

(参考資料)

■シンガポール：不動産仲介業法 2010 年（抄訳）

[周藤利一：訳]

2010 年第 25 号

目次

第 I 章 序章

1. 法律名及び施行
2. 適用範囲
3. 定義
4. 除外される活動及び人
5. 免除

第 II 章 不動産仲介業評議会（Council for Estate Agencies）

6. 不動産仲介業者のための評議会の設立及び編入
7. 評議会の印章
8. 評議会の構成
9. 評議会の機能及び職務
10. 評議会の権限
11. 大臣による指示
12. 委員会及び事務局の設置
13. 事務局長及び他の局員の任命等
14. 秘密の保持
15. 個人的責任からの保護
16. 公務員
17. 会計年度
18. 毎年の評価
19. 評議会により回収又は収納した金額
20. 寄附
21. 債務負担行為権限
22. 株式の発行等
23. 銀行口座
24. 金額の適用
25. 投資権限
26. 資金調達条項
27. 年次報告

第 III 章 不動産仲介業者の許可及びセールスパーソンの登録

28. 不動産仲介業者の許可
29. セールスパーソンの登録
30. 不動産仲介業者の許可を有する個人の適格性
31. 不動産仲介業者の許可を保持する他の者の適格性
32. 登録されたセールスパーソンの適格性

- 33. 不動産仲介業者の許可のための申請
- 34. セールスパークソンの登録申請書
- 35. 許可及び登録の有効期間
- 36. 登録及び登録の検索

第IV章 義務と責任

- 37. 登録地
- 38. 重要な執行役員（key executive officer）の任命及び義務
- 39. セールスパークソンの任命
- 40. 1人の不動産仲介業者に常時従事するセールスパークソン
- 41. 不動産仲介業者と書面契約の下で従事するセールスパークソン
- 42. 業務、倫理及び行動の基準
- 43. 一定の事項の通知
- 44. 一定の申込及び引受に関し求められる不動産仲介契約

第V章 検査、執行、懲戒及び反則

- 45. 検査官の任命
- 46. 不動産仲介業者に対する検査
- 47. セールスパークソンに対する検査
- 48. 検査官の調査及び執行の権限
- 49. 苦情
- 50. 調査
- 51. 懲罰審問会及び懲罰委員会
- 52. 懲戒処分等
- 53. 懲罰委員会の権限及び手続

第VI章 許可及び登録の保留及び取消

- 54. 不動産仲介業者の許可の保留・取消
- 55. 登録の保留・取消
- 56. 取消及び保留の効果

第VII章 苦情処理

- 57. 苦情処理委員会の構成
- 58. 苦情処理委員会の義務、権限及び手続
- 59. 苦情処理委員会への苦情申立て
- 60. 苦情処理委員会の手続前調整
- 61. 苦情処理委員会のメンバーによる利害関係の開示
- 62. 苦情処理に関する規則
- 63. 苦情処理委員会のメンバーは公務員とみなし、個人的責任から保護されること

第VIII章 補則

- 64. 一般的な反則及び罰
- 65. 詳細又は情報のための不動産業評議会の権限
- 66. 論争解決スキームに関する委員会の権限
- 67. 裁判所の管轄
- 68. 企業等の法人による反則

- 69. 反則の構成
- 70. 文書のサービス
- 71. 第 1 スケジュールの修正
- 72. 規則
- 73. 他の成文法の必要的修正
- 74. 不動産仲介業者に関する成文法又は他の文書の修正
- 75. 経過措置
 - 第 1 スケジュールー不動産業評議会の構成及び手続
 - 第 2 スケジュールー金融的準備
 - 第 3 スケジュールー他の成文法の当然的修正

シンガポール共和国

2010 年第 25 号

私は同意します。

大統領 S. R. NATHAN

2010 年 10 月 1 日

不動産仲介業者及びセールスパーソンに対する規制の枠組みを強化し、不動産業評議会を設立し、鑑定士及び住宅仲介業者法（2000年改正法の第16章、the Appraisers and House Agents Act）その他の成文法の必然的改正を行う法。

本法は、シンガポール国会の助言及び同意により、大統領が次のとおり施行する。

第 I 章 序章

（法律名及び施行）

第 1 条 この法は、不動産仲介業者法 2010 年と称し、大臣が告示をもって指定する日に施行するものとする。

（適用範囲）

第 2 条 この行為は、シンガポール及びシンガポール外に位置する不動産に関する不動産仲介業者の業務に対し、適用する。

（定義）

第 3 条(1) この法において、特段の規定がない限り、「広告」とは、公開されているか否かを問わず、また、以下に該当するすべての形式を含むものとする。

- (a) 口頭又は文書で
- (b) 印刷されたもの又は電子形式で
- (c) 新聞又は他の出版の中で
- (d) テレビ又はラジオで
- (e) ポスター、通知、サイン、ラベル、ポスター又は品物のディスプレイで
- (f) 通知、回覧、パンフレット、カタログ、価格表その他の資料の配布で
- (g) 絵、モデル又はフィルム展览展示で
- (h) その他の形式又は方法

