

(別添1)

平成18年8月25日

東京都港区浜松町2-4-1  
オリックス・アセットマネジメント株式会社  
代表取締役 佐藤 光男 殿

国土交通大臣

北 側 一 雄

## 指 示 書

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項の規定に基づき、別紙理由書により認められる法に違反する行為を二度と発生させないよう下記のとおり指示する。

この指示に従わないとき、又は業務の適正な運営を著しく欠く行為があったときは、法に基づく業務の停止など必要な措置を命ずることがある。

なお、この処分に不服があるときは、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)の定めるところにより、処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に国土交通大臣に対して異議申立てをすることができる。

また、行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)の定めるところにより、処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に国を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができる。

### 記

1. 今回の違反行為の再発を防ぐため、少なくとも次の事項について必要な措置を講じること。
  - (1) 今回の法違反行為の内容及びこれに対する処分内容について、社内に速やかに周知徹底すること。
  - (2) 今回の法違反行為に関し、具体的な再発防止策を策定すること。
  - (3) 法令遵守を徹底するため社内研修、教育の計画を作成し、これを実施すること。
  - (4) 日常の業務運営に関しての調査、点検を行うとともに、社内の業務管理体制を整備、強化し、業務の適正な運営の確保に努めること。
2. 前項各号に掲げる事項について講じる措置(貴社において上記事項以外に講じる措置がある場合はこれを含む。)を、平成18年9月25日までに書面で提出し、直ちに実行すること。

## 理 由 書

オリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「被処分者」という。)は、その資産運用の委託を受けているオリックス不動産投資法人所有のビルのテナントAとの間で、平成14年3月7日に締結した増床契約に関し、平成17年12月2日に同テナントより、契約面積と実測面積の相違の指摘があり、被処分者において、詳細調査を実施したところ、面積差異の事実が確認された。

当該事実に基づき、同テナントより平成14年3月7日から現在までの約4年間の当該過払賃料相当分等の返還を求められたところである。

被処分者の行為は、既存テナントの増床のための賃貸借契約の代理・媒介行為にあたる場所、被処分者においては、当該行為が、宅地建物取引業法(以下「法」という。)の代理・媒介業務に該当するとの認識を持っていなかったため、契約内容の重要な事項である賃貸借面積について、調査・確認義務を怠り、法第35条第1項の重要事項説明及び法第37条第2項の書面の交付を行わず、物件取得時に前オーナーから承継した賃貸借契約の契約面積をそのまま踏襲し、契約面積を実測面積より55.44㎡過大の265.32㎡で契約締結し、1.26倍の差異があるままに、賃貸借契約の代理・媒介を行っていた。

その結果、同テナントに対し損害を与えたことは、法第35条第1項及び法第37条第2項の規定に違反し、法第65条第1項第1号及び第2号の規定に該当する。