

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－

平成21年3月

目 次

はじめに	1
1. 不動産取引への反社会的勢力の関与のリスク	2
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	3
3. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性	4
(1) 企業防衛の観点から	5
(2) 企業の社会的責任の観点から	5
4. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の適法性	6
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	7
6. 不動産取引からの反社会的勢力の排除施策	8
(1) 組織的な対応	9
①組織的な対応の実効性の確保	9
②業界全体、業界団体による対応（共助）	10
(2) 暴力団排除条項の導入	11
①導入にあたっての課題	12
②導入後の実効性の確保	13
③賃貸借契約における暴力団排除条項の活用の徹底	13
(3) 反社会的勢力に係る情報の共有	13
①排除の取組に求められる情報	14
②情報を活用、共有する際の課題	14
(4) 外部専門機関との連携	15
7. 反社会的勢力の排除に向けた今後の検討	16

はじめに

近年の暴力団等の反社会的勢力は、組織形態を隠蔽し、証券取引や不動産取引などの経済活動を通じて資金獲得活動を巧妙化させ、その活動実態を不透明化させており、これまで以上に、経済活動や国民生活からの反社会的勢力の排除の必要性が高まっている。

こうした中、平成19年6月には、政府において「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」（犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ）（以下「企業指針」という。）がとりまとめられたところである。

企業指針には、企業が反社会的勢力による被害を防止するための基本的な理念や具体的な対応が示され、これらが企業において実施され、実効性があるものとなるよう、その普及啓発等が進められており、また、各分野においても、指針を受けた検討や取組が進められているところである。

とりわけ、不動産取引に関しては、バブル経済期に社会問題化したような、暴力団とのつながりを背景とする事業者による悪質な地上げ行為、暴力団への資金提供といった事例が、昨今においても生じており、反社会的勢力の関与や被害について、マスコミにも大きく取り上げられているところである。

このような実態は、取引の対象となる財が高額であることや換金性が高いことを始めとした不動産取引の特性にも起因していると考えられる。

不動産取引には、このような関与のリスクが常に伴っており、万一、関与された場合には、不動産が国民の住生活や経済活動の基盤であり、その不動産自体やその取引に関わる事業者の活動が社会に及ぼす影響が大きいことなどから、その損害等の影響は、取引に携わる事業者のみならず、様々な利害関係者に広く及ぼされることになる。

このような背景の下、不動産業界においては、平成19年12月に、国際的な要請でもある反社会的勢力によるマネー・ローンダリング防止の必要性も受け、不動産取引に関わる関係業界団体による業界団体横断的な「不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」が設立されたところである。この連絡協議会は、不動産取引に関わる業界団体が相互に連携し、情報を共有することで、取組の効果をより高めることを期待したものであり、業界におけるコンプライアンスの確立、業界への信頼をより強固にするという面でも、非常に意義ある取組であると考えられる。

時代の要請に適切に対応するとともに、不動産業の健全な発達をより着実に進

めていくためには、今後も、連絡協議会を中心としつつ、事業者、業界団体、行政が連携し、一丸となって反社会的勢力の排除に向けた取組を進めていくことが求められている。

こうしたことから、先に設置された「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」においては、弁護士、学識経験者、不動産取引に関わる業界団体等の参画を得て、不動産取引の特性や反社会的勢力の関与のリスクを整理しつつ、不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性を確認するとともに、排除のあり方を検討してきたところであり、その検討状況をとりまとめることとした。

今後、本とりまとめを足がかりとし、関係各方面において、不動産取引からの反社会的勢力の排除に向けた更なる検討や取組が進められ、さらには、不動産産業の健全な発達が着実に進められることを期待する。

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、反社会的勢力^{*}の資金獲得活動に使用されるおそれのある経済活動の一つであると言われており、特に近年においては、不動産取引に反社会的勢力が関与している事例、さらには関与による被害も見られているところである。

反社会的勢力の排除にあたっては、まず、こうした実態を認識することが必要であり、その前提として、不動産取引の特性を整理しつつ、それら特性に起因する反社会的勢力の関与のリスクを認識することも必要となる。

