

令和5年7月26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5年6月29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

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。

照会があった事実に関しては、A社が甲社に対し委託する業務内容及び甲社が行う個別具体的な業務内容に鑑み、実質的に甲社が行う業務が、宅地建物の売買等の契約の成立に尽力する行為とは認められない場合については、直ちに照会法令（宅地建物取引業法第65条第1項第2号及び第2項第2号並びに第66条第1項第9号前段）の適用対象とならないと考えられる。

照会書では、A社と甲社の業務委託契約において「本件業務の個別具体的な内容や実施方法など詳細は、個別具体的なA社の顧客ごとに、甲社の判断と裁量で決定できる」とされているところ、甲社がA社から受託して行う業務が、実態として宅地建物の取引条件の交渉・調整等に関与していると認められる場合や、貸金業法に違反していると認められる場合などには、A社の行為は照会法令の適用対象となると考えられるものの、いずれにしても各取引における個別具体的な業務の実態に則して判断されることとなる。

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

宅地又は建物の他人間の売買等の契約の成立に尽力する行為は、宅地又は建物の売買等の媒介に当たり、これを業として行うには、宅地建物取引業の免許が必要となるが、ある行為が免許を要するものに該当するかどうかは、各取引における個別具体的な業務内容を踏まえて、実質的に判断することとなる。