

改正宅地建物取引業法の施行に向けて(案) 参考資料

「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

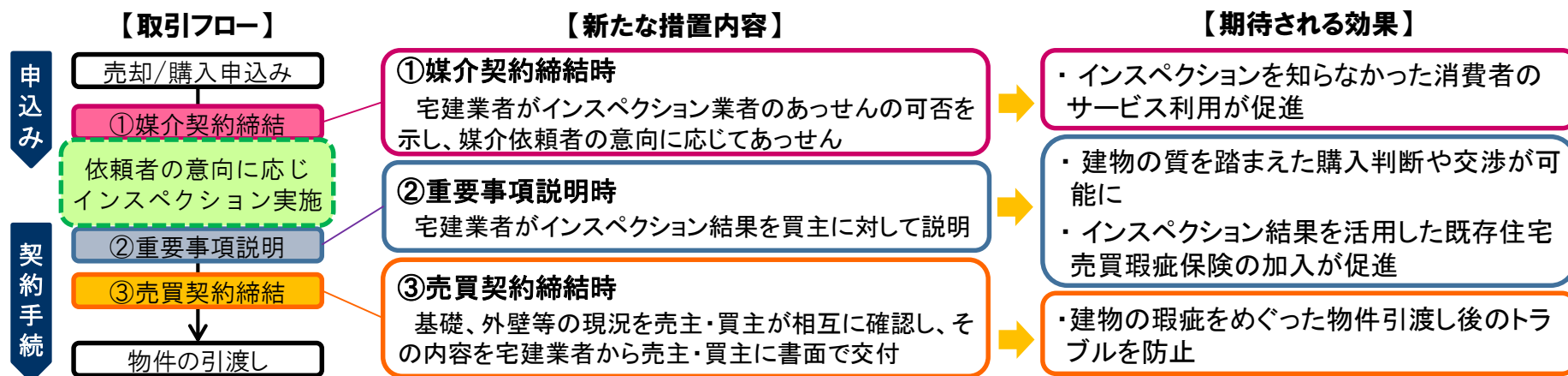
背景

- 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



※ 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。



水平器による柱の傾きの計測



基礎のひび割れ幅の計測

○ 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。

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

既存住宅インスペクション・ガイドラインの概要

- 国土交通省では、中古住宅・リフォームトータルプランの提言を踏まえ、平成25年6月に既存住宅インスペクション・ガイドラインを公表。
- インスペクション・ガイドラインは、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等の指針を示したもの。
- また、業務の実施内容として必要十分なものを示すものではなく、適正な業務の実施となるよう、共通して実施することが望ましいと考えられる最小限の内容を示したもの。

既存住宅インスペクション・ガイドラインの項目

検査項目

以下に掲げる劣化事象等の有無を確認

- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
- ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

検査人

- 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保
- 一定の資格(建築士、建築施工管理技士)、実務経験(住宅の生産、検査・調査等)や講習受講(修了考査)の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に
- 実地訓練により必要な能力の確保を図る

既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項

業務実施上の遵守事項、情報開示

- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと 等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

※本ガイドラインに基づくインスペクションには、次の内容を含むことを要しない。

- ・劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定すること
- ・耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ・現行建築基準関係規定への違反の有無を判定すること
- ・設計図書との照合を行うこと

(参考)中古住宅・リフォームトータルプラン 平成24年3月

住宅の検査・調査を行うインスペクションを消費者が安心して依頼できるよう、現在、中古住宅の取引時に行われているインスペクションの実態を踏まえつつ、建築士等の資格を有する者の活用等検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、インスペクションに係るガイドラインをとりまとめることにより、適切なサービスの提供を促進する。

既存住宅売買瑕疵保険の概要

- 既存住宅売買瑕疵保険は、既存住宅の売買に係る瑕疵担保責任に基づく損害を補てんするもの。
- 売主及び買主が個人(宅建業者以外)である個人間売買の場合、通常、登録検査事業者と保険法人が検査を実施。

・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)

