

改正宅地建物取引業法の施行について



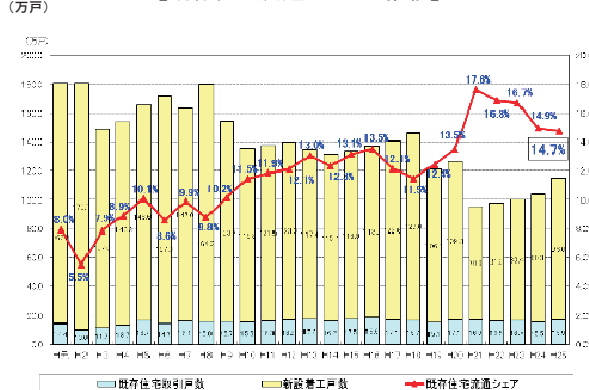
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

既存住宅流通量の推移と国際比較



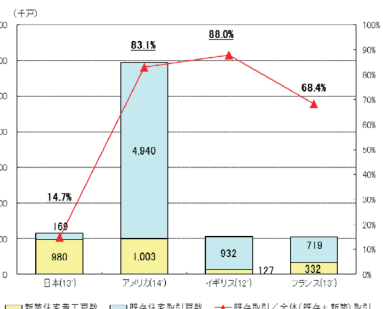
- 既存住宅の流通量は年間17万戸前後で横ばい状態。
- 全住宅流通量(既存住宅流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
 (注) 平成5、10、15、20、25年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

※既存住宅流通量については、本データとは別に(一社)不動産流通経営協会が不動産の所有権移転登記の件数をベースに、年間54.7万件(平成25年)と推計しており、この推計を前提とすると、平成25年の既存住宅流通シェアは35.8%となる。(2014不動産流通統計ハンドブック)

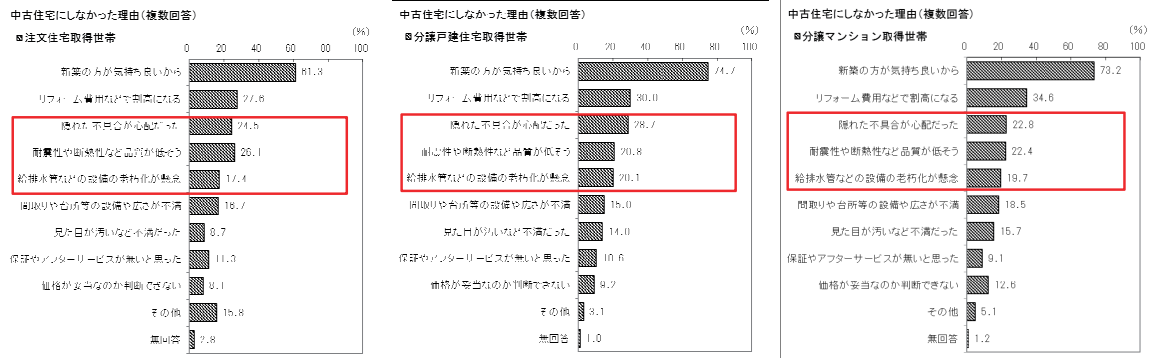


(資料)
 日本: 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」(データは2013年)
 アメリカ: U.S.Census Bureau「New Residential Construction」/「National Association of REALTORS」(データは2014年)
<http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>
 イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2012年)
<http://www.communities.gov.uk/>
 フランス: Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」/「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年)
<http://www.driea.jlr-defrance.developpement-durable.gouv.fr>
 注1) フランス: 年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年間平均値を採用した。
 注2) 住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象から外れると推計している。

