国 不 動 第 １ ０ ６ 号
令 和 ３ 年 ３ 月 ３ ０ 日

一般社団法人日本ビルヂング協会連合会会長　殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課長
（公 印 省 略）

不動産の売買取引に係る重要事項の説明にオンラインを活用する場合における
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

令和３年３月３０日から、宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買若しくは交換の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明を、オンラインによって行うことが可能となる。これに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成１３年国総動第３号。以下「ガイドライン」という。）について下記１．のように改正を行い、令和３年３月３０日から施行することとしたので、下記のとおり通知する。貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

１．「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙参照）

一定の要件の下で実施された、不動産売買取引に係るオンラインによる重要事項説明（IT重説）を、対面による重要事項説明と同様に取り扱うこととする等、ガイドラインについて所要の改正を行う。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

第２条第１号関係

建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地について

本号に規定する「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとする。

第２条第２号関係

１　「宅地建物取引業」について

(1) 本号にいう「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

(2) 判断基準

① 取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

（注）特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

② 取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

（注）特定の資金需要の例としては、相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等利益を得るために行うものではないものがある。

③ 取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

（注）自ら使用するために取得した物件とは、個人の居住用の住宅、事業者の事業所、工場、社宅等の宅地建物が該当する。

④ 取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

⑤ 取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、１回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

（注）反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。

また、１回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

２　その他

(1) 組合方式による住宅の建築という名目で、組合員以外の者が、業として、住宅取得者となるべき組合員を募集し、当該組合員による宅地の購入及び住宅の建築に関して指導、助言等を行うことについては、組合員による宅地又は建物の取得が当該宅地又は建物の売買として行われ、かつ、当該売買について当該組合員以外の者が関与する場合には、通常当該宅地又は建物の売買又はその媒介に該当す

るものと認められ、宅地建物取引業法が適用されることとなる。

なお、組合員の募集が宅地又は建物が不特定のまま行われる場合にあっても、宅地又は建物が特定された段階から宅地建物取引業法が適用されることとなる。

(2) 破産管財人は、破産財団の管理処分権を有し、裁判所の監督の下にその職務として財産の処分及び配分を行うものであり、破産財団の換価のために自らの名において任意売却により宅地又は建物の取引を反復継続的に行うことがあるが、当該行為は、破産法に基づく行為として裁判所の監督の下に行われるものであることにかんがみ、法第２条２号にいう「業として行なうもの」には該当せず、当該行為を行うに当たり法第３条第１項の免許を受けることを要さないものとする。

ただし、当該売却に際しては、必要に応じて、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼することにより、購入者の保護を図ることが望ましい。

第３条第１項関係

１　令第１条の２第１号に規定する「事務所」について

本号に規定する「事務所」とは、商業登記簿等に登載されたもので、継続的に宅地建物取引業者の営業の拠点となる施設としての実体を有するものが該当し、宅地建物取引業を営まない支店は該当しないものとする。

なお、登記していない個人にあっては、当該事業者の営業の本拠が本店に該当するものとする。

２　令第１条の２第２号に規定する「事務所」について

(1) 「継続的に業務を行なうことができる施設」について

宅地建物取引業者の営業活動の場所として、継続的に使用することができるもので、社会通念上事務所として認識される程度の形態を備えたものとする。

(2) 「契約を締結する権限を有する使用人」について

原則として、「継続的に業務を行なうことができる施設」の代表者等が該当し、取引の相手方に対して契約締結権限を行使（自らの名において契約を締結するか否かを問わない。）する者も該当するものとする。

第３条第６項関係

１　登録免許税の納税地について（登録免許税法第８条第１項関係）

(1) 本項の規定による納税義務者が登録免許税を国に納付する際の納税地は次のとおりである。

① 北海道開発局長の免許を受けようとする場合は、
「北海道札幌市北区北三十一条西７－３－１　札幌国税局札幌北税務署」

② 東北地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「宮城県仙台市青葉区上杉１－１－１　仙台国税局仙台北税務署」

③ 関東地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「埼玉県さいたま市中央区新都心１－１　関東信越国税局浦和税務署」

④ 北陸地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「新潟県新潟市中央区西大畑町5191　関東信越国税局新潟税務署」

⑤ 中部地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「愛知県名古屋市中区三の丸３－３－２　名古屋国税局名古屋中税務署」

⑥ 近畿地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「大阪府大阪市中央区大手前１－５－63　大阪国税局東税務署」

⑥　中国地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「広島県広島市中区上八丁堀３－19　広島国税局広島東税務署」
⑦　四国地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「香川県高松市天神前２－10　高松国税局高松税務署」
⑧　九州地方整備局長の免許を受けようとする場合は、
「福岡県福岡市東区馬出１－８－１　福岡国税局博多税務署」
⑨　沖縄総合事務局長の免許を受けようとする場合は、
「沖縄県那覇市旭町９　沖縄国税事務所那覇税務署」

(2) なお、登録免許税は、前記の納税地のほか、日本銀行及び国税の収納を行うその代理店並びに郵便局において納付することができるが、この場合においては、納付書の宛先は上記の各税務署となる。

２　非課税の場合について（登録免許税法第５条第１３号関係）

地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）の免許を受ける者であっても、個人で地方整備局長等の免許を受けた者の相続人が引き続き宅地建物取引業を営むために免許を受ける場合、及び法人で地方整備局長等の免許を受けた者が他の法人と合併するために解散し、新たに設立又は吸収合併した法人が引き続き宅地建物取引業を営むため地方整備局長等の免許を受ける場合には、登録免許税が課されない。

３　過誤納金等について（登録免許税法第３１条関係）

登録免許税を納付した申請者が、当該申請を取り下げたとき、当該申請が拒否されたとき、又は過大に登録免許税を納付したときは、登録免許税の現金納付又は印紙納付のいずれかによらず、国税通則法の規定により過誤納金の還付を受けることができる。

また、申請者が申請の取下げにあわせて、取下げの日から１年以内に使用済みの登録免許税の領収書又は印紙を再使用したい旨を申し出、使用することができる旨の証明を地方整備局長等が行ったときは、当該証明に係る領収書又は印紙を再使用することができる。

したがって、申請を取り下げる旨の申出を行った者に対しては、既に納付した登録免許税の還付を受けるか、又は１年以内に再度申請するために領収書若しくは印紙を再使用するかのいずれかを確認し、領収書又は印紙を１年以内に再使用したい旨の申出があったときは、その旨を記載した書面を地方整備局長等あてに取下げ書と同時に提出させることとする。

なお、再使用したい旨の申出を行った者は、再使用の証明を受けた場合において、当該証明を受けた領収書又は印紙を使用する必要がなくなったときは、当該証明を受けた日から１年以内に地方整備局長等に対し、当該証明を無効にして既に納付した登録免許税の還付を受けたい旨の申出を行わないと、登録免許税の過誤納金の還付を受けることができなくなる。

４　その他

地方整備局長等の免許に係る申請書が、都道府県知事に提出され地方整備局長等あて進達されるまでの間に、当該申請者から取下げの申出があった場合においても、登録免許税の還付又は領収書等の再使用証明のいずれかの処理をするため、申請書及び関係資料は地方整備局長等あて送付することとなり、直ちに当該申請者に申請書は返却されないものである。

第３条の２関係

免許の条件について

地方整備局長等が免許に条件を付す場合においては、例えば次の条件がある。

(1) 免許の更新に当たって、従前の免許の有効期間中に役員等が暴力団の構成員であったり、暴力団の実質的支配下に入った事実がある者に対して、「暴力団の構成員を役員等としないこと」又は「暴力団の実質的な支配下に入らないこと」とする条件。

(2) 免許の更新に当たって、過去５年間の宅地建物取引の実績がない者に対し、「免許直後１年の事業年度における宅地建物取引業の取引の状況に関する報告書を当該事業年度の終了後３月以内に提出すること」とする条件。

第４条関係

申請に対する処分に係る標準処理期間について

法第３条第１項及び第３項に基づく申請に対する処分に係る標準処理期間については、原則として、申請の提出先とされている都道府県知事から地方整備局長等に到達するまでの期間を１０日とし、地方整備局長等に当該申請が到達した日の翌日から起算して当該申請に対する処分の日までの期間を９０日とする。

なお、適正な申請を前提に定めるものであるから、形式上の要件に適合しない申請の補正に要する期間はこれに含まれない。また、適正な申請に対する処理についても、審査のため、相手方に必要な資料の提供等を求める場合にあっては、相手方がその求めに応ずるまでの期間はこれに含まれないこととする。

第４条第２項第４号関係

１　事務所付近の地図及び事務所の写真について（規則第１条の２第１項第４号関係）

規則第１条の２第１項第４号に規定する「事務所付近の地図」とは、事務所の所在地を明記し、最寄りの交通機関、公共、公益施設等の位置を明示した概略図とする。

また、「事務所の写真」とは、事務所の形態を確認することができるもので、事務所のある建物の外観、入口付近及び事務所の内部（報酬額表及び宅地建物取引業者票が掲示されていることが確認できるもの）を写したものとする。

２　官公署が証明する書類について

添付書類において必要な官公署が証明する書類は、申請日前３月以内に発行されたものであるものとする。

３　規則第１条の２第１項第１号に定める証明書の取り扱いについて

外国籍の者で国外に在住している者については、その者が外国の法令において破産手続の決定を受けて復権を得ない者でないことを公証人、公的機関等が証明した書面を規則第１条の２第１項第１号で定める証明書に代わる書面として取り扱うものとする。

４　「必要と認める書類」について（規則第１条の２第３項関係）

規則第１条の２第３項に規定する「必要と認める書類」は、次の(1)又は(2)とする。

(1)成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書並びに市町村の長の証明書

(2)契約の締結及びその履行にあたり必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができる能力を有する旨を記載した医師の診断書

①　医師の診断書の内容について

医師の診断書は契約の締結及びその履行にあたり必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができる能力を有する旨を記載したものとし、その根拠について記載することとする。なお、当該医師の診断書については、申請又は届出前３月いないに発行されたものであるものとする。

（根拠として記載する事項の例）

Ａ　医学的診断

・診断名

・所見（現病歴、現在症、重症度、現在の精神状態と関連する既往症・合併症など）

・各種検査結果（認知機能検査等）

・短期間内に回復する可能性

Ｂ　判断能力についての意見

・見当識の障害有無

・他人との意思疎通の障害の有無

・理解力・判断力の障害の有無

・記憶力の障害の有無

Ｃ　参考となる事項（本人の心身の状態、日常的・社会的な生活状況）

Ｄ　その他地方整備局長等が必要と認める事項

第５条第１項関係

「同等以上の支配力」の定義について

本項第２号で「業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む」としているが、「同等以上の支配力」の認定においては、名刺、案内状等に会長、相談役等の役職名を使用しているか否かが一つの基準となる。

第６条関係

１　免許証番号の取り扱いについて

(1) 免許証番号は、地方整備局単位ではなく全国を通して、免許をした順に付与することとする。

(2) 免許証番号の（　）書きには、免許証の更新の回数に１を加えた数を記入するものとする。

(3) 免許が効力を失った場合の免許証番号は欠番とし、補充は行わないものとする。

２　免許証の交付について

地方整備局長等が行う免許証の交付については、次により取り扱うものとする。

(1) 新規申請又は免許換え申請の場合の免許証の交付は、営業保証金を供託した旨の届出が当該申請者からあったとき、又は当該申請者に係る弁済業務保証金が供託された旨の報告が宅地建物取引業保証協会からあったときに行うこととする。

(2) 免許証の郵送交付を希望する申請者には、免許証交付用の封筒（角形２号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を免許申請書に

添付させるものとする。

３　免許証の書換え又は再交付の申請について

地方整備局長等の免許を受けた者が行う免許証の書換え又は再交付の申請については、次により取り扱うものとする。

(1) 申請者には、免許証交付用の封筒（角形２号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請書に添付させるものとする。

