

諸外国の不動産業に関する行政法規における「業」の範囲

アメリカ	韓国	イギリス	フランス
<p>州ごとに、州法に基づく免許 (license) の取得が必要。</p> <p>NY州 Real Property Law (以下「NY」)</p> <p>加州 Real Estate Law(以下「Ca.」)</p> <p>免許は、自らの名において業務を行う broker の免許と broker の下でそのために業務を行う salesperson の免許の2本立てとなっている。</p> <p>免許の必要な業務</p> <p>NY § 440 他人のために、報酬を得て、不動産又は不動産に関する権利の売却 (オ - クション方式によるものを含む。) 購入、交換、賃貸借又はそれらの交渉を行う業務。これらの業務に付随して、目的不動産を担保とする融資受信に関する交渉及び目的不動産の占有者の立退きに関する交渉を含む。</p> <p>Ca. § 10131 他人のために、報酬を得て、不動産の売却、購入若しくは交換若しくはそれらの申込み若しくは交渉</p>	<p>公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律</p> <p>「仲介」とは、土地、建物等について、取引当事者間の売買、交換、賃貸借その他の権利の得失変更に関する行為を斡旋することをいい、「仲介業」とは、他人の依頼により一定の報酬を得て仲介を業として行うことをいう(2条)。</p> <p>「仲介業者」は、公認仲介士の資格(4条1項)、仲介業者の開設登録(9条1項)が必要。</p> <p>仲介業者は、仲介対象物の売買を業として行ってはならない(33条)。</p> <p>法人たる仲介業者は、下記以外の業務を兼業できない(14条)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用建築物及び住宅の賃貸管理等不動産の管理代行 ・ 不動産の利用・開発及び取引に関する相談 ・ 仲介業者を対象とした仲介業の経営技法及び経営情報の提供 	<p>不動産の売買、貸借又はそれらの媒介を行なう上で行政の許可、免許等不要。</p> <p>他方、79年不動産業法(79年法)、91年不動産虚偽告知法(91年法)、不動産業者情報提供義務規則により、不動産業者に説明義務、利益相反行為回避義務が課されている。</p> <p>上記法令が適用される業務 Estate Agency Work の範囲(79年法1条1項、91年法1条1項)</p> <p>不動産に関する権利の所得又は譲渡を希望する者の委任を受け、業として行う次に掲げる行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該不動産に関する権利の譲渡又は取得を希望する第三者の探索及び依頼者に対する紹介 ・ 依頼者と探索・紹介した第三者との間の当該不動産に関する権利の移転に係る契約成立に向けて行う尽力 	<p>1970年1月2日法律70-9に基づき、知事の営業許可を受けなければならない</p> <p>営業許可の必要な業務(法律70-9第1条、第3条第1項)</p> <p>他人の所有に属する財産につき業として行う以下の行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産の購入、売却、交換、貸借又は転貸借 ・ 営業財産(有体要素及び無体要素から構成される営業活動のための法的統一資産)の購入、売却又は賃貸借 ・ 会社の株式又は出資持分であって、所有権又は賃借権に基づき、不動産を使用収益する権利を取得することとなるものの申込み、購入又は売却 ・ 不動産を会社資産として保有する会社の流通性がない出資持分の購入又は売却

<p>又は不動産の賃貸借若しくはその申込み若しくは交渉を行う業務。国有地又は州有地の払下げ又は賃借の申込みに係る業務を含む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅及び店舗の分譲代行 ・ 「民事執行法」による競売及び「国税徴収法」等による公売対象不動産に対する権利分析、取得の斡旋、買取申請及び申請の代理 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産の管理（マンション管理を含む） ・ 不動産に関する候補物件リストの提供 ・ 不動産のタイムシェアリング方式による利用権設定
--	---	--	--