中古住宅市場の課題

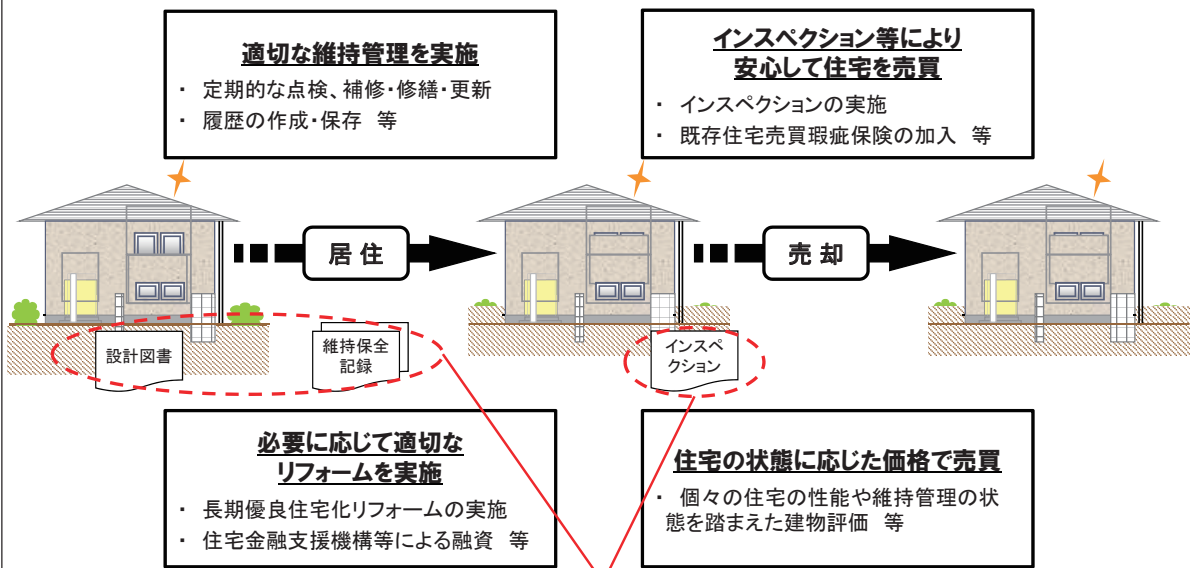
- 売主・買主間に中古住宅の品質に関する情報の非対称性が存在することにより、市場の透明性が低く、中古住宅の取引に対して消費者が不安を抱えていること等の課題が存在している。
- 新築住宅の取得者に対するアンケートでは、中古住宅を選択しなかった理由として、「隠れた不具合が心配だった」、「耐震性や断熱性など品質が低そう」などの回答が挙げられており、中古住宅の品質が明らかでないことが中古住宅の購入のネックになっている。

◆中古住宅を選択しなかった理由



(資料)平成26年度住宅市場動向調査(国土交通省)

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



宅建業者がインスペクション結果などについての情報提供を行うことで、既存建物の流通を促進

- 成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)
 - ・既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
 - ・リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(H37)
 - ・建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(H37)

改正のねらい

今回の宅建業法改正のねらい

1. 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。

建物状況調査(インスペクション)とは、

- ⇒ 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

建物状況調査(インスペクション)の例



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

2. 建物状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入(※)を促進する。

既存住宅売買瑕疵保険とは、

- ⇒ 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

(※) 住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす必要がある。

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

あわせて、

不動産取引に関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。

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)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の意義がある。

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**

【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

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。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定：平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定：平成29年4月1日施行

施行に向けた対応

- 平成29年4月1日 : 改正法の一部の規定が施行。平成30年施行分の**省令、告示、通知についてもあわせて整備**
- 6月1日 : 「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」を公表
- 7月以降 : 業界団体向け説明会・講演・研修等を順次実施
- 9月・10月 : 事業者向け説明会を各地方整備局で開催
- 12月26日 : 「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」を改定、**建物状況調査制度概要リーフレット公表**
- 平成30年1月 : **事業者向け説明会を各地方整備局にて追加開催**

