

「改正宅地建物取引業法の施行について」

国土交通省 土地・建設産業局不動産課 不動産政策調整官 飯沼 宏規

ご紹介いただきました国土交通省の飯沼と申します。私からは、一昨年、平成28年国会におきまして成立いたしました改正宅地建物取引業法の概略をご説明させていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

まず資料1ページであります。今回の宅建業法改正でございますけど、既存住宅流通を促進するというのが大きな政策目的でございます。そもそも今、日本の既存住宅流通の現状がどうなっているかをお示ししたのがスライドの1枚目です。下の左側のグラフをご覧くださいと、日本における既存住宅の流通量、年間約17万戸前後で、戸数的にはほぼ横ばいの状況であります。

右側のグラフで全住宅流通量に占めるシェアという形で見てみますと、直近では約14.7パーセントでございます。欧米諸国と比較すると約6分の1程度と非常に低くなっております。

今後、さらに人口減少が進むことが予想されている一方、現状、既に世帯の数を上回る住宅ストックが存在している状況でもございまして、ご案内のとおり、空き家率もどんどん高まっております。今後、既存ストックをいかに有効に活用していけるかが大きな政策課題になっております。

続きまして資料の2ページであります。「中古住宅市場の課題」と書いております。これは新築住宅を取得した方へのアンケート結果から浮かび上がる現在の中古住宅市場の課題という形でまとめたものです。これによりまして、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って、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が、課題として指摘されております。

下のグラフの赤枠で囲っている部分であります

けど、例えば「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」といった回答が多く挙げられているところでもございまして、中古住宅の品質が明らかでないという点が購入のネックになっております。逆に言うと、こうした課題が解決されれば、既存住宅であっても、新築住宅と同様に、消費者にとって住宅取得の有力な選択肢になっていくのではないかとということでございます。

資料の3ページであります。既存住宅市場、あるいはリフォーム市場の活性化に向けて、現在講じている施策の全体像をお示ししております。まずこの図の左側でありますけど、「居住」と書いてございますが、例えば上の箱にもございまして、適切な維持管理を実施するでありますとか、下の箱にもございまして、必要に応じて適切なリフォームを実施して、住宅の寿命を延ばしていく。こうしたことにつきまして、政府として一定の政策的支援を行っております。

またこの図の右側でありますけど、いざ住宅を「売却」する際には、例えば上の箱にもございまして、今回の宅建業法改正のメインピックでありますインスペクション、建物状況調査を活用して、安心して住宅を売買する。あるいは既存住宅売買瑕疵保険に加入することによって、安全・安心な取引を実現していく。あるいは下の箱でもございまして、住宅の状態に応じた価格で売買がなされるよう、適切な建物評価を行うことに関する市場環境整備に努めているところでございます。

続きまして4ページであります。こうした背景を踏まえて、今回の宅建業法の改正のねらいを示しております。大きく二つありまして、まず一つが、一番上の箱でありますけど、先ほど申し上げ

ましたインスペクション、これは建物状況調査と言っておりますが、建物の状況調査をすることで、安心・安全な取引につなげていくものです。インスペクションにつきましては、現状、消費者の認知度が必ずしも高くない状況でございますので、建物状況調査の活用を促しその普及を図っていくことを目的にしております。

インスペクションにつきましては、その下に少し小さく、文字で書いてございますけど、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、あるいは不具合事象の状況を目視、計測等によって、調査するというところでございまして、こういったものを取引の中に組み込んでいくということでございます。これが1点。

それから2点目が、その下の箱でありますけど、既存住宅の建物状況調査を行った結果、既存住宅売買瑕疵保険への加入を併せて促進していくということでございます。この瑕疵保険につきましては、下に少し記述がございますけど、もし既存住宅に瑕疵があった場合には、その修補の費用が保険で賄われる保険商品でありまして、これも先ほどのインスペクションと同様に、安全・安心な既存住宅取引につながる一つの起爆剤になるものと期待しております。以上を通じて、下に書いてございますが、消費者が安心して既存住宅の取引を行えるような市場環境の整備を図っていくというのが、今回の宅建業法改正の一番の狙いでございます。

