

県の回答（対応状況等）

令和5年5月23日

（ご意見標題） 沖縄県知事免許業者の宅建業法違反行為について

（担当課） 土木建築部 建築指導課

（ご意見要約）

沖縄県知事免許を受けた宅建業者が、売主と（専属）専任媒介契約を締結し、指定流通機構に登録することなく、インターネットで不動産情報を公開しているが、こうした行為は宅建業法第34条の2違反に当たるのではないかと。同社に対して他の不動産会社が買主を紹介したいと連絡すると、同社は「買主側の仲介手数料を半分支払わないと、物件を紹介してはいけない」と回答し、物件の囲い込みを行っている。

これは健全な不動産取引を妨害し、県民に不利益をもたらす状況である。何故放置しているのか。

（回 答）

県建築指導課では、宅地建物取引業の沖縄県知事免許を受けた者の中から、新規免許業者、苦情や相談のある業者等を抽出して、毎年度、立入検査を実施しております。

その中で、専任媒介契約を締結したにも関わらず指定流通機構への登録を行っていないなど、宅建業法第34条の2の規定に違反していることが確認できた場合は、当該業者に対して指導等を行っております。

また、いわゆる「囲い込み」を含め、宅建業者の行為が業法違反となるかどうかは、法の規制目的・趣旨、違反行為の有無・態様、取引経過、当事者の属性、損害の有無・程度、取引紛争の有無や可能性等を勘案して判断することとなります。

なお、県が宅建業者に対して行った指導等の事実及び内容について、個別具体的に回答することは控えさせていただきます。ご理解くださいますようお願いいたします。

県としましては、今後も宅建業者が行う業務の適正な運営と宅地建物の取引の公正の確保に努めてまいります。