

## 宅地建物取引業関係よくある質問(取引全般)

	質問	回答
	<b>重要事項説明関係(物件の瑕疵)</b>	
1	暴力団事務所が取引物件の近隣にある。その旨を説明する義務はあるか。また、暴力団員が住む住宅が近隣にある場合についてはどうか。	暴力団事務所の存在については、説明する必要があります。なお、暴力団員の住居については、ただ単にその場所に居住しているのみでは説明責任があるとまでは言えませんが、周辺住民とのトラブルが生じているような場合は、説明する必要があります。
2	取引物件で、過去に自殺があったことが判明した。どのくらい前の件まで説明義務があるか。	取引物件で自殺があった場合は、基本的には説明する義務があると考えられます。何年前までの件が対象かと言えば、明確な基準はありませんが、より最近の件になるにつれ、説明しなかった場合の責任が重くなると考えられます。基本的には、何年前かに関わらず説明するようにしてください。
3	取引物件(土地)には、過去に工場が建っていた。土壤汚染の調査義務はあるか。	以前に化学工場があった場合など、経験上土壤汚染の状況が予測される場合は、説明する必要があります。なおその場合であっても調査義務があるとまではされておきませんが、買主等からの依頼があった場合は、調査するようにしてください。
4	取引物件(建物)に石綿(アスベスト)が使用されているかの調査義務はあるか。	石綿(アスベスト)が使用されているかについては、調査記録があればその旨を説明することとされておりますが、調査記録がない場合であっても、調査義務があるとまではされておきません。なお、買主等からの依頼があれば、調査するようにしてください。
5	昭和56年6月1日より前に建築工事に着手された物件を取引するには、必ず耐震診断を受けておく必要があるのか。	昭和56年6月1日より前に建築工事に着手された物件について、耐震診断を受けたものであればその内容を説明する必要がありますが、耐震診断を受ける義務があるとまではされておきません。なお、買主等からの依頼があれば、診断を受けるようにしてください。
	<b>重要事項説明関係(その他)</b>	
6	売主、媒介業者ともに宅建業者の場合、重要事項説明では、いずれか片方の業者からの説明でよいか。	複数の宅建業者が一つの取引に関与する場合は、全ての宅建業者が重要事項説明をする義務があります。(交付する書面に全ての宅建業者の取引主任者の記名押印が必要となります。)なお実務上は、一つの宅建業者が代表で説明することは差し支えありません。
7	重要事項として説明しなければならないとされている、「物件の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する措置」とは何か。	物件の売主が瑕疵担保責任を負うとした場合で、実際に瑕疵があった場合の責任を果たすための売主の資力を、保険機関等が保証するなどのことをいいます。
	<b>クーリングオフ関係</b>	
8	宅建業者が売主となる物件を、媒介業者の事務所で購入申し込み等を受けたが、クーリングオフの適用はあるか。	媒介業者の事務所で申込や契約の締結がされる場合は、買主の契約意思も安定していると考えられますので、クーリングオフの適用はないものとされています。
9	宅建業者が売主となる物件を、自社の別支店(宅建業は行っていない)で購入申し込み等を受けたが、クーリングオフの適用はあるか。	宅建業の事務所だけでなく、建設業としての事務所など「継続的に業務を行うことができる施設を有する場所」に該当する場合は、クーリングオフの適用はないものとされています。
	<b>手付金関係</b>	
10	宅建業者が売主となる売買取引について、契約日に手付金が用意できない買主に、契約日の後日払いとすることは許されるか。	手付金は、契約時に全額支払うのが原則です。契約時に手付金を全額受領しないことは、宅建業者側からの手付金の一時貸付けとみなされ、宅建業法で禁止される「手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」とされる恐れがありますので注意してください。
11	宅建業者が売主となる売買取引の際、手付金等の保全措置が必要となるのはどのようなときか。	①建物の建築や宅地の造成工事が完了する前の取引の場合 手付金や中間金を合わせた額が売買代金の5%を超える場合又は、1,000万円を超えるとき ②上記工事が完了した後の取引の場合 手付金や中間金を合わせた額が売買代金の10%を超える場合又は、1,000万円を超えるとき  以上の際には手付金等の保全措置が必要となりますが、上記を超える額を受領するまでには所有権の移転登記がされた場合は保全措置は不要となります。
