

改 正 後	改 正 前
<p>第6条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許証の交付について 地方整備局長等が行う免許証の交付については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 免許証の郵送交付を希望する申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を免許申請書に添付させるものとする。</p> <p>3 免許証の書換え又は再交付の申請について 地方整備局長等の免許を受けた者が行う免許証の書換え又は再交付の申請については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) 申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請書に添付させるものとする。</p> <p>(2) (略)</p> <p>4 (略)</p>	<p>第6条関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許証の交付について 地方整備局長等が行う免許証の交付については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 免許証の郵送交付を希望する申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に配達記録郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を免許申請書に添付させるものとする。</p> <p>3 免許証の書換え又は再交付の申請について 地方整備局長等の免許を受けた者が行う免許証の書換え又は再交付の申請については、次により取り扱うものとする。</p> <p>(1) 申請者には、免許証交付用の封筒（角形2号封筒に配達記録郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請書に添付させるものとする。</p> <p>(2) (略)</p> <p>4 (略)</p>
<p>第15条第1項関係</p> <p>1 事務所以外で専任の取引主任者を置くべき場所について（規則第6条の2関係）</p> <p>(1) 規則第6条の2各号に掲げる場所における「契約の締結」について 本条各号に掲げる場所において、宅地建物の売買若しくは交換の契約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の契約を締結する際には、当該場所で取り扱う物件について、契約を締結する権限の委任を受けた者を置くものであるか、又は契約締結権限を有する者が派遣されているものとする。</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>(4) 規則第6条の2第4号関係 本号に該当する場所は、宅地建物の取引や媒介契約の申込みを行う不動産フェア、宅地建物の買い換え・住み替えの相談会、一時に多数の顧客が対象となる場合に設けられる抽選会、売買契約の事務処理等を行う場所その他催しとして期間を限って開催されるものとする。</p> <p>(5) (略)</p> <p>2～3 (略)</p>	<p>第15条第1項関係</p> <p>1 事務所以外で専任の取引主任者を置くべき場所について（規則第6条の2関係）</p> <p>(1) 規則第6条の2各号に掲げる場所における「契約の締結」について 本条各号に掲げる場所において、宅地建物の売買若しくは交換の契約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の契約を締結する際には、当該場所で取り扱う物件について、契約を締結する権限の委任を受けた者を置くものであるか、又は契約締結権限を有する者が派遣されているものとする。</p> <p>(2)～(3) (略)</p> <p>(4) 規則第6条の2第4号関係 本号に該当する場所は、宅地建物の取引や媒介契約の申込みを行う不動産フェア、宅地建物の買い換え・住み替えの相談会、<u>住宅金融公庫融資付物件等</u>のように一時に多数の顧客が対象となる場合に設けられる抽選会、<u>売買契約の事務処理等</u>を行う場所その他催しとして期間を限って開催されるものとする。</p> <p>(5) (略)</p> <p>2～3 (略)</p>
<p>第25条第3項関係</p> <p>1 営業保証金として好ましくない有価証券について (略)</p> <p>2 <u>すでに供託中の有価証券について欠格事由が生じた場合等について（規則第15条の2第3号関係）</u> 供託中の有価証券について「<u>宅地建物取引業法施行規則第15条の2第3号の規定に基づき、営業保証金又は弁済業務保証金に充てることができる社債券その他の債券を定める件</u>」（平成20年国土交通省告示第346号）第20号かっこ書に該当する欠格事由が生じ、又はその債権が消滅することとなった場合においては、営業保証金を供託していない状態となるので、新たな営業保証金を速やかに供託するものとする。</p>	<p>第25条第3項関係</p> <p>1 営業保証金として好ましくない有価証券について (略)</p> <p>2 <u>すでに供託中の有価証券について欠格事由が生じた場合等について（規則第15条の2第3号関係）</u> 供託中の有価証券について規則第15条の2第32号かっこ書に該当する欠格事由が生じ、又はその債権が消滅することとなった場合においては、営業保証金を供託していない状態となるので、新たな営業保証金を速やかに供託するものとする。</p>

