

都市地域において計画的に宅地開発を推進するため制度上講ずべき措置について
の答申
(昭和四十五年四月二十二日)

諮問

建設省計宅政発第百五十五号
昭和四十四年十一月二十八日

住宅宅地審議会会長 圓城寺 次郎 殿

建設大臣 坪川 信三

諮問

下記について、ご意見をうけたまわりたい。

記

- 一 都市地域において計画的に宅地開発を推進するため、制度上いかなる措置を講ずべきか。
- 二 不動産の流通機構の整備改善を図るため、宅地建物取引業制度上いかなる措置を講ずべきか。
- 三 宅地建物取引業法第十七条第一項の規定により、建設大臣が定めるべき報酬の額をどのように定めるべきか。

答申

昭和四十五年四月二十二日

建設大臣 根本 竜太郎 殿

住宅宅地審議会会長 圓城寺 次郎

都市地域において計画的に宅地開発を推進するため制度上講ずべき措置についての答申

まえがき

住宅宅地審議会は、昭和四十四年十一月二十八日建設大臣から「宅地建物取引業法第十七条第一項の規定により、建設大臣が定めるべき報酬の額をどのように定めるべきか。」について諮問を受け、同日、第一回の総会を開いて以来二回の総会のほか二回の宅地部会と三回の小委員会を開催して調査審議を行なった結果、その結論を得たので、ここに建設大臣に答申することとしたものである。

当審議会において、この件に関し審議に参加した委員及び専門委員は次のとおりである。

(委員)

略

(専門委員)

略

宅地建物取引業法の一部を改正する法律(昭和三十九年法律第六十六号)により、宅地建物取引業者が受けることができる報酬の額は建設大臣が定めることになり、建設省においては昭和三十九年八月宅地審議会上に宅地建物取引業制度に関する諮問を行ない、同審議会はその一環として報酬の額について調査審議を行なった。

同審議会においては、宅地又は建物(居住用の建物を除く。)の貸借に際しての権利金に関する取扱いを除き結論を得るにいたらなかったため、昭和四十年四月一日から適用される報酬の額については、権利金に関する部分を除き、当分の間昭和四十年三月三十一日現在における都道府県知事が定めた基準に即して定めるべきことを中間的な意見として決定した。

このため建設省においては、この意見をうけて、昭和四十年四月一日付け建設省告示第千七百七十四号をもって、当分の間昭和四十年三月三十一日現在において都道府県知事が定めていた額をもって建設大臣が定める額とすることを定め、これが現行の報酬の額の基準となっているが、その内容は地域的にかんがりの不均衡がみうけられる。即ち、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を行なったときに受

けることのできる報酬の額は、取引金額に対応する各種の料率が定められ、その類型は十種類にのぼり、このほか宅地又は建物について賃貸借の代理又は媒介を行なったときに受けることのできる報酬の額の基準、広告料その他の費用の取扱いについても各種の定めがなされている。

当審議会においては、このような現行の報酬の額の基準の決定にいたるまでの経緯にかんがみ、地域的な不均衡を解消し、その合理化を図る必要性を認め、調査審議を行なったが、新たな合理的な基準を設定するにあたり、地域ごとに基準を定める場合の合理的な地域差を定めることがきわめて困難であり、現状のもとにおいては全国一律とすることがより適切であり現実的であると判断したので、報酬の額の基準を全国一律の基準に改めることとし、この場合において新たな基準による報酬の限度額の水準が、現行の水準を上回ることにならないように極力配慮し、つぎのような結論を得るにいたったものである。

建設大臣は、以下に示すところにしたがい、宅地建物取引業者が受けることができ報酬の額の基準を改め、関係者に対する周知に必要な猶予期間をおくとともに、可及的すみやかにこれが実施に移されるよう所要の措置を講ぜられることを要望する。

(一) 宅地建物取引業者が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介を行なったときに受けることのできる報酬の額は、媒介の依頼者の一方につき、それぞれの取引金額に次の料率を乗じて得た額以内とするものとする。

