

紙  
上  
研  
修平成29年度宅建業法改正に伴う  
重要事項説明の記載例等と留意点

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立しましたが、施行日が平成29年4月1日と平成30年4月1日の2段階施行となっています。今回は平成29年4月1日施行の内容を解説します。なお、次号では平成30年4月1日施行の内容について解説する予定です。

## ●平成29年4月1日施行の改正内容

- ①宅建業者に対する重要事項説明の簡素化
- ②弁済に関する認証申出人の範囲から宅建業者を除外(宅建業者間取引の適用除外)
- ③媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設
- ④従業者名簿の記載事項の変更
- ⑤宅建業者の団体による研修の実施

1 宅建業者に対する  
重要事項説明の簡素化

(宅建業法第35条新第6項及び新第7項)

宅建業者が宅地または建物の買主または借主となる場合には、重要事項説明については説明を不要とし、書面交付で足りるものとされます。宅建業者に対する重要事項説明義務を免除することで、宅建業者の業務の効率化を図ろうとするものです。これに伴い、重要事項説明について説明を省略し、書面交付のみとする場合は、重要事項説明書の「その他」欄に記載例1のように記載してください。

なお、全宅連版重要事項説明書では、頭書の「説明をする宅地建物取引士」という文言や、買主(譲受人※)・借主の記名押印欄に「頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。」との記載がありますが、宅建業者は今回の宅建業法改正をご理解いただいていることを前提に、煩瑣を避けるため、特段の修正は不要としています。上記の(譲受人※)とは、交換取引において目的物件を譲り受ける者のことです。宅建業者である譲受人に対し、重要事項の説明を省略する場合は右記記載例に準じて記載してください。

ちなみに、今改正にかかわらず、買主等の宅建業者に対し、従来どおりに説明を行う場合には、右記記載例に示す内容を記載する必要はありません。

## 記載例1

- Ⅲ その他の事項
- 2 その他

買主(又は借主)様は宅建業者であるため、買主(又は借主)様には本書を宅地建物取引業法第35条第6項に基づく書面として交付し、説明は行いません。

2 弁済に関する認証申出人の  
範囲等から宅建業者を除外

(宅建業法第27条、第64条の8)

具体的には、宅建業法第27条の宅建業者と宅建取引業に関する取引をした者(営業保証金から弁済を受ける権利を有する者)、及び宅建業法第64条の8の会員と宅建取引業に関し取引をした者(弁済認証を申し出られる者)の範囲から宅建業者を除外することになりました。これにより、取引における消費者保護の強化が図られます。しかし、この条文には経過措置が設けられており、法律の施行日前に宅建取引業に関する取引がされた場合においては、従前の例に従い対応するものとしています。つまり、施行日は、平成29年4月1日なので、平成29年3月31日までに宅建取引業に関する取引がされた場合は、宅建業者を除外することができないこととしています。

また、今回の改正は、宅建業法第64条の8の改正であり、宅建業法第64条の5の改正にはなっていないので、保証協会は、苦情解決業務において宅建業者を除外することができないことに注意が必要です。

弁済に関する認証申出人の範囲から宅建業者を除外した

ことに伴い、全宅連版重要事項説明書の「供託所等に関する説明」欄の記載については、以下を参考に記載します。なお、賃貸取引については売主を貸主に、買主を借主に読み替えてください。

**記載例 2-1 売主・買主ともに宅建業者(宅建業者間取引)の場合** **♣宅建業者売主用 重要事項説明書**

弁済対象外の取引となりますので、供託所等に関する説明記入欄は、斜線を引いて削除します。

**●売主宅建業者記入欄(売主・買主ともに宅建業者の場合)**

|  |   |
|--|---|
| 供託所等に関する説明 (□(1)宅地建物取引業保証協会の社員 □(2)供託所に営業保証金を供託) |   |
| (1)宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地                           | 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 |
| 所属地方本部の名称及び所在地                                   | ※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照           |
| 弁済業務保証金の供託所及び所在地                                 | 東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号                  |
| (2)営業保証金の供託所及び所在地                                |   |

**●媒介・買主宅建業者記入欄(売主・買主ともに宅建業者の場合)**

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 供託所等に関する説明 | 宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地                       |  |
|            | 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 |  |
|            | 所属地方本部の名称及び所在地                            |  |
|            | ※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照           |  |
|            | 弁済業務保証金の供託所及び所在地                          |  |
|            | 東京法務局<br>東京都千代田区九段南1丁目1番15号               |  |

**記載例 2-2 売主が一般(法人・個人)、買主が宅建業者の場合** **♥重要事項説明書**

宅建業者(媒介・買主)は、宅建業者以外の一般法人または個人である売主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

なお、宅建業者が媒介を行わないケースでは、買主である宅建業者は売主に対して重要事項説明書を交付し説明する義務はありませんが、供託所等に関する説明について、買主宅建業者は売主に対し、重要事項説明書とは別に書面等により説明する必要があります。

**●媒介・買主宅建業者記入欄(売主が一般(法人・個人)、買主が宅建業者の場合)**

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 供託所等に関する説明 | 宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地                       | 買主(宅建業者)  |
|            | 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 | 同左<br>(または)<br>営業保証金を供託した供託所及び所在地<br>〇〇法務局<br>□□県□□市□□▲丁目▲番▲号 |
|            | 所属地方本部の名称及び所在地                            |   |
|            | ※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照           |   |
|            | 弁済業務保証金の供託所及び所在地                          |   |
|            | 東京法務局<br>東京都千代田区九段南1丁目1番15号               |   |

