

(公社) 愛媛県宅地建物取引業協会  
新規免許業者研修会

# 宅建業法の再確認

2023年3月

明海大学不動産学部 教授

中村 喜久夫

## ■ 本日の内容

1. 業務処理の原則、従業員教育
2. 誇大広告の禁止、広告開始時期の制限
3. 媒介契約
4. 重要事項説明
5. 37条書面
6. 宅建業法改正（2022年5月施行）
7. 自ら売主の8種規制
8. 監督処分と罰則

# ■ 解釈運用の考え方

## 第35条第1項第6号関係

### 1 敷地に関する権利の種類及び内容について（規則第16条の2第1号関係）

「敷地」に関しては、総面積として実測面積、登記簿上の面積、建築確認の対象とされた面積を記載することとする。なお、やむを得ない理由により、これらのうちいずれかが判明しない場合にあつては、その旨を記載すれば足りるものとする。また、中古物件の代理、媒介の場合にあつては、実測面積、建築確認の対象とされた面積が特に判明している場合のほかは、登記簿上の面積を記載することをもって足りるものとする。

「権利の種類」に関しては、所有権、地上権、賃借権等に区別して記載することとする。

「権利の内容」に関しては、所有権の場合は対象面積を記載することをもって足りるものとするが、地上権、賃借権等の場合は対象面積及びその存続期間もあわせて記載することとする。なお、地代、賃借料等についても記載することを要するものとするが、これについては区分所有者の負担する額を記載することとする。

### 2 共用部分に関する規約の定めについて（規則第16条の2第2号関係）

「共用部分に関する規約の定め」には、いわゆる規約共用部分に関する規約の定めのほか、いわゆる法定共用部分であっても規約で確認的に共用部分とする旨の定めがあるときにはその旨を含むものである。

かっこ書で「その案を含む」としたのは、新規分譲等の場合には、買主に提示されるものが規約の案であることを考慮したものである。

共用部分に関する規約が長文にわたる場合においては、その要点を記載すれば足りるものとする。

### 3 専有部分の利用制限に関する規約について（規則第16条の2第3号関係）

「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」には、例えば、居住

## ■ 業務処理の原則

(宅地建物取引業者の業務処理の原則)

第31条 宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない。

## ■ 従業員に対する教育

(従業者の教育)

第31条の2 宅地建物取引業者は、その従業者  
に対し、その業務を適正に実施させるため、必  
要な教育を行うよう努めなければならない。

(解釈運用の考え方)

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講  
習をはじめ各種研修等に参加させ、又は研修等の  
開催により、必要な教育を行うよう努めるものとする。

## ■ 誇大広告等の禁止

第32条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

**誤認させるような表示 で違反**

各業界団体の長 殿

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長  
公益社団法人全日本不動産協会理事長  
一般社団法人不動産協会理事長  
一般社団法人全国住宅産業協会会長  
一般社団法人不動産流通経営協会理事長

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

広告の適正化等については、従前より貴団体を通じて注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて通知します。

1 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第32条により、誇大広告等の禁止について規定されており、顧客を集めるために売意のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても禁止されています。（『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同法の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。

- （1） 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や事実ではないこと（例えば、生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等）を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。
- （2） 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- （3） 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。