第30条関係

- 1 (略)
- 2 宅地建物取引業者営業保証金規則第9条に規定する証明書の交付申請について
地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該証明書の交付を申請する場合にあっては、次により取り扱うものとする。
(1) 申請者には、返信用封筒（角形2号又は長形3号封筒に簡易書留郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請書に添付させるものとする。
(2) (略)

第33条関係

広告の開始時期の制限について

- (1) 宅地建物取引業法第33条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。
- (2)～(4) (略)

第35条第1項第5号関係

- 1～5 (略)
- 6 工事完了時売買について
宅地建物の工事完了前売買については、工事完了時における当該宅地建物の形状、構造その他国土交通省令・内閣府令で定める事項を記載した書面を交付して説明することとされているが、工事完了時売買についても工事完了前売買と同様にこれらの事項について説明することとする。
また、いずれの場合においても、図面その他の書面への記載に当たっては、建物の構造、設備、仕上げ等について購入者が理解しやすいように具体的に記載することとする。
- 7 (略)

第35条第1項第6号関係

- 1～5 (略)
- 6 修繕積立金等について（規則第16条の2第6号関係）
規則第16条の2第6号は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等の定めに関するものであり、一般の管理費でまかなわれる通常の維持修繕はその対象とはされないこととする。
また、当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときはその額を告げることとする。ここでいう修繕積立金等については、当該棟の建物に係る修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等を指すものとする。
なお、この積立て額は時間の経緯とともに変動するので、できる限り直近の数値（直前の決算期における額等）を時点を明示して記載することとする。
- 7 (略)
- 8 管理が委託されている場合について（規則第16条の2第8号関係）
規則第16条の2第8号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。

第30条関係

- 1 (略)
- 2 宅地建物取引業者営業保証金規則第9条に規定する証明書の交付申請について
地方整備局長等の免許を受けた者又はその免許を受けていた者が当該証明書の交付を申請する場合にあっては、次により取り扱うものとする。
(1) 申請者には、返信用封筒（角形2号又は長形3号封筒に配達記録郵便により返送するに足りる郵便切手を貼ったもの）を当該申請者に添付させるものとする。
(2) (略)

第33条関係

広告の開始時期の制限について

- (1) 宅地建物取引業法第33条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。
- (2)～(4) (略)

第35条第1項第5号関係

- 1～5 (略)
- 6 工事完了時売買について
宅地建物の工事完了前売買については、工事完了時における当該宅地建物の形状、構造その他国土交通省令で定める事項を記載した書面を交付して説明することとされているが、工事完了時売買についても工事完了前売買と同様にこれらの事項について説明することとする。
また、いずれの場合においても、図面その他の書面への記載に当たっては、建物の構造、設備、仕上げ等について購入者が理解しやすいように具体的に記載することとする。
- 7 (略)

第35条第1項第6号関係

- 1～5 (略)
- 6 修繕積立金等について（規則第16条の2第6号関係）
規則第16条の2第6号は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等の定めに関するものであり、一般の管理費でまかなわれる通常の維持修繕はその対象とはされないこととする。
また、当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときはその額を告げることとする。
なお、この積立て額は時間の経緯とともに変動するので、できる限り直近の数値（直前の決算期における額等）を時点を明示して記載することとする。
- 7 (略)
- 8 管理が委託されている場合について（規則第16条の2第8号関係）
規則第16条の2第8号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、「中高層分譲共同住宅管理業者登録規程（昭和60年建設省告示第1115号）」第2条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名とあわせてその者の登録番号を記載し、その旨説明することとする。
また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することとする。

また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。
9～11 (略)

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項(規則第16条の4の3)について

宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。

1～2 (略)

3 宅地又は建物が津波災害警戒区域内にある旨について(規則第16条の4の3第3号関係)

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律第5条第1項により指定された津波災害警戒区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

4 建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について(規則第16条の4の3第4号関係) (略)

5 建物の耐震診断の結果について(規則第16条の4の3第4号関係)

次の書類を別添することとして差し支えない。

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し(当該家屋について平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価を受けたものに限る。)
- ・ 地方税法施行規則第7条の6の2第2項に規定する書類(耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し)
- ・ 租税特別措置法施行規則第18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に規定する書類(耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し)
- ・ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した建築物の耐震診断結果報告書の写し

昭和56年5月31日以前に確認を受けた建物であるか否かの判断にあたっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。

