貸金業登録を持たないので、貸金業法第2条第1項第3号の「物品の売買、運送、保管又は売買の媒介を業とする者がその取引に付随して行うもの」(※筆者注：同号により「貸金業」から除外されるため、貸金業登録を要しないことになる例外行為のうちの1つである。)に基づき、ローン斡旋等を行う。ローン斡旋等は、不動産売買媒介に「付随」する場合に限るということである。

② 宅建業法第35条第1項12号が定める「金銭の貸借のあっせん」のうち「あっせん」は、「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が円滑に行われるよう宅建業者が世話すること」などと説明されている(三訂版大成出版社「逐条解説 宅地建物取引業法」P612)。

ローン斡旋等は、この説明内容にある「あっせん」の域を出ないようにし、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に止める。

③ 上記①②を踏まえ、ローン斡旋等を行う先の金融機関も、不動産売買媒介でA社が普段よく利用するか、あるいは、提携している金融機関(以下「提携等金融機関」という。)とする。

④ ローン斡旋等手数料の金額等については、宅建業法第35条第1項12号に基づく重要事項説明書の「あっせんの内容」欄に「ローン事務手数料」とは別に「その他ローン斡旋等手数料」などとして「〇万円に消費税を加算した額」あるいは「売買代金の〇%に消費税を加算した額」などと記載することとする。

(2) 本件ビジネスを実行に移すにあたり、X社は下記の宅建業法関連の規制を調査検討する。

(調査検討する宅建業法関連の規制)

i 宅建業法第46条第1項は、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。」と定める。

ii 宅建業法第46条第2項は、「宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。」と定める。

- iii 昭和45年10月23日建設省告示第1552号(最終改正:令和元年8月30日国土交通大臣告示第493号 以下「本件告示」という。)は、宅建業法第46条第1項の「国土交通大臣の定めるところ」に該当する。
- iv 本件告示第九①は、「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。」と定める。
- v 本件告示第二は、「宅地建物取引業者・・・が宅地・・・の売買・・・の媒介に関して依頼者が受けることのできる報酬の額」の上限として「次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額を同表の下欄に掲げる割合に乗じて得た金額を合計した金額」(以下「不動産売買媒介報酬上限額」という。)と定める。
- vi 国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(以下「本件解釈」という。)は、「第46条第1項関係」の「告示第九(告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止)関係」で次の解釈・運用を示している。

a 「①」(以下「本件解釈①」という。)

「宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。」

b 「②」(以下「本件解釈②」という。)

「この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空き家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。」(以下、「本件解釈②」の「・・・等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭」を「事前承諾付特別支出費用」という。)

- (3) 調査検討の結果X社内では、ローン斡旋等手数料の受領は、本件告示第二から第八に定めのない報酬の受領だから、本件告示第9①本文に違反し、結果、宅建業法第46条第2項に違反するのではないか等の意見が出る。

一方、ローン斡旋等手数料及び不動産売買媒介報酬の合計額が不動産売買媒介報酬上限額の範囲内であれば、ローン斡旋等手数料の受領は宅建業法第46条第2項には違反しない等の意見も出る。

- (4) こうした各意見を踏まえて社内議論を経た結果、X社は後者の意見を採用して本件ビジネスを実行に移すこととし、A社を設立する。A社は宅建免許も取得する。

その後A社は、都内のある土地(以下「本件土地」という。)の購入を希望するBから

本件土地の売買契約（以下「本件土地売買契約」という。）の媒介依頼を受ける。

A社は上記Bの依頼を引き受け、Bとの間で本件土地売買契約の媒介契約（以下「本件土地媒介契約」という。）を締結する。

本件土地媒介契約では、本件土地売買契約が成立したときの報酬を「売買代金（消費税を含まない金額）の2%に消費税を加算した額」（以下「本件土地媒介報酬」という。）と定める。

- (5) 一方、BはA社に対し、本件土地購入の資金を確保するため、ローン斡旋等（以下「本件ローン斡旋等」という。）も依頼し、A社はこれを引き受ける。本件ローン斡旋等の引き受けにあたり、A社はBに対し、A社が行う本件ローン斡旋等の程度や内容について第2項(1)ウ①②③④の内容を説明し、Bはこれに同意する。そのうえで、A社はBに対し、提携等金融機関とBとの間で本件土地購入代金の融資契約（以下「本件貸金契約」という。）が成立した場合には、本件ローン斡旋等の対価として「10万円に消費税を加算した額」（以下「本件ローン斡旋等手数料」という。）の支払が必要となることも説明し、Bはこれに同意する（以下、これら一連の「依頼」・「引き受け」・各「説明」・各「同意」を「本件ローン斡旋等手数料支払合意」という。）。

そこで、A社は、重要事項説明書の「あっせんの内容」欄に「ローン事務手数料」とは別に、「本件ローン斡旋等手数料：10万円に消費税を加算した額」などと記載して、記載の趣旨（同記載が「本件ローン斡旋等手数料支払合意」の証であること）も説明した上でこれをBに交付する。

- (6) その後、売買代金1000万円（消費税を含まない金額）で本件土地売買契約が成立する。同時に、A社が行った本件ローン斡旋等（第2項(1)ウ①②③の内容）により、提携等金融機関とBとの間に本件貸金契約も成立する。

- (7) そこで、A社は、Bから本件土地媒介報酬として22万円及び本件ローン斡旋等手数料として11万円の合計33万円を受領する。

なお、この場合の不動産売買媒介報酬上限額は、「売買代金1000万円（消費税を含まない金額）×3%+6万円=36万円」に「消費税3万6000円」を加算した「39万6000円」である。