2 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

3 貴団体におかれては、本通知について、会員に周知いただくとともに、ホームページ等を活用して広く周知していただきますよう、よろしくお願いいたします。

# 国土交通省からも通知が出ている。

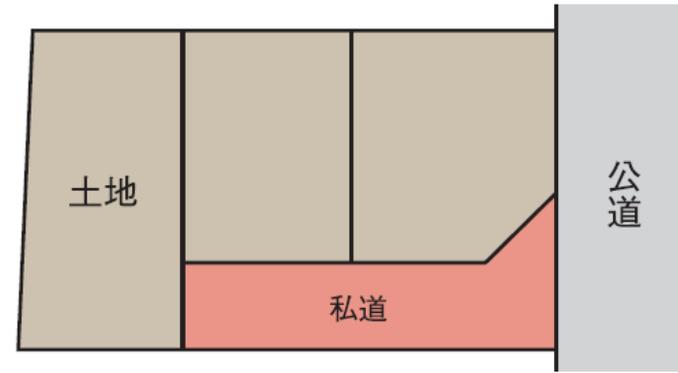
## 「おとり広告の禁止に関する注意喚起等について」

## 特にインターネット広告の「成約済物件の削除」に注意

## ■ 広告開始時期の制限

第33条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

道路位置指定を受ける前に広告はできるのか？



〈私道負担の図〉

宅地分譲	できる	未完成物件なので完成予定時期を明示する。
分譲住宅	できない	道路位置が下りて、建築確認を受けるまでは広告できない。

## 【違反例】

8棟の戸建分譲物件。

1棟しか建築確認を受けていないのに、8棟の予告広告を行った。



# 【違反例】

Kurodemy Real Estate
安くても良い家探すなら、安心のクロデミー

建築条件付  
**成城四丁目**  
(全4戸)

小田急小田原線  
「**成城学園前**」  
駅より徒歩**15**分

高級住宅街

6m公道に面す

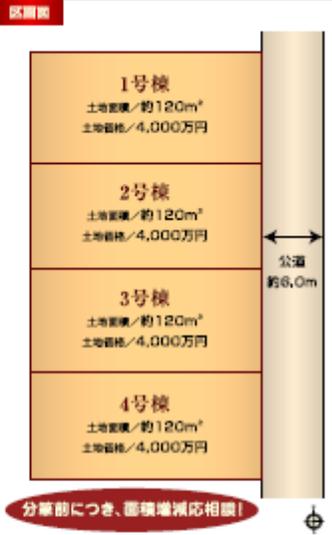
自由設計





総額 5,980万円

区画図



分譲前につき、面積増減に相応!

新築!!

土地面積/約120.00㎡ (約4.00坪)  
 土地価格/4,000万円  
 建築面積/99.36㎡ (約30.00坪)  
 建築価格(税込)/1,980万円

オール電化住宅	キッチン排水設備	シャワー・トイレ(1:1)別
和室0室	防湿断熱気密性能付	全館にペアガラス採用
トイレ2ヵ所有	三連鎖付夜間化新命	...
カウンター付別度キッチン		
小部屋収納庫付		
フラット35利用可		

**標準仕様**

- ◎田舎キングヒーター
- ◎キッチン排水設備
- ◎シャワー・トイレ(1:1)別
- ◎キッチン天板は人志大理石トップ
- ◎防湿断熱気密性能付
- ◎全館にペアガラス採用
- ◎食器洗い乾燥機装備
- ◎三連鎖付夜間化新命
- ◎...

◎物件概要  
 ■所在地/東京都目黒区成城4丁目○○番地(地番)  
 ■交通/東横線成城学園前駅(徒歩15分)  
 ■周辺施設/成城学園前駅(徒歩15分)  
 ■築年数/新築  
 ■用途/住宅  
 ■戸数/4戸  
 ■床面積/約120.00㎡(約4.00坪)  
 ■延床面積/約100.00㎡(約3.00坪)  
 ■構造/RC造  
 ■完成年月/平成○○年○月  
 ■その他/建築条件付き(6m公道に面す)

株式会社クロデミーリアルエステート

〒151-8572 東京都目黒区成城4丁目○○番地  
 東京都目黒区(TEL) 03-0000-0000  
 (株) 東京都地価協会の賛助会員  
 (協) 首都圏不動産取引情報協議会

TEL.03-0000-0000

建築条件付き土地なのに、新築住宅として広告した。

# ■ 媒介、代理契約

- ① 媒介契約書の作成
- ② 報酬額の制限
- ③ 指定流通機構への登録  
(専任媒介、専属専任媒介)

## 専任媒介契約書

依頼の内容 売却・購入・交換

この契約は、次の3つの契約型式のうち、専任媒介契約型式です。

- ・専属専任媒介契約型式  
依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。  
依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。  
当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。
- ・専任媒介契約型式  
依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。  
依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。  
当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。
- ・一般媒介契約型式  
依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。  
依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

