

新たな媒介契約制度と

指定流通機構制度の発足について

— 宅地建物取引業法施行規則一部改正の省令公布 —

建設省建設経済局不動産課
経営指導係長 大澤 一夫

一 昨年の宅地建物取引業法の改正を受けて平成九年四月一九日から新たな媒介契約制度と指定流通機構制度がスタートする。

媒介契約制度は、依頼者の保護及び取引の安全を図り媒介契約をめぐるトラブルを未然に防止する観点から、宅地建物の取引の媒介に関する契約関係を明確化するため、媒介契約を類型化（専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の三類型）し、業務内容の依頼者への報告、契約内容の書面交付等を義務付けているほか、平成二年五月から専属専任媒介契約について指定流通機構への登録を義務付けているものである。

指定流通機構制度は、宅地建物取引業者が不動産情報ネットワークシステム（レインズ）を利用して多数の物件情報を共有することにより、依頼者の希望に沿った物件を迅速に提供できるようにするもので、依頼者の利益の

保護と物件の流通の円滑化を図ることを目的として平成二年五月から稼働してきた。同制度は発足以来着実に利用が増大しており、平成七年度は新規登録物件が八万二千件（前年度比六％増）、会員数九万六千（同二・九％増）となっている。

この度の改正は、依頼者の利益の一層の保護増進と透明性の高い不動産流通市場の形成を目指して制度の充実・強化を図ろうとするものである。すなわち、指定流通機構へ登録すべき媒介契約を専任媒介契約まで拡大することと登録情報の増大を図るとともに、指定流通機構制度を宅地建物取引業法に位置づけ、監督規定の整備等により信頼性の向上を図った。

二 宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成七年法律第六十七号）による改正部分のうち媒介契約制度及び指定流通機構制度に係る改正部分の施行（平成九年四月一九日）に伴い、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令が平成八年一〇月一五日公布されたが、以下その内容について述べることにしたい（点線内は改正省令）。

(1) 媒介契約制度関係

① 指定流通機構への登録期間

（指定流通機構への登録期間）

第十五条の八 法第三十四条の二第五項の建設省令で定める期間は、専任媒介契約の締結の日から七日（専属専任媒介契約にあつては、五日）とする。

2 前項の期間の計算については、休業日数は算入しないものとする。

改正法により、専属専任媒介契約に加えて

専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、指定流通機構に対し物件情報を登録しなければならないとされた（法第三十四の二第五項）。この際、宅地建物取引業者が指定流通機構に物件情報を登録すべき期間については、専任媒介契約にあつては現在の標準契約約款上の期間と同様に契約締結日から七日とされ、専属専任媒介契約にあつては現行の三日から二日延長されて契約締結日から五日とされている。ここでの期間の計算については、休業日数は算入されない。

② 指定流通機構への登録事項

（指定流通機構への登録事項）

第十五条の九 法第三十四条の二第五項の建設省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なものの交換の契約に係るものである場合にあっては、当該宅地又は建物の評価額
- 二 当該宅地又は建物の評価額
- 三 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあっては、その旨

宅地建物取引業者が指定流通機構に対し登録する事項は、法律で求められている物件の所在、規模、形質、売買価格（法第三十四条の二第五項）のほか、省令で定めたものである。これら法律上登録を義務付けられた事項は、宅地建物取引業者が契約の相手方を探るのに最低限必要な物件情報に限ったものであり、これら以外の事項についての登録をシステムの範囲で行うことを妨げるものではない。

③ 指定流通機構への登録方法

（指定流通機構への登録方法）

第十五条の十 法第三十四条の二第五項の規定による登録（第十九条の二において「登録」という。）は、当該宅地又は建物の所在地を含む第十九条の二の規定により建設大臣が定める地域を対象として法第五十条の三第一項第一号及び第二号に掲げる業務（第十九条の五、第十九条の八及び第十九条の九において「登録業務」という。）を現に行っている指定流通機構に対して行うものとする。

