

第1章 宅地建物取引業法の概要

本章では、『宅地建物取引業法』が制定された背景、及び法律改正の変遷を説明します。これらから宅地建物取引業者が求められているものを導き出し、時代にあった業務遂行を心掛けましょう。

1 宅地建物取引業法制定の時代背景

- ・太平洋戦争に敗戦した日本の住宅被害は甚大で約26万戸が失われた。
- ・さらに海外からの引揚者等の人口急増が原因で未曾有の住宅難となり住宅需要が高まった。
- ・宅地建物の需要の急増は宅地建物の取引を盛んにし、これに介在する仲買や仲介業者が急増した。
- ・ところが宅地建物の需給関係の逼迫に乗じて不動産取引に参入した業者は、不動産取引の専門的知識や経験がほとんどなく、さらに犯罪歴のあるものまでもが仲介業を営むことも少なくなかった。
- ・その結果、手付金詐欺、預り金横領、二重売買、登記・引渡し等の不当な履行遅延、過大な報酬の要求、恐喝、脱税等の不動産犯罪が多発し、取引関係者が不測の損害を被る事態となった。

- ・この事態を受け止め、戦前からの業歴を持つ不動産業者を中心に、不動産取引業立法促進連盟が結成され、仲介業者に対する登録制度、不動産取引上の不正根絶を求める立法促進の陳情・請願が行われた。



宅地建物取引業法 昭和27年6月10日制定 同年8月1日公布 法律第176号

2 宅地建物取引業法の変遷

年 月 日	内 容
★法律制定 昭和27年6月10日 法律第176号 (同年8月1日施行)	●宅地建物取引業法 ①宅地建物取引業者の都道府県知事の届出制度(有効2年) ②宅地建物取引業者の業務の規制 ア) 業者が行ってはならない行為 ・ <u>不当な履行遅延の禁止・重要事項の不告知・報酬に関する制限</u> イ) 業者が行わなければならない行為 ・ <u>契約書の送付義務・秘密を守る義務・標識の掲示義務</u> ウ) 規制の違反者に対する監督処分と罰則規定
★2次改正 昭和32年5月27日 法律第131号	①取引主任制度の創設 ・ 事務所ごとに知事の行う試験に合格した <u>宅地建物取引員を専任の取引主任者として1人以上置く。</u> ②営業保証金制度の創設 ・ 主たる事務所10万円、その他の事務所5万円の営業保証金を供託する。 (最高限度額30万円) ③営業保証金の供託も届出がなければ、登録することができない。 ④都道府県ごと及び全国を単位として、宅地建物取引員会及び宅地建物取引員連合会を設立することができる。 ⑤主たる事務所の登録区域外への登録移転、無登録者の営業広告行為の禁止、信託業者等への業法適用

<p>★ 3次改正 昭和 34 年 4 月 11 日 法律第 111 号</p>	<p>①営業保証金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業保証金は、有価証券をもって充てることができる。 ・営業保証金の保管替えは金銭の供託に限り請求できる。
<p>★ 4次改正 昭和 39 年 7 月 10 日 法律第 166 号</p>	<p>①目的規定の追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業法の目的規定に「宅地及び建物の取引の公正を確保する」旨を追加 <p>②定義規定の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内の土地(公共施設除く)をすべて宅地にあたるとした。 <p>③登録制を廃止し免許制とした</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県知事への登録制度から、知事免許と大臣免許にした。 ・2年間の登録制度から、3年間の免許制度へ ・禁治産者等の免許拒否、専任の取引主任者不在の免許拒否 ・業者登録簿に変え、業者名簿の登録と名簿の閲覧規定 <p>④宅地建物取引員から宅地建物取引主任者へ</p> <p>⑤営業保証金 最高限度額 30 万円廃止</p> <p>⑥営業保証金の条件 免許条件から事業開始条件へ</p> <p>⑦報酬額の揭示、従業者証明書の携帯、取引に関する帳簿の備え付け</p>
<p>★ 5次改正 昭和 42 年 8 月 1 日 法律第 115 号</p>	<p>①誇大広告の禁止</p> <p>②取引様態別の明示義務</p> <p>③重要事項説明の義務</p> <p>④契約成立後の書面の交付義務</p>
<p>★ 6次改正 昭和 46 年 6 月 16 日 法律第 110 号</p>	<p>①業法の目的規定に「購入者等の利益の保護」を加える。</p> <p>②免許取り消しの再取得の期間 2年から3年</p> <p>③法人の審査対象役員の範囲を、役員同様の支配力を有する者を含める。</p> <p>④宅地建物取引業者の名義貸し禁止。</p> <p>⑤取引主任者を知事の登録制度とし、重要事項説明など責務を明らかにする。</p> <p>⑥未完成物件は、開発許可後又は建築確認後の広告とした。</p> <p>⑦契約解除の損害賠償(違約金)は契約額の1/2以内 瑕疵担保責任は引き渡しから2年以上</p> <p>⑧事務所以外の案内所について知事への届出制とする</p>
<p>★ 7次改正 昭和 47 年 6 月 14 日 法律第 100 号</p>	<p>①営業保証金の額を5倍に引き上げ 主たる事務所 50 万円 その他 25 万円</p> <p>②宅地建物取引業者による集団保証制度の創設</p> <p>③保証協会の社員である業者と宅地取引に関して取引した者は、その取引で損害を受けた場合、協会の認証を受けたいうで、弁済を受けることができる。</p>
<p>★ 8次改正 昭和 55 年 5 月 21 日 法律第 56 号</p>	<p>①業法の目的規定に「宅地建物取引業の健全なる発展を促進する」を加える。</p> <p>②免許取り消しの再取得の期間 3年から5年</p> <p>③宅地建物取引業者の名義貸しを営業の表示及び広告の段階から禁止。</p> <p>④取引主任者制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従事者 10 人に 1 人の取引主任者の配置 ・登録消除から 5 年間は再登録不可 <p>⑤営業保証金の額 主たる事務所 300 万円 その他の事務所 150 万円</p> <p>⑥誇大広告の禁止を強化</p> <p>⑦媒介契約の内容の書面化</p> <p>⑧クーリングオフ制度</p> <p>⑨宅地建物取引業の使用人の秘密を守る義務</p>
<p>★ 9次改正 昭和 61 年 12 月 26 日 法律第 109 号</p>	<p>①都道府県知事に委任されている宅地建物取引主任者資格試験の実施に関する事務を建設大臣の指定する者に行わせることができる。</p>

