

宅地建物取引業者に対する行政処分について

令和 8 年 3 月 1 1 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	株式会社ファイン・アンド・パートナー
	代 表 者	雛形 訓行 (ひながた くにゆき)
	主たる事務所	東京都杉並区高円寺南四丁目 2 3 番 5 号
	免 許 年 月 日	令和 3 年 7 月 1 日 (当初免許年月日 平成 2 3 年 7 月 1 日)
	免 許 証 番 号	東京都知事 (3) 第 9 3 1 2 1 号
聴 聞 年 月 日	令和 8 年 2 月 9 日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止 1 1 日間及び指示	
業 務 停 止 期 間	令和 8 年 3 月 2 5 日から同年 4 月 4 日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第 3 3 条 (広告開始時期の制限違反) 同法第 4 6 条第 2 項 (超過報酬) 同法第 6 5 条第 1 項第 2 号 (指示) 同法第 6 5 条第 2 項第 2 号 (業務の停止)	
事 実 関 係	<p>被処分者は、令和 4 年 3 月に、売主 A と買主 B との間で締結された、東京都杉並区所在の宅地 (以下「本物件」という。) の売買契約 (以下「本件契約」という。) 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> <p>1 宅地である本物件上に建築する建物の建築に関する工事の完了前において、建築確認の前にもかかわらず、インターネット不動産情報サイトに、本物件及び当該建物の両方を対象物件として記載した「新築一戸建て」の売買に関する広告を掲載した。</p> <p>2 本件契約が宅地だけの売買であり、宅地の造成に関する工事の完了前の売買ではないにもかかわらず、法第 3 5 条に定める書面 (重要事項説明書) の「手付金等の保全措置の概要」欄において、本物件が未完成物件である旨の誤った記載をした。</p> <p>3 本件契約が成立し、B 以外の相手方に対し本物件を売ることができなくなったにもかかわらず、その後、少なくとも 5 日間、当該広告の掲載を継続していた。</p>	

4 本件契約が宅地のみでの売買であり、媒介報酬の上限額（税込）は、当該売買に係る代金額に基づいて算出される金額であるにもかかわらず、当該売買に係る代金額に、AとBとの間で締結された本物件上に建物を建築する「建設工事請負契約」に係る代金額を加えた額に基づいて算出した金額の報酬をBから受領し、国土交通省告示に定める限度額を超えた報酬を受けた。

1は、法第33条に違反し、法第65条第1項に該当し、2及び3は、いずれも同項第2号に該当し、4は、法第46条第2項に違反し、法第65条第2項第2号に該当する。