

「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」について

国土交通省総合政策局
不動産課

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ます。

とりわけ、不動産取引に関しては、今日においても、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が生ずるなど、反社会的勢力の関与や被害が見られています。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ます。

また、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となります。

こうした背景のもと、平成21年1月に、不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方を検討する目的で「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方検討会」(座長 渡辺晋 弁護士)を設け、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、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ました。

同年3月に、同検討会におけるこれまでの検討状況がとりまとめられましたので、その概要について、ご紹介致します。

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、対象となる取引の財が高額で換金性が高い、取引形態・契約形態が多様、取引の件数が多い、さらには、業界の構造として新規参入や廃業が多い、個人・小規模の事業者が多いなどの特性を有している。

結果として、不動産取引が、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。

※「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」(平成19年6月 犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ)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。

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

「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」（平成19年6月 犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ）（以下「企業指針」という。）で示されている基本原則（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）を基本とし、不動産取引等の特性に沿って取組を実施していくことが必要となる。

既に一定の取組が進められているが、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。

3. 不動産取引からの反社会的勢力の排除の必要性

不動産取引からの反社会的勢力の排除は、不動産業界の健全性の向上、安心・安全な不動産取引の実現、不動産取引における従事者の安心・安全の確保のために必要である。加えて、企業防衛と企業の社会的責任の観点からも排除が求められている。

(1) 企業防衛の観点から

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、収入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、こうした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。つまり、安心・安全な不動産取引に対する国民の要請は大きく、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、反社会的勢力の活動を維持・助長することに繋がることや安心・安全な不動産取引に対する社会的な要請を鑑みると、反社会的勢力との不動産取引を拒絶することには、契約自由の原則、憲法上の人権規定等との関係からみても適法性があると考えられる。

ただし、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、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、その適法性について確認していくことが必要となる。

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、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がある場合であっても、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。

取組を進めるにあたっては、不動産取引の特性、関与のリスク、排除の必要性を業界全体として共有していくことが必要で、さらには、事業者団体、事業者それぞれに求められる役割に応じた認識も必要となる。

6. 不動産取引からの反社会的勢力の排除施策

不動産取引においては、業界や取引の特性などを踏まえながら、反社会的勢力の排除を具体的にどのように進めていくかを検討し、それぞれの施策を体系的に捉え、効果的に進めていくことが必要である。

また、関与のターゲットが、取組の進んでいない事業者や地域にシフトしないよう、業界全体として取組を進めていくことが必要である。

(1) 組織的な対応

不動産取引においては、取引業務に従業者が単独で対応することが多く、従業者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。また、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、社内規範等に明文化していくことも必要である。

①組織的な対応の実効性の確保

経営者自身が、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。実務においても、専門部署等を設け、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。

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）があり、特に、個人や小規模事業者には、共助の観点から、業界団体等による事業者間でのサポート体制が求められる。

(2) 暴力団排除条項の導入

暴力団排除条項を導入して活動していくことは、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。取引形態等に応じた導入が求められることになるが、導入例等が示されることで、組織的な対応が難しい事業者にも活用が容易となる。

①導入にあたっての課題

不動産の売買契約については、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が必要であり、併せて媒介業者がどのように活用していくのかの検討も必要である。

また、複雑な権利調整や様々な契約形態が存在する大規模プロジェクトからの排除についても検討が必要である。

②導入後の実効性の確保

各種規則等において、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。活用にあたっては、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、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

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。

(3) 反社会的勢力に係る情報の共有

取引の相手が反社会的勢力であるか否かを

判断するためには、反社会的勢力に係る情報が必要となる。個々の事業者で収集できる情報量には限界があるが、事業者間の連携による共有を通じ、より多くの情報を入手することが可能となる。

①排除の取組に求められる情報

反社会的勢力の情報には、暴力団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他、介入されてしまった事例情報やその対応策を共有することも有益である。

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、後者については、現場からの情報をいかに蓄積していくかが重要である。

②情報を活用、共有する際の課題

反社会的勢力の情報を共有する前提として、共有する主体間に信頼関係が必要となる。また、これら情報には、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。

(4) 外部専門機関との連携

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。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となる。

7. 反社会的勢力の排除に向けた今後の検討

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等を整理し、適法性について確認することが必要である。また、実務レベルでの排除策の検討を進め、事業者団体、事業者等の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。

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、賃貸業、管理業等の他の業種・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があってはならないことである。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。

今後は、本とりまとめを足がかりとして、関係各者と連携の下、不動産取引からの反社会的勢力の排除に向けて、具体的な検討、取組を進めていくこととなります。

とりまとめの全文とポイントについては、国土交通省のホームページにおいて掲載しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000017.html