二百万円以下の取引金額について 百分の五

四百万円以下の取引金額の二百万円をこえる部分について 百分の四

四百万円をこえる取引金額の四百万円をこえる部分について 百分の三

(二) 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理を行なったときに受けることのできる報酬の額は、代理の依頼者につき、(1)による額の二倍以内とする。ただし、取引の相手方から(1)による報酬を受けるときは、これとあわせて(1)による額の二倍をこえてはならないものとする。

(三) 宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理又は媒介を行なったときに受けることのできる報酬の額は、代理又は媒介の依頼者につき、その総額がその賃貸

料の一月分をこえてはならないものとする。ただし、居住を目的とする建物の賃貸借の媒介については、この限度内において、原則として、媒介の依頼者の一方につき、それぞれ〇・五月分をこえてはならないものとする。

(四) 宅地建物取引業者が宅地又は建物（居住用の建物を除く。）の貸借に際し、権利金（権利金その他名目のいかんを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であつて、返還されないものをいう。）の授受があつた場合の報酬の額については、その権利金の額を売買金額とみなして、売買の代理又は媒介を行なった場合における報酬の額の計算の例により算出して得た額を報酬として受けることができるものとする。

(五) 宅地建物取引業者は、報酬以外には名目の如何を問わず対価を請求することができないものとする。ただし、宅地建物取引業者が依頼者の依頼によって行なった広告の料金は、依頼者の負担とするものとする。

答申

建設省住地審発第四十三号
昭和四十五年十二月二十四日

建設大臣 根 本 龍太郎 殿

住宅宅地審議会会長代理 中 田 政 美

不動産の流通機構の整備改善を図るため、宅地建物取引業制度上講ずべき措置についての答申

昭和四十四年十一月二十八日付け建設省計宅政発第百五十五号をもって、諮問された標記の事項については、当審議会において調査審議を行なった結果、その結論を得たので、別紙のとおり答申する。

(別紙)

まえがき

宅地建物取引業制度については、昭和二十七年宅地建物取引業法が制定され、以来今日まで数次にわたる改正により制度の充実整備が図られてきたところであるが、最近における不動産に対する需要の急激な増大と多様化に伴い、不動産取引業者の数は、年々著しく増加するとともに、不動産取引業の態様も多岐にわたり、專業化の方向をたどりつつある現状にある。

このような情勢を反映して、不動産取引に関する紛争事例も多発する傾向にあり、とくに最近著しく進展しているマンション分譲、宅地分譲等の大量取引においては、買主等に不利な契約内容が多く、また、いわゆる青田売りに伴う前金等の保全について十分な措置が講ぜられていない等、宅地建物取引業制度上、改善を要する面が多々見受けられる。

当審議會は、このような事情にかんがみ、現行の宅地建物取引業法の全面にわたり検討を加え、宅地建物取引業制度上講ずべき措置について次のような結論を得たので答申する。

本答申の趣旨に従って、政府においてすみやかに所要の措置を講ずるよう要望する。

当審議會において、この件に関し審議に参加した委員、臨時委員及び専門委員は、次のとおりである。

(委員)

園城寺 次郎	中田 政美	榎田 光男	雄川 一郎
幾代 通	江戸 英雄	串畑 平	黒川 紀章
尾関 通允	唐沢 平治	谷 重雄	都留 重人
肥川 治一郎	向坂 正男	浜崎 則雄	春野 鶴子
中司 清	丹羽 雅次郎	湯藤 実則	
松村 清之	山根 春術	飯沼 一省	

(臨時委員)

瀬山 誠五郎

(専門委員)

苅部 作藏	木下 準之助	小長井 正敏	菅沢 貞夫
坪井 良一	中野 周治	中村 武志	松田 清
水野 岑	山本 進一	山本 道一	川島 一郎
林 信一	宮崎 仁		

