

処分内容及び処分理由

1. 処分内容

(1) 業務の一部停止

不動産特定共同事業にかかる業務の一部（不動産特定共同事業契約の締結、締結の代理又は媒介をする行為及び不動産特定共同事業契約の締結を勧誘する行為）の停止
令和6年6月18日（火曜日）から30日間【同年7月17日（水曜日）まで】

根拠法令：不動産特定共同事業法（以下、「法」という。）第35条第1項

(2) 指示（主なもの）

- 1) 成田空港周辺開発プロジェクト用地の一部を対象不動産とする不動産特定共同事業契約（以下「成田商品」という。）について、事業参加者に対し、以下の措置を講じること。
 - ・ 開発事業者による事業プランの変更に伴う、対象不動産の資産価値、将来的な収益性、事業プランの実現可能性への影響等、投資判断を行う上で重要となる事項を説明すること。
 - ・ 契約成立前交付書面等において、対象不動産の宅地造成工事完了時における形状・構造等の必要事項を明示した上で、説明すること。
- 2) 成田商品の事業参加者に対し、今回の処分内容及び処分理由について速やかに説明すること。また、成田商品の解約の申出に対し誠実かつ適切に対応するなど、事業参加者の保護に万全を期すこと。
- 3) 成田商品の一つであるシリーズ成田16号（以下、「シリーズ成田16号」という。）について、契約変更に応じる意思があるかを明確に確認できていない事業参加者に対し、その意思があるかを速やかかつ明確に確認すること。
- 4) 今回の処分内容及び処分理由並びに再発防止のために行った具体的な対策について、役員及び従事者全てに対し速やかに周知徹底すること。
- 5) 関係法令の遵守を社内で徹底するとともに、社内研修・教育の計画を作成し、役員及び従事者全てに対し継続的にこれを実施すること。
- 6) 不動産特定共同事業及びその遂行に関する業務の適正な運営を確保するため、社内の業務管理体制の整備等必要な措置を講じること。
- 7) 解約の申出に係る対応状況（解約申請件数・金額及び解約対応件数・金額を含む。）について、当面の間、日次の報告を行うこと。その他の対応状況について、令和6年7月17日までに書面で報告すること。その後、必要に応じて書面で報告すること。

根拠法令：法第34条第1項

2. 処分理由

(1) 被処分者は、大阪府知事に対し、開発事業者による事業プランの変更は、成田商品の対象不動産である土地の資産性に大きく影響を及ぼす可能性のある重要な事項と認識していると回答した。

しかし、実際には、事業参加者に対し、開発事業者のホームページを用いて計画変更の説明をするにとどまり、事業プランの変更後の対象不動産の資産価値、将来的な収益性、事業プランの実現可能性への影響等、事業参加者が投資判断を行う上で重要となる事項の説明を怠った。

これらは、業務に関し、その公正を害する行為である。

(法第 34 条第 1 項第 2 号及び法第 35 条第 1 項第 1 号該当)

(2) 被処分者は、シリーズ成田 16 号の契約成立前交付書面及び契約成立時交付書面に、都市計画法第 29 条の開発許可の対象ではない土地を対象不動産に含んでいるにもかかわらず、開発許可を受けていると誤った記載をし、これを用いて勧誘及び契約を行った。

また、被処分者は、この誤りを是正するため、シリーズ成田 16 号の対象不動産である開発許可を受けていない土地を開発許可を受けた他の土地と交換しようとした。この行為は、契約変更該当するところ、被処分者は、期日までに事業参加者から契約取消しの申出がない場合、契約変更に同意したものとみなすことにした。

これは、契約変更の手続きとして不適切な行為であり、業務に関し、その公正を害する行為である。

(法第 24 条第 1 項、同法施行規則第 43 条第 1 項第 17 号ロ
及び法第 25 条第 1 項違反、法第 34 条第 1 項第 2 号該当)

(3) 被処分者は、契約成立前交付書面に、宅地造成工事完了時における形状・構造等を記載すべきところ、宅地造成工事完了前の形状を記載した。

これは、業務に関し、その公正を害する行為である。

(法第 24 条第 1 項及び同法施行規則第 43 条第 1 項第 17 号ホ違反、
法第 34 条第 1 項第 2 号該当)