

宅地建物取引業者に対する行政処分について

令和5年2月8日

東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課

被 処 分 者	商 号	株式会社エムズ
	代 表 者	大橋 一郎 (おおはし いちろう)
	主たる事務所	東京都渋谷区神宮前四丁目25番35号
	免 許 年 月 日	令和元年12月17日 (当初免許年月日 平成11年12月17日)
	免 許 証 番 号	東京都知事(5)第78069号
聴 聞 年 月 日	令和5年1月10日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止30日間及び指示	
業 務 停 止 期 間	令和5年2月22日から同年3月23日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第35条第1項(重要事項説明未実施) 同法第35条第1項第4号及び第14号イ(重要事項説明書の記載不備) 同法第65条第1項第2号(指示) 同法第65条第2項第2号(業務の停止)	
事 実 関 係	<p>被処分者には、下記のとおり、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「法」という。)違反があった。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 被処分者は、令和3年10月21日に、貸主Aと借主Bとの間で締結された、長野県諏訪市所在の建物の定期建物賃貸借契約において媒介業務を行った。</p> <p>この業務において、次のような違反行為があった。</p> <p>(1) 宅地建物取引士に法第35条に定める書面(以下「重要事項説明書」という。)を説明させなかった。</p> <p>(2) 法第35条第1項第4号に関する事項について調査を怠り、重要事項説明書に事実と異なる記載をした。</p> <p>(3) 本取引の対象物件は、昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した建物に該当するにもかかわらず、重要事項説明書に耐震診断の有無を明示しなかった。</p>	

(4) 貸主と登記名義人が異なるにもかかわらず、重要事項説明書に、貸主と登記名義人は「同じ」と記載した。

これらのことは、(1)は法第35条第1項本文に、(2)は法第35条第1項第4号に、(3)は法第35条第1項第14号イ及び宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)第16条の4の3第5号にそれぞれ違反し、それぞれ法第65条第2項第2号に該当する。(4)は法第65条第1項第2号に該当する。

2 被処分者は、令和3年12月7日に、貸主Aと借主Bとの間で締結された、長野県諏訪市所在の建物の定期建物賃貸借契約において媒介業務を行った。

この業務において、宅地建物取引士に重要事項説明書を説明させなかった。

このことは、法第35条第1項本文に違反し、法第65条第2項第2号に該当する。