確認済証又は検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、その際、居住の用に供する建物(区分所有建物を除く)の場合は、表題登記日が昭和56年12月31日以前であるもの、事業の用に供する建物及び区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和58年5月31日以前であるものについて説明を行うこととする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に取扱うこととする。

また、本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成17年法律第120号)の施行前に行った耐震診断については、改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条に基づく特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針(平成7年建設省告示第2089号)に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主

が望ましい。

9～11 (略)

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項(規則第16条の4の3)について

宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1及び2を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から5までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1、2及び7から12までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から4まで及び6から11までの事項を説明することとする。

1～2 (略)

3 建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について(規則第16条の4の3第3号関係) (略)

4 建物の耐震診断の結果について(規則第16条の4の3第4号関係)

次の書類を別添することとして差し支えない。

- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し(当該家屋について平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価を受けたものに限る。)
- ・ 地方税法施行規則第7条の6の2第2項に規定する書類(耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し)
- ・ 租税特別措置法施行規則第18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に規定する書類(耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書の写し)
- ・ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した建築物の耐震診断結果報告書の写し

昭和56年5月31日以前に確認を受けた建物であるか否かの判断にあたっては、確認済証又は検査済証に記載する確認済証交付年月日の日付をもとに判断することとする。

確認済証又は検査済証がない場合は、建物の表題登記をもとに判断することとし、その際、居住の用に供する建物(区分所有建物を除く)の場合は、表題登記日が昭和56年12月31日以前であるもの、事業の用に供する建物及び区分所有建物の場合は、表題登記日が昭和58年5月31日以前であるものについて説明を行うこととする。また、家屋課税台帳に建築年月日の記載がある場合についても同様に取扱うこととする。

また、本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、耐震診断の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成17年法律第120号)の施行前に行った耐震診断については、改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条に基づく特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針(平成7年建設省告示第2089号)に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主

体が規則第16条の4の3第5号イからニまでに掲げるものである場合には、同号に規定する耐震診断として差し支えない。

6 住宅性能評価制度を利用する新築住宅である旨について（規則第16条の4の3第6号関係）（略）

7 浴室、便所等建物の設備の整備の状況について（規則第16条の4の3第7号関係）

建物の貸借の契約の場合においては、浴室、便所、台所等建物の設備の整備の有無、形態、使用の可否等日常生活に通常使用する設備の整備の状況を説明事項としている。例えば、ユニットバス等の設備の形態、エアコンの使用の可否が該当する。

また、規則第16条の4の3第7号に掲げた設備は、専ら居住用の建物を念頭に置いた例示であるので、事業用の建物（オフィス、店舗等）にあつては、空調設備等事業用の建物に固有の事項のうち、事業の業種、取引の実情等を勘案し重要なものについて説明する必要がある。

8 契約期間及び契約の更新に関する事項について（規則第16条の4の3第8号関係）

規則第16条の4の3第8号は、例えば契約の始期及び終期、2年毎に更新を行うこと、更新時の賃料の改定方法等が該当する。また、こうした定めがない場合は、その旨の説明を行う必要がある。

9 定期借地権、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借について（規則第16条の4の3第9号関係）（略）

10 用途その他の利用の制限に関する事項について（規則第16条の4の3第10号関係）

規則第16条の4の3第10号は、例えば事業用としての利用の禁止等の制限、事業用の業種の制限のほか、ペット飼育の禁止、ピアノ使用の禁止等の利用の制限が該当する。（略）

なお、増改築の禁止、内装工事の禁止等賃借人の権限に本来属しないことによる制限については、規則第16条の4の3第10号に係る事項には含まれないものとする。

11 契約終了時における金銭の精算に関する事項について（規則第16条の4の3第11号関係）

規則第16条の4の3第11号は、例えば賃料等の滞納分との相殺や一定の範囲の原状回復費用として敷金が充当される予定の有無、原状回復義務の範囲として定まっているものなどが該当する。

なお、本事項は、貸借の契約の締結に際してあらかじめ定まっている事項を説明すべき事項としたものであり、こうした事項が定まっていない場合にはその旨を説明する必要がある。

