

## 別紙 1

## 宅地建物取引業者に対する行政処分について

令和5年3月24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C a n a e l
	代 表 者	茂木 拓也 (もぎ たくや)
	主たる事務所	東京都渋谷区渋谷二丁目14番13号 岡崎ビル811号室
	免許年月日	令和元年10月18日 (当初免許年月日 令和元年10月18日)
	免許証番号	東京都知事(1)第104062号
聴 聞 年 月 日	令和5年1月30日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止10日間	
業 務 停 止 期 間	令和5年4月7日から同月16日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第32条(誇大広告等の禁止) 同法第34条第1項(取引態様の明示義務違反) 同法第65条第2項第2号(業務の停止)	
事 実 関 係	<p>被処分者は、東京都渋谷区所在の建物について、インターネット上に賃貸借募集のための広告を掲載した。</p> <p>この業務において、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 既に賃貸借契約が成立し、取引ができない物件であったにもかかわらず、あたかも当該物件が取引できる物件であるかのような、著しく事実に相違する表示をした。</p> <p>2 「取引態様」が「媒介」であるにもかかわらず、「一般」と記載した。</p> <p>これらのことは、上記1は法第32条に、上記2は法第34条第1項に違反し、それぞれ法第65条第2項第2号に該当する。</p>	

## 別紙 2

## 宅地建物取引業者に対する行政処分について

令和 5 年 3 月 2 4 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	株式会社ゼント
	代 表 者	小川 浩司 (おがわ ひろし)
	主たる事務所	東京都大田区蒲田五丁目 1 8 番 2 号
	免 許 年 月 日	令和元年 8 月 6 日 (当初免許年月日 平成 1 6 年 8 月 6 日)
	免 許 証 番 号	東京都知事 (4) 第 8 3 4 1 1 号
聴 聞 年 月 日	令和 5 年 1 月 3 1 日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止 1 0 日間及び指示	
業 務 停 止 期 間	令和 5 年 4 月 7 日から同月 1 6 日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第 3 5 条第 1 項 (重要事項説明未実施及び重要事項説明書の記載不備) 同法第 3 5 条の 2 (供託所等に関する説明未実施) 同法第 6 5 条第 2 項第 2 号 (業務の停止) 同法第 6 5 条第 1 項 (指示)	
事 実 関 係	<p>被処分者は、令和 4 年 8 月に、貸主 A と借主 B との間で締結された埼玉県さいたま市所在の建物の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、被処分者には、下記のとおり、宅地建物取引業法 (昭和 2 7 年法律第 1 7 6 号。以下「法」という。) 違反があった。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 契約が成立するまでの間に、法第 3 5 条に定める書面 (以下「重要事項説明書」という。) の説明を行わなかった。</li><li>2 重要事項説明書において、建物の上に存する登記された権利を「抵当権」とのみ記載し、その具体的な内容を記載していない。</li><li>3 重要事項説明書において、法令に基づく制限の概要について、建物の貸借において記載及び説明すべき法令の制限の有無を記載していない。</li></ol>	

- 4 重要事項説明書において、本物件の所在地はさいたま市の提供する洪水ハザードマップ上に表示されているにもかかわらず、洪水ハザードマップは「無」と事実と異なる記載をした。
- 5 契約が成立するまでの間に、供託所等に関する事項について説明を行っていない。

これらのことは、上記1は法第35条第1項本文に、上記2は同項第1号に、上記3は同項第2号及び宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第3条第3項に、上記4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3号の2に、上記5は法第35条の2にそれぞれ違反し、上記1から4まではそれぞれ法第65条第2項第2号に該当し、上記5は同条第1項本文に該当する。

◆注意すべきポイント◆

○ 契約締結前に、水害ハザードマップを確認しましょう

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報の適切な把握が、契約締結を行う上で重要となっています。

令和2年8月に、重要事項説明の対象項目として「水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地」を買主や借主に説明することが宅地建物取引業者（宅建業者）に義務付けられました。

不動産の売買契約や賃貸借契約を締結する際に、宅建業者が重要事項説明において提示する「水害ハザードマップ」が、区市町村で配布または区市町村のホームページに掲載された最新のものであることを確認しましょう。また、水害ハザードマップ上の対象物件の位置や水害リスクについて、しっかりチェックしましょう。

