

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案要綱

第一 免許

1 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設け、置してその事業を営もうとする場合にあっては建設大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならないものとする。

2 免許は、三年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によつて、その効力を失うこと。

3 免許又は免許の更新を受けようとする者は、政令の定めるところにより、手数料を納めなければならないものとする。

4 現に宅地建物取引業者として登録されている者は、当該登録の有効期間が満了

する日（当該有効期間が一年以内に満了する場合においては、一年を経過する日）までは、建設大臣又は都道府県知事の免許を受けなくても、従前の例により、引き続き宅地建物取引業を営むことができるものとする。ただし、第九（報酬）第十（証明書）の携帯等）、第十一（帳簿の備付け）、第十二（標識の掲示）、第十三（指示）、第十四（指導等）、第十五（報告及び立入検査）等の規定（これらの規定に係る罰則を含む。）は、これらの者についても、適用するものとする。

第二 免許の基準

建設大臣又は都道府県知事は、免許の申請者が次の各号の一に該当する場合には、免許をしてはならないものとする。

- 一 禁治産者若しくは準禁治産者又は破産者で復権を得ないもの
- 二 宅地建物取引業法の規定により免許を取り消され、その取消しの日から二年

を經過しない者（免許を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員であつた者で当該取消しの日から二年を經過しないものを含む。）

三 禁錮以上の刑に処せられ、又は宅地建物取引業法の規定に違反して罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなつた日から二年を經過しない者

四 免許の申請前二年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者

五 營業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号の一に該当するもの

六 法人でその役員のうち第一号から第四号までの一に該当する者のあるもの

七 事務所について取引主任者の設置の要件を欠く者

第三 免許の取消し等

1 建設大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が第二第一号、第三号、第五号又は第六号の一に該当するに至つた場合、第四各号の一に該当する場合において免許を受けていないことが判明したとき等においては、免許を取り消さなければならぬものとする。

2 建設大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が、次の各号の一に該当する場合においては、六月以内の期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又は免許を取り消すことができるものとする。

一 宅地建物取引業法の規定に違反したとき。

二 第十三の建設大臣又は都道府県知事の指示に従わなかつたとき。

三 宅地建物取引業法の規定に基づく建設大臣又は都道府県知事の処分違反したとき。

四 その他宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

3 前二項の処分をしようとするときは、公開による聴聞を行なうものとし、公示後一定期間を経過しても当該宅地建物業者の所在が判明しないときは、聴聞を行なわないで、前二項の処分をすることができるものとする。

第四 免許換えの場合における従前の免許の効力

宅地建物取引業者は、免許を受けた後次の各号の一に該当して引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合においては、建設大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならぬものとし、その免許を受けたときは、従前の免許は、その効力を失うこと。

一 建設大臣の免許を受けた者が一の都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなつたとき。

二 都道府県知事の免許を受けた者が当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の一の都道府県の区域内に事務所を設置することとなつたとき。

三 都道府県知事の免許を受けた者が二以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなつたとき。

第五 宅地建物取引業者名簿

1 建設省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備え、宅地建物取引業者に関する次の各号に掲げる事項を登録すること。

一 免許証番号及び免許の年月日

二 商号又は名称

三 個人である場合においては、その者の氏名及び住所

四 法人である場合においては、その役員の名氏及び住所

五 事務所の所在の場所

六 取引主任者の氏名及び住所（宅地建物取引業者（法人である場合においては、その役員）が宅地建物取引主任者資格試験に合格した者であつて、取引主任者を置くことを要しない場合においては、その旨及びその者の氏名）

七 その他建設省令で定める事項

2 宅地建物取引業者は、前項第二号から第六号までに掲げる事項について変更があつた場合においては、建設省令の定めるところにより、二週間以内に、その旨

をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出なければならぬものとする。

3 建設大臣又は都道府県知事は、建設省令の定めるところにより、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び前項の届出に係る書類又はこれらの写しを一般の閲覧に供しななければならないものとする。

第六 取引主任者の資格

取引主任者は、宅地建物取引主任者資格試験に合格した者でなければならぬものとする。

第七 宅地建物取引主任者資格試験

1 宅地建物取引員試験を宅地建物取引主任者資格試験と改称するとともに、試験に合格した者を宅地建物取引員と略称することを廃止すること。

2 従前の宅地建物取引員試験に合格した者は、宅地建物取引主任者資格試験に合格した者とみなすこと。

3 宅地建物取引主任者資格試験は、次の各号の一に該当する者でなければ、受けることができないものとする事。

一 学校教育法による高等学校を卒業した者

二 宅地又は建物の取引に関し二年以上の実務の経験を有する者

三 都道府県知事が、建設省令の定めるところにより、前二号に掲げる者と同等以上の知識及び能力を有すると認めたる者

4 前項の規定は、昭和四十年四月一日以後に行なわれる宅地建物取引主任者資格試験から適用すること。

第八 営業保証金の供託限度額等

1 営業保証金の限度額（三十万円）を撤廃すること。

2 宅地建物取引業者は、営業保証金を供託し、当該供託した旨をその供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、その免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出た後でなければ、その事業を開始してはならないものとする。

