

全住協第53号
令和4年5月13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

宅地建物取引業法施行令等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 重要事項説明書などの書面を電磁的方法で交付すること等ができる。
2. 施 行 日 令和4年5月18日
3. 通知等資料 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)
 - ①(別紙1)宅地建物取引業法施行令(抄)
 - ②(別紙2)宅地建物取引業法施行規則及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令
 - ③(別紙3)宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令
 - ④(別紙4)標準媒介契約約款の一部改正
 - ⑤(別紙5)宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 新旧対照条文
 - ⑥(別紙6)重要事項説明書 新旧※①から⑥は全住協HPにも掲載。
4. 参 考 H P (1)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
(2)「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
(3)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
5. 問 合 せ 先 (一社)全国住宅産業協会 担当:原田
TEL 03-3511-0611

以 上

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)

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 3 年 5 月 19 日に公布された「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」(令和 3 年法律第 37 号。以下「整備法」という。)において、行政手続及び民間手続に係る国民の負担や利便性の向上を図るため、押印を求める行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われ、宅地建物取引業法の改正規定を含むその一部が令和 4 年 5 月 18 日から施行される。

整備法の施行に伴い、「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」(令和 4 年政令第 81 号)、「宅地建物取引業法施行規則及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令」(令和 4 年国土交通省令第 43 号)、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」(令和 4 年内閣府・国土交通省令第 3 号) 及び「標準媒介契約約款の一部を改正する件」(令和 4 年国土交通省告示第 539 号) を制定し、所要の規定の整備を行うとともに、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)についても所要の改正を行ったところである(いずれも令和 4 年 5 月 18 日施行)。

これに伴い、下記のとおり通知するので、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

1. 宅地建物取引業法施行令関係の改正内容について(別紙 1 参照)

整備法により、宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号。以下単に「法」とい

う。)について、宅地建物取引業者が行う以下の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正等が行われたことに伴い、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について、書面の交付を電磁的方法で行う際の承諾等の手続等を規定する等の改正を行った。

- ・媒介契約締結時書面（法34条の2第1項）
- ・指定流通機構への登録を証する書面（法第34条の2第6項）
- ・重要事項説明書（法第35条第1項～第3項）
- ・契約締結時書面（法第37条第1項及び第2項）

2. 宅地建物取引業法施行規則関係の改正内容について（別紙2及び3参照）

法において、重要事項説明書等の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正が行われたことに伴い、宅地建物取引業法施行規則について、以下の事項を規定する改正を行った。

- ・宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に用いる方法（電子メール、Web ページからのダウンロード形式による提供、USBメモリ等の交付など）
- ・宅地建物取引業者が書面を電磁的方法で提供する際に適合すべき基準（書面に出力できること、電子署名等により改変が行われていないかどうかを確認できることなど）
- ・宅地建物取引業者が、書面を電磁的方法で提供する場合に、あらかじめ相手方から承諾を得る際に示すべき内容（電磁的方法で提供する際に用いる方法及びファイルへの記録形式）
- ・宅地建物取引業者が書面の交付を受ける相手方から承諾を得る際に用いる方法（電子メール、Web ページ上の回答フォーム、USBメモリ等の交付など）

3. 標準媒介契約約款関係の改正内容について（別紙4参照）

整備法等の施行に伴い、標準媒介契約約款の規定について、所要の形式面の改正を行った。

4. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方関係の改正内容について（別紙5及び6参照）

整備法等の施行に伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について、押印の廃止や書面の電磁的方法による提供を踏まえた記載にする等の改正を行った。