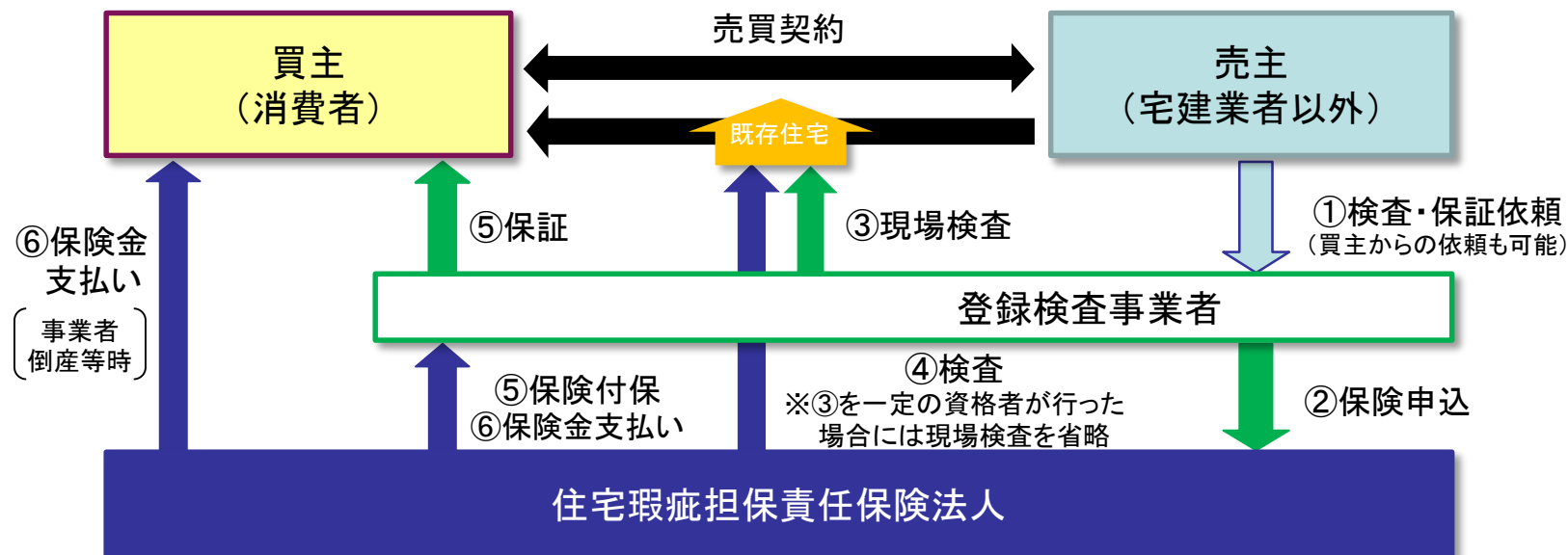
・保険期間:1年又は5年(保険商品によって異なる)

・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～)



既存住宅売買瑕疵保険の検査の概要

- 既存住宅売買瑕疵保険の検査は、保険契約者によるモラルハザードを防止し、保険制度の安定的運営を図る観点から実施。
- 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、目視、計測等により、予め定められた部位の劣化事象等の有無を検査。
- 検査対象となる全ての部位・劣化事象等に該当がなかった場合には、保険加入が可能。

検査対象

構造耐力上主要な部分(基礎、壁、柱等)及び雨水の浸入を防止する部分(屋根、外壁等)
 ※その他、付帯する特約に応じた検査を実施

検査基準における劣化事象等の例(木造・戸建)

<構造耐力上主要な部分>

- ・幅0.5mm以上のひび割れ(基礎)
- ・鉄筋の露出(基礎)
- ・6/1,000以上の勾配の傾斜(床)
- ・著しいひび割れ、劣化又は欠損(小屋組)