(2) 当該申請は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

４　免許証の返納について

地方整備局長等に対する免許証の返納については、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

第９条関係

変更の届出の処理について

変更事項が、地方整備局長等の管轄区域を越える本店又は主たる事務所の所在地の変更である場合には、次により取り扱うものとする。

(1) 変更の届出を受けた変更後の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等は、宅地建物取引業者名簿に届出者に係る登載事項を追加した旨を変更前の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等に通知するものとする。

(2) 当該通知を受けた地方整備局長等は、宅地建物取引業者名簿から当該届出者に係る登載事項を削除するとともに、必要な書類を変更後の本店又は主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等に送付するものとする。

第１２条第１項関係

無免許の者が宅地建物取引業者の媒介等を経て取引を行った場合について

免許を受けていない者が業として行う宅地建物取引に宅地建物取引業者が代理又は媒介として関与したとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅地建物取引業者が無免許事業に代理又は媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は法第６５条第２項第５号又は法第６６条第１項第９号に該当する。

第１５条関係

公正誠実義務について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、専門的知識をもって適切な助言や重要事項の説明等を行い、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備することが必要がある。このため、宅地建物取引士は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関等の宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。

第１５条の２関係
信用失墜行為の禁止について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として専門的知識をもって重要事項の説明等を行う責務を負っており、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為をしてはならないものとする。宅地建物取引士の信用を傷つけるような行為とは、宅地建物取引士の職責に反し、または職責の遂行に著しく悪影響を及ぼすような行為で、宅地建物取引士としての職業倫理に反するような行為であり、職務として行われるものに限らず、職務に必ずしも直接関係しない行為や私的な行為も含まれる。

第１５条の３関係
知識及び能力の維持・向上について

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、常に最新の法令等を的確に把握し、これに合わせて必要な実務能力を磨くとともに、知識を更新するよう努めるものとする。

第１８条関係
宅地建物取引士の登録に係る実務の経験について

実務経験として算入できる業務の内容は、免許を受けた宅地建物取引業者としての経験又は宅地建物取引業者の下で勤務していた経験をいい、顧客への説明、物件の調査等具体の取引に関するものと解される。受付、秘書、いわゆる総務、人事、経理、財務等の一般管理部門等の顧客と直接の接触がない部門に所属した期間及び単に補助的な事務に従事した期間については算入しないことが適当と解される。

第１９条関係
１　宅地建物取引士の登録について

宅地建物取引士登録申請に関し、他の都道府県知事が実施した宅地建物取引士資格試験に合格した者に係る申請書が提出された場合においては、収入証紙の都合等特段の事由がある場合を除き、当該試験を実施した都道府県知事に送付することが適当と解される。

２　実務経験証明書の記入について

実務の経験の期間の計算は、月単位で行い、１月に満たない日数については、２０日を１月として計算することとし、また、申請の前１０年以内の経験を記入するとともに、直近の２年以上の経験を記載することが適当と解される。なお、この実務経験については、宅地建物取引士資格試験の合格の前後を問う必要はないものと解される。

第１９条の２関係
登録の移転について

宅地建物取引士登録移転申請書が移転先の都道府県知事に対して直接提出された場合にあっては、当該移転先の都道府県知事は、当該申請書の写しを移転元の都道府県

知事に送付して当該申請がなされたことを通知するなどにより、移転元の都道府県知事において当該登録の移転に係る手続が行えるよう、相互の連絡調整を図ることが適当と解される。

登録移転申請を先に窓口において行った申請者に対しては、窓口において変更登録申請書の様式を交付して移転元の都道府県知事に対する変更登録申請をその場で行えるようにし、その他の必要な書類については別途郵送にて送付し、申請者負担の軽減を図ることが適当と解される。

なお、変更登録申請書については、移転元（宛先）の都道府県知事に送付することが適当と解される。

第２２条の２関係

宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて（規則第１４条の１１関係）

宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名押印等の業務において旧姓を使用してよいこととする。

ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。

第２２条の４関係

宅地建物取引士証の提示について

宅地建物取引士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

第２５条第３項関係

１　営業保証金として好ましくない有価証券について

供託することができる有価証券は、規則第１５条の２各号に掲げるとおりであるが、債権が時効によって消滅する時期の近い有価証券及び解散中の法人で特別清算中以外のものが発行した有価証券は、営業保証金の継続的な性格からみて好ましくないものであり、供託中の有価証券がこのような事由に該当することが判明したときは、速やかに差し替えをすることとする。

２　すでに供託中の有価証券について欠格事由が生じた場合等について（規則第１５条の２第３号関係）

供託中の有価証券について「宅地建物取引業法施行規則第１５条の２第３号の規定に基づき、営業保証金又は弁済業務保証金に充てることができる社債券その他の債券を定める件」（平成２０年国土交通省告示第３４６号）第２０号かっこ書に該当する欠格事由が生じ、又はその債権が消滅することとなった場合においては、営業保証金を供託していない状態となるので、新たな営業保証金を速やかに供託するものとする。

第２５条第４項関係

１　営業保証金の差し替えをした場合の届出について（規則第１５条の４の２関係）

営業保証金を有価証券をもって供託した場合において、当該有価証券の償還期の到来等により、従前の供託物に代わる新たな供託物を供託した後、従前の供託物の取戻しをすることを一般に供託物の差し替えというが、規則第１５条の４の２は、営業保証金としての供託物の変換をした場合の届出について規定したものであり、この「変換」とは、いわゆる「差し替え」のことをいうものである。

なお、この場合の取戻しは、法第３０条第２項の規定による公告をしなくても行い得るもので、この差し替えをした場合にあっては、従前の供託物の取戻しまでに、新たな供託に係る供託書正本（みなし供託書正本を含む。以下同じ。）の写しを添付して届出をすることとする。

２　供託書正本の提示について

地方整備局長等の免許を受けた者が、営業保証金の供託若しくは変換又は保管替えに伴う届出を行おうとする場合には、地方整備局等の窓口で当該届出に係る供託書正本を提示させるものとする。

第３０条関係

１　宅地建物取引業者営業保証金規則第８条第３項に規定する届出について

地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該届出を行う場合にあっては、次により取り扱うものとする。

(1) 届出者には、公告が掲載された官報の該当頁を添付させるものとする。

(2) 当該届出は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

２　宅地建物取引業者営業保証金規則第９条に規定する証明書の交付申請について

地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該証明書の交付を申請する場合にあっては、次により取り扱うものとする。

(1) 申請者には、返信用封筒（角形２号又は長形３号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請者に添付させるものとする。

(2) 当該申請は、地方整備局長等の判断により郵送でも行えるものとする。

第３１条の２関係

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習をはじめ各種研修等に参加させ、又は研修等の開催により、必要な教育を行うよう努めるものとする。

第３１条の３第１項関係

１　事務所以外で専任の宅地建物取引士を置くべき場所について（規則第１５条の５の２関係）

(1) 規則第１５条の５の２各号に掲げる場所における「契約の締結」について

本条各号に掲げる場所において、宅地建物の売買若しくは交換の契約又は宅地建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結する際には、当該場所で取り扱う物件について、契約を締結する権限の委任を受けた者を置くものであるか、又は契約締結権限を有する者が派遣されているものとする。

(2) 「契約の申込み」について

「契約の申込み」とは、契約を締結する意思を表示することをいい、物件の購入のための抽選の申込み等金銭の授受を伴わないものも含まれることとする。

(3) 規則第１５条の５の２第１号関係

本号に該当する場所は、令第１条の２と同等程度の事務所としての物的施設を有してはいるが、宅地建物取引業に係る契約締結権限を有する者が置かれない場所であり、特定の物件の契約又は申込みの受付等を行う場所、特定のプロジェクトを実施するための現地の出張所等が該当し、不特定の物件の契約を行う等継続的に取引の相手方に対して契約締結権限を行使する者が置かれることとなる場合は、令第１条の２第２号に規定する「事務所」に該当するものとする。

(4) 規則第１５条の５の２第４号関係

本号に該当する場所は、宅地建物の取引や媒介契約の申込みを行う不動産フェア、宅地建物の買い換え・住み替えの相談会、一時に多数の顧客が対象となる場合に設けられる抽選会、売買契約の事務処理等を行う場所その他催しとして期間を限って開催されるものとする。

(5) その他

① 複数の宅地建物取引業者が設置する案内所について

同一の物件について、売主である宅地建物取引業者及び媒介又は代理を行う宅地建物取引業者が同一の場所において業務を行う場合には、いずれかの宅地建物取引業者が専任の宅地建物取引士を１人以上置けば法第３１条の３第１項の要件を満たすものとする。

なお、不動産フェア等複数の宅地建物取引業者が異なる物件を取り扱う場合には、各宅地建物取引業者ごとに１人以上の専任の宅地建物取引士を置くものとする。

② 臨時に開設する案内所について

週末に宅地建物取引士や契約締結権者が出張して申込みの受付や契約の締結を行う別荘の現地案内所等、週末にのみ営業を行うような場所についても、専任の宅地建物取引士を置くものとする。

２ 業務に従事する者の範囲について（規則第１５条の５の３関係）

(1) 宅地建物取引業のみを営む者の場合について

原則として、代表者、役員（非常勤の役員を除く。）及びすべての従業員等が含まれ、受付、秘書、運転手等の業務に従事する者も対象となるが、宅地建物の取引に直接的な関係が乏しい業務に臨時的に従事する者はこれに該当しないこととする。

(2) 他の業種を兼業している者の場合について

代表者、宅地建物取引業を担当する役員（非常勤の役員及び主として他の業種も担当し宅地建物取引業の業務の比重が小さい役員を除く。）及び宅地建物取引業の業務に従事する者が含まれ、宅地建物取引業を主として営む者にあっては、全体を統括する一般管理部門の職員も該当することとする。

３ 「専任の宅地建物取引士」の専任性について

「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間

に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。
　また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。

第３２条関係

１　「誇大広告等」について

　「誇大広告等」とは、本条において規定されるところであるが、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても本条の適用があるものとする。
　また、広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ又はインターネットのホームページ等種類を問わないこととする。

２　広告における表示項目について

　本条の適用を受ける広告における表示項目は、次に掲げるものとする。

(1) 所在
　地番、所在地、位置図等により特定される取引物件の場所。

(2) 規模
　取引物件の面積や間取り（個々の物件に限らず、宅地分譲における分譲地全体の広さや区分所有建物の全体の広さ、戸数等も含まれる。）。

(3) 形質
　取引物件の形状及び性質（地目、供給施設、排水施設、構造、材料、用途、性能、経過年数等）。

(4) 現在又は将来の利用の制限
　取引物件に係る現在又は将来の公法上の制限（都市計画法、建築基準法、農地法等に基づく制限の設定又は解除等）、私法上の制限（借地権、定期借地権、地上権等の有無及びその内容等）。

(5) 現在又は将来の環境
　取引物件に係る現在又は将来の周囲の状況（静寂さ、快適さ、方位等の立地条件等、デパート、コンビニエンスストア、商店街、学校、病院等の状況、道路、公園等の公共施設の整備状況等）。

(6) 現在又は将来の交通その他の利便
　業務中心地に出るまでに利用する交通機関の現在又は将来の便利さ（路線名、最寄りの駅、停留所までの所要時間、建設計画等）。

(7) 代金、借賃等の対価の額又はその支払方法
　代金、借賃、権利金等の額又はその支払方法（現金一括払い、割賦払い、頭金、支払回数、支払期間等）。

(8) 「代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせん」
　金銭の貸借のあっせんの有無又は貸借の条件（融資を受けるための資格、金利、返済回数、金利の計算方式等）。

３　「著しく事実に相違する表示」について

「著しく事実に相違する表示」と認められるものとは、上記２の各項目について、一般購入者等において広告に書いてあることと事実との相違を知っていれば当然に誘引されないものをいい、単に、事実と当該表示との相違することの度合いが大きいことのみで判断されるものではないこととする。

例えば、市街化調整区域に所在する物件を市街化区域と表示した場合、築後１０年を経過した建物を築後１年と表示した場合、地目が農地である土地を宅地として表示した場合等は「虚偽広告」に該当する。

４　「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは著しく有利であると人を誤認させるような表示」について

