

今後の経済・社会の変化に対応した不動産業の健全な発展と振興を図るために講ずべき措置についての第一次答申 (昭和六十二年十二月十七日)

諮問

建設省経動発第六十三号

昭和六十一年九月十九日

住宅宅地審議会会長 大槻文平 殿

建設大臣 天野 光 晴

諮問

下記事項について、貴審議会の御意見を承りたく諮問いたします。

記

今後の経済・社会の変化に対応した不動産業の健全な発展と振興を図るための方策はいかにあるべきか。

答申

今後の経済・社会の変化に対応した不動産業の健全な発展と振興を図るために講ずべき措置についての第一次答申

(昭和六十二年十二月十七日 住宅宅地審議会)

まえがき

東京都心部に端を発した地価の高騰は、国民の住宅取得の夢を打ち砕いたばかりでなく、社会資本の整備、良好な都市環境づくりに大きな支障を生じさせ、さらには土地を持てる者と持たざる者との格差を拡大させて国民・世代間の不公平感の増大をもたらし、経済の円滑な運営と社会の安定にとって重大な問題を生じさせつつある。

このため、国においては「当面の地価等土地対策に関する答申(昭和六十二年十月十二日臨時行政改革推進審議会答申)」や「緊急土地対策要綱(昭和六十二年十月十六日閣議決定)」により土地取引の適正化、都市再開発、住宅・宅地開発の促進等の総合的な対策を明らかにし、土地問題の解決に向けて鋭意努力されているところであ

るが、なかでも不動産業者に対する指導等による土地取引の適正化については、国土利用計画法の的確な運用及び金融機関等に対する指導と並んで極めて重要なものとして位置付けられている。

建設省においては同要綱を踏まえて関係省庁及び地方公共団体との連携の一層の緊密化を図り、業者に対し重点的、集中的な指導、調査を行うとともに、違法、不当な行為を行った業者に対しては免許取消し等の必要な措置を採る等所要の対策を推進しているところであるが、土地取引の適正化を図るため、今後とも宅地建物取引業法の厳正な執行に努めるべきである。また、宅地建物取引業から暴力団等の悪質な業者を排除するためには、関係行政機関との連携の強化、免許事務のOA化等により免許に当たっての審査の厳正化を図ることが必要である。

当審議会においては、このような事情をも踏まえ、不動産業の健全な発展と振興を図るための方策について慎重に審議を重ねてきたところであるが、今般、不動産業の中でも特に重要な地位を占める宅地建物取引業についてその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。

政府においては本答申内容の速やかな実現を図るとともに、既に述べたとおり緊急土地対策要綱を踏まえて宅地建物取引業法の厳正な執行に努め、土地取引の適正化の実現を図るべきである。

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

(委員)

大槻文平	本城和彦	安藝哲郎	五十嵐富英
石弘光	大津留温	小笠原正男	黒川宣之
黒坂重蔵	小島英敏	五代利矢子	小林幸雄
近藤隆之	酒井守	桜井誠	澤田光英
鈴木芳雄	高橋弘篤	谷内富三	坪井東
成田頼明	浜口美穂	日笠端	前川哲夫
吉田泰夫			

(臨時委員)

石原 舜介 伊藤 達二 櫻井 修

(専門委員)

浅野 昭 稲本 洋之助 枝村 利一 川合 宏之

川越 昭 中村 俊章 西原 俊策 端田 泰三

宮下 勝三郎 吉澤 奎介 渡辺 房枝

なお、大富宏氏は委員として任命されたが小林幸雄氏と、また、渡邊隆一郎氏は専門委員として任命されたが浅野昭氏とそれぞれ交代した。

宅地建物取引業制度上講すべき措置について

(資質の向上及び業務の適正化)

一 免許の基準の改正

暴力団等の悪質な業者を宅地建物取引業から排除し、宅地及び建物の購入者等の利益の保護を図るため、現行法の免許の基準を厳格化し、刑法第二百四十四条(傷害罪)等の罪を犯し、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った日から五年を経過しない者に対しても免許をしてはならないものとする。

二 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

現行法においては、宅地建物取引業者がその事務所ごとに設置すべき専任の取引主任者の数は業務に従事する者の数の十分の一以上とされているが、その業務のより適正な運営を図るため、その割合を少なくとも五分の一以上に高めるものとする。

(二) 案内所等における専任の取引主任者の設置

現行法においては、専任の取引主任者の設置が義務付けられているのは宅地建物取引業者の事務所のみであるが、案内所等専任の取引主任者の設置が義務付けられていない場所であっても、重要事項の説明等の業務が日常行われている。したがって、その業務のより適正な運営を図るため案内所等についても少なくとも一名以上の専任の取引主任者を設置することを義務付けるものとする。

(三) 登録の基準の改正

暴力団等の悪質な業者を取引主任者から排除し、宅地及び建物の購入者等の利益の保護を図るため、現行法の登録の基準を厳格化し、刑法第二百四十四条(傷害罪)等の罪を犯し、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った日から五年を経過しない者についても登録をしてはならないものとする。

また、取引主任者の行う業務のより適正な遂行等を図るため、宅地又は建物の取引に関し二年以上の実務の経験を有しない者についても登録をしてはならないものとする。

三 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に関する制度(クーリング・オフ制度)の改正

宅地及び建物の購入者の保護の強化を図るため、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買受けの申込みをした者等が、当該買受けの申込みの撤回等を行うことができる期間を五日間から八日間に延長するものとする。