登録は、現行の登録方法と同様に、当該宅地又は建物の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行っている指定流通機構に対して行うものとする。これは、宅地建物の取引の実情等を勘案して建設大臣が定める地域ごとに、指定流通機構が指定されることとなるので、その地域内において物件情報を交換することが効率的であること等に考慮したものである。

④ 指定流通機構への成約報告

（指定流通機構への通知）

第十五条の十一 法第三十四条の二第七項の規定による通知は、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 登録番号
- 二 宅地又は建物の取引価格
- 三 売買又は交換の契約の成立した年月日

宅地建物取引業者は、登録をした宅地又は建物につき、成約したとき、遅滞なく、指定流通機構に報告しなければならないとされている（法第三十四条の二第七項）。

成約報告の内容は、物件の登録番号、取引

価格及び契約成立年月日について行うものとされており、これらは、指定流通機構が不動産取引に関する統計を公表する上で基礎的な情報となるものである。

(2) 指定流通機構制度関係

① 指定方法

(指定流通機構の指定方法)

第十九条の二 法第五十条の二第一項の規定による指定は、宅地及び建物の流通の実情、相当数の登録の見込み、宅地及び建物の取引に係る情報ネットワークの効率的な構築の見通し等を勘案して建設大臣が定める地域ごとに一を限り、行うものとする。

建設大臣は、宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を目的として設立された公益法人であること等一定の要件に該当する者について、指定流通機構の指定を行うものとされている（法第五十条の二第一項）。

省令においては、指定は、建設大臣が定める地域ごとに一を限り、行うものとされている。ここで建設大臣が指定流通機構の業務に係る地域を定める際は、不動産取引の実態に

即したものとすること（宅地及び建物の流通の実情）、スケールメリットが効果的に生じること（相当数の登録の見込み）並びに宅地及び建物の取引に係る情報ネットワークの効率的な構築の見通し等を勘案するものとされている。

② 業務の一部委託の承認申請

(業務の一部委託の承認申請)

第十九条の四 指定流通機構は、法第五十条の三第二項の規定により、その業務の一部を他の者に委託しようとするときは、次に掲げる事項を記載した委託承認申請書を建設大臣に提出しなければならない。

- 一 受託者の商号又は名称及び代表者の氏名
- 二 受託者の事務所の所在地
- 三 委託しようとする業務内容及び範囲
- 四 委託の期間
- 五 委託を必要とする理由
- 2 前項の委託承認申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
 - 一 受託者の定款又は寄附行為
 - 二 受託者の登記簿の謄本

- 三 受託者の役員の履歴書
- 四 業務の委託契約書の写し
- 五 受託者の業務の実施に関する基本的な計画

六 受託者の直前三年の各年度における事業報告書及び収支決算書

七 受託者の役員が法第五十条の二第一項第三号イ（法第五十条第一項第一号に係る部分に限る。）に該当しない旨の市町村の長の証明書

八 受託者の役員が法第五十条の二第一項第三号イ（法第五十条第一項第一号に係る部分を除く。）及びロに該当しないことを誓約する書面

3 第一項の規定による委託承認申請書の様式は、別記様式第十二号の二によるものとし、前項第八号の誓約書の様式は、別記様式第十二号の三によるものとする。

指定流通機構がその業務の一部を他の者に委託しようとするときには、建設大臣の承認を受けなければならないとされており、ここでは申請書の記載事項として受託者の名称、委託しようとする業務内容・期間等を定めている。

③登録業務規程で定めるべき事項

(登録業務規程で定めるべき事項)

第十九条の五 法第五十条の五第二項の建設省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録業務の実施方法(登録業務の連携、代行等に関する他の指定流通機構との協定の締結を含む。)
- 二 登録業務に関する料金
- 三 登録業務に関する契約約款
- 四 登録業務の一部委託に関する事項
- 五 その他登録業務に関し必要な事項