「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」と認められるものとは、上記２の各項目について、宅地建物についての専門的知識や物件に関する実際の情報を有していない一般購入者等を誤認させる程度のものをいうこととする。

例えば、「駅まで１㎞の好立地」と広告に表示されているが、直線距離では駅まで１㎞程度であるものの、実際の道のりでは４㎞ある場合、駅までの道のりが１㎞であると一般の購入者を誤認させるような表示であるので、「誇大広告」に該当する。

５　定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約の代理又は媒介について

宅地建物取引業者が、借地借家法第２２条に定められる定期借地権を設定する契約又は同法第３８条に定められる定期建物賃貸借契約についての代理又は媒介に係る広告を行う際において、下記に該当する場合は、「宅地又は建物の現在若しくは将来の利用の制限」に係る誇大広告等として法第３２条違反になりうることがある。

(1) 通常の借地権又は建物賃貸借契約であると人を誤認させるような表示をした場合

(2) 当該定期借地権又は定期建物賃貸借契約の内容（期間、賃料等）について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示をした場合

第３３条関係

広告の開始時期の制限について

(1) 法第３３条の「確認」とは、建築基準法第６条第１項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。

(2) 建築基準法第６条第１項前段の規定に基づく確認（以下「当初の確認」という。）を受けた後、変更の確認の申請書を建築主事へ提出している期間においても、当初の確認の内容で広告を継続することは差し支えないものとする。

(3) 当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事へ提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとする。なお、いわゆるセレクトプラン（建築確認を受けたプランと受けていないプランをあわせて示す方式）においても、建築確認を受けていないプランについて変更の確認が必要である旨を表示すれば差し支えないものとする。

(4) また、マンションのスケルトン・インフィル等の場合、「具体的な間取りが定

められた場合、変更の確認を受けることが必要となることもあります」との旨を表示すれば差し支えないものとする。

第３３条の２第１号関係

１　「宅地又は建物を取得する契約を締結しているとき」について

売買契約の締結は、民法上は口頭でも可能であるが、宅地建物を取得する契約の存在は宅地建物取引業者が立証しなければならないものであるので、この点からは書面による契約が適当である。

２　「効力の発生が条件に係るもの」について

契約の効力の発生が条件に係るものについては適用除外とはしないこととしているが、ここに「条件」とは、いわゆる停止条件及び法定条件をいう。なお、農地法第５条の都道府県知事の許可を条件とする売買契約も「効力の発生が条件に係る契約」に該当する。

第３４条の２関係

宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添１を参考とすることが望ましい。

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。

また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合には、その旨を媒介契約書に明記すること。

１　依頼者への周知について

依頼者への周知については、特に次の点について注意を喚起することとする。

(1) 通常の取引の場合は、国土交通省が作成した「標準媒介契約約款」を活用するのが、適当であること。

(2) 標準媒介契約約款には、専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の三種類の類型があり、その選択は依頼者に委ねられていること。

(3) 媒介業務に対する報酬の額は、告示（昭和四十五年建設省告示千五百五十二号）で定める限度額の範囲内でなければならないが、この場合、報酬の限度額を当然に請求できるものではなく、具体的な報酬額については、宅地建物取引業者が行おうとする媒介業務の内容等を考慮して、依頼者と協議して決める事項であること。

(4) 宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証の交付を受けること等により、登録されたことを確認すること。

(5) 依頼者が契約に違反したときは、違約金又は費用の償還の請求を受ける場合もあるので、契約書を良く読み理解しておくべきこと。

２　媒介契約の書面化について

(1) 書面化の方法について

本条第１項の書面としては、必要事項を記載した契約書を作成して取り交わすこととする。

なお、媒介契約の締結に当たっては、依頼者の依頼意思を十分確認することとする。

(2) 書面に記載すべき事項について

① 物件を特定するために必要な表示（本条第１項第１号関係）

物件の購入又は交換に係る媒介契約において、依頼者が取得を希望する物件が具体的に決まっていない場合には、物件の種類、価額、広さ、間取り、所在地、その他の希望条件を記載することとして差し支えない。

② 標準媒介契約約款に基づく契約であるか否かの別（規則第１５条の７第４号関係）

標準媒介契約約款については、平成２年建設省告示第１１５号により示されているところであるが、依頼者が一目で標準媒介契約約款であるか否か確認できるよう、契約書の右上すみに次のように表示をすることとする。

「

この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。

」

「

この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約ではありません。

」

なお、標準媒介契約約款に基づく契約とは、次のものをいう。

イ 標準媒介契約約款として定められた契約書及び契約約款をそのまま使用する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）

ロ 標準媒介契約約款として定められた契約書に次の範囲内の条項の追加又は変更を行い、契約書のその他の部分及び契約約款はそのままとして締結する契約（特約の欄で依頼者に不利とならない特約をすることは差し支えない。）

(ｲ) 宅地建物取引業者が契約の相手方を探索するために行う具体的措置（指定流通機構への情報登録、広告等）に関する条項の追加

(ﾛ) 宅地建物取引業者の業務処理状況の依頼者への報告、連絡等に関する条項の追加

(ﾊ) 売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した旨の条項の追加

(ﾆ) 契約書の別表（物件の表示）の軽易な変更

なお、(ｲ)から(ﾆ)までの場合には、追加した条項をアンダーライン等で明示することとする。

３ 標準媒介契約約款について

(1) 標準媒介契約約款の普及について

媒介契約制度の的確な運用を図るため、宅地建物取引業者間の大量取引における販売提携、販売受託等の特殊な事情のあるものを除き、標準媒介契約約款を使用することとする。

(2) 標準媒介契約約款の書式について

① 活字

日本産業規格Ｚ８３０５に規定する８ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いることとする。ただし、フリガナ等は８ポイント以下でも差し支えない。

② フリガナ等

その他必要に応じフリガナを付するなど依頼者にとって読みやすいものとすることとする。

(3) 標準媒介契約約款の運用について

① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について

専属専任媒介契約及び専任媒介契約の依頼を受けた場合には、成約へ向けて積極的に努力するに当たって、具体的に行う措置（指定流通機構への登録のほか、広告、他の宅地建物取引業者との連携等）を依頼者に明示することとする。

イ 業務処理状況の報告について

報告すべき事項は、宅地建物取引業者が契約の相手方を探索するために行った措置（指定流通機構への依頼物件の登録、広告等）、引き合いの状況等とする。

ロ 売買又は交換の申込みがあったときの報告について

購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。

ハ 指定流通機構への依頼物件の登録について

「媒介契約締結の日」とは、媒介の契約締結の意思の合致のあった日であって、同日以後に遅滞なく交付することとされている媒介契約に係る書面の交付の日でないことに留意することが必要である。また、契約を締結した当日そのものについては民法上の原則（初日不算入）により、登録期間には含まれない。

② 報酬返還請求の理由について

標準媒介契約約款においては、代金についてのローンが不成立の場合に購入者に売買契約等の解除権が留保されている例が多いことにかんがみ、この場合で、ローンの不成立が確定し、これを理由として依頼者が売買契約等を解除したときも、宅地建物取引業者は、受領した約定報酬額を返還しなくてはならない。

また、買い換えのための売却及び購入の媒介の依頼を受ける宅地建物取引業者は、依頼物件の売却が行われない場合の措置として、売却の媒介契約による売買契約の不成立が確定した際、購入の媒介契約による売買契約の成立により受領した約定報酬があるときは、その全額を依頼者に遅滞なく返還する旨の特約をし、書面化することが望ましい。

③ 直接取引について

媒介契約の有効期間終了後２年以内に、依頼者が宅地建物取引業者の紹介によって知った相手方と直接取引をした場合には、宅地建物取引業者は契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬請求権が認められるものである。

④ 有効期間について

有効期間は、法第３４条の２第３項の制限があり、専属専任媒介契約、専任媒介契約についてはそれを確認的に規定したものである。一般媒介契約については、法律上の規制はないが、実情にかんがみ、専任媒介契約等と同じく３月

以内で定めている。

⑤　特別の依頼に係る費用について

指定流通機構への情報登録はもちろんのこと、通常の広告、物件の調査等のための費用は、宅地建物取引業者の負担となる。

また、宅地建物取引業者は依頼者から特別に広告の依頼や遠隔地への出張の依頼を受けたときは、あらかじめ、依頼者に標準媒介契約約款の定めに基づき請求する費用の見積りを説明してから実行すべきである。

なお、費用の請求は、成約の有無に関わらずできるものである。

⑥　違約金について

違約金は、成約した場合に当該依頼者に請求し得る約定報酬額に相当する額であり、他の顧客からも報酬を受領できる見込みがあったとしても、その分を含めて請求することはできない。

⑦　履行に要した費用について

宅地建物取引業者が契約の履行に要した費用を請求するに当たっては、現地調査に要する費用として、交通費、写真代、権利関係等調査に要する費用として、交通費、謄本代、販売活動に要する費用として、新聞・雑誌等の広告費、通信費、現地案内交通費、契約交渉に要する費用として、交通費、その他当該媒介契約の履行のために要した費用として明細書を作成し、領収書等で金額を立証して請求するものとする。

⑧　更新手続について

契約の更新には依頼者の申出が必要であるが、この申出は後日の紛争を避けるため文書によって確認することが望ましい（標準媒介契約約款では文書による申出を更新の要件としている。）。

また、更新の申出は、有効期間満了の都度行われるべきもので、あらかじめ更新することを約定することは許されない。

なお、依頼者の申出はあっても、宅地建物取引業者が更新に同意しないときは契約は更新されない。

⑨　媒介契約の解除について

媒介契約が当事者間の信頼関係によって成立するものであることにかんがみ、宅地建物取引業者に背信行為があった場合は、依頼者による解除が認められているが、特に宅地建物取引業者が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたときは、その行為の相手方が当該依頼者でなくとも解除が認められている。

⑩　特約について

約定報酬額を超える違約金を請求する旨の特約等、依頼者に不利な特約は標準媒介契約約款による契約としては認められない。

なお、一定の期間中に目的物件の売却ができなかったときは、宅地建物取引業者が媒介価額を下回る価額で買い取る旨の特約は、売主が宅地建物取引業者に安く売ることを義務付けず、売主の希望があれば宅地建物取引業者が買い取るべきことを定めたのみであれば差し支えない。

一般媒介契約は、依頼者が重ねて依頼をする他の宅地建物取引業者を明示する義務を負う明示型となっているので、その義務を負わない非明示型とする場合には、その旨特約しなければならない。

特約をするに当たっては、「８　特約事項」の欄に「本契約では、約款第４条及び第１３条は適用せず、依頼者が乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼

する場合でも、その宅地建物取引業者を明示する義務を負わないものとします。」と記載し、「１　依頼する当社以外の宅地建物取引業者」の欄と「２　甲の通知義務」の第１号の箇所を斜線で抹消する等の方法によることとする。

４　建物状況調査を実施する者のあっせんについて

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとする。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。

建物状況調査を実施する者のあっせんを行う場合には、あっせん先が既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成２９年国土交通省告示第８１号）第２条第５項の既存住宅状況調査技術者であることを同規程第５条第２項第２号の既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。また、建物状況調査を実施する者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と建物状況調査を実施する者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することとする。その際、建物状況調査を実施する者は建築士であることから、報酬を得て建物状況調査を行うには、建築士法第２３条第１項の規定に基づく建築士事務所登録を受けている必要があることに留意すること。

なお、建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売却希望の依頼者及び購入希望の依頼者（交換希望の依頼者を含む。）の同意がある場合を除き、宅地建物取引業者は、自らが取引の媒介を行う場合にあっては、建物状況調査の実施主体となることは適当でない。

また、宅地建物取引業者は、購入希望の依頼者（交換により既存住宅を取得しようとする依頼者を含む。）が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意が必要であることに留意すること。

建物状況調査を実施する者のあっせんは、媒介業務の一環であるため、宅地建物取引業者は、依頼者に対し建物状況調査を実施する者をあっせんした場合において、報酬とは別にあっせんに係る料金を受領することはできない。

