

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
あ	<p>預り金(申込金)の返還</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産の購入申込みをした際に、売主の宅建業者から言われるがままに申込金を支払いました。 現在まだ、売買契約書を取り交わしておらず、諸条件も確認していません。 契約書を取り交わす前に、思い直して、その申込みをキャンセル(撤回)しようとしたところ、業者から「購入申込みをしたので、契約は成立している。申込金は契約代金に充当することになっている。違約金として没収するので、返せない。」と言われました。 売主業者の言うとおり、申込金は返してもらえないのでしょうか。 	<p>宅建業者は、相手方から契約の申込みの撤回があったときは、契約の申込時に受領していた金品(契約締結の前に授受していた金品。預り金、申込金、証拠金、その他名称の別は問いません。)を返還しなければなりません。</p> <p>【申込みとの成立時期について】</p> <p>民法では、「申込み」とそれに対する「承諾」があったときに契約は成立するものとしているため、契約の方式について、「書面」を作成して取り交わすことを要件としておらず、口頭でもよいことになっています。</p> <p>しかし、不動産売買契約については、不動産が重要で高額な資産であるうえに、双方の権利義務を取り決めるべき事項が多岐にわたり、内容も専門的で複雑であることから、諸条件を含む契約内容の詳細は、購入申込み後に当事者間の協議により徐々に練り上げられてゆき、最終的には書面化され、売主・買主双方が当該書面に記名押印し、取り交わしを行うことで、はじめて契約は確定的に成立する(=双方の意思は最終的に合致する)と考えるべきです。</p> <p>仮に宅建業者が、不動産取引に関する経験や知識が十分でない一般消費者に対して、「不動産契約は口頭のやりとりで成立している」「買付証明書ももらっているから売買契約は成立した」との考えを強要することがあれば、宅建業法で禁止されている取引の公正を害する行為であると判断されるおそれもあります。</p> <p>このことから、お尋ねの件については、売買契約は未だ成立していないとみるべきで、契約代金、違約金は発生していないため、申込金を手付金や代金(いずれも契約成立後に授受されるもの)に充当するとの理由は成立しません。</p> <p>売主の宅建業者は、いかなる理由があっても、一旦相手方に申込金を返還しなければなりません。</p>
い	<p>違約金の額</p> <ul style="list-style-type: none"> 経済事情の急変により、一度締結した土地売買契約を解約せざるを得なくなりました。 売主の宅建業者から、自己都合による解約であることを理由に多額の違約金を請求されています。 業者の言うとおりに、違約金を支払わないといけませんか。 	<p>違約金とは、債務不履行があった場合に、債務者(不履行をした側)が債権者(契約の相手方)に支払うべきことを約束した金銭をいい、一般的に損害賠償額を予定したものとみなされます。</p> <p>お尋ねの件については、単に「自己都合」で契約を破棄(解約)したことですので、契約で定めた義務を履行しないこととなり、違約金が発生してしまう可能性があります。</p> <p>なお、宅建業法では、売主が宅建業者で、買主が一般個人等の宅建業者以外の者である場合は、違約金と損害賠償額の合計額は、売買代金の額(消費税を含む。)の20%を超えてはならないとされていますので、注意してください。</p>
一般媒介契約	<p>一般媒介契約とは何ですか。</p>	<p>宅建業者に仲介を依頼するときは、不動産の契約に先立ち、業者と媒介契約を結ぶこととなります。</p> <p>宅建業者は、媒介契約を締結した際は、遅滞なく、法定事項が記載された書面(媒介契約書)を作成して記名押印し、売主等に交付しなければなりません。</p> <p>媒介契約には、一般媒介契約のほか、専属専任媒介契約、専任媒介契約の3つの型式があります。3つの型式には、それぞれにメリット・デメリットがありますので、宅建業者から相違点について十分説明を受けたうえで、その種類を選択し、媒介契約を締結してください。</p> <p>【一般媒介契約とは】</p> <ul style="list-style-type: none"> 専属専任媒介契約、専任媒介契約とは異なり、依頼者は、他の宅建業者に重ねて媒介を依頼することができます。 重ねて依頼する宅建業者を明示するタイプと、明示しないタイプの2種類があります。 なお、国土交通省が定める明示型の標準一般媒介契約書では、他の宅建業者又は自己発見によって契約を締結させたときは、媒介契約の相手方である宅建業者にその旨を通知する義務がありますので、注意してください。
か	<p>買換え特約</p> <ul style="list-style-type: none"> 今住んでいる住宅の売却代金を購入代金の一部に充てることを見込んで、土地建物売買契約を締結しました。 しかし、手持ち物件を売却できなかつたので、契約解除を申し出たところ、違約金を請求されてしまいました。 業者の言うとおりに、違約金を支払わないといけませんか。 	<p>このような場合、買主は、売買契約締結の前に、売主に対して、既存住宅(手持ち物件)に係る売買契約が成立することが、この契約の条件であることを明確に伝えお必要があります。</p> <p>そのうえで、手持ち物件の売却ができなかつたときのリスク回避の措置として、売買契約書の「契約の解除についての事項」の中に「買換特約」を付けておくことをお勧めします。</p> <p>「買換特約」とは、手持ち物件を売却できなかつたときには、売買契約を解除することができる旨の取り決めです。</p> <p>買換特約には、既存住宅が売却できなかつたときの契約の解除期限や手付金・売買代金の返還等をどうするか具体的に定めておきます。</p> <p>また、同時に、仲介業者と締結した媒介契約書面においても、買換特約により売買契約が解除されたときは、仲介業者に支払うこととされた手数料の金額を買主に遅滞なく返還する旨の特約を付けておくこと等を定めておくことが望ましいと思われます。</p>
がけ条例	<p>「がけ条例」とは何ですか。</p>	<p>がけ地付近に建築物を建築しようとする場合は、県条例(埼玉県建築基準法施行条例(第6条))により、擁壁の設置や建築物の「がけ」からの離隔などが義務付けられることがあります。</p> <p>この条例のことを、通称、「がけ条例」といいます。</p> <p>「がけ条例」による規制事項については、宅建業法第35条第1項に規定する「説明すべき重要な事項」としては列挙されているものではありませんが、買主にとっては、土地利用に及ぼす影響を及ぼす事項となりますので、宅建業者は、必ず該当の有無を確認し、該当する場合には、適切に説明を行う必要があります(重要事項の説明)。</p> <p>(参考)</p> <p>埼玉県建築基準法施行条例と解説(建築安全課ホームページ)</p> <p>https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/kenttikuhudo-usann/kenttikuziyumhounikannsurukoto/01zyoureit</p>

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
