宅地建物取引業法令の改正等について

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課

目 次

１．「宅地建物取引業法施行規則」の改正
（令和７年12月１日施行、令和８年４月１日施行）

２．「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正（令和８年４月１日施行）

３．「宅地建物取引業法施行令」の改正（令和８年４月１日施行）

４．「住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（リースバックに関するガイドライン）」の策定
（国土交通省 令和８年10月１日施行）

５．「専任の宅地建物取引士」の副業について（東京都）

６．宅地建物取引業における業務委託への東京都の考え方

※文中の文言
宅地建物取引業法を略称「宅建業法」と表現有。
宅地建物取引業者を略称「宅建業者」と表現有。

1.「宅地建物取引業法施行規則」の改正（令和7年12月1日施行、令和8年4月1日施行）

（1）標識（宅地建物取引業者票）様式変更（R7.12.1施行）

（様式第9号、第27号（施行規則第19条））

●改正内容（サイズ変更）

<u>改正後：縦25㎝以上、横35㎝以上</u>

改正前：縦30㎝以上、横35㎝以上

※改正内容はA3サイズ対応にあわせたものであり、 縦25㎝以上への縮小変更のため、変更前の様式をそのまま使用することは可能。

様式第九号（第十九条関係）

標　　識

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣知事（　　）第　　号
免許有効期間	年　月　日から 年　月　日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	（宅地建物取引業に従事する者の数　　人）
主たる事務所の所在地	電話番号（　　）

25cm以上

35cm以上

備　考

本標識中、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」欄の「宅地建物取引業に従事する者の数」は、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」について変更があった場合のみ、変更すること。

様式第二十七号（第十九条関係）

標　　識

宅地建物取引業者票	
届出番号	第　　号
届出年月日	年　月　日
商号	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	（宅地建物取引業に従事する者の数　　人）
主たる事務所の所在地	電話番号（　　）　－
当社は、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号）第1条第1項の信託業務の範囲内で宅地建物取引業を営んでおります。	

25cm以上

35cm以上

備　考

1　本標識中、「届出番号」の欄には宅地建物取引業法施行令第9条第3項の規定による届出に係る番号を、「届出年月日」の欄には宅地建物取引業法施行令第9条第3項の規定による届出をした日を記載すること。

2　本標識中、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」欄の「宅地建物取引業に従事する者の数」は、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」について変更があった場合のみ、変更すること。

※国土交通省HP：様式
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000176.html

（2）区分所有建物（マンション）の売買・交換において説明すべき重要事項の追加（R8.4.1施行）
（施行規則第16条の2第9号、第16条の4の6第9号及び第19条の2の5第9号新設）

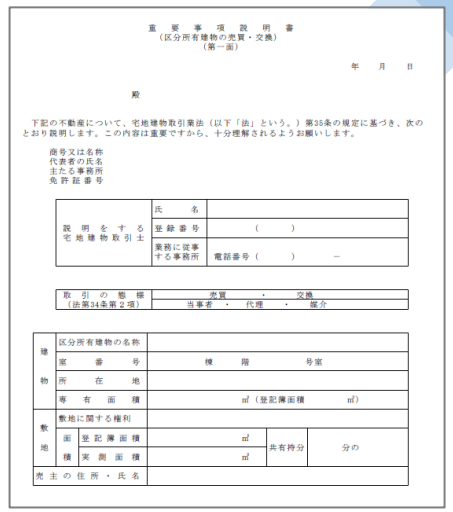
●宅建業法第35条、区分所有建物の売買・交換の重要事項説明において、**管理者等が管理業者であるか否か（管理業者管理者方式であるか否か）**を説明することの義務付け。

●管理者等がマンションの管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である場合は、その旨の説明を宅建業者に義務付けたものであり、管理業者が行う業務内容（管理受託契約の内容）も併せて説明することが望ましい。※

※宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（次頁参照）
第35条第1項第6号関係
9 管理業者管理者方式について（規則第16条の2第9号関係）
規則第16条の2第9号においては、マンションにおいて管理業者管理者方式を採用している場合に、その旨を説明すべき事項としているが、説明を行うにあたっては、マンション管理業者が受託する管理者事務の内容等の管理者受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。

※国土交通省HP：宅地建物取引業法　法令改正・解釈について（改正内容・様式等）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin





重　要　事　項　説　明　書
（区分所有建物の売買・交換）
（第一面）

年　月　日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号

説明をする宅地建物取引士	氏名	
	登録番号	（　）
	業務に従事する事務所	電話番号（　）　－

取引の態様（法第34条第2項）	売買　・　交換 当事者　・　代理　・　媒介

建物	区分所有建物の名称			
	室番号	棟　階　号室		
	所在地			
	専有面積	㎡（登記簿面積　㎡）		
敷地	敷地に関する権利			
	面積 登記簿面積	㎡	共有持分	分の
	面積 実測面積	㎡		
売主の住所・氏名				

＜参考＞宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（一部抜粋）
第35条第1項関係/1 重要事項の説明について/添付3に示す「重要事項説明書」

重　要　事　項　説　明　書
（区分所有建物の売買・交換）

6　一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項

（9）管理者等が管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である（管理業者管理者方式である）か否か

管理業者管理者方式である	管理業者管理者方式でない

2.「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正（R8.4.1施行）

（主たる改正内容：宅建業法第35条第1項第6号関係/9　管理業者管理者方式について（新設））

（傍線の部分は改正部分）

改　正　案	現　行
第３５条第１項第６号関係	**第３５条第１項第６号関係**
１～７　（略）	**１～７　（略）**
８　管理が委託されている場合について（規則第１６条の２第８号関係）	**８　管理が委託されている場合について（規則第１６条の２第８号関係）**
規則第１６条の２第８号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第４４条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。	規則第１６条の２第８号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第４４条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。
また、管理の委託先のほか、マンション管理業者が受託する管理事務の内容等の管理受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。	また、管理の委託先のほか、管理受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。
９　管理業者管理者方式について（規則第１６条の２第９号関係）	**（新設）**
規則第１６条の２第９号においては、マンションにおいて管理業者管理者方式を採用している場合に、その旨を説明すべき事項としているが、説明を行うにあたっては、マンション管理業者が受託する管理者事務の内容等の管理者受託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。	
１０　マンション修繕の過去の実施状況について（規則第１６条の２第１０号関係）	**９　マンション修繕の過去の実施状況について（規則第１６条の２第９号関係）**
規則第１６条の２第１０号の維持修繕は、第６号と同様に共用部分における大規模修繕、計画修繕を想定しているが、通常の維持修繕や専有部分	規則第１６条の２第９号の維持修繕は、第６号と同様に共用部分における大規模修繕、計画修繕を想定しているが、通常の維持修繕や専有部分の

※国土交通省HP：宅地建物取引業法解釈・運用の考え方
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin

<参考>「重要事項説明書」抜粋

別紙２

改正後

（第九面）

記載要領

①　Ｉの１について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

②　Ｉの２の（１）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③　Ｉの２の（２）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3　古都保存法	17　流通業務市街地整備法	32　首都圏近郊緑地保全法	48　道路法
4　都市緑地法	18　都市再開発法	33　近畿圏の保全区域の整備に関する法律	49　踏切道改良促進法
5　生産緑地法	19　沿道整備法	34　都市の低炭素化の促進に関する法律	50　全国新幹線鉄道整備法
6　特定空港周辺特別措置法	20　集落地域整備法	35　生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律	51　土地収用法
7　景観法	21　密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	36　水防法	52　文化財保護法
8　土地区画整理法	22　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	37　下水道法	53　航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
9　大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する法律	23　港湾法	38　河川法	54　国土利用計画法
10　地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	24　住宅地区改良法	39　特定都市河川浸水被害対策法	55　核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
11　被災市街地復興特別措置法	25　公有地拡大推進法	40　海岸法	56　廃棄物の処理及び清掃に関する法律
			57　土壌汚染対策法
12　新住宅市街地開発法	26　農地法	41　津波防災地域づくりに関する法律	58　都市再生特別措置法
13　新都市基盤整備法	27　宅地造成及び特定盛土等規制法	42　砂防法	59　地域再生法
14　旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	28　マンションの再生等の円滑化に関する法律	43　地すべり等防止法	60　高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
15　首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	29　長期優良住宅の普及の促進に関する法律	44　急傾斜地法	61　災害対策基本法
		45　土砂災害防止対策推進法	62　東日本大震災復興特別区域法
16　近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	30　都市公園法	46　森林法	63　大規模災害からの復興に関する法律
	31　自然公園法	47　森林経営管理法	64　重要土地等調査法