「苦情処理委員会」とは、第 57 条の規定により設置される苦情処理委員会をいう。

「施行日」とは、第 II 章の施行日をいう。

「法人」とは、有限事業組合を含む。

「建物」とは、建築規制法（Building Control Act）第 29 条で規定するところによる。

「商号」（business name）とは、不動産仲介業者に関して、不動産仲介業者が不動産業を営むことを認められる名義を意味する。

「議長」とは、懲罰委員会の議長又は苦情処理委員会の議長、又はこれら議長として行動する者を意味する。

「顧客」（client）とは、自己又は他人の利益のために、不動産仲介業者から又は直接セールスパーソンからサービスを受け、又は利用するあらゆる者を意味する。

「委員会」とは、委員会に関して、懲罰委員会及び苦情処理委員会を含む。

「委員」とは、この法律に基づく評議会により組織された任意の委員会のメンバーを意味する。

「会社」とは、会社法（the Companies Act）第 50 条 4(1)と同じ意味を有する。

「評議会」とは、第 6 条の規定により設立された不動産仲介業者のための評議会を意味する。

「副会長」とは、評議会の副会長及び副会長を務める者を意味する。

「開発」とは、新しい建物の建設を含む開発を意味する。

「管理者」とは、会社法第 4 条(1)と同じ意味を有する。

「懲罰委員会」とは、第 51 条(4)の規定により任命された委員会を意味する。

「苦情処理委員会」とは、第 51 条(1)の規定により任命された委員会を意味する。

「処分」とは、不動産に関する権益の変動をもたらす行為をいい、「取得」とは、文脈に従い解釈される。

「不動産仲介契約」（estate agency agreement）とは、不動産仲介業者と顧客との間で、顧客のために不動産仲介業者が行うべき業務の内容及び対象に関し、当分の間、合意した内容を具体化した 1 部又は複数の文書を意味する。

「不動産仲介業務」（estate agency work）とは、次に掲げるものであって、顧客のための業務の一環として行われたあらゆる業務又は料金（業務の一環であるか否かを問わない。）の期待のために、若しくはその期待の中で行われたあらゆる業務を意味する。

(a) 不動産の処分又は取得を希望する第三者を顧客に紹介すること又は顧客による不動産の処分又は取得のための交渉をすることに関し行われる業務

(b) 不動産の処分又は取得を希望する第三者の顧客への紹介の後又は顧客による不動産の処分又は取得のための交渉の後に、その処分又は取得に関し、場合によっては顧客による不動産の処分又は取得に関し、行われる業務

「不動産仲介業者」（estate agent）とは、不動産業を営む者を意味する。

「不動産仲介業者の許可」（estate agent's license）とは、第 33 条の規定により与えられた許可を意味し、不動産仲介業者の許可として指定されたものをいう。

「評議員」とは、第 13 条の規定により不動産仲介業評議会の評議員として任命された者を意味する。

「検査官」とは、第 45 条の規定により任命された者を意味する。

「重要な執行役員」（key executive officer）とは、第 38 条の規定により不動産仲介業者が指定しなければならない者を意味する。

合意の加担者がリースを与える資格のある場合、

「リース」とは、サブリース、賃貸借及び転貸借並びにリース設定のための合意を含む。

「許可」（license）とは、不動産仲介業者の許可を意味し、仮免許を含む。

「公認不動産仲介業者」（licensed estate agent）とは、不動産仲介業者の許可を有する者を意味する。

「貸金業者の許可」（moneylender's license）とは、貸金業者法（Moneylenders Act）第 188 条の規定による許可を意味する。

「パートナー」は、有限責任組合(limited liability partnership)の組合員、合資会社(limited partnership)の無限責任組合員及び有限責任組合員を含む。

「パートナーシップ」は、有限事業組合法 (Limited Liability Partnerships Act) 第 163 条 A の規定により登録された有限事業組合及び合資会社法 (Limited Partnerships Act) 第 163 条 B の規定により登録された合資会社を含む。

「管理に責任を負う者」とは、人又は業務に関し、単独で又は実質的な範囲内で業務の管理の責任を負う者であって、すべての管理者、マネージャー、パートナー、オフィサー、個人、秘書、代理人あるいは従業員を常に含む。

「規程」とは、この法による規則に従い評議会により規定されたものを意味する。

「議長」は、評議会の議長を意味し、議長として務めるすべての者を含む。

「不動産」とは、シンガポール又は他のどこかに位置しており、法律により認知されている土地を意味し、建物及びその部分（竣工しているか、建設中か、建設予定であるかを問わない。）並びに土地に対する将来の利益を含む。

