

第2章 不動産の取引

1. 宅地建物取引業

(1) 業務内容

宅地建物取引業は、宅地建物取引業法に基づく業務である。次の行為を、「業として行う」場合は、宅地建物取引業の免許が必要である。

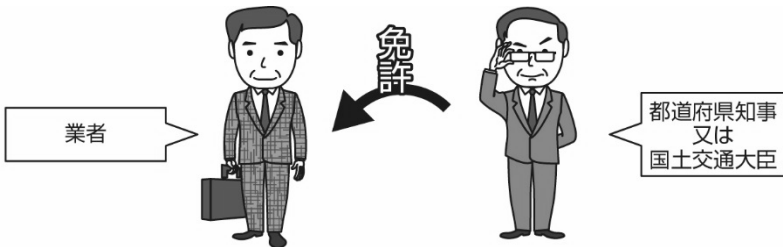
- ◇ 宅地・建物の売買や交換を自ら行うこと
- ◇ 宅地・建物の売買・交換または貸借を代理すること
- ◇ 宅地・建物の売買・交換または貸借の媒介を行うこと

「業として行う」とは、広く一般の人を対象に、反復継続的に行うことをいう。したがって、たとえば不動産の所有者が、所有する不動産を自ら賃貸する場合やその管理業を営む場合には、免許は不要である。

(2) 宅地建物取引士

宅地建物取引士とは、都道府県知事が行う宅地建物取引士資格試験に合格し、登録を受けたうえで、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。

「専任の宅地建物取引士」とは、事務所に常勤して、専ら宅地建物取引業の業務に従事する宅地建物取引士のことである。宅地建物取引業者は、事務所に5人に1人以上専任の宅地建物取引士を設置する必要がある。



(3) 重要事項説明書

宅地建物取引業法では、不動産取引の契約成立前に、取引の相手方等に対して、宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示したうえで重要事項説明書を交付するとともに、その説明をすることを義務付けている。なお、取引の相手方等が宅地建物取引業者である場合には、重要事項説明書のみの交付で足り、重要事項の説明を要しない。また、重要事項説明書には、宅地建物取引士の記名押印が必要である。

例	重要事項説明書	
	(売買・交換) (第一面)	平成X年10月18日
<p>山田二郎 殿</p> <p>下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次の通り説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。</p>		
<p>商号又は名称 教育不動産株式会社 代表者の氏名 代表取締役 教育和男 主たる事務所 東京都千代田区丸の内6丁目7番8号 免許証番号 東京都知事(1)第12345号 免許年月日 平成X年9月21日</p>		
説明をする 宅地建物取引士	氏 名	田中正夫
	登録番号	(東京)第6789号
	業務に従事 する事務所	教育不動産株式会社本店 電話番号(03)1234-5678
取引の態様 (法第34条第2項)	売買・交換 当事者・代理・媒介	
不動産の表示		
所在地	東京都城山氏乙川 ○-1 宅地 ○-2 私道	
登記簿の 土 宅地	面	登記簿面積 宅地 123.45 m ² 公衆用道路 125.6 m ²



(4) 業務上の規制

宅地建物取引業における業務上の規制には、次のようなものがある。

◆ 誇大広告の禁止

宅地建物取引業者の行う具体的な業務の手順としては、まず、宅地や建物の広告がなされる。この広告の内容に嘘や誇張があったのでは、宅地建物取引業者と取引した購入者等は、思わぬ損害を被ることにもなりかねない。したがって、宅地建物取引業法では、一定の大切な事項について誇大広告等を行うことを禁止している。



(参考) 各種施設までの所要時間

不動産公正取引協議会連合会の「不動産の表示に関する公正競争規約の施行規則」により、徒歩による所要時間は、道路距離 80mにつき 1 分間（1 分未満の端数は切上げ）を要するものとして算出した数値を表示することされている。

◆ クーリング・オフ

宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地または建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の事務所等以外の場所において、買受けの申込みをした者または売買契約を締結した買主（申込者等）は、原則として、書面により、申込みの撤回等（クーリング・オフ）ができる。この場合、宅地建物取引業者は、仮に契約の解除に伴う損害賠償額または違約金を定めている場合であっても、損害賠償や違約金の支払いを請求することができない。