以上

○ 宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）

（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>（法第三十四条の二第十一項の規定による承諾等に関する手続等）</p> <p>第二条の六 法第三十四条の二第十一項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る依頼者に対し同項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該依頼者から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」という。）によつて得るものとする。</p> <p>2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であつても、当該承諾に係る依頼者から書面等により法第三十四条の二第十一項の規定による電磁的方法による提供を受けたい旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該依頼者から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。</p> <p>3 前二項の規定は、法第三十四条の二第十二項の規定による承諾について準用する。</p> <p>（法第三十五条第八項の規定による承諾等に関する手続等）</p> <p>第三条の三 法第三十五条第八項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る宅地建物取引業者の相手方等、宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は売買の相手方（以下この項及び次項において「相手方等」という。）に対し同条第八項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方等から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの（次項において「書面等」</p>	<p>（新設）</p>

という。)によつて得るものとする。

2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であつても、相手方等から書面等により法第三十五条第八項の規定による電磁的方法による提供を受けたい旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方等から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

3 前二項の規定は、法第三十五条第九項の規定による承諾について準用する。この場合において、第一項中「宅地建物取引業者の相手方等」とあるのは「宅地建物取引業者の相手方等である宅地建物取引業者又は」と、「又は売買の相手方」とあるのは「である宅地建物取引業者」と読み替えるものとする。

(法第三十七条第四項の規定による承諾等に関する手続等)

第三條の四 法第三十七条第四項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る同項各号に定める者(以下この項及び次項において「相手方等」という。)に対し同条第四項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示した上で、当該相手方等から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるもの(次項において「書面等」という。)によつて得るものとする。

2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であつても、相手方等から書面等により法第三十七条第四項の規定による電磁的方法による提供を受けたい旨の申出があつたときは、当該電磁的方法による提供をしてはならない。ただし、当該申出の後に当該相手方等から再び前項の承諾を得た場合は、この限りでない。

3 前二項の規定は、法第三十七条第五項の規定による承諾について準用する。

(法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の

(新設)

(法第四十一条第一項ただし書及び第四十一条の二第一項ただし書の

政令で定める額)

第三条の五 (略)

(法第四十一条第五項の規定による承諾等に関する手続等)

第四条の二 法第四十一条第五項の規定による承諾は、宅地建物取引業者が、国土交通省令・内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、当該承諾に係る買主に対し電磁的措置(同項に規定する国土交通省令・内閣府令で定める措置をいう。次項において同じ。)の種類及び内容を示した上で、当該買主から書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・内閣府令で定めるもの(次項において「書面等」という。)によつて得るものとする。

2 宅地建物取引業者は、前項の承諾を得た場合であつても、当該承諾に係る買主から書面等により電磁的措置を受けない旨の申出があつたときは、当該電磁的措置を講じてはならない。ただし、当該申出の後、当該買主から再び同項の承諾を得た場合は、この限りでない。

3 前二項の規定は、法第四十一条の二第六項の規定による承諾について準用する。

(不動産信託受益権等の売買等に係る特例)

第四条の三 法第五十条の二の四の規定により法第三十五条第八項の規定を読み替えて適用する場合における第三条の三第一項及び第二項の規定の適用については、同条第一項中「売買の相手方」とあるのは、「不動産信託受益権売買等の相手方」とする。

政令で定める額)

第三条の三 (略)

(情報通信の技術を利用する方法)

第四条の二 宅地建物取引業者は、法第四十一条第五項の規定により同項に規定する国土交通省令・内閣府令で定める措置(以下この条において「電磁的措置」という。)を講じようとするときは、国土交通省令・内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、当該買主に対し、その講じる電磁的措置の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・内閣府令で定めるもの(次項及び次条において「電磁的方法」という。)による承諾を得なければならぬ。

2 前項の規定による承諾を得た宅地建物取引業者は、当該買主から書面又は電磁的方法により当該承諾を撤回する旨の申出があつたときは、法第四十一条第五項各号に掲げる措置に代えて電磁的措置を講じてはならない。ただし、当該買主が再び前項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。

第四条の三 宅地建物取引業者は、法第四十一条の二第六項の規定により同項に規定する国土交通省令・内閣府令で定める措置(以下この条において「電磁的措置」という。)を講じようとするときは、国土交通省令・内閣府令で定めるところにより、あらかじめ、当該買主に対し、その講じる電磁的措置の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の規定による承諾を得た宅地建物取引業者は、当該買主から書面又は電磁的方法により当該承諾を撤回する旨の申出があつたときは、法第四十一条の二第六項各号に掲げる措置に代えて電磁的措置を講

