

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案 参照条文

目次

○宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第一百七十六号）（抄）

..... 1

○宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）（抄）

（用語の定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 宅地 建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。
- 二 宅地建物取引業 宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）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をする行為で業として行うものをいう。
- 三 宅地建物取引業者 第三条第一項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。
- 四 宅地建物取引士 第二十二条の二第一項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。

（登録基準等）

第十七条の五 国土交通大臣は、第十七条の三の規定により登録を申請した者の行う登録講習が、別表の上欄に掲げる科目について、それぞれ同表の下欄に掲げる講師によつて行われるものであるときは、その登録をしなければならない。この場合において、登録に関して必要な手続は、国土交通省令で定める。

2 （略）

（営業保証金の還付）

第二十七条 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。

2 （略）

（媒介契約）

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

- 一 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
- 二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額
- 三 当該宅地又は建物について、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することの許否及びこれを許す場合の他の宅地建物取引業者を明示する義務の存否に関する事項

- 四 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項
- 五 当該宅地又は建物の第五項に規定する指定流通機構への登録に関する事項
- 六 報酬に関する事項
- 七 その他国土交通省令・内閣府令で定める事項
- 2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。
- 3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。
- 4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。
- 5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。
- 6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。
- 7 (略)
- 8 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。
- 9 第三項から第六項まで及び前項の規定に反する特約は、無効とする。

（重要事項の説明等）

- 第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。
- 一 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名（法人にあつては、その名称）
  - 二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別（当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。）に応じて政令で定めるものに関する事項の概要
  - 三 当該契約が建物の貸借の契約以外のものであるときは、私道に関する負担に関する事項
  - 四 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し

及びその整備についての特別の負担に関する事項)

五 当該宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地(一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合)には、その土地を含む。)に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの

七 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的

八 契約の解除に関する事項

九 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

十 第四十一条第一項に規定する手付金等を受領しようとする場合における同条又は第四十一条の二の規定による措置の概要

十一 支払金又は預り金(宅地建物取引業者の相手方等からその取引の対象となる宅地又は建物に關し受領する代金、交換差金、借賃その他の金銭(第四十一条第一項又は第四十一条の二第一項の規定により保全の措置が講ぜられている手付金等を除く。)であつて国土交通省令・内閣府令で定めるものをいう。以下同じ。)を受領しようとする場合において、第六十四条の三第二項の規定による保証の措置その他国土交通省令・内閣府令で定める保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

十二 代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあつせんの内容及び当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置

十三 当該宅地又は建物の瑕疵かきを担保すべき責任の履行に關し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令・内閣府令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

十四 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項

イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買い、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資

する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令

ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売(代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して受領することを条件として販売することをいう。以下同じ。)の相手方に対して、その者が取得しようとする宅地又は建物に關し、その割賦販売の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

一 現金販売価格(宅地又は建物の引渡しまでにその代金の全額を受領する場合の価格をいう。)

二 割賦販売価格(割賦販売の方法により販売する場合の価格をいう。)

三 宅地又は建物の引渡しまでに支払う金銭の額及び賦払金（割賦販売の契約に基づく各回ごとの代金の支払分で目的物の引渡し後のものをいう。第四十二条第一項において同じ。）の額並びにその支払の時期及び方法

3 (略)

4 宅地建物取引士は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、宅地建物取引士証を提示しなければならない。

5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。

(供託所等に関する説明)

第三十五条の二 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が第六十四条の二第一項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員でないときは第一号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同条同項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員であるときは、第六十四条の八第一項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日前においては第一号及び第二号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第二号に掲げる事項について説明をするようにしなければならない。

一 営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地

二 社員である旨、当該一般社団法人の名称、住所及び事務所の所在地並びに第六十四条の七第二項の供託所及びその所在地

(書面の交付)

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所

二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

三 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法

四 宅地又は建物の引渡しの時期

五 移転登記の申請の時期

六 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合には、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないとき  
の措置

- 十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
  - 十一 当該宅地若しくは建物の瑕疵かしを担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容
  - 十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 2・3 (略)

(業務に関する禁止事項)

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 宅地若しくは建物の売買、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、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
- イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項
- ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項
- ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号(第一号を除く。)に掲げる事項
- ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの
- 二 不当に高額な報酬を要求する行為
- 三 手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

(証明書の携帯等)

第四十八条 (略)

- 2 (略)
- 3 宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。
- 4 (略)

(業務)

第六十四条の三 宅地建物取引業保証協会は、次の各号に掲げる業務をこの章に定めるところにより適正かつ確実に実施しなければならない。

- 一 (略)

- 二 宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する研修
- 三 社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその他の者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含む。）の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務（以下「弁済業務」という。）
- 2 宅地建物取引業保証協会は、前項の業務のほか、社員である宅地建物取引業者との契約により、当該宅地建物取引業者が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を負うこととなった場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を連帯して保証する業務（以下「一般保証業務」という。）及び手付金等保管事業を行うことができる。
- 3・4 (略)

（弁済業務保証金の還付等）

- 第六十四条の八 宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその他の者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含む。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき第二十五条第二項の政令で定める営業保証金の額に相当する額の範囲内（当該社員について、すでに次項の規定により認証した額があるときはその額を控除し、第六十四条の十第二項の規定により納付を受けた還付充当金があるときはその額を加えた額の範囲内）において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、当該宅地建物取引業保証協会について国土交通大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有する。
- 2・5 (略)

（宅地建物取引業者の使用人等の秘密を守る義務）

- 第七十五条の二 宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業者の使用人その他の従業者でなくなった後であっても、また同様とする。

（内閣総理大臣への資料提供等）

- 第七十五条の三 内閣総理大臣は、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者の第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、資料の提供、説明その他必要な協力を求めることができる。
- 第八十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

一・二 (略)

三 第四十五条又は第七十五条の二の規定に違反した者

三の二 第四十八条第三項の規定に違反して従業者名簿を備えず、又はこれに同項に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をした者

四・七 (略)

2 (略)

別表（第十七条の五関係）

科目	講師
一 この法律その他関係法令に関する科目 二 宅地及び建物の取引に係る紛争の防止に関する科目	一 弁護士 二 取引主であつて、取引主任者として宅地建物取引業に従事した経験を有する者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
三 土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関する科目 四 宅地及び建物の需給に関する科目 五 宅地及び建物の調査に関する科目	一 不動産鑑定士 二 取引主任者であつて、取引主任者として宅地建物取引業に従事した経験を有する者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
六 宅地及び建物の取引に係る税務に関する科目	一 税理士 二 取引主任者であつて、取引主任者として宅地建物取引業に従事した経験を有する者 三 前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者