勧誘がしつこい	<ul style="list-style-type: none"> 一度断ったのに、宅建業者が、何回も勧誘の電話をしてくる。 迷惑なので、やめてほしいんですけど。 	<ul style="list-style-type: none"> まず、一度ははっきりと、「お断りします」「必要ありません」「結構です」「関心ありません」など、断りの意思を伝えてください。 宅建業法では、宅建業者が、次のような「しつこい勧誘」を行うことを禁じています。 <ol style="list-style-type: none"> ①消費者側が、契約をしない、勧誘を受けないとの意思表示をしているにもかかわらず、宅建業者がこれを聞き入れずに電話をかけた、書面やパンフレットを送りつけたりして、勧誘を続けること ②早朝又は夜遅くの時間帯に電話や訪問をしたり、消費者の意向によらず自宅に押しかける、職場等へ電話や訪問をするなど、消費者に迷惑を覚えさせるような行為をすること ③長時間(短時間の頻繁な繰り返しを含む。)にわたり電話等で勧誘を行うこと また、宅建業法では、宅建業者は、電話等で勧誘を始める際には、その商号又は名称を自ら名乗り、電話を掛けた目的が宅建物の契約締結の勧誘であることを明確に告げなければならないとされています。
き 境界	<ul style="list-style-type: none"> 宅建業者の仲介で、土地売買契約を締結する予定です。 ところが、隣地所有者に立合い確認してもらえないため、境界が確定していません。 境界不明のままでも、土地売買契約の締結はできますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣地との境界(所有権の境界)が確定しているか否かについて、明確に説明しないまま土地売買契約を締結したことで、後日、紛争となる事例がしばしばみられます。 対象土地の面積(数量)を「公簿」とするのか「実測」とするのは当事者の契約の自由ですが、利用できる土地の範囲がどこまでなのか(隣接土地との境界が確定しているのか)、隣地所有者と境界をめぐるトラブルがあるか否かについては、買主にとって契約を締結するに際しての判断に重要な影響を及ぼす事項(重要事項)になると考えられます。 このため、宅建業者としては、境界確定の状況について、現地の杭(境界標)を確認したり、売主に対して境界の明示や境界確定の状況・越境の有無について記載した物件状況等確認書(告知書)の提出を求めるなどの方法で調査を行い、その結果(境界が確定しているのか、していないのか、あるいは不明なのか、越境の有無など今後紛争発生リスクがあるのか否か等)を買主に正確に説明しておく必要があります。 やむを得ず、確定しないまま(不明を含む。)取引をしようとする場合は、宅建業者は、前述の調査結果を「重要事項説明書」に記載して説明し、将来買主に起こりうる不利益について十分な理解を得たうえで、契約手続きを進めるようにしてください。 (注)法務局備付けの「地積測量図」や売主が単独で作成した「測量図」は、隣接する土地すべての所有者が境界確認をして作成した「確定測量図」ではない可能性があります。「測量図が存在すること」は、必ずしも境界が確定していることを意味しませんので、注意してください。
く クーリング・オフ	<ul style="list-style-type: none"> 売主は宅建業者で、買主(自分)は一般個人です。 宅建業者の事務所で、売買契約を締結しましたが、帰宅後にもう一度考え直したところ、やっぱり契約を取り止めたくなりました。 「クーリング・オフ」による契約解除(白紙解除)はできますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 「クーリング・オフ」による契約解除はできません。 (注)他の要件による契約解除を否定するものではありません。 宅建業法の規定による「クーリング・オフ」とは、売主が宅建業者で、買主が一般個人等の宅建業者以外の者である場合において、買主が、冷静な判断がしづらい場所で、つい、契約の申し込みや契約締結をしてしまった場合に、買主に再考の機会を与え、契約の申込みの撤回や契約の解除を可能とする制度です。 宅建業法では、業者の事務所や自ら申し出た場合の自宅について「冷静な判断ができる場所」とみなしています。 お尋ねのケースでは、売主業者の事務所を締結していますので、正しい判断ができるとされる場所で契約を締結したとみなされ、クーリング・オフによる契約解除はできないこととなります。 売主の宅建業者は、買主に対し、クーリング・オフすることができる旨及びクーリング・オフする場合の方法について、書面で通知しなければなりません。 買主は、事務所等以外の場所で締結した契約について、①前記通知を受けた日から8日以内である場合、②物件の引渡しを受けていない又は代金の「全額」を支払っていない場合のいずれかに該当する場合には、売主に対し、書面で通知することにより、無条件で一方向的に契約の申込みの撤回又は契約の解除をすることができます。 売主の宅建業者は、クーリング・オフがなされると、既に受領した金品について、すべて返還しなければなりません。また、契約の相手方に対して損害賠償請求や違約金請求をすることはできません(白紙解除となります)。 また、売買契約を締結するに際し、以上の宅建業法の規定に反して、クーリング・オフ制度を利用できなくなるような特約を付することはできません(無効です)。
け 契約の際の注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の契約にあたり、あらかじめ、注意しておくべきことがあれば教えてください(売買、賃貸借(借家)契約)。 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の購入や住宅の賃貸借の際の注意事項について、当課ホームページに記載していますので、参考にご覧ください。(参考)不動産の購入や住宅の賃貸借(建築安全課ホームページ) → https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/takkensoudan-main/index.html
契約書の作成方法	<ul style="list-style-type: none"> 売買契約書について、原本を買主に、その写しを売主に交付することで問題はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅建物取引業法上は、売買契約書の作成部数などの取扱いについて規定はなく、問題ありません。 宅建業法第37条では、同条に規定する書面について、宅建物取引士の記名のある書面を買主及び売主の双方に交付することを、宅建物取引業者に義務付けています。
契約締結時期の制限	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の環境の良い広い土地に専用住宅を建てるための宅地を探しています。 業者の紹介で、宅地として使用するには開発許可が必要となる土地が見つかりましたが、売主の宅建業者が、とりあえず土地をおさえておく必要があるため、契約を先にしてほしい。許可申請は契約後にするから、と言っています。 業者の言うとおり、契約しても大丈夫でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅建業者は、契約締結時に、契約の目的とする物件が完成していない(工事が完了していない)取引を行う場合においては、開発許可、建築確認等の工事の実施に必要な許可等を得た後でなければ、契約を締結することはできません。 これは、契約を締結したとしても、万が一許可等が得られなければ、契約の目的は達せられず、買主は不測の損害を被るおそれがあるためです。 買主が、一般消費者ではなく宅建業者である場合であっても、この規制は及びます。 お尋ねの取引については、宅地として使用するための造成工事に必要な開発許可等を取得した後でなければ、売買契約は締結できません。 なお、許可等を取得することを条件として(停止条件として)契約を締結することもできません。

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容及び作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
