

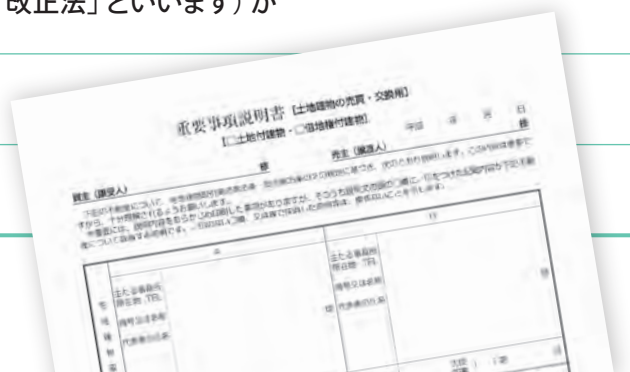
紙
上
研
修

宅地建物取引業法の改正 (H28.6.3公布)について

国土交通省 土地・建設産業局不動産課

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(以下「改正法」といいます)が平成28年6月3日に公布されました。

今回は、この改正法の概要(インスペクション関連をはじめとした改正概要)と、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」といいます)に期待される役割等について解説します。



1 改正の背景

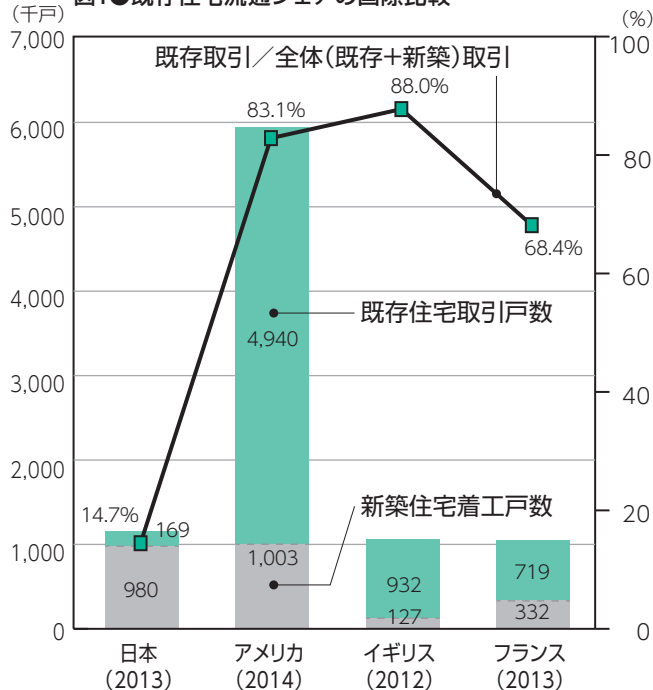
わが国が本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中、既存住宅流通市場の活性化は、国民資産である住宅ストックの有効活用、既存住宅流通市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替えの円滑化による豊かな住生活の実現等の観点から、重要な政策課題です。一方、わが国の既存住宅流通シェアは平成25年時点で14.7%であり、流通シェアが8割を超えるアメリカやイギリス等と比べて極めて低い状況です(図1参照)。このため、平成28年3月に改定した新たな住生活基本計画においても、今後の住宅政策の中心をなす課題として既存住宅流通市場の活性化を位置付けており、平成37年には市場規模を倍増(平成25年：4兆円→平成37年：8兆円)させるという目標を掲げています。

既存住宅流通が増加しない背景には、既存住宅は個人間で売買されることが多く、買主は住宅の質に対する不安を抱えている一方で、売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることが困難であるといった課題が存在しています。このため、既存住宅の取引時に、宅建業者が専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促し、建物状況調査の普及を図るとともに、その結果を活用した瑕疵担保責任保険への加入を促進することにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図ることが必要です。

また近年、不動産取引に関連する制度等が専門化・高度化している中で、宅地建物取引業の業務に従事する者の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図ることが必要となっています。

このような趣旨から、今般、宅地建物取引業法が改正されました。

図1●既存住宅流通シェアの国際比較



2 改正の概要

(1) 既存の建物の売買等における情報提供の充実

宅建業者は、既存の建物の売買等に係る各契約手続において、以下の事項を行うこととなります。

- ① 売買又は交換に係る媒介契約を締結したときに媒介依頼者に交付する書面(媒介契約書面)に、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載すること(第34条の2第1項)。

- ② 売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、建物の取得者又は借主となる者に対して、建物状況調査の結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況等を重要事項として説明すること（第35条第1項）。
- ③ 売買又は交換の契約が成立したときに契約の各当事者に交付する書面（37条書面）に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載すること（第37条第1項）。

(a) 第34条の2第1項の改正内容

今般の改正により、今後、宅建業者は、媒介依頼者に交付する媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載することとなります。

建物状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分（以下「建物の構造耐力上主要な部分等」といいます）に生じたひび割れ、雨漏り等の事象の有無を把握するための調査です（[図2-1](#)、[2-2参照](#)）。こうした調査を実施することにより、建物の所有者や購入予定者が建物の基礎・外壁等の状況を把握することが可能となるため、建物状況調査の実施は、既存住宅取引を円滑に行うために有効であると考えられます。しかし、現状では、消費者における建物状況調査の認知度、実施率は共に低い状況です。

