

改 正 案	現 行
<p>第33条関係 広告の開始時期の制限について (1)・(2) (略) (3) 当初の確認を受けた後、変更の確認の申請書を建築主事へ提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとする。なお、いわゆるセレクトプラン（建築確認を受けたプランと受けていないプランをあわせて示す方式）においても、建築確認を受けていないプランについて変更の確認が必要である旨を表示すれば差し支えないものとする。 (4) (略)</p> <p>第34条の2関係 (略) 1～5 (略) 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 ①～⑨ (略) ⑩ 特約について (略) 特約をするに当たっては、「<u>10</u> 特約事項」の欄に「本契約では、約款第4条及び第14条は適用せず、依頼者が乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼する場合でも、その宅地建物取引業者を明示する義務を負わないものとします。」と記載し、「1 依頼する</p>	<p>第33条関係 広告の開始時期の制限について (1)・(2) (略) (3) 当初の確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事へ提出している期間、又は提出を予定している場合においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとする。なお、いわゆるセレクトプラン（建築確認を受けたプランと受けていないプランをあわせて示す方式）においても、建築確認を受けていないプランについて変更の確認が必要である旨を表示すれば差し支えないものとする。 (4) (略)</p> <p>第34条の2関係 (略) 1～5 (略) 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 ①～⑨ (略) ⑩ 特約について (略) 特約をするに当たっては、「<u>8</u> 特約事項」の欄に「本契約では、約款第4条及び第13条は適用せず、依頼者が乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼する場合でも、その宅地建物取引業者を明示する義務を負わないものとします。」と記載し、「1 依頼する当</p>

当社以外の宅地建物取引業者」の欄と「2 甲の通知義務」の第1号の箇所を斜線で抹消する等の方法によることとする。

7～11 (略)

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 宅地又は建物が造成宅地防災区域内にある旨について(規則第16条の4の3第1号関係)

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法第45条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

2～13 (略)

第37条第4項関係

1 (略)

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(規則第16条の4の12関係)

(略)

3 (略)

第45条関係

法第45条及び第75条の3の「正当な理由」について

(略)

(1) (略)

(2) 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすた

社以外の宅地建物取引業者」の欄と「2 甲の通知義務」の第1号の箇所を斜線で抹消する等の方法によることとする。

7～11 (略)

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 宅地又は建物が造成宅地防災区域内にある旨について(規則第16条の4の3第1号関係)

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

2～13 (略)

第37条第4項関係

1 (略)

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15条の4関係)

(略)

3 (略)

第45条関係

法第45条及び第75条の3の「正当な理由」について

(略)

(1) (略)

(2) 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすた

め必要な限度において「正当な理由」に該当する。

なお、法第47条は宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、同条第1号イからニのいずれかに該当する事項について故意に事実を告げなかったり、又は不実のことを告げる行為を禁止しているが、これは取引の関係者に対して取引上重要なことであれば真実を言う義務があることを示したものである。

(3)・(4) (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11」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られることができるが、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。

第47条の2第3項関係

法第47条の2第3項の省令事項（規則第16条の11）について

1 契約締結の勧誘に関する禁止行為について（規則第16条の11第1号関係）

(1)・(2) (略)

(3) 規則第16条の11第1号ハからへに規定する行為の禁止について

(略)

2 預り金の返還の拒否の禁止について（規則第16条の11第2号関

め必要な限度において「正当な理由」に該当する。

なお、法第47条は宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、同条第1号イからニのいずれかに該当する事項について故意に事実を告げなかったり、又は不実のことを告げる行為を禁止しているが、これは取引の関係者に対して取引上重要なことであれば真実を言う義務があることを示したものである。

(3)・(4) (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られることができるが、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。

第47条の2第3項関係

法第47条第3項の省令事項（規則第16条の12）について

1 契約締結の勧誘に関する禁止行為について（規則第16条の12第1号関係）

(1)・(2) (略)

(3) 規則第16条の12第1号ハからへに規定する行為の禁止について

(略)

2 預り金の返還の拒否の禁止について（規則第16条の12第2号関

係)

(略)

3 手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止について（規則第16条の11第3号関係）

規則第16条の11第3号中「正当な理由」とは、売主が既に契約の履行に着手した場合、及び宅地建物取引業者により代理又は媒介が行われる取引において、宅地建物取引業者でない売主が、解約手付としての性格がないものとして手付を授受した場合が該当する。

(削る)

係)

(略)

3 手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止について（規則第16条の12第3号関係）

規則第16条の12第3号中「正当な理由」とは、売主が既に契約の履行に着手した場合、及び宅地建物取引業者により代理又は媒介が行われる取引において、宅地建物取引業者でない売主が、解約手付としての性格がないものとして手付を授受した場合が該当する。

第64条の8第5項関係（宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則第2条第2項関係）

還付請求に当たっては、認証を行った保証協会の代表者の資格を証する書面を必要とするが、この書面は法人の登記事項証明書をもって充てるものとする。