



全日三重

Vol-369
2021.7.16

公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部
〒510-0087 四日市市西新地 12 番 6-2 号

TEL 059-351-1822 FAX 059-351-1833
<https://mie.zennichi.or.jp/>

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

国土交通省

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた宅地建物取引業者の業務については、当面の間、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならないこととされている専任の宅地建物取引士が在宅勤務(テレワーク)をしている場合であっても、宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定に抵触しないものとして取り扱うとされているところですが、今般、政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について下記のとおり改正を行い、令和3年7月1日より施行されましたので、お知らせいたします。

○改正内容(下線部分)

第31条の3第1項関係

1・2 (略)

3「専任の宅地建物取引士」の専任性について

「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤(宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。)として、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。(後略)

- ▲ 「ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で」の判断にあたっては、ITを利用した業務環境の整備状況等も考慮要素となり、どのような窓口・受付等の体制で業務を実施するか否か、テレワークを実施していたことが分かる勤怠管理の情報やテレワークを実施した日に作業や連絡をとったことが分かるメールや書類等、テレワークを実施したことが客観的に分かる資料等の有無等も踏まえ、総合的に判断します。

《宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方》

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001413564.pdf>

高齢者の自宅売却トラブルについて

国土交通省

独立行政法人 国民生活センターより、高齢者の自宅の売却トラブルが増加していることに関連して、下記のとおり、不動産業者に「法令の遵守」及び「高齢者に対する配慮」を要望する旨の通知がありましたのでお知らせいたします。

「法令の遵守」

不動産業者が高齢者へ売却契約について勧誘する際に、長時間にわたる勧誘や、夜間に及ぶ勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思(勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む)を表示したにもかかわらず、勧誘を継続していることに対して苦情が寄せられています。より一層の法令遵守に努め、従業員等の指導、教育を徹底することを要望します。

※悪質な勧誘行為の禁止(宅建業法施行規則第16条の12)

「高齢者に対する配慮」

高齢者が契約内容等について十分に理解できていないことが原因と思われる苦情が寄せられています。高齢者との契約にあたっては、単に書面を交付するにとどまらず、勧誘時から契約の締結にいたるまで、契約内容等について随時丁寧に説明を行うよう、また、高齢者ご本人のみならず、家族等の関係者にも契約について確認の上、十分な理解と納得を得てから行われるよう、不動産業者へ周知していただくことを要望します。

■ 独立行政法人国民生活センター「高齢者の自宅の売却トラブルに注意」

http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20210624_1.html

「全日三重」は当県本部HPにも掲載しておりますのでご覧ください。