	<b>瑕疵担保責任関係</b>	
12	売主が宅建業者で買主が一般消費者である場合、瑕疵担保責任の期間を「引渡しから2年間かつ、瑕疵を発見してから1年間」とする特約は許されるか。(売買対象物件が新築住宅以外の場合。)	宅建業法の規定では、売主が宅建業者の場合、目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定よりも買主に不利となる特約をしてはならないとされています。質問のような特約を定めた場合は、仮に瑕疵の発見が引渡しの日から1年未満の日であったときには、瑕疵担保責任を問える期間が引渡しの日から2年未満の日となってしまいますので、買主にとって不利な特約と言えます。したがって、このような特約は定めないようにしてください。
13	売主が宅建業者で買主が一般消費者である場合、瑕疵担保責任を負う期間を特約で定めなかったときは、その期間はどのようになるか。(売買対象物件が新築住宅以外の場合。)	民法の規定により、買主が瑕疵の事実を知った日から1年間とされます。
14	一般個人が売主の場合、瑕疵担保責任を負わない旨の特約は有効か。(売買対象物件が新築住宅以外の場合。)	民法では、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき、売主が担保責任を負う」とされていますが、特約があればそれが優先されますので、質問のような特約は有効です。ただし、売主が知りながら買主に告げなかった事実については、売主はその責任を免れることはできませんので、注意してください。
15	宅建業者(法人)の代表者の個人所有の物件を売却する場合、瑕疵担保責任の定めは、宅建業者が売主になる場合と同様に扱う必要があるか。(売買対象物件が新築住宅以外の場合。)	宅建業者の代表者であっても、その代表者自身が個人として免許を持っていないならば、一般個人の売主として扱ってもらって差し支えありません。

16	中古住宅の売却で、物件の瑕疵についてあらかじめ買主に説明すれば、その部分の瑕疵担保責任を負わないとすることが可能か。	買主が売主の瑕疵担保責任を問えるのは、「隠れたる瑕疵」に限られます。売主等が、買主に瑕疵の内容を十分に説明していた場合には、その部分に限り売主は責任を負わないものと解されます。
17	宅建業者が、住むに耐えない老朽化した古家付きの土地を売却する場合、建物部分の瑕疵担保責任を負わないことを買主(非宅建業者)が了承していれば、その建物部分について責任を負わない旨の特約が可能か。	宅建業法の規定では、売主が宅建業者の場合、目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法の規定よりも買主に不利となる特約をしてはならないとされています。このことにより、瑕疵担保責任を負わない旨の特約は、買主がその旨を同意していても無効とされます。 仮に、住むに耐えない古家であっても、瑕疵をあらかじめ告げていない場合は宅建業者として責任を負うこととなりますので、なるべく古家を取り壊した上で引き渡すようにしてください。
18	新築住宅を売却する場合の瑕疵担保責任はどのように考えればよいか。	新築住宅を引き渡す場合は、以下のとおり、構造部分により2つに分けて瑕疵担保責任を考える必要があります。 ①住宅のうち「構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分」については、住宅品質確保法の規定に基づき、引き渡した時から10年間瑕疵担保責任を負うこととなります。 (この内容に反する特約で、買主に不利なものは無効となります。) ②「構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分」以外の部分については、民法又は宅建業法の規定に基づく瑕疵担保責任を負うこととなります。
媒介手数料関係		