「公共会計士」は、会計士法第 2 条で規定するところによる。

「購入者」とは、不動産の処分の相手方又は相手方となるべき者を意味し、入居予定者

「登録簿」(register) とは、第 36 条の規定により評議会により調製及び維持される登録簿を意味する。

「公認セールスパーソン」(registered salesperson) とは、第 34 条の規定によりセールスパーソンとして登録された者を意味する。

「登録」(registration) とは、別に規定する以外は、第 34 条の規定によるセールスパーソンとしての登録を意味する。

「セールスパーソン」とは、管理的職位又は有限責任職位として雇用又は契約（委託契約又は役務契約）に基づき、不動産仲介業者の業務に従事する個人を意味する。

「弁護士」(solicitor) とは、シンガポール最高裁判所の有効な活動証明書を有する司法書士 (advocate) 及び事務弁護士 (solicitor) を意味する。

「賃借人」は、転借人を含む。

「売り主」とは、不動産を処分する者を意味し、不動産所有者として予定される者を含む。

「副議長」とは、苦情処理委員会の副議長及び副議長として務める者を意味する。

～ 中略 ～

(評議会の構成)

第 8 条 (1) 評議会は、以下のメンバーで構成されなければならない。:

(a) 議長

(b) 他のメンバーは、5 名を下回らず、15 名を超えることはできず、大臣が随時決定することができる。

(2) 第 1 スケジュールは、評議会、メンバー及び手続に関しても適用される。

(評議会の機能及び職務)

第 9 条(1) この法律の規定に基づき、評議会の機能及び職務は、次のとおりとする。

(a) この法律に基づく許可及び登録の制度を管理すること

(b) 不動産仲介業者及びセールスパーソンの業務を規制及び監督すること

(c) 不動産仲介業者及びセールスパーソンの間の整合性及び能力を向上させるとともに、これらの者の地位を維持又は向上させること

を維持又は向上させること

(d) この法律に基づく許可及び登録のための試験及び専門的能力の開発フレームワークを管理すること

- (e) 不動産仲介業者及びセールスパーソンの業務、倫理及び行動基準を開発すること
- (f) 反則及び不動産仲介業務における不当・違法行為に関する調査及び懲戒手続を実施すること
- (g) 不動産取引を慎重かつ適正に行うために必要な知識を消費者に身に着けさせる方策を開発すること
- (h) 他の法令により評議会の機能又は職務として付与された事項を実行すること

～ 中略 ～

(不動産仲介業者の許可)

第28条 (1) この法律の規定に基づき、不動産仲介業者の許可を受けない限り、

(a) 何人も、不動産仲介業者として不動産仲介業務を行い、又はその旨を公告、通知若しくは発言し、又は不動産仲介業務をしようとしてはならず、

(b) 不動産仲介業者として行動してはならず、

(c) 如何なる方法であるかを問わず、支払その他の報酬（金銭その他を問わない。）の有無を問わず、不動産仲介業者として不動産仲介業務を引き受けることができる旨を公然としてはならない。

(2) 第(1)項に違反した者は、3年以下の懲役刑若しくは75,000ドル以下の罰金又は両方の刑に処す。違反を継続する場合には、有罪判決後違反が継続する間、毎日一日につき7,500ドル以下の罰金に処す。

(3) 本条の罪に関して支払われた手数料、コミッション又は報酬は、如何なる行為、訴訟、又は法的手続により回収することはできないものとする。

(セールスパーソンの登録)

第29条 (1) この法律に基づき、

(a) 公認セールスパーソンでない者は、許可を受けた不動産仲介業者のためにセールスパーソンとなり、又はセールスパーソンとして行動してはならず、セールスパーソンを名乗ってはならない。

(b) 公認セールスパーソンでない者は、セールスパーソンとして雇用又は任命を受けてはならず、セールスパーソン又はこの法律の規定により不動産仲介業者の許可を保有しなければならない者のためにセールスパーソンとして行動してはならない。

～ 中略 ～

(許可及び登録の有効期間)

第35条 この法律の規定に基づき、

(a) 不動産仲介業者の許可期間は、3年を超えない範囲内で評議会が定める期間とする。

(b) セールスパーソンの登録期間は、3年を超えない範囲内で評議会が定める期間とする。

～ 中略 ～

(主要な執行役員の選任及び職務)

第38条 (1) 不動産仲介業者は、主要な執行役員 (key executive officer) を任命して、不動産仲介業者の業務の適切な管理及び包括的な運営並びにセールスパーソンの監督に責任をもって当たらせなければならない。

(2) 次に掲げる者は何人も、第(1)項の規定により任命され、又は、任命され続けることができない。

(a) 他の不動産仲介業者のセールスパーソン若しくは重要な執行役員である者又は他の不動産仲介業者としての許可を受けている者

(b) 貸金業者の許可を受けている者、貸金業者の従業員、取締役又はパートナーである者

(3) 主要な執行役員は、必要な資格を有し、所定の要件を満たさなければならない。

(4) 主要な執行役員は本条(1)に規定する職務を遂行するものとし、合理的な時間において常に評議会及びセールスパーソンと連絡可能でなければならない。

(5) 重要な執行役員の選任、死亡、辞任又は任命の失効の理由による重要な執行役員の地位に欠員が発生し

た場合、不動産仲介業者は、

(a) 重要な執行役員の職務の遂行が停止した日から1週間以内に、その事実を評議会に通知しなければならない、

(b) 重要な執行役員の職務の遂行が停止した日から1ヶ月以内に、第(1)項の規定に従い、他の重要な執行役員を選任しなければならない。

(セールスパーソンの任命)