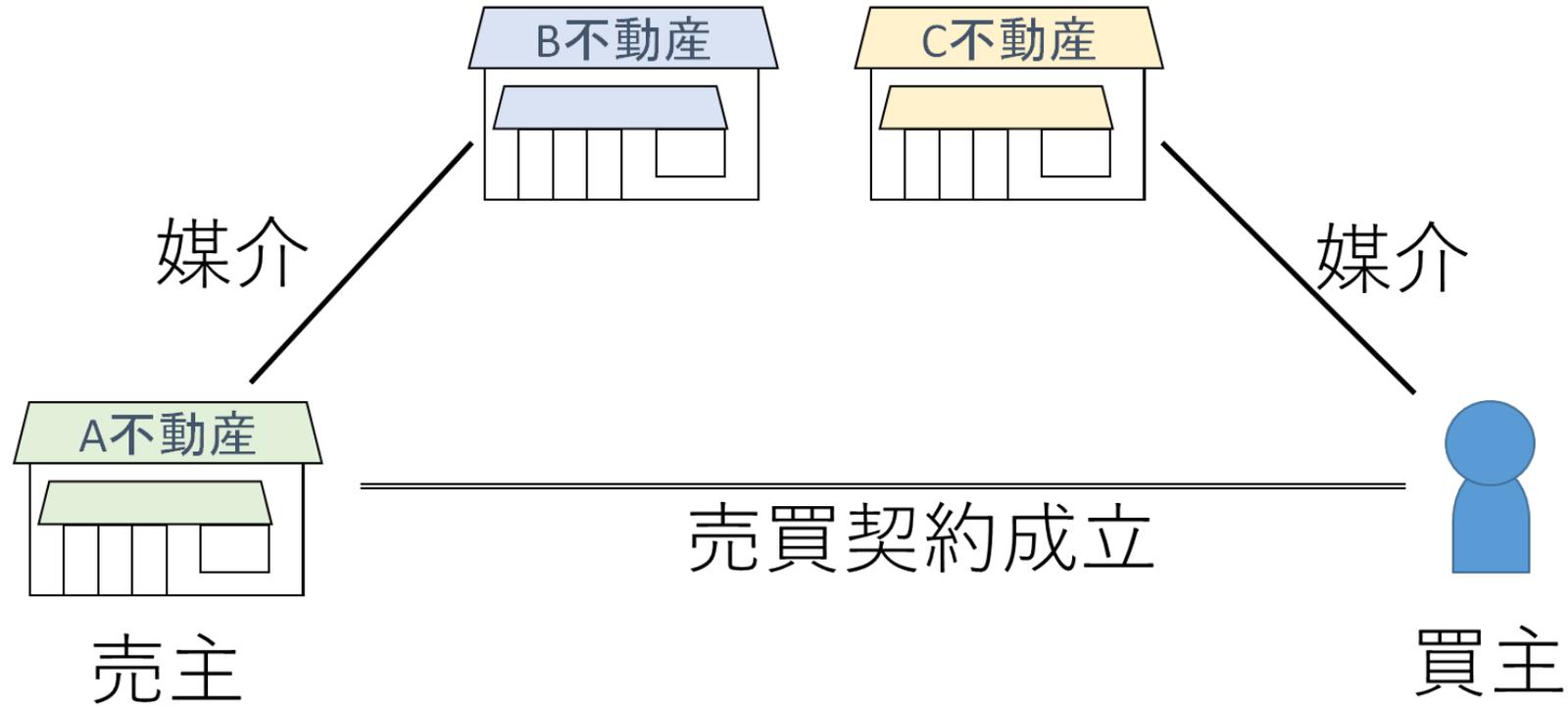
年 月 日  
甲・依頼者 住所  
氏名 印  
乙・宅地建物取引業者 商号（名称）  
代表者 印  
主たる事務所の所在地  
免許証番号