契約不適合責任①	<p>・「契約不適合責任」とは何ですか。</p>	<p>・売買した物件が、その種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(不適合)であったときは、買主は、売主に対して、修繕等の必要な措置をとることを請求することができます(ただし、買主に責任がある場合を除く。)(民法第562条)</p> <p>・契約不適合である場合に、修繕等の請求のほか、買主が取りうるその他の措置としては、代金の減額請求(民法第563条)、損害賠償請求及び契約の解除(民法第564条)があります。</p> <p>・実際にこれらの不適合責任を請求しようとするときは、請求の期限や方法について細かなルールがありますので、事前に弁護士等法律の専門家へご相談のうえ、行われることをお勧めいたします。</p>
契約不適合責任②	<p>・「契約不適合責任」を負わないの特約は有効ですか。</p>	<p>・売主が宅建業者で、買主が一般個人等の宅建業者以外の者である場合は、買主が売主に契約不適合責任を問うことができる期間を引渡しの日から2年以上とすること(2年未満にはできない。)を除き、「不適合責任を負わない。」とするなど、一般個人等に不利な特約をつけることは宅建業法に違反し、無効です。</p> <p>(不利な特約の例)</p> <p>① 引渡しは現状有姿とする。→無効</p> <p>② 戸建て中古住宅の売買において、土台の部分は責任を負うが、屋根については不適合責任を負わない。→無効</p> <p>・一方で、売主が、宅建業者でない場合は、次の場合を除き、買主が十分に内容を理解し、承諾していれば有効です。</p> <p>① 売主が不適合の事実を知っていて、買主に告げなかった場合</p> <p>② 消費者契約法の規定に違反しない場合(※)</p> <p>(※)売主が「事業者」で、買主が「一般消費者」である場合、売主事業者の損害賠償義務を免除する特約は原則無効(8条第1項第1号、第2号)。買主消費者の解除権を放棄させる特約は無効(8条の2)等。</p> <p>・なお、不適合責任を負わないとする特約は、取引の相手方等の判断に多大な影響を及ぼす事項に該当すると考えられます。</p> <p>・宅建業者は、法第35条若しくは法第47条の規定に基づき、契約の相手方等に事前にその旨を説明又は告知しておく必要があります。</p> <p>・一般消費者への十分な説明等がないまま取引をした場合、関与した宅建業者は、法第35条若しくは法第47条違反に該当するおそれがあるほか、「取引の公正を害する行為」をしたとみなされ、監督処分を受ける可能性があります。</p>
契約不適合責任③	<p>・戸建て中古住宅(土地付き)の売買で、売主が宅建業者、買主が一般消費者である場合、契約不適合責任の内容について、次のように特約で定めることはできますか。</p> <p>① 不適合責任担保期間を、物件の引渡しの日から2年、かつ、不適合を知った日から1年以内</p> <p>② 不適合責任担保期間は、物件の引渡しの日から2年とし、建物については、責任を負わない。</p>	<p>・宅建業法では、売主が宅建業者で買主が宅建業者以外である場合、契約不適合責任を問うことができる通知期間を引渡しの日から2年以上とする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約をしてはならない、と規定しています(つまり、責任を問える期間は最低でも引渡しの日から2年間。)</p> <p>・①の場合、買主が、引渡しの日から間もなく不適合を知った場合、売主の不適合責任を問える期間が「引渡しの日から2年未満」になる場合もあるので、無効です。</p> <p>・②の場合、不適合責任を問える目的物の範囲を制限していますので、買主に不利な特約にあたり、無効です。</p> <p>・なお、契約で取り決めた特約が無効となった場合は、民法の規定(不適合を知った日から1年以内に通知し、かつ、知った日から5年以内に権利行使可。権利行使期間は、引渡しの日から最長10年。対象は引き渡された目的物。)が適用となります。</p>
契約不適合責任の期間①	<p>・契約不適合責任の通知期間について、「引渡しの日から2年」との特約が付いています。2年を過ぎると、何も保証はなくなるのでしょうか。</p>	<p>・住宅の品質確保の促進等に関する法律(いわゆる「住宅品質確保法」)は、新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時から10年間、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について瑕疵担保責任を負うことを義務付けられており、これに反する特約は無効です。</p>
契約不適合責任の期間②	<p>・売主が宅建業者、買主が一般消費者となる取引で、築30年の中古住宅の売買契約を締結する予定です。</p> <p>・「契約不適合責任期間なし」とする特約をつけることはできますか。</p>	<p>・宅地建物取引業法では、売主が宅地建物取引業者で買主が宅地建物取引業者以外の者であるときは、「責任担保期間なし。」とする買主に不利な特約を付することは禁止されています。</p> <p>・中古物件であっても、このような特約を付けた場合は、当該特約は無効となります(民法の規定が適用されます。)</p> <p>・契約成立後、責任期間中に、住宅に不具合が見つかった場合、売主と買主のどちらが費用負担すべきなのかをめぐり、トラブルが発生することがあります。</p> <p>・契約締結の前に、売主と買主で、建物の老朽化の程度(不具合箇所の有無、過去の維持点検・修繕の状況等)について相互に確認し、契約後に修繕等が必要になったときに誰がその費用を負担するのか、あらかじめ取り決めておくことが大切です。</p> <p>(※)建物の老朽化の程度を確認する際は、各種設計図書、過去の点検・修繕の記録、建物状況調査(インスペクション)の結果や売主から提供される物件状況確認書(告知書)などを活用することが有用です。</p>
原状回復	<p>・アパートを退去しようとしたところ、家主から、壁紙の張替え、畳の表替え費用を請求されました。</p> <p>・支払わないといけませんか。</p>	<p>・お尋ねの「退去の際の手続き」については、宅地建物取引業法の規制対象ではありませんが、一般的には、次のとおり考えられます。</p> <p>① 入居契約書にその旨の取り決めがあれば、その内容に従う。</p> <p>② 取り決めがない場合、お尋ねの家主からの主張は、借主への要望・申し入れ事項と考えられます。</p> <p>・貸主、借主のトラブルの未然防止の観点から、国土交通省では、現時点において妥当と考えられる一般的な基準として「原状回復をめぐりトラブルとガイドライン」を公表しています。家主との話し合いの際の参考資料としてご利用ください。</p> <p>(参考)</p> <p>「原状回復をめぐりトラブルとガイドライン」について(国土交通省ホームページ)</p> <p>→ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html</p>

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
建築条件付き土地売買契約	<ul style="list-style-type: none"> ・建築条件付き土地売買契約を締結することになり、建築請負契約も同日付で売主業者と締結しました。 ・しかし、その後、建築の協議がまとまらなかったため、残念ながら土地売買契約も解除せざるを得ない状況になりました。 ・契約解除を申し出たところ、違約金を請求されました。 ・業者の言うとおりに、違約金を支払わないといけませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「建築条件付き土地売買」とは、買主が、一定期間内に売主業者又は売主の指定する建築業者と建築工事請負契約を締結することを条件とした土地売買契約です。 ・土地売買契約後、買主に十分な協議・検討の時間を与えずに建築請負契約を締結させ、最終的に建築協議が整わない事態となったときに、買主がやむなく土地売買契約書を解約しようとすると、売主が一方的に手付金放棄や違約金支払いを請求し、トラブルになるケースが見受けられます。 ・買主と建設業者等の間で、建設計画に関する協議が十分に行われていないまま、土地売買契約と同日又は短期間のうちに建築請負契約を締結し、買主に不測の損害を与えることは、取引の公正を害する行為で、適切ではありません。 ・こういったトラブルを回避するため、あらかじめ、土地売買契約書特約において、建築請負契約が成立しない場合の契約解除の可否及び解除の際の費用負担の有無(白紙解除、手付解除、違約金を支払う必要がある解除となるのか)について、明記しておくことが適切です。 ・なお、売主が宅建業者である場合は、土地売買契約締結日と建築請負契約締結日が近接していると、実質的に土地付き建物の取引であると判断され、宅建業法第33条及び36条に抵触(未完成物件に関する取引規制逃れ)し、監督処分の対象となる可能性もありますので、注意してください。
