

業者違反対策 HP公表

法令順守の徹底を

取引主任者の意識改革促進必要

行政書士事務所代表 玉井氏が語る

国土交通省は不動産取引における宅建業法の厳格化を目的に「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準」(通達)を昨年12月19日から施行した。新基準の主なポイントの一つは「監督処分内容の公表」では、何らかの監督処分を受けた宅建業者は、商号や名称、代表者氏名、処分内容などホームページ上に公表される。

論点

この話題

従来では、監督官庁内履歴ファイルが設置され、来庁して閲覧しないと、その事実が簡単には伝わらなかったが、今回のケースではインターネットを介して検索することによって、違反行為の公表により、法律の実効性を高めようとする狙いがある。宅建業者は、取り締まりが厳格化される。宅建業者が求め

「企業統括の起爆剤に」

この話題
一つに、不動産取引上のトラブル防止策の強化があげられる。同省では違反行為を公表することで不動産市場内での取り締まり(管理)効果の向上を期待している。違反行為など宅建業者の情報を閲覧する場、従来は官報・官報・新聞の掲載、掲示など文書中心で、掲載期間など情報入手に制限があった。



玉井行政書士事務所
代表 玉井 健裕氏

では、場所を問わずに、誰でも二十四時間情報検索ができるため、違反行為が判明すれば、悪い企業イメージが瞬時に広がる可能性がある。この時点で企業は初めに、事業(コンプライアンス)の見直しが必要に駆られてしまう。

玉井氏は、予想される違反行為として、「一般消費者と契約上で重要な接点となる「取引主任者」周辺の業法上・契約上のトラブル」を指摘している。「取引主任者が国土交通省令で定める定数内であれば構わない」という考えでは企業として成り立たない。主任者を含め、従業員の犯した違反行為は、両罰規定によ

り宅建業者も罰せられるため、従業員に対する社内規程の構築が企業として求められる。その結果、その改善策として、玉井氏は、「業法上・契約上のトラブルを解消するには取引主任者だ。主任者はそれらのリスク予測ができ、コンプライアンスの担い手。しかし、外部から主任者を補充しても上下関係などの問題から企業内統制は維持・改善できない。まず、企業として取り組むことは、主任者の位置付けを社内での業務プロセスの一環と捉えるべきだ」と訴える。

つまり、社内での取引主任者の育成に企業が努めるべきだ。なかでも、中間管理職が主任者資格を率先して持つことで、企業内統制は強化できる。その結果、違反行為の回避、取引主任者の法定職務を全うできることになる。

最後に玉井氏は、「社内浸透しない見せかけだけのコンプライアンスでは、トラブルが後を絶たない。まず、現場の実態など現状把握を社内全体で実施し、不備があれば速やかに改善・修正すること。ゆえに、業法上・契約上のトラブルを無くすことができる。今回の新基準での監督処分におけるネット公表が、こうした取り組みの一つのきっかけ・起爆剤となっていく」と付け加えた。

を中心とした大手量販店を「格安カーテンシネマ」と同時「業績好調で、シネコンの「コンがない」としてシネコ「環」として「堺浜シーサイド