（注）数字は、宅地建物取引業法施行令第３条第１項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

④　Ｉの３について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤　Ｉの４について

イ　「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかっこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ　負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥　各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

※国土交通省HP：宅地建物取引業法解釈・運用の考え方
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin

別紙２

改正後

（第五面）

（４）専用使用権に関する規約等の定め

駐車場	使用しうる者		
	使用料の有無		
	使用料の帰属先等		
その他の専用使用部分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先

（５）所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め

（６）計画修繕積立金等に関する事項

規約等の定め	
既に積み立てられている額	円（　年　月　日現在）
当該一棟の建物に係る滞納額	円（　年　月　日現在）
専有部分に係る滞納額	円（　年　月　日現在）

（７）通常の管理費用の額

	円（　年　月　日現在）
（滞納額	円（　年　月　日現在））

（８）管理の委託先

氏名（商号又は名称） （マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）	
住所（主たる事務所の所在地）	

（９）管理者等が管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である（管理業者管理者方式である）か否か

管理業者管理者方式である	管理業者管理者方式でない

3.「宅地建物取引業法施行令」の改正（令和7年10月1日、令和8年4月1日施行）

（改正内容：説明すべき重要事項の変更（施行令第2条、第3条関係））

改正施行令条文	新	旧	関連改正政令	改正理由
（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）第二条の五（R8.4.1施行）	二十四　マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十九第一項の許可	二十四　マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百五条第一項の許可	老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（R8.4.1施行）	法律名変更（条項変更含む）
（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）第三条（R8.4.1施行）	二十八　マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十九第一項	二十八　マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百五条第一項	老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（R8.4.1施行）	法律名変更（条項変更含む）
（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）第三条（R8.4.1施行）	四十六　森林法第十条の二第一項、第十条の十一の六（同法第十条の十一の九第三項において準用する場合を含む。）、第三十一条（同法第四十四条において準用する場合を含む。）並びに第三十四条第一項及び第二項（これらの規定を同法第四十四条において準用する場合を含む。）	四十六　森林法第十条の二第一項、第十条の十一の六、第三十一条（同法第四十四条において準用する場合を含む。）並びに第三十四条第一項及び第二項（これらの規定を同法第四十四条において準用する場合を含む。）	森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（R8.4.1施行）	追加：森林施策の実施に関する協定
（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）第三条（R7.10.1施行）	二十三　港湾法第三十七条第一項第四号、第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）、第四十五条の五、第五十条の十三、第五十条の二十、第五十一条の十三及び第五十五条の四の四	二十三　港湾法第三十七条第一項第四号、第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）、第四十五条の五、第五十条の十三及び第五十条の二十	港湾法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（R7.10.1施行）	追加：協働防護協定の効力、災害応急対策港湾施設使用協定の協力
（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）第三条（R7.10.1施行）	四十八　道路法第四十七条の十九、第四十八条の二十九の八、第四十八条の三十九及び第九十一条第一項	四十八　道路法第四十七条の十九、第四十八条の二十九の七、第四十八条の三十九及び第九十一条第一項	道路法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（R7.10.1施行）	項ずれ

※国土交通省HP：最近の宅地建物取引業法令の改正について
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin

※最新の宅地建物取引業法令は、以下リンク先でご確認ください。
e-Govポータル　URL：https://www.e-gov.go.jp/

4.「住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（リースバックに関するガイドライン）」の策定 （令和8年10月1日施行）



＜ガイドライン策定の背景とねらい＞

・現状：近年、相談増。高齢者を狙った押し買いも発生。

・課題：売買と賃貸借が一体不可分という複雑な契約形態であり、売主である一般消費者にとって取引内容の理解が不十分なまま契約に至るケースあり。

・対応：宅建業者から一般消費者への適切な情報告知等により、リースバック取引の適正化を図るため、宅建業法の解釈を明確化。→ガイドライン策定

＜**宅建業法の解釈を明確化**＞ ※宅建業者は遵守義務を負うことを明確化。

※事実不告知、不適正な勧誘（押し買い）の禁止等

・法第31条（信義誠実の原則）

・法第37条（契約事項に関する書面の交付）

・**法第47条第1号（業務に関する禁止事項）：事実不告知の禁止　※詳細は概要版参照**

※「売買」に加え「賃貸借」の内容も相手方等の判断に重大な影響を及ぼす事項に該当する旨を明確化。

・**法第47条の2（業務に関する禁止事項）**

：拒絶後の勧誘継続、長時間勧誘等の「押し買い」に当たる不適正な勧誘の禁止等

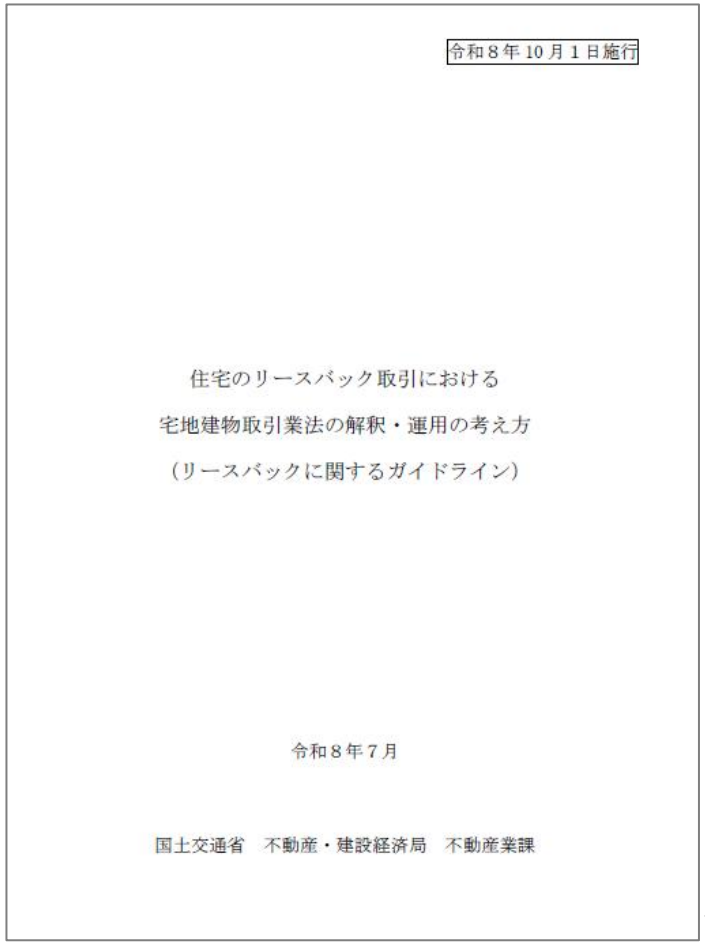
＜**宅建業者への指導監督**＞

・ガイドラインに基づく法違反が認められた場合は、指示・業務停止命令・免許取消しの監督処分等をもって厳正に対処。

・PIO-NET（国民生活センター）の活用：宅建業免許行政庁（東京都等）に共有。

（PIO-NET：https://www.kokusen.go.jp/pionet/）

※今後、国は、ガイドラインの内容を含めた「一般消費者向けの啓発資料」を作成・公表予定。


令和８年 10 月１日施行

住宅のリースバック取引における

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

（リースバックに関するガイドライン）

令和８年７月

国土交通省　不動産・建設経済局　不動産業課

概要

住宅のリースバック取引における宅地建物取引業法ガイドラインの策定

国土交通省

①ガイドライン策定の背景とねらい

- **現状**：近年、住み替え円滑化や老後の資金需要で注目される一方、賃料・契約期間・違約金等の**相談が高水準で推移**。高齢者を狙った**「押し買い」も発生**。
- **課題**：売買と賃貸借が不可分一体という複雑な契約形態であり、**売主である一般消費者にとって取引内容の理解が不十分なまま契約に至るケースあり**。