不動産取引における特性と反社会的勢力の関与のリスクについては、取引の財、取引の形態、さらには業界の構造という3つの側面から整理をすることができる。

(不動産取引の財)

取引の対象となる財については、高額で換金性が高いといった特性が挙げ

^{*}企業指針においては、反社会的勢力について『暴力、威力と詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人である「反社会的勢力」をとらえるに際しては、暴力団、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標ぼうゴロ、政治活動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等といった属性要件に着目するとともに、暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求といった行為要件にも着目することが重要である。』としている。

られる。

また、不動産取引に反社会的勢力が関与することにより、資金獲得や資金洗浄（マネー・ローンダリング）、不正な価格操作等の欺罔行為が行われ、さらに、暴力団組事務所が近隣にある場合などは、環境的瑕疵による経済的価値の下落や心理的瑕疵による嫌悪感の増長など、取引への影響や人格権の侵害、生命・財産への危険など周辺住民の生活にまで影響を及ぼすことになる。

（不動産取引の形態）

取引の形態については、契約形態とともに多様であること、全ての土地や建物が取引の対象となり得るものであり、かつ、重ねて取引を行うことが可能であることから、取引の件数が多いことが特性として挙げられる。

また、売買契約は単発的であり取引後に反社会的勢力の関与が判明しても原状回復等が困難であり、一方で、賃貸借契約は継続性を有しており一旦契約すると関係遮断が難しいといった特性もある。

（業界の構造）

業界の構造については、業界の規模が大きいことにもよるが、事業者の新規参入や廃業が多いこと、排除に向けた組織的な対応が難しい個人や従業員数が少ない小規模事業者が非常に多いこと、さらには、取引業務の大半を一担当者が担うことが多いといった特性が挙げられる。

また、少子高齢化の進展によって、高齢者世帯が増え、高齢者を対象とした欺罔行為が増加する可能性があるなど、社会経済環境の変化も影響を与えていると考えられる。

以上のことから、不動産取引が、結果として、反社会的勢力による関与のリスクに繋がりがやすい状況に置かれていることが伺える。

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

企業指針においては、企業が反社会的勢力による被害を防止するための基本的な考え方として、以下の5つの基本原則が示されている。

- ① 組織としての対応
- ② 外部専門機関との連携
- ③ 取引を含めた一切の関係遮断
- ④ 有事における民事と刑事の法的対応

⑤ 裏取引や資金提供の禁止

不動産取引からの反社会的勢力の排除にあたっては、これら基本原則を踏まえて、排除に向けた取組を進めていくことが求められているところであり、その取組を実効性のあるものとするためには、不動産取引等の特性に沿った進め方により取組を実施していくことが必要となる。

既に、組織規模の大きな事業者においては、コンプライアンスの一環とし、反社会的勢力の排除に向けた取組が進められ、また、地域によっては警察や暴追センターと連携した取組がなされているなど、一定の取組が進められている。しかし、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、その効果を十分に発揮することができていない状況である。

また、反社会的勢力は、こうした取組を受け、より巧妙化した手口により関与してくる可能性が十分にあり、さらには、関与するターゲットを取組が進んでいない事業者や地域にシフトしてくることも懸念され、業界全体として、一層の取組を進めていくことが求められる。

さらに、不動産取引に関わる事業者は、十数万にも及び、個人・中小から大手といった事業者の規模も様々であり、事業者が所属する団体も複数あることから、関係者が一丸となって業界全体として取組を進めるためには、前提となる必要性の認識を業界全体で共通のものとするところをはじめ、多くの課題があるのが現状である。

3. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性

暴力団等の反社会的勢力の排除にあたっては、これまで、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴力団対策法」という。）を中心とし種々の取組が進められてきたところである。

しかしながら、近年の反社会的勢力は、その組織実態を隠蔽する動きを強めるとともに、企業活動を装うなどの不透明化により、経済活動を通じた資金獲得活動を巧妙化させ、依然として、国民生活の平穩を脅かし、経済社会の健全性を歪めている実態がある。