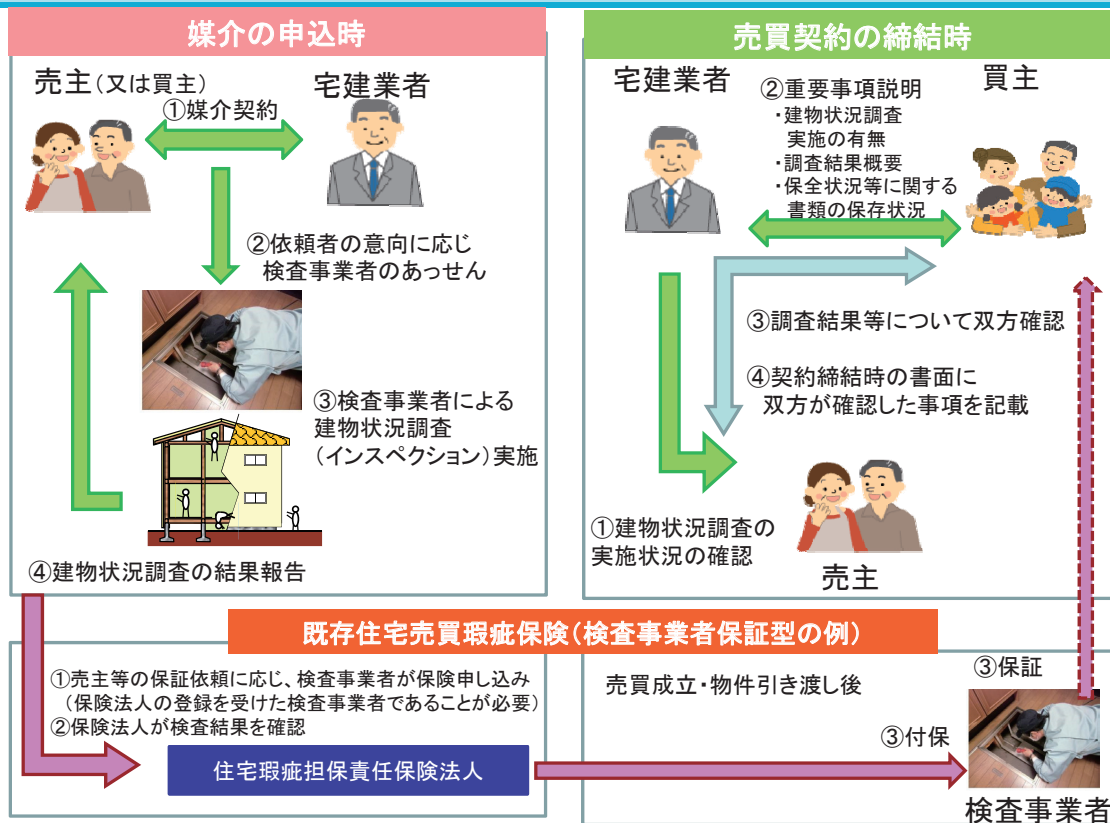
(参考)改正の概要

今回の改正法の施行（新制度の開始）は、

- 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定については、平成30年4月1日
- 上記以外の規定については、平成29年4月1日

施行日	改正の内容	条項
平成30年 4月1日	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	第34条の2第1項
	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を重要事項として説明	第35条第1項
	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	第37条第1項
平成29年 4月1日	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
	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
	従業者名簿の記載事項の変更	第48条第3項
	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
	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

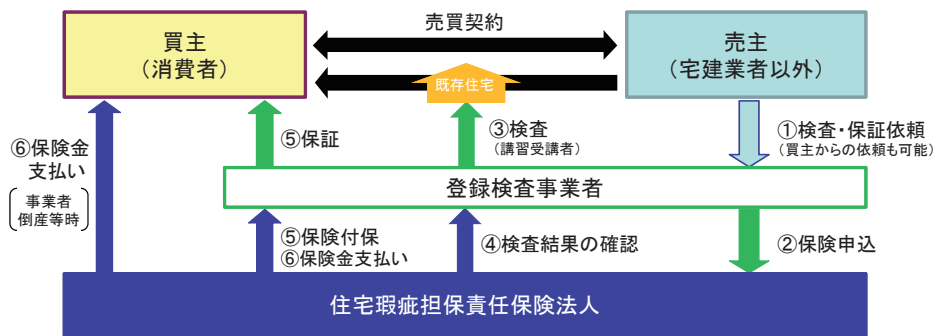
(参考)法施行後における既存住宅の売買等の取引の流れ(イメージ)



(参考)既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ・検査事業者保証型)  国土交通省

○個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
 ○検査事業者保証型では、既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※)検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間:1年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:5万円
- ・填補率:100%
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



