

# 「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会とりまとめ」のポイント

## 1. 不動産取引への反社会的勢力の関与のリスク

不動産取引は、取引の財や形態等の面において、反社会的勢力に関与されるおそれがある。結果として、関与のリスクに繋がりがやすい状況に置かれている。

高額で換金性の高い財、取引形態が複雑、個人・中小が多い等

資金洗浄、欺罔行為、関与機会の増大等

## 2. 不動産取引からの反社会的勢力の排除に向けた取組の現状

「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」(H19.6 政府とりまとめ)に示された5つの基本原則を基本とし、不動産取引等の特性に沿って取組を進めることが必要。事業者独自の取組や一部地域における取組にとどまっていることから、その効果が十分に発揮されていない。

## 3. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性

不動産業界の健全性の実現、安心・安全な取引の実現、従業者の安心・安全の確保のために必要。加えて、以下の2つの観点からも必要。

### (1) 企業防衛の観点

巧妙化多様化する関与への防衛

### (2) 企業の社会的責任の観点

社会的責任やコンプライアンスによる対応

## 4. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の適法性

取引により得られた利益が他の犯罪活動に使われ、取得した不動産が活動拠点となれるなど、反社会的勢力の活動を維持・助長することに繋がること等から、適法性(契約自由の原則、憲法の人権規定、公正な取引等の関係)がある。  
※最終的には司法の判断となるため、更なる確認が必要

## 5. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の基本的な考え方

- ◆反社会的勢力との一切の関係遮断、不動産取引等の特性に応じた取組
- ◆事業者にとって、経済的利益がある場合でも取引から排除しなければならないことを認識
- ◆業界全体としての共通認識、事業者団体、事業者等それぞれの立場・主体に応じた認識

## 6. 不動産取引からの反社会的勢力の排除施策

- ◆不動産取引等の特性を踏まえ、それぞれの施策を体系的に捉え、効果的に進めていくことが必要

### (1) 組織的な対応: 反社会的勢力との関係遮断には組織的な対応が必要

- ①組織的な対応の実効性の確保(組織全体での意識醸成、問題解決のための体制手順等)
- ②業界全体、業界団体による対応(共助)(事業者間でのサポート体制等)

### (2) 暴力団排除条項の導入: 反社会的勢力の排除に有効となるツール

- ①導入にあたっての課題(売買、媒介等業態別の活用、契約解除等具体的な対応等)
- ②導入後の実効性の確保(規程等への暴力団排除条項活用の位置付け、業界で広く活用等)
- ③賃貸借契約における暴力団排除条項の活用の徹底

### (3) 反社会的勢力に係る情報の共有: 取引相手が反社会的勢力か否かの判断に必要

- ①排除の取組に求められる情報(共有により多くの情報を入手、現場で保有する情報の蓄積等)
- ②情報を活用、共有する際の課題(共有主体間での信頼関係、情報の正確性・時点の問題等)

### (4) 外部専門機関との連携: 警察、暴追センター、弁護士会等の外部専門機関との連携

## 7. 反社会的勢力の排除に向けた今後の検討

- ◆実務レベルにおける具体的な排除策の検討、各主体適切な役割分担の下で一体となった取組
- ◆賃貸業、管理業等の他の業種・業態における検討、不動産業界全体での取組
- ◆反社会的勢力が事業者として関与しないよう、実態等を把握しつつ一層の排除に向けた検討