ただし、次の場合はクーリング・オフができない。

- ・申込者等が、クーリング・オフができる旨およびクーリング・オフの方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき
- ・申込者等が、宅地または建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき
- ・売主である**宅地建物取引業者の事務所等において買受けの申込みをした場合**（買受けの申込みをした場所と契約を締結した場所が異なっている場合は、買受けの申込みをした場所で、クーリング・オフの適用の可否を判断する）
- ・宅地建物取引業者相互間の取引の場合

◆ 手付金の制限等

宅地建物取引業者が自ら売主となる場合には、手付金について以下の制限がある。ただし、宅地建物取引業者相互間の取引には適用されない。

- ・宅地建物取引業者は、売買代金の **10 分の2** を超える額の手付金を受領することはできない。
- ・買主に不利な特約は無効。

なお、宅地建物取引業者が自ら売主となる場合に限らず、手付金には次の性質がある。

売主が契約の履行（登記や引渡しなど）に着手する前であれば、**買主は手付金を放棄**することにより**契約の解除**ができる。また、買主が契約の履行（買付代金（の一部）を支払うことなど）に着手する前であれば、**売主は手付金の倍額を償還**（手付金を返還し、かつ同額を買主に提供）することにより、**契約の解除**ができる。

※手付金については、「同章 2. 不動産の売買契約上の留意点」も参照

◆ 報酬の制限

売買・交換の媒介の場合、依頼者の一方から受領できる報酬の限度額は、次のとおりである。なお、依頼者の双方からそれぞれこの範囲で報酬を受領してよい。

【報酬の限度額(消費税込み)】

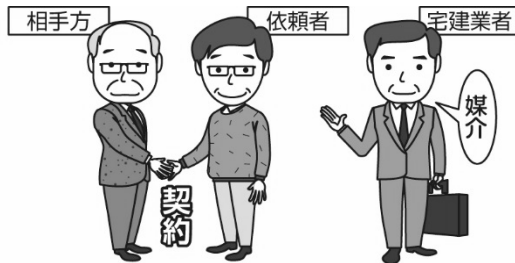
売買等の価格	報酬料率
200万円以下の金額	5.40%
200万円超 400万円以下の金額	4.32%
400万円超の金額	3.24%

<400万円超の場合の速算式>
 $\text{売買等の価格} \times 3.24\% + 64,800 \text{円}$

また、賃貸の媒介・代理によって受け取ることができる報酬は、賃貸人から受け取る報酬と賃借人から受け取る報酬を合わせて賃料の**1か月分**（消費税別）が上限である。

(5) 媒介契約

媒介とは、契約の当事者となる相手方を見つけたり、その間を取り持つことをいい、契約自体は本人が行うものをいう。したがって、宅地建物取引業者と媒介契約を結ぶことは、宅地建物取引業者に売買や交換の契約の相手方を探してもらうことになる。



媒介契約は主に不動産の所有者である売り手（依頼者）が利用し、宅地建物取引業者との間で媒介契約を締結する。媒介契約には、次の種類がある。

なお、媒介契約によって物件を購入した場合、通常、宅地建物取引業者に媒介業務に係る報酬（仲介手数料）を支払う。

◆ 一般媒介契約

一般媒介契約とは、依頼者が他の宅地建物取引業者にも重ねて依頼することができる内容の媒介契約である。

◆ 専任媒介契約

専任媒介契約とは、依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて依頼することを禁止する内容の媒介契約である。また、専任媒介契約の特殊なものとして、専属専任媒介契約がある。専属専任媒介契約では、不動産所有者は自己発見取引（不動産所有者が自ら売買等の取引相手を探して行う取引）を行うことができない。

【媒介契約】

媒介契約の種類	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
複数業者への依頼	できる	できない	できない
自己発見取引	できる	できる	できない
契約期間	法定の上限期間はない（標準媒介契約約款では3か月）	3か月を上限*	3か月を上限*
依頼者への報告義務	なし	2週間に1回以上	1週間に1回以上

※ 3か月を超える契約は3か月として有効（契約が無効になるわけではない）

なお、媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地または建物の売買または交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。