

改 正 後	改 正 前
<p>第5条第1項関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許における暴力団の排除に関する措置について            法第3条第1項の免許を受けようとする者等（法人の場合においては、役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人、個人の場合においては、その者（その者が営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者である場合には、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員。））及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人）が暴力団の構成員である場合には、本項第5号に掲げる要件に該当することとする。</p> <p>第33条関係            広告の開始時期の制限について            (1) 法第33条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。            (2)～(4) (略)</p> <p>第35条第1項第6号関係            1～4 (略)</p> <p>5 マンション管理規約に定められる金銭的な負担を特定の者にのみ減免する条項について（規則第16条の2第5号関係）            マンション管理規約とは、分譲マンションの区分所有者が組織する管理組合が定めるマンションの管理又は使用に関する基本ルールであるが、新築分譲マンションの場合は、分譲開始時点で管理組合が実質的に機能していないため、<u>宅地建物取引業者が管理規約の案を策定し、これを管理組合が承認する方法で定められる方法が多い。そのため、購入者にとって不利な金銭的負担が定められている規約も存在し、その旨が「中高層分譲共同住宅の管理等に関する行政監察報告書」（平成11年11月）においても指摘されているところである。このような内容の規約を定めること自体望ましいものではない場合もあるが、契約自由の原則を踏まえつつ、購入者の利益の保護を図るため、管理規約中に標記に該当する内容の条項が存在する場合は、その内容の説明義務を宅地建物取引業者に義務付けるものである。</u>            なお、本規定は、中古マンションの売買についてもその適用を排除するものではなく、その場合、当該売買の際に存在する管理規約について調査・説明を行うこととなる。</p> <p>6～11 (略)</p> <p>第35条第1項第13号関係            瑕疵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)</p> <p>2 規則第16条の4の2第4号について  <u>規則第16条の4の2第4号に掲げる瑕疵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。</u>            ・ 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6条第1項の販</p>	<p>第5条第1項関係</p> <p>1 (略)</p> <p>2 免許における暴力団の排除に関する措置について            法第3条第1項の免許を受けようとする者等（法人の場合においては、役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人、個人の場合においては、その者（その者が営業に関し成年者と同一の能力を有しない未成年者である場合には、その法定代理人）及び宅地建物取引業に関し事務所の代表者である使用人）が暴力団の構成員である場合には、本項第5号に掲げる要件に該当することとする。</p> <p>第33条関係            広告の開始時期の制限について            (1) <u>宅地建物取引業法</u>第33条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。            (2)～(4) (略)</p> <p>第35条第1項第6号関係            1～4 (略)</p> <p>5 マンション管理規約に定められる金銭的な負担を特定の者にのみ減免する条項について（規則第16条の2第5号関係）            マンション管理規約とは、分譲マンションの区分所有者が組織する管理組合が定めるマンションの管理又は使用に関する基本ルールであるが、新築分譲マンションの場合は、分譲開始時点で管理組合が実質的に機能していないため、<u>宅建業者が管理規約の案を策定し、これを管理組合が承認する方法で定められる方法が多い。そのため、購入者にとって不利な金銭的負担が定められている規約も存在し、その旨が「中高層分譲共同住宅の管理等に関する行政監察報告書」（平成11年11月）においても指摘されているところである。このような内容の規約を定めること自体望ましいものではない場合もあるが、契約自由の原則を踏まえつつ、購入者の利益の保護を図るため、管理規約中に標記に該当する内容の条項が存在する場合は、その内容の説明義務を宅建業者に義務付けるものである。</u>            なお、本規定は、中古マンションの売買についてもその適用を排除するものではなく、その場合、当該売買の際に存在する管理規約について調査・説明を行うこととなる。</p> <p>6～11 (略)</p> <p>第35条第1項第13号関係            瑕疵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)</p> <p>2 規則第16条の4の2第4号について  <u>規則第十六条の四の二第四号に掲げる瑕疵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。</u>            ・ 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<u>第六条第一項</u>の販</p>

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36条関係

契約締結等の時期の制限について

- (1) 法第36条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。
- (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。

第78条の2関係

1 (略)

2 地方整備局長等による宅地建物取引業者の監督権限の行使について

規則第32条第1項第13号から第19号まで及び第26号に掲げる宅地建物取引業者の監督権限については、原則として主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等が行うものとするが、免許の取消しに係る権限以外の監督権限については、当該宅地建物取引業者の従たる事務所等を管轄する地方整備局長等も行うことができるものとする。

3 (略)

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36条関係

契約締結等の時期の制限について

- (1) 宅地建物取引業法第36条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。
- (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、「第三十四の二関係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。

第78条の2関係

1 (略)

2 地方整備局長等による宅建業者の監督権限の行使について

規則第32条第1項第13号から第19号まで及び第26号に掲げる宅建業者の監督権限については、原則として主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等が行うものとするが、免許の取消しに係る権限以外の監督権限については、当該宅建業者の従たる事務所等を管轄する地方整備局長等も行うことができるものとする。

3 (略)