<雨水の浸入を防止する部分>

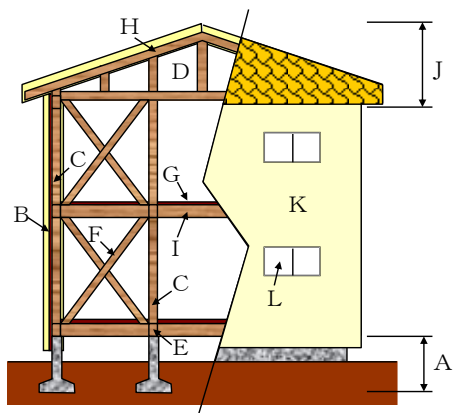
- ・建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良(外壁)
- ・雨漏りの跡(天井)
- ・防水層の著しい劣化又は水切り金物等の不具合(バルコニー)

検査の性質

- ・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もない。
 ※引渡し後、保険対象部位に瑕疵が発見された場合、保険による補償の対象となる。
- ・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。
- ・保険加入に必要な新耐震基準への適合性については、既存の書類をもとに判定する。
- ・検査内容について、検査時点から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。

○ 瑕疵保険の検査では、構造等に応じた検査基準が定められており、例えば、木造戸建住宅と 鉄筋コンクリート造共同住宅では、検査すべき部位が異なる。

木造戸建住宅



【構造耐力上主要な部分】

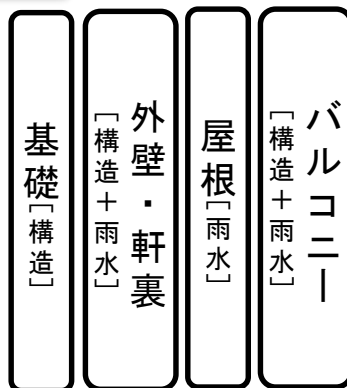
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

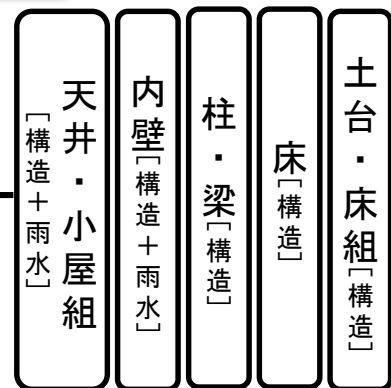
屋根	J
外壁	K
開口部	L

劣化事象等の有無を確認

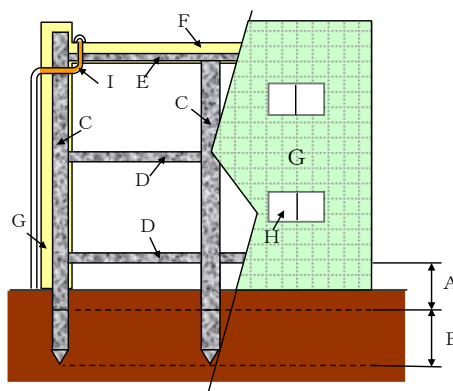
外部



内部



鉄筋コンクリート造共同住宅



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

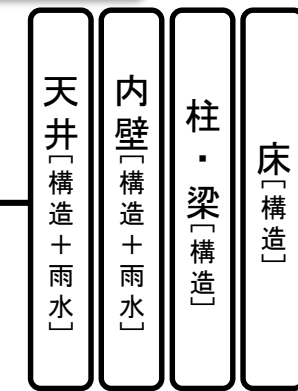
【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