インスペクション関連の規定の内容

建物状況調査の実施主体・対象部位等



○建物状況調査は、**既存住宅状況調査技術者講習（※1）を修了した建築士が既存住宅状況調査方法基準（※2）に従って行う**ものです。

- （※1）既存住宅状況調査技術者講習
国土交通大臣が告示に基づき登録した講習であり、平成29年12月末現在、5講習機関（（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会、（公）社）日本建築士会連合会、（一社）全日本ハウスインスペクター協会、（一社）日本木造住宅産業協会、（一社）日本建築士事務所協会連合会）が実施。修了者の情報は、修了した講習を実施した講習機関のHPや、下記の国土交通省のHP内リンクから確認可能。
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>
- （※2）既存住宅状況調査方法基準
国土交通大臣が定めた告示。既存住宅状況調査技術者（建築士）による構造・防水に関する調査内容・方法等を規定。
- （※3）建物状況調査は、劣化事象等の有無を判定する調査であり、瑕疵の有無を判定したり、瑕疵のないことを保証するものではありません。

条文

○宅地建物取引業法
第三十四条の二（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、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。）を実施する者のあつせんに関する事項

○宅地建物取引業法施行規則
第十五条の八 法第三十四条の二第一項第四号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。
一 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第一項に規定する建築士（以下「建築士」という。）
二 **国土交通大臣が定める講習を修了した者**
2 前項に規定する者は、建物状況調査を実施するときは、**国土交通大臣が定める基準に従って行う**ものとする。

○国土交通省告示第二百四十四号
宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第一項第二号の国土交通大臣が定める講習は、平成二十九年国土交通省告示第八十一号第二条第五項に規定する**既存住宅状況調査技術者講習**とする。

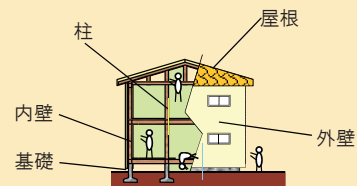
○国土交通省告示第二百四十五号
宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第二項の国土交通大臣が定める基準は、平成二十九年国土交通省告示第八十二号において定める**既存住宅状況調査方法基準**とする。

建物状況調査の実施主体・対象部位等



○建物状況調査の調査対象は、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分です。これらの部分の状況を確認するため、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準と同等のものである**既存住宅状況調査方法基準**に従い、住宅の構造に応じた調査対象部位を調査します。

- ア：構造耐力上主要な部分に係る調査対象部位の例**
基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組
- イ：雨水の浸入を防止する部分に係る調査対象部位の例**
外壁、内壁、天井、屋根



（※）建物状況調査の結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす必要があります。

条文

○宅地建物取引業法
第三十四条の二（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、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。）を実施する者のあつせんに関する事項

○宅地建物取引業法施行規則
第十五条の七 法第三十四条の二第一項第四号の建物の構造耐力上主要な部分として国土交通省令で定めるものは、住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。
2 法第三十四条の二第一項第四号の建物の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は、次に掲げるものとする。
一 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
二 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

建物状況調査を実施する者のあっせん

平成30年4月1日施行

**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**

背景

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**

建物状況調査が広く実施されることにより、**良質な既存住宅が流通しやすくなる**

条文

○宅地建物取引業法
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。**
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、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**

