

第4章 宅地建物取引業者の義務、制限及び禁止事項

免許を受けた宅建業を営む者は、宅地建物取引業法等で、消費者保護等のために、行わなければならない事、制限をかけられている事及びしてはならない事が定められています。

本章ではこれらについて説明します。なお、概要のみの説明になりますので、詳細については法令等を確認して下さい。

第1部 宅地建物取引業法で定められていること

1 宅地建物取引業者の義務・責務（しなければならないこと）

(1) 取引に際しては、誠実に行わなければならない事。

(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わなければならない。

2 <略>

(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

(2) 自己が取引の当事者なのか、代理人なのかあるいは媒介なのか等を明示しなければならない事。

(取引態様の明示)

第34条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（次項において「取引態様の別」という。）を明示しなければならない。

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない。

・宅地建物取引業者は、広告をする時あるいは注文を受けた時は、宅建業者が宅地建物取引においてどのような立場で関与するか明示しなければならない。

・取引態様の別とは以下のとおりです。

取引様態	説明
売主、買主	みずから売主、買主、交換の当事者となって売買又は交換をさせる場合
代理	注文者（当事者）から代理の委託を受け売買、交換若しくは賃貸を成立させる場合
媒介（仲介）	契約当事者の一方又は双方から媒介の委託を受けて、売買、交換若しくは賃貸を成立させる場合

(3) 媒介契約を締結した場合、書面を作成し交付しなければならない事。（媒介契約書）

(媒介契約)

第34条の2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

媒介契約書に記載しなければならない事項

法 34 条の 2 で定められた事項

- 1 当該宅地の所在、地番
当該建物の所在、種類、構造等
- 2 当該宅地又は建物を売買する価格、又は評価額
- 3 依頼者が他の業者に重ねて依頼することの許否
許す場合の他の業者を明示する存否
- 4 建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項(建物が既存の建物である場合)
- 5 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項
- 6 指定流通機構への登録に関する事項
- 7 報酬に関する事項



宅地建物取引業法施行規則第 15 条の 7 で定められた事項

(4) 契約締結前に宅地建物取引士が説明をしなければなりません。(重要事項説明)

(重要事項の説明等)

第 35 条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

説明しなければならない事項

法 35 条で定められた事項

- 1 土地又は建物に登記された権利の種類、内容並びに登記名義人、登記簿の表題部に記録された所有者の氏名
 - 2 都市計画法、建築基準法その他法令に基づく制限
 - 3 私道に関する負担に関する事項（建物の賃貸の場合を除く）
 - 4 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備状況
 - 5 完了時における形状、構造等（完了前の建物、土地造成の場合）
 - 6 <略>・・・区分所有権
 - 6-2 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項
 - イ 建物状況調査を実施しているかどうか及びこれを実施している場合におけるその結果の概要
 - ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令定めるものの保存の状況
 - 7 代金、交換差金及び貸借以外に授受される金銭の額及び目的
 - 8 契約の解除に関する事項
 - 9 損害賠償額の予定又は違約金を受領する場合の保全措置の概要
 - 10 手附金の保全の概要
 - 11 支払金、預り金の保証の措置
 - 12 代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあっせんの内容等
 - 13 保証保険契約の締結等の措置状況
- 割賦販売の場合
- 1 現金価格、割賦販売価格及び引き渡しまでに支払う金銭の額及び割賦金



説明をしなければならない事項は、法令改正等により頻繁に変わりますので注意が必要です。

宅地建物取引士が、取引士証を提示のうえ説明しなければなりません。

(5) 営業保証金の供託等に関する説明をしなければなりません。

(供託所等に関する説明)

第 35 条の 2 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が第 64 条の 2 第 1 項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員でないときは第 1 号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同条同項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員であるときは、第 64 条の 8 第 1 項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日前においては第 1 号及び第 2 号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第 2 号に掲げる事項について説明をするようにしなければならない。

- 一 営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地
- 二 社員である旨、当該一般社団法人の名称、住所及び事務所の所在地並びに第 64 条の 7 第 2 項の供託所及びその所在地。

