

国土交通省 改正宅地建物取引業法が成立

インスペクションの説明義務など規定

5月27日、国土交通省による宅地建物取引業法の改正案が国会にて成立しました。既存住宅の流通促進とともに宅地または建物の売り主及び買い手の利益の保護を図ることを目的に、宅建業者に対して売り主や買い主などへのインスペクション（建物状況調査）の説明義務などが新たに盛り込まれています。今回は、同法の改正内容についてまとめました。

宅建業者に新たな措置を義務付け

今回成立した改正宅地建物取引業法は、欧米諸国と比べて極めて低水準にある既存住宅流通の促進を図るべく、不動産取引のプロである宅建業者が専門家によるインスペクション（建物状況調査）の活用を促すことで、売り主及び買い手が安心して既存住宅を取引できる市場環境を整備しようとするものです。

同法では宅建業者に対し、媒介契約締結時にはインスペクション事業者のあっせんに関する事項を記載した書面を作成し、媒介依頼者である売り主または買い主へ交付することを義務付けています（図1参照）。そして、媒介依頼者がインスペクションを希望する場合には、宅建業者が事業者をあっせんするよう求めています。

次に、買主に対する重要事項の説明の際には、インスペクションの実施の有無とともに、実施している場合には結果の概要を重要事項説明書に記載し、これを交付して説明することとしています。

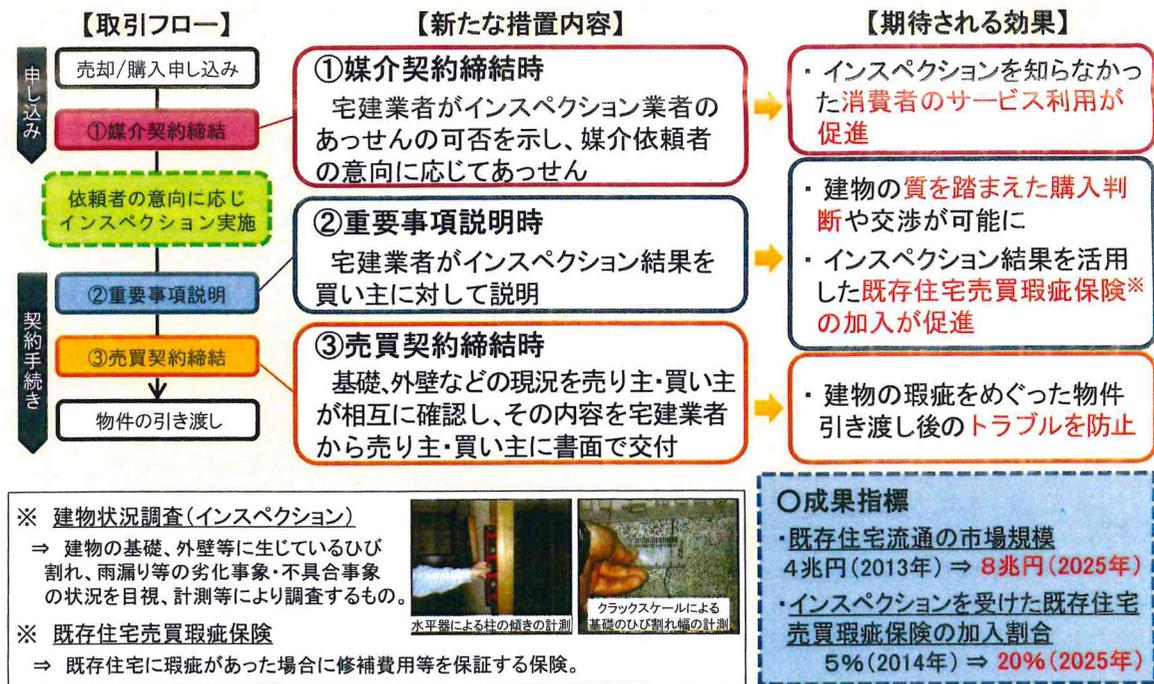
そして、売買契約の締結時においては、基礎や外壁などの構造耐力上主要な部分の状況について、売り主及び買い手の双方が確認を行い、その内容を契約書に記載し、交付することを求めています。

インスペクション利用拡大で市場規模を倍増

これらの新たな措置により、インスペクションの利用拡大や建物の質を踏まえた購入判断が可能となることにつながるほか、既存住宅売買瑕疵保険の加入促進、引き渡し後の瑕疵によるトラブル防止などの効果が期待されています。

また、国土交通省では同法の改正などにより、2013年に4兆円だった既存住宅流通の市場規模を2025年には8兆円に倍増することや、インスペクションを実施した既存住宅売買瑕疵保険の加入割合を2014年の5%から2025年までに20%へと引き上げることを成果指標として掲げています。

図1 改正宅地建物取引業法における新たな措置内容



建築士がインスペクションを実施

同法において、宅建業者があっせんするインスペクションとは一定の講習を修了した建築士が行い、不適切なインスペクションを実施した事業者に対しては建築士法に基づく処分を科すことが検討されています。また、同様に建築士による不正を知った上であっせんした宅建業者についても宅建業法にて処分する方針です。

住宅履歴の項目を重要事項説明に追加

また、同法では重要事項の説明時に、設計図書や点検記録、その他の書類で省令にて定められるものの保存状況についての説明も義務付けています。

このほか、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、営業保証金や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することや、宅建業における業界団体に対

し、従業者への体系的な研修を実施するよう、努力義務を課すことを規定しています。この従業者への研修については、インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険に関する内容などが盛り込まれる方向です。

同法は6月上旬までに公布され、インスペクションに関しての規定は公布より2年以内に、その他の規定は1年以内に施行されます。なお、インスペクションなどについての詳細は今後検討されます。

国土交通省
宅地建物取引業法の一部を改正する法律案
http://www.mlit.go.jp/report/press/totiken_sangyo16_hh_000130.html