第39条(1) 不動産仲介業者は、登録されたセールスパーソンでない者をセールスパーソンとして任命し、共同経営者とし、雇用し、又は雇用を継続してはならない。

～ 中略 ～

(業務、倫理及び行動基準)

第42条(1) 評議会は、不動産仲介業者、セールスパーソン又はこれら両者の名称で行う業務、倫理及び行動に関する基準を策定して公表することができる。

(2) 第(1)項の規定により策定及び公表された基準の規定を遵守しない不動産仲介業者、セールスパーソン又はこれら両者に対しては、懲戒処分に処することができる。

～ 中略 ～

(提示及び引受に必要な不動産仲介契約)

第44条(1) 第(4)項の規定により特段の定めがある場合を除き、不動産仲介業者が顧客のために不動産仲介業務を遂行することを提示又は引受(手数料その他の料金の有無に関係なく)する場合、特定の不動産に関するか否かを問わず、合意された金額、損害賠償その他の救済又は補償に関する権利又は行動の原因は、法的手続により回復又は取得することができるが、次に掲げる場合に限り、不動産仲介業者の責に帰すべきものとする。

(a) 提示又は引受の内容を具体化する不動産仲介契約は、所定の様式による、かつ、本項の目的に応じ当該提示又は引受を考慮した特約がある場合には、その特約を含む不動産仲介業者と顧客との間の合意として締結されており、記載された文書の場合には、適切に履行されたものであること;及び

(b) 不動産仲介業者は、不動産仲介契約を締結し、履行した時点で公認不動産仲介業者であったこと

(2) 第(4)項の規定により特段の定めがある場合を除き、不動産仲介業者が第(1)項の規定により顧客のために不動産仲介業務の遂行の提示又は引受をする場合、当該不動産仲介業者は、次に掲げる場合に限り、当該提示又は引受に関する不動産の取得又は処分に関し当該不動産仲介業者が既になした支出又は支出予定相当額について補填を受けるべき、又は第三者による支払を求めるべき地位を有する。

(a) 不動産仲介業者と顧客の間の不動産仲介契約が、所定の様式による、かつ、本項の目的に応じ当該提示又は引受を考慮した特約がある場合には、その特約を含むものとして締結されており、記載された文書の場合には、適切に履行されたものであること;

(b) 不動産仲介契約が補填又は払戻しについて明確に規定していること;及び

(c) 不動産仲介契約が締結及び履行されているとき、不動産仲介業者が公認不動産仲介業者であること

(3) 第(1)項に規定する権利その他の訴訟原因は、この規定に含まれていることのみを理由として、この規定による不動産仲介業者以外の者の責に帰すことはできないものとする。

(4) 第72条の規定により制定された規則は、第(1)項及び第(2)項の適用に当たり、一定の範囲の不動産仲介業務を除外することができる。

～ 中略 ～

(苦情)

第49条(1) 公認不動産仲介業者又は公認セールスパーソンの行為に対する苦情は、第一義的に評議員に対し提出することができ、評議員は、その苦情を評議会に付託するものとする。

- (2) 評議員は、公認不動産仲介業者又は公認セールスパーソンの行為に関する如何なる情報も自ら評議会に付託することができる。
- (3) 評議会は、一定の苦情について、評議会が定めるところにより、制定法上の宣言を必要とすることができる。ただし、苦情が公務員により提出された場合は、この限りでない。
- (4) 第(1)項又は第(2)項の規定により苦情又は情報を受理した後、評議会は、調査を行うべき事案であると判断する場合には、第 50 条の規定による調査に付すことができる。
- (5) 評議会は、第 50 条第(3)項の規定により提出された報告書及び勧告を考慮しなければならないが、必要又は望ましいと認める場合には、当該事案をさらに調査又は検討させるため、調査官に差し戻すことができる。
- (6) 評議会は、第 50 条第(3)項の規定により提出された報告書及び勧告を考慮した後、当該事案を懲罰委員会に付託することができる。
- (7) 評議会は、当該事案を懲罰委員会に付託しない場合であって、必要と認める場合には、公認不動産仲介業者又は公認セールスパーソンに対し助言文書を発出することができる。
- (8) 第(7)項の規定により発出された文書は、許可及び登録に対し何ら影響を及ぼさない。

～ 中略 ～

(懲罰査問会及び懲罰委員会) (Disciplinary Panel and Disciplinary Committee)

