

図表1 宅地建物取引業者の行政処分企業一覧表 (イメージ)

処分年月日	処分等を行った者	事業者名	本社住所	処分等の種類	処分内容
2024年〇月〇日	東京都	××不動産株式会社	東京都×区	業務停止	概要
2024年〇月〇日	神奈川県	××土地株式会社	横浜市×区	指示	概要
2023年〇月〇日	静岡県	××住宅株式会社	静岡市×区	免許取消	概要

②業者名簿の閲覧
業者名簿とは「宅地建物取引業者名簿」のことを言い、業者名簿の閲覧は信用力の確認にも有効

図表2 違反行為の概要欄 (イメージ)

違反行為の概要	
処分等年月日	2024年〇月〇日
処分等を行った者	東京都
事業者名	××不動産株式会社 (登録番号東京都知事(2)10****)
本社住所	東京都×区
根拠法令	宅地建物取引業法 第△条第×項
処分等の種類	業務停止 令和6年〇月〇日から業務停止〇日
違反行為の概要	売主に対し媒介契約を締結したにもかかわらず、遅滞なく法第34条の2に定める書面(媒介契約書)を交付しなかった。

(出所) 図表1・2ともに筆者作成

宅地建物取引業の免許を受けた業者の営業実績や行政処分歴などが記載されている。国土交通大臣免許業者は事務所のある地方整備局などで、都道府県知事免許業者は各都道府県庁の宅建業担当部署で閲覧することができる。

図表3に業者名簿の記載事項とチェックポイントをまとめた。行政処分歴は免許更新前5年間の情報であり、それ以前や更新後の情報は記載されないのが注意が必要だ。業者名簿は行政処分歴のチ

①高い顧客満足度
顧客満足度の高い業者についていえることは、価格に見合う品質の住宅を提供する施工技術を持っている、アフターサービス・ケアが充実している等である。

②適切な管理体制下での業務運営
リスク管理やコンプライアンス体制が構築され、適切に業務運営が遂行されている業者は信頼度が高い。反対にローン申込書への虚偽内容記載や証明書類の偽

②取引したい優良な住宅関連業者
強固な関係を構築したい優良な業者の要件は、主に図表4のとおりである。それぞれ詳しく見ていこう。

優良な住宅業者と取引を避けたい住宅業者はこう見分ける

八木利樹 中小企業診断士

取引を拡大していきたい優良な住宅業者と、取引を避けるべき住宅業者の見分け方のポイントを解説する。

半 年前にM工務店から持ち込まれた住宅ローンを実行したお客様のAさんから、融資担当者のBさんに次のような依頼があった。「新築した2階部分の壁に水が染み出ているので、施工したM工務店に修繕をお願いしたところ、一度見に来たがそれっきり音沙汰がない。Bさんからも早く対応するようにお願いしてくれないか」という内容であった。

金融機関を巻き込むのは筋違いのような気もしたが、ローンが承諾されたときの喜びの表情と打って変わって、切羽詰まったAさんの様子を見ると依頼に応じざるを得なかった。

このときBさんは、M工務店は他にもトラブルを抱えていることを初めて知った。Bさんはローン案件の紹介を受けるのなら、これからはしっかりした業者を選びたいもの

だどつくづく感じた――。住宅関連業者と関係構築を進め住宅ローンを紹介してもらうにあたり、良好なパートナーになり得る優良な業者と取引をしていきたいものだ。ここでは、優良な業者と取引を避けるべき業者の見分け方について説明していく。

①取引を避けたい住宅関連業者
絶対に取引を避けるべき業者として、行政処分を受けた業者が挙げられる。地区外の見知らぬ業者が突然、窓口で案件を持ち込んできたような場合は、行政処分の有無を真っ先にチェックしたい。自社の所在地内で、事業ができていなくなった事情が起きているかもしれないからだ。

行政処分を受けた業者を調べるには次の方法がある。

①国土交通省のネガティブ情報検索サイトの利用
ネガティブ情報検索サイトの利用方法は次のとおり。

⑦「ネガティブ情報 国交省」で検索し、国土交通省のネガティブ情報検索サイトのホームページ画面(<https://www.mlit.go.jp/nega-inf/>)を表示。

①住宅建設会社を調べる場合は、STEP2の「事業者を選択↓建設業者」をクリック。不動産業者を調べる場合は、STEP2の「事業者を選択↓宅地建物取引業者」をクリックする。

②以降はネガティブ情報検索サイトの「検索の使い方」ページの案内に沿って進める。そうすると、行政処分を受けた企業の一覧が表示される(図表1)。

③一覧表の中で、処分内容を知りたい企業の処分内容欄にある「概要」をクリックすると、当該企業の処分概要が表示される(図表2)。