

宅地建物取引業法及び積立式宅地建物販売業法の一部を改正する法律案要綱

第一 宅地建物取引業法の改正

一 法律の目的の改正

法律の目的として、宅地建物取引業の健全な発達を促進することを追加するものとする。(第一条関係)

二 免許の基準の強化

免許の取消しを受けた場合等において免許を受けることができな
い期間を五年とし、また、免許の取消処分
の聴聞の公示が行われた後廃業等の届出を行つた者は、当該届出の日から五年間は免許を受けることができな
いとする等免許の基準を強化するものとする。(第五条関係)

三 名義貸しの禁止の強化

宅地建物取引業者の名義貸しを営業の表示又は広告の段階から禁止するものとする。(第十三条第二項関係)

四 宅地建物取引主任者制度の改正

(一) 専任の取引主任者の増員

事務所に置くべき専任の取引主任者の数は、業務に従事する者の数に応じて建設省令で定めることとし、その増加を図るものとする。

(第十五条関係)

(二) 登録の基準の強化

登録の消除処分を受けた場合等において登録を受けることができないう期間を五年とし、また、登録の消除処分の聴聞の公示が行われた後登録の消除の申請を行つた者は登録の消除の日から五年間は登

録を受けることができないとする等登録の基準を強化するものとする。
（第十八条関係）

(三) 登録の移転

登録を受けた取引主任者が業務に従事する地を変更したときは、新たに業務に従事する地を管轄する都道府県知事に登録を移転させることができるものとする。
（第十九条の二関係）

(四) 取引主任者証制度の新設

1 取引主任者証の交付及び講習の受講義務

登録を受けた者は、登録を受けた都道府県知事が発行する取引主任者証の交付を受けなければ、取引主任者としての業務に従事してはならないものとする。取引主任者証の有効期間は三年とし、その更新を受けようとする者は、都道府県知事が指定する講習

を受けなければならぬものとする。(第二十二條の二及び第一條の十二條の三關係)

2 取引主任者証の提示義務

取引主任者は、重要事項の説明をするとき及び取引の關係者から請求があつたときは、取引主任者証を提示しなければならぬものとする。(第二十二條の四及び第三十五條第三項關係)

五 營業保証金制度の改正

(一) 營業保証金の額

營業保証金の額は、主たる事務所及びその他の事務所ごとに、取引の実情等を考慮して、政令で定めるものとする。(第二十五條第二項關係)

(二) 營業保証金を供託しない業者の免許の取消し

建設大臣又は都道府県知事は、免許をした日から三月以内に営業保証金を供託しない業者については、催告をした上で免許を取り消すことができるものとする。(第二十五条第六項及び第七項関係)

六 誇大広告等の禁止の強化

誇大広告等の禁止の対象として、将来の環境、交通その他の利便等に関する事項を追加するものとする。(第三十二条関係)

七 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

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約を締結してはならないものとする。ただし、自ら買主となる売買契約を締結している場合、前金保全措置が講じられている場合等はこの限りでないものとする。(第三十三条の二関係)

八 取引態様の明示の充実

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買等の広告をする場合においても、自己がその当事者であるか、代理人であるか、又は媒介を行う者であるかの別を明示しなければならないものとする。（第三十四条関係）

九 媒介契約の規制

(一) 媒介契約の内容の書面化

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買等の媒介の契約を締結したときは、その内容を記載した書面を作成して依頼者に交付しなければならないものとする。（第三十四条の二第一項関係）

(二) 専任媒介契約についての規制

依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて媒介等を依頼することを

禁ずる媒介契約については、その有効期間は三月を超えることができないものとする。宅地建物取引業者は依頼者に業務の処理状況を二週間に一回以上報告しなければならないものとする。（第三十四条の二第三項、第五項関係）

十 重要事項の説明の充実

(一) すべての重要事項の書面による説明

宅地建物取引業者は、取引主任者をして、すべての重要事項をそれ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ものとする。（第三十五条第一項及び第二項関係）

(二) 説明をすべき重要事項の拡大

説明をすべき重要事項として、区分所有に係る建物については、その敷地に関する権利の種類及び内容等を追加するものとする。（

第三十五条第一項第五号の二関係)

十一 事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等

宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約についてその事務所等以外の場所において当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者等は、五日以内に、書面により当該買受けの申込みの撤回等を行うことができるとする。この場合において、宅地建物取引業者は、申込者等に対し、速やかに手付金その他の金銭を返還しななければならないものとする。(第三十七条の二関係)

十二 宅地建物取引業保証協会の規定の整備

(一) 併済業務保証金分担金の額

併済業務保証金分担金の額は、主たる事務所及びその他の事務所ごとに、政令で定めるものとする。(第六十四条の九第一項関係)

□ 弁済業務保証金準備金の取崩し

宅地建物取引業保証協会は、建設大臣の承認を受けて、弁済業務保証金準備金を取り崩して、業務の実施の費用に充て、又は宅地建物取引業の健全な発達に寄与する事業に出えんすることができるとする。(第六十四条の十二第七項関係)

十三 宅地建物取引業者の使用人等の秘密を守る義務

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ものとする。(第七十五条の二関係)

十四 その他

以上の改正に関連して監督及び罰則の規定の整備を行うとともに、罰金及び過料の上限額を引き上げる等所要の改正を行うものとする。

第二 積立式宅地建物販売業法の改正

一 許可の基準の強化

許可の取消しを受けた場合等において許可を受けることができな
い期間を五年とする等許可の基準を強化するものとする。(第六条関係)

二 名義貸しの禁止の強化

積立式宅地建物販売業者の名義貸しを営業の表示又は広告の段階か
ら禁止するものとする。(第十五条第二項関係)

三 その他

以上のほか、監督の規定の整備を行うとともに、罰金及び過料の上
限額を引き上げる等所要の改正を行うものとする。

第三 附則

一 施行期日

この法律は、原則として公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとし、特別の必要があるものについては、公布の日又は公布の日から起算して二年を経過する日から施行するものとする。（附則第一項関係）

二 経過措置

その他必要な経過措置を置くものとする。