

8 住民不第 912 号

東京都千代田区二番町 12 番地 3

みんなで大家さん販売株式会社

不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第 36 条第 5 号の規定により、貴社の不動産特定共同事業に係る許可を取り消す。

また、法第 34 条第 1 項の規定により、適正な業務の運営を確保するよう次のとおり指示する。

令和 8 年 9 月 1 日

東京都知事 小池 百合子



指示事項

- 1 貴社が販売代理人となって販売した商品の事業参加者に対し、今回の処分理由及びこれに対する処分内容等について速やかに説明し、貴社が販売代理人となって販売した商品に関する営業者の業務が終了するまでは、事業参加者からの苦情等に対し誠実かつ適切に対応すること。
- 2 今回の処分理由及びこれに対する処分内容等について、貴社の役員及び不動産特定共同事業の従事者全てに対し速やかに周知徹底すること。
- 3 上記指示事項について、その対応状況を令和 8 年 9 月 30 日までに書面で報告すること。その後も、都の求めに応じて、随時書面で報告すること。

処分理由

- 1 貴社は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘に際し、次のとおり法に違反及び該当する事実があった。
 - (1) 法第 24 条第 1 項において、不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であって主務省令で定めるものについて、書面（以下「契約成立前交付書面」という。）を交付して説明しなければならないとされている。

また、契約成立前交付書面の記載事項の一つとして、法施行規則第43条第1項第19号二には「対象不動産に係る賃料の支払状況（賃料の支払を延滞したテナントの数のテナントの総数に対する割合及び支払が延滞された賃料の全賃料収入に対する割合をいう。）」が規定されている。

(2) しかしながら、貴社は、別表の「商品名」欄記載の商品（以下「対象商品」という。）に係る対象不動産の賃料が、同表の「賃料不払期間」欄記載の期間、テナントから支払われていなかったにもかかわらず、同表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対して、対象不動産に係る賃料の支払状況の欄に「該当なし」と記載をした契約成立前交付書面を交付し説明した。

(3) 不動産特定共同事業者は、契約成立前交付書面を交付して説明する義務の前提として、契約成立前交付書面の記載事項について積極的に調査する義務があるところ、貴社は、対象商品の営業者である都市総研インベストファンド株式会社（以下「ファンド社」という。）に対して賃料の支払い状況等を調査することができたにもかかわらず、月一回の入金確認作業すら行わず、別表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対する対象商品の販売に当たっては、対象商品の営業者であるファンド社からの特段の報告がなければ、貴社として把握し得る立場にないとの考えの下、対象商品に係る対象不動産の賃料の支払状況のファンド社への確認を行わないこととする運用としていた。事業参加者としては、対象不動産に係る賃料の支払状況の欄の「該当なし」との記載は貴社が販売代理人として対象不動産に係る賃料の支払状況の調査を行った結果としてテナントからの賃料の不払いの事実がないことを意味していると認識して投資判断するものと考えられるところ、貴社は、係る調査を行っていないことを認識しながら「該当なし」との記載を契約成立前交付書面に行って事業参加者を誤認させているものと認められる。

(4) さらに、後記①から④までに記載の事実から、貴社は、過去の行政処分の経緯等により、法第24条第1項違反が生じないような特段の業務運営が求められていたにもかかわらず、行うこととしていた改善報告書等に基づく確認を行っていなかった。

① 都は、令和6年6月17日、法第24条第1項に違反する事実があったことから、貴社に対して、法第34条第1項の規定により指示処分を行った。

② 貴社は、当該指示処分を受けて、令和6年7月12日、都に対して「指示事項に対する報告書」を提出しており、また、同年8月2日、都に対して「指示事項に対する追加報告書」を提出しており、さらに、貴社が販売代理人となって販売した商品の事業参加者に対しては貴社ホームページ「今回の行政処分に関する当社グループからのお詫びとご説明」によって周知をしているところ（以下「指示事項に対する報告書」、「指示事項に対する追加報告書」及び「今回の行政処分に関する当社グループからのお詫びとご説明」を「改善報告書等」という。）、改善報告書等には、当該指示処分の再発防止のため具体的な対策として、契約成

立前交付書面を含む書面について、貴社において、A I ツールの活用、外部弁護士によるチェックなど（以下「改善報告書等に基づく確認」という。）を行うことが記載されている。

③ しかしながら、貴社は、別表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対する対象商品の販売に当たっては、改善報告書等に基づく確認を行っていなかった。

④ 貴社は、別表の「事業参加者数」欄記載の数の事業参加者に対する対象商品の販売は、新規に募集する商品の販売ではなく、指示事項に対する追加報告書の提出前に募集済みの既存商品の再販であることを理由として、改善報告書等に基づく確認を行っていなかったとしているが、改善報告書等には、新規に募集する商品の販売のみ改善報告書等に基づく確認を行う運用をするといった記載や募集済みの既存商品の販売の際には改善報告書等に基づく確認を行わないとの記載は確認できない。

