

不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談

－「みんなで大家さん」系に対する直近の行政処分について－

2024年7月3日

弁護士 小山友太

<目次>

1. 「みんなで大家さん」系に対する直近の行政処分について
2. 関連セミナー緊急開催のお知らせ
3. 関連記事

1. 「みんなで大家さん」系に対する直近の行政処分について

2024年6月17日、東京都及び大阪府が不動産特定共同事業者（不特事業者）であるみんなで大家さん販売株式会社及び都市綜研インベストファンド株式会社に対し、不動産特定共同事業法（不特法）に基づき、業務の一部停止及び指示処分を行いました。

東京都及び大阪府のウェブサイトにおいては、処分に係る事実関係ないし理由が公表されているところ（※1）、これらを分析すると、各処分の内容は、大要、(1) 不動産特定共同事業契約（不特契約）の締結に当たっての契約成立前書面等の記載が事実と反することや記載が不十分であること等を理由とするもの、(2) 事業参加者や投資を検討する者に対する説明が不十分であることを理由とするものに整理することができます。

不特法上、不特事業者には、不特契約の締結前に契約成立前書面の交付・説明が義務づけられており（不特法第24条第1項）、不特契約の締結後には財産管理報告書の交付や事業参加者の求めに応じた説明が義務づけられていますが（不特法第28条第1項、第2項）、上記の行政処分の理由は、これらの規定やその解釈を考えるうえで非常に参考になるものです。

また、上記の各処分に対しては、2024年6月18日、各社が取消訴訟を提起するとともに執行停止の申立てが行われ、東京地方裁判所及び大阪地方裁判所において執行停止の申立てを一部認容する決定がなされたことも公表されています。

以上の行政処分の内容や裁判所の決定の内容については、今後の不特事業者の不祥事対応やコンプライアンス実務を考えるうえで法的に分析を行っておくことが必須であり、今後の動向も注視していく必要があるものと考えられます。

（※1）東京都についてこちらの[リンク](#)、大阪府についてこちらの[リンク](#)で公表されています。

2. 関連セミナー緊急開催のお知らせ

今回の処分等を踏まえた不特事業者の説明義務・不祥事対応のポイントに関する無料セミナーを、以下のとおり2024年7月5日に緊急開催します。

・U&P リーガルセミナー「[【緊急開催】不動産特定共同事業者の説明義務と不祥事対応ー「みんなで大家さん」系に対する直近の行政処分等を踏まえたコンプライアンス対応ー](#)」（小山友太）
（2024/7/5 13:30～（後日の配信も予定））

今回の処分等を公表資料の範囲内で整理・分析し、これを踏まえた実務上の留意点やコンプライアンス対応のポイントを解説します。お気軽にお申込みください。

3. 関連記事

不特事業者の説明義務・不祥事対応については、直近でも以下のようなニュースレターを出していますので、ご参照ください。

- ・ 2024/06/12 ニュースレター
[「不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談ー不特事業者の不祥事対応についてー](#)」
- ・ 2024/05/16 ニュースレター
[「不動産特定共同事業（不特事業）に関する法律相談ー外国人が事業参加者となる場合の法的留意点ー](#)」

以上

ニュースレターの配信登録は[こちら](#)です。
バックナンバーは[こちら](#)でご覧いただけます。

牛島総合法律事務所
<https://www.ushijima-law.gr.jp/>