

第 11 次改正（平成 7 年 4 月 19 日公布 法律第 67 号）の概要

① 媒介制度の改正

現行の専属専任媒介契約に加え、専任媒介契約を締結したときも、宅地建物取引業者は、契約の相手方を探索するため、当該契約の目的物である宅地または建物を大臣が指定する者（指定流通機構）に登録しなければならない。

② 指定流通機構の整備

①の指定は、不動産取引に係る物件情報の登録、提供等に関する業務を適正かつ確実に行うことができると認められる等の一定要件を満たす公益法人について行うものとするほか、所要の監督規定等を設けるものとする。

③ 免許制度の改正等

イ 免許の有効期間を 3 年から 5 年に改めることにより負担の軽減を図るとともに、免許に条件を付することができるものとするなど業者に対する監督等を強化するものとする。

ロ 免許の基準（欠格事由）等に、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に違反し、罰金の刑に処せられた場合を追加するものとする。

ハ 届出事務等の簡素合理化を行う。

④ 契約成立前に説明すべき事項（いわゆる重要事項説明制度）の改正

契約成立前に説明すべき事項のうち一定のものについては、契約の目的物並びに売買および交換または貸借の別に応じてその事項を定めることができるようにするなどの改正を行うものとする。

⑤ 従業者等の適正な業務の遂行を確保するための措置

イ 取引主任者に対する監督処分の一つとして指示処分を追加するものとする。

ロ 宅地建物取引業者等の業務に関する禁止事項として、利益を生ずることが確実にであると誤解させるべき断定的判断を提供する行為等を追加するものとする。

⑥ 宅地建物取引主任者資格試験制度の改正

建設大臣が指定する者が行う講習の課程を修了した者については、試験の一部を免除するものとする。

⑦ その他

これらの改正のほか、昭和 55 年改正以降据え置かれていた罰金等の引き上げ、その他監督規定の整備が行われた。

※ 政府提案