共用部分



専有部分

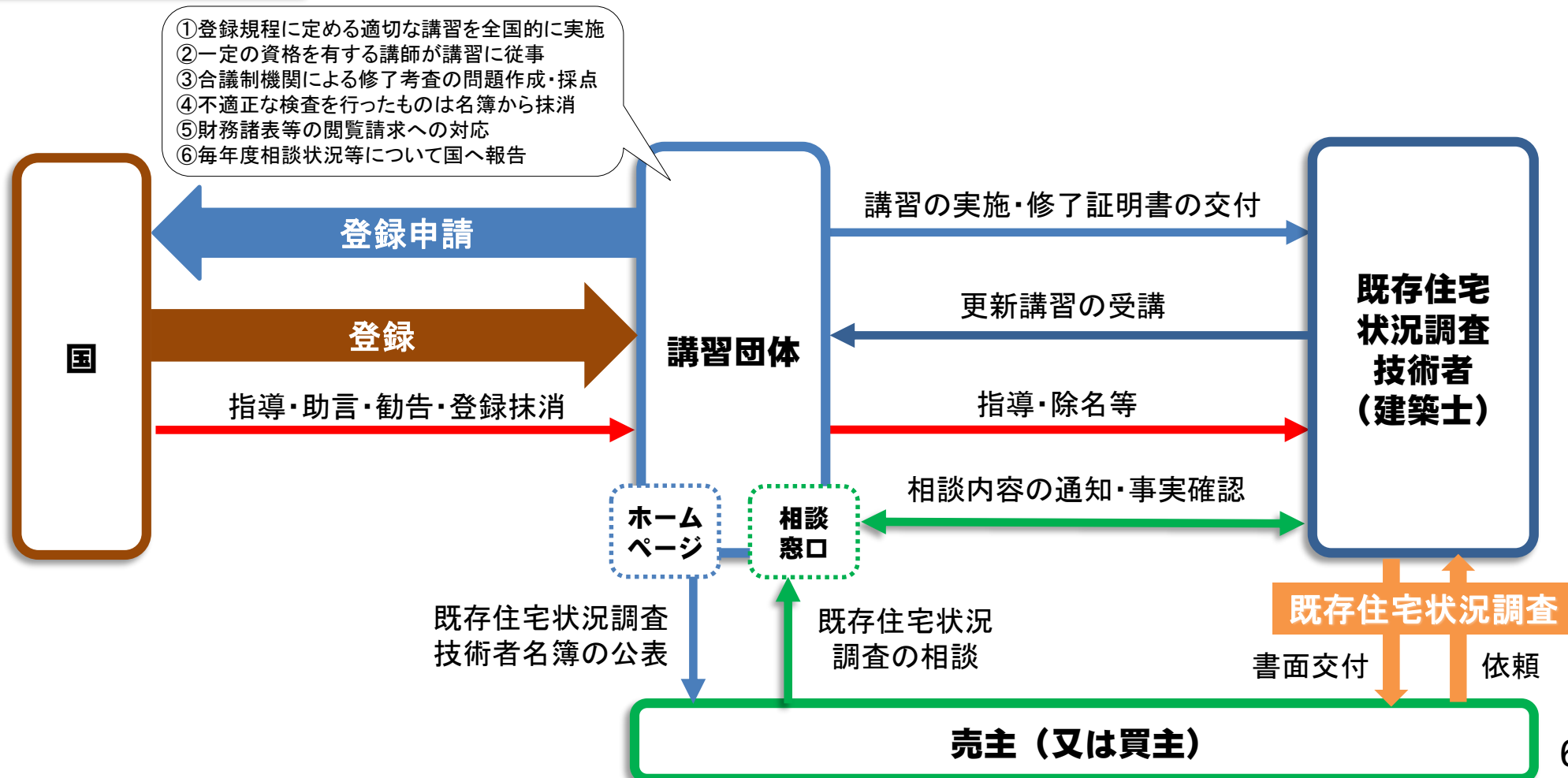


既存住宅状況調査技術者講習制度について

1. 背景・目的

- 重要事項説明の対象となる建物状況調査が適正に実施されるためには、一定の講習や受講者の管理が必要不可欠。
- 今後、改正宅建業法の施行に向けて、既存住宅状況調査技術者(仮称)講習制度を創設し、建物状況調査の実施者に対し、国の登録を受けた講習機関が講義及び修了考査を実施予定。

2. 制度概要(イメージ)



3. カリキュラム(イメージ)

- 既存住宅状況調査技術者(仮称)講習においては、インスペクション・ガイドライン(平成25年6月策定)及び既存住宅瑕疵保険の検査基準を参考として、既存住宅状況調査の方法・留意点等について、講義及び修了考査を実施予定。