登録業務とは、登録義務の受け皿としての指定流通機構の基本となる業務であり、

ア 専任媒介契約その他の宅地建物取引業に係る契約の目的物である宅地又は建物の登録に関すること。

イ 登録をした宅地又は建物についての情報を、宅地建物取引業者に対し、定期的に又は依頼に応じて提供すること。

の二つが定められている(法第五十条の第三項)。これら登録業務については、特に重要な業務であることから、その適正かつ確実な実施を担保する観点から、指定流通機構が登

録業務規程を定め、建設大臣の認可を受けなければならぬこととされている(法第五十条の五第一項)。

④登録済証の発行

(登録を証する書面の発行)

第十九条の六 法第五十条の六の規定による登録を証する書面の発行は、少なくとも次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 登録番号
- 二 登録年月日
- 三 法第三十四条の二第五項の規定により登録された事項

指定流通機構は、物件の登録があったときは、登録をした業者に対し、登録済証を発行するものとされている(法第五十条の六)。

登録済証は、業者が登録義務を適正に履行した証としてだけでなく、登録内容が契約内容と一致するなど適正になされた証として、依頼者に引き渡されるものであり、依頼者の側からも登録義務の適正な履行を確認できる制度とすることで、依頼者の利益の保護の徹底を図るためのものである。登録時に指定流通機

構が発行する登録済証は、少なくとも登録番号、登録年月日及び登録事項について記載するものとされている。

⑤物件情報の公表

(売買契約等に係る件数等の公表)

第十九条の七 法第五十条の七の建設省令で定める事項は、毎月の売買又は交換の契約に係る物件についての都道府県別及び種類別の単位面積当たりの取引価格の平均とする。

2 法第五十条の七の規定による公表は、当該指定流通機構の事務所における備付けその他の適当な方法により、毎年少なくとも一回行うものとする。

指定流通機構は、当該指定流通機構に登録された宅地又は建物について、省令で定める事項について公表しなければならないとされており(法第五十条の七)、ここでは公表事項及び公表方法を定めている。

すなわち、指定流通機構により公表される事項は、法律で定める毎月の売買・交換の件数のほか、都道府県別及び物件の種類別の単位面積当たりの取引価格の平均(毎月)とし

ている。

また公表方法は、指定流通機構の事務所における備付けその他の適当な方法により、毎年少なくとも一回行うものとされている。これらの不動産取引の統計の公表により、消費者が不動産取引をする際の目安として利用することが期待されている。

⑥登録業務の休廃止の届出事項

(登録業務の休廃止の届出事項)

第十九条の八 法第五十条の十三の建設省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 休止し、又は廃止しようとする登録業務の範囲
- 二 休止し、又は廃止しようとする年月日及び休止しようとする場合にあつては、その期間
- 三 休止又は廃止の理由

指定流通機構が、登録業務の休止又は廃止をしようとするときは、三〇日前までにその旨を建設大臣に届け出るものとされており、ここでは届出事項を定めている。

事前の届出制とされているのは、登録業務

が、専任媒介契約を締結する業者の義務の受け皿であり、時間的又は地域的なすき間が生じないようにする必要があるからである。届出を受けた大臣は、他の指定流通機構にその業務を行わせることができる」とされている。

⑦他の指定流通機構による登録業務の実施の公示

(他の指定流通機構による登録業務の実施の公示)

第十九条の九 法第五十条の十五第二項の規定による公示は、次に掲げる事項について行うものとする。

- 一 代行される指定流通機構の名称
- 二 代行する指定流通機構の名称
- 三 代行する業務の範囲
- 四 代行する業務を開始する年月日

建設大臣は、指定流通機構が登録業務を休廃止する等登録業務を行わなくなった場合において、他の指定流通機構にその業務を行わせることができ、その際、その旨を公示しなければならぬとされており、ここでは公示すべき事項を定めている。

(3) 改正省令の施行について

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令(改正省令)の施行日は、平成九年四月一九日とされているが、指定流通機構の指定に必要な手続についてはその日以前でも施行できることとされている。公益法人化等の準備が整った段階で指定を受けようとすることで新しい指定流通機構制度の円滑なスタートを期したものである。