

## 大東建託株式会社及び大東建託パートナーズ株式会社に対する勧告について

令和元年9月24日  
公正取引委員会

公正取引委員会は、大東建託株式会社（以下「大東建託」という。）及び大東建託パートナーズ株式会社（以下「大東建託パートナーズ」といい、大東建託と大東建託パートナーズを併せて「2社」という。）に対し調査を行ってきたところ、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法（以下「消費税転嫁対策特別措置法」という。）第3条第1号後段（買ったたき）の規定に違反する行為が認められたので、本日、消費税転嫁対策特別措置法第6条第1項の規定に基づき、2社に対し勧告を行った。

## 第1 違反行為者の概要

法人番号	4010401016607	1010401016618
名称	大東建託株式会社	大東建託パートナーズ株式会社
所在地	東京都港区港南二丁目16番1号	東京都港区港南二丁目16番1号
代表者	代表取締役 小林 克満	代表取締役 佐藤 功次
事業の概要	建築工事業等	不動産賃貸業等
資本金	290億6099万円	10億円

## 第2 違反事実の概要

## 1 大東建託

(1)ア 大東建託は、賃貸建物の建築工事業等を営む事業者である。

イ 大東建託は、自社に継続して駐車場、事務所又は倉庫（以下「駐車場等」という。）を貸し付ける個人である事業者又は資本金の額若しくは出資の総額が3億円以下である事業者（以下「賃貸人」という。）と賃貸借契約を締結し、賃貸人から継続して駐車場等を賃借している。大東建託が賃借する駐車場等の賃料は、消費税を含む額で定めている場合及び消費税を含まない額で定めている場合がある。

問い合わせ先	公正取引委員会事務総局取引部消費税転嫁対策調査室 電話 03-3581-3378（直通）
ホームページ	<a href="https://www.jftc.go.jp/">https://www.jftc.go.jp/</a>

- (2) 大東建託は、賃貸人のうち、駐車場等の賃料を消費税を含む額で定めている一部のもの（以下「本件賃貸人」という。）に対し、平成26年4月分以後の賃料について、消費税率引上げ分を上乗せせず、同年3月分の賃料と同額の賃料を支払った。

## 2 大東建託パートナーズ

- (1)ア 大東建託パートナーズは、不動産賃貸等の事業を営む事業者である。

イ 大東建託パートナーズは、自社の賃貸物件として利用者に転貸するための駐車場、事務所又は倉庫（以下「転貸非居住用物件」という。）を自社に継続して貸し付ける個人である事業者又は資本金の額若しくは出資の総額が3億円以下である事業者（以下「オーナー」という。）と賃貸借契約を締結し、オーナーから継続して転貸非居住用物件を賃借し、当該賃借した転貸非居住用物件を利用者に貸し付けている。

ウ 大東建託パートナーズは、自社が転貸非居住用物件を貸し付ける利用者から收受する転貸非居住用物件の賃料（以下「転貸賃料」という。）を消費税を含む額又は消費税を含まない額で定めている。

エ(7) 大東建託パートナーズがオーナーから賃借する転貸非居住用物件は、消費税法上の課税対象であるところ、大東建託パートナーズは、前記イの賃貸借契約において、オーナーに対して支払う転貸非居住用物件の賃料（以下「借上賃料」という。）を消費税を含む額で定めている。

(4) 大東建託パートナーズは、前記イの賃貸借契約において、オーナーに対して支払う借上賃料を、前記ウの転貸賃料から自社の運営管理費等を差し引いた額とする旨を定めている。

(7) 大東建託パートナーズは、前記(4)の自社の運営管理費について

a 転貸賃料を消費税を含む額で定めている場合には、当該消費税を含む転貸賃料の額に一定率を乗じて算出した額に消費税相当分を加えた額

b 転貸賃料を消費税を含まない額で定めている場合には、当該消費税を含まない転貸賃料の額に一定率を乗じて算出した額に消費税相当分を加えた額

としている。

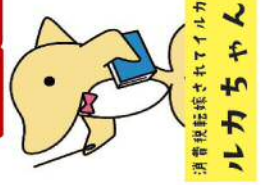
- (2)ア 大東建託パートナーズは、前記(1)ウの転貸賃料のうち、消費税を含む額で転貸賃料を定めているものについて、平成26年4月分以後の転貸賃料を同年3月分までと同額で定めた。

