

第9章 宅建業者として知っておきたいこと

1 閲覧制度

宅地建物取引業者名簿等を閲覧に供することによって、宅建業者の事業の状態に関する情報を提供し、当該宅建業者の業歴、兼業の種類、資産状況、処分歴を取引関係者が調査し、宅建業者としての信頼度等を判断して宅建業者を選定することができる制度です。

栃木県では以下のとおり行っています。

閲覧所：栃木県住宅課内
閲覧時間：午前9時～午後4時
費用：無料
制限：閲覧所以外への持ち出し禁止

毎年延べ200人程度が閲覧をしています。

なお、制度の主旨に関連のない個人情報等（本籍地、携帯電話番号等）は開示していません。

(1) 根拠法令

(宅地建物取引業者名簿等の閲覧) 宅地建物取引業法第10条 国土交通大臣又は都道府県知事は、国土交通省令の定めるところにより、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び前条の届出に係る書類又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない
(名簿等の閲覧) 宅地建物取引業法施行規則第5条の2 国土交通大臣又は都道府県知事は、法第十条の規定により宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び法第九条の規定による変更の届出に係る書類を一般の閲覧に供するため、宅地建物取引業者名簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

(2) 宅建業者へのお願い

- ・多くの方が、免許申請書（新規・更新）の閲覧をしています。
- ・申請書等作成時など、閲覧されることを考え、ていねいに書類の記載をしてください。

2 宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分

栃木県は、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士が宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）の規定に違反した場合において、知事は監督処分を行います。

(1) 指示【根拠 法第65条第1項】

① 処分の内容

宅建業者に対し、宅建業法の違反行為や違法状態を解消するため、将来の再発防止又は法を遵守するよう方針等を示し、これを実施させます。

②指示処分をする例

- ❶業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき
- ❷業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき、又は取引の公正を害する恐れが大であるとき
- ❸業務に関し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不相当であると認められるとき
- ❹宅地建物取引士が、第 68 条または第 68 条の 2 項第 1 項の規定による処分（事務の禁止）を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき。

(2)業務の全部又は一部の停止【根拠 法第 65 条第 2 項】

①処分の内容

宅建業者に対し、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命じます。

②業務停止をする例（主なもの）

- ❶第 13 条違反（名義貸し）
- ❷第 25 条第 5 項違反（営業保証金供託前の営業）
- ❸第 28 条第 1 項違反（営業保証金が不足した場合）
- ❹第 31 条の 3 第 3 項違反（事務所に専任取引士数が不足）
- ❺第 32 条違反（誇大広告）
- ❻第 33 条の 2 違反（自己の所有に属しない物件の契約締結の制限）
- ❼第 34 条違反（取引態様の明示）
- ❽第 34 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項違反（媒介契約書作成、価額等の根拠）
- ❾第 35 条第 1 項から第 3 項違反（重要事項説明）
- ❿第 36 条違反（契約締結の時期）
- ⓫第 37 条第 1 項若しくは第 2 項違反（書面の交付）
- ⓬第 41 条第 1 項、第 41 条の 2 第 1 項違反（手附金の保全）
- ⓭第 43 条違反（所有権留保等の禁止）
- ⓮第 44 条違反（不当な履行遅延の禁止）
- ⓯第 45 条違反（秘密を守る義務）
- ⓰第 46 条第 2 項違反（報酬の上限）
- ⓱第 47 条、第 47 条の 2（業務に関する禁止事項）
- ⓲第 48 条第 1 項もしくは第 3 項（証明書等の携帯）

③業務停止をする例（主なもの）

栃木県は上記法令に基づき、指導監督業務の適正な執行に資するため、栃木県知事が行う監督処分について以下のとおり定めています。

宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の基準

URL www.pref.tochigi.lg.jp/h11/town/jyuutaku/jyuutaku/1259653272116.html

(3)免許取消し【根拠 法第 66 条 法第 67 条】

①処分の内容

付与した免許を取り消します。

②免許取消しをする例（主なもの）

- ❶当該免許を受けた代表等（役員、政令使用人）に、欠格要因が生じた時。
- ❷未成年である法定代理人に、欠格要因が生じた時。
- ❸免許を受けてから1年以内に事業を開始しない場合、あるいは1年以上事業を休止している場合。
- ❹廃業届が出ていないにもかかわらず、破産、法人の解散があった場合
- ❺不正の手段により免許を受けた場合
- ❻免許を受けた事務所、あるいは免許を受けた者の所在が確知できない場合