12 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第16条の4の3第12号関係）（略）

13 契約終了時における建物の取壊しに関する事項について（規則第16条の4の3第13号関係）（略）

第36条関係

契約締結等の時期の制限について

(1) （略）

(2) マンションに関し、建築基準法第6条第1項前段の規定に基づく確認を受けた後、変更の確認を受けようとする場合、区分所有である特性にかんがみ、次のいずれかの場合には変更の確認を受ける前に契約を締結しても差し支えないものとする。

① 当該契約の対象となっていない他の住戸の専有部分の変更

体が規則第16条の4の3第4号イからニまでに掲げる者である場合には、同号に規定する耐震診断として差し支えない。

5 住宅性能評価制度を利用する新築住宅である旨について（規則第16条の4の3第5号関係）（略）

6 浴室、便所等建物の設備の整備の状況について（規則第16条の4の3第6号関係）

建物の貸借の契約の場合においては、浴室、便所、台所等建物の設備の整備の有無、形態、使用の可否等日常生活に通常使用する設備の整備の状況を説明事項としている。例えば、ユニットバス等の設備の形態、エアコンの使用の可否が該当する。

また、規則第16条の4の3第6号に掲げた設備は、専ら居住用の建物を念頭に置いた例示であるので、事業用の建物（オフィス、店舗等）にあつては、空調設備等事業用の建物に固有の事項のうち、事業の業種、取引の実情等を勘案し重要なものについて説明する必要がある。

7 契約期間及び契約の更新に関する事項について（規則第16条の4の3第7号関係）

規則第16条の4の3第7号は、例えば契約の始期及び終期、2年毎に更新を行うこと、更新時の賃料の改定方法等が該当する。また、こうした定めがない場合は、その旨の説明を行う必要がある。

8 定期借地権、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借について（規則第16条の4の3第8号関係）（略）

9 用途その他の利用の制限に関する事項について（規則第16条の4の3第9号関係）

規則第16条の4の3第9号は、例えば事業用としての利用の禁止等の制限、事業用の業種の制限のほか、ペット飼育の禁止、ピアノ使用の禁止等の利用の制限が該当する。

なお、増改築の禁止、内装工事の禁止等賃借人の権限に本来属しないことによる制限については、規則第16条の4の3第9号に係る事項には含まれないものとする。

10 契約終了時における金銭の精算に関する事項について（規則第16条の4の3第10号関係）

規則第16条の4の3第10号は、例えば賃料等の滞納分との相殺や一定の範囲の原状回復費用として敷金が充当される予定の有無、原状回復義務の範囲として定まっているものなどが該当する。

なお、本事項は、貸借の契約の締結に際してあらかじめ定まっている事項を説明すべき事項としたものであり、こうした事項が定まっていない場合にはその旨を説明する必要がある。

11 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第16条の4の3第11号関係）（略）

12 契約終了時における建物の取壊しに関する事項について（規則第16条の4の3第12号関係）（略）

第36条関係

契約締結等の時期の制限について

(1) （略）

(2) マンションに関し、建築基準法第6条第1項前段の規定に基づく確認（以下「当初の確認」という。）を受けた後、変更の確認を受けようとする場合、区分所有である特性にかんがみ、次のいずれかの場合には変更の確認を受ける前に契約を締結しても差し支えないものとする。

① 当該契約の対象となっていない他の住戸の専有部分の変更

- ② 共用部分の変更があり、かつ、その変更の確認の内容が構造上主要な部分の変更にならないなど、変更の程度が著しくないもの。
- (3) (略)

第37条の2第1項関係

1 クーリング・オフ制度の適用除外となる場所について

クーリング・オフ制度の適用のない場所は、原則として、以下の(1)及び(2)に掲げる、専任の取引主任者を置くべき場所に限定されている。したがって、喫茶店やファミリーレストラン等で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度の適用がある。また、クーリング・オフ制度の適用の有無については、原則として、その場所が専任の取引主任者を置かなければならない場所であるか否かにより区別されるものであり、実際に専任の取引主任者がいるか否か、その旨の標識を掲げているか否か(法第50条第1項)、その旨の届出がなされているか否か(法第50条第2項)などによって区別されるものではない。なお、クーリング・オフ制度の適用がある場所において、その旨の標識が掲げられていない場合等は、それぞれ該当する各条項の違反となる。