(消費者庁長官に委任されない権限)

第十条 法第七十八条の二第二項の政令で定める権限は、法第七十一条の二及び第七十五条の四に規定する内閣総理大臣の権限とする。

じてはならない。ただし、当該買主が再び前項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。

(消費者庁長官に委任されない権限)

第十条 法第七十八条の二第二項の政令で定める権限は、法第七十一条の二及び第七十五条の三に規定する内閣総理大臣の権限とする。

○国土交通省令第四十三号

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（令和三年法律第三十七号）の一部の施行及び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（令和四年政令第百八十号）の施行に伴い、並びに宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第三十四条の二第十一項及び第十二項、第三十五条第八項（同法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用する場合を含む。）及び第九項並びに第三十七条第四項及び第五項並びに宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）第二条の六第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）、第三条の三第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）及び第三条の四第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、宅地建物取引業法施行規則及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令を次のように定める。

令和四年四月二十七日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

宅地建物取引業法施行規則及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令

（宅地建物取引業法施行規則の一部改正）

第一条 宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）の一部を次のように改正する

。

次の表により、改正後欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定は、これを加える。

改正後

（媒介契約の書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法）
第十五条の十四 法第三十四条の二第十一項の国土交通省令で定める方

（新設）

法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
 - イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十四条の二第十一項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを依頼者若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び次条において同じ。）の使用に係る電子計算機と依頼者等（依頼者又は依頼者との契約により依頼者ファイル（専ら依頼者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた依頼者ファイルに記載する方法
 - ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記載された記載事項を電気通信回線を通じて依頼者の閲覧に供し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該依頼者の依頼者ファイルに当該記載事項を記録する方法
 - 二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法
- 2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならぬ。
- 一 依頼者が依頼者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。
 - 二 ファイルに記載された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

改正前

三 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を依頼者に対し通知するものであること。ただし、依頼者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

(媒介契約の書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容)

第十五条の十五 令第二条の六第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 前条第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方式

(新設)

(媒介契約の書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得)

第十五条の十六 令第二条の六第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

(新設)

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの
 - イ 依頼者の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に令第二条の六第一項の承諾又は同条第二項の申出(以下この項において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

- ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて依頼者の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

- 二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記

録したものを交付する方法

- 2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならぬ。

(法第三十四条の二第六項の規定により交付しなければならない書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十五条の十七 法第三十四条の二第十二項の国土交通省令で定める方法

法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十四条の二第十二項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを依頼者若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条において同じ。）の使用に係る電子計算機と依頼者等（依頼者又は依頼者との契約により依頼者ファイル（専ら依頼者の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この号において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面において証されるべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた依頼者ファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて依頼者の閲覧に供し、依頼者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該依頼者の依頼者ファイルに当該記載事項を記録する方法

- 二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

- 2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならぬ。

(新設)

- 一 依頼者が依頼者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。
- 二 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を依頼者に対し通知するものであること。ただし、依頼者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

(重要事項説明に係る書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十六条の四の八 法第三十五条第八項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
- イ 宅地建物取引業者等（宅地建物取引業者又は法第三十五条第八項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを相手方（法第三十五条第一項に規定する宅地建物取引業者の相手方等、同条第二項に規定する宅地若しくは建物の割賦販売の相手方又は同条第三項に規定する売買の相手方をいう。以下この条及び第十六条の四の十一において同じ。）若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び第十六条の四の十において同じ。）の使用に係る電子計算機と相手方等（相手方又は相手方との契約により相手方ファイル（専ら相手方の用に供されるファイル）をいう。以下この条において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法
- ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファ

(新設)

イルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならぬ。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、変更が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

