

全住協第58号
令和4年5月18日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 概 要 宅地建物取引業法施行令等の一部改正について（令和4年5月13日全住協第53号）に関連する改正
2. 通知等資料 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について（令和4年5月16日国不動第23号）
①宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 新旧対照条文
3. 参 考 H P (1)宅地建物取引業法施行令等の一部改正について（全住協HP）
https://www.zenjukyo.jp/archives/new_info/gyosei/data/220513takken.pdf
(2)不動産取引時の書面が電子書面で提供できるようになります（国交省HP）
https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00036.html
(3)「宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令」等を閣議決定（国交省HP）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
(4)宅地建物取引業法法令改正・解釈について（国交省HP）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
4. 問 合 せ 先 （一社）全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上

国 不 動 第 23 号
令和 4 年 5 月 16 日

各業界団体の長あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行令等及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について」(令和4年4月27日国不動第15号)により、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。)の改正について通知を行ったところである。

これについて、表現の適正化等の観点から、同通知による改正後のガイドラインの一部を下記のとおり改正し、令和4年5月18日から施行することとしたので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

- ・宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方を別添のとおり改正する。

以上

○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22条の2関係 宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて（規則第14条の11関係） 宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名等の業務において旧姓を使用してよいこととする。 ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。</p> <p>第34条の2関係 (略) 1～4 (略) 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1項の書面を提供しようとすることについて、あらかじめ依頼者から承諾を得る際に、併せて、<u>宅地建物取引業者</u>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)～(4) (略) 6～11 (略)</p> <p>第35条第8項関係 1・2 (略)</p>	<p>第22条の2関係 宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて（規則第14条の11関係） 宅地建物取引士証の記載事項のうち、宅地建物取引士の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された宅地建物取引士証の交付を受けた日以降、書面の記名押印等の業務において旧姓を使用してよいこととする。 ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。</p> <p>第34条の2関係 (略) 1～4 (略) 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1項の書面を提供しようとすることについて、あらかじめ依頼者から承諾を得る際に、併せて、<u>宅建業者</u>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)～(4) (略) 6～11 (略)</p> <p>第35条第8項関係 1・2 (略)</p>

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出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、宅地建物取引業者が利用を予定するソフトウェア等に相手方の I T 環境が対応可能であることを確認すること。

(2) ～(4) (略)

第 3 7 条 第 4 項 関係

1・2 (略)

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 項の書面を提出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、宅地建物取引業者が利用を予定するソフトウェア等に相手方の I T 環境が対応可能であることを確認すること。

(2) ～(4) (略)

第 3 7 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

(略)

(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

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出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 I T 環境が対応可能であることを確認すること。

(2) ～(4) (略)

第 3 7 条 第 4 項 関係

1・2 (略)

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 項の書面を提出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 I T 環境が対応可能であることを確認すること。

(2) ～(4) (略)

第 3 7 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

(略)

(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

し出した場合においては、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同、電話等による勧誘により自宅等を訪問した場合同において、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。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当該所在場所での契約締結等を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50条の2の4関係 書面について

本条において読み替えて適用する法第35条第3項の規定に基づき交付すべき書面の記載事項は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第37条の3第1項の規定に基づき交付される書面の記載事項に含まれるため、当該書面を本条において読み替えて適用する法第35条第3項の規定に基づき交付すべき書面として使用しても差し支えないものとする。なお、この場合においても、宅地建物取引士による説明及び記名が必要であることを留意すること。

し出した場合においては、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同、電話等による勧誘により自宅等を訪問した場合同において、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。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50条の2の4関係 書面について

本条において読み替えて適用する法第35条第3項の規定に基づき交付すべき書面の記載事項は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第37条の3第1項の規定に基づき交付される書面の記載事項に含まれるため、当該書面を本条において読み替えて適用する法第35条第3項の規定に基づき交付すべき書面として使用しても差し支えないものとする。なお、この場合においても、宅地建物取引士による説明及び記名押印が必要であることを留意すること。