こ 広告表示	<ul style="list-style-type: none"> ・広告されていた内容と実際の物件の状況が違うのですが・・・ 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者は、著しく事実と異なる表示をしたり、実際より著しく優良、有利であると人を誤認させるような表示(広告)をしてはなりません。 ・不動産広告については、業界の自主規制団体である「不動産公正取引協議会」が、広告の適正表示を確保することを目的として「不動産の表示に関する公正競争規約」を定めています。 ・不動産公正取引協議会では、消費者からの広告表示に関する相談を受け付けており、規約に反して不適切な表示を行った事業者に対して、課徴金を科すなどの指導を行っています。 【不動産広告に関するお問合せ先】 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会(電話03-3261-3811) ホームページアドレス → https://www.sfkoutori.or.jp/
告知書	<ul style="list-style-type: none"> ・「告知書」とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「物件状況確認書(告知書)」や「付帯設備表」は、契約後のトラブル発生防止のため、売主から、物件の現状や過去の履歴について知っている事実を事前に申告してもらうためのものです。 ・売主にしかわからない内容が把握できますので、後日のトラブル回避のため、売主の協力を得て、是非作成してもらうようにしてください。 ※ 既存建物を取引する際に作成する「建物状況調査」とは別物です。 ・各不動産団体が標準的な書式を用意していますので、会員業者の方は各団体あてお問い合わせください。
し 重要事項説明①	<ul style="list-style-type: none"> ・重要事項説明とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の取引に関する紛争の多くは、取引の知識・経験の乏しい一般消費者が、宅建業者から十分な説明を受けずに、物件の状況を誤認して契約を締結してしまったことにより発生しています。 ・宅建業法では、このようなトラブルの発生を未然に防ぐため、宅建業者に対して、契約締結の前に、買主、借主等が契約をするかどうかを判断するにあたり、重要な影響を及ぼすと考えられる一定の事項について、宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士から、文書を交付して説明させることとしています。このことを「重要事項説明」といいます。 ・重要事項の説明は、一般の消費者に対して、契約するかどうかについて熟考する機会を与え、正しい判断をしてもらうために行われます。 ・一般消費者は、説明の内容に疑問点があれば積極的に宅地建物取引士に質問し、十分検討のうえ、わからないことがなくなったら、「買う、買わない」「借りる、借りない」を判断し、契約に臨むようにしてください。 ・そのために、宅建業者は、対象物件が概ね定まった段階で、契約前のできる限り早い時期に重要事項説明を行い、消費者が、契約するかどうかを検討するための時間的余裕を十分に取れるように配慮してください。 ・なお、宅建業者が、相手方から契約までに十分な時間が欲しいとの申し出があったにもかかわらず、契約の判断に通常必要とされる時間を与えずに、事実を歪めて「明日では契約できなくなる。今日しか待てない」など、正当な理由なく、熟慮の時間を設けさせずに契約の締結を急がせるような行為は宅建業法で禁止されています。
重要事項説明②	<ul style="list-style-type: none"> ・「重要事項説明書」を渡され、後で読んでおくように言われました。 ・内容の説明を受けていないのですが、大丈夫でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者は、契約の相手方に対して、契約締結の前に、取引に関する「重要な事項」について、宅地建物取引士に、宅地建物取引士の記名のある文書を交付して説明させる義務があります。 ・「重要な事項」は契約を締結するかどうかの判断に影響を与える事項ですから、買主、借主等は、必ず契約の前に内容についての説明を受け、十分に内容を理解してから、「買う、買わない」「借りる、借りない」を判断し、契約に臨むようにしてください。 ・なお、契約の相手方が、宅建業者である場合は、内容について説明は要せず、文書を交付するだけでよいことになっています。
敷金	<ul style="list-style-type: none"> ・アパートの退去時の精算で、敷金を返還しないと書いているんですけど・・・ 	<ul style="list-style-type: none"> ・退去時の精算事務については、宅地建物取引業法の規制対象ではありません。 ・国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を作成しておりますので、参考してください。 (参考) 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について(国土交通省ホームページ) → https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
死(人の死)に関する告知について	<ul style="list-style-type: none"> ・取引物件内で、過去に死亡事故がありました。 ・そこについて、買主(又は借主)に説明しておくべきでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住用不動産の取引において、対象物件内で過去に「人の死」が発生していた場合、その事実が、買主等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、宅建業者は、その事実を取引の相手方に告知しなければなりません。 ・告知すべき「人の死」としては、一般的に「事故死」が対象となると考えられ、老衰、持病による病死などの「自然死」、自宅階段からの転落や転倒、誤嚥などの日常生活の中で起こりうる「不慮の死」については、特殊清掃や大規模リフォームが行われた事実等がなければ、告げる必要はないと考えられます。 ・宅建業者が行うべき調査の方法としては、売主・買主に対して、過去の事件・事故の有無について事実を記載した物件状況等確認書(告知書)その他の書面の提出を求める方法により照会を行うことが適切と考えます。 (注)告知書に記載された事項のうち、個人情報に関する部分については、買主等に告知する必要はありませんので、注意してください。 ・このとき、売主等に対し、売主等が事案の存在を故意に告げなかった場合には、民事上の責任を問われる可能性があることを伝えてください。 ・以上の宅建業者が実施すべき調査及び告知等の内容の詳細については、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」に示されていますので、宅建業者は、これに準拠した対応をお願いいたします。 ・なお、宅建業者がここに記載する対応を行った場合であっても、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避できるものではありませんので、ご留意ください。 (参考)国土交通省ホームページ → https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_ken
