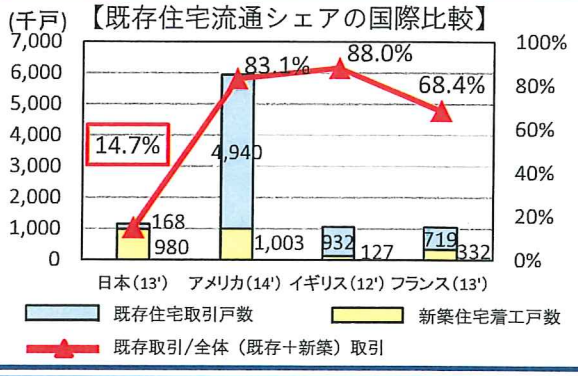
●宅地建物取引業法の一部を改正する法律案

既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、宅地建物取引業者に対し、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査を実施する者のあっせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査の結果の買主等への説明等を義務付けるとともに、宅地建物取引業者を営業保証金等による弁済の対象から除外する等の措置を講ずる。

背景

- ○ 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国と比較して極めて低い水準（14.7%）。
- ○ 既存住宅の流通促進は、既存住宅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等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。
- ○ 日本再興戦略においても、第190回国会を目途にした宅地建物取引業法改正による流通環境の整備を位置付け。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



法案の概要

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- ➢ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- ➢ 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）※の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

【取引フロー】

申込み
- 売却/購入申込み
- ①媒介契約締結

依頼者の意向に応じインスペクション実施

契約手続
- ②重要事項説明
- ③売買契約締結
- 物件の引渡し

【新たな措置内容】

①媒介契約締結時
宅建業者がインスペクション業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

②重要事項説明時
宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明

③売買契約締結時
基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

- ・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進
- ・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
- ・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険※の加入が促進
- ・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

※ 建物状況調査（インスペクション）
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。


水平器による柱の傾きの計測


クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

※ 既存住宅売買瑕疵保険
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。

○成果指標
- ・既存住宅流通の市場規模
  4兆円（H25）⇒ **8兆円（H37）**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
  5%（H26）⇒ **20%（H37）**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案要綱

第一　既存の建物の取引における情報提供の充実

一　宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、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した書面を依頼者に交付しなければならないこととすること。

（第三十四条の二関係）

二　宅地建物取引業者は、既存の建物の取得者又は借主となる者に対して、当該既存の建物の売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要並びに建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況について記載した書面を交付して説明をさせなければならないこととすること。

（第三十五条関係）

三　宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の契約が成立したときは、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した書面を当事者に交付しなければならないこととすること。

（第三十七条関係）

第二　宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

一　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ものとすること。

（第三十四条の二関係）

二　宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りるものとすること。

（第三十五条関係）

第三　営業保証金制度等の改善

宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、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ついて弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者を除くものとすること。

（第二十七条及び第六十四条の八関係）

第四　宅地建物取引士等に対する研修の充実

一　宅地建物取引業保証協会は、全国の宅地建物取引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、宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成をすることができるものとすること。

（第六十四条の三関係）

二　宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、体系的な研修を実施するよう努めなければならないものとすること。

（第七十五条の二関係）

第五　その他

その他所要の改正を行うものとすること。

第六　附則

一　この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行すること。ただし、第一に関する規定は、公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとすること。

（附則第一条関係）

二　所要の経過措置等を定めるものとすること。

（附則第二条から第五条まで関係）

三　この法律の施行状況に関する検討規定を設けるものとすること。

（附則第六条関係）

○　宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）（抄）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
（営業保証金の還付） 第二十七条　宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。 ２　（略）	（営業保証金の還付） 第二十七条　宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、宅地建物取引業者が供託した営業保証金について、その債権の弁済を受ける権利を有する。 ２　（略）
（媒介契約） 第三十四条の二　宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。 一～三　（略） 四　当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（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として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、	（媒介契約） 第三十四条の二　宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。 一～三　（略） （新設）

経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあっせんに関する事項

五～八　（略）

2～7　（略）

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。

9　専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあっては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

10　第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

（重要事項の説明等）

第三十五条　宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立す

四～七　（略）

2～7　（略）

（新設）

8　専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあっては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

9　第三項から第六項まで及び前項の規定に反する特約は、無効とする。

（重要事項の説明等）

第三十五条　宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立す

るまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一～六　（略）

六の二　当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

イ　建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

ロ　設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

七～十　（略）

十一　支払金又は預り金（宅地建物取引業者の相手方等からその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する代金、交換差金、借賃その他の金銭（第四十一条第一項又は第四十一条の二第一項の規定により保全の措置が講ぜられている手付金等を除く。）であって国土交通省令・内閣府令で定めるものをいう。第六十四条の三第二項第一号において同じ。）を受領しようとする場合において、同号の規定による保証の措置その他国土交通省令・内閣府令で定める保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

十二～十四　（略）

2～5　（略）

6　次の表の第一欄に掲げる者が宅地建物取引業者である場合においては、同表の第二欄に掲げる規定の適用については、これらの規定中同表の

るまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一～六　（略）

（新設）

七～十　（略）

十一　支払金又は預り金（宅地建物取引業者の相手方等からその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する代金、交換差金、借賃その他の金銭（第四十一条第一項又は第四十一条の二第一項の規定により保全の措置が講ぜられている手付金等を除く。）であって国土交通省令・内閣府令で定めるものをいう。以下同じ。）を受領しようとする場合において、第六十四条の三第二項の規定による保証の措置その他国土交通省令・内閣府令で定める保全措置を講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