宅地建物取引業者は、相手方（売主、買主等）に以下の説明をしなければなりません。

○宅建業者が保証協会の社員でない場合

- ・営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地

○宅建業者が保証協会の社員の場合

- ・当該保証協会の社員である旨、当該保証協会の名称、住所及び事務所の所在地、
当該保証協会が弁済業務保証金を供託した供託所及びその所在地

説明の方法は、「宅地建物取引士」に限られてなく、書面の交付も義務付けられていない。

なお、相手方が宅建業者でも除外規定はないので注意が必要です。

(6) 契約が成立した場合速やかに書面を交付しなければなりません。

(書面の交付)

第 37 条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 1 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
- 2 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示
- 2-2 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上必要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項
- 3 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法
- 4 宅地又は建物の引渡しの時期
- 5 移転登記の申請の時期
- 6 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 7 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- 8 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- 9 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置
- 10 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- 11 当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保

險契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容

12 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

1 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項

2 借賃の額並びにその支払の時期及び方法

3 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。

※37条書面に記載すべき事項は、通常、売買契約書や賃貸借契約書において約定されている事項です。

同一内容の書面を何度も交付する必要がないことから、売買契約書、賃貸借契約書をもって37条書面に代えることができます。

(7)知り得た秘密を守る義務があります。

(秘密を守る義務)

第45条 宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業を営まなくなつた後であつても、また同様とする。

※正当な理由・・・法律上秘密事項を告げる義務がある場合

取引の相手方に真実を告げなければならない場合

(8) 従事者に証明書を携帯させ、従事者名簿を備え、求めに応じ閲覧に供しなければなりません。

(証明書の携帯等)

第 48 条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。

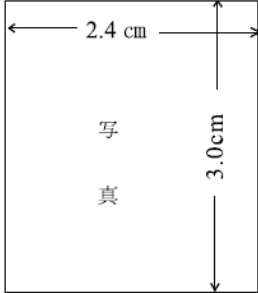
3 宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第 1 項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があつたときは、前項の従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。

※従業者証明書を携帯させる者には、非常勤の役員、一時的に事務の補助をする者も含まれます。

様式第八号 (第十七条関係)

表

	<p style="text-align: center;">従業者証明書 従業者証明書番号</p> <p>従業者氏名 (年 月 日生)</p> <p>業務に従事する 事務所の名称 及び所在地</p> <p>この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。</p> <p>証明書有効期間 年 月 日から 年 月 日まで</p> <p>免許証番号 国土交通大臣()第 号 知事</p> <p>商号又は名称</p> <p style="text-align: right;">印</p>
<p>(年 月撮影)</p> <p>主たる事務所の所在地 代表者氏名</p>	

5.392cm 以上 5.403cm 以下

裏

備考
<p>宅地建物取引業法抜すい</p> <p>第48条 宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。</p> <p>2 従業者は、取引の関係者の請求があつたときは、前項の証明書を提示しなければならない。</p>

備考

- 1 従業者証明書番号の付し方は、次の方法によること。
 - (1) 第 1 けた及び第 2 けたには、当該従業者が雇用された年を西暦で表したときの西暦年の下 2 けたを記載するものとする。
 - (2) 第 3 けた及び第 4 けたには、当該従業者が雇用された月を記載するものとする。ただし、その月が 1 月から 9 月までである場合においては、第 3 けたは 0 とし、第 4 けたにその月を記載するものとする。
 - (3) 第 5 けた以下には、従業者ごとに、重複がないように付した番号を記載するものとする。
- 2 業務に従事する事務所に変更があつたときは、裏面に変更後の内容を記入し、事務所の長の印を押印すること。
- 3 従業者の現住所等必要な事項がある場合には、裏面に記入すること。
- 4 用紙の色彩は青色以外とすること。
- 5 証明書の有効期間は 5 年以下とすること。

2 宅地建物取引業者の制限事項

(1) 広告の開始時期に制限があります。

(広告の開始時期の制限)

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（昭和二十五年法律第二百一十号）第 6 条第 1 項 の確認その他法令に基づく許可等の処分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。

※ 都市計画法第 29 条第 1 項、2 項・・・・・・・・・・開発許可
建築基準法第 6 条第 1 項・・・・・・・・・・建築確認

(2) 契約の締結時期に制限があります。(売買、交換に限る)

(契約締結等の時期の制限)

第 36 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につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

(3) 損害賠償額、契約解除違約金の上限が定められています。(宅建業者が売主の場合に限る)

(損害賠償額の予定等の制限)