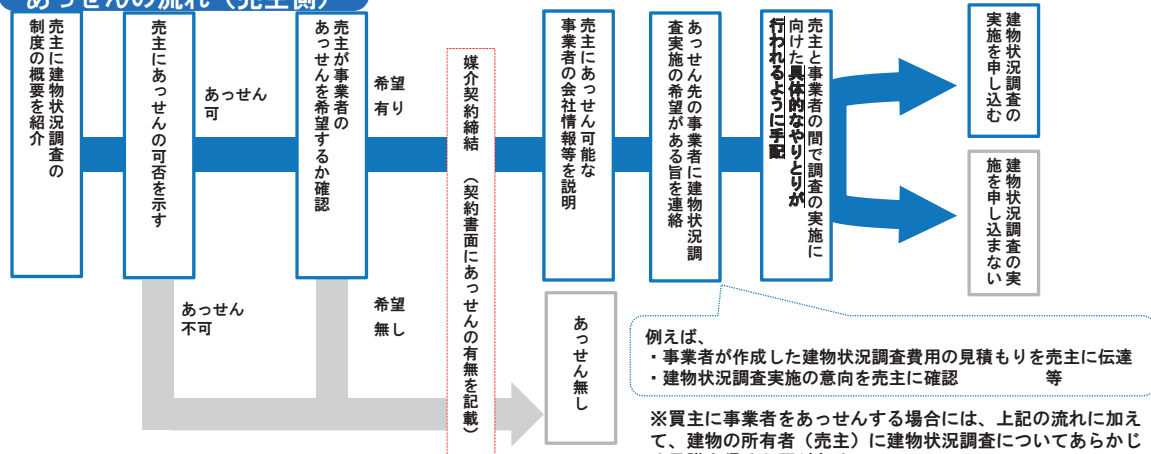
建物状況調査を実施する者のあっせん

平成30年4月1日施行

あっせんとは

建物状況調査を実施する者の「あっせん」には、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供ではなく、**売主又は買主と業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することが求められる。**

あっせんの流れ（売主側）



標準媒介契約約款の記載 (建物状況調査を実施する者のあっせん)

平成30年4月1日施行

○ 標準媒介契約約款(平成2年建設省告示第115号)

(専任媒介契約の場合)

専任媒介契約書

依頼の内容	売却・購入・交換
-------	----------

甲・依頼者
乙・宅地建物取引業者

- 1 成約に向けての義務 (略)
- 2 媒介に係る業務 (略)
- 3 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有)・無

専任媒介契約約款

第1条～第5条 (略)

(建物状況調査を実施する者のあっせん)

第6条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんを行うこととした場合にあつては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければなりません。

※専属専任媒介契約書、一般媒介契約書についても同様の改正 14

重要事項説明の項目の追加(第35条第1項)

平成30年4月1日施行

宅建業者は、重要事項説明として下記の事項を説明

- 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 設計図書等の建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存の状況(売買・交換のみ)

消費者利益の保護と既存住宅の取引の安全確保の観点から、既存住宅の取引を行おうとする買主等が、建物の現況を十分理解した上で意思決定できるようにするために行うもの。

重要事項説明の内容

調査の実施から1年を経過していない建物状況調査の実施の有無を対象とする。

建物状況調査の結果の概要は、客観的に適正な内容のものであることが重要であり、国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく既存住宅現況検査結果報告書の検査結果の概要と同様のものとする。

重要事項説明書(抜粋)

- I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項
- 6 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり	

「有」の場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」を添付することを想定

建物状況調査の結果の概要の記載イメージ

平成30年4月1日施行

建物状況調査の結果の概要 (重要事項説明用)		【木造・鉄骨造】			
		作成日	〇年〇月〇日		
建 物 概 要	建物名称	〇〇 〇〇	様型		
	所在地	〇〇無〇〇市〇〇 〇-〇-〇	<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番		
	(共同住宅の場合) マンション等の名称		部屋番号 号室		
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他(混構造等)			
建 物 状 況 調 査	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積 150.33 m ²		
	本調査の実施日	〇年〇月〇日			
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること)			
各 部 位 の 劣 化 事 象 等 の 有 無	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位>		<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>		
	基礎	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	外壁	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	土台及び床組	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	軒裏	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	床	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	天井	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	柱及び梁	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	内壁	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	天井	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	※調査対象がない部位は二重線で囲うこと	内壁	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	小室組	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	天井	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	屋根	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	小室組	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	その他		
	その他		(破損)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
(腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	(変形)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
(シロアリ・住居劣化)	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無				
調査実施者の氏名	住宅 太郎				
調査実施者への調査の実施指導員名及び修了指導員名	〇〇〇〇	001-00001			
建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造				
建築士登録番号	国土交通	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 0000000 号		
所属事務所名	(株) 〇〇住宅検査				
建築士事務所登録番号	東京都	知事登録	第 00000 号		

- 劣化事象等の有無を明記
- 調査対象の部位のそれぞれについて劣化事象等の有無をチェック
- 調査対象の部位が存在しない場合は二重線で囲す
- 調査対象の部位は存在するが、点検口がないこと等により調査できる部分がなかった場合は、「調査できなかった」にチェック
- 保険加入のためには、劣化事象等「無」であり、かつ調査対象の部位全ての調査がされる※ことが必要(別途、補修等を行う場合を除く。)
※調査できなかった部位がないこと