５　媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

なお、その他次の点にも留意することとする。

①　依頼者に示すべき根拠は、宅地建物取引業者の意見を説明するものであるので、必ずしも依頼者の納得を得ることは要さないが、合理的なものでなければならないこと。

②　根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するとともに、みだりに他の目的に利用することのないよう依頼者に要請すること。

③　根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価額の査定等に要した費用は、依頼者に請求できないものであること。

(2) 取引事例の取扱いについて

媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれているとを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重

を期することとする。

① 取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示したり、その収集及び管理を行う指定流通機構に報告する行為は、宅地建物取引業者が法第３４条の２第２項の規定による義務を果たすため必要な限度において法第４５条及び第７５条の３の「正当な理由」があると解されるものであること。

② 収集する情報は、価額の査定を行うために必要な成約価額、成約の時期、物件に関する情報とし、取引の当事者の氏名等の情報については、収集をしないこと。

③ 営利を目的として取引事例の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは、「正当な理由」があるとはいえないので、許されないこと。

④ 宅地建物取引業者は、媒介価額に関する意見の根拠として適当な取引事例について説明する場合には、依頼者にその取引事例をみだりに口外しないよう要請すること。また価格査定マニュアルの評価内容を書面で渡すときはその旨を説明すること。

⑤ 売り急ぎ、買い急ぎなど特殊な事情のある取引事例は、収集等の対象としないこと。

６ 指定流通機構への成約情報の通知について

指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報は、宅地建物取引業者が指定流通機構に通知する成約情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者はこうした成約情報の通知の重要性を認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約等に基づき指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときにも、成約情報の通知に努めること。

７ 代理契約について

宅地建物取引業者に宅地又は建物の売買又は交換の代理を依頼する契約については、媒介契約に関する規定が準用されるが、通常の取引の代理契約の場合は、契約の相手方、対象物件、取引価額等が確定した後に、売買契約等の締結に係る代理権の授与を受けることとする。また、代理権の範囲については、具体的に列挙することが望ましい。

８ 不動産取引に関連する他の業務との関係について

宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壌汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。

なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。

特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付すること。

第３５条第１項関係

１　重要事項の説明について

宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添２を参考とすることが望ましい。

本項各号に掲げる事項は、宅地建物取引業者がその相手方又は依頼者に説明すべき事項のうち最小限の事項を規定したものであり、これらの事項以外にも場合によっては説明を要する重要事項があり得る。

重要事項の説明は、説明を受ける者が理解しやすい場面で分かりやすく説明することが望ましく、取引物件に直接関係する事項であるため取引物件を見ながら説明する方が相手方の理解を深めることができると思われる事項については、重要事項の全体像を示しながら取引物件の現場で説明することが望ましい。ただし、このような場合にも、説明を受ける者が重要事項全体を十分把握できるよう、従来どおり契約の締結までの間に改めて宅地建物取引士が重要事項全体の説明をすることとする。

なお、重要事項の説明を行う際には、別添３に示す「重要事項説明書」を参考とすることが望ましい。

２　宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にＩＴを活用する場合の取扱いについて

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のＩＴを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ＩＴを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

(1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。

(2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

(3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

(4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

３　土地区画整理法第１１０条の規定による清算金に関する説明について

宅地建物取引業者が土地区画整理事業の施行地区内の仮換地の売買等の取引に関与する場合は、重要事項の説明時にその売買、交換及び貸借の当事者に対して「換地処分の公告後、当該事業の施行者から換地処分の公告の日の翌日における土地所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われることがある」旨を重要事項説明書に記載の上説明することとする。

４　借地権付建物及び借地権の存する宅地の売買等について

(1) 宅地建物取引業者が、借地権付建物の売買等を行う場合においては、建物と敷地の権利関係の重要性にかんがみ、当該借地権の内容について説明することとする。

(2) 売買等の対象である借地権付建物が、建物の区分所有等に関する法律第２条第１項に規定する区分所有権の目的であるものであるときには、法第３５条第１項第６号に基づき、必ず当該借地権の内容を説明することとする。

(3) 宅地建物取引業者が、借地権の存する宅地の売買等を行う場合において、当該借地権が登記されたものである場合は、法第３５条第１項第１号に基づき、必ず借地権の内容につき説明することとする。

当該借地権の登記がない場合においても、土地の上に借地権者が登記された建物を所有するときは第三者に対抗できることにかんがみ、宅地建物取引業者は、当該宅地上に建物が存する場合には、建物と当該宅地の権利関係を確認し、借地権の存否及び借地権の内容につき説明することとする。

また、借地権の登記がなく、宅地上に建物が存しない場合においても、借地権者が、借地借家法第１０条第２項に基づき、土地の上に一定の掲示をしたときは第三者に対抗できることにかんがみ、宅地建物取引業者は、当該宅地上に借地権の存在を知り得た場合においては、借地権の内容につき説明することとする。

５　借地権付建物の賃貸借の代理又は媒介について

宅地建物取引業者が、借地権付建物の賃貸借の代理又は媒介を行う場合においては、当該借地契約の建物賃借人にとっての重要性にかんがみ、当該建物が借地権付建物である旨及び借地権の内容につき説明することとする。

第３５条第１項第４号関係

ガス配管設備等に関して、住宅の売買後においても宅地内のガスの配管設備等の所有権が家庭用プロパンガス販売業者にあるものとする場合には、その旨の説明をすることとする。

第３５条第１項第５号関係

１　宅地の形状、構造について

当該宅地の地積、外周の各辺の長さを記入した平面図を交付し、また、当該宅地の道路からの高さ、擁壁、階段、排水施設、井戸等の位置、構造等について説明することとし、特にこれらの施設の位置については、上記の平面図に記入することとする。なお、上記の平面図は、これらの状況が十分に理解できる程度の縮尺のものにすることとする。

２　建物の形状、構造について

当該建物の敷地内における位置、各階の床面積及び間取りを示す平面図（マンション等建物の一部にあっては、敷地及び当該敷地内における建物の位置を示す平面図並びに当該物件の存する階の平面図並びに当該物件の平面図）を交付し、また、当該建物の鉄筋コンクリート造、ブロック造、木造等の別、屋根の種類、階数等を説明することとする。なお、上記の平面図は、これらの状況が十分に理解できる程度の縮尺のものにすることとする。

３　宅地に接する道路の構造及び幅員について

道路については、その位置及び幅員を１の平面図に記入し、また側溝等の排水施設、舗装の状況等について説明することとする。

４　建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げについて

主要構造部（建築基準法上の主要構造部をいう。）については、それぞれの材質を、内装及び外装については、主として天井及び壁面につきその材質、塗装の状況等を説明することとする。

５　建物の設備の設置及び構造について

建築基準法上の建築設備のほか、厨房設備、照明設備、備え付けの家具等当該建物に附属する設備（屋内の設備に限らず門、へい等屋外の設備をも含む。）のうち主要なものについて、その設置の有無及び概況（配置、個数、材質等）を説明することとし、特に配置については、図面で示すことが必要かつ可能である場合には、２の平面図に記入することとする。

６　工事完了時売買について

宅地建物の工事完了前売買については、工事完了時における当該宅地建物の形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項を記載した書面を交付して説明することとされているが、工事完了時売買についても工事完了前売買と同様にこれらの事項について説明することとする。

また、いずれの場合においても、図面その他の書面への記載に当たっては、建物の構造、設備、仕上げ等について購入者が理解しやすいように具体的に記載することとする。

７　重要事項説明書について

本号に掲げる事項について図面を交付したときは、その図面に記載されている事項は改めて重要事項説明書に記載することを要しないこととする。

第３５条第１項第６号関係

１　敷地に関する権利の種類及び内容について（規則第１６条の２第１号関係）

「敷地」に関しては、総面積として実測面積、登記簿上の面積、建築確認の対象とされた面積を記載することとする。なお、やむを得ない理由により、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、その旨を記載すれば足りるものとする。また、中古物件の代理、媒介の場合にあっては、実測面積、建築確認の対象とされた面積が特に判明している場合のほかは、登記簿上の面積を記載することをもって足りるものとする。

「権利の種類」に関しては、所有権、地上権、賃借権等に区別して記載することとする。

「権利の内容」に関しては、所有権の場合は対象面積を記載することをもって足りるものとするが、地上権、賃借権等の場合は対象面積及びその存続期間もあわせて記載することとする。なお、地代、賃借料等についても記載することを要するものとするが、これについては区分所有者の負担する額を記載することとする。

２　共用部分に関する規約の定めについて（規則第１６条の２第２号関係）

「共用部分に関する規約の定め」には、いわゆる規約共用部分に関する規約の定めのほか、いわゆる法定共用部分であっても規約で確認的に共用部分とする旨の定めがあるときにはその旨を含むものである。

かっこ書で「その案を含む」としたのは、新規分譲等の場合には、買主に提示されるものが規約の案であることを考慮したものである。

共用部分に関する規約が長文にわたる場合においては、その要点を記載すれば足りるものとする。

３　専有部分の利用制限に関する規約について（規則第１６条の２第３号関係）

「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」には、例えば、居住

用に限り事業用としての利用の禁止、フローリングへの貼替工事、ペット飼育、ピアノ使用等の禁止又は制限に関する規約上の定めが該当する。

なお、ここでいう規約には、新規分譲等の場合に買主に示されるものが規約の案であることを考慮して、その案も含むこととされている。また、専有部分の利用制限について規約の細則等において定められた場合においても、その名称の如何に関わらず、規約の一部と認められるものを含めて説明事項としたものである。

また、当該規約の定めが長文にわたる場合においては、重要事項説明書にはその要点を記載すれば足りるものとする。その際、要点の記載に代えて、規約等の写しを添付することとしても差し支えないものであるが、該当箇所を明示する等により相手方に理解がなされるよう配慮することとする。

４　専用使用権について（規則第１６条の２第４号関係）

規則第１６条の２第４号は、いわゆる専用使用権の設定がなされているものに関するものであり、通常、専用庭、バルコニー等に設定されるものであるが、これらについては、その項目を記載するとともに専用使用料を徴収している場合にあってはその旨及びその帰属先を記載することとする。

駐車場については特に紛争が多発していることにかんがみ、その「内容」としては、使用し得る者の範囲、使用料の有無、使用料を徴収している場合にあってはその帰属先等を記載することとする。

５　マンション管理規約に定められる金銭的な負担を特定の者にのみ減免する条項について（規則第１６条の２第５号関係）

マンション管理規約とは、分譲マンションの区分所有者が組織する管理組合が定めるマンションの管理又は使用に関する基本ルールであるが、新築分譲マンションの場合は、分譲開始時点で管理組合が実質的に機能していないため、宅地建物取引業者が管理規約の案を策定し、これを管理組合が承認する方法で定められる方法が多い。そのため、購入者にとって不利な金銭的負担が定められている規約も存在し、その旨が「中高層分譲共同住宅の管理等に関する行政監察報告書」（平成１１年１１月）においても指摘されているところである。このような内容の規約を定めること自体望ましいものではない場合もあるが、契約自由の原則を踏まえつつ、購入者の利益の保護を図るため、管理規約中に標記に該当する内容の条項が存在する場合は、その内容の説明義務を宅地建物取引業者に義務付けるものである。

なお、本規定は、中古マンションの売買についてもその適用を排除するものではなく、その場合、当該売買の際に存在する管理規約について調査・説明を行うこととなる。

６　修繕積立金等について（規則第１６条の２第６号関係）

規則第１６条の２第６号は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等の定めに関するものであり、一般の管理費でまかなわれる通常の維持修繕はその対象とはされないこととする。

また、当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときはその額を告げることとする。ここでいう修繕積立金等については、当該一棟の建物に係る修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等を指すものとする。

なお、この積立て額は時間の経緯とともに変動するので、できる限り直近の数値（直前の決算期における額等）を時点を明示して記載することとする。

７　管理費用について（規則第１６条の２第７号関係）

「通常の管理費用」とは、共用部分に係る共益費等に充当するため区分所有者が

月々負担する経常的経費をいい、規則第１６条の２第６号の修繕積立金等に充当される経費は含まれないものとする。

また、管理費用についての滞納があればその額を告げることとする。

なお、この「管理費用の額」も人件費、諸物価等の変動に伴い変動するものと考えられるので、できる限り直近の数値を時点を明示して記載することとする。

８　管理が委託されている場合について（規則第１６条の２第８号関係）

規則第１６条の２第８号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第４４条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。