特に、不動産取引に関しては、バブル経済期に社会問題化したような、暴力団とのつながりを背景とする事業者による悪質な地上げ行為、暴力団への資金

提供といった事例が、昨今においても生じているところである。

また、これまで、暴力団は、その活動拠点となる事務所を主に賃借により確保していたが、昨今の暴力団排除に係る動向を受けて、購入・所有により確保することで暴力団排除を免れるなど、不動産取引への関わり方が変化してきている。なお、これらについては、何らかのかたちで事業者の関与があることが少なくないと思われる。

このような実態に対し、不動産業界の健全性の向上や安心・安全な不動産取引の実現のため、さらには、不動産取引における従事者の安心・安全の確保のためにも、不動産取引からの反社会的勢力の排除が必要なことは自明である。

加えて、以下に示すように、企業防衛と企業の社会的責任という2つの観点からも、反社会的勢力の排除は求められている。

(1) 企業防衛の観点から

バブル経済期には、地上げ行為や不動産取引への不当関与、リゾート開発工事への介入などが見られ、バブル経済崩壊後には、占有屋などのフロント企業による競売妨害をはじめ、不透明化を装った組織による関与などが見られてきた。

一方で、暴力団対策法の整備などにより、反社会的勢力は、新たな資金源を求め、民間経済活動への介入を進めており、不動産取引は、反社会的勢力の資金獲得活動に使用されるおそれのある経済活動の一つとなっている。

このように、反社会的勢力は、時代の変化とともに、組織や関与の形態を変化させつつ、資金源の確保に向けた活動を行ってきており、今後もその形態を多様化させつつ、不動産取引に忍び寄ってくることが予想される。

事業者にとっては、反社会的勢力の介入による経済的損失、トラブル対応に係るコスト、風評被害などを防ぐための幅広いリスク管理が益々重要になってきている。

こうしたことから、不動産取引に関わる事業者には、社会経済環境の変化に応じて巧妙化・多様化し続ける反社会的勢力の関与に備え、恒常的に防衛を図っていくことが求められている。

(2) 企業の社会的責任の観点から

不動産は国民の住生活や経済活動の基盤であり、その取引や財そのものの安心・安全の確保は極めて重要である。また、安心・安全な不動産取引に対

する国民の要請は大きい。これは、不動産自体やその取引に関わる事業者の活動が社会に及ぼす影響が大きいことの現れであり、事業者を含めた業界には、顧客、周辺住民を始めとする多様な利害関係者への配慮が求められることになる。

つまり、企業の事業規模等にかかわらず、業界全体としての社会的責任やコンプライアンスによる対応が非常に重要であり、不動産取引から反社会的勢力を排除することで、その取引を安心・安全なものにしなければならないといった社会的な要請に応じていく責務があると考えられる。

4. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の適法性

不動産取引に反社会的勢力が関与した場合、高額で換金性が高い財から得られる利益が反社会的勢力の活動に使われ、取得した不動産が活動拠点とされるなど、反社会的勢力の活動を維持・助長することに繋がる。さらに、安心・安全な不動産取引に対する社会的な要請も鑑みると、反社会的勢力との不動産取引を拒絶することには、適法性があると考えられる。

ただし、排除にあたり適法性を有するとしても、訴訟等になった場合は、最終的には具体的な事案ごとに司法の判断によることになり、今後は、不動産取引への関与による被害や不動産業界の健全性の確保にあたっての阻害要因などについて整理し、具体的な排除ケースを想定しつつ、その適法性について確認していくことが必要となる。

本検討会においては、上記の確認を前提としつつ、現時点で想定される法的な論点ごとに、排除策のあり方の検討に必要な排除の適法性について検討を行った。

(契約自由の原則との関係)

そもそも私人間の契約においては、公序良俗に反しないことや公共性の強い契約における法令制限等の一定の制約があるものの、契約自由の原則により、その締結のみならず契約内容を自由に定めることが認められているところであり、反社会性、犯罪性、危険性が危惧される反社会的勢力との契約を拒絶することの合理性、正当性、妥当性について、疑う余地はないと考えられる。

