

不動産特定共同事業者に対する行政処分について

令和 6 年 6 月 17 日

東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課

被 処 分 者	商 号	みんなで大家さん販売株式会社
	代 表 者	柳瀬 鳳憲 (やなせ ほうけん)
	所 在 地	東京都千代田区二番町 12 番地 3
	許 可 年 月 日	平成 19 年 7 月 20 日
	許 可 番 号	東京都知事 第 76 号
処 分 内 容	<p>不動産特定共同事業に係る業務の一部停止 30 日間及び指示</p> <p>1 業務の一部停止</p> <p>令和元年 10 月 29 日付け成田市指令第 191 号の 14 により X 社が開発許可を取得し、不動産特定共同事業者 Y 社が実施している不動産特定共同事業の用地の一部を対象不動産とした匿名組合事業（以下「成田商品」という。）に係る新規の募集及び販売に関する業務</p> <p>2 指示</p> <p>(1) 被処分者が販売代理人となる「みんなで大家さん成田 16 号」（以下成田 16 号商品）という。）の対象不動産の変更にし、不動産特定共同事業契約の変更又は解約についての意思を明確に確認できていない事業参加者に対し、契約の変更に応ずる意思があるかを速やかにかつ明確に確認して Y 社に報告すること。</p> <p>(2) X 社グループが進めている「共生日本ゲートウェイ成田プロジェクト」（以下「成田 P J」という。）に関し、令和 5 年 5 月 19 日付け X 社グループ「共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトについての近況報告」において成田 P J の計画見直しを公表した以降に、被処分者が販売代理人となり販売した成田商品について、事業参加者に対し、以下の措置を講ずること。</p> <p>①成田 P J の計画見直しが、成田商品の対象不動産である土地の資産性に大きく影響を及ぼし、当該土地の最終的な売却の可否又は売却価格に影響が生じるリスクがあること、計画見直し後の対象不動産の資産価値（例えば鑑定評価額など）、将来的な収益性や実現可能性への影響といった、事業参加者が投資判断を行う上で重要となる事項について、事業参加者が十分に理解できるよう、説明すること。</p> <p>あわせて、成田 P J の開発中の造成工事の状況等、造成工事の完</p>	

	<p>了時期・建物計画を含んだ成田 P J の構想が実現するのか等の具体的見通しについて説明すること。</p> <p>②法第 24 条第 1 項に基づき交付する書面等において、対象不動産の宅地造成工事完了時における形状・構造等の必要事項を明示した上で、説明すること。</p> <p>③今回の処分理由及びこれに対する処分内容等について説明すること。</p> <p>(3) 成田商品の解約の申出があった場合には、Y社への取次を誠実かつ適切に行うなど、事業参加者の保護には万全を期すこと。</p> <p>(4) 本件処分理由の再発防止のために行う具体的な対策を検討し、速やかに実行するとともに、被処分者の役員及び不動産特定共同事業の従事者全て並びに事業参加者に対し周知徹底すること。</p> <p>(5) 法及び関係法令の遵守を社内で徹底するとともに、社内研修・教育の計画を作成し、役員及び不動産特定共同事業の従事者全てに対し継続的にこれを実施すること。</p> <p>(6) 不動産特定共同事業及びその遂行に関する業務の適正な運営を確保するため、社内の業務管理体制の整備等必要な措置を講ずること。</p> <p>(7) 指示事項(3)については、事業参加者からの解約の申出に係る対応状況(解約申請件数・金額及び被処分者のY社への取次件数・金額を含む。)について、当面の間、日次の報告を行うこと。</p> <p>(8) その他の指示事項については、その対応状況を令和6年7月12日までに書面で報告するとともに、対応に使用した資料を提出すること(上記以外に講じた措置がある場合には、これを含む。)。その後、必要に応じて随時書面で報告すること。</p>
業 務 停 止 期 間	令和6年6月21日から令和6年7月20日まで
適 用 法 条 項	<p>不動産特定共同事業法第 35 条第 1 項 (業務停止命令)</p> <p>同法第 34 条第 1 項 (指示)</p> <p>同法第 24 条第 1 項</p> <p>同法第 25 条第 1 項</p> <p>同法施行規則第 43 条第 1 項第 17 号ロ</p>
	<p>被処分者は、被処分者が販売代理人となる成田商品の販売において、下記 1 から 3 までの業務を行った。</p> <p>これらの業務において、被処分者には次のとおり不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号。以下「法」という。)違反があった。</p>

記

事
実
関
係

1 被処分者は、成田 16 号商品において、成田市の開発許可の対象ではない土地を対象不動産に含んでいるにもかかわらず、対象不動産について成田市開発許可により開発許可済みであると契約成立前交付書面及び契約成立時交付書面に事実と異なる記載をした。このことは、法第 24 条第 1 項及び不動産特定共同事業法施行規則第 43 条第 1 項第 17 号ロ並びに法第 25 条第 1 項に違反する。

また、事実と異なる記載をした契約成立前交付書面及び契約成立時交付書面を用いて成田 16 号商品の販売を行ったことは、取引の公正を害する行為であることから、法第 34 条第 1 項第 2 号に該当する。

さらに、対象不動産の誤りを是正するため開発許可を得た他の土地との交換処理を行った際に、事業参加者から契約変更の同意を得る必要があるにもかかわらず、事業参加者から申出がない場合、契約に同意したものとみなすこととした。このことは、契約変更の手續として不適切であり取引の公正を害する行為であることから、法第 34 条第 1 項第 2 号に該当する。

2 被処分者は、X 社が成田 P J の計画見直しを行った際に、X 社の事業プランの変更が、土地の資産性に大きく影響を及ぼす可能性のある重要な事項であると認識していたが、実際の説明は令和 5 年 5 月 19 日付け X 社グループ「共生日本ゲートウェイ成田プロジェクトについての近況報告」を送付して説明するにとどまっており、事業プラン変更後の対象不動産の資産価値、将来的な収益性や実現可能性への影響といった、事業参加者等が投資判断を行う上で重要となる事項が何ら説明されておらず、土地の資産性に大きく影響を及ぼすことの説明としては、十分な説明を果たしているとは認め難い。この状態のまま成田商品の販売を行うことは、不動産特定共同事業に関し、その公正を害する行為であり、法第 34 条第 1 項第 2 号及び法第 35 条第 1 項第 1 号に該当する。

3 被処分者は、成田商品に係る契約成立前交付書面において、「宅地造成工事完了時における形状・構造等」について、十分記載しておらず、少なくとも対象不動産の構造についての記載が不足していると認められる。このことは法第 24 条第 1 項に違反し、また不動産特定共同事業に関し、その公正を害する行為であり、法第 34 条第 1 項第 2 号に該当する。