また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。

９　マンション修繕の過去の実施状況について（規則第１６条の２第９号関係）

規則第１６条の２第９号の維持修繕は、第６号と同様に共用部分における大規模修繕、計画修繕を想定しているが、通常の維持修繕や専有部分の維持修繕を排除するものではない。専有部分に係る維持修繕の実施状況の記録が存在する場合は、売買等の対象となる専有部分に係る記録についてのみ説明すれば足りるものとする。

また、本説明義務は、維持修繕の実施状況の記録が保存されている場合に限って課されるものであり、管理組合、マンション管理業者又は売主に当該記録の有無を照会の上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

１０　規約等の内容の記載及びその説明について

マンション等の規約その他の定めは、相当な量に達するのが通例であるため重要事項としては共用部分に関する規約の定め、専有部分に関する規約等の定め、専用使用権に関する規約等の定め、修繕積立金等に関する規約等の定め及び金銭的な負担を特定の者にのみ減免する規約の定めについてに限って説明義務を課すこととし、重要事項説明書にはその要点を記載すれば足りることとしているが、この場合、規約等の記載に代えて規約等を別添することとしても差し支えない。なお、規約等を別添する場合には、規則第１６条の２第２号から第６号までに該当する規約等の定めの該当箇所を明示する等により相手方に理解がなされるよう配慮するものとする。

１１　数棟の建物の共有に属する土地について

一棟の建物が一団地内に所在し、その団地内の土地又はこれに関する権利が当該一棟の建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合にあっては、その共有に属する土地等についても区分所有者が共有持分を有するものであるので、必要に応じ、共有の対象とされている土地の範囲、当該建物の区分所有者が有する共有持分の割合及びその共有に属する土地の使途等についても重要事項説明書に記載し、適宜、その内容を説明するものとする。

第３５条第１項第６号の２関係

１　重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去１年以内に実施されている場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」（別添４）に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該

建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、実施の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

実施後１年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当である。なお、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第４７条違反になりうる。

また、建物状況調査を実施してから１年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時と異なる可能性がある場合であっても、自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であることや、自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合等においてはその調査結果が取引に係る判断の参考になることを踏まえ、当該建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。

２　建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第１６条の２の３関係）

規則第１６条の２の３各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。なお、規則第１６条の２の３各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

また、本説明義務については、売主等に当該書類の保存の状況について照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、当該書類の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。なお、管理組合や管理業者等、売主等以外の者が当該書類を保存している場合には、その旨を併せて説明することとする。

（１）確認の申請書、確認済証及び検査済証について（規則第１６条の２の３第１号及び第２号関係）

当該住宅が増改築等を行っているもので、新築時以外の確認の申請書、確認済証又は検査済証がある場合には、新築時のものに加えてそれらの書類の保存の状況も説明する必要がある。なお、一部の書類がない場合には、その旨を重要事項説明書に記載することとする。

確認済証又は検査済証が保存されていない場合であっても、当該住宅が建築確認又は完了検査を受けたことを証明できるものとして、建築基準法の特定行政庁の台帳に記載されている旨を証明する書類（台帳記載事項証明書）が交付され、保存されている場合には、その旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切である。

また、検査済証の交付を受けていない住宅の場合においても、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査

のためのガイドライン」（平成２６年７月２日国住指第１１３７号）に基づく法適合状況調査報告書が作成され、保存されている場合には、当該住宅を増改築等する際の建築確認の資料等として活用できるため、法適合状況調査報告書が保存されている旨を重要事項説明書に記載し、説明することが適切である。

（２）建物状況調査結果報告書（規則第１６条の２の３第３号関係）

宅地建物取引業法第３４条の２第１項第４号に規定する建物状況調査を実施した結果の内容が記載された書類の保存状況について説明する必要がある。

（３）既存住宅に係る建設住宅性能評価書について（規則第１６条の２の３第４号関係）

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき交付された既存住宅に係る建設住宅性能評価書の保存状況について説明する必要がある。

（４）定期調査報告書について（規則第１６条の２の３第５号関係）

一定の建築物や昇降機等の建築設備については、建築基準法に基づき一定の時期ごとに定期調査報告を行うものとされている。定期調査報告の対象の住宅等について、過去に複数回の定期調査報告があった場合には、そのうち直近のものに関する書類の保存の状況を説明することとする。

また、取引対象物件自体は定期調査報告の対象ではないが、昇降機等の建築設備については定期検査報告の対象となっている場合には、その書類の保存の状況についても説明する必要がある。

（５）昭和５６年６月１日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合することを確認できる書類について（規則第１６条の２の３第６号関係）

昭和５６年５月３１日以前に新築の工事に着手した建物であるか否かの判断に当たっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。

確認済証又は検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、その際、居住の用に供する建物（区分所有建物を除く。）の場合は、表題登記日が昭和５６年１２月３１日以前であるもの、事業の用に供する建物及び区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和５８年５月３１日以前であるものについて説明を行うこととする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に取り扱うこととする。

なお、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく既存住宅売買瑕疵保険の引受けは、新耐震基準等に適合する既存住宅が対象となっており、昭和５６年５月３１日以前に新築の工事に着手したものについて、現況検査により劣化事象等が確認されない場合には、①から④までの書類のいずれか有効なものがあれば、新耐震基準等に適合するものとして扱われる。

①　耐震診断結果報告書について

耐震診断結果報告書は、建築士の登録番号、記名及び押印があるものに限ることとする。

②　既存住宅に係る建設住宅性能評価書について

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき交付された既存住宅に係る建設住宅性能評価書のうち、日本住宅性能表示基準（平成１３年国土交通省告示第１３４６号）別表２－１の１－１耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に関して、等級１、等級２又は等級３の評価を受けた建設住宅性能評価書の保存の状況を説明する必要がある。（３）と異なり、等級０の評価を受けた

建設住宅性能評価書については、当該書類が保存されている場合であっても新耐震基準等に適合することが確認できる書類ではないため、「無」と説明することに留意すること。

③　既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書について

売買等の対象の住宅について以前交付された既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書がある場合は、当該住宅が新耐震基準等に適合することが確認できるため、既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書の保存の状況について説明する。

④　住宅の耐震性に関する書類について

住宅の耐震性に関する書類は、次に掲げるものとする。

・　建築物の耐震改修の促進に関する法律第４条第１項に規定する基本方針のうち同条第２項第３号の技術上の指針となるべき事項に基づいて指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が耐震診断を行い、作成した耐震診断結果報告書

・　建築士法第２０条第２項に規定する証明書（構造確認書）の写し（建築基準法に規定する構造計算書が併せて保存されている場合には、構造計算書の保存の状況についても併せて説明することとする。）

・　租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であって所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書）の写し

第３５条第１項第８号関係

建築条件付土地売買契約について

宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成否が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。

第３５条第１項第１０号関係

手付金等の保全措置について

法第４１条第１項第１号に掲げる措置か同条同項第２号に掲げる措置かの別、第１号に掲げる措置にあっては保証を行う機関の種類（銀行、信用金庫、農林中央金庫、指定保証機関等の別）及び保証又は保証保険を行う機関の名称又は商号を説明することとする。

法第４１条の２に規定する手付金等の保管措置をとる場合においては、手付金等寄託契約を締結した後に、売主と買主の間で質権設定契約を締結しなければならない旨を買主に対して十分説明することとする。

なお、質権設定契約は手付金等寄託契約の締結後であれば売買契約の締結前に行っ

ても差し支えないこと、質権設定契約は、あくまで手付金等の保全のための措置であり、売買契約の申込み、予約等とは異なるものであること、手付金等寄託契約の締結後の金銭の支払は、買主から指定保管機関に対して直接行われることとする。

第３５条第１項第１１号関係
支払金又は預り金の保全措置について

「その措置の概要」とは、保全措置を行う機関の種類及びその名称又は商号とする。

第３５条第１項第１２号関係
１　提携ローン等に係る金利について

宅地建物取引業者が提携ローン等に係る金利をアド・オン方式により表示する場合には、実質金利を付記するものとし、かつ、実質金利の表示は、年利建てにより行うこととする。

２　ローン不成立等の場合について

金融機関との金銭消費貸借に関する保証委託契約が成立しないとき又は金融機関の融資が認められないときは売主又は買主は売買契約を解除することができる旨、及び解除権の行使が認められる期限を設定する場合にはその旨を説明する。

また、売買契約を解除したときは、売主は手付又は代金の一部として受領した金銭を無利息で買主に返還することとする。

第３５条第１項第１３号関係
担保責任の履行に関する措置について（規則第１６条の４の２関係）
１　規則第１６条の４の２第１号から第３号までについて

規則第１６条の４の２第１号から第３号までに掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、少なくとも次に掲げる事項を説明することとする。

- 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合（以下「契約不適合」という。）の範囲
- 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲
- 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲

例えば、新築住宅の売主Ａが当該住宅を機関Ｂに登録し、機関Ｂが当該登録に基づいて売主Ａの担保責任に関する責任保険の付保を行う場合には、機関Ｂへの登録に基づき機関Ｂが売主Ａの担保責任に関する責任保険の付保を行う旨、保険期間、保険金額及び保険の対象となる契約不適合の範囲を説明することとする。

当該措置の概要として、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。

当該宅地又は建物が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものである等の事情により、重要事項の説明の時点で担保責任の履行に関する措置に係る契約の締結が完了していない場合にあっては、当該措置に係る契約を締結する予　であること及びその見込みの内容の概要について説明するものとする。

２　規則第１６条の４の２第４号について

規則第１６条の４の２第４号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。

- 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
- 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第６条第１項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された２以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ。）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第３５条第１項第１４号関係

法第３５条第１項第１４号の省令事項（規則第１６条の４の３）について

宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の１から３を、建物の売買又は交換の契約に当たっては１から６までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては１から３まで及び８から１３までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては１から５まで及び７から１２までの事項を説明することとする。

１　宅地又は建物が造成宅地防災区域内にある旨について（規則第１６条の４の３第１号関係）

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が宅地造成等規制法第２０条第１項により指定された造成宅地防災区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

２　宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にある旨について（規則第１６条の４の３第２号関係）

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第６条第１項により指定された土砂災害警戒区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

３　宅地又は建物が津波災害警戒区域内にある旨について（規則第１６条の４の３第３号関係）

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律第５３条第１項により指定された津波災害警戒区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

３の２　水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について（規則第１６条の４の３第３号の２関係）

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が水防法（昭和２４年法律第１９３号）に基づき作成された水害（洪水・雨水出水（以下「内水」という。）・高潮）ハザードマップ（以下「水害ハザードマップ」という。）上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるものであり、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行うこととする。

本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものを用いることとする。

当該市町村に照会し、当該市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査

義務を果たしたことになる。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行う必要がある。

なお、本説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではないが、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい。

また、水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮するとともに、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があることを補足することが望ましい。

４　建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について（規則第１６条の４の３第４号関係）

石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは、「その内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとする。

調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を別添することも差し支えない。

本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

また、紛争の防止の観点から、売主から提出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であることを、建物全体を調査したものではない場合は、調査した範囲に限定があることを、それぞれ明らかにすること。

５　建物の耐震診断の結果について（規則第１６条の４の３第５号関係）

次の書類を別添することとして差し支えない。

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律第５条第１項に規定する住宅性能評価書の写し（当該家屋について日本住宅性能表示基準別表２－１の１－１耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。）
- 租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類であって所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書又は耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書）の写し
- 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した建築物の耐震診断結果報告書の写し

昭和５６年５月３１日以前に確認を受けた建物であるか否かの判断にあたっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。

確認済証又は検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、

その際、居住の用に供する建物（区分所有建物を除く）の場合は、表題登記日が昭和５６年１２月３１日以前であるもの、事業の用に供する建物及び区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和５８年5月３１日以前であるものについて説明を行うこととする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に取扱うこととする。

