

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11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	有限会社コーエー商事
	代 表 者	小倉 光男 (おぐら みつお)
	主たる事務所	東京都練馬区西大泉五丁目21番38号
	免許年月日	令和6年3月30日 (当初免許年月日 平成2年3月30日)
	免許証番号	東京都知事(9)第58483号
聴 聞 年 月 日	令和8年2月10日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止22日間及び指示	
業 務 停 止 期 間	令和8年3月25日から同年4月15日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第35条第1項第2号及び宅地建物取引業法施行令第3条第3項、同法第35条第1項第6号の2イ、第8号、第14号及び宅地建物取引業法施行規則16条の4の3第7号 (重要事項説明書記載不備) 同法第35条の2第2号(供託所等に関する誤った説明) 同法第37条第2項第3号(賃貸借契約書記載不備) 同法第46条第2項(超過報酬) 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>被処分者は、令和4年12月に、貸主Aと借主Bとの間で締結された、東京都練馬区所在の建物の賃貸借契約(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> <ol style="list-style-type: none">供託所等に関する説明において、その所在地につき、誤った説明をした。法第35条に定める書面(以下「重要事項説明書」という。)において、「宅地建物取引士」、「取引士」及び「取引士証」と記載しなければならないところを、誤って、それぞれ「宅地建物取引主任者」、「取引主任者」及び「取引主任者証」と記載した。重要事項説明書において、建物の貸借の場合に説明すべき法令に基づく制限について、本物件が当該制限に該当するかどうかを調査せず、制限の概要を記載してい	

ない。

- 4 重要事項説明書において、建物状況調査を実施しているかどうかについての記載がない。
- 5 重要事項説明書において、契約の解除に関する事項として、借主につき無断不在1ヶ月以上に及ぶ時は本件契約が当然解除となる旨の定め及び反社会的勢力の排除に係る解除の定めについての記載がない。
- 6 重要事項説明書において、台所の整備の状況についての記載がない。
- 7 法第37条第2項に定める書面（賃貸借契約書）において、礼金についての記載がない。
- 8 本件契約において共同して媒介を行った宅地建物取引業者と共に、A及びBの双方から、合計で借賃の1月分の2.2倍に相当する金額の媒介報酬を受領し、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35条の2第2号に違反し、法第65条第1項に該当し、2は、同項第2号に該当する。また、3は、法第35条第1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、4は、法第35条第1項第6号の2イに、5は、同項第8号に、6は、同項第14号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）16条の4の3第7号に、7は、法第37条第2項第3号に、8は、法第46条第2項に、それぞれ違反し、法第65条第2項第2号に該当する。