十二～十四　（略）

2～5　（略）

（新設）

第三欄に掲げる字句は、それぞれ同表の第四欄に掲げる字句とし、前二項の規定は、適用しない。

宅地建物取引業者の相手方等	第一項	宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項	少なくとも次に掲げる事項
		交付して説明をさせなければ	交付しなければ
第二項に規定する宅地又は建物の割賦販売の相手方	第二項	宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項	前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項
		交付して説明をさせなければ	交付しなければ

7　宅地建物取引業者は、前項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。

（新設）

（供託所等に関する説明）

第三十五条の二　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等（宅

（供託所等に関する説明）

第三十五条の二　宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対

地建物取引業者に該当する者を除く。）に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が第六十四条の二第一項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員でないときは第一号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員であるときは、第六十四条の八第一項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日前においては第一号及び第二号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第二号に掲げる事項について説明をするようにしなければならない。

一・二　（略）

（書面の交付）

第三十七条　宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一・二　（略）

二の二　当該建物が既存の建物であるときは、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

三～十二　（略）

2・3　（略）

して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が第六十四条の二第一項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員でないときは第一号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同条同項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員であるときは、第六十四条の八第一項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日前においては第一号及び第二号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第二号に掲げる事項について説明をするようにしなければならない。

一・二　（略）

（書面の交付）

第三十七条　宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一・二　（略）

（新設）

三～十二　（略）

2・3　（略）

（業務に関する禁止事項）

第四十七条　宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一　宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ～ニ　（略）

二　（略）

三　手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

（証明書の携帯等）

第四十八条　（略）

2　（略）

3　宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

4　（略）

（業務）

第六十四条の三　宅地建物取引業保証協会は、次に掲げる業務をこの章に

（業務に関する禁止事項）

第四十七条　宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一　宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ～ニ　（略）

二　（略）

三　手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

（証明書の携帯等）

第四十八条　（略）

2　（略）

3　宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

4　（略）

（業務）

第六十四条の三　宅地建物取引業保証協会は、次の各号に掲げる業務をこ

定めるところにより適正かつ確実に実施しなければならない。

一　（略）

二　宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者（以下「宅地建物取引士等」という。）に対する研修

三　社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務（以下「弁済業務」という。）

2　宅地建物取引業保証協会は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

一　社員である宅地建物取引業者との契約により、当該宅地建物取引業者が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を負うこととなつた場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を連帯して保証する業務（第六十四条の十七において「一般保証業務」という。）

二　手付金等保管事業

三　全国の宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人による宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成

3・4　（略）

（弁済業務保証金の還付等）

第六十四条の八　宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取

の章に定めるところにより適正かつ確実に実施しなければならない。

一　（略）

二　宅地建物取引士その他宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する研修

三　社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含む。）の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務（以下「弁済業務」という。）

2　宅地建物取引業保証協会は、前項の業務のほか、社員である宅地建物取引業者との契約により、当該宅地建物取引業者が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を負うこととなつた場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を連帯して保証する業務（以下「一般保証業務」という。）及び手付金等保管事業を行うことができる。

3・4　（略）

（弁済業務保証金の還付等）

第六十四条の八　宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者（社員とその者が社員となる前に宅地建物取引業に関し取

引をした者を含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき第二十五条第二項の政令で定める営業保証金の額に相当する額の範囲内（当該社員について、既に次項の規定により認証した額があるときはその額を控除し、第六十四条の十第二項の規定により納付を受けた還付充当金があるときはその額を加えた額の範囲内）において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、当該宅地建物取引業保証協会について国土交通大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有する。

2～5　（略）

（宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人による体系的な研修の実施）

第七十五条の二　宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めなければならない。

第七十五条の三・第七十五条の四　（略）

第八十三条　次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

一・二　（略）

引をした者を含む。）は、その取引により生じた債権に関し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき第二十五条第二項の政令で定める営業保証金の額に相当する額の範囲内（当該社員について、すでに次項の規定により認証した額があるときはその額を控除し、第六十四条の十第二項の規定により納付を受けた還付充当金があるときはその額を加えた額の範囲内）において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、当該宅地建物取引業保証協会について国土交通大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有する。

2～5　（略）

（新設）

第七十五条の二・第七十五の三　（略）

第八十三条　次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

一・二　（略）

三　第四十五条又は第七十五条の三の規定に違反した者

三の二～七　（略）

2　（略）

別表（第十七条の五関係）

科目	講師
一　この法律その他関係法令に関する科目	一　弁護士
二　宅地及び建物の取引に係る紛争の防止に関する科目	二　宅地建物取引士であつて、宅地建物取引士として宅地建物取引業に従事した経験を有する者 三　前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
三　土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関する科目	一　不動産鑑定士 二　宅地建物取引士であつて、宅地建物取引士として宅地建物取引業に従事した経験を有する者 三　前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
四　宅地及び建物の需給に関する科目	
五　宅地及び建物の調査に関する科目	
六　宅地及び建物の取引に係る税務に関する科目	一　税理士 二　宅地建物取引士であつて、宅地建物取引士として宅地建物取引業に従事した経験を有する者

三　第四十五条又は第七十五条の二の規定に違反した者

三の二～七　（略）

2　（略）

別表（第十七条の五関係）

科目	講師
一　この法律その他関係法令に関する科目	一　弁護士
二　宅地及び建物の取引に係る紛争の防止に関する科目	二　取引主任者であつて、取引主任者として宅地建物取引業に従事した経験を有する者 三　前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
三　土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関する科目	一　不動産鑑定士 二　取引主任者であつて、取引主任者として宅地建物取引業に従事した経験を有する者 三　前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
四　宅地及び建物の需給に関する科目	
五　宅地及び建物の調査に関する科目	
六　宅地及び建物の取引に係る税務に関する科目	一　税理士 二　取引主任者であつて、取引主任者として宅地建物取引業に従事した経験を有する者

	三　前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者
	三　前号に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者