四 従業者証明書制度の改正

現行法においては、宅地建物取引業者は、従業者に従業者証明書を携帯させなくともその者を業務に従事させることができるが、無免許業者の排除、宅地建物取引業者の行う業務のより適正な運営等を図るため、宅地建物取引業者は、従業者に従業者証明書を携帯させなければ、その者を業務に従事させてはならないものとする。

また、従業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならないものとする。

(保証の充実)

五 営業保証金及び弁済業務保証金分担金の額の改正

(一) 営業保証金の額の引上げ  
現行の営業保証金は、昭和五十五年に現在の額に引き上げられているものであ

るが、宅地及び建物の取引価額の上昇並びに取引関係者の保護の強化の必要性にかんがみ、少なくとも主たる事務所につき一千万円（現行三百万円）、その他の事務所につき事務所ごとに五百万円（現行百五十万円）の割合による金額の合計額に引き上げるものとする。

#### □ 弁済業務保証金分担金の引上げ

営業保証金の額の引上げに伴い、弁済業務保証金分担金の額を、少なくとも主たる事務所につき六十万円（現行二十万円）、その他の事務所につき事務所ごとに三十万円（現行十万円）の割合による金額の合計額に引き上げるものとする。

#### 六 手付金等の保全措置の創設

宅地及び建物の購入者の保護の強化を図るため、宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約に関し買主から一千万円又は売買価額の一割を超える手付金等を受領しようとする場合には、次に掲げる措置のいずれかが講じられない限り手付金等を受領してはならないものとする。

① 宅地建物取引業者（売主）が銀行、信託会社その他政令で定める金融機関又は宅地建物取引業法第五十一条第一項の規定に基づいて建設大臣が指定する者（以下「銀行等」という。）との間において、当該宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務を負うことになった場合において当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約を締結し、かつ、当該契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付すること。

② 宅地建物取引業者（売主）が保険事業者との間において、当該宅地建物取引業者が受領した手付金等の返還債務の不履行により買主に生じた損害のうち少なくとも当該返還債務の不履行に係る手付金等の額に相当する部分を当該保険事業者が埋めることを約する保証保険契約を締結し、かつ、保証証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付すること。

③ 宅地建物取引業者（売主）、買主及び建設大臣が指定する者（以下「指定預託機関」という。）の間においてそれぞれ次のような事項を内容とする契約を締結すること。

ア 宅地建物取引業者（売主）、買主間

買主は、手付金等を指定預託機関に預託し、物件の引渡し等を条件に指定預託機関から売主に交付すること。

イ 宅地建物取引業者（売主）、指定預託機関間

指定預託機関は、買主から預託を受けた手付金等を物件の引渡し等を条件に売主に交付すること。

ウ 買主、指定預託機関間

指定預託機関は、買主から預託を受けた手付金等を物件の引渡し等を条件に売主に交付すること。また、売主の債務不履行等の理由により契約が解除された場合等には手付金等を買主に交付すること。

#### 七 指定預託機関制度の創設

六の③の手付金等の保全措置を実施するため、当該保全措置を行う指定預託機関制度を創設するものとする。その設立手続等については、次のような規制を行うものとする。

① 指定預託機関の指定は、当該保全措置を行おうとする者の申請により行う。

② 建設大臣は、指定の申請をした者が一定の要件に該当すると認めるときでなければ、指定をしてはならないものとする。

③ 建設大臣は、指定預託機関に対し財産の状況若しくは事業の運営について改善命令を発し、指示、事業の停止若しくは指定の取消しをし、又は報告若しくは資料の提出を命じ、若しくは立入検査をすることができるとする。

#### （媒介契約制度の改正）

#### 八 媒介契約制度の改正

宅地及び建物の流通のより一層の円滑化を図るため、指定流通機構制度の創設を前提として、専属媒介契約制度を創設することとする。

専属媒介契約の有効期間は、長くとも三月を超えないものとする。とともに、宅地建物取引業者は依頼者に業務の処理状況を少なくとも一週間に一回以上報告しなければならないものとする。

また、専属媒介契約においては、業者に対し物件情報の指定流通機構への登録等成約に向けての特別の努力義務を課す一方で依頼者自ら取引の相手方を発見し、売買契約の締結を行うことはできないこととする。

なお、専属媒介契約制度の創設によって、業者、依頼者双方において、従来からの慣行に変更を加えたり、権利義務関係に影響を及ぼすことになるものと考えられるので、施行までに適当な猶予期間においてこれを周知させるものとする。

また、専属媒介契約の標準約款を作成して普及させるべきである。

(注) 指定流通機構制度とは、宅地及び建物の流通のより一層の円滑化を図るため、消費者に対する情報提供窓口数、情報システムの内容等を勘案して建設大臣が定める要件を備えた宅地建物取引業者間の情報交換組織を建設大臣が指定する制度をいう。

#### (その他)

### 九 免許の更新及び免許換えの手續中の従前の免許の効力に関する規定の整備

現行法においては、宅地建物取引業の免許は、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って、その効力を失うこととされ、免許の更新の申請期限を免許の有効期間満了の前三十日までと定めている。しかしながら、免許の審査に当たっては関係行政機関からの情報の収集等を行う必要があるため場合によっては審査に長期間を要し、免許の有効期間満了の日までに免許又は免許の拒否の処分を行うことができないことがあり、その場合の取扱いが明確にされていないことから、行政上問題が生じる例がある。このため、免許の更新の申請がなされた場合において、従前の免許の有効期間の満了の日までにその申請に対する処分がなされないときは、従前の免許は有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なおその効力を有することとする。

また、免許換えの手續についても同様とする。

### 十 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等所要の改正を行うものとする。