イ 大東建託パートナーズは、オーナーのうち一部のもの（以下「本件オーナー」という。）に対し、平成26年4月分以後の借上賃料について、前記アで定めた転貸賃料から前記(1)エ(7)の消費税率引上げ分を上乗せした

自社の運営管理費等を差し引くことにより、消費税率引上げ前の借上賃料の額に消費税率引上げ分を上乗せした額よりも低い額を借上賃料として支払った。

### 第3 勧告の概要

- 1(1) 大東建託は、本件賃貸人に対し、消費税率引上げ分を上乗せせずに支払った平成26年4月分以後の駐車場等の賃料について、同月分に遡って速やかに、消費税率引上げ分を上乗せした額まで引き上げ、当該引上げ分相当額を本件賃貸人に支払うこと。
- (2) 大東建託パートナーズは、本件オーナーに対し、消費税率引上げ分を上乗せした額よりも低い額で支払った平成26年4月分以後の借上賃料について、同月分に遡って速やかに、消費税率引上げ分を上乗せした額まで引き上げ、当該額と実際に支払った額との差額を本件オーナーに支払うこと。
- 2 2社は、それぞれ、今後、消費税の転嫁を拒むことのないよう、自社の役員及び従業員に本勧告の内容について周知徹底するとともに、消費税転嫁対策特別措置法の研修を行うなど社内体制の整備のために必要な措置を講じること。
- 3 2社は、それぞれ、前記1及び2に基づいて採った措置について、特定供給事業者に通知すること。
- 4 2社は、それぞれ、前記1から3に基づいて採った措置について、速やかに公正取引委員会に報告すること。



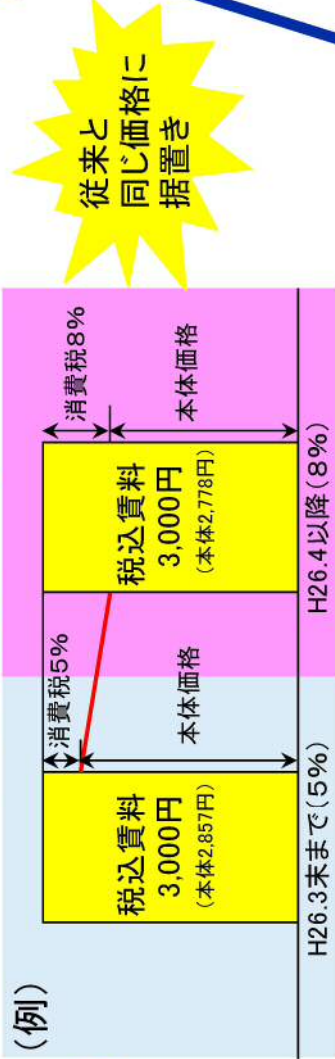
【 特定供給事業者 】

本件賃貸人（約140名）

本件オーナー（約3万名）

※違反行為※

本件賃貸人に対し、平成26年4月分以後も消費税率引上げ分を上乗せせずに賃料を支払った。

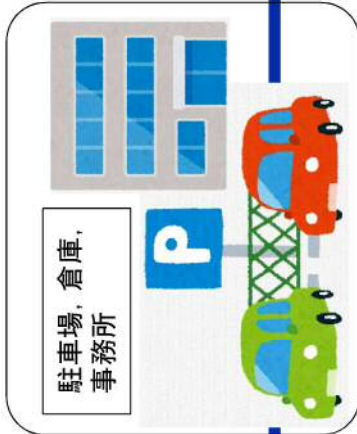


本件オーナーに対し、平成26年4月分以後の借上賃料を、消費税率引上げ前の額よりも低い額で支払った。



※1 運営管理費は、H26.4以降、消費税率引上げ分増額（本例に記載した運営管理費等の額は例示であって、実際の額とは異なる。）

本件賃貸人から賃借した駐車場等の「賃料」を税込価格で定める。



税込転賃賃料(注1)から運営管理費等(注2)を差し引いた額を本件オーナーに支払う「借上賃料」として税込価格で定める。

(注1) 税込転賃賃料：大東建託パートナーズが本件オーナーから駐車場等を賃借し、これを利用者に転貸する際の賃料  
(注2) 運営管理費等：大東建託パートナーズの運営管理等に係る費用