3 第一項の措置は、現に宅地建物取引業者であつて、すでに供託した営業保証金の額が同項の措置に伴い供託すべき額に不足することとなるものについては、二年間適用しないこと。

4 前項に規定する者は、同項の期間経過後一月以内に、その不足額を供託しなければならぬものとする。

第九 報 酬

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等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、建設大臣の定めるところによることとし、宅地建物取引業者は、事務所ごとに、公衆の見やすい場所にその額を掲示しなければならないものとする。

こと。

第十 証明書 の 携 帯 等

1 宅地建物取引業者は、建設省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させ、又は記章の着用その他の方法によりその従業者であることを表示させなければ、その者をその業務に従事させてはならないものとする。

2 前項の規定は、現に宅地建物取引業者として登録されている者については、二ヶ月間適用しないこと。

第十一 帳簿 の 備 付 け

1 宅地建物取引業者は、建設省令の定めるところにより、その事務所ごとに、帳簿を備え、取引の年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他建設省令で定める事項を記載しなければならないものとする。

2 前項の規定は、現に宅地建物取引業者として登録されている者については、二
月間適用しないこと。

第十二 標識の掲示

1 宅地建物取引業者は、事務所のほか、建設省令で定めるその業務を行なう場所
についても、建設省令で定める標識を掲げなければならぬものとする。

2 前項の規定は、現に宅地建物取引業者として登録されている者については、二
月間適用しないこと。

第十三 指 示

建設大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者が次の各号の一に該当する場合
においては、必要な指示をすることができるものとする。

一 業務に関し依頼者その他取引の関係者に損害を与えたとき、又は損害を与え

るおそれが大であるとき。

二 業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき、又は取引の公正を害するおそれが大であるとき。

第十四 宅地建物取引業者に対する指導等

建設大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができるものとする。

第十五 報告及び立入検査

建設大臣は、宅地建物取引業を営むすべての者に対して、都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求め、又は当該職員をして宅地建物取引業を営む者の事務所その他その業務を行なう場所

に立ち入り、帳簿、書類その他業務に係る関係のある物件を検査させることができるものとすること。

第十六 宅地建物取引業に関する審議機関

建設省の附属機関たる宅地審議会に宅地建物取引業に関する重要事項を調査審議させるため、建設省設置法に所要の改正を加えること。

第十七 宅地建物取引業協会及び宅地建物取引業協会連合会

1 宅地建物取引業者は、都道府県の区域ごとに、宅地建物取引業協会と称する民法第三十四条の規定による法人を設立することができるものとすること。

2 宅地建物取引業協会は、全国を単位として、宅地建物取引業協会を会員とする宅地建物取引業協会連合会と称する民法第三十四条の規定による法人を設立することができるものとすること。

3 宅地建物取引業協会及び宅地建物取引業協会連合会は、宅地建物取引業の適正な

運営を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行なうことを目的とすること。

4 建設大臣は、宅地建物取引業協会連合会に対して、都道府県知事は、宅地建物取引業協会に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るため、必要な事項に関して報告を求め、又は必要な指導、助言及び勧告をすることができるとすること。

5 宅地建物取引業協会及び宅地建物取引業協会連合会でない者は、宅地建物取引業協会又は宅地建物取引業協会連合会という名称を用いてはならないものとする。

6 前五項の規定は、昭和四十二年四月一日から実施するものとし、それまでの間は、宅地建物取引員会については、従前の例によること。

第十八 権限の委任

建設大臣は、政令の定めるところにより、第十三（指示）及び第十四（指導等）に規定するその権限を都道府県知事に委任することができるものとする。

第十九 信託会社等に関する特例

1 宅地建物取引業を営む信託会社及び信託業務を兼営する銀行は、免許を受けることを要しないものとする。ただし、取引主任者、営業保証金、業務等に関する規定は、適用するものとする。

2 信託会社及び信託業務を兼営する銀行は、宅地建物取引業を営もうとするときは、建設省令の定めるところにより、その旨を建設大臣に届け出なければならぬものとする。

3 現に宅地建物取引業を営んでいる信託会社及び信託業務を兼営する銀行は、この法律の施行の日から二週間以内に、前項の規定の例により届け出なければならぬものとする。

第二十 宅地の定義

1 この法律の適用対象となる宅地には、建築基準法第四十八条の規定により住居

地域、商業地域、準工業地域又は工業地域に指定された地域内の宅地以外の土地（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ゐる土地を除く。）を含ませることとし、その土地について売買、媒介等の事業を営む者も、建設大臣又は都道府県知事の免許を受けなければならぬものとする。

2 前項の規定により宅地に含まれることとなる土地について現に売買、媒介等の事業を営んでいる者は、一年間は、建設大臣又は都道府県知事の免許を受けないでも、引き続き当該事業を営むことができるものとする。

第二十一 関係規定の改正

以上の改正に伴い、関係規定について所要の整備をすること。

第二十二 施行期日

この法律は、昭和四十年四月一日から施行すること。ただし、第十六に規定する審議機関に関する規定は、公布の日から、第十七に規定する宅地建物取引業協会及び宅地建物取引業協会連合会に関する規定は、昭和四十二年四月一日から施行すること。