従業者証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・従業者証明書とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「従業者証明書」とは、宅地建物取引に関与する者が宅建業者の従業者であることを取引の相手方に明らかにするため、宅建業者が作成し、その従業者に携帯させるものです。 ・宅建業者は、従業者証明書を携帯しない者を、宅地建物取引業務に従事させてはなりません。 ・従業者は、取引の関係者から請求があったときは、従業者証明書を提示しなければなりません。 ・なお、証明書の様式は、国土交通省令様式第8号により定められています。
従業者名簿	<ul style="list-style-type: none"> ・従業者名簿には何を記載すればよいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者は、事務所ごとに、氏名、生年月日、主たる職務内容、宅建士であるか否かの別、従業者となった(でなくなった)年月日を記載した従業者名簿を備え付けなければなりません。 ・名簿の様式は、国土交通省令様式第8号の2(第17条の2関係)により定められています。 ・なお、従業者名簿は、取引の関係者から請求があれば、閲覧に供させなければなりません。
新築の定義	<ul style="list-style-type: none"> ・建築後1年は経っていませんが、入居履歴はあります。 ・まだ新しい物件なので、「新築」と表示して販売広告をしてもよいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの(建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。)とされています(不動産の表示に関する公正競争規約第18条(1)、住宅品質確保法第2条第2項)。 ・入居履歴のあるものは、「新築」とはいいません。 ・なお、「建設工事の完了」とは、計画された工事の全工程を終了し、検査済証の交付を受けるなどして、直ちに買主が住宅としての利用が可能となった状態をいいます。
せ 専属専任媒介契約	<ul style="list-style-type: none"> ・専属専任媒介契約とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者に仲介を依頼するときは、不動産の契約に先立ち、業者と媒介契約を結ぶこととなります。 ・宅建業者は、媒介契約を締結した際は、遅滞なく、法定事項が記載された書面(媒介契約書)を作成して記名押印し、売主等に交付しなければなりません。 ・媒介契約には、専属専任媒介契約のほか、専任媒介契約、一般媒介契約の3つの型式があります。3つの型式には、それぞれにメリット・デメリットがありますので、宅建業者から相違点について十分説明を受けたうえで、その種類を選択し、媒介契約を締結してください。 【専属専任媒介契約とは】 ・特定の1社にのみ媒介を依頼する契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することはできません。自分で取引の相手方を探すことも禁止されます。 ・短期間で積極的に相手方を探す努力をさせるため、契約期間は最長3か月間とされています。期間の自動更新は禁止されているので、成果が思わしくなければ、期間満了後に、他の業者に依頼することも可能です。 ・この契約を締結すると、宅建業者は、広く相手方を探るため、媒介契約締結の日から5日以内(宅建業者の休業日は除く。)に物件情報を指定流通機構(レインズ)に登録しなければなりません。 ・登録後、宅建業者は、レインズへの登録したことを証する書面を依頼者に交付します。 ・宅建業者は、依頼者に対し、媒介契約で指定した方法(文書又は電子メール)により、1週間に1回以上、業務処理の状況を報告する義務があります。 ・レインズへの登録期間は、専属専任媒介契約の期間中であり、正当な事由(媒介契約の解除や取引の成立)がなければ、登録を削除することは禁止されています

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
せ	<p>専任媒介契約とは何ですか。</p>	<p>・宅建業者に仲介を依頼するときは、不動産の契約に先立ち、業者と媒介契約を結ぶこととなります。</p> <p>・宅建業者は、媒介契約を締結した際は、遅滞なく、法定事項が記載された書面(媒介契約書)を作成して記名押印し、売主等に交付しなければなりません。</p> <p>・媒介契約には、専任媒介契約のほか、専属専任媒介契約、一般媒介契約の3つの型式があります。3つの型式には、それぞれにメリット・デメリットがありますので、宅建業者から相違点について十分説明を受けたうえで、その種類を選択し、媒介契約を締結してください。</p> <p>【専任媒介契約とは】</p> <p>・特定の1社にのみ媒介を依頼する契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することはできません。ただし、専属専任媒介契約とは異なり、自分で取引の相手方を探すことは可能です。</p> <p>・短期間で積極的に相手方を探す努力をさせるため、契約期間は最長3か月間とされています。期間の自動更新は禁止されているので、成果が思わしくなければ、期間満了後に、他の業者に依頼することも可能です。</p> <p>・この契約を締結すると、宅建業者は、広く相手方を探索するため、媒介契約締結の日から7日以内(宅建業者の休業日は除く。)に物件情報を指定流通機構(レインズ)に登録しなければなりません。</p> <p>・登録後、宅建業者は、レインズへの登録したことを証する書面を依頼者に交付します。</p> <p>・レインズへの登録期間は、専属専任媒介契約の期間中であり、正当な事由(媒介契約の解除や取引の成立)がなければ、登録を削除することは禁止されています。</p> <p>・宅建業者は、依頼者に対し、媒介契約で指定した方法(文書又は電子メール)により、2週間に1回以上業務処理の状況を報告する義務があります。</p>
そ		
た	<p>宅地建物取引業の定義</p>	<p>・「宅地建物取引業」とは、「宅地又は建物」の「取引」を、「業として行う」ことをいいます。</p> <p>1 宅地とは</p> <p>・「宅地」とは、①建築物の敷地に供する(予定を含む。)土地②用途地域内の土地(公共施設用地(道路、公園、河川等)は除く。)をいいます。</p> <p>2 取引とは</p> <p>・「取引」とは、①宅地又は建物の売買、交換②売買・交換・貸借の代理又は媒介をいいます。自ら貸借することは、ここで言う「取引」には、含まれません。</p> <p>3 業として行うとは</p> <p>・「業」にあたるかどうかは、①取引の対象者は、広く一般か、特定か②取引の目的は、利益を得るためか、相続税の納税のためなど特定の資金需要に充てるためか③取得の理由は、転売のためか、相続又は自ら使用するためか④取引の態様は、自ら販売するのか、宅建業者に仲介させるのか⑤反復継続性(1回限りの販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地の販売等複数の者を対象として行われるものであれば、反復継続性があると判断します。)はあるのか等を総合的に勘案して判断します。</p>
