

宮崎県建築住宅課における宅地建物取引業に係る相談について

1 はじめに

宮崎県建築住宅課では、宅地建物取引業法の対象となる内容についての相談を受け付けています。

(1) 宅地建物取引業

宅地又は建物の

- ① 売買又は交換
- ② 売買、交換又は貸借の代理
- ③ 売買、交換又は貸借の媒介

を業として行うもの。

区分	自己物件	他人の物件の代理	他人の物件の媒介
売買	○	○	○
交換	○	○	○
貸借	×	○	○

○が宅地建物取引業

(2) 不動産業と宅地建物取引業

宅建業法は不動産業全般を規制するものではなく、下記「不動産取引業」の範囲に限ります。

不動産業の分類

大分類	中分類	小分類	例	法律等
不動産業	不動産取引業	建物売買業 土地売買業	宅地分譲 戸建分譲 マンション分譲	宅地建物取引業法の規制する範囲
		不動産代理業 不動産仲介業	持家売却の仲介 アパート賃貸借の仲介	
	不動産賃貸業 ・管理業	不動産賃貸業 (貸家業・貸間業を除く)	ビル賃貸 店舗賃貸	借地借家法の規制する範囲 (主にビル賃貸と戸建賃貸)
		貸家業 貸間業	アパート賃貸 戸建賃貸	
駐車場業				
	不動産管理業	マンション管理 ビル管理	マンションの管理の適正化の推進に関する法律の対象範囲 (主にマンション管理)	

日本標準産業分類による。赤枠囲みが宅地建物取引業。

したがって、以下の内容については当課で相談を受け付けることができません。別機関に御相談ください。

① 宅建業者が関係しない個人間等の不動産取引

② 宅建業者が行う下記の業務等

- ・賃貸住宅の管理業務
- ・マンション等の管理業務
- ・自己所有物件の賃貸借契約
- ・更新料・更新手数料の請求
- ・退去時の対応 (敷金返還、原状回復)
- ・建物建築工事請負契約 (建築条件付土地売買の建物なども含む)
- ・宅地造成等の土木開発業務

など

③ 宅建業者の宅建業法に関わらない不法行為 (例: おどし、いやがらせ等)

④ 宅建業法で規定する「宅地」以外の土地の取引

2 相談の手順・留意事項

宅建業に関することで、

- ・重要事項の説明を受けていない、説明された事項に誤りがある
- ・報酬の上限額を超えた媒介手数料を請求されている
- ・契約前に支払った申込金について、結局契約しなかったが返還してもらえない

などの事案にあたった場合、当課に御相談ください。

① 上記を踏まえて、宅建業に関するものだと考える場合、電話で概要を御説明ください (判断がつかない場合も御相談ください。この際、内容によっては対応できない旨回答しますので御了承ください)。

② ①で宅建業法の対象であると判断された場合、来庁し、改めて事案の詳細について御説明ください。

- ・媒介契約書、重要事項説明書、契約書、領収書、図面、広告等を御持参ください (これらがないと、適切な回答ができない場合があります。対応できない場合もあります)。
- ・事案を時系列にまとめたものがあると、話がスムーズに進みます。
- ・こういった「損害」があるかについても整理しておいてください。

③ ②で宅建業者、宅建士等の宅建業法違反が疑われる場合は、聴聞等を行った上で監督処分を検討します。

3 留意事項

民事的な内容については介入できません。また、金銭の取り戻し対応もできませんので、そういった対応を希望する場合は、別機関に御相談ください。