

建第949号
令和元年（2019年）10月30日

（公社）全日本不動産協会
熊本県本部長 松永 幸久 様

熊本県土木部建築住宅局建築課長

宅地建物取引業者への注意喚起について（依頼）

貴協会におかれましては、日頃より安心安全な宅地建物取引の推進と宅地建物取引業の適正な運営に御尽力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、令和元年（2019年）6月4日付けで宅地建物取引業者への注意喚起を依頼していたところですが、熊本市に事務所を設置していた熊本県知事免許の宅地建物取引業者が、下記の内容で宅地建物取引業免許更新の虚偽申請を行い、不正の手段で宅地建物取引業法第3条第1項の免許を取得した事案が再び発生しました。

当該業者については、免許の取消処分聴聞の期日及び場所を公示していたところ、聴聞の期日前に「廃業等届出書」の提出がありました。この行為は、監督処分逃れと考えられ、宅地建物取引業法第5条第1項第3号の規定により、当該事業者及びその取締役等は廃業等届出書を提出した日から今後5年間は免許を受けることができない免許の欠格事由にあたります。

つきましては、適正な宅地建物取引業の運営の為、貴協会会員へ法令遵守の周知徹底をいただきますようお願いします。

なお、複数の宅地建物取引業者が取引に関与する場合、その取引に関わる重要事項説明書にはそれぞれの宅地建物取引業者及びその宅地建物取引士が記名押印をするとともに、同等の説明責任を負うこととなりますので、他社の宅地建物取引士が代表して説明する場合にも自社の宅地建物取引士を同席させるよう努めるとともに、自社の宅地建物取引士に代表して説明させる場合には、他社の宅地建物取引士の同席を求めたうえで説明を行うこととすようお願いします。

また、別添の「専任の宅地建物取引士及び宅地建物取引業の事務所について」及び「複数の宅地建物取引業者が取引に関与する場合について」を参考としてください。

記

虚偽申請の内容 免許申請書及びその添付書類において、虚偽の内容（専任の宅地建物取引士が実際には勤務していないにもかかわらず、勤務している旨）を記載し不正の手段により宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けた。

熊本県土木部建築住宅局
建築課
宅地耐震化・指導班
担当 兼松、藤田
TEL：096-333-2536

専任の宅地建物取引士及び宅地建物取引業の事務所について（再掲）

① 専任の宅地建物取引士

「専任の宅地建物取引士」とは、事務所に常勤して専ら宅地建物取引業に従事することができる状態にあることを要します。

常勤性：宅地建物取引士が当該事務所に常時勤務すること、若しくは常時勤務することができる状態にあることをいいます。また、常時勤務とは、宅地建物取引士と宅地建物取引業者との間に雇用契約等の継続的な関係があり、当該事務所の営業時間に業務に従事する、若しくは従事することができる勤務形態であることをいいます。

専従性：宅地建物取引士が専ら当該事務所の宅地建物取引業務に従事する、若しくは従事することができる状態にあることをいいます。

*専任の宅地建物取引士が不足した場合等、同法第31条の3第1項の設置要件を欠いた場合は、同法第31条の3第3項の規定により2週間以内に専任の宅地建物取引士を補充する等の必要な措置を執る必要があります。

*この規定に違反して、専任の宅地建物取引士の設置に関し必要な措置を執らなかった場合、業務停止処分等の監督処分の対象となります。

② 宅地建物取引業の事務所

宅地建物取引業の事務所は、宅地建物取引業者がその業務を継続的に行い、かつ他の事業者の業務活動とは別個独立した人的、物的設備を保有し、社会通念上これらを明確に認識し得るものである必要があります。

*宅地建物取引業の免許を取得した時点から大幅に当該事務所の形態を変更し、上記要件を満たさなくなった場合、行政指導の対象となります。

例えば、1つの空間（部屋）に宅地建物取引業者の事務所と別法人の事務所（業種を問わない）の2法人が同居・共同使用しており、当該事務所を間仕切り等で区切っていたがそれを取り壊し、事務所の独立性を欠くようなことに至った場合等です。

複数の宅地建物取引業者が取引に関与する場合について

今回、虚偽申請を行った宅地建物取引業者（以下「業者」）は、下記①、②のような取引を行っており、自身では実際に重要事項の説明を行わないことから、常勤・専従要件を満たす宅地建物取引士（以下「宅建士」）が実際に勤務していても表面化しない状態でした。

- ① 売主業者として別の業者に販売代理や媒介を委託して宅地建物を売却していた。
- ② 売主と買主双方がそれぞれ別の業者に媒介を委託し、虚偽申請を行った業者ではないほうの業者の宅建士が重要事項の説明を行っていた。

①のケースでは、売主業者（反復継続的に行い利益を目的としている）として宅地建物取引業の免許が必要であり、当然、常勤・専従要件を満たす宅建士の設置も必要になります。しかし、自社物件を販売するにあたり、他の業者が媒介し、媒介業者の宅建士に重要事項の説明等をさせ、売主業者としては自社の宅建士を説明に関与させないようにして、宅建士の未設置を隠ぺいしていたものです。

②のケースはいわゆる片手媒介であることから、他方の業者の宅建士に重要事項の説明をさせることにより、自社の宅建士を説明にかかわらせないようにして、宅建士の未設置を隠ぺいしていたものです。

しかしながら、上記ケースはいずれも取引に関係する各業者が、その他の業者の宅建士に重要事項の説明時等の同席を求めていれば防げる不正と考えられます。

一つの取引に複数の業者が関与する場合、重要事項説明書の作成、交付、説明はいずれかの業者が代表して行った場合でも、宅地建物取引業法第35条第1項の規定に基づく重要事項説明義務は、実際に重要事項説明を行わなかった業者も含めて、取引に関与したすべての業者が同等に負うこととなります。つまり、重要事項の説明等でミスやトラブルが生じた場合は、重要事項説明書等に記名押印した業者と宅建士全員が責任を負う必要があるということです。

重要事項説明の趣旨は、取引物件や取引条件等に関する重要な事項を適切に購入者等に説明して契約締結の意思決定を透明化し、事後のトラブルを未然に防ぎ、取引の公正と購入者等の利益保護を図ることです。そのために、取引の専門家である宅建士が説明を行うよう法律で規定し、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備しているところです。

この際、重要事項説明に宅建士を立ち合わせなかった業者であっても、説明を行う業者と同様に説明の内容に責任を持つこととなります。また、重要事項説明の際には、関係業者の宅建士に意見を求めることも生じます。

重要事項の説明時に宅建士の同席を拒む業者に、実際には宅建士がいないことを知ったうえで取引をした場合、当該業者の不正を看過することにより、宅地建物取引業法を遵守しない不当な業者が業を営むことを幫助することになります。ひいては、宅地建物業の健全な発展を阻害し、かつ、宅地建物取引業務の適正な運営と宅地建物の取引の公正を確保することができなくなりますので、消費者にとって安心・安全な取引が適正に行われるように、業者の皆様には、取引

に關係する他の業者に対して、重要事項の説明時にその業者の宅建士の同席を
求めるようお願いします。

なお、常勤・専従の要件を満たす宅建士が不在になった場合は、宅地建物取引
業法第31条の3第3項の規定により、2週間以内に必要な措置を執る必要が
あり、これを行わない場合は宅地建物取引業法に基づく指導・監督処分の対象と
なりますのでご注意ください。