	<p>専任の宅地建物取引士とは、どういうことですか。</p>	<p>・宅地建物取引士は、都道府県知事が行う資格試験に合格し、一定の手続きを経て、資格証を交付された「宅地建物取引の専門家」です。</p> <p>・宅地建物取引業者は、法令の定めることにより、その事務所等に一定数の「専任の宅地建物取引士」を配置しなければなりません。</p> <p>・「専任」とは、常勤性(宅建業者の通常の勤務時間に勤務していること。)と専従性(専ら宅地建物取引業に従事している又は従事することができる状態であること。)があることをいいます。</p>
	<p>宅地建物取引士の設置基準</p>	<p>・事務所ごとに、従事者5名に1名の割合で成年者である専任の宅地建物取引士を配置しなければなりません。</p> <p>・専任の宅地建物取引士が欠けたときは、2週間以内に補充するなどの措置を取る必要があります。</p>
	<p>宅建士証の更新手続きをする時間がなく、有効期間が切れていました。どうすればよいですか。</p>	<p>・有効期間のある宅地建物取引士証の交付を受けていなければ、試験に合格していても、「宅地建物取引士」ではありません。</p> <p>・宅建士証の有効期間は5年となっており、更新手続きをしなければ、有効期間満了により、宅建士証は失効します。</p> <p>(※)有効期間の切れた宅建士証は、速やかに返納してください。</p> <p>・宅建業者が、有効な宅建士証を所持していない者に対して、宅建士としての事務(重要事項の説明、重要事項説明書及び法第37条に規定する書面への記名押印)を行わせた場合は、監督処分の対象となる可能性がありますので、注意してください。</p> <p>・宅建業者は、従業者が所持する宅地建物取引士証の有効期間を定期的に確認するようにしてください。</p>
	<p>賃貸物件の入居(退去)にあたり、部屋のクリーニング代、鍵の交換費用を請求されました。支払う必要があるのでしょか。</p>	<p>・契約締結後の貸主と借主の関係については、宅建業法の規制対象外の事項ですので、お答えしかねます。</p> <p>・なお、国土交通省のホームページで、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が公表されていますので、参考にしてください。(参考)</p> <p>「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について(国土交通省ホームページ)</p> <p>→ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html</p>

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
建物状況調査①	<p>・「建物状況調査」とは何ですか。</p>	<p>・建物状況調査とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が、住宅の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分に生じている劣化の状況について、不具合の有無を確認する調査のことです(インスペクションともいう。)</p> <p>・中古住宅の取引では、取引後に、建物の状態について売主・買主の認識の違いが表面化し、修繕工事等の実施や費用負担をめぐって、トラブルが発生することがあります。</p> <p>・宅建業者は、中古住宅(中古マンションを含む。)の売買を行うときは、宅建業法の規定に基づき、媒介契約、重要事項説明、契約の際の書面交付の各段階において、「建物状況調査」の制度紹介や、あつせん希望の確認等を行い、このような認識違いによるトラブルが発生しないよう努めてください。</p> <p>・なお、「既存住宅状況調査技術者」については、次のサイトで検索することができます。</p> <p>(参考)一般社団法人住宅リフォーム推進協議会ホームページ → https://kizon-inspection.jp/</p>
建物状況調査②	<p>・中古住宅の購入を考えています。</p> <p>・建物の劣化状況等の実態を確認するための書類には、どのようなものがありますか。</p>	<p>・一般消費者が、中古住宅を購入する場合、当該物件が建築基準法令に適合しているのか、建物の現況や劣化状況はどうかについて、大いに関心のあることと思います。</p> <p>・建物の実態を把握するための資料としては、次のものが考えられます。</p> <p>○建築確認に係る確認済証、検査済証</p> <p>○建物状況調査報告書(既存住宅状況調査技術者が実施したものに限り)</p> <p>○住宅性能評価書</p> <p>○定期調査報告書</p> <p>○耐震診断等耐震性に関する書類</p> <p>○その他、売主から提供される報告書(告知書)、過去に実施した点検の記録等</p> <p>・なお、宅建業者は、以上の書類の保存状況について、契約締結の前に、宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士に書面を交付して説明させることになっています。</p> <p>・これらの状況により、価格や担保責任等の契約内容が決定された経緯がある場合には、当事者双方で確認した状況を契約書面に明記しておくことをお勧めいたします。</p>
ち	<p>仲介手数料 → ばいかいほうしゅう</p>	
つ		
て	<p>手付金①</p>	<p>・不動産売買契約においては、契約に際して「手付金」(特段の定めがなければ解約手付とみなされる。)が授受されることが一般的です。</p> <p>・買主が売主に手付を交付したときは、相手方が契約の履行に着手するまでの間は、契約を解除することができます。</p> <p>・「契約の履行に着手するまでの間」であれば、特段理由は不要ですが、買主はその手付を放棄して、売主はその倍額を現実に提供することにより、契約の解除をすることができます。</p> <p>※「履行の着手」をしている状態で解除すると、違約金が発生する可能性があります。</p> <p>・なお、宅建業者が売主の場合、手付金の額は、売買代金の額(消費税相当額を含む。)の20%を超えてはならないとされています。</p>
手付金②	<p>・「履行の着手」とは、どういうことを言いますか。</p>	<p>・一般的に履行の着手とは、「債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指す」と解釈されています。</p> <p>・しかし、実際には、相手方に履行の着手があったかどうかは、個々の契約の内容に照らして判断されますので、一概に判断することは困難です。</p> <p>＜「履行の着手」について判断する際の参考事例＞</p> <p>(1)履行の着手にあたると思われる事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買主による代金の支払い ・所有権移転登記、建物に関する表題登記がなされたこと ・農地売買のために行う売主買主共同の農地転用許可申請 ・契約により定めた境界確定作業、リフォーム工事の実施 ・売主が、建物の賃借人を立退きさせたこと ・売主が抵当権を消滅させたこと <p>(2)履行の着手にあたらぬと思われる事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・司法書士への登記事務の委任、固定資産評価証明書の取得、領収書の作成 ・買主が、転売のための販売活動で客を案内するために鍵の交付を受けた行為