第 38 条 宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地又は建物の売買契約において、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の十分の二をこえることとなる定めをしてはならない。

(4) 手附の額が定められています。(宅建業者が売主の場合に限る)

(手附の額の制限等)

第 39 条 宅地建物取引業者は、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して、代金の額の十分の二をこえる額の手附を受領することができない。

2 宅地建物取引業者が、みずから売主となる宅地又は建物の売買契約の締結に際して手附を受領したときは、その手附がいかなる性質のものであつても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して、当該宅地建物取引業者はその倍額を償還して、契約の解除をすることができる。

3 前項の規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とする。

(5) 瑕疵担保責任の特約について制限があります。(宅建業者が売主の場合に限る)

(瑕疵担保責任についての特約の制限)

第 40 条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 570 条 において準用する同法第 566 条 第 3 項 に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約をする場合を除き、同条 に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

- ・ 宅建業者がみずから売主となる宅地建物の売買契約に限られます。
- ・ 建物は「新築」「中古」を問いません。

(6) 割賦販売契約の解除等に関する制限。(宅建業者が売主の場合に限る)

(宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限)

第 42 条 宅地建物取引業者は、みずから売主となる宅地又は建物の割賦販売の契約について賦払金の支払の義務が履行されない場合においては、30 日以上相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときでなければ、賦払金の支払の遅滞を理由として、契約を解除し、又は支払時期の到来していない賦払金の支払を請求することができない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

- ・ 宅建業者が売主になった割賦販売の場合適用されます。
- ・ 割賦販売とは、買主が売主の宅建業者に対し、1 年以上複数回に分けて契約金額を支払うものです。
- ・ ローンにより、金融会社から一括契約金を借入、売主に支払う者とは異なります。



(3) (4) (5) (6) ⇒ 売主、買主共に宅建業者の場合 適用されません。

3 宅地建物取引業者の禁止事項

(1) 著しく事実に相違するような広告は禁止されています。

(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。

- ・ 宅建業者が業務に関し、不特定多数の者に対し広く告げることをいいます。
- ・ 新聞折り込みチラシ、配布用チラシ、新聞、雑誌、インターネットなどです。
- ・ これらの広告で①著しく事実に相違する表示 ②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 が禁止されています。
- ・ なお、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、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、本条の対象となります。

(2) 自己の所有に属しない宅地・建物については売主となる契約はできません。

(自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限)

第 33 条の 2 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(3) 手付金の受領について一部禁止されています。

(宅建業者が売主の場合に限る)

(手付金等の保全)

第 41 条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行う当該工事に係る宅地又は建物の売買で自ら売主となるものに関しては、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じた後でなければ、買主から手付金等（代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもって授受される金銭で代金に充当されるものであつて、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。）を受領してはならない。

第 41 条の 2 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買（前条第一項に規定する売買を除く。）に関しては、同項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じた後又は次の各号に掲げる措置をいずれも講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。

- ・第 41 条は未完成物件、41 条の 2 は完成物件について禁止されています。
- ・ただし以下の措置等を行った場合はこの限りではありません。

除外規定	未完成物件	完成物件
金額等	代金の 5 % 以内の手付金かつ 1,000 万円未満の場合	
所有権	買主に所有権移転登記がされた後	
指定保管機関	保証委託契約を締結し、返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付した場合	
保険事業者	保証保険契約を締結し、保険証券等を買主に交付した場合	
質権設定契約		質権設定契約を証する書面を買主に交付し、指定保管機関に通知した場合

(4) 所有権の移転を留保することを禁止しています。

(宅建業者が売主の場合に限る)

(所有権留保等の禁止)

第 43 条 宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合には、当該割賦販売に係る宅地又は建物を買主に引き渡すまで（当該宅地又は建物を引き渡すまでに代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払を受けていない場合にあつては、代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払を受けるまで）に、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。ただし、買主が、当該宅地又は建物につき所有権の登記をした後の代金債務について、これを担保するための抵当権若しくは不動産売買の先取特権の登記を申請し、又はこれを保証する保証人を立てる見込みがないときは、この限りでない。

2 宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の割賦販売を行なった場合において、当該割賦販売に係る宅地又は建物を買主に引き渡し、かつ、代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的で当該宅地又は建物を譲り受けてはならない。

