

令和7年4月30日

岡本政明法律事務所

弁護士 岡本 政明 殿
同 岡本 直也 殿
同 田中 宏明 殿
同 青木 将信 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

令和7年4月23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

照会のあった事実については、原則として、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第65条第1項、第2項第2号及び第4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。ただし、2（3）に該当する場合は、この限りでない。

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

- （1）法第47条は、柱書において「宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。」と定め、同条第3号において「手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」を禁止している。
- （2）（1）に照らし、宅地又は建物の売主となる宅地建物取引業者X（以下「X」という。）の行為について検討すると、照会のあった事実については、顧客Y（以下「Y」という。）と立替払契約を締結した包括信用購入あつせん業者又は個別信用購入あつせん業者Z（以下「Z」という。）が、加盟店契約を締結したXに対し代金の立替払いを行うことにより手付を支払うことをXが許容するものであるところ、これについては、（3）に該当する場合を除き、「手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」（法第47条第3号）にあたらず、第65条第1項、第2項第2号及び第4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。

(3) ただし、例えば、ZがXの関連会社ではなくても実質的に同一であると評価できる場合等であって、契約の締結を誘引していると認められる事実があり、個別具体的な業務の実態に即してXが「手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」を行っているとは判断される場合においては、第65条第1項、第2項第2号及び第4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る。