併せてということで、一番下にも書いてございますが、不動産取引に関する制度などが専門化、高度化している中で、宅建業に従事されている方の資質の向上を図る、あるいは消費者利益の保護を一層徹底するといったことも、今回の改正の中に位置付けております。

資料の5ページでございます。今回の宅建業法改正の全体像をお示ししております。改正の中身は、大きくは三つでございます。一番上の「1. 既存建物取引時の情報提供の充実」と書いてある部分、これがいわゆるインスペクション、建物状況調査の関係でございます。

新たな措置内容ということで、三つほど箱がございますが、後ほどそれぞれ詳しくご説明したいと思いますので、ここでは概略だけお伝えしておきますと、まず1点目が、「媒介契約締結時」に宅建業者が依頼主の意向に応じてインスペクション、

建物状況調査を実施する業者のあっせんの可否を示す。そして依頼主の意向に応じて、実際にあっせんすることを手続きの中に組み込んでいくこととなります。これにより、その右に「期待される効果」とございますが、インスペクションを知らなかった消費者に認知され、結果、インスペクションの利用につながっていくことが期待される、これが1点であります。

2点目が、「重要事項説明時」にインスペクション済みの既存住宅であれば、当該インスペクションの結果を買主に説明する、重要事項の一つとしてこれを位置付けていくということであります。これにより、建物の質を踏まえた購入判断・交渉が可能になる、既存住宅売買瑕疵保険への加入が促される、といったことが期待されます。

それから3点目が「売買契約締結時」に建物の現況を売主、買主が相互に確認し、その結果を書面に残していくということでありまして、後々のトラブル防止につながることを期待されます。

この「1. 既存建物取引時の情報提供の充実」が、いわゆるインスペクションの関係であり、今回のメインの改正事項であります。その下の「2. 不動産取引により被害を被った消費者の確実な救済」では、営業保証金、あるいは弁済業務保証金による弁済対象者から宅建業者を除外したほか、その右の「3. 宅地建物取引業者の団体による研修」では、業界団体が従業者に体系的な研修を行い、その資質向上を図っていく、こういうことも併せて今回の改正の中で行っております。

「4. 施行期日」をご覧いただくと、インスペクション関係につきましては、いよいよこの4月1日から施行されるということであります。先ほど申し上げた2. と3. の改正につきましては、昨年4月1日から既に施行されております。

「施行に向けた対応」ということで、一番下にもございますが、これまで関係の政省令、あるいは通知を整備してまいりましたし、その後、Q&Aを作成したほか、全国各地で説明会を開催するなど周知活動を続けてきておりまして、本日もその周知活動の一環という形で捉えさせていただいております。

6ページは、今申し上げました改正法の施行期日、それぞれ改正条項ごとに整理したものでございますので、後ほどご覧ください。

それから資料の7ページでございます。これは

インスペクションの関係規定が施行された後の、売買取引の流れをイメージ図としてまとめたものであります。まず左側の箱、「媒介の申込時」とありますが、①媒介契約を締結時に、②宅建業者は依頼者の意向に応じてインスペクションを実施する事業者をあっせんする形になります。結果、③インスペクション事業者が建物状況調査を実施し、④最終的にその結果が反映されることとなります。

それから右側の箱で、「売買契約の締結時」とありますが、①宅建業者は、取引対象の既存住宅が建物状況調査を実施しているか否かを売主に確認し、②もしインスペクション済みであれば、その結果を買主に重要事項説明の一つとして伝える。それから売買契約を締結する際には、③・④その結果を双方が確認し、書面に残していく。このような形で、今後、4月1日以降は、既存住宅の取引がなされることとなります。

続きまして8ページです。ここでは既存住宅売買瑕疵保険の概略をお示ししております。きょう、2部のところで、住宅局からインスペクションに特化した話がなされて、その中でこの保険についても言及されると思いますので、私のほうからは簡単に概略だけお知らせします。先ほどご説明したとおり、瑕疵保険は、住宅に瑕疵が発見された場合に、修補費用が保険によって賄われるということをごさしまして、安全・安心な既存住宅取引に資する一つの政策であるということをごさします。

