

宅建業法～第6章

媒介契約等の規制

- 広告の規制
- 媒介契約の類型ごとの規制
 - 媒介契約書の記載事項

これまでの話

- ① 宅建業の免許を取得
- ② 専任の取引士を事務所に置く
- ③ 営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届出し、
- ③ もしくは保証協会の社員になる

ここからの話

さあ！開業だ！！

じゃ、どんな規制があるのか見て行こう！

媒介契約等の規制

1. 誇大広告等の禁止対象8項目

- ① 宅地・建物の所在
- ② 宅地・建物の規模
- ③ 宅地・建物の形質（地目・構造・施設整備の状況）
- ④ 現在または将来の利用の制限（公法上・私法上）
- ⑤ 同じく環境
- ⑥ 同じく交通その他の利便性
- ⑦ 代金・借賃等の対価の額・支払い方法
- ⑧ 代金等に関する金銭貸借のあっせん（ローン条件）

宅建業者が上記の8項目について、
広告をするときは、

(1)著しく事実に相違する表示

(2)著しく優良であり、または有利であると人に誤認させるような表示
をしてはならない！

～ ・実際の被害の有無、誤認の有無には無関係！

・表示すること自体が違反行為！

・おとり広告もダメ！

・不利益な事項を表示しないことも誇大広告になる！

～違反行為には罰則(懲役・罰金など)あり！

2. 広告の開始時期・契約締結時期の制限

(1) 宅地の造成前⇒開発許可を受けてから

(2) 建物の建築前⇒建築確認を受けてから

でないと、このような**未完成物件**は**広告**や**契約締結**できない！

(広告の場合は、全ての取引態様において規制される)

(ただし貸借の場合の**契約の締結**はOK！)

広告の開始時期

取引の態様	自ら	媒介	代理
売 買	あり	あり	あり
交 換	あり	あり	あり
貸 借		あり	あり

契約締結の時期

取引の態様	自ら	媒介	代理
売 買	あり	あり	あり
交 換	あり	あり	あり
貸 借		なし	なし

3.取引態様の明示

宅建業者は、(1)広告をするとき、(2)注文を受けたとき、
は、取引態様の別を明示しなければならない！
(自らが当事者か、媒介か、代理かの別)

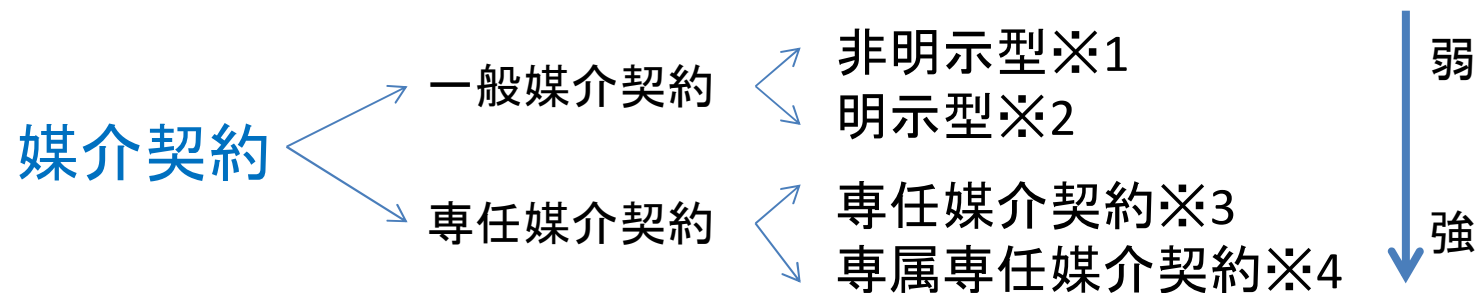
～口頭でOK！（書面の必要はない）

取引態様によって、手数料（報酬）が異なるなど、大きな影響
があるから

4. 媒介契約

(1) 4種類をおさえる

(依頼者が複数の業者に業務を依頼することができるかどうかで分かれる)



※1他の業者名を明示する必要なし

※4自己発見取引の禁止

(2) 媒介契約書の作成・交付

宅建業者は、宅地建物の売買または交換の媒介契約を締結した時は、遅滞なく媒介契約書を作成し、依頼者に交付する！

～賃借の媒介・代理の場合は書面の作成・交付義務はないので
要注意！

<媒介契約書の記載事項>

①所在・地番等、②価額またはその評価額(意見を述べる場合は口頭or書面にて根拠を明らかに)、③媒介契約の種類、④媒介契約の有効期間(専任の場合は3ヶ月以内)、⑤契約解除、⑥報酬、⑦指定流通機構への登録、⑧依頼者の契約違反時の措置、⑨標準媒介契約約款(国交省作成)に基づくか否か

<H30改正>

・媒介契約

【新設】

媒介契約書面の記載事項(売買・交換の時)に、依頼者に対する、「インスペクション
を実施する者のあっせんに関する事項」
が含まれるようになった

～建物が中古住宅であること(店舗・事務所・工場は含まれない)

～インスペクションとは、建物状況調査(住宅診断)のことで、

①建物の構造耐力上主要な部分(基礎・柱など)、②雨水の侵入を防止
する部分(屋根・外壁など)、として国交省例で定めるもの

～インスペクション実施技術者は、経年変化、その他建物に生じる事象に関
する知識及び能力を有する者として、国交省例で定める者が当たる

※宅建業者は、不動産取引の媒介契約時・重要事項説明時・売買契約締結時に、
インスペクションに関する説明をしなければならない

(3) 媒介契約に対する規制 (賃借の媒介・代理には一切規制なし！)

① 一般媒介契約における規制

特に宅建業法上の規制はない⇒したがって民法の委任の規定が生きる

- ・善管注意義務、・業務の報告義務

② 専任媒介・専属専任媒介契約における規制

- ・有効期間は**3ヶ月以内**、
- ・更新は依頼者からの申し出があった場合のみで、自動更新の特約は無効、更新後も3ヶ月
- ・専任媒介では**2週間に1回以上**、専属専任では**1週間に1回以上**の報告義務がある。(口頭でOK)
- ・**指定流通機構(REINS)への登録**が義務付けられる
専任媒介では契約締結日から**7日以内**、専属専任では**5日以内**
- ・上記についての依頼者に不利な特約は無効！

<H29新設> 売買又は交換の申し込みがあった場合は、**遅滞なく**その旨を依頼者に報告する必要あり(依頼者の希望を満たさない申し込みも対象。この規定に反する特約は無効)

④指定流通機構(REINS)への登録

宅建業者は、専任・専属専任契約を締結した時、

ア)所在・規模・形質

イ)売買すべき価額(交換の場合は評価額)

ウ)法令に基づく制限で主要なもの

エ)専属専任媒介契約である場合はその旨

を指定流通機構へ登録しなければならない！

～所有者の氏名・住所・登記上の権利の種類や内容などは
登録不要なので留意要

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