また、本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成１７年法律第１２０号）の施行前に行った耐震診断については、改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律第３条に基づく特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針（平成７年建設省告示第２０８９号）に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主体が規則第１６条の４の３第５号イからニまでに掲げるものである場合には、同号に規定する耐震診断として差し支えない。

６　住宅性能評価制度を利用する新築住宅である旨について（規則第１６条の４の３第６号関係）

本説明義務は、住宅の品質確保の促進等に関する法律の住宅性能評価制度を利用した新築住宅であるか否かについて消費者に確認せしめるものであり、当該評価の具体的内容の説明義務まで負うものではない。

７　浴室、便所等建物の設備の整備の状況について（規則第１６条の４の３第７号関係）

建物の貸借の契約の場合においては、浴室、便所、台所等建物の設備の整備の有無、形態、使用の可否等日常生活に通常使用する設備の整備の状況を説明事項としている。例えば、ユニットバス等の設備の形態、エアコンの使用の可否が該当する。

また、規則第１６条の４の３第７号に掲げた設備は、専ら居住用の建物を念頭に置いた例示であるので、事業用の建物（オフィス、店舗等）にあっては、空調設備等事業用の建物に固有の事項のうち、事業の業種、取引の実情等を勘案し重要なものについて説明する必要がある。

８　契約期間及び契約の更新に関する事項について（規則第１６条の４の３第８号関係）

規則第１６条の４の３第８号は、例えば契約の始期及び終期、２年毎に更新を行うこと、更新時の賃料の改定方法等が該当する。また、こうした定めがない場合は、その旨の説明を行う必要がある。

９　定期借地権、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借について（規則第１６条の４の３第９号関係）

定期借地権を設定しようとするとき、定期建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約をしようとするときは、その旨を説明することとする。

なお、定期建物賃貸借に関する上記説明義務は、借地借家法第３８条第２項に規定する賃貸人の説明義務とは別個のものである。また、宅地建物取引業者が賃貸人を代理して当該説明義務を行う行為は、宅地建物取引業法上の貸借の代理の一部に該当し、関連の規定が適用されることとなる。

１０　用途その他の利用の制限に関する事項について（規則第１６条の４の３第１０号関係）

規則第１６条の４の３第１０号は、例えば事業用としての利用の禁止等の制限、事業用の業種の制限のほか、ペット飼育の禁止、ピアノ使用の禁止等の利用の制限が該当する。

なお、増改築の禁止、内装工事の禁止等賃借人の権限に本来属しないことによる制限については、規則第１６条の４の３第１０号に係る事項には含まれないものとする。

１１　契約終了時における金銭の精算に関する事項について（規則第１６条の４の３第１１号関係）

規則第１６条の４の３第１１号は、例えば賃料等の滞納分との相殺や一定の範囲の原状回復費用として敷金が充当される予定の有無、原状回復義務の範囲として定まっているものなどが該当する。

なお、本事項は、貸借の契約の締結に際してあらかじめ定まっている事項を説明すべき事項としたものであり、こうした事項が定まっていない場合にはその旨を説明する必要がある。

１２　管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第１６条の４の３第１２号関係）

アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、重要事項説明書に管理者の氏名、住所及び賃貸住宅管理業者登録規程（平成２３年国土交通省告示第９９８号）第５条第１項第２号の登録番号を記載し、その旨説明することとする。ただし、賃貸住宅管理業者登録規程の登録を受けていない場合には、管理者の氏名及び住所を記載し、説明することとする。

なお、ここでいう管理者には、単純な清掃等建物の物理的な維持行為のみを委託されている者までも含む趣旨ではない。

１３　契約終了時における建物の取壊しに関する事項について（規則第１６条の４の３第１３号関係）

主に一般定期借地権を念頭においているものである。例えば、５０年後に更地にして返還する条件がある場合にあっては、その内容が該当する。

第３５条第４項関係

宅地建物取引士証の提示について

提示の方法としては、宅地建物取引士証を胸に着用する等により、相手方又は関係者に明確に示されるようにする。なお、提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

第３５条の２関係

供託所等に関する説明について

法律上は書面を交付して説明することを要求されていないが、この事項を重要事項説明書に記載して説明することが望ましい。

第３６条関係

契約締結等の時期の制限について

(1) 法第３６条の「確認」とは、建築基準法第６条第１項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。

(2) マンションに関し、建築基準法第６条第１項前段の規定に基づく確認を受けた後、変更の確認を受けようとする場合、区分所有である特性にかんがみ、次のいずれかの場合には変更の確認を受ける前に契約を締結しても差し支えないものとする。

① 当該契約の対象となっていない他の住戸の専有部分の変更

② 共用部分の変更があり、かつ、その変更の確認の内容が構造上主要な部分の変更にならないなど、変更の程度が著しくないもの。

(3) いわゆるセレクトプラン（建築確認を受けたプランと受けていないプランをあわせて示す方式）、マンションのスケルトン・インフィル等、購入者の希望に応じて変更の確認を必要とする場合においては、変更の確認を受けることを停止条件等とすることにより、消費者の保護を図っていれば、変更の確認を受ける前に契約を締結しても差し支えないものとする。

第３７条関係

書面の交付について

本条の規定に基づき交付すべき書面は、同条に掲げる事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができる。

第３７条第１項関係

１　共有持分の特定について

区分所有建物の共有持分を分譲する場合には、購入者が取得することとなる共有持分を契約書その他の書面において特定することが必要であり、これを怠る場合には本項の規定に違反することとなる。

２　買換えについて

買換え時において依頼した物件の売却が行われないときの措置について、本条の規定に基づき交付すべき書面に明記することが望ましい。

３　新規物件に係る工事竣工図の交付等について

戸建住宅については、購入者への当該住宅の引渡後速やかに、当該住宅に係る工事竣工図等の関係図書（給排水、電気、ガス等の設備に関するものを含む。）を当該購入者に交付するものとする。

区分所有建物については、購入者への当該建物の引渡後速やかに、当該建物に係る工事竣工図等の関係図書（給排水、電気、ガス等の設備に関するものを含む。）を当該建物の管理事務所、営業所その他の適当な場所において購入者が閲覧できるようにしておくものとする。この場合においては、当該工事竣工図等の関係図書がこれらの場所で閲覧することができる旨を本項に規定する書面等に付記しておくものとする。

第３７条第１項第２号関係

宅地建物を特定するために必要な表示について

宅地建物を特定するために必要な表示について書面で交付する際、工事完了前の建物については、重要事項の説明の時に使用した図書を交付することにより行うものとする。

第３７条第１項第２号の２関係
当事者の双方が確認した事項について

「当事者の双方が確認した事項」は、原則として、建物状況調査等、既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該「調査結果の概要」とし、これを本条の規定に基づき交付すべき書面に記載することとする。これ以外の場合については、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として書面に記載することとする。

ただし、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や担保責任の免除に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えない。

第３７条第１項第１１号関係
担保責任又は当該責任の履行に関する措置について

本号の規定により契約時に交付する書面に記載すべき宅地建物の担保責任又　は当該責任の履行に関して講ずべき措置の内容は、次に掲げる事項とする。

(1) 担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容

(2) 規則第１６条の４の２第１号から第３号までに掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項

① 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲

② 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲

③ 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の契約不適合の範囲

当該措置の内容を記載することに代えて、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。

(3) 規則第１６条の４の２第４号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項

① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地

② 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第６条第１項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された２以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第３７条第２項関係
定期借地権設定契約である旨の書面化について

(1) 定期借地権設定契約のうち、一般定期借地権に係る更新等をしない旨の特約は公正証書等の書面によって、また、事業用借地権の設定契約は必ず公正証書によってしなければ、取引当事者の意図に反して普通借地権と扱われてしまうため、

代理又は媒介を行う宅地建物取引業者は、取引当事者に対し、その点の注意を喚起することとする。建物譲渡特約付借地権については、書面によらずとも特約は有効であるが、将来の紛争を防止する観点から、宅地建物取引業者は、取引当事者に、書面化するよう指導、助言することとする。

(2) 宅地建物取引業者の代理又は媒介により定期借地権設定契約が成立したときは、当該定期借地権等の内容を法第３７条に規定する書面に記載することが望ましい。

第３７条の２第１項関係

１　クーリング・オフ制度の適用除外となる場所について

クーリング・オフ制度の適用のない場所は、原則として、以下の(1)及び(2)に掲げる、専任の宅地建物取引士を置くべき場所に限定されている。したがって、喫茶店やファミリーレストラン等で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度の適用がある。また、クーリング・オフ制度の適用の有無については、原則として、その場所が専任の宅地建物取引士を設置しなければならない場所であるか否かにより区別されるものであり、実際に専任の宅地建物取引士がいるか否か、その旨の標識を掲げているか否か（法第５０条第１項）、その旨の届出がなされているか否か（法第５０条第２項）などによって区別されるものではない。なお、クーリング・オフ制度の適用がある場所において、その旨の標識が掲げられていない場合等は、それぞれ該当する各条項の違反となる。

(1) 事務所については、契約締結権限を有する者及び専任の宅地建物取引士が置かれ、またその施設も継続的に業務を行うことができるものとされているため、そこにおける取引は定型的に状況が安定的であるとみることができ、この制度の適用の対象から除外されている。

(2) 事務所のほか、「国土交通省令・内閣府令で定める場所」についてもこの制度の適用の対象から除外されているが、これは、この制度が不安定な契約意思での取引について白紙還元の余地を認めたものであることから、購入者の購入意思が安定していると定型的に判断できる場合には適用を除外し、取引の安定を確保することとしたものである。「国土交通省令・内閣府令」としては規則第１６条の５を置いている。

①　第１号イに規定する場所について

「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの」とは、事務所としての物的施設を有してはいるが、契約締結権限を有する者が置かれていないものをいうものである。

②　第１号ロに規定する場所について

「案内所」とは、いわゆる駅前案内所、申込受付場所等をも含むものであり、継続的に業務を行うことを予定しているものではないが、一定期間にわたって宅地建物の取引に係る業務を行うことが予定されているような施設を指すものである。なお、本号ロにおいてはクーリング・オフ制度の適用が除外される案内所を「土地に定着する建物内に設けられるもの」に限定しており、別荘地等の販売におけるテント張り、仮設小屋等の一時的かつ移動容易な施設はこれには該当しないものとなる。しかしながら、マンション分譲の場合のモデルルームあるいは戸建分譲の場合のモデルハウス等における販売活動は、通常適正に行われる営業活動であると考えられるので、本号ロに規定する「案内所」と解して差し支えないこととする。

③　第１号ハ、ニ及びホについて

宅地建物取引業者が自己の物件を販売する場合において、他の宅地建物取引業者にその代理又は媒介を依頼するようなときにおいては、他の宅地建物取引業者の事務所あるいはそれに準ずる場所における顧客の契約意思も安定的であると認められるので、このような場所における取引行為も制度の適用除外とされている。

④　第２号について

宅地建物の取引に当たり、顧客が自ら希望して自宅又は勤務先（以下、「自宅等」という。）を契約締結等の場所として申し出た場合においては、その顧客の購入意思は安定的であるとみられるので、この場合はクーリング・オフ制度の適用から除外している。ただし、宅地建物取引業者が顧客からの申し出によらず自宅等を訪問した場合や、電話等による勧誘により自宅等を訪問した場合において、顧客から自宅等への訪問等の了解を得たうえで自宅等で契約締結等を行ったときは、クーリング・オフ制度の適用がある。なお、現実に紛争が発生した場合においては、相手方が申し出たか否かについて立証が困難な場合もあると予想されるので、この制度の適用除外とするためには、契約書あるいは申込書等に顧客が自宅等を契約締結等の場所として特に希望した旨を記載することが望ましい。

⑤　その他

一時に多数の顧客が対象となるような場合において特定の場所で申込みの受付等の業務を行うことが予定されているようなときは、その特定の場所については、法第３７条の２の運用に限り事務所に含めて取り扱って差し支えないこととする。