- 第 51 条(1) 評議会は、臨時に、20 名以内のメンバーによる懲罰査問会を任命することができる。
- (2) 評議会は、評議員である懲罰査問会のメンバーの中から、懲罰査問会の会長 (Head of the Disciplinary Panel) を任命しなければならない。
 - (3) 評議会は、いつでも、懲罰査問会のメンバーを解任することができ、懲罰査問会の欠員も補充することができる。
 - (4) 懲罰査問会の会長は、第 49 条の規定により懲罰委員会に付託された事案を形式的に審問するために、臨時に、懲罰査問会のメンバーの中から懲罰委員会を任命することができる。
 - (5) 懲罰委員会は、少なくとも 3 名のメンバーを含むものとする。
 - (6) 懲罰査問会の会長が適切であると判断する場合、懲罰委員会は、1 件又は複数の事案に関し、又は指定された期間の間任命される。
 - (7) 検査官又はある事案の調査に参加する者は、当該事案について審問する懲罰委員会のメンバーになることはできないものとする。
 - (8) 懲罰査問会の会長は、懲罰査問会のメンバーの中から懲罰委員会の議長を任命するものとする。
 - (9) 懲罰査問会の会長は、いつでも、懲罰委員会のメンバーを解任することができ、懲罰委員会の欠員を補充することができる。
 - (10) 評議会又は懲罰委員会により、又はこれらの権威の下で行われた行為は、メンバーの任命又は資格について発見された瑕疵により無効とされることはないものとする。
 - (11) 懲罰委員会のメンバーは、任期の満了により評議会又は懲罰委員会のメンバーの職を辞した場合であっても、当該懲罰委員会がその業務を終えるときまでは、引き続き懲罰委員会のメンバーであるものとする。

～ 以下略 ～

■韓国： 不動産コンサルティング講習テキスト事例

- 韓国公認仲介士協会の講習テキストに次のタイトルがあり、コンサルティング業務の提案ひな形であるが、ここでは事例として翻訳する。

「第4編 不動産コンサルティング」

「第4章 不動産コンサルティング提案書及び契約書」

第1節 不動産コンサルティング役務提案書

貴社からご依頼のあったソウル特別市西大門区弘済洞216-4の敷地845㎡の不動産開発コンサルティング役務提案書を次の通り提出いたしますので、当社が誠実に役務を遂行することができる機会を賜るようお願い申し上げます。

2009年7月30日

ソウル特別市冠岳区新林本洞10-622 星宇プラザ102号
現代コンサルティング株式会社、 代表 ホン・キルドン ㊞

－ 目 次 －

- I. 役務の目的
- II. 役務の範囲
- III. 役務の内容
- IV. 役務の方法
- V. 役務のフロー
- VI. 役務日程計画
- VII. 役務チームの構成及びプロフィール
- VIII. 役務実績表
- IX. 見積書

I. 役務の目的

ソウル特別市西大門区弘済洞216-4所在の敷地845㎡に対する開発可能な代案の比較・分析を通じ、最適開発案を導出することである。

II. 役務の範囲

本役務は、導出された最適開発代案に対する設計・工事計画・収益性分析・分譲等、事後管理までの総合計画を作成するものとして役務範囲を設定する。

III. 役務の内容

本役務の概略的な内容は、次の通り。

- イ. マクロ的な不動産動向分析
- ロ. 開発環境の分析（商圈分析・市場調査）
- ハ. 導入可能施設（代案）の検討
- ニ. 各代案に対する評価
- ホ. 最適代案の導出
- ヘ. 設計及び工事計画の樹立（最適代案）

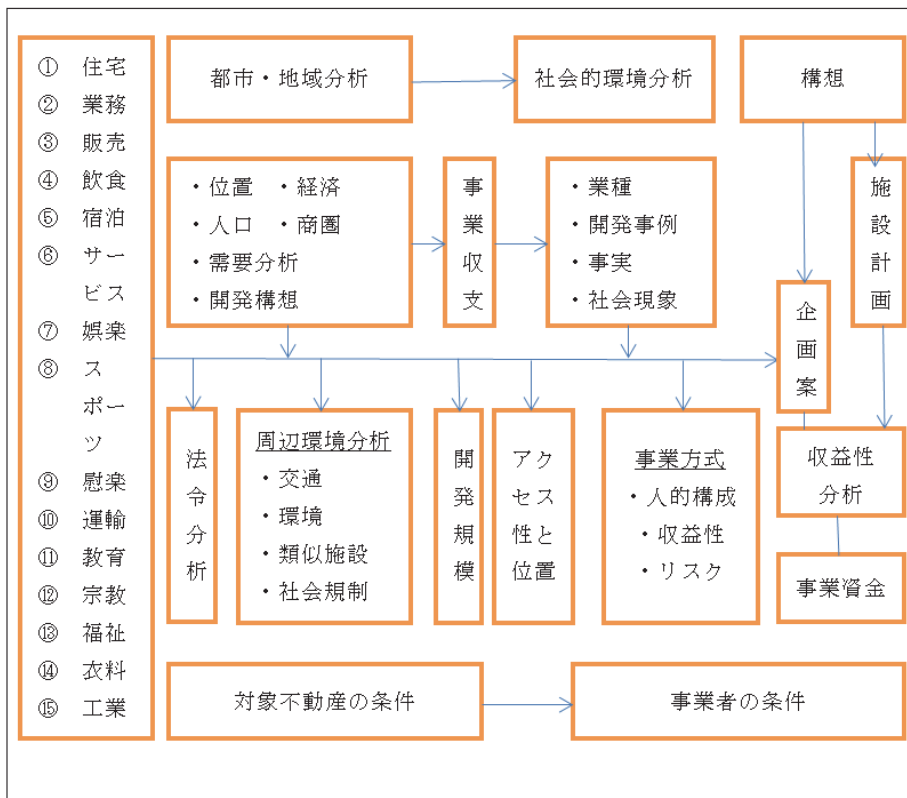
- ト. 資金計画及び収益性分析
- チ. 分譲あるいは賃貸計画
- リ. 必要な場合、管理運営計画（事後管理）