(1) (略)

(2) 事務所のほか、「国土交通省令・内閣府令で定める場所」についてもこの制度の適用の対象から除外されているが、これは、この制度が不安定な契約意思での取引について白紙還元の余地を認めたものであることから、購入者の購入意思が安定していると定型的に判断できる場合には適用を除外し、取引の安定を確保することとしたものである。「国土交通省令・内閣府令」としては規則第16条の5を置いている。

①～③ (略)

④ 第2号について

宅地建物の取引に当たり、顧客が自ら希望して自宅又は勤務先(以下、「自宅等」という。)を契約締結等の場所として申し出た場合においては、その顧客の購入意思は安定的であるとみられるので、この場合はクーリング・オフ制度の適用から除外している。ただし、宅地建物取引業者が顧客からの申し出によらず自宅等を訪問した場合や、電話等による勧誘により自宅等を訪問した場合において、顧客から自宅等への訪問等の了解を得たうえで自宅等で契約締結等を行ったときは、クーリング・オフ制度の適用がある。なお、現実には紛争が発生した場合においては、相手方が申し出たか否かについて立証が困難な場合もあると予想されるので、この制度の適用除外とするためには、契約書あるいは申込書等に顧客が自宅等を契約締結等の場所として特に希望した旨を記載することが望ましい。

⑤ その他

一時に多数の顧客が対象となるような場合において特定の場所で申込みの受付等の業務を行うことが予定されているようなときは、その特定の場所については、法第37条の2の運用に限り事務所に含めて取り扱って差し支えないこととする。

2 クーリング・オフ妨害等について

宅地建物取引業者がクーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合において、相手方に対してクーリング・オフをしない旨の合意を取り付ける行為は、クーリング・オフ制度の適用範囲を不当に制限するものであることから適切ではない。なお、相手方が合意に応じたとしても、この制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度が適用される。

宅地建物取引業者がクーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結等を行ったにもかかわらず、相手方に対して、クーリング・オフができない旨を告げる行為やクーリング・オフをするには損害賠償又は違約金が発生するなどを告げる行為は

- ② 共用部分の変更があり、かつ、その変更の確認の内容が構造上主要な部分の変更にならないなど、変更の程度が著しくないもの。
- (3) (略)

第37条の2第1項関係

1 適用除外となる場所について

クーリング・オフ制度の適用のない場所は、原則として、以下の(1)及び(2)に掲げる、専任の取引主任者を置くべき場所に限定されている。また、クーリング・オフ制度の適用の有無については、原則として、その場所が専任の取引主任者を設置しなければならない場所であるか否かにより区別されるものであり、実際に専任の取引主任者がいるか否か、その旨の標識を掲げているか否か(法第50条第1項)、その旨の届出がなされているか否か(法第50条第2項)などによって区別されるものではない。なお、クーリング・オフ制度の適用がある場所において、その旨の標識が掲げられていない場合等は、それぞれ該当する各条項の違反となる。

(1) (略)

(2) 事務所のほか、「国土交通省令で定める場所」についてもこの制度の適用の対象から除外されているが、これは、この制度が不安定な契約意思での取引について白紙還元の余地を認めたものであることから、購入者の購入意思が安定していると定型的に判断できる場合には適用を除外し、取引の安定を確保することとしたものである。「国土交通省令」としては規則第16条の5を置いている。

①～③ (略)

④ 第2号について

宅地建物の取引に当たり、顧客が自ら希望して自己の居宅又は勤務先を契約締結等の場所として申し出た場合においては、その顧客の購入意思は安定的であるとみられるので、この場合は制度の適用から除外している。なお、現実には紛争が発生した場合においては、相手方が申し出たか否かについて立証が困難な場合もあると予想されるので、この制度の適用除外とするためには、契約書あるいは申込書等に顧客が自宅又は勤務先を契約締結等の場所として特に希望した旨を記載することが望ましい。

⑤ その他

住宅金融公庫融資付物件の販売等のように一時に多数の顧客が対象となるような場合において特定の場所で申込みの受付等の業務を行うことが予定されているようなときは、その特定の場所については、法第37条の2の運用に限り事務所に含めて取り扱って差し支えないこととする。