- 講習修了者かつ建築士であることを明記
- 建築士でない者が建築士であると偽る、建築士が講習修了者であると偽る等虚偽行為を行った場合には、建築士法に基づく指導監督の対象

※ガイドライン「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」別添において記載

重要事項説明の項目の追加(第35条第1項)

平成30年4月1日施行

条文

○宅地建物取引業法

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。

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 (略)

○宅地建物取引業法施行規則

第十六条の二の二法第三十五条第一項第六号の二の国土交通省令で定める期間は、一年とする。

(参考) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年国総動第3号)

第35条第1項第6号の2の関係

1 重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去1年以内に実施されている場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)」に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、実施の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、消費者の利益等を考慮し、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当である。なお、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる。

また、建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時と異なる可能性がある場合であっても、自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であることや、自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合等においてはその調査結果が取引に係る判断の参考になることを踏まえ、当該建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。

書類の保存の状況に関する重要事項説明

平成30年4月1日施行

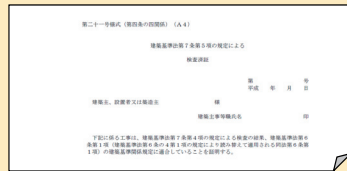
建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況に関する重要事項説明は、**既存住宅の購入判断等に大きな影響を与えられとされる一定の書類の保存の有無等について、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう、新たに規定（住宅の売買又は交換の場合のみ）。**

重要事項説明の対象となる範囲

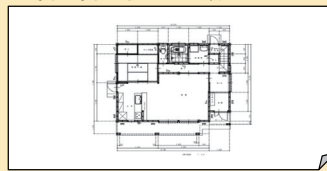
- ・ **建築時点における取引物件の法令適合性の確認**
- ・ **将来のリフォーム・メンテナンスの実施**
- ・ **瑕疵保険の付保**
- ・ **住宅ローンの借入** などの観点から、保存状況の説明が必要となる書類を次のものとする。

- 1) 建築基準法令に適合していることを証明する書類…**検査済証**
- 2) 新耐震基準への適合性を証明する書類…**耐震基準適合証明書、固定資産税減額証明書**
耐震診断の結果報告書、住宅耐震改修証明書
- 3) 新築時及び増改築時に作成された設計図書類…**建築確認済証及び確認申請時の図書類**
- 4) 新築時以降に行われた調査点検に関する**実施報告書類…建物状況調査結果報告書**
既存住宅性能評価書、定期調査報告書

○検査済証（抜粋）



○確認申請時の図書類 平面図（イメージ）



18

重要事項説明書の記載イメージ（書類の保存の状況）

平成30年4月1日施行

重要事項説明書

(売買・交換)

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1～6 (略)

7 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（既存の建物のとき）

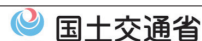
		保存の状況	
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）		有	無
検査済証（新築時のもの）		有	無
増改築等を行った物件である場合			
確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築等のときのもの）		有	無
検査済証（増改築等のときのもの）		有	無
建物状況調査を実施した住宅である場合			
建物状況調査結果報告書		有	無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合			
既存住宅性能評価書		有	無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合			
定期調査報告書		有	無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合			
新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名：(耐震基準適合証明書)		有	無
備考			

※書類の作成義務がない場合や書類が交付されていない場合には、斜線を引く等、その旨がわかるように記載します。

ガイドライン「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」別添において記載

19

重要事項説明の項目の追加(第35条第1項)



平成30年4月1日施行

○宅地建物取引業法

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。

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 (略)

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**

○宅地建物取引業法施行規則

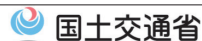
第十六条の二の三法第三十五条第一項第六号の二の国土交通省令で定める書類は、売買又は交換の契約に係る住宅に関する書類で次の各号に掲げるものとする。

- 一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項（同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の二において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請書及び同法第十八条第二項（同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の二において準用する場合を含む。）の規定による計画通知書並びに同法第六条第一項及び同法第十八条第三項（これらの規定を同法第八十七条第一項又は同法第八十七条の二において準用する場合を含む。）の確認済証
- 二 建築基準法第七条第五項及び同法第十八条第十八項（これらの規定を同法第八十七条の二において準用する場合を含む。）の検査済証
- 三 法第三十四条の二第一項第四号に規定する建物状況調査の結果についての報告書
- 四 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第六条第三項に規定する建設住宅性能評価書
- 五 建築基準法施行規則（昭和二十五年建設省令第四十号）第五条第三項及び同規則第六条第三項に規定する書類
- 六 当該住宅が昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げるもの
 - イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断の結果についての報告書
 - ロ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第六条第三項の建設住宅性能評価書
 - ハ 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十九条第二号の保険契約が締結されていることを証する書類
 - ニ イからハまでに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類