IV. 役務の方法

各役務の内容別の実施方法は、次の通り。

- (1) 開発環境分析における市場調査は、近隣住民に対し設問調査を行って実施し、統計処理を行う。
- (2) 各代案の評価過程における各代案に対する評価は、依頼者の意向に従い、加重値を置いて、社会科学分野でしばしば使用される各項目評価方法（Check List Method）を使用する。
- (3) 収益性分析は、一般的によく利用される費用－純現在価値法（NPV）と内部収益率（IRR）を並行して使用する。

V. 役務のフロー



VI. 役務の日程計画

- ① 総所要期間：2009年6月20日～2009年8月20日（60日）
- ② 中間報告
 - (1) 第一次：2009年7月20日
 - (2) 第二次：2009年8月5日
- ③ 最終報告書の提出日：2009年8月21日

VII. 役務チームの構成及びプロフィール

- ① チーム人員：計5名
 - (1) チーム長：1名
 - (2) 調査要員：2名
 - (3) 研究要員：2名
- ② プロフィール

VIII. 役務実績表

IX. 見積書

① 人件費

(1) 博士クラス研究員

1名×10万ウォン×1時間×60日=600万ウォン

(博士クラスは、1日1時間ずつの時間のみ業務に従事するものとして算定)

(2) 修士クラス研究員

4名×3万ウォン×2時間×60日=1,440万ウォン

(修士クラスは、1日平均2時間ずつ業務に従事するものとして算定)

(3) 人件費計

2,040万ウォン (A)

② 物件費

(1) 調査費 20万ウォン

(2) 予備費 200万ウォン

(3) その他 40万ウォン

計 260万ウォン (B)

③ 合計：2,300万ウォン (A+B)

第2節 不動産コンサルティング契約書

1. 契約書の作成

不動産コンサルティング契約書の作成は、依頼された物件の種類、契約内容、その他さまざまな条件に従い異なるので、コンサルタントは顧客と相互に協議して作成するようにすることを原則とする。あらゆる不動産コンサルティングにおいて最も重要なことは、顧客の問題解決のための代案の提示であることである。しかしながら、それよりもっと重要なことは、「契約」ということである。それは、提供することができるかと確信すること以外は約束しないことである。

契約書において最も重要な三つの要素は、

- ・いつまで(When)
- ・どれだけの金額で(Amount)
- ・どのような水準か(Quality)

を相互に確認するということである。

しかしながら、信頼のない契約は、契約のない信頼よりもっとリスクがあることを認識しなければならない。万一、コンサルタントの役務報告書が顧客の心に響くように作成されなかった場合には、コンサルタントはその費用を受け取るべきではない。また、コンサルタントに対し費用を多く支払えば支払うほど、顧客は信頼をより多く受けることができる。多少逆説的ではあるが、少なく支払う顧客であるほど、顧客はコンサルタントを尊敬して信頼することはない。それゆえ、コンサルタントはできるだけ多くの役務費を受け取ることが有利であると言える。

2. コンサルティング業務委託契約書

1) 作成の目的

不動産コンサルティング業務に関し、その目的、業務範囲、契約期間、費用・報酬額等、依頼人とコンサ

ルタントとの間で、契約した内容について契約書として書面化して明確化することにより、依頼人の保護、紛争の防止及び不動産コンサルティング業務の遂行を効果的に行おうとするところにある。

2) 業務範囲の具体化

不動産コンサルティング業務は、その業務範囲が依頼人により個別性が強く、多様であり、また、あいまいな場合もあるので、依頼人との円滑な意思疎通のため、可能な限り、詳細に項目を列挙することが望ましい。

3) 契約解除に伴う報酬規定

報酬額の記載については、当然に見積書の交付後に依頼人と確認した金額を記入するものであるが、契約期間中に解除する場合においても報酬額をどのようにすべきかについても事前に依頼人と協議して決定しておくことが望ましい。

3. 不動産コンサルティング業務委託契約書の類型

不動産コンサルティング業務の独立性、他の業務分野との関係などを検討し、二種類の委託契約書を準備してみた。次の二種類の委託契約書の様式は、単純な例示に過ぎないので、これに拘束される必要は必ずしもない。実務においては、これらを参考にして、具体的な事案に依拠して適切な活用が望まれる。

