

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	株式会社デュアルアシスト
	代 表 者	古谷 敏江 (ふるや としえ)
	主たる事務所	埼玉県川口市芝下一丁目 8 番 1 3 号
	免 許 年 月 日	令和 5 年 7 月 2 6 日 (当初免許年月日 平成 3 0 年 7 月 2 6 日)
	免 許 証 番 号	埼玉県知事 (2) 第 2 3 7 4 3 号
聴 聞 年 月 日	令和 8 年 2 月 1 0 日	
処 分 内 容	都内全域における宅地建物取引業務の全部停止 2 2 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 1 5 日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第 3 5 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 3 5 条第 1 項第 6 号の 2 イ、第 8 号、第 1 4 号及び宅地建物取引業法施行規則 1 6 条の 4 の 3 第 7 号 (重要事項説明書記載不備) 同法第 3 5 条の 2 第 2 号 (供託所等に関する説明の未実施) 同法第 3 7 条第 2 項第 3 号 (賃貸借契約書記載不備) 同法第 3 7 条第 3 項 (宅地建物取引士の記名のない賃貸借契約書の交付) 同法第 4 6 条第 2 項 (超過報酬) 同法第 6 5 条第 3 項及び第 1 項第 2 号 (指示) 同法第 6 5 条第 4 項第 2 号 (業務の停止)	
事 実 関 係	被処分者は、令和 4 年 1 2 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。 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。 記 1 供託所等に関する説明をしなかった。 2 法第 3 7 条第 2 項に定める書面 (以下「賃貸借契約書」という。) において、宅地建物取引士をして記名させなかった。 3 法第 3 5 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。

- 4 重要事項説明書において、宅地建物取引士をして記名させなかった。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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、借主について「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。
- 8 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。
- 9 賃貸借契約書において、礼金についての記載がない。
- 10 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、2は、法第37条第3項に、それぞれ違反し、法第65条第3項に該当し、3は、同項及び第1項第2号に該当する。また、4は、法第35条第1項に、5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、6は、法第35条第1項第6号の2イに、7は、同項第8号に、8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、9は、法第37条第2項第3号に、10は、法第46条第2項に、それぞれ違反し、法第65条第4項第2号に該当する。