手付金③	<p>・手付金等の保全措置とは何ですか。</p>	<p>・自ら売主となる宅建業者は、不測の事態が起こり、債務の返還が困難になった場合に備え、原則として、一般消費者が契約後に支払う手付金等について「保全措置」をとらなければならないとされています。</p> <p>・「保全措置」は、宅建業者が、銀行等の保証機関と保証委託契約を締結するなどして行います。</p> <p>・「保全措置」がとられると、買主には保全されたことを証する書面が交付されます。</p> <p>・宅建業者が、保全措置をとらない場合は、宅建業者は手付金等を受領することができません。買主も手付金等を支払う必要はありません。</p> <p>・ただし、買主へ所有権移転登記がなされたときや手付金等の額が比較的少額であるとき(※)など一定の場合は、宅建業者は、この保全等の措置を取らなくてもよいことになっています。</p> <p>(※)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未完成物件の場合 → 代金の5%以下、かつ、1,000万円以下 ・完成物件の場合 → 代金の10%以下、かつ、1,000万円以下 <p>・なお、宅建業者が売主の場合は、手付金の額は、売買代金の額(消費税を含む。)の20%を超えてはならないとされています(再掲)。</p>

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
手付金④	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者が売主の取引で、手付放棄による契約解除を申し出たところ、「手付解除はできない。違約金を請求する。」と言われました。 ・業者の言うとおりなのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売主が宅建業者、買主が宅建業者以外であるときは、宅建業者が受領した手付は常に「契約の解除を可能とするために買主から売主に交付される金銭＝解約手付」とみなされます。 ・従って、宅建業者でない買主は、売主である宅建業者が契約の履行に着手するまでの間は、支払い済みの手付金を放棄して、売買契約を解除することができます。 ・また、売主宅建業者が、売買契約において、履行の着手如何に関わらず、手付解除の期限を設けることは宅建業法で禁止されています。 ・宅建業者が売主の場合だけでなく、宅建業者が代理や媒介をする場合であっても、法律上手付解除が可能であるのに、正当な理由なく、買主の手付放棄による契約解除の申し出を拒否すること、妨げるとは宅建業法で禁止されています。 ・契約の定めるところにより、買主が手付解除をするに際しては、特段の理由や売主の承諾は不要です。 ・手付解除をしたことにより、別途、違約金や損害賠償が発生することはありません。
と		
な		
に		
ぬ		
ね		
の		
は	<ul style="list-style-type: none"> ・媒介契約とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・媒介契約とは、売主、買主、貸主、借主からの依頼に基づき、当該売主等と宅建業者が締結する契約で、宅建業者が契約当事者間で行われる契約が円滑に成立するよう様々なあっせん業務を行うことを内容とするものです（一般的には、「仲介」と呼ばれる。）。 ・一般的に、不動産契約においては、経験や知識が不足している一般の消費者等が、不利な契約を結ばされた結果、損害を被る傾向があるため、媒介業者である宅建業者が行う業務の内容について、法律（宅建業法）により様々な規制が設けられています。 【宅建業法による業務規制（例）】 ① 取引態様の明示（法第34条） ② 媒介契約に係る書面の作成・交付（法第34条の2） ③ 重要事項説明書の作成・交付・説明（法第35条） ④ 37条書面（契約時書面）の作成・交付（法第37条） ⑤ 報酬額の制限（法第46条） ⑥ 業務に関する禁止事項（法第47条、47条の2）等 ・なお、媒介業務を行うためには、国又は都道府県から宅地建物取引業の免許を受けていなければなりません。
媒介契約②	<ul style="list-style-type: none"> ・媒介契約には種類があるのですか。 → 専属専任媒介契約とは何ですか。 → 専任媒介契約とは何ですか。 → 一般媒介契約とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・媒介契約には、以下の3つの種類があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。 ・媒介契約を締結する際は、宅建業者からそれぞれの相違点について十分な説明を受けたうえで、どの種類の媒介契約とするか申し入れてください。 ①専任媒介契約 ・特定の1社にのみ媒介を依頼する契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することはできません。ただし、依頼者自身が相手方を探すこと（＝自己発見取引）は可能です。 ・媒介契約の期間は、3か月以内です（ただし、依頼者の申し出により更新することは可。自動更新は不可。）。 ・宅建業者は、依頼者に対して、2週間に1回以上業務処理の状況を報告します。 ・また指定流通機構への登録は、媒介契約締結の日から7日以内（宅建業者の休業日は除く。）に行われます。 ②専属専任媒介契約 ・専任媒介契約のうち、自己発見取引も禁止されるものをいいます。 ・宅建業者は、依頼者に対して、1週間に1回以上業務処理の状況を報告します。 ・また指定流通機構への登録は、媒介契約締結の日から5日以内（宅建業者の休業日は除く。）に行われます。 ③一般媒介契約書 ・上記①、②以外の媒介契約で、依頼者は、他の宅建業者に重ねて依頼することができます。
媒介契約③	<ul style="list-style-type: none"> ・売買契約書にサインするときに、業者から仲介手数料の額を初めて示され、思ったより高額なので驚いています。 ・業者に言われたとおり支払わないといけませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・売買契約が成立すれば、媒介報酬（仲介手数料）請求権が発生します。 （注）他人物売買契約においては、売主が対象物件の所有権を取得しなければ、売買契約が成立したとはみなしません ・宅建業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければなりません。 ① 対象物件を特定するために必要な所在地等の表示 ② 売買すべき価額又は評価額 ③ 建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項（既存建物の場合） ④ 媒介契約の有効期間 ⑤ 媒介契約の解除に関する事項 ⑥ 報酬（仲介手数料）に関する事項 等 ・仲介業務を宅建業者に依頼したら、早めに媒介契約書面の交付を求め、仲介業務に関して宅建業者がなすべき業務内容、請求されることとなる手数料（報酬）の額及び支払い時期等について、必ず売買契約の成立の前に、確認しておくようにしてください。

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答								
媒介報酬	<ul style="list-style-type: none"> 媒介報酬とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> 「媒介報酬」とは、宅建業者に支払う仲介手数料のことです。 宅建業者が受けることのできる報酬の額については、次表のとおり、法律で上限が決められています。 <p>【売上の媒介に係る報酬の額(速算法)】</p> <table border="1" data-bbox="943 365 1353 448"> <thead> <tr> <th>代金額(消費税抜き)</th> <th>報酬額(消費税別考慮)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200万以下</td> <td>代金×5%</td> </tr> <tr> <td>200万超400万円以下</td> <td>代金×4%+2万円</td> </tr> <tr> <td>400万円超</td> <td>代金×3%+6万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※)報酬に係る消費税等(課税事業者10%、免税事業者4%)</p> <ul style="list-style-type: none"> 実際の報酬額は、これを上限として、宅建業者と依頼者で協議して決定してください。 宅建業者は、宅地建物取引に関して、これ以外の報酬(広告料、案内料、情報提供料、コンサルタント料など、名目の如何は問わない。)を受けることはできません。 ただし、事前に依頼者からの「特別な注文」を受けて、宅建業者が行った広告の料金又は遠隔地への出張旅費については、これとは別に請求することができます。宅建業者は、その場合であっても、依頼者に対して事前に費用の見積りを示してから実施するようにしてください。 (注)依頼者から特別な依頼を受けたわけではないのに、宅建業者が自発的に行った広告に要する料金については、金額の大小にかかわらず業者の負担となります。 	代金額(消費税抜き)	報酬額(消費税別考慮)	200万以下	代金×5%	200万超400万円以下	代金×4%+2万円	400万円超	代金×3%+6万円