続いて9ページ目以降が、インスペクション関係規定の詳細をご説明させていただいております。まず10ページをご覧くださいと、建物状況調査の実施主体、あるいは対象部位と書いてございます。一番下の箱に関係条文を抜粋しております。宅建業法の34条の2第1項第4号が建物状況調査に関する規定でありまして、そこから委任を受ける形で、宅建業法施行規則、国土交通省令において細部を規定しております。

この10ページでは、主に建物状況調査を誰が実施するのかということについてまとめたものでございますが、一番上の箱をご覧くださいと、宅建業法上は、既存住宅状況調査技術者講習という一定の講習を修了した建築士が、既存住宅状況調査方法基準といった手法に従って行うものを建物状況調査と定義付けしてございます。この※1の、既存住宅状況調査技術者講習という部分ですが、国土交通大臣の告示に基づき登録をした講習

でございまして、現在五つの講習機関が実施しております。講習を修了した方の情報につきましては、その五つの講習機関のホームページ等々で確認することができます。

実施主体につきましては、現状、建築士という形にしてございます。その趣旨につきましては三つほどありまして、一つは建物の設計、あるいは調査に関する専門的な知識を有しているということ、それから適正な業務執行を担保するための指導監督の仕組みが制度上確保されているということ、そして円滑な調査を行うために必要な人員がきちんと確保されているということ、この三つの要件が必要であろうと考えたときに、これらを適切に満たし得るのは、現状では建築士であろうと考え、宅建業法上の建物状況調査は、一定の講習を修了した建築士が行うものとしております。

建築士以外が実施主体となり得るかどうかという点につきましては、いろいろと議論もあったところでございます。将来的に、建築士以外も先ほど申し上げた三つの条件を満たし得る状況になれば、例えば実施主体の拡大といったことも論点になってくると考えておりますが、現状では建築士の方に限って、実施主体という立場を認めております。

続きまして11ページでございます。このページでは、建物状況調査の対象部位についてお示ししております。冒頭でも申し上げましたが、今回の法改正は、建物状況調査の普及促進を図ることと併せて、既存住宅売買瑕疵保険への加入も併せて促していくことを目的としております。このため、建物状況調査を実施した結果、希望する場合には、保険にも加入できるようにすることが適当であると考えております。

従いまして、対象部位につきましては、既存住宅売買瑕疵保険の検査と同様の部位とすることとしており、具体的には上の箱のA・Iに書いてございますが、「構造耐力上主要な部分に係る調査対象部位の例」として、基礎、土台、床、柱などが該当します。また、「雨水の浸入を防止する部分に係る調査対象部位の例」として、外壁、内壁、天井、あるいは屋根が該当することとなります。

資料の12ページでございます。建物状況調査を実施する者のあっせんということでありまして、今申し上げたような、宅建業法上の建物状況調査を前提に、媒介契約の締結に当たりまして、媒介

依頼者の意向に応じて、建物状況調査を実施する者をあっせんすることとしております。具体的には、宅建業者が媒介依頼者に交付する媒介契約書書面におきまして、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よう求めております。条文につきましては一番下の第34条の2の第4号として、記載事項の一つに追加したということでございます。

この背景につきましては、真ん中の箱であります。宅建業者が媒介依頼者の意向に応じて建物状況調査を実施する者をあっせんすることにより、消費者の建物状況調査に対する認知度や実施率が向上し、ひいては建物状況調査が広く実施され、良質な既存住宅の流通が促されていくことが期待されるということでございます。

続きまして、資料の13ページでございます。建物状況調査を実施する者のあっせんに関しまして、具体的な業務フローをお示ししております。下の図の中に赤い枠囲みで「媒介契約締結」と記載しておりますが、まず媒介契約締結の前段階で、媒介依頼者が建物状況調査の実施者に関するあっせんを希望するか否かを確認する形になります。その前段としまして、建物状況調査に関する制度の概略を説明する必要がございます。あっせん希望がある場合には、宅建業者はあっせん可能な事業者情報等を依頼者に対して説明することとなり、それと併せて、あっせん先の事業者に建物状況調査実施の希望がある旨を連絡することとなります。