- **対応**：宅建業者から一般消費者への適切な情報の告知等によるリースバック取引の適正化を図るため、**宅建業法の解釈を明確化**。

あくまで**「住宅のリースバック」**限定の措置として

② ガイドラインにおける宅建業法の解釈の明確化（事実不告知、不適正な勧誘（「押し買い」）の禁止等）

- 宅建業者が買主である又は媒介等するリースバック取引における売買については、宅建業法上、信義誠実の原則、契約事項に関する書面の交付、業務に関する禁止事項（事実不告知の禁止、拒絶後の勧誘継続、長時間勧誘等の「押し買い」に当たる不適正な勧誘の禁止等）に関する規定が適用され、宅建業者は遵守義務を負うことを明確化。
- 特に、勧誘をするに際し、相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項について、故意に事実を告げない行為**（事実不告知）の禁止**について、リースバック取引においては、「売買」に加え**「賃貸借」の内容も相手方等の判断に重大な影響を及ぼす事項に該当する旨を明確化**。

【トラブルに対応した禁止事項（例）】

区分	事実不告知が禁止される主な事項	対応するトラブル例	該当条項
売買	買戻し特約等に関する事項	「買戻し特約がなく断られた」等	宅地建物取引業法 **第47条第1号** （事実不告知の禁止）
	契約解除・違約金に関する事項	「解約時に高額な違約金を請求された」等	
賃貸借	借賃の額・支払方法	「家賃が高額で資金不足となった」等	
	契約期間・更新に関する事項　等	「定期借家契約で退去を迫られた」等	
	修繕費用の負担区分　等	「修繕費が売主負担となっていた」等	

※禁止事項のほか、「対応することが望ましい事項」として、売買価格・賃料の算定根拠や、売買代金と契約期間内の賃料合計額との相応関係を明示
※過失による不告知の場合も、法第31条第1項（信義誠実義務）に抵触のおそれがある旨も明確化

令和８年１０月１日　施行

③ 指導監督の徹底

- 本ガイドラインに基づく法違反が認められた宅建業者に対しては、**指示・業務停止命令・免許取消し等の監督処分等をもって厳正に対処**。
- **PIO-NETの活用**：個社名を明示した消費生活センター等への相談情報を、宅建業免許行政庁（地方整備局等・都道府県）に共有。

⇒ 今後、本ガイドラインの内容を含めた『**一般消費者向けの啓発資料**』を**作成・公表**予定。

※国土交通省HP：リースバックに関するガイドライン 本文・概要
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_fr3_000001_00034.html