また、同様の趣旨から、予め契約上において、取引後に相手が反社会的勢

力であることが判明した場合や不当要求を行った場合に契約を解除できる旨を定めておくことも認められると考えられる。

(憲法上の人権規定との関係)

平等原則（憲法第 14 条）、経済活動の自由（憲法第 22 条）、財産権の保障（憲法第 29 条）との関係においては、反社会的勢力の存在自体が許容されないものであることに加え、実際の反社会的勢力の関与による被害が不動産業界、さらには国民生活や経済活動の健全性にも影響を及ぼすこと、また、反社会的勢力であることにより不利益を被ったとしても、反社会的勢力から離脱する自由を有していることを踏まえると、反社会的勢力をそれ以外の者と区別して不動産取引から排除することには、合理性・妥当性があると考えられる。

(その他法令との関係)

独占禁止法に基づく公正な取引との関係においては、排除の目的の正当性やその排除の手段に合理性があれば、公正な取引であると考えられる。

また、消費者契約法に基づく消費者の利益の保護との関係においても、そもそも、反社会的勢力を事業者と比して弱い立場になりがちである消費者として見なすことには合理性が見いだせず、また、反社会的勢力を消費者と見なして保護することは、同法の目的でもある国民生活の安定向上や国民経済の健全な発展への寄与をむしろ阻害することにもなり、反社会的勢力の排除には合理性があると考えられる。

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

反社会的勢力と不動産取引を行うことは、その取引により得られた利益が別の犯罪行為等に利用され、取得した不動産が反社会的勢力の活動拠点とされるなど、反社会的勢力の維持・拡大に繋がる可能性が非常に高いことを認識し、企業指針にも示されている反社会的勢力との一切の関係遮断を目指していくことが必要である。

また、不動産取引に関わる事業者にとっての報酬等の経済的利益や、業界にとっての売買等の取引量の増加といったメリットがある場合であっても、不動産取引から反社会的勢力を排除していかなければならないことを強く認識することが必要である。

不動産取引からの反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方としては、企業指針において示されている、①組織としての対応、②外部専門機関との連携、③取引を含めた一切の関係遮断、④有事における民事と刑事の法的対応、⑤裏取引や資金提供の禁止といった5つの基本原則を踏まえ、不動産取引等の特性に応じた排除に向けた取組を進めていくことが有効である。

取組を進めるにあたっては、まずは、これまで見てきたような、不動産取引の特性や関与のリスク、さらには反社会的勢力の排除の必要性の認識を業界全体として共有していくことが求められる。

さらに、不動産開発、売買仲介、賃貸仲介といった事業内容によって、反社会的勢力の関わり方も様々であることから、業界全体における認識の共有に加え、事業者団体、事業者といった、それぞれの立場・主体に求められる役割に応じた認識も必要となる。当然、立場・主体に求められる役割については、上記の事業内容や事業者の規模等によって異なってくるのが想定されることから、立場・主体間において、予め、役割分担が適切なものとなるよう整理しておくことも必要である。

また、反社会的勢力の排除に向けた認識については、不動産取引に係る業界のみならず、不動産業界全体、さらには建設業界、金融業界などの関連業界における認識や取組等も理解しつつ、広く共有できるものとしていく必要がある。

6. 不動産取引からの反社会的勢力の排除施策

企業指針においては、具体的な排除施策として、組織的な対応、暴力団排除条項の導入、反社会的勢力に係る情報の共有、外部専門機関との連携などが示され、また、平素と有事それぞれにおける具体的な対応についても示されている。

これらは、具体の取組にあたって業種等により多少の差異が想定されるものの、あらゆる企業、経済活動を対象としたものとなっており、当然、不動産取引からの反社会的勢力の排除においても有効であると考えられる。

このため、企業指針を基本としつつ、業界や取引の特性などを踏まえ、反社会的勢力の排除に向けた具体的な取組を検討する必要がある。

また、これらの排除に向けた取組の何れか一つを進めることでも、一定の効果は期待できるが、やはり、反社会的勢力の排除を着実に実現するためには、排除施策を体系的に捉え、効率的かつ効果的に進めていく必要がある。例えば、