ここで「あっせん」という言葉の意義について、一番上の箱にも書いてございますが、単に建物状況調査を実施している業者の情報を情報提供するというだけでは足りずに、売主、ないし買主、それから実際に建物状況調査を実施する業者との間で、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していくことが求められます。具体的には、この資料の右下に、例えばと記載しておりますが、事業者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼主に伝達をするとか、あるいは、建物状況調査実施の意向があるか否かを売主に確認していくといったことがプロセスとして求められることとなります。単なる情報提供ではなくて、具体的な実施に向けたやりとりが行われるように手配していくことが求められる、という整理でございます。

ここに書いてあるフローにつきましては、売主

側から希望を受ける場合を例としてお示しておりますが、当然ながら買主側から希望される場合も想定されます。その際には、この資料の一番右下に小さく書いてございますけど、建物の所有者である売主に建物状況調査を実施することについてあらかじめ承諾を得る必要がありますので、上のフロー図のプロセスに加えて、買主側が希望するケースにつきましては、売主の承諾を得るという手間が一つ加わるとイメージしていただければと思います。

続きまして、資料の14ページになります。今回の改正を受けまして、媒介契約書、媒介契約約款を改正しております。宅建業者によるあっせんにつきましては、先ほど申し上げたように、売主側が希望する場合、あるいは買主側が希望する場合の双方が想定されるところでございますし、あるいは希望を受けて、複数の業者を順次あっせんしていくといったようなケースも想定されるところであります。実務的には非常に多数、さまざまなケースが想定されます。あっせん先の業者名が変わるたびに媒介契約を変更することは非現実的であると考えておりますので、標準媒介契約約款におきましては、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項といたしまして、「あっせんの有無」についてのみ記載するという形にしております。こちらの媒介契約書の3.で、「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」という欄を設け、あっせんする場合には「有」に丸をしていただくことを想定しております。

続きまして、資料の15ページでございます。ここからは重要事項説明に関する改正事項をまとめてございます。既存住宅の取引を行おうとする買主が、建物の状況、現況を十分に理解した上で、取引の意思決定ができるようにするということが、重要事項説明という制度が元々あるわけですが、この説明事項の一つといたしまして、今回、既存住宅の取引に当たっては、建物状況調査について説明されることを求めております。具体的には、この資料の一番上の箱でございますが、重要事項説明として、①取引対象の既存住宅がインスペクションを実施しているか否かを説明する。また、②建物状況調査を実施している場合については、その結果を説明する。更に、③設計図書等の建物の建築、あるいは維持保全の状況に関する書類の保存状況を説明する。3点目につきましては売買と交

換のみが対象となりますが、以上申し上げたような三つの事項が、新たに重要事項説明の対象として追加されました。

ここで説明対象となる建物状況調査については、この資料の真ん中下に記載しておりますが、既存住宅売買瑕疵保険のケースと同様に、調査の実施から1年を経過していないものを対象としております。

重要事項説明書につきましては、その下に見本を付けてございますが、「6. 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）」という形で、新しく建物状況調査の有無を記載する欄を今回追記しておりますので、建物状況調査を実施しているか否か、実施している場合には「有」に丸を付けていただくことを実務上想定しております。併せて、もし実施している場合には、先ほど②のところ、結果の概要も説明の対象であるということを示しましたが、その結果の概要につきまして「別添のとおり」ということで、建物状況調査の結果の概要書を別添という形で添付することを想定しております。

資料の16ページが、今申し上げました建物状況調査の結果の概要の様式でございます。この建物状況調査の結果の概要につきましては、まず何より客観的に適正な内容であるということが重要でありますので、別途、住宅局で策定しております「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にしております。これを見ていただきますと、真ん中に「建物状況調査」という記載欄を設けておまして、それぞれの部位ごとに、劣化事象等の有無、「有」、「無」をチェックする欄を設けております。また、例えば点検口がないこと等によって、調査自体がそもそもできなかったというようなケースもあり得ることから、そういうケースに備え、劣化事象等の有無のみならず、「調査できなかった」という欄も設けております。