代金額(消費税抜き)	報酬額(消費税別考慮)									
200万以下	代金×5%									
200万超400万円以下	代金×4%+2万円									
400万円超	代金×3%+6万円									
媒介報酬の額(居住用建物)	<ul style="list-style-type: none"> 宅建業者の仲介で、アパートの一室(居住用)の賃貸借契約を締結しました。 その際、家賃1か月分の仲介手数料を払うように請求されました。 以前契約した物件と比べて少し高いような気もしますが、言われたとおりに払わないといけませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> 貸主、借主双方から受け取ることができる報酬額の上限は、合計で、借賃(消費税相当額は含まない。)の1か月分です。 居住用建物の賃借に係る媒介報酬については、借主から仲介の依頼を受けたときに事前に承諾を得ていた場合を除き、借賃(消費税相当額は含まない。)の0.55か月分(媒介に係る消費税相当額含む。)に相当する金額以内とされています。 借主から仲介の依頼を受けた際に事前に了解を得ていたものでなければ、借主のみから1か月分を受け取ることはできません。 								
媒介報酬と契約の解除	<ul style="list-style-type: none"> 土地売買契約を締結しましたが、事情があり契約を解除したいと思います(自己都合による解約)。 仲介手数料(媒介報酬)は、全額支払わないといけませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> いったん売買契約が有効に成立していれば、媒介報酬(仲介手数料)全額の請求権が発生します(成果に対する報酬)。(例外:他人物売買契約においては、売主が対象物件の所有権を取得しなければ、売買契約が成立したとはみなしません。) 逆に、売買等の契約が成立しなければ(成果がでなければ)、原則として、広告に要した費用、交通費、人件費等の実費請求(割合請求)はできません。 媒介契約書面には、報酬の受領時期について、「売買契約締結時に半金、残金決済時に残額を受領する。」などと記載されていることがありますが、これは、報酬の受領時期を取り決めたものであり、売買契約の成立により報酬額の全額について請求権が発生することに影響を与えるものではありません。 このため、媒介業者の責めに帰すべき特段の事由がなく、単に買主の自己都合で売買契約を解除する場合は、媒介契約で取り決めた報酬額(仲介手数料)の全額を支払う必要がありますので、注意してください。 								
ひ										
ふ										
へ										
ほ										
ま										
み										
む										
め										
も	<ul style="list-style-type: none"> 申込金の返還 → あずかりきんのへんかん 									
や										
ゆ										
よ										
ら										
り										
る										
れ										
ろ	<ul style="list-style-type: none"> 不動産売買の契約をしたが、住宅ローンの審査が通りませんでした。 売買契約の解除はできますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 宅建業者のあっせんによるローンの場合、宅建業者は、契約締結の前に、利用する金融機関及び融資額、利率、借入期間等の融資条件、融資が実現しなかった場合の措置(住宅ローンが通らなかった場合の契約解除の方法=ローン特約)について、契約の相手方に説明しておく必要があります(重要事項の説明)。 そして売買契約書には、融資申込み先金融機関、金額等を明記し、ローン特約の方法及び内容を記載します。 ローン特約では、 <ol style="list-style-type: none"> ① 契約書に記載した住宅ローンの審査が通らなかったときは、買主は、当該売買契約を白紙解除することができること ② ①の解除がなされた場合、売主は、受領している手付金等の全額を無利息で買主に返還すること等を定めます。 宅建業者のあっせんによらない「自主ローン」の場合も、宅建業者は買主にローン特約の要否を確認し、買主が希望して売主の合意があれば、このようなローン特約を設けておくことをお勧めします。 なお、ローン特約による解除がなされた場合の仲介手数料ですが、仲介業者が買主から受領した仲介手数料は、国土交通大臣が定める「標準媒介契約約款」において、その全額を返還しなければならないことが定められています。 一方で、ローン特約には、売主の立場を不安定にするリスクもあるので、買主の側にも融資申し込み期限(契約に定めがある場合)を順守することなど、契約で定めた事項の誠実な履行が求められます。 								

(注)このFAQは、令和3年12月1日現在の法令の内容に基づいて作成しています。

2022/12/21

項目	よくある質問	回答
ローン事務手数料	<p>・宅建業者の仲介で、買主として土地売買契約を締結しました。 ・同時に、業者に勧められるままに住宅ローンのあっせん・事務代行に関する業務を依頼しましたが、最終的に仲介手数料(媒介報酬)とは別に、「ローンあっせん事務手数料」という名目で、高額の手数を請求され、困っています。 ・業者に対して、言われたとおりに支払わないといけませんか。</p>	<p>・宅建業者が住宅ローンのあっせん・事務代行業務を受託している場合であっても、実際には、ローン申込み者本人(買主)が融資申込書を取り寄せ、自筆で作成し、直接融資窓口へ持参しており、実質的に宅建業者が行った事務としては金融機関の窓口照会等のみであったなど、業務実態が、請求された手数料の額に見合ったものとはなっていないケースも見受けられます。 ・宅建業者が、買主からの依頼に基づき、実際に住宅ローンのあっせん・事務代行業務を行った場合、仲介手数料(媒介報酬)とは別に「事務代行手数料」を受領することは可能ですが、事前に受託する業務の内容や料金の説明をしないまま、いきなり業務の実態に見合わない高額な事務手数料を定額料金として買主に請求することは適切ではありません。 ・宅建業者が、仲介手数料(媒介報酬)とは別に、ローン事務代行手数料を請求・受領しようとするときは、当該手数料が、不動産取引に関連する他の業務に係る報酬であることを明確にするため、次により適切に事務を行うようにしてください。 ① 代行業務を開始するにあたり、あらかじめ、依頼者(買主)に対して、代行する業務の内容及び請求・受領しようとする手数料の額について、内訳を示して明確に説明しておくこと。 ② 手数料の額は、代行する業務の実態に見合ったものであること。 ③ ①、②により、買主の事前の承諾を得たときは、媒介契約書とは</p>
わ		
を		
ん		