暴力団排除条項を効果的に活用するためには、組織的な対応とともに、反社会的勢力に係る情報も必要であり、具体的な排除にあたっては、警察等を始めとする外部の専門機関との連携も必要となってくる。

さらには、一部の事業者や地域において排除に向けた取組を進めることで、取組を進めていない事業者や地域に、反社会的勢力が関与のターゲットをシフトさせることを回避するためにも、業界全体として取組を進めていくことが必要である。

こうしたことに留意しつつ、施策を実施するにあたっての各立場・主体における役割や課題を含め、それぞれの施策のあり方や方向性について、以下のとおりとりまとめた。

(1) 組織的な対応

反社会的勢力の排除は、取引担当である従業員個人による対応では実現が難しく、経営者を含めた組織全体としての対応が求められる。

特に、不動産取引においては、取引業務を営業担当等の従業員が単独で対応することが多いことから、反社会的勢力との関係を遮断するためには、当該従業員を孤立させることなく、組織的な対応を行っていくことが必要である。

こうした対応の前提として、まずは、経営者自らが、反社会的勢力から事業上の不祥事等を理由とした不当要求があった場合に事案を隠蔽するために裏取引を行う等のコンプライアンス軽視とも言える行動が、企業存続そのものを危うくし、高いリスクとなり得るということを認識しなければならない。同時に、組織全体においても同様の認識が求められ、そのためには、反社会的勢力との関係遮断を内部統制システムに位置付け、倫理規程・行動規範・社内規則においても明文化し、社内教育などを通じて、組織全体での意識の醸成を図っていく必要がある。

①組織的な対応の実効性の確保

前述した関係遮断に関する各種の明文化は、あくまでも排除に向けた取組を進める上での前提条件であり、経営者自身が、内外に対して、コンプライアンスに対する姿勢を積極的に示し、組織全体において意識の醸成に努める必要がある。

さらに、組織全体の意識を醸成するために、反社会的勢力の排除に向けた専門部署等を設け一元的な対応等の組織的な対応を行うことは、企業防衛等

のリスク面のみならず、例えば、社会的評価や競争力強化に繋がるといった積極的な意義も有しており、こうした意義についても社内教育などを通じて、組織全体で共有していく必要がある。また、経営者は、組織全体での対応が人材確保にも資することを認識する必要がある。

実務においても、一担当者任せにせず、前述した専門部署等を設け、特に反社会的勢力と対峙することとなった場合には、これらの専門部署のみならず経営者を含めた組織全体としての対応が求められる。これら対応の実行にあたっては、それぞれの事業者の事情に応じた具体的な検討を行い、予め問題を解決する体制や手順を備えておくことが必要である。

なお、体制や手順を備えていたとしても、反社会的勢力と直接対峙する取引の現場においては、恐怖心などから適切に対応できないことも想定される。それを補完するものとして、現場が、ルールを守らなければならないといった受け身ではなく、自発的に報告してくるような環境整備が必要であり、また、特に現場において相互にチェックし合えるような機能を備えておくことも必要である。

②業界全体、業界団体による対応（共助）

反社会的勢力の排除に向けた取組には、事業者独自での対応（自助）、業界全体、業界団体による対応（共助）、国や関連機関での対応（公助）が考えられる。実際の対応にあたっては、事業者の規模や事業内容によって、自助、共助、公助の範囲が異なり、こうした側面からの範囲の整理が必要となる。

特に、個人や従業員数が少ない小規模事業者においては、当然に可能な範囲での事業者自身による取組が必要であるが、組織的な対応が困難な場合が多く、共助の観点から業界全体、業界団体などによる事業者間でのサポート体制が求められる。すなわち、事業者独自での対応に困難を伴う小規模事業者にとって、企業指針で求められている組織的な対応とは、こうしたサポートを含めた対応を意味することと考えられる。