２　クーリング・オフ妨害等について

宅地建物取引業者がクーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合において、相手方に対してクーリング・オフをしない旨の合意を取り付ける行為は、クーリング・オフ制度の適用範囲を不当に制限するものであることから適切ではない。なお、相手方が合意に応じたとしても、この制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度が適用される。

宅地建物取引業者がクーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結等を行ったにもかかわらず、相手方に対して、クーリング・オフができない旨を告げる行為やクーリング・オフをするには損害賠償又は違約金が発生するなどを告げる行為は、情状に応じ、法第６５条第１項第１号又は第２号の指示処分、法第６５条第２項第５号の業務停止処分等を行うことにより、厳正に対応する必要がある。

３　申込みの撤回等の制限について

申込みの撤回等を行うことができる旨を告げられた場合においてその告げられた日から８日を経過したときにはこの制度の適用がないこととされているが、これは８日間を経過した場合にはもはや申込みの撤回や締結された契約の解除ができなくなるという意味ではなく、その場合には、民法の原則や消費者契約法に基づく申込みの撤回又は契約の解除によることとなるものである。

第４１条第１項関係

宅地の造成又は建築に関する工事の完了について

宅地の造成又は建築に関する工事が完了しているか否かについては、売買契約時において判断すべきであり、また、工事の完了とは、単に外観上の工事のみならず内装等の工事が完了しており、居住が可能である状態を指すものとする。

第４１条の２関係

工事完了後の物件の保全措置としての「保管」について

保管の措置は、工事完了後の物件の保全措置として設けられているものであり、工事完了前の物件の保全措置は、保証及び保険の２種類であるので、工事完了前の物件について保管の措置を講じても、保証又は保険の措置を講じなければ、法第４１条第１項に違反することとなる。

第４３条関係

都市計画法第４０条第１項について

都市計画法第４０条第１項では、従前の公共施設の用に供する土地は開発許可に係る工事完了公告の日の翌日において一律に開発許可を受けた者に帰属することとしているが、工事の進捗状況からみて工事完了公告がなされることが確実と見られる場合は、従前の公共施設用地については法第３３条の２（自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限）の適用除外とされているので、所有権留保の場合における登記の移転についても売主の義務からは除外されるものとする。

第４５条関係

法第４５条及び第７５条の３の「正当な理由」について

法第４５条及び第７５条の３に規定する「正当な理由」としては、以下のようなものが考えられるが、なお「正当な理由」に該当するか否かは、個別具体の事例において判断する必要があると考えられる。

(1) 法律上秘密事項を告げる義務がある場合

裁判の証人として証言を求められたとき、税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき等が挙げられる。

(2) 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業者が法第３４条の２第２項の規定による義務を果たすため必要な限度において「正当な理由」に該当する。

なお、法第４７条は宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、同条第１号イからニのいずれかに該当する事項について故意に事実を告げなかったり、又は不実のことを告げる行為を禁止しているが、これは取引の関係者に対して取引上重要なことであれば真実を言う義務があることを示したものである。

(3) 依頼者本人の承諾があった場合

依頼者本人の承諾があった場合は、依頼者の利益を故意に損なうことがないので守秘義務の対象外である。

(4) 他の法令に基づく事務のための資料として提供する場合

地価公示法第２条に規定する標準地の価格の判定及び国土利用計画法施行令第９条に規定する基準地の標準価格の判定のための資料として、そのための鑑定評価を担当する不動産鑑定士又は不動産鑑定士補に不動産取引事例を提供する場合が挙げられる。

第４６条第１項関係

１　告示の運用について（昭和４５年建設省告示第１５５２号関係）

(1) 告示第二（宅地建物取引業者が売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬について依頼者のそれぞれ一方から受けることのできる限度額を定めているものであり、依頼者の双方から報酬を受ける場合及び依頼者の一方のみから報酬を受ける場合のいずれにあっても依頼者のそれぞれ一方から受ける報酬の額が当該限度額以下でなければならない。

② 「交換に係る宅地若しくは建物の価額」とは、交換に係る宅地又は建物の適正かつ客観的な市場価格を指すものであり、その算定に当たっては、必要に応じ不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとする。

③ 「交換に係る宅地又は建物の価額に差があるとき」とは、交換差金が支払われる場合等交換に係る両方の物件の価額が異なることを指し、「これらの価額のうちいずれか多い価額」とは交換に係る両方の物件の価額のうち、いずれか多い方を指す。

(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

① 「第二の計算の方法により算出した額の２倍」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のいずれか多い価額）を次表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額を指す。

２００万円以下の金額	100分の11
２００万円を超え４００万円以下の金額	100分の8.8
４００万円を超える金額	100分の6.6

② 「当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか売買又は交換の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と売買又は交換の相手方から受ける報酬の額の合計額が①の「第二の計算方法により算出した金額の２倍」を超えてはならない。

(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係

① 前段の規定は宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して受けることのできる報酬について、その合計額の限度額のみを定めたものであり、貸借の媒介に関しては、売買又は交換の媒介と異なり、依頼者のそれぞれ一方か

ら受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。（したがって報酬の合計額がこの限度額内であれば依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよく、また、依頼者の一方のみから報酬を受けることもできる。）

② 「宅地又は建物の通常の借賃」とは、当該宅地又は建物が賃貸借される場合に通常定められる適正かつ客観的な賃料を指すものであり、その算定に当たっては、必要に応じて不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることとする。

③ 後段の規定は、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬について、前段に規定する報酬額の合計額の範囲内において依頼者の一方から受けることのできる限度額を定めているものであり、依頼者の承諾を得ている場合を除き、依頼者の双方から報酬を受ける場合のいずれかにあっても依頼者の一方から受ける報酬の額が当該限度額以下でなければならない。

④ 「居住の用に供する建物」とは、専ら居住の用に供する建物を指すものであり、居住の用に供する建物で事務所、店舗その他居住以外の用途を兼ねるものは含まれない。

⑤ 「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の１月分の０．５５倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の１月分の１．１倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえず、後段の規制を受けるものである。

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の１月分の１．１倍に相当する金額を超えてはならない。

(5) 告示第六（権利金の授受がある場合の特例）関係

① この規定は、居住の用に供する建物の賃貸借の代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額については適用されない。

② 「権利金」とは、名義の如何を問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であって、返還されないものをいい、いわゆる権利金、礼金等賃貸借契約終了時に賃貸人から賃借人に返還されない金銭はこれに該当するが、いわゆる敷金等賃貸借契約終了時に賃貸人から賃借人に返還される金銭はこれに該当しない。

(6) 告示第七（空家等の売買又は交換の媒介における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、空家等の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、告示第二の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と当該費用に相当する額を合計した金額以内で報酬を受けることがで

きることを定めているものである。

② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第二の計算方法による。

③ 「当該現地調査等に要する費用に相当する額」とは、人件費等を含むものであり、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ報酬額について空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に対して説明し、両者間で合意する必要がある。

(7) 告示第八（空家等の売買又は交換の代理における特例）関係

① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、空家等の売買又は交換の代理であって、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、告示第三の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と告示第七の規定により算出した金額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。

② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第三の規定による。

(8) 告示第九（告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。

したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。

② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

２　複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について

(1) 複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換（以下「一個の売買等」という。）の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額以内（告示第七の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受ける場合にあっては、当該依頼者から受領する報酬額の総額が告示第七の規定により算出した金額以内）でなければならない。

(2) 複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額の２倍以内（告示第八の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受ける場合にあっては、告示第八の規定により算出した金額以内）でなければならない。

３　双方に代理人が立つ場合の報酬について

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、法第４６条第１項の規定に基づき国土交通大臣が

定めているが、これは取引物件一件についての報酬の額であるので、売買等の当事者の双方が別々の宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼した場合には、双方の代理人の受ける報酬の額の合計が、国土交通大臣の定める額を限度とするものでなければならない。

４　定期建物賃貸借の再契約に関して受けることのできる報酬の額について

定期建物賃貸借の再契約に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬についても、新規の契約と同様に昭和４５年建設省告示の規定が適用されることとなる。

５　消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第八までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に１１０分の１００を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の０．０４倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

６　不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第３４条の２関係７」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

第４７条第１号関係

第４７条第１号の禁止行為の成立時期について

本号中「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため」とは、例えば、当該目的物の契約不適合が発覚した場合や、契約の目的物となる宅地又は建物に関連して宅地建物取引業者に不法行為が発生した場合の修補の請求や損害賠償の請求の権利の行使を妨げることを目的として行う場合が該当する。

第４７条第３号関係

信用の供与について

本号中「信用の供与」とは、手付としての約束手形の受領等の行為、手付予約をした場合における宅地建物取引業者による依頼者の当該予約債務の保証行為等もこれに該当することとなる。

なお、手付の分割受領も本号にいう「信用の供与」に該当する。

第４７条の２第１項関係

将来利益に関する断定的判断の提供の禁止について

宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘に際し、物件の値上がりが確実であるから将来の転売によって必ず一定の利益が生じるなど将来利益を断定的に提供することの禁止である。例えば、「２～３年後には、物件価格の上昇が確実である」、「この物

件を購入したら、一定期間、確実に収入が得られる。損はしない」などと告げることにより勧誘する場合が該当する。

なお、本規定は、故意であることを要しない。

また、将来利益に関する情報の提供に当たっては、将来の紛争を防止する観点から、当該宅地建物取引に関し考えられるリスクについてもあらかじめ説明することが望ましい。

第４７条の２第２項関係

威迫行為の禁止について

契約を締結させるため、又は契約の解除若しくは申込みの撤回を妨げるため、相手方を威迫する行為の禁止である。相手方を威迫する行為とは、脅迫とは異なり、相手方に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方に不安の念を抱かせる行為が該当する。例えば、相手方に対して、「なぜ会わないのか」、「契約しないと帰さない」などと声を荒げ、面会を強要したり、拘束するなどして相手方を動揺させるような行為が該当する。

第４７条の２第３項関係

法第４７条第３項の省令事項（規則第１６条の１２）について

１　契約締結の勧誘に関する禁止行為について（規則第１６条の１２第１号関係）

(1) 将来の環境、交通等の状況に係る断定的判断の提供の禁止について（イ関係）

将来の環境、交通その他の利便の状況について相手方を誤解させるべき断定的判断の提供の禁止である。例えば、「将来南側に５階建て以上の建物が建つ予定は全くない」、「○○の位置には、国道が２～３年後に必ず開通する」というような判断を断定的に提供することを禁ずるものである。

なお、本規定は、故意であることを要しない。

(2) 契約の締結を不当に急がせる行為の禁止について（ロ関係）

正当な理由なく、契約締結の判断に通常必要と認められる時間を与えることを拒否することにより、契約の締結を不当に急がせる行為の禁止である。例えば、契約の相手方が「契約の締結をするかどうかしばらく考えさせてほしい」と申し出た場合において、事実を歪めて「明日では契約締結はできなくなるので、今日しか待てない」と告げることが該当する。

(3) 規則第１６条の１２第１号ハからヘに規定する行為の禁止について

「「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の運用について（平成２３年９月１６日国土動指第２６号）」の通知において、具体的な運用に当たって留意すべき事項等を通知しているので留意すること。

２　預り金の返還の拒否の禁止について（規則第１６条の１２第２号関係）

相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合において、契約の申込み時に宅地建物取引業者が受領していた申込証拠金その他の預り金について、返還を拒むことの禁止である。例えば、「預り金は手付となっており、返還できない。」というように手付として授受していないのに手付だと主張して返還を拒むことを禁ずるものであり、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である。

３　手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止について（規則第１６条の１２第３号関係）

規則第１６条の１２第３号中「正当な理由」とは、売主が既に契約の履行に着手

した場合、及び宅地建物取引業者により代理又は媒介が行われる取引において、宅地建物取引業者でない売主が、解約手付としての性格がないものとして手付を授受した場合が該当する。