20

条文

37条書面の記載事項の追加(第37条第1項)



平成30年4月1日施行

宅建業者は、売買等の契約当事者に交付する書面(いわゆる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する

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

背景

紛争を防止し、円滑な取引を促進するため、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

条文

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。

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

21

37条書面への記載イメージ

平成30年4月1日施行

① 専門的な第三者による調査結果を重要事項として説明した場合

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	〇〇 〇〇
資料作成年月日	平成〇年〇月〇日

② ①以外の場合は、原則として、該当事項「無」と記載

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項：無

建物状況調査等の結果以外で客観的に劣化事象等を確認し、かつ、その結果を取引価格等に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項

売主及び買主は、本件建物2階南東側居室の天井に雨漏りの跡（写真別添）が存することを目視により確認した。

既施行規定(平成29年4月1日)

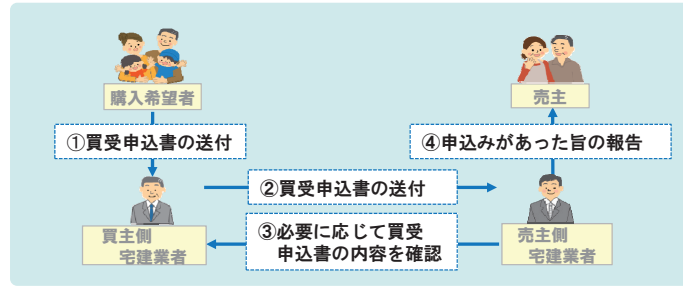
媒介契約の依頼者に対する報告(第34条の2新第8項)

平成29年4月1日施行済

宅建業者は、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

媒介依頼者が、物件の取引状況を的確に把握できるようになる

報告のイメージ



- 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らない。
- 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る。

条文

○宅地建物取引業法
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。

標準媒介契約約款の改正(売買等の申込みに関する報告)

平成29年4月1日施行済

(専任媒介契約の場合)

専任媒介契約書

依頼の内容	売却・購入・交換
-------	----------

甲・依頼者
乙・宅地建物取引業者

1 成約に向けての義務

- 一 (略)
- 二 (略)
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。

専任媒介契約約款
第1条~第3条
(略)

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

- 一 (略)
- 二 (略)
- 三 目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。

標準媒介契約約款の改正 (反社会的勢力の排除)

平成29年4月1日施行済

- 標準媒介契約約款を見直し、不動産流通4団体が平成23年6月に策定した暴力団等反社会的勢力排除のためのモデル条項を追加。

(専任媒介契約の場合)

専任媒介契約約款

(反社会的勢力の排除)

第18条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下これを総称して「反社会的勢力」といいます。）でないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力でないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、専任媒介契約を締結するものでないこと。
- 四 専任媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 専任媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、専任媒介契約を解除することができます。
 - 一 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - 二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - 三 前項第4号の確約に反する行為をした場合
- 3 乙が前項の規定により専任媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。

※甲：依頼者、乙：宅地建物取引業者

重要事項説明の簡素化(第35条新第6項及び新第7項)

平成29年4月1日施行済

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は、重要事項説明については、説明を不要とし書面交付で足りるものとする

- ◆ 書面には、宅地建物取引士の記名押印が必要。
- ◆ 電子メール等の電磁的方法によるデータの送付のみで重要事項説明書の交付とすることは、引き続き認められていない。

条文

○宅地建物取引業法

第三十五条

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 交付して 説明をさせなければ	少なくとも次に掲げる事項 交付しなければ
	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 交付して 説明をさせなければ	前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項 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。

従業者名簿の記載事項の変更(第48条第3項)