## ■ 媒介、代理契約

既存建物の売買では、**建物状況調査を実施する者のあっせん**に関する事項も記載する。

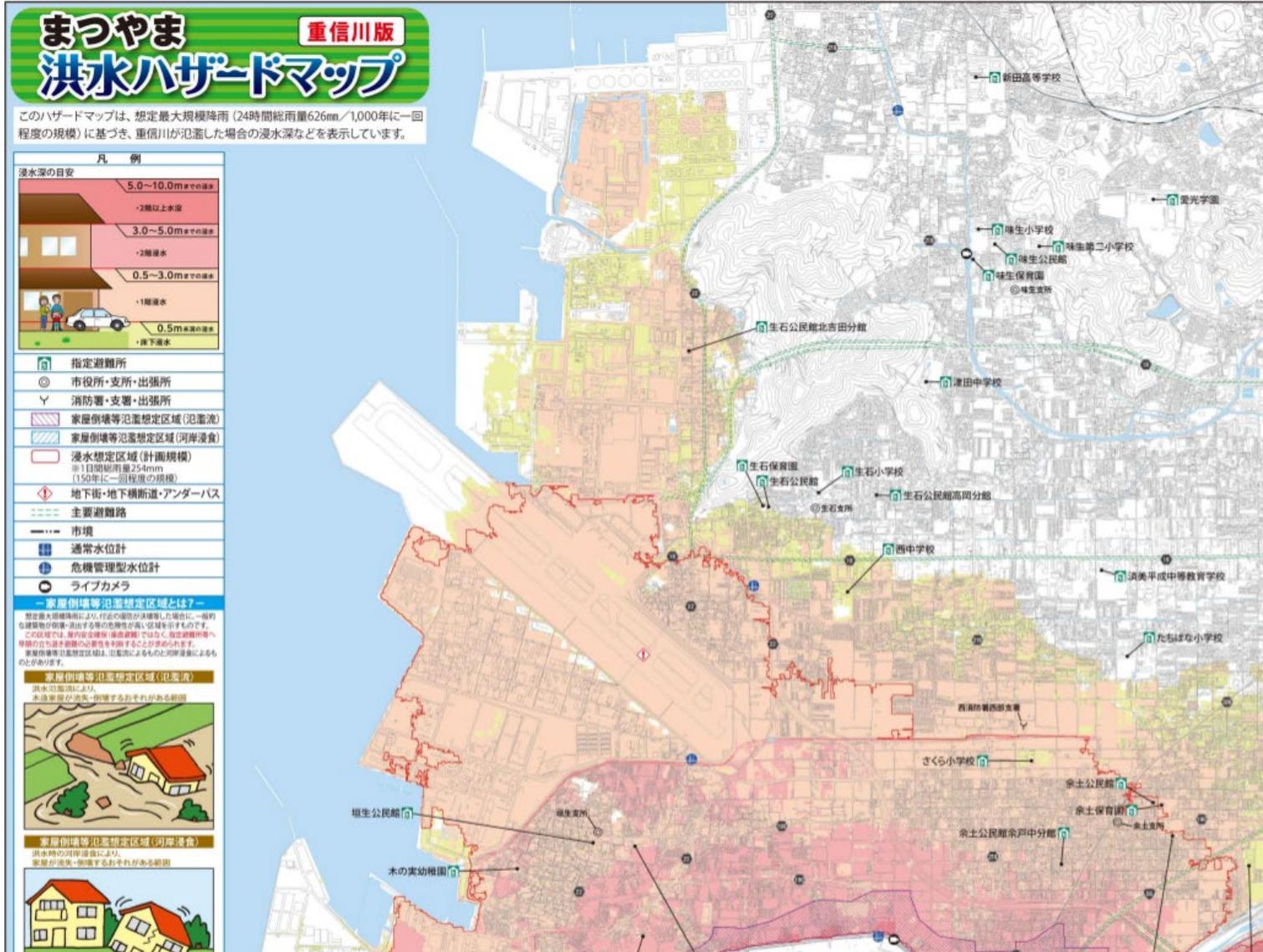
- 対象となる建物  
：既存住宅。店舗、事務所は対象外
- 対象となる部位  
：構造耐力上主要な部分  
雨水の侵入を防止する部分

## ■重要事項説明



取引に関わった**全ての宅建業者**に説明義務があります。

# 重要事項説明



## ■重要事項説明

- **造成宅地防災区域内**にあるときは、その旨
- **土砂災害警戒区域内**にあるときは、その旨
- **津波災害警戒区域内**にあるときは、その旨
- **石綿の使用の有無の調査結果**が記録されているときは、その内容
- **耐震診断**をうけたものであるときは、その内容
- **住宅性能評価を受けた新築住宅**であるときは、その内容

## ■重要事項説明

売主等から「告知書」を求める

土地関係	境界確定の状況、土壌汚染等の存否又は可能性の有無 等
建物関係	新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の傾き、腐食等の存否又は可能性の有無 等
その他	心理的瑕疵 等