【既存住宅状況調査の概要等】

- 不動産流通市場の現状と国交省による施策
- 既存住宅状況調査技術者の役割
 - ・技術者の位置付け・役割
 - ・悪質な技術者への対応
- 既存住宅状況調査の概要
- 公正な業務実施のための遵守事項
- 情報の開示
- 既存住宅状況調査の手順
- 既存住宅売買時における調査結果の活用
 - ・重要事項説明における調査結果の概要の取扱い
 - ・既存住宅売買瑕疵担保責任保険の概要

【既存住宅状況調査の技術的基準等】

- 既存住宅状況調査方法基準とその詳細
- 既存住宅状況調査に付随する調査(非破壊検査等)
- 調査報告書の記入
- 住宅の瑕疵の事例
- 検査機器・道具

【修了考査】

※合議制機関による修了考査の問題作成・採点

(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

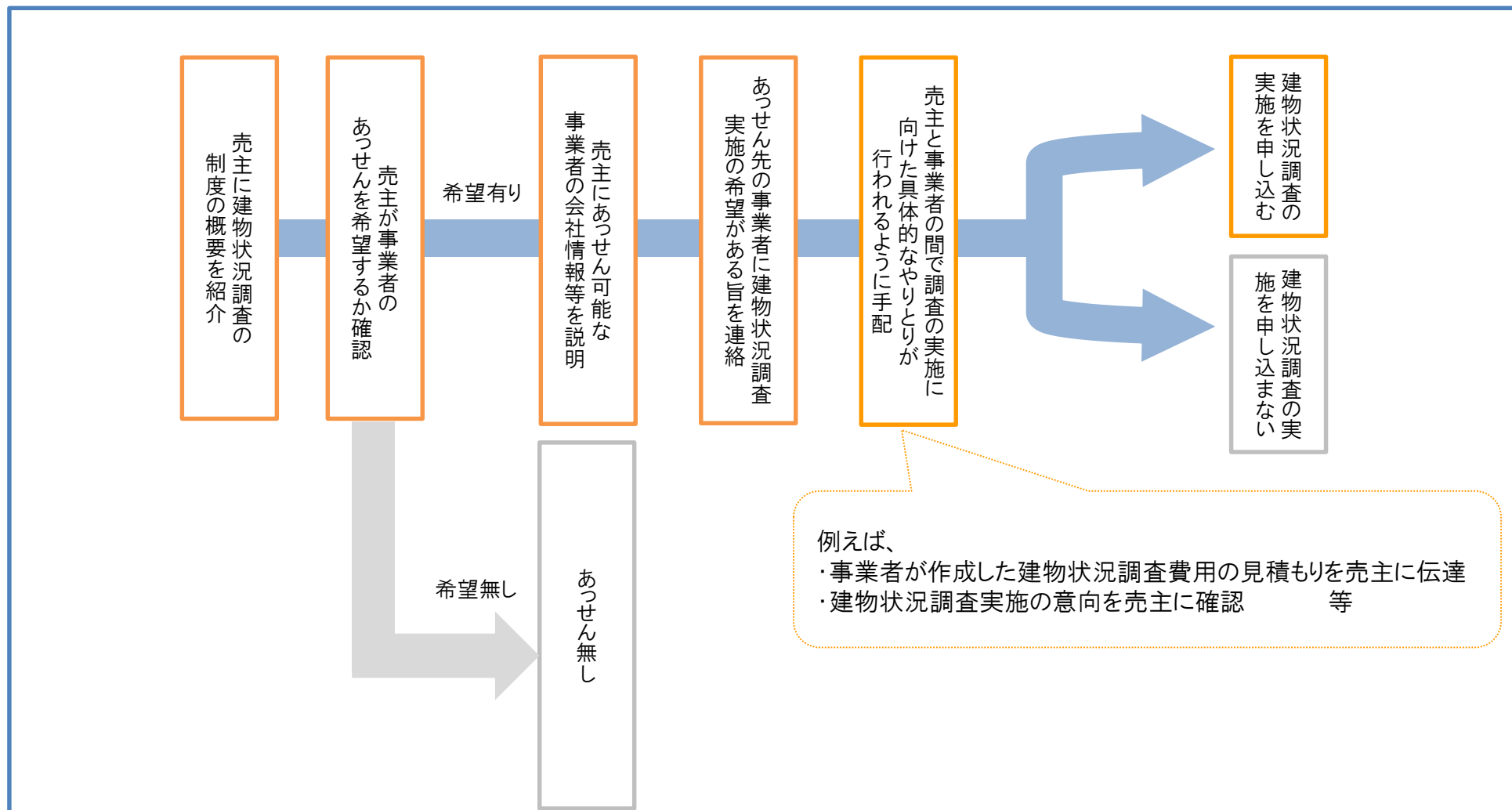
第1条～第5条

(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っては、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。

「建物状況調査を実施する者のあっせん」の流れ (売主側の場合)



※買主に事業者をあっせんする場合には、上記の流れに加えて、建物の所有者(売主)に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要がある。

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

1～5 (略)

6 建物状況調査の結果の概要 (既存の住宅のとき)

建物状況調査を実施しているかどうか	実施している ・ 実施していない
建物状況調査の結果の概要	別添のとおり 「実施している」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)」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

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【イメージ】 【木造・鉄骨造】

		作成日	〇年〇月〇日																																																														
建 物	建物名称	〇〇 〇〇		様邸																																																													
	所在地	〇〇県〇〇市〇〇 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）																																																															
	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積	150.33	m ²																																																												
建 物 状 況 調 査	本調査の実施日	〇年〇月〇日																																																															
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <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 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">劣化事象等</th> <th colspan="2">有 無 調査できなかった</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>基礎</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>土台及び床組</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>床</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>柱及び梁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>外壁及び軒裏</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>バルコニー</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>小屋組</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>その他 (蟻害、腐朽・腐食)</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>		劣化事象等	有 無 調査できなかった		有	無	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	その他 (蟻害、腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">劣化事象等</th> <th colspan="2">有 無 調査できなかった</th> </tr> <tr> <th>有</th> <th>無</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>外壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>軒裏</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>バルコニー</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>内壁</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>天井</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>小屋組</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>屋根</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>		劣化事象等	有 無 調査できなかった		有	無	外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>