第４８条第１項関係

従業者証明書の携帯について

従業者であることを表示する方法は証明書による方法に統一することとする。この従業者証明書を携帯させるべき者の範囲は、代表者（いわゆる社長）を含み、かつ、「法第３１条の３第１項で定める従事者の範囲」の定めるところに、非常勤の役員、単に一時的に事務の補助をする者を加えるものとする。単に一時的に業務に従事するものに携帯させる証明書の有効期間については、他の者と異なり、業務に従事する期間に限って発行することとする。また、従業者証明書を発行した者については、すべて従業者名簿に記載するとともに、従業者証明書を携帯していない者が業務に従事することのないよう、すべての者が携帯することとする。

第４８条第３項関係

１　従業者名簿の記載事項等について（規則第１７条の２第１項第２号関係）

「主たる職務内容」の欄には、代表者又は役員である場合には役職名を記入し、それ以外の者については、総務、人事、経理、財務、企画、設計、広報、営業等に区分して記入することとする。なお、その者が所属する社内の組織名をなるべく付記することとする。

２　電子媒体による帳簿等の保存について

本項の規定により宅地建物取引業者がその事務所ごとに備える従業者名簿について法及び規則に定められた事項が電子計算機に備えられたファイル、磁気ディスク等に記録され、必要に応じ、電子計算機、プリンター等の機器により明確に紙面に表示することができる場合には、当該記録をもって名簿への記載に代えることができるものとする。また、ファイル、磁気ディスク等に記録した従業者名簿について、取引の関係者の閲覧に供する場合には、当該ファイル、磁気ディスク等に記録されている事項を紙面又はディスプレイ等の入出力装置の画面等に表示する方法で行うこととする。

第４９条関係

１　帳簿の記載事項等について（規則第１８条第８号ロ関係）

「床面積」は、各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

２　電子媒体による帳簿等の保存について

本条の規定により宅地建物取引業者がその事務所ごとに備える業務に関する帳簿について法及び規則に定められた事項が電子計算機に備えられたファイル、磁気ディスク等に記録され、必要に応じ、電子計算機、プリンター等の機器により明確に紙面に表示することができる場合には、当該記録をもって帳簿への記載に代えることができるものとする。

第５０条第２項関係

１　業務を行う期間について

業務を行う期間は原則最長１年とし、引き続き業務を行う場合は改めて届出を行う必要がある。

２　専任の宅地建物取引士に関する事項について

専任の宅地建物取引士としては、実際に専任の宅地建物取引士として勤務する者１人を届け出れば足りるものとする。

３　既に届け出た場所に係る新たな届出の取扱いについて

(1) 既に届け出てある案内所等について次の事項を変更しようとする場合には、変更のない部分も含めて記入し届け出ることとする。

なお、以下に該当し新たな届出を行う場合、「物件の種類等」に記載する区画数、戸数及び面積については当初の届出に係るものを上段かっこ書きで記載したうえで、新たな届出を行う時点での数量を記載するものとし、引き続き案内所を設置する場合に限り、「一団の宅地建物の分譲」に係る案内所として取り扱って差し支えないものとする。

①　「業務を行う期間」を延長しようとする場合

②　「業務の種別」又は「業務の態様」の届出に係る業務を変更しようとする場合

③　「専任の宅地建物取引士に関する事項」について、届け出ている専任の宅地建物取引士を変更しようとする場合

(2) 既に届け出たものが次に該当する場合は、変更の届出は要しないものとする。

①　「取り扱う宅地建物の内容等」欄の「所在地」以外の欄が変更になる場合

②　届出を行った宅地建物取引業者の代表者のみの変更の場合

第５０条の２の４関係

書面について

本条において読み替えて適用する法第３５条第３項の規定に基づき交付すべき書面の記載事項は、金融商品取引法（昭和２３年法律第２５号）第３７条の３第１項の規定に基づき交付される書面の記載事項に含まれるため、当該書面を本条において読み替えて適用する法第３５条第３項の規定に基づき交付すべき書面として使用しても差し支えないものとする。なお、この場合においても、宅地建物取引士による説明及び記名押印が必要であることに留意すること。

第６４条の８第５項関係（宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則第２条第２項関係）

還付請求に当たっては、認証を行った保証協会の代表者の資格を証する書面を必要とするが、この書面は法人の登記事項証明書をもって充てるものとする。

第７５条の２関係

宅地建物取引士等の宅地建物取引業の業務に従事する者が、不動産取引に関連する制度やサービスに関する最新の知識及びこれを消費者に対して適切に説明や提案をすることができる能力を効果的かつ効率的に習得することができるよう、宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、その組織力を活かし、法令、金融

等の不動産取引に関連する多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めるものとする。なお、宅地建物取引業者を間接の社員とする一般社団法人とは、宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人が社員である一般社団法人を指す。

第７８条の２関係

１　信託会社等及び登録投資法人に係る事務の取扱いについて

法第７７条第３項に規定する信託会社等による届出の受理に係る事務は、地方整備局長等に委任せず国土交通大臣が自ら行うこととされているため、規則第３２条各号に規定する事務についても信託会社等に係るものは、当該届出の受理に係る事務を行う国土交通大臣が自ら行うものとみなされ、地方整備局長等には委任されない。

２　地方整備局長等による宅地建物取引業者の監督権限の行使について

規則第３２条第１項第１３号から第１９号まで及び第２６号に掲げる宅地建物取引業者の監督権限については、原則として主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等が行うものとするが、免許の取消しに係る権限以外の監督権限については、当該宅地建物取引業者の従たる事務所等を管轄する地方整備局長等も行うことができるものとする。

３　委任された監督権限の具体的運用方針について

地方整備局長等に委任する国土交通大臣の権限のうち、規則第３２条第１項第１３号から第１９号及び第２６号に掲げる権限については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げないこととされているが、これは、同一業者により組織的に行われたもので、全国的に被害が頻発するような事案など相当な社会的混乱を招くおそれがあり、国土交通大臣自らが機敏に対応することを求められる事件の発生に際しては、個別の状況に応じて国土交通大臣が処分を行うこともあり得るものとしたものである。

その他の留意すべき事項

１　宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、宅地建物取引士等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

２　消費税等相当額の扱いについて

法第３２条、第３８条、第３９条、第４１条及び第４１条の２等の規定の適用に当たっては、売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額については、「代金、借賃等の対価の額」の一部に含まれるものとして取り扱うものとする。なお、割賦販売については、法第３５条第２項の規定に基づき、現金販売価額と割賦販売価額が区分されている場合で、契約書に分割支払に係る利子額を記載したときは、その

利子の額については、非課税となる。

また、法第３７条第１項第３号又は第２項第２号の規定により、宅地建物取引業者は、契約を締結したときは、遅滞なく、「代金の額」又は「借賃の額」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、消費税等相当額は、代金、借賃等の額の一部となるものであり、かつ、代金、借賃に係る重要な事項に該当するので、「代金の額」又は「借賃の額」の記載に当たっては、「当該売買、貸借等につき課されるべき消費税等相当額」を明記することとなる。また、交換については、「交換差金の額」に関する事項として、「当該交換につき課されるべき消費税等相当額」を明示することとなる。同様に、法第３４条の２第１項第６号又は法第３４条の３の規定により、媒介又は代理契約を締結したときは、遅滞なく「報酬に関する事項」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、その記載に当たっては、当該報酬の額に含まれる消費税等相当額に関する事項についても記載することとなる。

なお、譲渡、賃貸等に課されるべき消費税等相当額は、法第４７条第１号の重要な事項に該当することとなるので、宅地若しくは建物の売買、交換又は貸借の各当事者に対して故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた場合には、法第４７条違反となる。

また、消費税法第６３条の２の規定により、不特定多数の一般消費者に対して物件価格、賃料等を表示する場合は、譲渡、賃貸等に係る消費税等相当額を含んだ額を表示しなければならないことに留意すること。

３　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律関係

(1) 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関し、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴力団対策法」という。）第１２条の再発防止命令を受けた場合には、業務に関する他法令違反として、情状に応じ、法第６５条第１項第３号の指示処分、法第６５条第２項第１号の業務停止処分、法第６６条第１項第９号の免許取消処分のいずれかを行うことにより、厳正に対応する必要がある。暴力団対策法第１２条の再発防止命令を受けていなくても、宅地建物取引業に関し、暴力団対策法第１０条に違反する行為を行ったことが明らかである場合においては、情状に応じ、法第６５条第１項第２号の指示処分、法第６５条第２項第５号の業務停止処分、法第６６条第１項第９号の免許取消処分のいずれかを行うことにより、厳正に対応する必要がある。

(2) 暴力団を利用した悪質な地上げ等に対する措置について

宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関し、暴力団を利用し当該暴力団の構成員が違反行為を行った場合又は自ら暴行、脅迫、詐欺、恐喝等の違法行為を行った場合は、法第６５条第２項第５号、法第６６条第１項第９号等に該当するものである。

この場合、借地人からの借地権の買い取りや借家人の立ち退き交渉などのいわゆる地上げ行為についても、宅地建物取引業に関する行為として、法第６章の監督の規定が適用されるものである。

４　フレキシブルディスクによる手続について

規則第３３条から第３６条までにおいては、免許申請書等に代えてフレキシブルディスクによる提出が行われた場合には、国土交通大臣又は都道府県知事はこれを受理することができるものとする。これは免許権者等にフレキシブルディスクによる提出の受理を義務付けるものではなく、受理することもその裁量によって可能とするものである。

５　不動産の売主等による告知書の提出について

宅地又は建物の過去の履歴や性状など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

①　土地関係：境界確定の状況、土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況

②　建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況

③　その他　：消費生活用製品安全法（昭和48年法律第31号）第２条第４項に規定する特定保守製品の有無、従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

６　マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係について

宅地建物取引業者は、新築マンションの分譲に際し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成１２年法律第１４９号）第１０３条第１項の規定により、同法施行規則第１０２条に定める１１種類の図書を当該マンションの管理者等に対し交付することとされている。この場合において、図書の内容は次のとおりであるので留意すること。

(1)　１１種類の図書は、建築基準法第７条第１項又は第７条の２第１項の規定による完了検査に要した付近見取図、配置図、各階平面図、二面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書と同一の内容のもの並びに同法第２条第１２号に規定する設計図書の一部として作成する仕様書とする。

(2)　建築基準法施行規則第３条の２に規定する計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更があった場合には、当該変更内容を明確にする措置を講じるものとする。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成１３年国総動第３号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改　　正　　案	現　　行
第３４条の２関係 　宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添１を参考とすることが望ましい。 　宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。 　また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合には、その旨を媒介契約書に明記すること。 １・２　（略） ３　標準媒介契約約款について ⑴　（略） ⑵　標準媒介契約約款の書式について ①　活字 日本産業規格Ｚ８３０５に規定する８ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いることとする。ただし、フリガナ等は８ポイント以下でも差し支えない。 ②　フリガナ等 その他必要に応じフリガナを付するなど依頼者にとって読みやすいものとすることとする。 ⑶　（略） ４～８　（略）	第３４条の２関係 　宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添１を参考とすることが望ましい。 　宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。 　また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合には、その旨を媒介契約書に明記すること。 １・２　（略） ３　標準媒介契約約款について ⑴　（略） ⑵　標準媒介契約約款の書式について ①　活字 日本工業規格Ｚ８３０５に規定する８ポイント以上の大きさの文字及び数字を用いることとする。ただし、フリガナ等は８ポイント以下でも差し支えない。 ②　フリガナ等 その他必要に応じフリガナを付するなど依頼者にとって読みやすいものとすることとする。 ⑶　（略） ４～８　（略）

第３５条第１項関係 １　（略） ２　宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にＩＴを活用する場合の取扱いについて 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のＩＴを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。 なお、宅地建物取引士は、ＩＴを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。 ⑴　宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。 ⑵　宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。 ⑶　重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。 ⑷　宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認で	第３５条第１項関係 １　（略） ２　宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にＩＴを活用する場合の取扱いについて 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のＩＴを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。 なお、宅地建物取引士は、ＩＴを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。 ⑴　宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。 ⑵　宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。 ⑶　重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。 ⑷　宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認で

きたことを確認していること。 ３～５　（略）	きたことを確認していること。 ３～５　（略）