

宅地建物取引業法改正（平成29年4月1日施行）

「媒介契約の依頼者に対する報告」について

公益財団法人東日本不動産流通機構
公益社団法人中部圏不動産流通機構

標記の件、改正宅地建物取引業法（平成29年4月1日施行）において、以下の通り、媒介を依頼された物件について売買等の申込みがあった時に媒介依頼者に報告する義務について規定されることとなりました。

媒介依頼者が物件の取引状況を的確に把握できるようご注意ください。

1. 宅建業法の改正内容

「媒介契約の依頼者に対する報告」に関する宅建業法の改正内容は以下の通りです。

条文（新設）

第三十四条の二

8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

- 売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合、依頼者にその旨を遅滞なく報告しなければなりません。この規定に反する特約は無効となります。
- 専属専任媒介契約、専任媒介契約だけでなく、一般媒介契約についても、この報告義務の対象となります。

2. 国土交通省「解釈・運用の考え方」

国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成29年4月1日施行）において、「媒介契約の依頼者に対する報告」に関する解釈・運用の考え方は以下の通りとなっています。

第34条の2関係

3 標準媒介契約約款について

（3）標準媒介契約約款の運用について

① 宅地建物取引業者の成約に向けての義務について

ロ 売買又は交換の申込みがあったときの報告について

購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。

以上