平成29年4月1日施行済

個人情報保護の観点から、従業者名簿の記載事項より従業者の住所を削除

背景

宅建業者が事務所ごとに備えることとされている従業者名簿について、現行法では従業者の住所も記載することとされている

従業者名簿は取引の関係者から請求があったときは閲覧に供しなければならないこととされており、名簿に従業者の住所が記載されているのはプライバシー保護上、問題となるおそれ

条文

○宅地建物取引業法
第四十八条

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。

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)

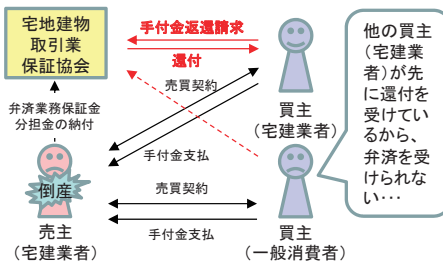
平成29年4月1日施行済

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、宅建業者を除外

！ 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ります。

背景

営業保証金制度及び弁済業務保証金制度は、消費者の利益の保護が目的だが…



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

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おそれがある

条文

○宅地建物取引業法

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。

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始日以後、弁済を受ける権利を有する。

**事業者団体は、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なる。
宅建業者には、事業者団体による研修の機会を十分に活用し、
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る。**

背景

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、
不動産取引に関する法令、融資、インスペクション、瑕疵担保責任保険等について、
宅建業者が**広範な情報を消費者に提供する重要性**が高まっている



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**を取得し、
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**が期待される

条文

○宅地建物取引業法

第六十四条の三

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・二 (略)

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

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。**

30

参考資料

インスペクションとは

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

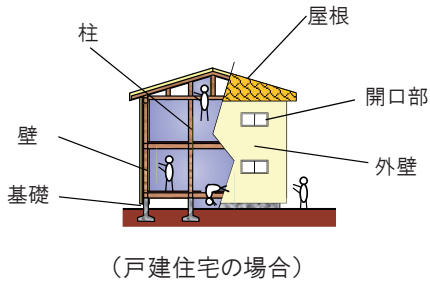
インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等



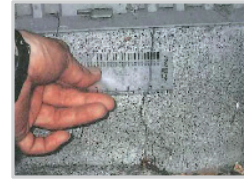
【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

インスペクションのイメージ

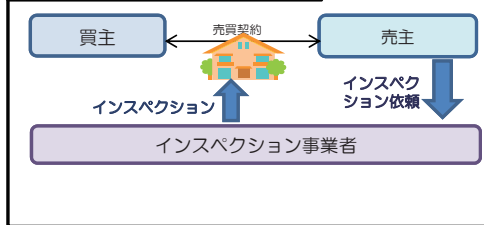


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

インスペクションの活用例



建物状況調査の様子



基礎



土台・床組、基礎



バルコニー



小屋組・梁

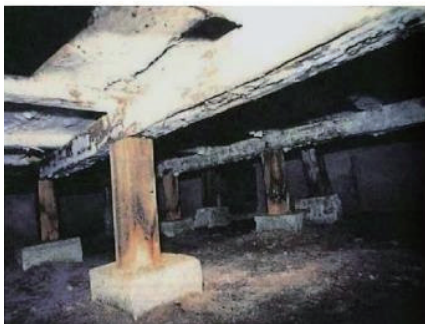
不具合事象の例



小屋組の漏水跡



外壁のひび割れ



床下の木材の腐朽



基礎立ち上がりの割れ

検査機器を用いた例①



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測



ピアノ線によるひび割れ深さの計測



基礎配筋の調査

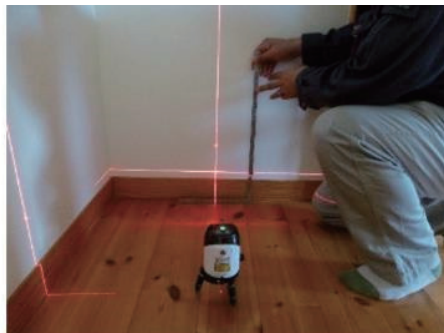


リバウンドハンマーを用いたコンクリートの
圧縮強度の測定

検査機器を用いた例②



水平器による柱の傾きの計測



レーザーレベルによる床の傾きの計測



水平器による床の傾きの計測



打診棒によるタイルの浮きの調査