よって、A社がBから受け取る「本件土地媒介報酬」と「本件ローン斡旋等手数料」の合計額（33万円）は、不動産売買媒介報酬上限額を下回っている。

- (8) 以上本項(4)ないし(7)に記載の個別具体的な事実を、以下では「本件事案」という。

3. 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその根拠

(1) 本件事案に対する照会者の見解

本件事案でA社がBから本件ローン斡旋等手数料を受領することは、宅建業法第46条第2項に違反しているから、同法第65条第2項第2号ないしは第65条第4項第2号に該当し、各項柱書に基づく業務停止の対象行為となる。

また、同法第65条第2項第2号に該当し、かつ、「情状が特に重いとき」は、同法第66条第1項第9号前段にも該当するから、同項柱書に基づく免許取消処分の対象行為

となる。

(2) 上記見解の根拠

ア 宅建業法第46条第1項、同条第2項、本件告示、本件解釈を本件事案にあてはめた場合、以下のとおりである。

イ まず、本件土地媒介報酬は、本件告示第二の「宅地建物取引業者・・・が宅地・・・の売買・・・の媒介に関して依頼者が受けることのできる報酬」に該当し、かつ、不動産売買媒介報酬上限額の範囲内であるから、その受領は宅建業法第46条第2項に違反しない。

ウ 次に、本件ローン斡旋等手数料の受領が宅建業法第46条第2項に違反することについて、理由を述べる。

i まず、本件ローン斡旋等手数料が、本件告示第九①及び本件解釈①の「依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額」に該当しないこと、及び、本件解釈②の事前承諾付特別支出費用に該当しないことは、いずれも明らかである。

ii また、本件告示第九①は「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けることができない。」と定めるところ、本件ローン斡旋等手数料は、「第二から第八までの規定」による「報酬」のいずれにも該当しない。

iii そうすると、本件ローン斡旋手数料の受領は宅建業法46条2項に違反すると考えてよさそうでもあるが、下記2点の反論もありうる。

(反論1)

本件ローン斡旋等手数料の受領は「宅地・・・の売買・・・の媒介・・・に関」する「報酬の受領」に該当しないから、宅建業法第46条第2項違反の問題は生じない。

(反論2)

本件ローン斡旋等手数料を本件土地媒介報酬と合計しても不動産売買媒介報酬上限額の範囲内であるから、その受領に宅建業法第46条第2項違反の問題は生じない。

a そこで各反論について照会者の見解を述べるが、結論から言えば、反論1も反論2も間違っており、宅建業法第46条第2項違反の問題を生じるといえる。以下説明する。

b 宅建業法46条2項については実務上一般に、「報酬とは別に広告料、案内料、登録料、企画料、情報提供料、コンサルタント料、業務委託料と称しても、宅建業者の業務内容が通常の媒介業務の実質を有し、これを超えるものではないときは、名目の如何を問わず、媒介報酬とは別に金員を受領することはできない(鬼丸監修・宅建業法の話71頁)。これを受領することは、報酬告示が定める最高限度額を超えて報酬を受領する行為に当たる。」(三訂版 大成出版社「逐条解説 宅地建物取引業法」P812)と解されている(以下「逐条解説見解」という)。

この逐条解説見解からすれば、「業務内容が通常の媒介業務の実質を有し、これを超えるものではない」場合に受け取る報酬は、名目や名称にかかわらず「宅地・・・

の売買・・の媒介・・に関」する「報酬」に該当し、宅建業法第46条第2項の規制を受けると考えるのが妥当である。

また、逐条解説見解によれば、「業務内容が通常の媒介業務の実質を有し、これを超えるものではない」場合の報酬の受領は、仮にその報酬が金額的には不動産売買媒介報酬上限額に収まるものであっても、同見解のいう「報酬告示が定める最高限度額を超えて報酬を受領する行為」、すなわち、宅建業法第46条第2項の「前項の額をこえて報酬を受け」る行為に該当すると解するのが妥当である。

- c これを本件事案についてみると、第2項(5)(6)のとおり、本件ローン斡旋等の内容や程度は、第2項(1)ウ①②③の内容にとどまるから、本件ローン斡旋等は、逐条解説見解指摘の「業務内容が通常の媒介業務の実質を有し、これを超えるものではない」に該当する。

よって、本件ローン斡旋等手数料の受領は「宅地・・の売買・・の媒介・・に関」する「報酬の受領」に該当するから、反論1は間違いである。

また、本件ローン斡旋等手数料の受領は、本件土地媒介報酬との合計が不動産売買媒介報酬上限額の範囲内だとしても、宅建業法第46条第2項の「前項の額をこえて報酬を受け」る行為に該当するから、反論2も間違いである。

- iv 以上のとおりで、本件事案でA社がBから本件ローン斡旋等手数料を受領することは、宅建業法第46条第2項に違反しているから、同法第65条第2項第2号ないしは第65条第4項第2号に該当し、各項柱書に基づく業務停止の対象行為となる。

また、同法第65条第2項第2号に該当し、かつ、「情状が特に重いとき」は、同法第66条第1項第9号前段にも該当するから、同項柱書に基づく免許取消処分の対象行為となる。

4. 公表の延期の希望（希望する場合のみ）

5. 連絡先

東京都新宿区新宿1丁目2番8号 国久ビル8階B

ふたば総合法律事務所

弁護士 渡邊 智宏

TEL：03-3353-1728 FAX：03-3353-1628

Mail t-watanabe@futabalaw.com

以上