

## 米・英・仏における不動産に係る法規制と（業界）団体の業務倫理規程

	アメリカ	イギリス	フランス
<b>不動産に係る法規制の概要</b>	<p>州ごとに免許制度(license)を採用。以下、ニュ - ヨ - ク州 (NY) の Real Property Law 及びカリフォルニア州(加)の Real Estate Law に即して説明する。</p> <p>対象業務は、売買、貸借の媒介及び自己物件の売却及び賃貸並びにそれらに伴うロ - ンの斡旋。 わが国の宅建業法より対象業務の範囲が広い。</p> <p>自らの名において業務を行う broker の免許と特定の 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。これらの免許は、個人又は法人に対して発給される。</p> <p>免許を受けた法人は、所属する有資格者のうちから Officer を指名し、免許に係る法人の業務を総括させなければならない。</p> <p>我が国の宅建業法との比較で注目すべき規定の例：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 免許業者に継続研修の受講を義務付け（加 10170～）</li> <li>・ 受験料、免許手数料の一部を州による弁済業務保証金の支払原資とする（加 10471～）</li> <li>・ 受験料、免許手数料の 8 % を不動産分野の研究・教育助成金として大学等に交付する（加 10451・5）</li> <li>・ コミュニティ - の同質性を維持するため、州務長官が特定のエリアについて、一定の期間、不動産業者の営業活動を禁止する権限（NY442-h）</li> <li>・ 過去の居住者のエイズ感染、自殺等一定の事実についての不動産業者の説明義務を免除（NY443-a）</li> <li>・ 報酬額の制限はない（加、NY とも）</li> </ul>	<p>売買、貸借又はそれらの媒介を行う上で行政の許可、免許等は不要。</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（情報規則）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行為の範囲（79 年法 1 条 1 項、91 年法 1 条 1 項）= Estate Agency Work</p> <p>土地に関する権利の取得又は処分を希望する者の委任を受け、その取引の相手方を紹介し、取引を成立させる行為で、業として行われるもの。</p> <p>上の業務を行う者が Estate Agent であり、その業務は、不動産取引に関する法律専門職である Solicitor, Licensed Conveyancer, 2004 年住宅法所定の Home Condition Report を作成する Home Inspector, 建築の企画、施工監理、既存建物の瑕疵検査、維持修繕アドバイス等を広く行う Building Surveyor 等、いずれも一定の資格を要求される専門職との連携の下に行われる。</p> <p>&lt; 説明義務に関する規定 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 依頼者との委任契約締結前に、報酬請求権、依頼者が負担すべき業務関連支出に関し説明する義務（79 年法 18 条、情報規則 3 条）</li> <li>・ 取引される不動産の性状に関する重要な事実につき虚偽の説明をした場合には、それを回避するため十分な注意を尽くしたことを証明しない限り、刑事罰の対象となる（91 年法 1 条、2 条）</li> </ul> <p>利益相反行為回避義務に関する規定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自己物件の売却、賃貸は一律に利益相反とみなされる。ロ - ン、保険等の関連サービス提供も同様。不動産業者は、相手方に対し、自己の利害関係の内容及び程度を告知した場合でなければ、売買又は賃貸の交渉をしてはならない（79 年法 21 条、情報規則 2 条）</li> <li>・ 報酬額の制限はない。</li> </ul>	<p>1970 年法律 70-9 に基づき、以下の取引を業として行う者は、地方長官 préfet（大統領が任命）の営業許可を受けなければならない。</p> <p>営業許可が必要な業務（自己物件の売買、貸借は対象外）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他人の所有に属する不動産又は営業財産（顧客、暖簾等の無体要素を含む）の購入、売却、交換又は貸借</li> <li>・ 他人の所有に属する不動産の管理（マンション管理を含む。）</li> </ul> <p>不動産業者と依頼者が締結する授權契約に関する規定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 授權契約には、我が国の一般媒介契約にほぼ相当するものと、専属専任媒介契約にほぼ相当するものの 2 通りがある。</li> </ul> <p>不動産業者の報酬請求権に関する規定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報酬額には制限がない他方、報酬請求権の発生時期、専属専任媒介契約の依頼者による「抜き行為」の場合の報酬請求権に関し規定が置かれている。</li> </ul> <p>不動産業者が媒介する取引に関し、前払金、手付金等の寄託を受ける場合の保全措置（供託、保証委託、保証保険）に関し政令レベルで詳細な規定が置かれている。</p>
<b>業務倫理規程を制定した業界団体</b>	<p>NAR（National Association of Realtors）</p> <p>1908 年設立。2005 年末の会員数は約 126 万人。</p> <p>2005 年には、全米の不動産取引の件数の約 76% に NAR の会員が関与したと言われている。</p>	<p>NAEA（National Association of Estate Agents）</p> <p>1962 年設立。不動産業に従事する個人を会員とする。団体・法人は会員となれない。事業者保険制度、弁済業務保証金制度を運営。1 年ごとに会員資格の更新審査が行われる。</p> <p>OEA（Ombudsman for Estate Agents）</p> <p>居住用不動産の売買又は賃貸に係る業務を行う者は、消費者保護を主任務とする中立的な第三者機関である不動産オンブズマン OEA に加盟し、OEA が策定する業務規程を遵守することが義務付けられている（2004 年住宅法）。</p>	<p>FNAIM（Fédération Nationale de l'Immobilier）</p> <p>1946 年設立。現在の会員数は約 10,500。</p> <p>不動産業者の団体としては、FNAIM 以外に、管理業務を主として行う業者を会員とする CNAB（Confédération Nationale d'Administrateurs de Biens）がある。</p>
<b>業務倫理規程と法令との関係</b>	<p>NAR が 1913 年に制定した倫理規程が累次の改正を経て現在も通用。不動産業に関する法定は州レベルで制定され、ライセンス等も各州で付与するしくみであるため、倫理規程について法令上の頭出しはなし。</p>	<p>NAEA が設立と同時に策定した行動指針には法令上の頭出しはない。</p> <p>他方、OEA が 2006 年に売買業務、貸借業務別に制定した業務規程は、2002 年企業活動法に基づき、公正取引庁の承認を受けている。</p> <p>79 年法等を受け、我が国であれば政省令で定められるであろう事項が行動指針、業務規程で規定されている。</p>	<p>FNAIM が 2005 年に制定した現行の業務倫理規程については法令上の頭出しはないが、司法省、競争政策、消費者保護当局と協議し、その賛同を得て制定されている。</p>