なお、新谷正夫、田中康民、矢野智雄の各氏は専門委員として任命されていたが、途中辞任した。

第一 宅地建物取引業法の改正に関する事項

一 免許制度

(一) 免許の種類

現行法においては、単一の免許によってあらゆる態様の不動産取引業務を営むことができるものとされているが、不動産取引に関する業務の内容の多様化に対応して、実態に即応した法的規制を行なうためには、業務の態様に応じた免許の種類を設けることが必要である。この場合において、不動産取引業務の法的性質及び実態にかんがみ、不動産取引業者についての免許の種類を次の三種に分類することが最も適当である。

(イ) 不動産仲介業の免許

宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介をする行為で、業として行なうもの(以下「不動産仲介業」という。)に係る免許

(ロ) 不動産売買業の免許

宅地又は建物の売買又は交換をする行為で、業として行なうもの(以下「不動産売買業」という。)に係る免許

(ハ) 不動産開発業の免許

宅地の造成又は建物の建築で一定規模以上のもの(宅地の造成にあつて

は、その面積が千㎡以上、建物の建築にあつては、その延べ面積が五百㎡以上)を行ないこれらの宅地又は建物の売買又は交換をする行為を業として行なうもの(以下「不動産業」という。)に係る免許

なお、不動産開発業の免許を受けた者は、不動産売買業の免許を受けず、不動産売買業を営むことができるものとする。

(イ) 免許の基準

現行宅地建物取引業法における免許基準は、業者の経歴及び人的構成の適格性の確保について不備な面があり、とくに財務面における健全性の確保については、ほとんど考慮されていないので、悪質業者又は財産的基礎の脆弱な業者を排除し、消費者の保護を強化するため、免許の種類に応じたような積極的な免許要件及び免許拒否事由を定め、免許の基準の整備を図る必要がある。

(ii) 免許要件

(a) 不動産仲介業

(i) 法人である場合においては、当該法人又はその役員(業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し、業務を執行する社員、取締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た者を含む。以下同じ。)又は一定の使用人が、個人である場合においては、その者又は一定の使用人が業務に関して不正又は不誠実な行為をするおそれがないこと。

(ii) 事務所について専任の不動産取引主任者を置いていること。

(b) 不動産売買業

(i) 不動産仲介業の免許要件(i)及び(ii)を準用する。

(ii) その行なおうとする業務を遂行するに足りる財産的基礎又は金銭的信用を有すること。

(c) 不動産開発業

(i) 不動産仲介業の免許要件(i)及び(ii)を準用する。

(ii) その行なおうとする業務を遂行するに足りる財産的基礎を有すること。

と。

(iii) 主たる事務所について一般建設業における主任技術者と同等程度の資格要件をそなえた専任の主任技術者を置いていること。

(ii) 免許拒否事由

不動産取引業の免許は、次の各号の一に該当するとき又は免許申請書若しくは添付書類中に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、与えてはならない。

(a) 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

(b) 不動産取引業の免許を取り消され、その取消の日から三年を経過しない者(当該免許を取り消された者が法人である場合においては、当該取消の日前三十日以内に当該法人の役員であった者で、当該取消の日から三年を経過しないものを含む。)

(c) 禁錮以上の刑に処せられ、又は不動産取引業法の規定に違反して罰金の刑に処せられ、その刑の執行を受けることがなくなった日から三年を経過しない者

(d) 免許の申請前三年以内に不動産取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者

(e) 営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

(f) 法人で、その役員のうち(a)から(d)までの一に該当する者のあるもの

二 営業保証金

現行の営業保証金制度は、不動産取引により生じた損害を補てんするためには金額が過少であり、所期の目的を十分に果しているとはいいがたく、これを大幅に引上げる必要がある。なお、この場合において、主として不動産仲介業を営む業者が多数であることにかんがみ、特別の配慮を加えた。