3 宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の売買を行なった場合において、代金の全部又は一部に充てるための買主の金銭の借入で、当該宅地又は建物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して返還することを条件とするものに係る債務を保証したときは、当該宅地又は建物を買主に引き渡すまで（当該宅地又は建物を引き渡すまでに受領した代金の額から当該保証に係る債務で当該宅地又は建物を引き渡すまでに弁済されていないものの額を控除した額が代金の額の十分の三をこえていない場合にあつては、受領した代金の額から当該保証に係る債務で弁済されていないものの額を控除した額が代金の額の十分の三をこえるまで）に、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければならない。ただし、宅地建物取引業者が当該保証債務を履行した場合に取得する求償権及び当該宅地又は建物につき買主が所有権の登記をした後の代金債権について、買主が、これを担保するための抵当権若しくは不動産売買の先取特権の登記を申請し、又はこれを保証する保証人を立てる見込みがないときは、この限りでない。

4 宅地建物取引業者は、みずから売主として宅地又は建物の売買を行なった場合において、当該宅地又は建物の代金の全部又は一部に充てるための買主の金銭の借入で、当該宅地又は建物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して返還することを条件とするものに係る債務を保証したときは、当該売買に係る宅地又は建物を買主に引き渡し、かつ、受領した代金の額から当該保証に係る債務で弁済されていないものの額を控除した額が代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払を受けた後は、担保の目的で当該宅地又は建物を譲り受けてはならない。



(3) (4) ⇒ 売主、買主共に宅建業者の場合 適用されません。

(5) 不当に履行を遅延することを禁止しています。

(不当な履行遅延の禁止)

第44条 宅地建物取引業者は、その業務に関してなすべき宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を不当に遅延する行為をしてはならない。

- ・ 宅建業者が売主の場合 ⇒ 登記、引渡し
- ・ 宅建業者が買主の場合 ⇒ 対価の支払い
- ・ 上記について、不当に履行を遅延することを禁じています。

(6) 業務に関する禁止事項が定められています。

(業務に関する禁止事項)

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

1 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引

業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

- 2 不当に高額報酬を要求する行為
- 3 手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為。

第2部 宅地建物取引業法以外で定められていること

1 犯罪収益移転防止法

(1) 目的

犯罪による収益が組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、犯罪による収益が移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に重大な悪影響を与えること等から、犯罪による収益の移転に防止を図り、国民生活の安全と平穏を確保するとともに、経済活動の健全な発展に寄与することを目的とします。

(2) 当該法令と宅建業者

宅地建物取引業者は、当該法律で「特定事業者」として位置づけられ、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介時に、『本人確認を実施』すべきことが義務付けられています。

犯罪収益移転防止法上の義務

「特定事業者」として位置付けられた宅地建物取引業者を含む全46の事業者は、**特定取引**を行う際に**本人確認を実施すべきこと等**が義務付けられています。

※宅地建物取引業者による特定取引は、「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」とされています。

法第4条 取引時確認の実施

特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」等の確認が必要です。顧客が個人の場合は、本人特定事項(氏名・住居・生年月日)、取引目的及び職業を、顧客が法人の場合は、本人特定事項(名称・本店等所在地)、取引目的、事業内容及び実質的支配者を確認する必要があります。

この本人特定事項については、運転免許証や登記事項証明書等の公的証明書の原本提示を受けるなどの方法によって確認しなければなりません。

法第6条 確認記録の作成・保存

取引時確認を実施した場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。本人特定事項や取引時確認を実施するためにとった措置等を記録します。

法第7条 取引記録の作成・保存

特定業務に係る取引を行った場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。確認記録を検索するための事項や、取引の日付・種類・額等を記載します。

法第8条 疑わしい取引の届出

特定業務において收受した財産が犯罪による収益である疑いがあると認められる場合等には、速やかに、免許行政庁に対して「疑わしい取引の届出」を行わなければなりません。

(3) 行わなければならない具体的な事務

①本人特定事項等の確認を行う

取引相手が個人の場合・・・氏名、住居、生年月日

〃 法人の場合・・・名称、本店等所在地、取引目的、事業内容、実質的支配者

◇確認の方法

1) 顧客が個人の場合

A) 確認する相手方 顧客本人又はその代理人

B) 確認手法

【提示のみ法】
運転免許証などの顔写真あり証明書等の原本を提示する

【提示+送付法】
国民健康保険証や写真なし証明書等の原本の提示を受け、記載のある住居あてに取引関係書類を送付する。

【提示のみ法+追加措置①】
印鑑登録証明書、健康保険証など顔写真のない証明書等の2つの原本の提示を受ける。
又は
印鑑証明書など顔写真のない証明書等の1つの原本の提示を受けとともに、公共料金の領収書などの保管書類の提示を受ける。