(4)監督処分のお知らせ【根拠 法第70条第1項】

前記の監督処分をした場合、広く消費者に事実を周知するため、法令で公告することが定められています。栃木県は「県のホームページ」に5年間掲載することになっています。

3 災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定

栃木県と、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会栃木県本部は、大規模災害時の応急住家対策として、標記協定を締結しました。概要は以下の通りです。

(1) 本制度の概要

① 対象


災害により住家を滅失した被災者で、自己で住家等を求められない被災者。

災害の対象は県内外問わない。ただし、県外で発生した災害により、栃木県に避難してきた県外在住の被災者に関しては、前住居都道府県等の要請が必須条件となります。

⇒首都直下型地震による都民の避難者の受け入れもOKです。

② 契約方法、費用負担等

借主	栃木県
契約種別	定期建物賃貸借契約
契約期間	2年以内

 栃木県が所有者から借上げ、被災者に使用許可（供与）します。

項目	負担する人	説明
賃料	栃木県	翌月精算払い
損害保険料	栃木県	県が一括加入(件数が多い時)
敷金	栃木県及び入居者は負担しない	
礼金	栃木県及び入居者は負担しない	
退去修繕負担金	栃木県が賃料の2か月分を負担する	契約後支払 精算なし
共益費・管理費	入居者が負担する	
光熱水費	入居者が負担する	
仲介手数料	栃木県が家賃の0.5ヶ月+消費税を負担する。	契約後支払

