

様式第十三（第4条関係）

新事業活動に関する確認の求めに対する回答の内容の公表

1. 確認の求めを行った年月日

令和6年9月11日

2. 回答を行った年月日

令和6年9月30日

3. 新事業活動に係る事業の概要

照会者は、不動産賃貸における貸主及び借主への情報提供機能を有するアプリサービス（以下「本サービス」という。）の提供を新規事業として検討している。

4. 確認の求めの内容

照会者による本サービスの提供が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）で定義される宅地建物取引業の「媒介をする行為」に該当しないことを確認したい。

5. 確認の求めに対する回答の内容

宅建業法第2条第2号では、「宅地建物取引業」は「宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うもの」と規定されている。

この点まず、照会者は、新事業活動において自ら宅地若しくは建物の売買若しくは交換の当事者となるものでも、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理をするものでもない。

また、宅建業法第2条第2号の「媒介」とは、不動産取引の契約当事者（売主・買主、貸主・借主等）の一方又は双方から委託を受けて、両者の間に立って売買、交換若しくは貸借の契約の成立に向けてあつせん尽力する事実行為をいう。

この点、本照会の照会者が提供する不動産賃貸における貸主及び借主への情報提供機能を有するアプリサービスにおいて、照会者は、

- ・貸主が当該アプリサービスに掲載した賃貸物件の情報を修正・編集等せず、その表示内容の決定に一切関与しない
- ・内見について貸主と借主の間で直接調整・実施させ、一切関与しない
- ・契約交渉に関する事項含め貸主と借主の間でやり取りされる内容に一切関与しない
- ・賃貸借契約書の作成含め貸主と借主の間の契約締結手続に関して一切関与しない
- ・貸主から、広告掲載料（契約の成立に関わらず徴収・契約成立に至らなかった場合も返還されない）を徴収しその他にサービス利用者から報酬を受領しない

とのことである。

したがって、新事業活動は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の媒介をするものではない。

以上より、新事業活動は、宅建業法第2条第2号で規定する「宅地建物取引業」に該当しない。

なお、一般の契約当事者は、宅地建物等の取引に関する専門的知識や経験を持ち合わせておらず、契約交渉能力に乏しく、取引に対する理解能力や権利関係等の調査能力も十分に有さない可能性が高いことに留意し、照会者は新事業活動を行うことが望ましい。

（注）

本回答は、確認を求める対象となる法令（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として、現時点における見解を示したものであり、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。