【提示のみ法+追加措置②】 ⇒一部非対面取引
印鑑証明書など顔写真のない証明書等の1つの原本の提示を受けとともに、当該書類以外の本人確認書類の又はその写しの送付を受け、その書類を確認記録に添付する。
又は
印鑑証明書など顔写真のない証明書等の1つの原本の提示を受けとともに、公共料金の領収書又はその写しの送付を受け、その書類を確認記録に添付する。

【受理+送付法】⇒ 非対面取引
国民健康保険証など写真なし証明書等の原本又はその写しの送付を受け、その書類を確認記録に添付し、その書類に記載のある住居あてに取引関係書類を送付する。

2) 顧客が法人の場合

- A) 確認する相手方 法人の代表者、取引担当者
B) 確認手法

【提示のみ法】
登記事項証明書、印鑑登録証明書等の公的証明書の原本を提示する。

【受理+送付法】⇒ 非対面取引
登記事項証明書などの公的証明書の原本又は写しの送付を受け、その書類を確認記録に添付し、その書類の記載のある本あてに取引関係書類を送付する。

② 「取引の目的」等の確認を行う

- 取引相手が個人の場合・・・取引を行う目的、職業
〃 法人の場合・・・取引を行う目的、事業の内容、実質支配者

◇確認の方法

	確認項目	確認手法
個人	取引を行う目的	申告制
	職業	申告制

法人	取引を行う目的	申告制
	事業の内容	定款、登記事項証明書等
	実質的支配者	申告制

③確認記録を作成保存する

確認記録様式等は法令で定まっていません。

国土交通省が「例」として作成した書式が下記にあります。参考して下さい。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html

(4) 書類の保存年限 7年

2 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法）

(1) 目的

全ての国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重しあいながら共生する社会の実現をめざし、平成 25 年に制定され、平成 28 年 4 月 1 日から施行されました。

(2) 当該法令と宅建業者

国土交通省は平成 27 年 11 月に『国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応方針』を策定し、各事業者における差別の解消に向けた具体的取り組みを行うための一般的な考え方を示しました。

不動産業関係の事業者については以下のとおりです。

(3) 不動産事業者の具体例

差別的取扱いの具体例	
① 正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたりと想定される事例	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件一覧に「障害者不可」と記載する。 ● 物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う。 ● 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。 ● 宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害その他の心身の機能の障害があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。 ● 宅建業者が、障害者に対し「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。 ● 宅建業者が、一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。 ● 宅建業者が、車いすで物件の内覧を希望する障害者に対して、車いすでの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。 ● 宅建業者が、障害者に対し、障害を理由として誓約書の提出を求める。
② 障害を理由としない、又は正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたらないと考えられる事例	<ul style="list-style-type: none"> ● 合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する。
合理的配慮の提供の具体例	
① 多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例	<ul style="list-style-type: none"> ● 障害者が物件を探す際に、最寄りの駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。 ● 車いすを使用する障害者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バス・トイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行う場合、必要な調整を行う。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 障害者の求めに応じて、ゆっくり話す、手書き文字（手のひらに指で文字を書いて伝える方法）、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。 ● 種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。
	<p>② 過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいと考えられる事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 物件案内時に、段差移動のための携帯スロープを用意する。 ● 物件案内時に、車いすを押して案内する。 ● 物件案内の際、肢体不自由で移動が困難な障害者に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。 ● 物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビ振りを行う、書類の作成時に大きな文字を書きやすいように記入欄を広く設ける等、必要な調整を行う。 ● 物件のバリアフリー対応状況が分かるよう、写真を提供する。 ● 障害者の居住ニーズを踏まえ、バリアフリー化された物件等への入居が円滑になされるよう、居住協議会の活動等に協力し、国の助成制度等を活用して適切に回収された住戸等の紹介を行う。