三 前項第一号に掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。

第十六条の四の九 法第三十五条第九項の国土交通省令で定める方法については、前条の規定を準用する。

(新設)

(重要事項説明に係る書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容)

第十六条の四の十 令第三条の三第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第十六条の四の八第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

(重要事項説明に係る書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承

(新設)

諾の取得)

第十六条の四の十一 令第三条の三第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの
イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に令第三条の三第一項の承諾又は同条第二項の申出(以下この項において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法

二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならぬ。

(書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)

第十六条の四の十二 法第三十七条第四項の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 宅地建物取引業者等(宅地建物取引業者又は法第三十七条第四項に規定する事項の提供を行う宅地建物取引業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを相手方(同項各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める者をいう。以下この条及び第十六条の四の十五において同じ。)若しくは当該宅地建物取引業者の用に供する者をいう。以下この条及び第

(新設)

(新設)

十六条の四の十四において同じ。)の使用に係る電子計算機と相手方等(相手方又は相手方との契約により相手方ファイル(専ら相手方の用に供されるファイルをいう。以下この条において同じ。)を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この項において同じ。)の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて書面に記載すべき事項(以下この条において「記載事項」という。)を送信し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた相手方ファイルに記録する方法

ロ 宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、相手方等の使用に係る電子計算機に備えられた当該相手方の相手方ファイルに当該記載事項を記録する方法

二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならぬ。

一 相手方が相手方ファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものであること。

二 ファイルに記録された記載事項について、改変が行われていないかどうかを確認することができる措置を講じていること。

三 前項第一号に掲げる方法にあつては、記載事項を宅地建物取引業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を相手方に対し通知するものであること。ただし、相手方が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 書面の交付に係る宅地建物取引士が明示されるものであること。

第十六条の四の十三 法第三十七条第五項の国土交通省令で定める方法については、前条の規定を準用する。

(新設)

(書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容)

第十六条の四の十四 令第三条の四第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の規定により示すべき電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 第十六条の四の十二第一項各号に掲げる方法のうち宅地建物取引業者等が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方式

(書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得)

第十六条の四の十五 令第三条の四第一項(同条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、次に掲げるものとする。

- 一 電子情報処理組織を使用する方法のうち、イ又はロに掲げるもの
 - イ 相手方の使用に係る電子計算機から電気通信回線を通じて宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に令第三条の四第一項の承諾又は同条第二項の申出(以下この項において「承諾等」という。)をする旨を送信し、当該電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 宅地建物取引業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された前条に規定する電磁的方法の種類及び内容を電気通信回線を通じて相手方の閲覧に供し、当該電子計算機に備えられたファイルに承諾等をする旨を記録する方法
 - 二 磁気ディスク等をもつて調製するファイルに承諾等をする旨を記録したものを交付する方法
- 2 前項各号に掲げる方法は、宅地建物取引業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならぬ。

(新設)

(新設)

附 則

(施行期日)

- 1 この省令は、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附則第一条第四号に掲げる規定（同法第十七条及び第四十四条の規定に限る。）の施行の日（令和四年五月十八日）から施行する。

○内閣府
国土交通省 令第三号

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（令和三年法律第三十七号）の一部の施行に伴い、並びに宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第四十一条第五項及び第四十一条の二第六項並びに宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）第四条の二第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令を次のように定める。

令和四年四月二十七日

内閣総理大臣 岸田 文雄

国土交通大臣 斉藤 鉄夫

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令

宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）は、改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正前欄に掲げる対象規定で改正後欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを削る。

改正後

(法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項)

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の賃借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の賃借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一〇八 (略)

九 借地借家法(平成三年法律第九十号)第二条第一号に規定する借地権で同法第二十二条第一項の規定の適用を受けるものを設定しようとするとき、又は建物の賃貸借で同法第三十八条第一項若しくは高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第五十二条第一項の規定の適用を受けるものをしようとするときは、その旨

十〇十三 (略)

(法第四十一条第一項の規定により交付しなければならない書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)
第十六条の七 (略)