情状に応じ、法第65条第1項第1号又は第2号の指示処分、法第65条第2項第5号の業務停止処分等を行うことにより、厳正に対応する必要がある。

3 申込みの撤回等の制限について

申込みの撤回等を行うことができる旨を告げられた場合においてその告げられた日から8日を経過したときにはこの制度の適用がないこととされているが、これは8日間を経過した場合にはもはや申込みの撤回や締結された契約の解除ができなくなるという意味ではなく、その場合には、民法の原則や消費者契約法に基づく申込みの撤回又は契約の解除によることとなるものである。

第46条第1項関係

1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(1)～(3) (略)

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の1月分の1.05倍に相当する金額を超えてはならない。

(5)～(6) (略)

2～6 (略)

第47条の2第1項関係

将来利益に関する断定的判断の提供の禁止について

宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘に際し、物件の値上がりが確実であるから将来の転売によって必ず一定の利益が生じるなど将来利益を断定的に提供することの禁止である。例えば、「2～3年後には、物件価格の上昇が確実である」、「この物件を購入したら、一定期間、確実に収入が得られる。損はしない」などと告げるにより勧誘する場合は該当する。

なお、本規定は、故意であることを要しない。

また、将来利益に関する情報の提供に当たっては、将来の紛争を防止する観点から、当該宅地建物取引に関し考えられるリスクについてもあらかじめ説明することが望ましい。

第47条の2第2項関係

威迫行為の禁止について

契約を締結させるため、又は契約の解除若しくは申込みの撤回を妨げるため、相手方を威迫する行為の禁止である。相手方を威迫する行為とは、脅迫とは異なり、相手方に恐怖心を生じさせるまでは要しないが、相手方に不安の念を抱かせる行為が該当する。例えば、相手方に対して、「なぜ会わないのか」、「契約しないと帰さない」などと声を荒げ、面会を強要したり、拘束するなどして相手方を動揺させるような行為が該当する。

第47条の2第3項関係

法第47条第3項の省令事項（規則第16条の12）について

1 契約締結の勧誘に関する禁止行為について（規則第16条の12第1号関係）

(1) 将来の環境、交通等の状況に係る断定的判断の提供の禁止について（イ関係）

2 申込みの撤回等の制限について

申込みの撤回等を行うことができる旨を告げられた場合においてその告げられた日から8日を経過したときにはこの制度の適用がないこととされているが、これは8日間を経過した場合にはもはや申込みの撤回や締結された契約の解除ができなくなるという意味ではなく、その場合には、民法の原則に基づく申込みの撤回又は契約の解除によることとなるものである。

第46条第1項関係

1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(1)～(3) (略)

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の1月分の1.05倍に相当する金額を超えてはならない。

(5)～(6) (略)

2～6 (略)

第47条の2第3項関係

将来の環境、交通その他の利便の状況について相手方を誤解させるべき断定的判断の提供の禁止である。例えば、「将来南側に5階建て以上の建物が建つ予定は全くない」、「〇〇の位置には、国道が2～3年後に必ず開通する」というような判断を断定的に提供することを禁ずるものである。

なお、本規定は、故意であることを要しない。

(2) 契約の締結を不当に急がせる行為の禁止について（ロ関係）

正当な理由なく、契約締結の判断に通常必要と認められる時間を与えることを拒否することにより、契約の締結を不当に急がせる行為の禁止である。例えば、契約の相手方が「契約の締結をどうかしばらく考えさせてほしい」と申し出た場合において、事実を歪めて「明日では契約締結はできなくなるので、今日しか待てない」と告げることが該当する。

(3) 規則第16条の12第1号ハからヘに規定する行為の禁止について

「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令（平成23年9月16日国土動指第26号）」の通知において、具体的な運用に当たって留意すべき事項等を通知しているので留意すること。

2 預り金の返還の拒否の禁止について（規則第16条の12第2号関係）

相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合において、契約の申込み時に宅地建物取引業者が受領していた申込証拠金その他の預り金について、返還を拒むことの禁止である。例えば、「預り金は手付となっており、返還できない。」というように手付として授受していないのに手付だと主張して返還を拒むことを禁ずるものであり、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である。

