

## 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18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16年8月6日)
	免許証番号	東京都知事(4)第83411号
聴 聞 年 月 日	令和5年1月31日	
処 分 内 容	宅地建物取引業務の全部停止10日間及び指示	
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35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35条の2(供託所等に関する説明未実施) 同法第65条第2項第2号(業務の停止) 同法第65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"><li>1 契約が成立するまでの間に、法第35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。