大東建託株式会社

大東建託パートナーズ株式会社

【 特定事業者 】

公正取引委員会  
Japan Fair Trade Commission



- ※勧告の内容※
- 大東建託は、駐車場の賃料を平成26年4月分に遡って速やかに、消費税率引上げ分を上乗せした額まで引き上げ、当該引上げ分相当額を支払うこと
  - 大東建託パートナーズは、借上賃料を平成26年4月分に遡って速やかに、消費税率引上げ分を上乗せした額まで引き上げ、当該額と実際に支払った額との差額を支払うこと など

## 2 消費税転嫁対策特別措置法の概要（消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置）

### ○ 特定事業者及び特定供給事業者の定義（第2条第1項・第2項）

	特定事業者（転嫁拒否等をする側）（買手）	特定供給事業者（転嫁拒否等をされる側）（売手）
①	大規模小売事業者	大規模小売事業者に継続して商品又は役務を供給する事業者
②	右欄の特定供給事業者から継続して商品又は役務の供給を受ける法人事業者	○資本金等の額が3億円以下の事業者 ○個人事業者等

### ○ 特定事業者の遵守事項（第3条）

① 減額，買ったとき（第3条第1号）
・ 商品又は役務の対価の額を事後的に減額することにより，消費税の転嫁を拒否すること。
・ 商品又は役務の対価の額を通常支払われる対価に比べて低く定めることにより，消費税の転嫁を拒否すること。
② 商品購入，役務利用又は利益提供の要請（第3条第2号）
・ 消費税の転嫁に応じることと引換えに商品を購入させ，又は役務を利用させること。
・ 消費税の転嫁に応じることと引換えに金銭，役務その他の経済上の利益を提供させること。
③ 本体価格での交渉の拒否（第3条第3号）
商品又は役務の対価に係る交渉において本体価格（消費税を含まない価格）を用いる旨の申出を拒むこと。
④ 報復行為（第3条第4号）
特定供給事業者が公正取引委員会等に転嫁拒否等の行為に該当する事実を知らせたことを理由として，取引の数量を減じ，取引を停止し，その他不利益な取扱いをすること。

### ○ 違反行為者に対する措置（第4条・第6条）

#### ① 指導・助言（第4条）

特定事業者に対して，違反行為を防止又は是正するために必要な指導・助言を行う。

#### ② 勧告・公表（第6条）

違反行為があると認めるときは，特定事業者に対して，速やかに消費税の適正な転嫁に応じることその他必要な措置をとるよう勧告し，その旨を公表する。

### 3 参照条文

#### ○ 消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法（抄）（平成二十五年法律第四十一号）

##### （定義）

第二条 この法律において「特定事業者」とは、次に掲げる事業者をいう。

- 一 （略）
- 二 法人である事業者であって、次に掲げる事業者から継続して商品又は役務の供給を受けるもの（大規模小売事業者を除く。）
  - イ 個人である事業者
  - ロ 人格のない社団等（法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがあるものをいう。以下同じ。）である事業者
  - ハ 資本金の額又は出資の総額が三億円以下である事業者

2 この法律において「特定供給事業者」とは、次に掲げる事業者をいう。

- 一 （略）
- 二 前項第二号イからハマまでに掲げる事業者が同号の特定事業者に継続して商品又は役務を供給する場合における当該同号イからハマまでに掲げる事業者

3 （略）

##### （特定事業者の遵守事項）

第三条 特定事業者は、平成二十六年四月一日以後に特定供給事業者から受ける商品又は役務の供給に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 商品若しくは役務の対価の額を減じ、又は商品若しくは役務の対価の額を当該商品若しくは役務と同種若しくは類似の商品若しくは役務に対し通常支払われる対価に比し低く定めることにより、特定供給事業者による消費税の転嫁を拒むこと。
- 二 （略）
- 三 （略）
- 四 （略）

##### （勧告）

第六条 公正取引委員会は、特定事業者について第三条の規定に違反する行為があると認めるときは、その特定事業者に対し、速やかに消費税の適正な転嫁に応じることその他必要な措置をとるべきことを勧告するものとする。

2 公正取引委員会は、前項の規定による勧告をしたときは、その旨を公表するものとする。