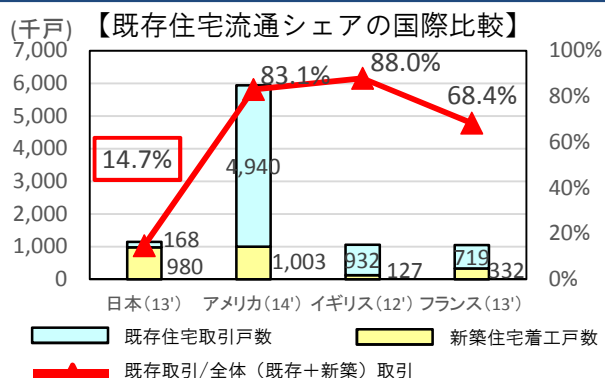


# ●宅地建物取引業法の一部を改正する法律案

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。

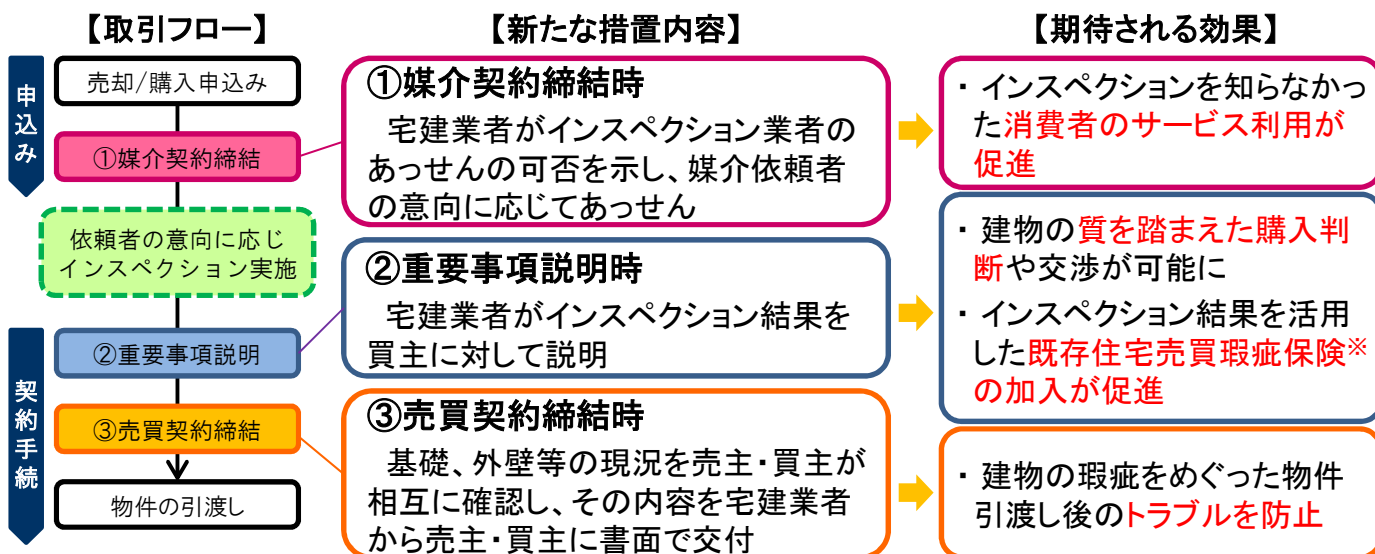


## 法案の概要

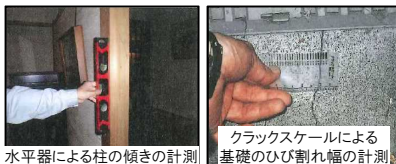
### 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- 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



※ 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。



※ 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。

平成28年2月26日  
土地・建設産業局

## 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」を閣議決定

既存住宅の流通の促進を図るための市場環境の整備を促進するとともに、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ための「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が、本日、閣議決定されました。

### I. 背景

我が国が本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中、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の発現、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は重要な政策課題となっています。一方、我が国の既存住宅の流通量は、年間17万戸前後の横ばい状態で推移しており、このように既存住宅流通が増加しない要因の一つとして、消費者が住宅の質を把握しづらい状況にあることが挙げられます。このため、宅建業者が、既存住宅の取引時において、専門家によるインスペクションの活用を促すことにより、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ります。

また、近年、不動産取引に関連する制度等が専門化・高度化していることに鑑み、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としています。

### II. 法律案の概要

#### (1) 既存の建物の取引における情報提供の充実

宅地建物取引業者に対し、以下の事項を義務付けることとします。

- ① 媒介契約の締結時に建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
- ② 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ③ 売買等の契約の成立時に建物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の交付

#### (2) 消費者利益の保護の強化と従業者の資質の向上

- ① 営業保証金制度等による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外
- ② 事業者団体に対し、従業者への体系的な研修を実施する努力義務を賦課

#### 【問い合わせ先】

国土交通省土地・建設産業局不動産課 本間・池田

連絡先 03-5253-8111(内線:25-128/25-126) 直通:03-5253-8288