

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>第15条関係 公正誠実義務について</p> <p>宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、専門的知識をもって適切な助言や重要事項の説明等を行い、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備することが必要である。このため、宅地建物取引士は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関等の宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。</p> <p>第34条の2関係</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付等して説明することが望ましい。この場合、<u>交付する書面等</u>は、別添1を参考とすることが望ましい。</p> <p>（略）</p> <p>1・2 （略）</p> <p>3 電磁的方法による提供の場合の承諾について（令第2条の6第1項及び第2項関係）</p> <p>電磁的方法により本条第1項の書面を提供しようとする場合は、依頼者がこれを確実に受け取ることができるように、用いる電磁的方法（電子メールによる方法、WEBでのダウンロードによる方法、CD-ROMの交付等）やファイルへの記録の方式（使用ソフトウェアの</p>	<p>第15条関係 公正誠実義務について</p> <p>宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、専門的知識をもって適切な助言や重要事項の説明等を行い、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備することが必要<u>がある</u>。このため、宅地建物取引士は、常に公正な立場を保持して、業務に誠実に従事することで、紛争等を防止するとともに、宅地建物取引士が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社、金融機関等の宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要があるものとする。</p> <p>第34条の2関係</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について<u>書面を交付</u>して説明することが望ましい。この場合、<u>交付する書面</u>は、別添1を参考とすることが望ましい。</p> <p>（略）</p> <p>1・2 （略）</p> <p>（新設）</p>

形式やバージョン等)を示した上で、依頼者が承諾したことが記録に残るよう、書面への出力が可能な方法(電子メールによる方法、WEB上で承諾を得る方法、CD-ROMの交付等)又は書面(以下この項において「書面等」という。)で承諾を得るものとする。

なお、承諾を得た場合であっても、依頼者から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、依頼者から再び書面等で承諾を得た場合には、この限りでない。

4 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について(施行規則第15条の14関係)

電磁的方法により本条第1項の書面を提供する場合は、依頼者が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、依頼者において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一であることを確認することができる措置を講じることが必要である。

さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、依頼者がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に依頼者にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要がある。ただし、依頼者においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合はこの限りではない。

5 その他書面の電磁的方法による提供において留意すべき事項

その他、電磁的方法により本条第1項の書面を提供する場合は、以下の事項に留意するものとする。

(1) 電磁的方法により本条第一項の書面を提供しようとするものについて、あらかじめ依頼者から承諾を得る際に、併せて、宅建業

者が利用を予定するソフトウェア等に依頼者のIT環境が対応可能であることを確認すること。

- (2) 電磁的方法による提供後、依頼者に到達しているかを確認すること。
- (3) 依頼者の端末において、電磁的方法により提供した書面の内容に文字化けや文字欠け、改変などが生じていないかについて、電子書面の提供前に依頼者に確認方法を伝えた上で、確認をするよう依頼すること。
- (4) 依頼者に電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すること。

6 標準媒介契約約款について

(1)・(2) (略)

(3) 標準媒介契約約款の運用について

① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について

イ (略)

ロ 売買又は交換の申込みがあったときの報告について

購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書等による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。

ハ (略)

② 報酬返還請求の理由について

(略)

また、買い換えのための売却及び購入の媒介の依頼を受ける宅地建物取引業者は、依頼物件の売却が行われない場合の措置として、売却の媒介契約による売買契約の不成立が確定した際、購入の媒介契約による売買契約の成立により受領した約定報酬があるときは、その全額を依頼者に遅滞なく返還する旨の特

3 標準媒介契約約款について

(1)・(2) (略)

(3) 標準媒介契約約款の運用について

① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について

イ (略)

ロ 売買又は交換の申込みがあったときの報告について

購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。

ハ (略)

② 報酬返還請求の理由について

(略)

また、買い換えのための売却及び購入の媒介の依頼を受ける宅地建物取引業者は、依頼物件の売却が行われない場合の措置として、売却の媒介契約による売買契約の不成立が確定した際、購入の媒介契約による売買契約の成立により受領した約定報酬があるときは、その全額を依頼者に遅滞なく返還する旨の特

約をし、書面化等することが望ましい。

③～⑦ (略)

⑧ 更新手続について

契約の更新には依頼者の申出が必要であるが、この申出は後日の紛争を避けるため文書によって確認することが望ましい（標準媒介契約約款では文書等による申出を更新の要件としている。）

。⑨・⑩ (略)

7 (略)

8 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) (略)

(2) 取引事例の取扱いについて

媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重を期することとする。

①～⑤ (略)

9・10 (略)

1.1 不動産取引に関連する他の業務との関係について

(略)

なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結すること。

特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合

約をし、書面化することが望ましい。

③～⑦ (略)

⑧ 更新手続について

契約の更新には依頼者の申出が必要であるが、この申出は後日の紛争を避けるため文書によって確認することが望ましい（標準媒介契約約款では文書による申出を更新の要件としている。）。