19	売上の媒介手数料の上限額は、売買価格(消費税抜き)の3%プラス6万円に消費税を加えた額とされているが、プラス6万円とは何か。	「売買価格の3%プラス6万円に消費税を加えた額」とは、報酬額の上限額を計算するための簡便式です。  国土交通省の告示によれば、以下①～③のとおり、物件の売買代金額を3つに分けて計算することとなります。 ①売買代金(消費税抜価格)の200万円以下の部分 については、5%及び消費税 ②売買代金(消費税抜価格)の200万円を超え、400万円以下の部分 については、4%及び消費税 ③売買代金(消費税抜価格)の400万円を超える部分 については、3%及び消費税  つまり、売買代金が1,000万円の土地売買を媒介した場合は、①～③のように分けて計算することとなります。 ①200万円×5%=10万円及び消費税 ②200万円×4%=8万円及び消費税 ③600万円×3%=18万円及び消費税 となります。  この計算による合計金額は、簡便式を用いた計算である、「売買価格の3%プラス6万円に消費税を加えた額」と同じ計算結果となります。
犯罪収益移転防止法関係		
20	売買取引に複数の宅建業者が売主や媒介業者として関与した場合、それぞれの宅建業者が、それぞれ顧客の本人確認を行う必要があるか。	取引に複数の宅建業者が関与する場合には、代表する一者が顧客の本人確認並びに本人確認記録の作成及び保存を行えば足りません。 ただし、実際に本人確認を行わなかった宅建業者も、取引記録の記載において、どの宅建業者が代表して本人確認を行ったのかを明記する等の措置は必要となります。
21	金融機関又は司法書士が本人確認を行った取引相手に対しては、宅建業者において金融機関・司法書士の本人確認記録を検索できる状況が確保できていれば、宅建業者自らは本人確認をしなくてもよいか。	例え金融機関・司法書士において本人確認を行っている場合であっても、宅建業者として別途本人確認を行い、確認記録の作成・保存の措置をすることが必要となります。
22	取引相手の本人確認をする際、相手が会社である場合はどのようにすればよいか。	会社について登記事項証明書を提示してもらうなど、その会社の存否を確認するとともに、取引担当者の本人確認が必要となります。 なお、その会社が上場会社である場合は、会社としての本人確認は不要で、取引担当者を顧客とみなして、その本人確認を行えばよいとされています。
23	取引相手の代理人と売買契約を締結する場合は、代理人だけの本人確認でよいか。	取引相手本人及び代理人双方に対して、本人確認を行わなければならないとされています。
24	取引相手が遠隔地に居住しており、契約書は郵送により作成する場合は、どのようにして本人確認をすればよいか。	「受理・送付法」による本人確認が可能です。 「受理・送付法」とは、書類の送付を受けるとともに、書類を送付する方法のことをいいます。印鑑登録証明書や健康保険証の写しの送付を受けるとともに、これらの本人確認書類に記載されている顧客の住居宛に取引に係る文書を書留郵便等により転送不要郵便物として送付することです。
住宅瑕疵担保履行法関係		
25	宅建業者が、新築住宅を、別の宅建業者に売却した場合は、資力確保措置の対象となるのか。	新築住宅を引き渡す場合は、相手が宅建業者であっても住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任は負いますが、保険や供託の資力確保措置は義務付けられていません。
26	宅建業者が、新築の事務所や倉庫を売却する場合は、資力確保措置の対象となるのか。	住宅品質確保法に規定する住宅が対象であり、人の居住の用に供する家屋または家屋の部分とされており、事務所や倉庫は対象とはなりません。
27	宅建業者が、新築の賃貸用住宅を売却する場合は、資力確保措置の対象となるのか。	賃貸住宅を売買する場合も、資力確保措置の対象となります。

28	宅建業者が、老人ホームやグループホーム、高齢者向け住宅を売却する場合は、資力確保措置の対象となるのか。	老人福祉関連施設のうち、老人福祉法に基づき設置される特別養護老人ホーム、有料老人ホームといった、事業を行うための施設は住宅には該当しません。ただし、グループホームや高齢者向け賃貸住宅などは、住宅に含まれます。
29	宅建業者が、保険や供託による資力確保措置を講じていない場合は、どうなるのか。	基準日(3月31日と9月30日)の翌日から50日を経過した日から新たに売買契約をすることができません。これに違反して契約すると、罰則や監督処分を受けることがあります。
その他		
30	専任の取引主任者が退職したので、しばらくの間宅建業を休業したいが、どうすればよいか。	宅建業に休業制度はありませんので、2週間以内に新たな専任取引主任者を設置していただくか、一旦宅建業を廃業し、専任取引主任者が確保できるようになってから、再度新規で免許を取得してください。