

別紙

宅地建物取引業者に対する行政処分について

令和6年2月15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	株式会社インターネット不動産販売
	代表者	中島 敏宏 (なかじま としひろ)
	主たる事務所	東京都板橋区大山金井町40番2号 the10OYAMA101
	免許年月日	平成31年2月22日 (当初免許年月日 平成31年2月22日)
	免許証番号	東京都知事(1)第103086号
聴聞年月日	令和6年1月5日	
処分内容	宅地建物取引業務の全部停止14日間及び指示	
業務停止期間	令和6年2月29日から同年3月13日まで	
適用法条項	宅地建物取引業法第35条第1項第14号イ及び同法施行規則第16条の4の3第3号の2(重要事項説明書誤記載) 同法第37条第1項第8号(売買契約書誤記載) 同法第65条第2項第2号(業務の停止) 同法第65条第1項第2号(指示)	
事 実 関 係	<p>1 被処分者は、令和5年5月、自ら売主として、高齢の買主Aとの間で、神奈川県相模原市所在の区分所有建物の持ち分55分の6について売買契約を締結した。この業務において、以下の事項に法違反の疑いがあった。</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。)において、当該売買契約の違約金は「売買代金の20%相当額」と記載しているにもかかわらず、法第37条第1項に定める書面(以下「売買契約書」という。)に違約金の額を記載していない。</p> <p>(2) 重要事項説明書において、「B 売主の表示と専有に関する事項」の「売主」欄に「登記簿記載の所有者と異なる」と記載されている一方、「登記記録に記録された事項」の「所有者」欄には、上記業者の名称が記載されており、矛盾した記載となっている。</p> <p>(3) 当該取引対象物件は既存の建物であるにもかかわらず、売買契約書において、「既存の住宅に該当しない」と誤った記載を行った。</p> <p>(4) 売買契約書において、所有権等の移転の時期を正確に記載していない。</p> <p>2 被処分者は、令和5年8月、自ら売主として、高齢の買主Bとの間で、神奈川県</p>	

大和市所在の区分所有建物の持ち分4分の5について売買契約を締結した。
この業務において、以下の事項に法違反の疑いがあった。

- (1) 重要事項説明書において、当該売買契約の違約金は「売買代金の20%相当額」と記載しているにもかかわらず、売買契約書に違約金の額を記載していない。
- (2) 重要事項説明書において、「B 売主の表示と専有に関する事項」の「売主」欄に「登記簿記載の所有者と同じ」と記載されている一方、「登記記録に記録された事項」の「所有者」欄には、売主ではない者の氏名が記載されており、矛盾した記載となっている。
- (3) 当該取引対象物件は既存の建物であるにもかかわらず、売買契約書において、「既存の住宅に該当しない」と誤った記載を行った。
- (4) 売買契約書において、所有権等の移転の時期を正確に記載していない。
- (5) 重要事項説明書において、制限がないにもかかわらず、法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の制限があるかのように記載した。
- (6) 当該取引対象物件の所在地は、大和市の提供する洪水ハザードマップ（大和市防災マップ）上に表示されているにもかかわらず、重要事項説明書に洪水ハザードマップは「無」と記載した。

これらのことは、上記1（1）及び2（1）は法第37条第1項第8号に違反し、上記2（6）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に違反し、それぞれ法第65条第2項第2号に該当する。また、上記1（2）、（3）、（4）及び2（2）、（3）、（4）、（5）は法第65条第1項第2号に該当する。