具体的なサポートとしては、例えば、業界団体による、暴力団排除条項のモデル例や活用方策、倫理規程等への明文化の際のチェックポイントの提示といったソフト面での対応や、業界団体を中心とした、排除の実務における対応事例や関連情報の収集、反社会的勢力の情報提供など平素における連携、さらには有事における連携などが考えられる。また、こうしたサポートの前提としては、業界団体で開催する勉強会・研修、各種会議等において、反社

会的勢力の排除に関する議題を積極的に取り上げるなど、団体全体での意識の醸成も必要となる。こうしたサポート体制は、不動産取引に関わる事業者の業界団体への組織率が高いことを踏まえると、その効果の高さが期待できる。

また、不動産取引においては、実際の対応を行う従業者の安心・安全の確保や従業者の負担軽減に向けた支援も必要であり、例えば、反社会的勢力による関与の兆候の判断の仕方や当該従業者の上司の対応のあり方を提示するなどの支援が考えられる。

(2) 暴力団排除条項の導入

暴力団排除条項は、予め契約書等において、反社会的勢力を取引相手とすることを拒絶する旨、さらには、取引後においても取引の相手が反社会的勢力であることが判明した場合に、速やかに関係を解消する旨などを規定するものである。

また、暴力団排除条項には、①導入すること自体のコンプライアンス宣言としての機能、②取引時において当該取引を躊躇させるなど、けん制を与えるという予防・抑止という機能、③取引後においても、反社会的勢力であることが判明した場合の排除の根拠となる排除ツールとしての機能、さらには④裁判規範としての機能がある。

不動産取引においては、特に売買契約は、対象となる財が高額で換金性が高いことから、反社会的勢力の資金源として狙われやすい面があり、また、賃貸借契約は、売買契約に比して資金源とはならないものの、反社会的勢力の活動拠点になり得、経済的価値の下落、さらには、周辺住民等にとって平穏な生活を脅かす脅威につながるなどが懸念される。

まずは、契約前の申し込みの段階などで断るなどの対応により、反社会的勢力との取引関係を持たないことが肝要であるが、万一、取引関係を持ってしまった場合においても、速やかにその関係を解消していくことが必要である。こうした対応にあたって、暴力団排除条項を導入し活用していくことは、不動産取引において、反社会的勢力との関係を遮断するために有効な施策であると言える。

また、不動産取引は、取引の形態や、取引への事業者の関わり方も様々であり、さらには取引となる財も様々な性格を有するため、それぞれのケースに応じた導入が求められることとなるが、組織的な対応が難しい小規模事業者においても、取引形態に応じた導入例等が示されることにより活用が容易となり、有効な排除策であると考えられる。

①導入にあたっての課題

暴力団排除条項の導入にあたっては、昨今の暴力団における組織実態の隠蔽、企業活動の仮装などによる不透明化の動きを踏まえると、暴力団のみならず広く反社会的勢力を対象としていくことが求められる。一方で、対象を広く捉える場合、特に、暴力団以外の暴力団関係企業等反社会的勢力の属性要件や、暴力、威力などを利用した不当な要求などの行為要件にも着目していくことが求められ、反社会的勢力か否かの判断にあたって困難性を伴ってくる。

また、これまで一定程度の活用が見られている賃貸借契約や他業界における取引は、継続的な性格を有するものが殆どである。一方で、不動産の売買契約は、その取引自体が単発で継続性がなく、取引後の不動産の利用状況の把握が困難であることから活用が進んでいない。

不動産の売買契約については、前述した4つの機能を最大限に発揮できるよう、暴力団排除条項の導入に向けて、遡った契約の解除の実効性も含めた具体的な検討を行っていく必要がある。また、取引の直接的な当事者ではない媒介を行う事業者の場合、反社会的勢力が売主である場合と買主である場合における活用の違いなど、暴力団排除条項をどのように活用していくのか具体的な検討を行っていく必要もある。

また、再開発等の大規模プロジェクトにおいては、巨額の資金が投じられるとともに、複雑な権利調整や様々な契約形態が存在することから、反社会的勢力が様々なかたちで関与機会を探ることとなり、プロジェクト全体のプロセスから反社会的勢力を一貫して排除するための検討も行っていく必要がある。