1) 書式 (A 類型)

依頼人〇〇〇 (以下「甲」という。) と株××不動産コンサルティング (以下「乙」という。) は、次の条項に関しコンサルティング業務契約を締結する。

(受託内容・契約期間)

第1条 受託内容及び契約期間は、次の通り定める。

担 当	チー ム 長			受託日

姓名		住民番号		電話 番号	(自宅) (職場)
住所					
種別		地域		予想 金額	
希望開発分野					
余裕資金の有無					
リスクの有無					
特 徴					
契約期間					

(委託・受託)

第2条 甲は、乙に対し、次の〇〇〇事業 (以下「本事業」という。) の施行に関するコンサルティング業務 (以下「本業務」という。) を委託して、乙は本業務を受託する。

(協力義務)

第3条 乙は、甲の事業計画に従い、本業務を遂行し、甲は、乙が本業務を円滑に遂行することができるよう協力する。

(業務の内容)

第4条 1.本業務の内容は、次の通りとする。

- ① 立案及び企画段階
- ア. 立地分析のための現場調査及び対象地に対する現況調査
- イ. 関連法規の調査

- ウ. 商圏分析のための現況調査及び設問調査
- エ. 開発戦略及び仮設計
- オ. 財務的妥当性分析
- ② 実行段階
 - ア. 本設計
 - イ. 施工者の選定
 - ウ. 本事業の推進状況の点検
- ③ 完工段階
 - ア. 分譲価格、賃貸保証金、管理費等の案の作成
 - イ. 分譲契約書案及び賃貸契約書案の作成
 - ウ. パンフレット及び募集広告案の作成
 - エ. 賃借人募集活動、賃借人の受付及び契約事務等の処理
- ④ 管理段階
 - ア. 管理規約案の作成
 - イ. 運営システムのアドバイス

2.乙は、上記の業務に関する報告書を甲に対し提出する。

(協議事項)

- 第5条** 1.乙が、第4条第1項各号の業務を実施するときは、事前に甲との協議を通じ、別途定める。
- 2.本契約で定めのない事項又は本契約に関し疑義がある事項については、甲と乙が誠意をもって協議して決定する。

(着手金)

- 第6条** 1.乙は、第4条第1項の業務のうちア号、イ号又はウ号の業務を実施するため、甲と協議して、着手金を受領することができる。ただし、着手金は事業費の0.5%を超過することができない。
- 2.着手金は返還しない。ただし、乙が着手金を受領した後に、正当な事由なく、誠実に業務を推進しないときは、この限りでない。

(報酬及び実費)

- 第7条** 本業務に関する報酬及び実費は、次の通り定める。
- ① 乙が第4条第1項各号の業務を遂行したときは、総事業費の1.5%の範囲内で、甲と協議して、報酬を定める。ただし、約定報酬の範囲内には、既に受領した着手金も含める。
 - ② 第4条第1項各号の業務に関する実費は、甲と乙の協議により別に定める。

(報酬の支払い時期)

- 第8条** 1.乙が、第4条第1項第一号の業務を遂行したときは、甲は、乙から業務報告書を受領すると同時に約定報酬を支払う。
- 2.乙が、甲から、第4条第1項第一号から第四号までの業務を受託したときは、甲と乙が報酬に関し別途定めた時期がある場合には、その時期に、別途の定めがない場合には、業務が終了した時点を報酬支払い時期とみなす。

(報告義務)

- 第9条** 乙は、本業務の推進状況を、甲が定めた指定日までに報告する。ただし、特別な事情により報告義務を履行することができない場合には、乙は、事前に、甲に対し通報しなければならない。

(解約金・違約金)

- 第10条** 1.乙は、契約期間中であるといえども、本業務の目的を達成することができない特別な事情が発生

した場合には、これを甲に対し15日前に予告した後、本契約を解約することができる。

2. 甲は、乙が本契約で定めた義務事項を履行しないときは、催告をした後、本契約を解約することができる。

3. 前項の場合、いずれか一方の帰責事由により本契約が解除されたときは、総事業費の0.5%を違約金とする。ただし、違約金は、帰責事由がある者が相手方に負担する。

(遅延損害金)

第11条 乙が、約定した期間内に履行を不当に遅延するときは、甲に対し、遅延損害金を支払う。ただし、遅延損害金は、約定期間満了日から日数に応じ法定利率を支払う。

年 月 日

依頼人： ○ ○ ○ ㊟

商号： ○○○不動産コンサルタント 代表コンサルタント：○ ○ ○ ㊟

事務所所在地：

電話番号：

2) 書式 (B類型)

依頼人○○○(以下「甲」という。)と株××不動産コンサルティング(以下「乙」という。)は、次の条項に関しコンサルティング業務契約を締結する。

(契約の目的)