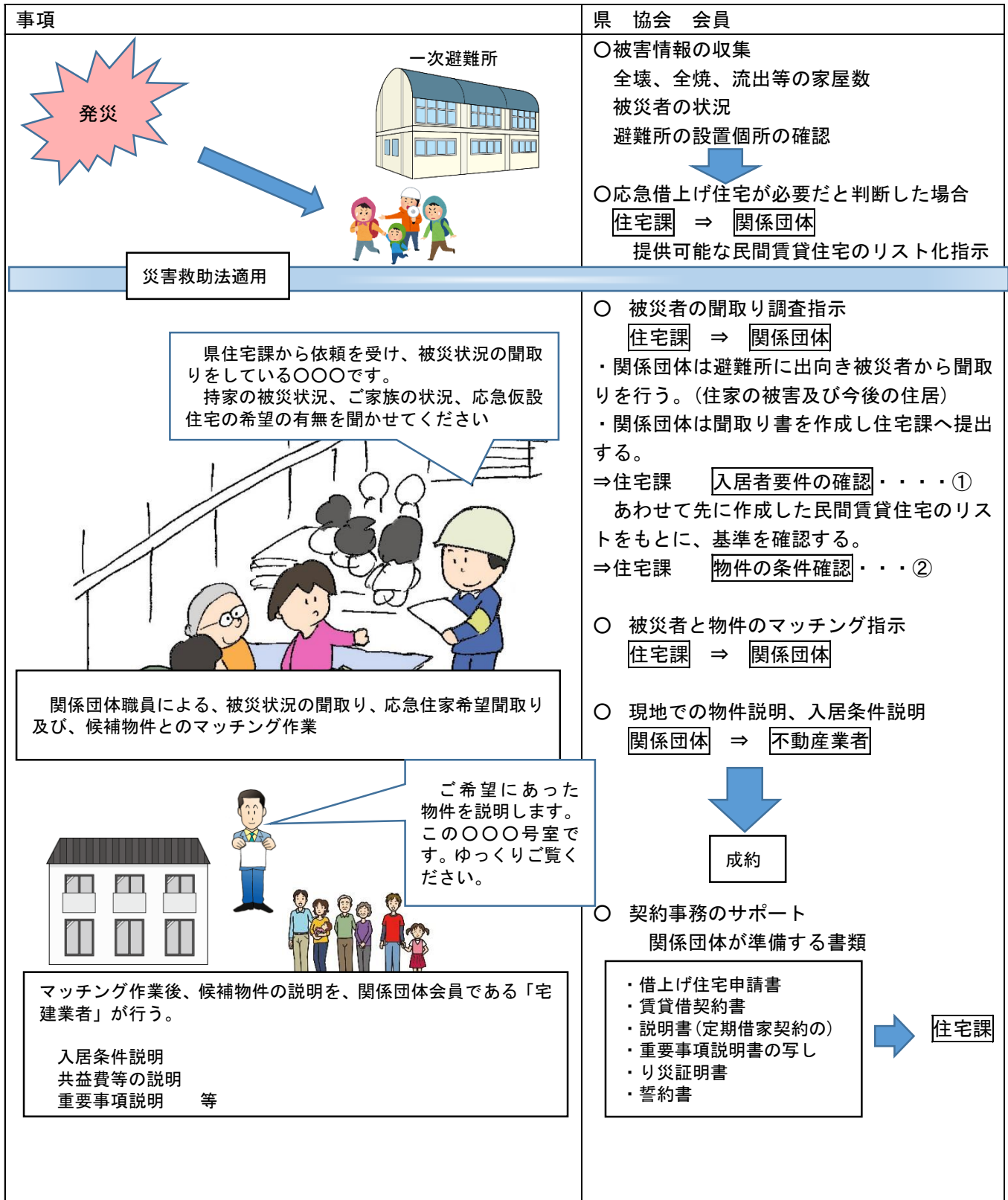
③ 借上げる応急借上げ住宅の基準

住宅の間取り	世帯人数(標準)	月額賃料(上限)
1DK	1人	48,000円
2DK	2～3人	56,000円
3DK	4～5人	60,000円
3DK超	6人～	70,000円

間取りごとの賃料上限

- ・昭和56年以降に建設された住宅である。⇒ 新耐震基準である。
- ・乙により被災後に使用可能であることが確認された住宅である。
- ・世帯人数に適した間取り、面積を有する住宅である。
- ・賃料について適正な住宅である。

(2) 応急借上げ住宅供与までの流れ（県、協会、会員の役割）



関係団体会員皆様へお願い

- ◇平常時の取り組み
 - 契約方法及び借上げ基準（賃料等）で所有者に示し、災害時に空室の場合栃木県に応急借上げ住宅として提供していいかの意向確認をお願いします。
 - 所有者の了解を得た物件は、関係団体にご登録をしてください。

- ◇発災後の取り組み
- 協会が被災者の意向を聞き、数件の物件を選定します。選定後被災者への詳細な説明（現地説明含む）をお願いします。
 - その後契約に至る場合は、重要事項説明を行い、書類の作成のサポートをしてください。
 - 入居後の定例的な入居確認をお願いします。

(3) 想定する大規模災害

県内の災害で、相当数の住戸が滅失するものはないだろうと考えています。直近で想定しているのは『首都直下地震』です。

(1) 首都直下地震発生による被害と疎開者

内閣府及び東京都は首都直下地震による住宅の被害を以下のとおり見込んでいます。

都県名	全壊棟数	半壊棟数	全半壊戸数	応急仮設必要数
埼玉県	97,332	121,148	367,046	110,114
千葉県	42,083	97,421	231,577	69,673
東京都	333,308	286,419	1,890,167	567,050
神奈川県	135,544	154,105	643,021	192,906
計	608,267	659,093	3,131,811	939,743

また東京都の場合、避難者数を以下のとおり見込んでいます。

区分	人数
避難人口	3,385,487
避難生活者数	2,200,566
疎開者数	1,184,921



この疎開者のうち、どのくらい栃木県に避難するかは不明です。
しかし、避難者で応急住家を求める方に対し、民間賃貸住宅の借上げにより、応急仮設住宅を供与する必要があります。