5.「専任の宅地建物取引士」の副業について（東京都）（令和6年11月1日からの申請受付より実施）

●専任の宅地建物取引士につき、次の①及び②を確認できる場合

①宅地建物取引業を営む事務所において、通常の勤務時間に常勤し（**常勤性**）、

②専ら当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事していること（**専従性**）。

●通常の勤務時間外（夜間や休日等）の副業を原則認める（審査有）。

＜審査に必要な書類＞

①略歴書（専任の宅建士の職歴の記載に副業先を追記）

②誓約書（副業が宅建士の通常の勤務時間における常勤性・専従性に支障を来さないことを誓約する文書）

③宅建業事務所において、専任の宅建士として業務に従事していること（専任性）の分かる公的書類（詳細は、都HPでご確認ください。）

④本業と副業で勤務時間の重複がないことを裏付ける資料

※その他、誓約した勤務時間における常勤性を裏付ける資料など、追加資料をご提出いただく場合あり。

※都HP：詳細は**こちら**でご確認ください。



R7.12.19一部改訂

「専任の宅地建物取引士」の副業について

東京都では、**令和６年11月1日から専任の宅地建物取引士が**①宅地建物取引業を営む事務所（以下「宅建業事務所」という。）において通常の勤務時間に常勤し（**常勤性**）、②専ら当該事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事していること（**専従性**）**を確認できる場合に、夜間や休日など通常の勤務時間外（本業、副業ともに業務の成り立つ時間帯であること）の副業を原則認めます（審査あり）**。

変更後の取扱い（例）

- **法人事業者**の専任の宅地建物取引士が個人で行政書士等の事務所を営む場合
  - ➡ 行政書士等の事務所の業務が宅建業事務所の通常の勤務時間外にのみ行われることが確認できる場合は副業を認めます。
- 専任の宅地建物取引士が**他の法人の代表者**を兼務する場合
  - ➡ 他の法人の代表者の業務が宅建業事務所の通常の勤務時間外にのみ行われることが確認できる場合は副業を認めます。
    ただし、宅建業事務所及び副業先のそれぞれの**通常の勤務時間の重複が一部でもないこと**に加え、申請された副業が、**その営業時間のみで成り立つこと**が裏付資料とともに提示できない場合は、副業として認められません。
    なお、当該他法人において、**代表者が１名のみである場合は非常勤とみなすことができないため**、他法人の通常の勤務時間中に宅建業事務所の専任の宅地建物取引士に就任することは認められません。

副業が認められない場合（例）

- 副業が他の法令に反する場合
- 宅建業事務所への通常の通勤に支障を来すおそれがある場合
  （副業先が遠隔地にあり、副業先への移動時間が宅建業事務所の通常の勤務時間に含まれると考えられる等）
- 宅地建物取引業を土日祝日のみに営む場合
- 同業他社に従事者として勤務する場合（利益相反等の懸念が生じ、宅地建物取引業の秩序が乱れるおそれがあるため）
- その他、社会通念上、副業が宅地建物取引業の業務に支障を来すおそれがある場合など

6. 宅地建物取引業における業務委託への東京都の考え方

◆宅地建物取引業行為を業務委託先（業務受託者）に行わせることは、原則として認めていない。

【理由】

①従業者は免許業者と指揮命令関係があることが必要

⇔　業務委託（外注）では、委託者は受託者に対し、指揮命令権を持たない。

②委託者は名義貸し（法第13条違反）、受託者は無免許事業等（法第12条違反）の恐れ

③業務委託や請負としながら、実際は指揮命令関係が存在する場合

➡ 偽装請負等（労働者派遣法違反・職業安定法違反）

◆宅地建物取引業法に関する制度改正等について、詳細はこちらをご参照ください。

・国土交通省「宅地建物取引業法」（報酬告示の改正含む）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000266.html

・国土交通省「宅地建物取引業法　法令改正・解釈について」（規則・解釈運用の改正含む）
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

・東京都「不動産取引、賃貸住宅に関するご相談、宅建業について」
（不動産取引（宅建業者に関する情報提供、注意喚起等）、賃貸住宅の紛争防止（紛争防止条例、ガイドライン等）、各申請手引 等含む）
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/fudosan



◆宅建業法の解釈や不動産取引について、ご不明な点がありましたら、お問い合わせください。

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当
【電話相談】都庁開庁日の9時～17時半 （電話番号：03－5320－5071）
【相談内容】不動産取引に係る宅建業法の解釈（媒介契約、重要事項説明義務 等）

※専任の宅地建物取引士の副業及び業務委託については、
免許担当（電話番号：03-5320-5064・5065）へお問い合わせください。

受講お疲れさまでした。



講習会でご視聴の方は、
アンケートへのご協力をお願いいたします。

R8.9