(一) 不動産仲介業の営業保証金は、主たる事務所については十五万円、従たる事務所については五万円とする。

(一) 不動産売買業の営業保証金は、主たる事務所については五十万円、従たる事務所については十五万円とする。

(二) 不動産開発業の営業保証金は、主たる事務所については二百五十万円、従たる事務所については十五万円とする。

なお、不動産取引によって生ずる消費者の損害の完全な補てんを図るためには、営業保証金制度の性格にかんがみ、この制度のみによって措置することには限界があるので、別途、保証制度、保険制度等の創設について早急に検討する必要がある。

三 不動産取引主任者制度

現行の取引主任者制度においては、取引主任者の職務責任が明確でないため、同制度の趣旨が十分活かされていないことにかんがみ、次の諸点について同制度の改善を図る必要がある。

(一) 取引主任者の職務責任の明確化

不動産取引業者は、次に掲げる業務を行なおうとするときは、その業務を取引主任者に行なわせなければならないものとする。

(イ) 重要事項の説明及び物件説明書の交付に関する業務

(ロ) 契約締結時における書面の交付に関する業務

取引主任者が、上記の業務を行なおうとするときは、当該業務を行なう取引主任者であることを明らかにして行なわなければならないこととし、この場合において、物件説明書等の書面を交付するときは、当該書面に記名押印しなければならないものとする。

(二) 証明書の携帯義務

取引主任者は、その職務の執行にあたっては、取引主任者であることを証する証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならないものとする。

(三) 取引主任者の登録制度

(イ) 不動産取引主任者資格試験に合格した者で取引主任者として業務に従事しようとするものは、当該試験の合格証書を発行した都道府県知事の登録を受

けなければならないものとし、登録にあたっては、所定の登録手数料を納付するものとする。

(ロ) 次の各号に該当する者は、登録を受けることができないものとする。

(a) 1の(2)のロ「免許拒否事由」の(a)から(c)までに掲げる者

(b) 未成年者

(c) 下記(4)による登録の消除の処分を受け、その処分の日から三年を経過しない者

(d) 下記(4)による禁止の処分を受け、その禁止の期間中に申請に基づきその登録が消除され、まだその期間が満了しない者

四 取引主任者に対する監督

取引主任者が、不動産取引業者の業務に関し、不正又は不当な行為をしたときは、一年以内の期間を定めて取引主任者としての職務を行なうことを禁止し、又はその取引主任者の登録を消除することができるものとする。

四 名義貸の禁止

不動産取引業者が、その免許名義を他人に使用させ、不正行為をほう助することを防止する必要があるため、他の同種の法令にならない、これを禁止するものとし、取引主任者についても同様の措置を講ずるものとする。

五 事務所、案内所等の取扱い

(一) 現行法においては、事務所として取扱うべきものと、事務所として取扱うべきでないものとの区分が明確でないため、免許制度との関連において、種々の支障を生じている事例があり、これを明確にする必要があるため、不動産取引業法上、事務所として取扱うものは、継続的に業務を行なういうる施設としての形態を有し、かつ、常時契約を締結する権限を有するものとするのが適当である。

(二) 事務所以外の営業活動についても、これを全般的に把握する必要があるため、前項の事務所以外で案内所、現場事務所等継続的に業務を行ないうる施設としての形態を有するものについては、あらかじめ、その所在の場所、業務内容等を免許権者及び当該業務が行なわれている区域を管轄する都道府県知事に

届け出なければならないこととし、臨時に場所を定めて不特定多数の者に対して、不動産取引業務を行なう場所についても、同様の措置を講ずるものとする。

六 契約内容の適正化

マンション分譲、宅地分譲等における契約内容をみると、損害賠償の予定、瑕疵担保責任等について、買主等に不利な場合があり、紛争事例も多く生じていることにかんがみ、契約内容の適正化を図るため、次の諸点について改善措置を講ずる必要がある。