⑨・⑩ (略)

4 (略)

5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) (略)

(2) 取引事例の取扱いについて

媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれているとを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重を期することとする。

①～⑤ (略)

6・7 (略)

8 不動産取引に関連する他の業務との関係について

(略)

なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。

特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合

には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付等すること。

第35条第1項関係

1 重要事項の説明について

宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付等して説明することが望ましい。この場合、交付する書面等は、別添2を参考とすることが望ましい。

(略)

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

(略)

(1) (略)

(2) 宅地建物取引士により記名された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ交付（電磁的方法による提供を含む。）していること。

(3)・(4) (略)

3～5 (略)

第35条第1項第6号の2関係

1 (略)

2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16

には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付すること。

第35条第1項関係

1 重要事項の説明について

宅地建物取引業者は、重要事項の説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添2を参考とすることが望ましい。

(略)

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

(略)

(1) (略)

(2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

(3)・(4) (略)

3～5 (略)

第35条第1項第6号の2関係

1 (略)

2 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について（規則第16

条の2の3関係)

規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。また、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存に代えて、当該書類に係る電磁的記録が保存されている場合も含むものとする。なお、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

(略)

(1)～(4) (略)

(5) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合することを確認できる書類について（規則第16条の2の3第6号関係）

(略)

① 耐震診断結果報告書について

耐震診断結果報告書は、建築士の登録番号及び記名があるものに限ることとする。

②～④ (略)

第35条第1項第13号関係

担保責任の履行に関する措置について（規則第16条の4の2関係）

1 (略)

2 規則第16条の4の2第4号について

規則第16条の4の2第4号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。

- ・ 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地

条の2の3関係)

規則第16条の2の3各号に掲げる書類の保存の状況に関する説明は、原則として、当該書類の有無を説明するものであり、当該書類に記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではない。なお、規則第16条の2の3各号に掲げる書類の作成義務がない場合や当該書類が交付されていない場合には、その旨を説明することが望ましい。

(略)

(1)～(4) (略)

(5) 昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合することを確認できる書類について（規則第16条の2の3第6号関係）

(略)

① 耐震診断結果報告書について

耐震診断結果報告書は、建築士の登録番号、記名及び押印があるものに限ることとする。

②～④ (略)

第35条第1項第13号関係

担保責任の履行に関する措置について（規則第16条の4の2関係）

1 (略)

2 規則第16条の4の2第4号について

規則第16条の4の2第4号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。

- ・ 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地

- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第7条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ。）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

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

（略）

1～3 （略）

3の2 水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について（規則第16条の4の3第3号の2関係）

（略）

本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものの（電磁的方法により重要事項説明書を提供する場合には、当該市町村のホームページ等に掲載されたものをダウンロードしたものである）であって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。

（略）

4～13 （略）

第35条第8項関係

1 電磁的方法による提供の場合の承諾について（令第3条の3第1項及び第2項関係）

- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合（同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ。）の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

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

（略）

1～3 （略）

3の2 水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について（規則第16条の4の3第3号の2関係）

（略）

本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物が存する市町村（特別区を含む。以下同じ。）が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されたものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。

（略）

4～13 （略）

（新設）

電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取ることができるように、用いる電磁的方法（電子メールによる方法、WEBでのダウンロードによる方法、CD-ROMの交付等）やファイルへの記録の方式（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、相手方が承諾したことが記録に残るよう、書面への出力が可能な方法（電子メールによる方法、WEB上で承諾を得る方法、CD-ROMの交付等）又は書面（以下この項において「書面等」という。）で承諾を得るものとする。

なお、承諾を得た場合であっても、相手方から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、相手方から再び書面等で承諾を得た場合には、この限りでない。

2 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について（施行規則第16条の4の8関係）

電磁的方法により重要事項説明書を提供する場合は、相手方が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、相手方において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一であることを確認することができる措置を講じることが必要である。

また、重要事項説明書の提供にあたっては、宅地建物取引士の記名が必要である。

さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、相手方がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に相手方にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要がある。ただし、相手方においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合はその限りではない。

3 その他書面の電磁的方法による提供において留意すべき事項

その他、電磁的方法により重要事項説明書を提供する場合は、以下の事項に留意するものとする。

- (1) 電磁的方法により重要事項説明書を提供しようとすることについて、あらかじめ相手方から承諾を得る際に、併せて、宅建業者が利用を予定するソフトウェア等に相手方のIT環境が対応可能であることを確認すること。
- (2) 電磁的方法による提供後、相手方に到達しているかを確認すること。
- (3) 相手方の端末において、電磁的方法により提供した書面の内容に文字化けや文字欠け、改変などが生じていないかについて、電子書面の提供前に相手方に確認方法を伝えた上で、確認をするよう依頼すること。
- (4) 相手方に電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すること。