さらに、暴力団排除条項を作成するにあたっては、契約解約等による排除後に損害賠償請求等がされた場合も想定して、その際に有用となる合理的な内容となるよう注意していく必要がある。なお、反社会的勢力を判別するための情報は、反社会的勢力か否かの判断時、損害賠償請求等への対応時のいずれにおいても必要となる。特に、後者の対応時には、証拠・立証も求められることになり、こうした情報の収集についても、併せて検討を進めていくことが必要となる。

②導入後の実効性の確保

暴力団排除条項の導入には、それ自体のコンプライアンス宣言としての機能や牽制を与えるという予防・抑止という機能も期待される場所であるが、排除ツールとしての機能を効果的に発揮することが何より重要である。

そのためには、まず、各種規則等において、排除に向けた反社会的勢力との関係遮断の明文化のみならず、具体的な対応として、暴力団排除条項の活用を位置付けていくことが必要である。こうした位置付けによって、他の排除に向けた取組とともに相乗的に効果を期待することができる。また、暴力団排除条項の活用によって、特に、有事の際には、警察等の外部の専門機関との連携を容易にすることも期待できる。

暴力団排除条項の活用にあたっては、反社会的勢力の不当要求の形態に合わせた対応、平素、有事の際の対応、例えば、現場での具体的な説明の仕方、事後対応の仕方（不実の告知に着目した契約解除等）といった、実務レベルでの課題を整理し、具体的な対応方策を検討することが必要である。

また、暴力団排除条項の活用が一部の事業者にとどまった場合に、反社会的勢力が、暴力団排除条項を未だ活用していない事業者をターゲットとするといったことを回避するためにも、広く業界全体で活用していくことが求められる。

③賃貸借契約における暴力団排除条項の活用の徹底

賃貸借契約においては、暴力団排除条項の活用が一定程度見られるが、活用していなかったために、反社会的勢力との関係解消が困難となっている実態もある。こうした実態は、暴力団排除条項自体が浸透していないという事情によるものと考えられる。

今後においては、活用の徹底に向けて、暴力団排除条項自体のみならず、具体的な対応策についても普及啓発を図っていくことが必要である。

また、契約した相手が反社会的勢力であることが判明した場合の対応、例えば、情報不足などからの判断の困難性など、売買契約における課題と共通なものも含まれることから、それぞれの契約特性である継続性の有無などに留意しつつ、併せて検討を進めていくことが必要である。

(3) 反社会的勢力に係る情報の共有

暴力団排除条項などの活用により反社会的勢力を排除するためには、取引の相手が反社会的勢力であるか否かを判断するための反社会的勢力に係る情

報が必要であり、多くの情報、判断材料が求められる。

事業者が知り得る情報には、事業者規模に関わらず、個々の事業者で収集できる量に限界があるが、共助の観点から、当該事業者以外の主体との連携による共有を行うことで、判断材料となるより多くの反社会的勢力に関する情報を入手することが可能となり、排除の取組を効果的に進めていくことが可能となる。

特に、不動産取引に関わる事業者には、個人や小規模事業者が多く、複数の事業者による情報の共有の有効性が伺える。

①排除の取組に求められる情報

反社会的勢力の情報は、暴力団や暴力団関係企業等の属性に係る情報と不当要求等の行為要件に着目した情報の大きく2つに分けられるが、その他、具体的な対応に役立つものとして、介入されてしまった事例情報やその対応策をケーススタディとして共有することも有益であると考えられる。さらに、これらの情報は、他の取引業務にも活用することができる。

情報の収集方法としては、日常の取引業務における入手や報道等の活用が考えられるが、特に前者については、暴追センターによる講習等を活用しながら、暴力団排除に関する従業員の認識を高め、現場レベルでの情報をいかに蓄積していくかが重要である。なお、疑わしいといった兆候のあるものについては、それを見逃さず記録に残す等の対応が求められる。