★10次改正 昭和63年5月6日 法律第27号	①傷害等の罰金刑に処せられ、刑の執行を終わった日から5年を経過しない者に免許をしない。 ②案内所等に専任の取引主任者を設置する。 ③従事者5人に1人の取引主任者の配置 ④専属専任媒介契約時に指定流通機構に登録することを義務化。 ⑤クーリングオフのできる期間を5日から8日に変更 ⑥従事者の証明書の携行義務、事務所に従事者名簿を備え付けることを義務化 ⑦営業保証金 主たる事務所 1,000万円 従たる事務所500万円に 弁済業務保証分担金 主たる事務所 60万円 従たる事務所30万円に
★11次改正 平成7年4月19日 法律第67号	①専任媒介契約時にも指定流通機構に登録することを義務化。 ②免許制度改正 ・免許期間 3年→5年 ・欠格要件に 暴力団関係を追加
★12次改正 平成9年11月21日 法律第105号	①取引主任者証の有効期間 3年→5年
★13次改正 平成26年6月25日 法律第81号	①宅地建物取引主任者の名称変更 → 宅地建物取引士 ②宅地建物取引士の欠格要件に「暴力団員等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員、及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者、以下同じ）」を追加。 ③宅地建物取引業の欠格要件に「暴力団員等」、「暴力団員等がその事業活動を支配する者」を追加。
★14次改正 平成28年6月3日 法律第56号	①既存建物取引時の情報提供の充実 ・媒介契約締結時にインスペクション業者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付 ・重要事項説明時に買主等に対しインスペクションの結果の概要等を説明 ・売買契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付を宅建業者に義務付ける ②消費者利益の保護の強化と従業者の資質の向上 ・営業保証金制度等による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外 ・事業者団体に対し、従業者への体系的な研修を実施する努力義務を付加

3 宅地建物取引業の定義

宅地建物取引業法第1条1項2号

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をすする行為で業として行うものをいう。



宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

◇業として行う・・・宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指し、判断は下記の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に判断する。

判断基準	着目点
取引の対象者	□広く一般の者を対象に取引を行う ⇒ 事業性が高い □取引の当事者に特定の関係が認められる ⇒ 事業性が低い
取引の目的	□利益を目的とする ⇒ 事業性が高い □特定の資金需要の充足を目的とする ⇒ 事業性が低い

取引対象物件の取得経緯	<input type="checkbox"/> 転売するために取得した物件の取引 ⇒ 事業性が高い <input type="checkbox"/> 相続又は自らが使用するために取得した物件の取引 ⇒ 事業性が低い
取引の態様	<input type="checkbox"/> 自ら購入者を募り一般消費者に直接販売 ⇒ 事業性が高い <input type="checkbox"/> 宅建業者に代理又は媒介を依頼して販売 ⇒ 事業性が低い
取引の反復継続性	<input type="checkbox"/> 反復継続的に取引を行う ⇒ 事業性が高い <input type="checkbox"/> 1回限りの取引として行う ⇒ 事業性が低い

上記を整理すると

下表の「○」印の行為を反復または継続して行い、社会通念上、事業の遂行と見ることができると見られる行為を言います。

区分	宅 地 又 は 建 物		
	自己物件	他人の物件(代理)	他人の物件(媒介)
売買	○	○	○
交換	○	○	○
賃貸	×	○	○

自己所有地を不特定多数の者に分譲することは、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)が仲介するしないにかかわらず、宅建業となります。

不動産業であっても、不動産賃貸・管理業(不動産賃貸業、貸家業、貸間業、不動産管理業など)は宅建業には該当しません。

4 宅地の定義

宅地建物取引業法第2条1項1号

建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外

宅地建物取引業法施行令第1条

公共の用に供する施設 ⇒ 広場及び水路



宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

◇宅地・・・現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地

以上を整理すると、宅建業の対象となる「宅地」は以下のようになります。

建物の敷地に供せられる土地	用途地域の内外、地目のいかんを問わず、建物の敷地に供せられる土地であれば全て該当します。現に宅地として利用されている土地だけではなく、宅地化される目的で取引されるものも、宅建業法上の「宅地」となります。
用途地域内の土地	道路、公園、河川、広場、水路の用に供せられる土地を除きます。

「建物」の範囲については、取引の対象となる建物全般で、マンションやアパートの一部も含まれます。