

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18日
2. 回答を行った年月日
令和6年10月11日
3. 新事業活動に係る事業の概要
照会者は、一般消費者間における低廉不動産の売買等に特化した情報提供機能を有するサイト（以下「サイト」という。）運営を新規事業として検討している。
4. 確認の求めの内容
 - (1) 不動産所有者が直接買主、受贈者又は借主（以下「購入希望者等」という。）と連絡をとるといふ仕組みのサイトを照会者が運営することは、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。）第2条第2号に定める「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」に該当するか。
 - (2) 宅建業者ではない一般消費者である不動産所有者が自身の不動産の購入希望者等（以下「買主等」という。）に対し、購入金額の全部又は一部を負担すること及び謝礼金を支払うことは、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号。以下「景品表示法」という。）上の「景品類」に該当し、景品規制の対象となるか。
 - (3) 宅建業者ではない一般消費者である不動産所有者がサイトに自ら掲載した内容が誇大広告に該当した場合に、照会者は景品表示法第5条の適用を受けるか。
 - (4) 宅建業者ではない一般消費者である不動産所有者が買主等を募集する際、物件掲載ページの販売価格欄に「〇〇万円」、「0円」、「贈与物件」等と表示をし、その周辺に「不動産所有者が諸費用の一部として〇〇円（又は諸費用として〇〇円）を負担します」、「謝礼金：〇〇円」又は「謝礼金〇〇円お支払いします」のいずれかを表示することにより、不動産所有者は景品表示法第5条の適用を受けるか。
5. 確認の求めに対する回答の内容
 - (1) 前記4. (1)の確認事項について
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、本照会の照会者が運営するサイトにおいて、照会者は、
 - ・不動産所有者と買主・受贈者・借主間のやり取りには一切関与しない
 - ・不動産所有者がサイトに掲載した不動産情報を修正・編集等せず、掲載された不動産情報の表示内容の決定に一切関与しない
 - ・自ら不動産情報をサイトに掲載することはない

- ・サイトに掲載中の不動産について利用者から個別に売却・貸借の依頼があった場合でも、その不動産について媒介業務を行わない
- ・各利用者より会費（年の途中で売却等を達成しても返還されず、売買・贈与、貸借で会費の別はある・将来的にその金額の変更の場合もある）を徴収するが、会費以外の料金は受領しない

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際に、物件調査や交渉等は自らの責任において慎重に行うことが必要となることの注意喚起等を行うことが望ましい。

(2) 前記4.(2)の確認事項について

ア 景品表示法上の「景品類」とは、景品表示法第2条第3項により、「…事業者が自己の供給する商品又は役務の取引…に付随して相手方に提供する物品、金銭その他の経済上の利益であつて、内閣総理大臣が指定するものをいう。」と規定されており、「事業者」によるものであることが要件とされている。

景品表示法上の「事業者」とは、景品表示法第2条第1項により、「商業、工業、金融業その他の事業を行う者」とされている。この「事業者」は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第2条第1項に規定する「事業者」と同様の規定ぶりをしており、原則的に、独占禁止法と同様の解釈により運用されている。そして、独占禁止法第2条第1項に規定する「商業、工業、金融業その他の事業を行う者」とは、「一般に、「なんらかの経済的利益の供給に対応し反対給付を反覆継続して受ける経済活動」を行う者をいうと解されている（平成元年十二月十四日最高裁判所判決）ところ、ある者が事業者に該当するか否かは、個別具体的な事例に即して、当該者が右のような経済活動を行うか否かにより判断されるべき」（参議院議員神本美恵子君提出独占禁止法に定める事業者の範囲に関する質問に対する答弁書（平成14年4月5日内閣参質154第16号））とされている。

イ 本照会の事業において、照会者が運営するサイトに不動産情報を掲載できる不動産所有者は、「一般消費者であることを前提とし、かつ、不動産所有者が掲載できる不動産情報は1物件かつ、1度限りの掲載とする。」とされている。

これを前提とすれば、不動産所有者は、「なんらかの経済的利益の供給に対応し反対給付を反覆継続して受ける経済活動」、すなわち事業を行う主体ではないとも解されることから、「事業者」には該当しないと考えられる。

よって、前記4.(2)の不動産所有者による金額負担及び謝礼金の支払は、景品表示法上の景品類に該当せず、景品規制の対象とはならないものと考えられる。

(3) 前記4.(3)の確認事項について

前記(2)イのとおり、本照会の事業において、不動産所有者は「事業者」に該当しないと考えられる。

また、本照会の事業において、照会者は、「あくまでサイト上の場所貸し」を行うのみであり、「不動産所有者がサイトに掲載した不動産情報を修正・編集等せず、掲載された不動産情報の表示内容の決定に一切関与しない。」とされている。これを前提とすれば、不動産所有者がサイトにおいて掲載する内容は、照会者が、自己の供給する商品又は役務の取引に関する事項について行う表示ではないことから、当該表示について、照会者は景品表示法第5条の適用を受けないと考えられる。

(4) 前記4.(4)の確認事項について

前記(2)イのとおり、本照会の事業において、不動産所有者は「事業者」に該当しないと考

えられる。

よって、前記4.(4)の表示は景品表示法上の「表示」に該当せず、当該表示に関して、不動産所有者は、景品表示法第5条の適用を受けないと考えられる。

(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。