宅建業者が、建物状況調査を実施する者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんすることにより、建物状況調査の認知度、実施率が向上することが見込まれます。建物状況調査が広く実施されるようになれば、良質な既存住宅が流通しやすくなると考えられます。

建物状況調査を実施する者の要件は、今後、改正法の施行までの間に整備する省令（宅地建物取引業法施行規則の改正）で規定することとしています。調査が適正に実施されるようにするため、①建物の設計や調査に関する専門的知識を有していること、②調査を実施する者に対する指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること、③円滑に調査が行われるために必要な人員が確保されることといった観点から、要件を検討する予定です。また、改正法の内容を反映した媒介契約書面の標準書式の整備を国土交通省において行うことを検討しているところです。

(b) 第35条第1項の改正内容

今般の改正により、今後、宅建業者は、重要事項説明として、①建物状況調査を実施しているかどうか、②実施している場合における建物状況調査の結果の概要、③設計図書、点検記録その他の建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存の状況を説明することとなります。

建物状況調査を実施する者の要件は、上記（a）と同様です。また、建物状況調査が相当程度過去に実施されたものである場合、調査結果と現状が大きく乖離している可能性があり、買主に誤った情報を提供してしまう懸念があります。そこで、重要事項説明の対象とする建物状況調査は、一定期間以内に実施されたものとする予定です。具体的な期間は、今後、省令で規定することとしています。建物の建築・維持保全の状況に関する書類の具体的な内容についても、今後、省令で規定することとしています。また、改正法の内容を反映した重要事項説明書の標準書式等の整備を国土交通省において行

図2-1●建物状況調査の対象部位の例

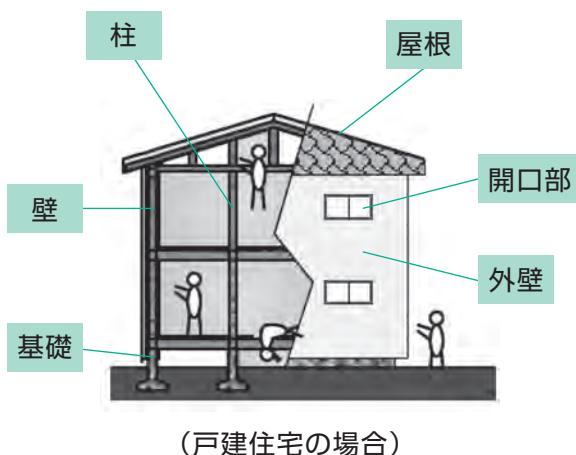


図2-2●建物状況調査の例



うことを検討しているところです。

今般、重要事項説明に追加された事項を、購入者等が理解しやすいよう、宅建業者が適切に説明することにより、購入者等は、建物の状態に関する正確な情報を十分に理解した上で、購入の意思決定や交渉ができるようになります。

また、改正法の施行により、既存住宅の取引や建物状況調査の利用が増加してくると、既存住宅売買瑕疵保険のニーズも高まってくると考えられます。仮に引渡し後に瑕疵が発見された場合であっても、既存住宅売買瑕疵保険に加入していれば保証が受けられることになり、消費者の救済が図られます。宅建業者は、建物状況調査だけではなく、瑕疵保険制度についても、適切に消費者に説明・提案できることが望ましいでしょう。

(c) 第37条第1項の改正内容

今般の改正により、今後、宅建業者は、売買等の契約当事者に交付する書面（37条書面）に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載することとなります。

既存住宅の取引においては、売買契約後にシロアリ被害や雨漏り等の隠れた瑕疵が発見され、当事者間の紛争につながるケースが少なからず存在します。このような紛争を防止し、円滑な取引を促していくためには、当事者の双方が、建物の品質・状態についてあらかじめ確認した上で契約することが有効であると考えられます。

宅建業者が37条書面に上記の事項を適切に記しておくことにより、取引に係る紛争の防止が図られることが見込まれます。

(2) 媒介契約の依頼者に対する報告義務の創設

(第34条の2新第8項)

売買又は交換の媒介契約を締結した宅建業者は、当該物件について売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を媒介依頼者に報告しなければならないこととなります。専任媒介契約、専属専任媒介契約だけではなく、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。

このことにより、媒介依頼者が、物件の取引状況を適確に把握できるようになります。

(3) 宅建業者に対する重要事項説明の簡素化

(第35条新第6項及び新第7項)

取引の効率化を図るため、宅建業者が宅地又は建物の取得

者又は借主となる場合における重要事項説明については、説明を要せず、書面交付で足りるものとします。ただし、今回の改正はあくまで書面交付で足りるものとしており、電子メール等の電磁的方法による送付のみで重要事項説明書の交付とすることは認められておりませんのでご注意ください。

