

(公印省略)

住第887-22号

令和7年3月26日

一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会長 様

群馬県県土整備部住宅政策課 茂木 好文

宅地建物取引業法の遵守について（通知）

平素より、宅地建物取引に関する県行政の推進及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（以下「法」という。）の適正な運用にあたりまして、格別の御理解と御協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、法の遵守につきまして、従来より適切な法解釈及び適正な運用に努めていただいていることと存じますが、近年、宅地建物取引業の免許申請や宅地建物の取引に際し、下記のとおり宅地建物取引業者による不適切な法解釈及び不適正な事例が散見されています。

宅地建物取引業者は、宅地建物取引の公正の確保、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責任を担っており、業務の適正な運営を確保する上でも宅地建物取引業法はもとより、その他の関係法令の遵守が強く求められています。

今後とも、宅地建物取引に係る業務の適正な運営と公正な取引の確保を図ることを依頼するとともに、違反事例については、行政指導、行政処分等により厳正に対応しますのでよろしく願いいたします。

記

1 媒介契約書の交付義務

法第34条の2の規定により、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「媒介契約書」という。）を締結したときは、遅滞なく、同条で定められた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とされています。

また、標準媒介契約約款の改正により、令和6年4月1日から、媒介契約書の記載事項である「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について、「無」とする場合はその理由を記載する欄が設けられました。

これらのことについて、特に、買主や知人に対し媒介契約書の交付を行っていない事例が散見され、トラブルの相談も後を絶たず、順次行政処分を行っているところです。

また、令和6年4月1日以降の媒介行為による既存(中古)住宅の売買契約後のトラブルにおいて、建物状況調査を実施する者のあっせんについて、買主等に対する説明や希望の確認がされていないことも明らかになっています。

更に、媒介報酬に係る規制の見直しにより、令和6年7月1日から、低廉な空家等(物件価格が800万円以下の宅地建物)については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる(30万円の1.1倍が上限)こととなりました。

報酬を受ける際には、媒介契約の締結に際しあらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し合意する必要があるとされています。

県外では、既に当該媒介報酬をめぐる紛争が発生しているため、今後の紛争回避の観点からも、媒介の依頼を受け、依頼者との間で合意した媒介契約の内容については、遅滞なく媒介契約書の交付を行うよう努めてください。

2 宅地建物取引士の設置義務（宅地建物取引士証の有効期限切れ）

法第31条の3の規定により、宅地建物取引業者は、事務所ごとに国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならないとされています。

近年、事務所に設置している専任の宅地建物取引士の宅地建物取引士証の有効期限が切れているにも関わらず、宅地建物取引業を継続して行っている事例が複数発覚し、業務停止等の行政処分を行いました。

専任の宅地建物取引士の宅地建物取引士証の有効期限には十分に御注意いただき、法第31条の3規定に抵触するに至ったときは、2週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置を執るようお願いいたします。

3 虚偽申請

宅地建物取引業の免許申請(新規・更新)及びその添付書類において、虚偽の内容(常勤・専従の勤務要件を満たしていない者を、当該勤務要件を満たす専任の宅地建物取引士として設置している旨)を記載し、不正の手段により法第3条第1項の免許を受けようとする事案が発生しています。

免許申請者が事務担当者等に免許申請手続きを任せている場合でも、免許申請の内容については免許申請者が責任を負うことになり、免許申請者及びその取締役等は、宅地建物取引業法第5条第1項の規定により今後5年間は免許を受けることができない欠格事由にあたります。

宅地建物取引業の免許を取得するには、常勤・専従の要件で通勤可能な専任の宅地建物取引士を設置する必要があり、要件を満たしていない場合は、宅地建物取引業の免許を取得(更新)すことも宅地建物取引業を営むこともできません。当該事実が発覚した場合には、厳正に対処し、宅地建物取引業免許の取消しを行いますので御留意ください。

4 重要事項説明書への記載

法第35条の規定により、宅地又は建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、宅地建物取引業者は、購入者等に対して、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、事前に説明することが義務づけられています。

令和2年8月からは、重要事項説明の対象項目として、水防法（昭和24年法律193号）の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地が追加され、取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することが義務化されました。

また、群馬県内では、令和7年から順次、宅地造成及び特定盛土等規制法（令和4年法律第55号）（以下「盛土規制法」という。）の運用が開始され、県内全域が規制区域の対象となります。（運用開始予定日：前橋市／令和7年5月26日、高崎市／令和7年4月1日、前橋市及び高崎市以外の県内全域／令和7年5月26日）そのため、盛土規制法における規制区域については必ず重要事項説明が必要となります。

重要事項説明にあたっては、水害ハザードマップ及び盛土規制法の規制区域について、最新の情報を市町村のホームページや県土木事務所で御確認の上、取引の相手方等へ説明するようお願いいたします。

5 従業者証明書の交付、従業者名簿の備付け義務

法第48条の規定により、宅地建物取引業者は、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とされています。

また、その事務所ごとに従業者名簿を備える義務があり、従業者の氏名、従業者証明書の番号等を記載しなければなりません。

これらについて、特に、宅地建物取引業者免許の更新の際に、添付書類である「宅地建物取引業に従事する者の名簿」において宅地建物取引業者が自ら設定すべき従業者証明書番号の記載がないことから、従業者証明書の未作成・未交付や従業者名簿の備付けがされていない事例が複数発覚しています。

これらに違反した場合は、行政処分の対象となりますので、未対応の宅地建物取引業者に関しては、早急に御対応をお願いいたします。

なお、従業者名簿は、すぐにプリントアウトできる状態であれば、パソコンなどで管理しても構いません。また、最終の記載をした日から10年間保存しなければなりませんので、併せて御留意いただくようお願いいたします。

6 住宅瑕疵担保履行法に基づく基準日届出の義務

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第12条第1項に基づき、基準日前10年間に新築住宅を1戸以上引き渡している場合は、国土交通大臣又は都道府県知事に届出を行う義務があります。

しかしながら、該当があるにも関わらず、届出を行わない宅地建物取引業者が毎年見受けられます。届出を行わない場合は、同法第42条に規定する50万円以下の罰金に該当しますので、該当する宅地建物取引業者については、必ず、期日までに届出を行うようお願いいたします。

なお、基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸である事業者については、令

和7年3月31日基準日以降、0戸である旨の保険契約締結証明書等の送付が廃止されます。

保険契約締結証明書等の送付がない場合(基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸)であっても、基準日前10年間に1戸以上引き渡している場合は、国土交通大臣又は都道府県知事に届出を行う義務がありますので、御注意ください。

担当：住宅政策課宅建業係
電話：027-226-3525