第37条第1項第11号関係

担保責任又は当該責任の履行に関する措置について

(略)

(1)・(2) (略)

(3) 規則第16条の4の2第4号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項

- ① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
- ② 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第7条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第37条第2項関係

第37条第1項第11号関係

担保責任又は当該責任の履行に関する措置について

(略)

(1)・(2) (略)

(3) 規則第16条の4の2第4号に掲げる担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項

- ① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地
- ② 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合

第37条第2項関係

定期借地権設定契約である旨の書面化について

- (1) 定期借地権設定契約のうち、一般定期借地権に係る更新等をしていない旨の特約は公正証書等の書面によって、また、事業用借地権の設定契約は必ず公正証書によってしなければならない、取引当事者の意図に反して普通借地権と扱われてしまうため、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者は、取引当事者に対し、その点の注意を喚起することとする。建物譲渡特約付借地権については、書面によらずとも特約は有効であるが、将来の紛争を防止する観点から、宅地建物取引業者は、取引当事者に、書面化等するよう指導、助言することとする。
- (2) (略)

第37条第4項関係

1 電磁的方法による提供の場合の承諾について（令第3条の4第1項及び第2項関係）

電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供しようとする場合は、相手方がこれを確実に受け取ることができるように、用いる電磁的方法（電子メールによる方法、WEBでのダウンロードによる方法、CD-ROMの交付等）やファイルへの記録の方式（使用ソフトウェアの形式やバージョン等）を示した上で、相手方が承諾したことが記録に残るよう、書面への出力が可能な方法（電子メールによる方法、WEB上で承諾を得る方法、CD-ROMの交付等）又は書面（以下この項において「書面等」という。）で承諾を得るものとする。

なお、承諾を得た場合であっても、相手方から書面等で電磁的方法による提供を受けない旨の申出があった場合には、電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、相手方から再び書面等で承諾を得た場合には、この限りでない。

2 電磁的方法による提供の場合に満たすべき基準について（施行規則

定期借地権設定契約である旨の書面化について

- (1) 定期借地権設定契約のうち、一般定期借地権に係る更新等をしていない旨の特約は公正証書等の書面によって、また、事業用借地権の設定契約は必ず公正証書によってしなければならない、取引当事者の意図に反して普通借地権と扱われてしまうため、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者は、取引当事者に対し、その点の注意を喚起することとする。建物譲渡特約付借地権については、書面によらずとも特約は有効であるが、将来の紛争を防止する観点から、宅地建物取引業者は、取引当事者に、書面化するよう指導、助言することとする。
- (2) (略)

(新設)

第15条の4関係)

電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供する場合は、相手方が書面の状態で確認できるよう、書面に出力可能な形式で提供するとともに、相手方において、記載事項が改変されていないことを将来において確認できるよう、電子署名等の方法により、記載事項が交付された時点と、将来のある時点において、記載事項が同一であることを確認することができる措置を講じることが必要である。

また、本条第1項又は第2項の書面の提供にあたっては、宅地建物取引士の記名が必要である。

さらに、WEBでのダウンロードによる方法でファイルを提供する場合には、相手方がこれを確実に受け取ることができるよう、ダウンロードが可能となった後に相手方にその旨を通知するか、ダウンロードが可能となる前にその旨を予め通知する必要がある。ただし、相手方においてすでにダウンロードを行っていることが確認できた場合はこの限りではない。

3 その他書面の電磁的方法による提供において留意すべき事項

その他、電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供する場合は、以下の事項に留意するものとする。

- (1) 電磁的方法により本条第1項又は第2項の書面を提供しようとするについて、あらかじめ相手方から承諾を得る際に、併せて、宅建業者が利用を予定するソフトウェア等に相手方のIT環境が対応可能であることを確認すること。
- (2) 電磁的方法による提供後、相手方に到達しているかを確認すること。
- (3) 相手方の端末において、電磁的方法により提供した書面の内容に文字化けや文字欠け、改変などが生じていないかについて、電子書面の提供前に相手方に確認方法を伝えた上で、確認をするよう依頼

すること。

(4) 相手方に電子書面の保存の必要性や保存方法を説明すること。

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、専任の宅地建物取引士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、その場所が専任の宅地建物取引士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、実際に専任の宅地建物取引士がいるか否か、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。非対面の場合、契約締結等を行った場所は、当該契約締結等を行った際の顧客の所在場所となる。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) (略)

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

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、専任の宅地建物取引士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、その場所が専任の宅地建物取引士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、実際に専任の宅地建物取引士がいるか否か、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) (略)

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。また、非対面での契約締結等の場合は、顧客の所在場所及び顧客が希望したことを確認し、記録することが望ましい。

⑤ (略)

2・3 (略)

第46条第1項関係

1～5 (略)

6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係8」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

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 (略)

2・3 (略)

第46条第1項関係

1～5 (略)

6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について

宅地建物取引業者が、「第34条の2関係7」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。