また、不動産の購入等にあたっては、金融機関からの融資を受けることが多いことから、金融機関との連携に向けた検討を進めていくことも必要である。

②情報を活用、共有する際の課題

反社会的勢力に関する情報には、秘匿性の高い内容が多く含まれることから、独自入手した情報を外部に提供することへの抵抗感を事業者が持つことも想定される。そのため、事業者間における情報の共有の前提として、共有する主体間に信頼関係が必要となる。

特に、暴力団以外の反社会的勢力の属性要件や行為要件に係る情報には、情報源やその内容自体の正確性、時点などの問題が想定される。こうした問題も踏まえつつ、事業者間において活用、共有できる情報範囲を検討していく必要がある。

さらに、誤って反社会的勢力の情報として共有、活用された場合に、取引からの排除による被害、不利益に発展する可能性があることにも、十分注意することが必要である。

また、情報共有の具体化にあたっては、情報の共有方法、管理・更新等を行う主体、事業費の確保、さらには、個人情報の取り扱い等の様々な課題も想定され、こうした運用面における検討も必要となってくる。

(4) 外部専門機関との連携

不動産取引からの反社会的勢力の排除にあたっては、当然のことながら、事業者や業界での取組に加え、警察、暴追センター、弁護士会等の外部専門機関との連携が不可欠となる。特に、反社会的勢力か否かの判断時には、外部専門機関からの情報提供が必要となり、また、平素からの連携は、反社会的勢力と直接対峙する従業者の不安感や恐怖心を克服するためにも有効なものとなる。

企業指針にも示されている平素からの連携を実現するにあたっては、事業者自身が、都道府県暴追センターが実施している不当要求防止責任者講習の受講、暴排宣言としてのポスターやステッカーの活用などの取組を進めることが必要である。こうした活用は、従業者への啓発や勇気付けとしても期待できる。

また、反社会的勢力との接触は、殆どの者がはじめて経験するものであり、そもそも外部に相談すべき内容かどうかも含めて判断に窮するものであるが、問題が大きくなる前の早い段階で、相談相手となる警察、暴追センター、弁護士会等の専門的な知識や経験を有する外部専門機関に相談をすることも必要である。その前提として、相談相手となる外部専門機関の存在を周知し、迷ったら相談するという意識を広く業界全体に浸透にさせていくことも必要である。

また、こうした事業者の連携を支援する仕組みとして、例えば、業界団体が窓口となり、外部の専門機関、事業者、業界団体との連携のための枠組みを構築し、活用していくことなども考えられる。なお、こうした窓口や枠組みが、事業者への情報提供や事業者からの情報収集という双方向の機能を果たすことにより、外部の専門機関との連携を、より実効的で充実したものとすることができる。

7. 反社会的勢力の排除に向けた今後の検討

本とりまとめにおいて、不動産取引からの反社会的勢力の排除にあたっての課題や方向性などを示したところであるが、今後においては、不動産取引への関与による被害や不動産業界の健全性の確保にあたっての阻害要因などについて整理し、具体的な排除ケースを想定しての適法性について確認しつつ、実務レベルでの排除策の検討を進め、事業者団体と全ての事業者で意識等を共有し、各主体が適切な役割分担の下で、一体となって取組を進めていくことが必要である。そのために、業界全体に広く周知・啓発を図っていくことも必要である。

また、今回の検討は、不動産取引からの排除を中心としたものであるが、ここでの検討内容は、賃貸業、管理業等の他の業種・業態とも共通する部分が多く、活用が可能であると考えられる。こうした業種・業態においても反社会的勢力の排除に向けた検討を進め、不動産業界全体として、排除に向けた取組を進めていくことが必要である。

さらに、不動産取引においては、反社会的勢力が宅地建物取引業者等として関与することはあってはならないことである。直接取引を行う事業者には反社会的勢力が内在しないことは、不動産取引からの反社会的勢力の排除に向けた取組を進めるにあたって、また、業界全体の信頼性の向上にも必要なことである。

今後は、こうした実態等を把握しつつ、事業者からの一層の排除についても、検討を進めていくことが求められる。