

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29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	株式会社リードシニアクト
	代 表 者	池田 伸一 (いけだ しんいち)
	主たる事務所	東京都新宿区大久保一丁目1番49号
	免許年月日	令和元年7月4日 (当初免許年月日 平成26年7月4日)
	免許証番号	東京都知事(2)第96791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30日間及び指示	
業 務 停 止 期 間	令和5年4月12日から同年5月11日まで	
適 用 法 条 項	宅地建物取引業法第35条第1項第8号、第9号、第14号イ及び宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第11号(重要事項説明書記載不備) 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(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 被処分者は、平成30年11月に、貸主Aと借主Bとの間で締結された、東京都新宿区所在の建物の建物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、次のような違反行為があった。</p> <p>(1) 法第35条に定める書面(以下「重要事項説明書」という。)の違約金に関する事項において、賃貸借期間目前の解約(法第37条第2項に定める書面(以下「賃貸借契約書」という。)第21条)に関する記載がない。</p> <p>(2) 賃貸借契約書第32条において、敷金の返還時期は「2ヶ月以内」と記載されているにもかかわらず、重要事項説明書の「敷金等の清算に関する事項」において、返還時期を「遅滞なく」と記載した。</p>	

- (3) 賃貸借契約書において、「鍵交換費」を記載しなかった。
- (4) 借主側の媒介業者と合わせ、貸主及び借主の双方から、合計で借賃の1月分の1.08倍に相当する金額を超えて報酬を受けた。

これらのことは、上記(1)は法第35条第1項第9号に違反し、上記(2)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。以下「規則」という。)第16条の4の3第11号に違反し、上記(3)は法第37条第2項第3号に違反し、それぞれ法第65条第1項本文に該当し、上記(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。

- 2 被処分者は、令和2年4月に、貸主Aと借主Cとの間で締結された、東京都港区所在の建物の建物賃貸借契約において媒介業務を行った。

この業務において、次のような違反行為があった。

- (1) 重要事項説明書の契約の解除に関する事項において、入居者の限定(賃貸借契約書第22条)及び契約解除の予告(賃貸借契約書第29条)に関する記載がない。また、建物賃貸借契約書(案)の「第40条第8項」を引用すべきところ、「第40条第7項」と記載した。

- (2) 賃貸借契約書の第35条において、敷金の返還時期は「2ヶ月以内」と記載されているにもかかわらず、重要事項説明書の「敷金等の清算に関する事項」において、返還時期を「遅滞なく」と記載した。

- (3) 借主側の媒介業者と合わせ、貸主及び借主の双方から、合計で借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えて報酬を受けた。

これらのことは、上記(1)は法第35条第1項第8号に違反し、上記(2)は法第35条第1項第14号イ及び規則第16条の4の3第11号に違反し、それぞれ法第65条第1項本文に該当し、上記(3)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。

- 3 被処分者は、令和3年3月に、貸主Aと借主Dとの間で締結された、東京都港区所在の建物の定期建物賃貸借契約において媒介業務を行った。

この業務において、次のような違反行為があった。

- (1) 重要事項説明書の契約の解除に関する事項において、契約解除の予告(賃貸借契約書第26条)及び特約外遵守事項(賃貸借契約書第38条)に関する記載がない。

(2) 重要事項説明書の違約金に関する事項において、定期建物賃貸借契約書(案)の「第37条9項・10項」を引用すべきところ、「第37条8項・9項」と記載した。

(3) 賃貸借契約書の第32条において、敷金の返還時期は「2ヶ月以内」と記載されているにもかかわらず、重要事項説明書の「敷金等の清算に関する事項」において、返還時期を「遅滞なく」と記載した。

(4) 借主側の媒介業者と合わせ、貸主及び借主の双方から、合計で借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えて報酬を受けた。

これらのことは、上記(1)は法第35条第1項第8号に違反し、上記(2)は法第35条第1項第9号に違反し、上記(3)は法第35条第1項第14号イ及び規則第16条の4の3第11号に違反し、それぞれ法第65条第1項本文に該当し、上記(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。

4 被処分者は、令和3年8月に、貸主Aと借主Eとの間で締結された、東京都立川市所在の建物の建物賃貸借契約において媒介業務を行った。

この業務において、次のような違反行為があった。

(1) 重要事項説明書の契約の解除に関する事項において、一部滅失等(賃貸借契約書第14条)に関する記載がない。

(2) 重要事項説明書の違約金に関する事項において、建物賃貸借契約書(案)の「第40条16項」を引用すべきところ、「第40条15項」と記載した。

(3) 賃貸借契約書の第35条において、敷金の返還時期は「2ヶ月以内」と記載されているにもかかわらず、重要事項説明書の「敷金等の清算に関する事項」において、返還時期を「遅滞なく」と記載した。

(4) 賃貸借契約書において、「鍵交換代」を記載しなかった。

(5) 借主側の媒介業者と合わせ、貸主及び借主の双方から、合計で借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えて報酬を受けた。

これらのことは、上記(1)は法第35条第1項第8号に違反し、上記(2)は法第35条第1項第9号に違反し、上記(3)は法第35条第1項第14号イ及び規則第16条の4の3第11号に違反し、上記(4)は法第37条第2項第3号に違反し、それぞれ法第65条第1項本文に該当し、上記(5)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。