(法第四十一条第一項の規定により交付しなければならない書面の交付に係る電磁的方法の種類及び内容)
第十六条の八 (略)

改正前

(法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項)

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号の二までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の賃借の契約にあつては第一号から第三号の二まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の賃借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一〇八 (略)

九 借地借家法(平成三年法律第九十号)第二条第一号に規定する借地権で同法第二十二条の規定の適用を受けるものを設定しようとするとき、又は建物の賃貸借で同法第三十八条第一項若しくは高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)第十二条の規定の適用を受けるものをしようとするときは、その旨

十〇十三 (略)

(情報通信の技術を利用する方法)
第十六条の七 (略)

第十六条の八 (略)

(法第四十一条第一項の規定により交付しなければならない書面の交付に係る情報通信の技術を利用した承諾の取得)
第十六条の九 (略)

(法第四十一条の二第一項の規定により交付しなければならない書面の交付に係る情報通信の技術を利用する方法)
第十六条の十 (略)

(削る)

(法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為)
第十六条の十一 (略)

第十六条の九 (略)

第十六条の十 (略)

第十六条の十一 (略)

(法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為)
第十六条の十二 (略)

附 則

この命令は、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附則第一条第四号に掲げる規定（同法第十七条及び第四十四条の規定に限る。）の施行の日（令和四年五月十八日）から施行する。

○国土交通省告示第五百三十九号

宅地建物取引業法施行規則（昭和三十二年建設省令第十二号）第十五条の九第四号の規定に基づき、標準媒介契約約款（平成二年建設省告示第百十五号）の一部を次のように改正する。

令和四年四月二十七日

国土交通大臣 齊藤 鉄夫

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改める。

改正後	改正前
<p>一 標準専任媒介契約約款 標準専任媒介契約約款は、次の専任媒介契約書及び専任媒介契約約款とする。ただし、依頼者に不利益とならない特約を妨げないものとする。</p> <p>(1) 専任媒介契約書</p> <p style="text-align: center;">専任媒介契約書</p> <p>依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>甲・依頼者 住所 氏名</p> <p>乙・宅地建物取引業者 商号（名称） 代表者 ㊟ 主たる事務所の所在地 免許証番号</p> <p>1 (略) 一～三 (略)</p> <p>四 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、* 3 _____ _____にこの媒介契約の締結の日の翌日から* 4 __日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付（宅地建物取引業法第34条の2第12項</p>	<p>一 標準専任媒介契約約款 標準専任媒介契約約款は、次の専任媒介契約書及び専任媒介契約約款とする。ただし、依頼者に不利益とならない特約を妨げないものとする。</p> <p>(1) 専任媒介契約書</p> <p style="text-align: center;">専任媒介契約書</p> <p>依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>甲・依頼者 住所 氏名 ㊟</p> <p>乙・宅地建物取引業者 商号（名称） 代表者 ㊟ 主たる事務所の所在地 免許証番号</p> <p>1 (略) 一～三 (略)</p> <p>四 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、* 3 _____ _____にこの媒介契約の締結の日の翌日から* 4 __日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。</p>

の規定による提供を含みます。) します。

なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

備考 (略)

2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付 (宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。) して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付 (宅地建物取引業法第37条第4項又は第5項の規定による提供を含みます。) します。

四・五 (略)

3～7 (略)

なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

備考 (略)

2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。

四・五 (略)

3～7 (略)

(2) 専任媒介契約約款

専任媒介契約約款

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一～四 (略)

五 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付（宅地建物取引業法第34条の2第12項の規定による提供を含みます。）すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。）して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第4項又は第5項の規定による提供を含みます。）すること。

四・五 (略)

(報酬の受領の時期)

第9条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付（宅地建物取引業法第37条第4項の規定

(2) 専任媒介契約約款

専任媒介契約約款

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一～四 (略)

五 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四・五 (略)

(報酬の受領の時期)

第9条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬

による提供を含みます。)した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 (略)