なお、重要事項説明におけるITの活用については、現在、国土交通省においてテレビ会議やテレビ電話等を用いて行う重要事項説明に係る社会実験を実施しており、その結果の検証を進めているところです。

(4) 従業者名簿の記載事項の変更（第48条第3項）

個人情報保護の観点から、事務所に備え付ける従業者名簿の記載事項から、従業者の住所を除くことにします。

新しい従業者名簿の様式は、今後、省令で規定することとしています。改正法の施行後は、新しい様式による名簿を備え付ける必要がありますので、ご注意ください。

(5) 営業保証金等による弁済を受けることができる者の限定（第27条、第64条の8）

営業保証金及び弁済業務保証金による弁済の対象者から、宅建業者が除外されることとなります。

営業保証金制度及び弁済業務保証金制度は、取引を通じて消費者が経済的に不測の損害を被る等の事故が相当の件数に達していた状況等を踏まえ、消費者の利益を保護するために設けられたものです。しかし、現行制度では、還付の対象者は宅建業者と取引をした者とされており、一般消費者のほか、宅建業者であっても対象となっています。このため、宅建業者が一般消費者より先に還付請求を行い、一般消費者が劣後して救済を受けられないという事態が生じることもあります。

今後、宅建業者は、その取引により生じた債権に関し、営業保証金又は弁済業務保証金による弁済を受けることができなくなることとなります。このことにより、取引における消費者保護の強化が図られます。

(6) 宅建業者の団体による研修の実施

(第64条の3、第75条の2)

従業者の資質の向上のため、宅建業者を社員とする一般社団法人（いわゆる事業者団体）と宅地建物取引業保証協会について、以下の規定が盛り込まれました。

①宅地建物取引業保証協会は、全国の宅建業者を直接又は

間接の社員とする一般社団法人に対して、研修に要する費用の助成を行うことができることとします。

- ② 宅建業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、体系的な研修を実施するよう努めなければならないこととします。

近年、不動産取引に関連する制度やサービスは専門化・高度化してきており、宅建業者は、物件そのものに関する内容はもとより、不動産取引に係る法令（民法、借地借家法等）、融資、インスペクション、リフォーム、瑕疵担保責任保険など、広範な情報を消費者に提供することの重要性が高まってきています。

このため、宅地建物取引士等の宅地建物取引業の業務に従事する者には、不動産取引に関連する制度やサービスについての最新の知識を習得し、これを消費者に対して適切に説明・提案することができる能力が期待されています。

会員各社のみなさまにおかれては、事業者団体による研修の機会を十分に活用していただき、様々な知識・能力を効果的・効率的に習得することが求められます。

(7) 施行時期

改正法の施行（新制度の開始）は、上記（1）については改正法の公布から2年以内、上記（2）～（6）については改正法の公布から1年以内となっています。具体的な施行期日は今後定められます。

3 宅建業者に期待される役割

改正法の内容、特に建物状況調査を流通システムの中で定着させ、既存住宅流通市場の拡大を実現していくためには、不動産取引のプロである宅建業者のみなさまにおかれまして建物状況調査や瑕疵担保責任保険等の制度の内容についてよくご理解をいただいた上で、消費者に適切に提案するなどの取組が必要となってきます。

不動産流通業界は、市場活性化による日本全体の成長、豊かな住生活の実現といった観点から、社会的に非常に大きな役割を担っています。会員各社のみなさまが、資質の向上や関連事業者との連携強化によるサービス向上等に努めていただく、このことを通じて社会に貢献していただくことが期待されます。

既存住宅の評価について

円滑な住替えを促進し、既存住宅流通市場を活性化するためには、その住宅が資産として評価され、適正な価格で売却できるようにすることも必要です。改正法を通じて建物状況調査の普及が図られることにより、これまで明らかでなかった住宅の質の客観的な把握や、その住宅の状態を反映した価格の査定が可能になります。

建物の評価手法については、国土交通省において、平成26年3月に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定しています。この指針では、個々の住宅の使用価値を反映して評価するという考えの下、基礎・躯体については個々の住宅の性能に応じた耐用年数を設定することや、適切な内外装・設備の補修等を行えば価値が回復・向上する、といった手法を示しています。

平成27年7月には、公益財団法人不動産流通推進センターより、この指針の内容を取り入れた「既存住宅価格査定マニュアル」の改訂版の提供がスタートしました。宅建業者は、「既存住宅価格査定マニュアル」のシステム上に物件の情報（築年数、各部位のグレード、リフォーム・維持管理状態等）を入力することで査定額を算出することができます。

宅建業者は既存住宅の売買に係る媒介に当たり、指針の考え方を踏まえ、「既存住宅価格査定マニュアル」を活用するなどして、個々の住宅の状態を適正に評価した上で、売買すべき価額について意見を述べるのが期待されます。「既存住宅価格査定マニュアル」の詳細については、公益財団法人不動産流通推進センターのホームページをご覧ください。

◆(公財)不動産流通推進センター・価格査定マニュアル
URL <http://www.retpc.jp/chosa/satei-2>

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3