

公益社団法人全日本不動産協会熊本県本部長

熊本県土木部建築住宅局建築課長

事務所立入調査に係る指導事項について(通知)

日頃から県行政の推進に御協力をいただき、厚く御礼を申し上げます。

さて、宅地建物の取引の公正を確保すること及び宅地建物取引における犯罪による収益の移転防止を図ることを目的として、令和4年11月から令和5年2月にかけて宅地建物取引業法第72条第1項及び犯罪による収益の移転防止に関する法律第16条第1項の規定に基づく事務所立入調査を実施しました。

調査において、下記のとおり違反事項があり指導しておりますので、貴会員にも情報提供いただきますとともに、今後とも、より安全・安心な不動産取引の実現に御尽力いただきますようお願いいたします。

記

【主な指導事項】

違反項目	該当条文	留意事項	
宅 建 業 法	報酬の超過收受	第46条	・賃貸仲介において、特別な広告の依頼を受けていないにも関わらず、家賃1か月分の仲介手数料とは別に広告料を收受してはならない。
	媒介契約書の不交付 (売買・交換)	第34条の2	・売主と買主のどちらにも、売買等の媒介契約に係る書面の交付が必要(一般・専任を問わない)。 ・専任/専属専任の場合、定期報告やレイ ンズ登録にも留意。
	取引台帳の未作成	第49条	・取引の都度作成し、5年間保存すること。
	従業者証明書不携帯 名簿備付義務違反	第48条	・取引の関係者から請求があった時は、証明書を提示し、名簿を閲覧させなければならない。
	変更の届出義務違反	第9条	・特に従業者の異動や法人の役員変更における届出漏れが多い。
犯 収 法	犯罪収益移転防止法 に基づく本人確認義務違反	第4条他	・不動産の売買・交換、その媒介や代理の際には本人確認を行い確認記録の作成が必要。 ・法人取引の場合は、実質的支配者の確認をし、確認記録への記入が必要。