(5) また、後記 2 (1) のとおり対象商品における対象不動産に係る賃料の支払状況は投資判断に関して特に重要な事項である。

(6) (1)から(5)までに記載のとおり、貴社は、過去の行政処分の経緯等から、改善報告書等に基づく確認を行うこととしていたにもかかわらず、これを行わず、契約成立前交付書面の記載事項の一つであり、投資判断に関して特に重要な事項である対象不動産に係る賃料の支払状況を月一回の入金確認作業すら行わず、合理的な理由なく調査・確認を尽くしていなかったにもかかわらず、貴社が対象不動産に係る賃料の支払状況を調査した結果としてテナントからの賃料の不払いがなかったかのような誤認を与える記載を行った契約成立前交付書面を交付し説明した。

これらの事実は、法第 24 条第 1 項及び法施行規則第 43 条第 1 項第 19 号二に違反するものであり、法第 34 条第 1 項柱書及び法第 35 条第 1 項第 2 号に該当する。また、業務に関し公正を害する行為であるため、法第 34 条第 1 項第 2 号及び法第 35 条第 1 項第 1 号に該当する。

2 前記 1 (6) のとおり法第 35 条第 1 項第 2 号及び法第 35 条第 1 項第 1 号に該当することに加え、後記 (1) から (4) までに記載の事実から、貴社の行為は情状が特に重いと認められることから、法第 36 条第 5 号に該当する。

(1) 前記 1 の事実について、全てのテナントからの賃料の支払が延滞しており、対象商品における対象不動産に係る賃料の支払状況は投資判断上特に重要な事項であった。

(2) 前記 1 (6) のとおり、貴社は、過去の行政処分の経緯や貴社が販売代理人となって販売した商品の事業参加者に周知した内容等から、改善報告書等に基づく確認を行うこととしていたにもかかわらず、これを行わず、契約成立前交付書面の記載事項の一つであり、投資判断上特に重要な事項である対象不動産に係る賃料の支払状況

を月一回の入金確認作業すら行わず、合理的な理由なく調査・確認を尽くしていなかったことから、貴社は、対象不動産に係る賃料の支払状況の調査を行っていないことを認識しながら、契約成立前交付書面に誤認を与える記載を行い、これを交付し説明し販売を継続したと認められる。

- (3) 前記1(2)及び(3)の書面交付・説明により、別表の「事業参加者数」欄記載の事業参加者（計199名）との間でファンド社を代理して契約し、同表の「出資金額」欄記載の出資額（計431,000,000円）を支払わせた。
- (4) 後記①から④までに記載の事実から、貴社の業務運営態勢の改善は期待できない。
 - ① 貴社は、令和6年6月17日、法第24条第1項違反で指示処分を受けたにも関わらず、同種の違反を繰り返している。
 - ② 前記1(4)の通り、貴社は、過去の行政処分の経緯等から、法第24条第1項違反が生じないような特段の業務運営が求められていたにもかかわらず、改善報告書等に基づく確認を行わなかった。
 - ③ 貴社は、指示事項に対する追加報告書において「新たなミスや課題が見つかった場合は、内部監督委員会において担当部署と協議し、検証と対応策を講じて参ります。」と回答しているところ、対象商品について誤認を与える記載をした契約成立前交付書面を交付し説明したことについては、内部監督委員会による検証と対応策を講じていない。
 - ④ 貴社は、前記1の事実が法に反することを認めておらず、また、事実と異なる説明を行ったという違反行為を自ら事業参加者に対して報告するなどの措置を講じず、その違反行為に対する何らかの改善措置を講じていない。

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合は、この通知を受けた日の翌日から起算して3箇月以内に、東京都知事に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この通知を受けた日の翌日から起算して6箇月以内に、東京都を被告として（訴訟において東京都を代表する者は東京都知事となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。

なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

- 3 ただし、上記1又は2の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

別表

商品名	事業参加者数	出資金額	賃料不払期間
みんなで大家さん40号	1名	1,000,000円	令和7年7月1日以降
みんなで大家さんファーム7号	3名	3,000,000円	令和7年5月29日以降
みんなで大家さん伊勢7	1名	2,000,000円	令和7年6月1日以降
みんなで大家さん成田5号	1名	3,000,000円	令和7年4月1日以降
みんなで大家さん成田13号	181名	393,000,000円	令和7年4月1日以降
みんなで大家さん成田14号	2名	3,000,000円	令和7年5月1日以降
みんなで大家さん成田15号	1名	1,000,000円	令和7年4月1日以降
みんなで大家さん成田17号	2名	3,000,000円	令和7年4月1日以降
みんなで大家さん成田18号	7名	22,000,000円	令和7年5月1日以降
合計	199名	431,000,000円	

東京