3 手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止について（規則第16条の12第3号関係）

規則第16条の12第3号中「正当な理由」とは、売主が既に契約の履行に着手した場合、及び宅地建物取引業者により代理又は媒介が行われる取引において、宅地建物取引業者でない売主が、解約手付としての性格がないものとして手付を授受した場合が該当する。

手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止について（規則第16条の7第3号関係）

規則第16条の7第3号中「正当な理由」とは、売主が既に契約の履行に着手した場合、及び宅地建物取引業者により代理又は媒介が行われる取引において、宅地建物取引業者でない売主が、解約手付としての性格がないものとして手付を授受した場合が該当する。

その他の留意すべき事項

1 (略)

2 消費税等相当額の扱いについて

法第32条、第38条、第39条、第41条及び第41条の2等の規定の適用に当たっては、売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額については、「代金、借賃等の対価の額」の一部に含まれるものとして取り扱うものとする。なお、割賦販売については、法第35条第2項の規定に基づき、現金販売価額と割賦販売価額が区分されている場合で、契約書に分割支払に係る利子額を記載したときは、その利子の額については、非課税となる。

また、法第37条第1項第3号又は第2項第2号の規定により、宅地建物取引業者は、契約を締結したときは、遅滞なく、「代金の額」又は「借賃の額」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、消費税等相当額は、代金、借賃等の額の一部となるものであり、かつ、代金、借賃に係る重要な事項に該当するので、「代金の額」又は「借賃の額」の記載に当たっては、「当該売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額」を明記することとなる。また、交換については、「交換差金の額」に関する事項として、「当該交換につき課されるべき消費税等相当額」を明示することとなる。同様に、法第34条の2第1項第6号又は法第34条の3の規定により、媒介又は代理契約を締結したときは、遅滞なく「報酬に関する事項」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、その記載に当たっては、当該報酬の額に含まれる消費税等相当額に関する事項について

その他の留意すべき事項

1 (略)

2 消費税等相当額の扱いについて

法第32条、第38条、第39条、第41条及び第41条の2等の規定の適用に当たっては、売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額については、「代金、借賃等の対価の額」の一部に含まれるものとして取り扱うものとする。なお、割賦販売については、法第35条第2項の規定に基づき、現金販売価額と割賦販売価額が区分されている場合で、契約書に分割支払に係る利子額を記載したときは、その利子の額については、非課税となる。

また、法第37条第1項第3号又は第2項第2号の規定により、宅地建物取引業者は、契約を締結したときは、遅滞なく、「代金の額」又は「借賃の額」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、消費税等相当額は、代金、借賃等の額の一部となるものであり、かつ、代金、借賃に係る重要な事項に該当するので、「代金の額」又は「借賃の額」の記載に当たっては、「当該売買、賃借等につき課されるべき消費税等相当額」を明記することとなる。また、交換については、「交換差金の額」に関する事項として、「当該交換につき課されるべき消費税等相当額」を明示することとなる。同様に、法第34条の2第1項第5号又は法第34条の3の規定により、媒介又は代理契約を締結したときは、遅滞なく「報酬に関する事項」を記載した書面を交付しなければならないこととされているが、その記載に当たっては、当該報酬の額に含まれる消費税等相当額に関する事項について

も記載することとなる。

なお、譲渡、賃貸等に課されるべき消費税等相当額は、法第47条第1号の重要な事項に該当することとなるので、宅地若しくは建物の売買、交換又は貸借の各当事者に対して故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた場合には、法第47条違反となる。

また、消費税法第63条の2の規定により、不特定多数の一般消費者に対して物件価格、賃料等を表示する場合は、譲渡、賃貸等に係る消費税等相当額を含んだ額を表示しなければならないことに留意すること。

3～5 (略)

も記載することとなる。

なお、譲渡、賃貸等に課されるべき消費税等相当額は、法第47条第1号の重要な事項に該当することとなるので、宅地若しくは建物の売買、交換又は貸借の各当事者に対して故意に事実を告げず、又は不実のことを告げた場合には、法第47条違反となる。

また、消費税法第63条の2の規定により、不特定多数の一般消費者に対して物件価格、賃料等を表示する場合は、譲渡、賃貸等に係る消費税等相当額を含んだ額を表示しなければならないことに留意すること。

3～5 (略)