一番下に「建物状況調査実施者」という欄を設けておまして、資格を持った方が適切に、責任を持って作成することを求めています。以上が建物状況調査を実施している既存住宅の場合、重要事項として説明されることとなります。

資料の17ページでございますが、重要事項説明の対象となる建物状況調査の留意点を幾つかまとめてございます。

この資料の真ん中下に、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」、通称ガイドラインとっておりますが、その中で留意点をまとめております。少し細くなるのですが、順次ご紹介させていただきます。最初のパラグラフを見ていただきますと、重要事項説明につきましては、まず建物状況調査が宅建業法上の要件をきちんと満たしているものであるか否かを確認する必要があることを記載してございます。すなわち、先ほど申し上げたとおり、宅建業法上のインスペクション、建物状況調査は、一定の講習を修了した技術者、建築士によって実施されているか否かがまず重要になってまいりますので、きちんとした資格者が実施した調査であるか否かを事前に確認しておく必要がある旨を記載してございます。講習を修了したか否かにつきましては、先ほども申し上げましたとおり、五つの講習機関のホームページ等で確認することがありますので、まずそういったプロセスを経た上で、説明に当たっていただくということでございます。

それから2パラ目であります。重要事項説明を行う前提として、取引対象の既存住宅について、宅建業者は建物状況調査を実施しているか否かを調査する必要がありますが、売主、あるいはマンションの場合ですと管理組合や管理業者などがそれを承知していると考えられますので、まずはそういった方々に照会し、結果が判明した場合、その結果を説明するという形になります。仮に照会してもインスペクションを実施しているか否かが判明しないケースも想定されますが、そうしたケースでは、売主、管理組合、あるいは管理業者に照会することをもって、宅建業者の調査義務は果たされたこととすると整理してございます。

それから3パラ目、先ほど実施後1年を経過しない建物状況調査が説明対象である旨申し上げましたが、もし実施後1年を経過していない建物状況調査が複数存在する場合はどうか、ということでもあります。これはやはり時間の経過とともに建物の状況も変わっていくことが想定されますので、現況との乖離が最も小さいという観点でいうと、直近の建物状況調査、これを重要事項説明の対象にすると整理してございます。ただ1年以内の直近の建物状況調査以外に、別途行われている建物状況調査において、例えば劣化事象が確認されている場合など、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が別途存在し、かつそのことを認識している場合につきましては、これは消費者利益も考慮して、かつ宅建業法47条に違反することのないよう、別途認識されている建物状況調査につきましても、説明の対象とすることが適当であると整理してございます。

それから最後、4パラ目になりますが、建物状況調査を実施してから1年を経過する前に、例えば大規模な自然災害などが起こった場合の取扱いでございます。調査の後に災害が起こったような場合、調査時点と重要事項説明の時点で建物の現況が異なる可能性があります。仮にそうであったとしても、自然災害等による建物への影響の有無、程度を具体的に判断することは困難であること、また、自然災害が発生する前の建物状況調査であっても、例えばその中に劣化事象があることが確認されているケースであれば、取引判断に非常に重要な要素になると考えられること等を考慮し、そうした場合は、当該建物状況調査の結果につきましても、重要事項説明の対象として説明することが適当であると整理しております。以上のことを、宅建業法ガイドラインの中に、留意事項という形で記載しております。

続きまして18ページでございます。ここでは書類の保存状況に関する重要事項説明について記載してございます。真ん中の箱にもございますが、既存住宅につきましては、仮に満たすべき建築基準への適合性が不明確であるケースについては、例えば住宅ローンを借りる際、あるいは瑕疵担保保険に入る際に、それが円滑になされない恐れがあります。また、将来、居住開始後にリフォームやメンテナンスを行う際には、既存住宅の設計図書や新築時以降に行われた調査点検に関する書類が必要になるといったようなケースも想定されます。こうしたことから、既存住宅の購入判断に大きな影響を与えられると考えられる一定の書類の保存状況につきましては、買主がきちんと事前に把握した上で取引できるようにする必要がありますことから、今回、一定書類の保存状況について、重要事項説明の対象として加えたところでございます。