劣化事象等	有 無 調査できなかった																																																																
	有	無																																																															
基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																															
土台及び床組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
床	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																															
柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
外壁及び軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																															
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
その他 (蟻害、腐朽・腐食)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
劣化事象等	有 無 調査できなかった																																																																
	有	無																																																															
外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
軒裏	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																															
内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
天井	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																															
小屋組	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
屋根	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																															
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者の氏名	住宅 太郎																																																															
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号	〇〇〇〇		001-00001																																																													
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input checked="" type="checkbox"/> 木造																																																															
	建築士登録番号	国土交通	<input 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隠す
- 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

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(既存の住宅のとき)

確認申請書及び添付図書並びに確認済証(新築時のもの)	<input checked="" type="radio"/>	無
検査済証(新築時のもの)	<input checked="" type="radio"/>	無
増築又は改築を行った住宅である場合		
確認申請書及び添付図書並びに確認済証(増築又は改築時のもの)	<input type="radio"/>	無
検査済証(増築又は改築時のもの)	<input type="radio"/>	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	<input checked="" type="radio"/>	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	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
建築基準法第12条第1項の規定による特定建築物である場合		
定期調査報告書	<input checked="" type="radio"/>	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		
昭和56年6月1日以降の耐震基準に適合していることを証する書類 名称:(耐震基準適合証明書)	<input checked="" type="radio"/>	無

・該当しない場合は、斜線を引く

備考

上記で「有」と記載した書類については、本物件の管理組合が保存。

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。

(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。

(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（以下これらを総称して「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