第1条 甲は、乙に対し、甲が実施しようとする「(注)」について企画提案(以下「企画提案業務」という。)を委託し、乙は、これを受託する。

(注)：例えば、「不動産最有効利用に関する事業計画」と記入する。

(業務)

第2条 乙は、本契約の目的を遂行するため、企画提案に関する次の業務を実施する。

(注)：例えば、ア. 不動産最有効利用に関する諸般の条件の調査・分析(物件特性、地域特性、法的規制、権利関係、市場動向等)

イ. 不動産の有効利用に関する調査・分析

ウ. 上記ア. 及びイ. に基づく事業計画の策定

エ. その他受託する業務の内容を適切に記載

(提案方法)

第3条 乙は、甲に対し、企画提案を実施するに当たり、書面によりおこなうものとし、必要な付属書類等(以下、書面及び付属書類等を総称して「報告書」という。)を添付する。

(提案期限)

第4条 ①乙は、甲に対し、中間報告書を 年 月 日までに交付して、最終報告書を 年 月 日までに交付して、説明しなければならない。

②乙は、乙の責に帰すことができない事由により前項の期限までに第2条で定める業務を完了することができないときは、事前に、甲に対し、その旨を通知し、甲と期限の延長について協議しなければならない。

(注)：この契約締結日と業務開始日が異なる場合には、別途、契約期間を定める等、実情に応じ、適切に文章を変更することができる。

（提案内容の基準日）

第5条 甲と乙は、報告書の内容に、乙において前条の規定により甲に対し該当書類を交付した日現在の諸般の条件を基準とすること、及び乙は、その後の関連法規（税制及び行政指針を含む。）の改正及び市場動向その他経済事情等の著しい変動により発生する問題については、その責任を負わないことを相互に確認する。

（協力義務）

第6条 甲は、乙が本契約の目的たる企画提案業務を遂行するために実施する各種の調査及びその他行為について、乙が円滑に遂行することができるよう協力しなければならない。

（専門家に対する依頼）

第7条 乙は、本契約上の義務を履行するため、税理士、弁護士及びその他専門家の協力を得る必要があるときは、当該専門家を甲に紹介し、又は甲の承認を得て乙が直接依頼することができる。

（秘密遵守義務）

第8条 乙は、本契約により業務上知ることとなった甲の財産状態、経営状態、身分上の内容及びその他一切の事項について、本契約の有効期間はもちろん、契約の終了後においても、正当な事由なく、第三者に知らせてはならない。

（報酬）

第9条 ①甲は、乙に対し、本契約の企画提案業務の報酬として金 ウォン（付加価値税を含む。）を第4条で定める提案期限日から 日以内に支払わなければならない。

②甲及び乙は、前項の報酬額に第7条に規定する該当専門家に支払われる費用は含めない。

（注）：本条は、一括支払いの場合を例示したものであり、分割支払いの場合には、適切に文章を変更することができる。

（専門家に対する支払）

第10条 甲は、第7条に関する費用が発生した場合、甲が事前に承諾した範囲内で、迅速にその費用を支払わなければならない。

（報告義務）

第11条 乙は、原則として、適切に本契約上の業務推進状況及びその他事項について甲に報告しなければならない。

（業務内容の変更）

第12条 ①甲及び乙は、本契約の締結後に甲からの追加業務（追加調査事項を含む。）の依頼及び社会的・経済的環境の変化その他の事由により本契約の内容を変更することが適当であると判断されるときは、相手方に対し、速やかにその旨を通知し、その変更に対する協議を申請することができる。

②前項の場合、その変更に伴う第9条の報酬の改定についても協議されたものとみなす。

（解除）

第13条 ①甲及び乙は、本契約を協議により解除することができる。

②甲又は乙において、第2条で定めた業務を遂行することが著しく困難になった場合その他やむを得ない事情が発生した場合には、甲又は乙は、本契約を解約することができる。

1. 乙が解除する場合には、解除以後の業務についてこれを承継すべきコンサルタントを甲に紹介することができる。

2. 甲が解除する場合には、解除時まで乙が本契約の履行に使用した費用及び作業の総額に該当する金額を支払わなければならない。

(契約書の作成費用)

第14条 本契約書の作成に関する費用については、甲及び乙がそれぞれ負担する。

(協議)

第15条 本契約書で定めない事項又は明確でない事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議して決定する。

本契約の成立を証するため、本契約書は2通を作成し、それぞれ署名・捺印した後、甲と乙がそれぞれ1通を保有する。

年 月 日

依頼人： ○ ○ ○ ㊟

商号： ○○○不動産コンサルタント 代表コンサルタント：○ ○ ○ ㊟

事務所所在地：

電話番号：

不動産コンサルティングに関わる海外調査 | 報告書

2013年3月

◎研究主体

公益財団法人 不動産流通近代化センター

〒100-0014 東京都千代田区永田町 1-11-30

サウスヒル永田町 8階

◎調査研究受託

株式会社 ニッセイ基礎研究所

〒102-0073 東京都千代田区九段北 4-1-7