具体的にどういった書類の保存状況が説明対象になるのかにつきましては、真ん中下のページの箱に記載してございます。四つほどありまして、1点目は建築基準法令に適合していることを証明

する書類であり、検査済証がこれに該当します。2点目は、新耐震基準に適合していることを証明する書類であり、例えば税の特例を受ける際に必要となります耐震基準適合証明書など、耐震性がきちんと具備されているということを証明する書類になります。3点目は、新築時及び増改築時に作成された設計図書であり、建築確認済証や、確認申請時の図面類がこれに該当します。4点目は、新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類であり、既存住宅調査結果報告、性能評価書などがこれに該当します。

ここで申し上げた書類の保存状況についてですが、一番上の箱にも書いてございますとおり、住宅の売買、ないしは交換の場合のみを対象にしております。賃貸の場合につきましては、売買と異なり、借主が、例えば住宅ローンを借り、あるいはリフォームを自ら実施するといったようなケースは一般的には想定されないところであります。このため、売買と賃貸借の性質の違いを踏まえ、賃貸借の場合には、書類の保存状況については重要事項説明の対象外としております。

ただ賃貸の場合であっても、例えば戸建ての賃貸住宅でリフォームが可能な場合なども想定されますので、そうした場合には、消費者の利益なども考慮しながら、借主に対して、書類の保存状況について説明することについては特段支障ないということでございます。法律上の義務は課していないけれども、説明することについては差し支えないと整理しているところでございます。

それから資料の19ページでございますが、今ご説明申し上げました書類の保存状況が重要事項説明の対象として追加されましたので、重要事項説明書にその記載欄を設けてございます。7.で、「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（既存の建物のとき）」を追記しまして、先ほど申し上げたような対象書類の保存の状況を、「有」、「無」でチェックしていくことを実務上想定しているところでございます。

資料の20ページは関係の条文でございますので、後ほどご参照いただければと思います。

21ページでございますが、ここからが37条書面関係の改正事項であります。この37条書面は、契約を媒介した宅建業者が、当該契約の一定事項を書面に残しておくことで、契約内容を明確にするとともに、契約成立後の紛争を防止することを目

的にした制度でございます。この資料の真ん中の「背景」にもございますが、既存住宅の取引におきましては、売買契約後にシロアリ被害や雨漏り等、隠れた瑕疵が発見されまして、紛争に発展するケースが少なからず存在するところでございます。紛争を防止して、円滑な取引を促していくために、当事者双方が建物の品質・状態について、あらかじめきちんと確認した上で契約に至ることが有効であると考えております。こうした考え方にに基づき、今回、宅建業法37条第1項2号の2におきまして、37条書面の記載事項の一つに新たに「建物の構造耐力上主要の部分等の状況について、当事者の双方が確認した事項」を追加したところです。

資料の22ページでございますが、今回37条書面への追加の記載に当たりましては、契約の当事者が既存住宅の現況について、きちんと双方で認識をそろえた上でそれを形として残していくこととしております。不確かな認識を基に37条書面に記載されてしまうと、かえってトラブルになりかねないこともございます。

従って、当事者の双方が確認をした事項として想定しておりますのは、この資料の左上の①になりますが、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ということで、宅建業者がインスペクション結果を重要事項として説明し、その結果、契約締結に至ったような場合には、当該調査結果の概要を双方が確認した内容として37条書面に記載していく形にしております。

その右の②でございますが、それ以外の場合につきましては、既存住宅の現況について、当事者双方がどのような認識に基づいて契約を締結したかが必ずしも明らかではないことから、そうしたケースは、当事者双方が確認した事項は「無」と記載することを想定しているところでございます。