(更新)

第15条 専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書等でその旨を申し出るものとします。

3 (略)

(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 (略)

(更新)

第15条 専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとします。

3 (略)

二 標準専属専任媒介契約約款

標準専属専任媒介契約約款は、次の専属専任媒介契約書及び専属専任媒介契約約款とする。ただし、依頼者に不利益とならない特約を妨げないものとする。

(1) 専属専任媒介契約書

専 属 専 任 媒 介 契 約 書

依頼者甲は、この契約書及び専属専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

年 月 日

甲・依頼者 住所
氏名

乙・宅地建物取引業者 商号（名称）

代表者

Ⓜ

主たる事務所の所在地

免許証番号

1 （略）

一～三 （略）

四 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、* 3 _____
_____にこの媒介契約の締結の日の翌日から* 4 __日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付（宅地建物取引業法第34条の2第12項の規定による提供を含みます。）します。

なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報

二 標準専属専任媒介契約約款

標準専属専任媒介契約約款は、次の専属専任媒介契約書及び専属専任媒介契約約款とする。ただし、依頼者に不利益とならない特約を妨げないものとする。

(1) 専属専任媒介契約書

専 属 専 任 媒 介 契 約 書

依頼者甲は、この契約書及び専属専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

年 月 日

甲・依頼者 住所
氏名

Ⓜ

乙・宅地建物取引業者 商号（名称）

代表者

Ⓜ

主たる事務所の所在地

免許証番号

1 （略）

一～三 （略）

四 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、* 3 _____
_____にこの媒介契約の締結の日の翌日から* 4 __日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。

なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報

を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

備考 (略)

2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。）して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第4項又は第5項の規定による提供を含みます。）します。

四・五 (略)

3～7 (略)

を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

備考 (略)

2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。

四・五 (略)

3～7 (略)

(2) 専属専任媒介契約約款

専属専任媒介契約約款

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一～四 (略)

五 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付（宅地建物取引業法第34条の2第12項の規定による提供を含みます。）すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合には、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。）して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第4項又は第5項の規定による提供を含みます。）すること。

四・五 (略)

(報酬の受領の時期)

第9条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付（宅地建物取引業法第37条第4項又は第

(2) 専属専任媒介契約約款

専属専任媒介契約約款

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一～四 (略)

五 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 (略)

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合には、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四・五 (略)

(報酬の受領の時期)

第9条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬（

5項の規定による提供を含みます。)した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 (略)

(更新)

第14条 専属専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書等でその旨を申し出るものとします。

3 (略)

以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 (略)

(更新)

第14条 専属専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとします。

3 (略)

三 標準一般媒介契約約款

標準一般媒介契約約款は、次の一般媒介契約書及び一般媒介契約約款とする。ただし、依頼者に不利益とならない特約を妨げないものとする。

(1) 一般媒介契約書

一般媒介契約書

依頼者甲は、この契約書及び一般媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

年 月 日

甲・依頼者 住所
氏名

乙・宅地建物取引業者 商号（名称）

代表者 ㊟

主たる事務所の所在地

免許証番号

4 媒介に係る乙の業務

乙は、3に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 （略）

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。）して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書

三 標準一般媒介契約約款

標準一般媒介契約約款は、次の一般媒介契約書及び一般媒介契約約款とする。ただし、依頼者に不利益とならない特約を妨げないものとする。

(1) 一般媒介契約書

一般媒介契約書

依頼者甲は、この契約書及び一般媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

年 月 日

甲・依頼者 住所
氏名

㊟

乙・宅地建物取引業者 商号（名称）

代表者 ㊟

主たる事務所の所在地

免許証番号

4 媒介に係る乙の業務

乙は、3に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 （略）

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書

面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第4項又は第5項の規定による提供を含みます。）します。

四・五 （略）

(2) 一般媒介契約約款

一般媒介契約約款

(宅地建物取引業者の義務等)

第5条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一・二 （略）

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 （略）

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。）して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第4項又は第5項の規定による提供を含みます。）すること。