**記載例2-3 売主が宅建業者、買主が一般(法人・個人)の場合**

**♣宅建業者売主用 重要事項説明書**

宅建業者(売主・媒介)は、宅建業者以外の一般法人または個人である買主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

●**売主宅建業者記入欄(売主が宅建業者、買主が一般の場合)**

|  |   |
|--|---|
| 供託所等に関する説明 (☑(1)宅地建物取引業保証協会の社員 □(2)供託所に営業保証金を供託) |   |
| (1)宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地                           | 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 |
| 所属地方本部の名称及び所在地                                   | ※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照           |
| 弁済業務保証金の供託所及び所在地                                 | 東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号                  |
| (2)営業保証金の供託所及び所在地                                |   |

●**媒介業者記入欄(売主が宅建業者、買主が一般の場合)**

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 供託所等に関する説明       | 宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地                       | 左記の他に媒介業者が介在する場合に記載<br><br>同 左<br>(または)<br>営業保証金を供託した供託所及び所在地<br>○○法務局<br>□□県□□市□□▲丁目▲番▲号 |
|                  | 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 |   |
|                  | 所属地方本部の名称及び所在地                            |   |
|                  | ※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>地方本部一覧」参照       |   |
| 弁済業務保証金の供託所及び所在地 | 東京法務局<br>東京都千代田区九段南1丁目1番15号               |   |

**記載例2-4 売主・買主ともに一般(法人・個人)の場合**

**♥重要事項説明書**

宅建業者(媒介)は、売主及び買主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

●**媒介業者記入欄(売主・買主ともに一般の場合)**

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 供託所等に関する説明       | 宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地                       | 左記の他に媒介業者が介在する場合に記載<br><br>同 左<br>(または)<br>営業保証金を供託した供託所及び所在地<br>○○法務局<br>□□県□□市□□▲丁目▲番▲号 |
|                  | 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 |   |
|                  | 所属地方本部の名称及び所在地                            |   |
|                  | ※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会<br>地方本部一覧」参照       |   |
| 弁済業務保証金の供託所及び所在地 | 東京法務局<br>東京都千代田区九段南1丁目1番15号               |   |

**3 媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設**

(宅建業法第34条の2第8項)

宅地建物取引の透明性の向上を図る観点から、宅建業者の取引物件に係る売買または交換に関する報告を確実なものとし、媒介依頼者が適時かつ適切に物件の取引状況を把握できるようにすることを目的としています。具体的には、宅建業者は、媒介を依頼された物件について買受申込書など、売買等の希望が明確に示された書面により申込みがあったときは、遅滞なくその旨を媒介依頼者に報告しなければならなくなりました(この報告義務は専属専任媒介契約・専任媒介契約だけでなく、一般媒介契約についても対象となります)。

また、本報告義務の創設に伴い、国土交通省告示による標

準媒介契約約款が下記のとおり改正されています。

そのほか本報告義務とは直接関係ありませんが、反社会的勢力の排除の条文が標準媒介契約約款に追加されることとなりました。

○媒介契約書への追加条項

1 成約に向けての義務

一(略)

二(略)

三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。

四(略)

2～7(略)

## ○約款の追加条項

(反社会的勢力の排除)

第17条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下これらを総称して「反社会的勢力」といいます。)でないこと。
- 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力でないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、専任媒介契約を締結するものでないこと。
- 四 専任媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 専任媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、専任媒介契約を解除することができます。

- 一 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- 二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- 三 前項第4号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定により専任媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)を違約金として請求することができます。

## 4 従業者名簿の記載事項の変更

(宅建業法第48条第3項)

宅建業者が事務所ごとに備えることとされている従業者名簿について、これまでは従業者の住所が記載事項とされてきましたが、従業者の個人情報保護の観点から、従業者名簿の記載事項より従業者の住所が削除されました。

同様の観点から、国土交通省は、「宅建業法の解釈・運用

の考え方」において、宅建業法第22条の4及び第35条第4項に規定する宅地建物取引士証の提示を行う際には「住所欄」が見えないようにシールを貼ったうえで提示しても差し支えないとする基準を示しています。

### 第22条の4関係 宅地建物取引士証の提示について

▼宅地建物取引士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

### 第35条第4項関係 宅地建物取引士証の提示について

▼提示の方法としては、宅地建物取引士証を胸に着用する等により、相手方又は関係者に明確に示されるようにする。なお、提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

## 5 宅建業者の団体による研修の実施

(宅建業法第75条の2)

近年、不動産取引に関連する制度やサービスは専門化・高度化してきており、不動産取引に関係する法令、融資、インスペクション、瑕疵担保責任保険について、宅建業者が広範な情報を消費者に提供する重要性が高まっています。

このような状況を踏まえ、事業者団体は、体系的な研修を実施するよう努めなければならないとされました。宅建業者のみならず、事業者団体による研修の機会を十分に活用していただき、さまざまな知識・能力を効果的・効率的に習得することが求められます。全宅連では既に不動産キャリアパーソン制度を確立しているところですが、今後さらに充実したものになるでしょう。

### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