ただ、その下でございますが、契約当事者の双方が、例えば写真などを基に、客観的に既存住宅の状況を確認し、かつその結果を取引の価格に反映させた場合など、既存住宅の状況が実体的に明らかに確認され、かつそれが法的にも契約内容の一部を構成していると考えられる特別な場合には、その内容も双方が確認したものとして、37条書面に記載していくことは差し支えないと整理しているところでございます。

以上がこの4月1日から施行されるインスペク

ション関係の改正規定の主な内容でありました。23ページ目以降が、既に昨年4月1日から施行されております改正内容でございますが、簡単に概略だけご説明させていただきます。

まず資料の24ページでございます。ここでは媒介契約の依頼者に対する報告についての改正事項についてまとめております。取引物件に係る売買、または交換の申し込みに関する報告は、宅地建物取引の透明性向上の観点から、宅建業者による伝達を確実なものとし、媒介依頼者が適時、適切に物件の取引状況を把握できるようにすることを目的に講じたものです。

このような目的を踏まえ、当該報告が実務上も適切に行われるようにするため、25ページになりますが、標準媒介契約約款において、物件の売買、または交換の申し込みがあったときには、媒介依頼者に対して遅滞なくそれを報告することを宅建業者の義務として追加したものでございます。

それから資料の26ページ、これは法改正とは直接的な関係はないのですが、今回の法改正に伴う標準媒介契約約款の改正機会を捉えまして、反社会勢力の排除についての記述も入れてございます。近年の社会的な要請であるということもございまして、暴力団等の反社会勢力の排除についての事項も、今回併せて追加しているということでございます。

資料の27ページでございますけど、宅建業者が建物を取得し、あるいは、借りるといったケースの重要事項説明の在り方につきまして、取引の効率化を図る観点から、説明自体は不要とし、書面交付のみで足りることとしております。

それから資料の28ページは、従業者名簿の記載事項の変更であります。従来、この名簿につきましては、従業者の住所についても記載することとしておりましたが、この名簿は取引関係者から請求があったときには、閲覧に供しなければいけない形になっておりまして、名簿に従業者の住所が記載されている点につきましては、プライバシーの観点で問題となる恐れもありました。そこで、今回、個人情報保護の観点から、従業者の住所に関する情報を削除することとしたものです。

29ページでございます。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でございます。営業保証金、あるいは弁済業務保証金制度につきましては、還付の対象は宅建業者と取引をした者

になり、一般消費者は当然ですが、宅建業者であっても、従来は還付対象者に含まれておりました。

ただ、この点につきましては、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しまい、救済を受けられないといったような恐れもあることから、今回の改正では、不動産取引により被害を被った消費者の確実な救済を図るため、営業保証金等による弁済の対象者から宅建業者を除外することとしたものです。

30 ページでございますけど、宅建業者の団体による研修の実施ということで、真ん中の箱の背景というところでございますが、今回の改正にもございましたがインスペクションですとか、不動産取引に関連する法令も年々複雑化してきている、あるいは融資の関係なども非常に充実してきておりますので、宅建業者が広範な情報を消費者に伝達していく必要性が非常に増してきているところでございます。こうした状況に適切に対応できるようにする観点から、宅建業従事者の資質の向上を図るため、事業者団体がその組織力を生かしながら体系的な研修を実施し、宅建業従事者の資質向上を図る旨の努力義務規定を入れたところです。

資料の31 ページ目以降は、参考としてインスペクションの概要を掲載してございます。後ほど住宅局の説明の中でも、インスペクションに特化したご説明があると思いますので、ぜひそちらもご参考にしていただきつつ、私のほうからは32 ページ以降の説明は割愛させていただきます。

いずれにしましても本年4月1日からインスペクション関係の規定が施行されることとなります。消費者にとっての一番の接点になるのが宅建業者の皆さま方だと思いますので、インスペクションの普及促進に向けて、ぜひご協力のほどよろしくお願い致します。私からの説明は以上でございます。ご清聴ありがとうございました。

(本稿は、平成30年1月18日(木)に開催された特別講演会の講演録を収録したものである。)