(一) 契約の解除に伴う損害賠償等の額の制限

不動産売買等の契約においては、買主等の債務不履行について、高額の損害賠償額を予定し、あるいは高額の違約金を定めている例が多く見受けられるので、不動産取引業者は、損害賠償額を予定し、又は違約金を定めようとするときは、契約金額の二割に相当する額をこえてはならないものとし、当事者が、実損額が契約において定められた損害賠償等の額と異なることを証明した場合は、損害賠償等の額は実損額とするものとする。

(二) 瑕疵担保責任

不動産取引業者が販売した物件の物的瑕疵に基づく損害賠償請求権等について、その行使の期間を物件の引渡してから一年としている事例が多く見受けられるが、このような期間内に不動産の物的瑕疵を発見することは通常困難であると考えられるので、不動産取引業者は、物的瑕疵に基づく担保責任を負うべき期間について特約しようとするときは、その期間は物件の引渡してから二年を下まわってはならないものとする。

(三) 申込証拠金

マンション分譲、宅地分譲等においては、申込証拠金として一定額の金銭を受領する例が多いが、申込証拠金の法的性格が明確でない場合があり、その取扱いをめぐって紛争を生ずる事例が見られるので、不動産取引業者は、申込証拠金の受領をもって売買又は交換に係る本契約の締結の証拠としてはならないこととし、当該申込証拠金の受渡しの額をもって違約手附又は解約手附の額と

する場合、この限りでないものとする。

七 販売契約締結の時期及び広告活動開始時期の規制

マンション分譲、宅地分譲等において物件の完成前に販売を開始する場合には、引渡し時期の遅延、大幅な設計変更等による当事者間の紛争が生じやすく、とくに建築確認又は開発許可前において販売を開始することは、買主に不測の損害を与えるおそれがあるので、不動産取引業者は、宅地を造成し又は建物を建築して、宅地又は建物を売買又は交換しようとする場合において、当該宅地の造成又は建物の建築について開発許可又は建築確認を要するときは、開発許可又は建築確認後でなければ売買又は交換をしてはならないものとし、売買又は交換のための広告についても同様の規制を行なうこととする。

八 前金等の保全措置

マンション分譲、宅地分譲においては、物件の引渡し前に売買代金の全部又は一部が前金、内金等として支払われる場合が多く、工事の完成又は物件の引渡し前に業者が経営不振におちいり又は倒産した場合には買主が多大の損害をこうむる事例が多い。このような事態にかんがみ、不動産取引業者は、宅地の造成の完了又は建物の建築の完成前に行なう売買又は交換の契約において、物件の引渡しに先だって代金の全部又は一部の前金払をする定めがされたときは、当該前金を保全するため、金融機関等一定の機関の保証を受けるか、又は買主等を被保険者とする保証保険契約を締結しなければならないものとし、不動産取引業者が、そのいずれの措置も講じないときは、前金等を受領してはならず、また、買主等は、契約の定めにかかわらず、前金払をしないことができる。

九 法律の題名

宅地建物取引業法の規制の対象となる不動産の取引には、すでに用途地域内の農地、山林等に係るものが含まれていること及び上記の諸点についての法制の整備にかんがみ、同法の題名を「不動産取引業法」とすることが適当である。

第二 その他の事項

一 監督体制の強化

不動産取引業の社会的責務の重大化と不動産取引業者の急激な増加に比し、

国、都道府県における監督体制の整備強化は必ずしも十分に行なわれているとはいえない現状であり、上記の諸点についての法制の整備が行なわれることとなる場合には、さらに一層の監督体制の整備強化が必要となるので、早急に不動産取引業行政を所掌する機構の整備、要員の確保等について所要の措置を講ずべきである。

二 自主規制の強化

不動産取引においては、無免許営業、誇大広告等の悪質な違反行為がいまだ後を絶たない現状であるので、監督体制の整備強化と相まって、これが根絶を図るために、業界団体の業界指導体制の確立の推移を勘案しつつ、業界団体による自主規制の強化を図る措置について検討を進める必要がある。