# ■ 37条書面の交付

**不動産売買契約書**

収 入  
印 紙

(A) 売買の目的物の表示 (登記簿の記録による) (第1条)

土 地	所 在	地 番	地 目	地 積	持 分
					㎡
				㎡	
				㎡	
				㎡	
				㎡	
土地面積合計				㎡	
備 考					

土地に関する測量図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡し日までに測量する	※ 確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続きも経たもの)をいう。 ※ 現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいう。 ※ 地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものをいう。
	<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製 <input type="checkbox"/> 引渡し日までに測量する	
	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日作製	
	<input type="checkbox"/> その他		

建 物	所 在	家屋番号		
	種 類	構 造	階 建	
	床 面 積	㎡・ ㎡・ ㎡	延床面積	㎡
	(その他)			
所 在	家屋番号			
種 類	構 造	階 建		
床 面 積	㎡・ ㎡・ ㎡	延床面積	㎡	
(その他)				
備 考				

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B1) 売買代金総額 (第1条)	円
土 地 代 金 (b)	円
建 物 代 金	円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)	円
(B2) 手付金 (第2条)	円
契約締結時支払い	
(B3) 中間金 (第5条)	円
第1回令和 年 月 日までに	
(B4) 残代金 (第5条)	円
第2回令和 年 月 日までに	
	円
	円
	円
	円
	円
	円

一般 土地実測業協会用 1/9 | ©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会 2003

- 両当事者に交付する
- 宅建業者が買主の場合も、売主に対し交付する

## ■ 宅建業法改正（2022年5月施行）

1. 重要事項説明書、37条書面への宅建士の押印が不要に
2. 電磁的方法による書面の提供が可能に

## ■ 電磁的方法による書面の提供

- 媒介契約書
- 指定流通機構への登録を証する書面
- 重要事項説明書
- 37条書面

相手方の承諾を得た場合には、電磁的方法により交付を行うこともできる

## <電磁的方法>

- 電子メール
- ウェブサイト上に表示された記載事項を相手方がダウンロードする
- USBメモリ、CDROM等を交付する

## <電磁的方法による提供の条件>

- 書面のプリントアウトが可能
- 改変が行われていないか確認できる措置
- 「ウェブサイトからダウンロードにより提供」
  - ➡提供した旨を相手方に通知する
- 「重要事項説明書」「37条書面」
  - ➡宅建士を明示

## ■ 自ら売主の8種規制

- ① 他人物売買の制限
- ② クーリングオフ制度
- ③ 損害賠償額の予定等の制限
- ④ 手付の額の制限等
- ⑤ 担保責任についての特約の制限
- ⑥ 手付金等の保全
- ⑦ 割賦販売の契約の解除等の制限
- ⑧ 所有権留保等の禁止

## ■ 監督処分と罰則

### 【指示処分】

- ① 業務に関し、取引関係者に損害を与えた（与えるおそれ大きい）
- ② 業務に関し、取引の公正を害する行為をした（害するおそれ大きい）
- ③ 業務に関し、他の法令に違反し、宅建業者として不適當であると認められる
- ④ 宅建士が監督処分を受けた場合で、宅建業者にも責任がある
- ⑤ 宅建業法の規定に違反した

## ■ 監督処分と罰則

### 【業務停止処分】

- ① 指示処分に違反した
- ② 誇大広告をした
- ③ 媒介契約書の不交付、記載漏れ
- ④ 重要事項説明書の不交付、説明義務違反
- ⑤ 守秘義務違反
- ⑥ 報酬額の制限違反
- ⑦ 従業者に従業者証明書を携帯させなかった
- ⑧ 従業者名簿の備付義務違反

等

## ■ 監督処分と罰則

### 【免許取消処分】

- ① 免許換えすべきなのにしていない
- ② 1年以上事業を開始しない、1年以上事業を休止している
- ③ 不正な手段で免許を取得した、業務停止処分に違反した、業務停止処分に該当し情状が特に重い

等

## ■ 監督処分と罰則

### 【罰則】

- ① 大臣や知事から求められた報告をしなかった
- ② 虚偽の報告をした
- ③ 立入検査を拒んだ
  - ➡ 50万円以下の罰金



**法律を遵守し、  
信頼を勝ち取ること  
で業績アップを！**