

月／日 (曜日)	担当事務所名 担当課名	TEL	発表者名 (担当課長名)	その他の 配布先
11／22 (火) 14:00	阪神南県民センター 西宮土木事務所 建設業課	ダイヤルイン 0798-39-1543	西宮土木事務所 所長 宇野 文章 (建設業課長 香崎 広宙)	—

## 宅地建物取引業者に対する監督処分について

株式会社ランドワークの宅地建物取引業法（以下「法」という。）違反について、兵庫県阪神南県民センターは、令和4年11月9日、同社に対し、法に基づく監督処分を行いました。

### 記

#### 1 処分内容

法第65条第2項に基づく業務停止

##### (1) 業務停止期間

令和4年12月7日から令和4年12月28日までの22日間

##### (2) 業務停止の範囲

宅地建物取引業に関する一切の業務

#### 2 処分理由

被処分者は、①平成30年4月27付け宅地売買契約の媒介時、②平成30年7月12日付け宅地建物売買契約の媒介時、③平成30年8月31日付け宅地建物売買契約の媒介時、それぞれの重要事項説明書の「説明をする宅地建物取引士」について、宅地建物取引士の資格がない者が記名押印し、交付・説明を行っていた。

また、被処分者は、④令和2年1月20日付け宅地建物売買契約の立ち会い時、重要事項説明書の「説明をする宅地建物取引士」について、宅地建物取引士の資格がない者が記名押印して交付のみ行い、買主に対し説明を行わなかった。

このことは、法第35条第1項本文の規定に違反する。

被処分者は、⑤令和3年2月1日付け宅地建物売買契約の代理時、代理契約書を作成していなかった。

このことは、法第34条の3本文において準用する法第34条の2第1項本文の規定に違反する。

被処分者は、⑤令和3年2月1日付け宅地建物売買契約の代理時、重要事項説明書を作成し交付していなかった。

このことは、法第35条第1項本文の規定に違反する。

被処分者は、⑤令和3年2月1日付け宅地建物売買契約の代理時、売買契約書を売主及び買主に交付していなかった。

このことは、法第37条第1項の規定に違反する。

(参考) 株式会社ランドワーク 代表取締役 中島 健介  
本店所在地：西宮市産所町15番14号  
免許証番号：兵庫県知事(6)第203166号

## 参考法令

宅地建物取引業法（昭和二十七年六月十日 法律第七十六号）

### （媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

### （代理契約）

第三十四条の三 前条の規定は、宅地建物取引業者に宅地又は建物の売買又は交換の代理を依頼する契約について準用する。

### （重要事項の説明等）

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

### （書面の交付）

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
- 二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
  - 二の二 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項
- 三 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法
- 四 宅地又は建物の引渡しの時期
- 五 移転登記の申請の時期
- 六 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- 八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置
- 十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 十一 当該宅地若しくは建物が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合にお

けるその不適合を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容

十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

(指示及び業務の停止)

第六十五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許(第五十条の二第一項の認可を含む。次項及び第七十条第二項において同じ。)を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第六十六号。以下この条において「履行確保法」という。)第十一条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

一～四 (略)

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一、一の二 (略)

二 第十三条、第二十五条第五項(第二十六条第二項において準用する場合を含む。)、第二十八条第一項、第三十一条の三第三項、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十四条の二第一項若しくは第二項(第三十四条の三において準用する場合を含む。)、第三十五条第一項から第三項まで、(略)の規定に違反したとき。

3～4 (略)