四・五 （略）

(報酬の受領の時期)

第11条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを

面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。

四・五 （略）

(2) 一般媒介契約約款

一般媒介契約約款

(宅地建物取引業者の義務等)

第5条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一・二 （略）

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 （略）

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四・五 （略）

(報酬の受領の時期)

第11条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを

成立した契約の当事者に交付（宅地建物取引業法第37条第4項又は第5項の規定による提供を含みます。）した後でなければ、前条第1項の報酬（以下「約定報酬」といいます。）を受領することができません。

2 （略）

（更新）

第16条 一般媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書等でその旨を申し出るものとします。

3 （略）

成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬（以下「約定報酬」といいます。）を受領することができません。

2 （略）

（更新）

第16条 一般媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとします。

3 （略）

附 則

この告示は、令和四年五月十八日から施行する。

○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、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、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。

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。

修正前
重 要 事 項 説 明 書
(売 買 ・ 交 換)
(第 一 面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏 名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の様態 (法第34条第2項)	売 買 ・ 交 換
	当 事 者 ・ 代 理 ・ 媒 介

土 地	所在地				
	登記簿の 地 目		面 積	登記簿面積 実測面積	m ² m ²
建 物	所在地				
	家屋番号		床面積	1階	m ² 計 m ²
	種類及び構造			2階	m ²
売主の住所・氏名					

修正後
重 要 事 項 説 明 書
(区分所有建物の売買・交換)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
(削除)

(削除)

説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	(削除)
	登 録 番 号	()
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	電 話 番 号 () -

取 引 の 態 様 (法第34条第2項)	売 買 ・ 交 換
	当 事 者 ・ 代 理 ・ 媒 介

建 物	区分所有建物の名称				
	室 番 号		棟 階 号室		
	所 在 地				
	専 有 面 積		m ² (登記簿面積 m ²)		
敷 地	敷地に関する権利				
	面 積	登 記 簿 面 積	m ²	共有持分	分の
		実 測 面 積	m ²		
売 主 の 住 所 ・ 氏 名					

改正前
重 要 事 項 説 明 書
(区分所有建物の売買・交換)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏 名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の様態 (法第34条第2項)	売買 ・ 交換
	当事者 ・ 代理 ・ 媒介

建 物	区分所有建物の名称				
	室 番 号		棟 階 号室		
	所 在 地				
	専 有 面 積		㎡ (登記簿面積 ㎡)		
敷 地	敷地に関する権利				
	面 積	登記簿面積	㎡	共有持分	分の
		実測面積	㎡		
売主の住所・氏名					

重 要 事 項 説 明 書
(宅地の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
(削除)

(削除)

説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	(削除)
	登 録 番 号	()
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	電 話 番 号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代 理 ・ 媒 介
-----------------	-----------

土 地	所 在 地				
	登 記 簿 の 地 目		面 積	登 記 簿 面 積	m ²
			積	実 測 面 積	m ²
貸主住所・氏名					

重 要 事 項 説 明 書
(宅地の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	印
	登 録 番 号	()
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	電 話 番 号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代 理 ・ 媒 介
-----------------	-----------

土 地	所 在 地				
	登 記 簿 の 地 目	面 積	登 記 簿 面 積	m ²	
			実 測 面 積	m ²	
貸主住所・氏名					

重 要 事 項 説 明 書
(建物の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
(削除)

(削除)

説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	(削除)
	登 録 番 号	()
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	電 話 番 号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代 理 ・ 媒 介
-----------------	-----------

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	m ² （登記簿面積 m ² ）
	種 類 及 び 構 造	
貸主氏名・住 所		

重 要 事 項 説 明 書
(建物の貸借)
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説 明 を す る 宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	印
	登 録 番 号	()
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	電 話 番 号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代 理 ・ 媒 介
-----------------	-----------

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	m ² （登記簿面積 m ² ）
	種 類 及 び 構 造	
貸主氏名・住 所		