

改正宅地建物取引業法の施行に向けて (インスペクションの制度化等)

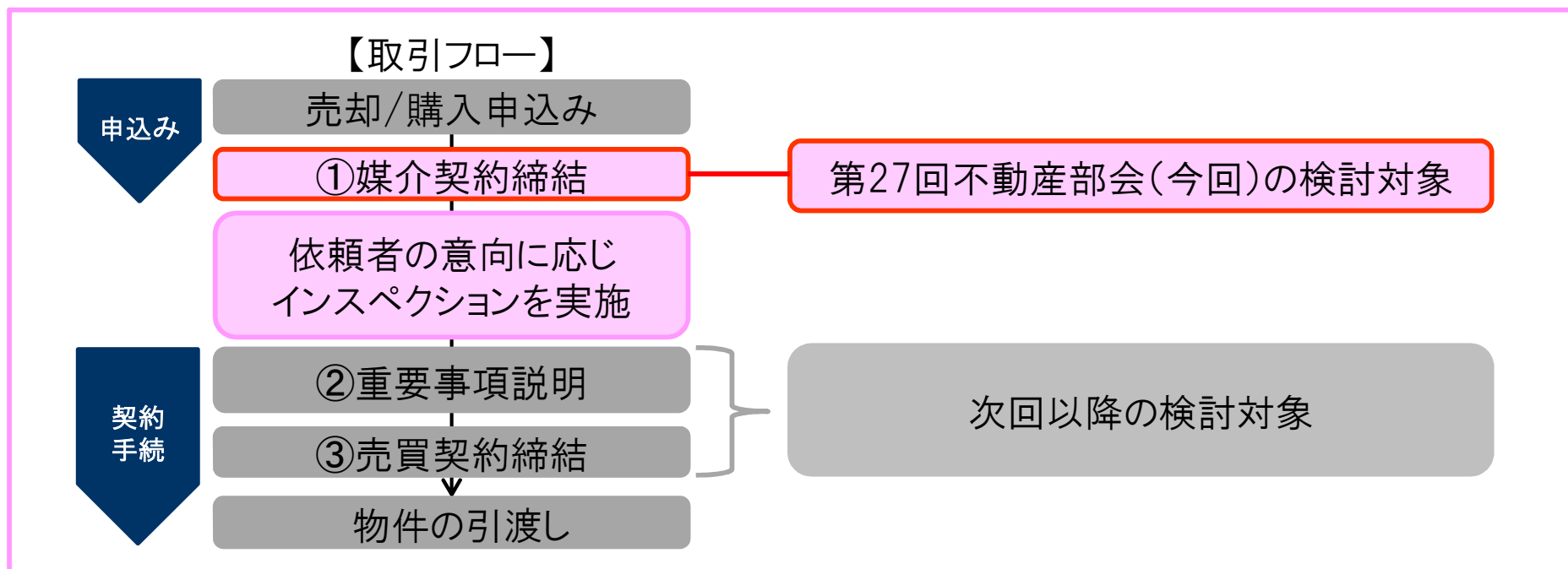
1. 第27回不動産部会(今回)でご審議頂きたい事項

(1) 建物状況調査(インスペクション※)に係る論点

- ①実施する者の要件をどのようにするか。(誰が調査するのか)
- ②調査対象範囲をどのようにするか。(どの部分まで調査するのか)

(2) 標準媒介契約約款の見直し

改正法を踏まえて標準媒介契約約款をどのように見直すか。



※建物状況調査(インスペクション)に関する記載について
 本資料では、以下、改正法に規定する建物状況調査をインスペクションと記載する。

2. インスペクションをめぐる国会での審議

- 建物状況調査を実施する者について、建築士以外に、例えば建築施工管理技士、宅地建物取引士等も対象としないのか。
 - 建物状況調査を実施する者は、①建物の設計・調査の専門知識があること、②指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること、③必要な人員が確保されること、の3つの要件が必要。建築士以外については、こうした要件に該当するか慎重に検討。

- 宅建業者が適切にインスペクション業者のあっせんやインスペクションの説明が行える環境を整備することが重要と考えるが、国として、どのように取り組んでいくのか。
 - 消費者が理解しやすく、また、宅建業者が適切に説明を行えるよう、媒介契約書や重要事項説明書の標準書式や、建物状況調査の報告書のひな形を作成。

- 有効期間内の建物状況調査の結果であっても、自然災害など建物に被害を及ぼしかねない事情があった場合、建物状況調査の結果の有効性が確実なものとならないのではないのか。
 - 自然災害等の発生状況に関する情報を提供することは重要。消費者保護の観点も踏まえて今後検討。

- 今回の法改正の効果を評価するため、今後、業界団体の協力も得ながら、建物状況調査がどの程度行われているのかしっかりと数字を押さえていくべきではないか。
 - 業界団体と連携しながら、建物状況調査の活用実態の把握や、更なる活用の促進に取り組むたい。業界団体に対し、毎年度の実施報告を求めることを想定。

3. 検討事項① インスペクションを実施する者の要件

検討事項①インスペクションを実施する者の要件をどのようにするか。(誰が調査するのか)

参考…国会審議

(主な質疑事項)

- 建物状況調査の第三者性、公平性をどのように担保するのか。
- 建物状況調査のために十分な体制をどのように確保するのか。(特に地方において)

(国会審議における政府答弁)

建物状況調査が適正に実施されることを担保するためには、建物状況調査を実施する者の要件として、以下の3つの要件が必要。

- ①建物の設計や調査に関する専門知識を有していること。
- ②適正な業務遂行を担保するための指導・監督等の仕組みが制度上確保されていること。
- ③円滑に調査が行われるために必要な人員が確保されていること。

⇒これら3つの要件を満たす者として、建築士であつて、建物状況調査に関する一定の講習を修了した者であることを想定。

(媒介契約)

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ニイにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

改正法の条文

4. 検討事項② インспекションの調査対象範囲

検討事項②インспекションの調査対象範囲をどのようにするか。(どの部分まで調査するのか)

○現に、各宅地建物取引業者の団体において、既存住宅売買瑕疵保険への加入を前提とするインспекションの普及促進のための取組が行われている。

例：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会「ハトマークインспекション・瑕疵保険普及プロジェクト」
(公社)全日本不動産協会「住宅インспекションサービス」

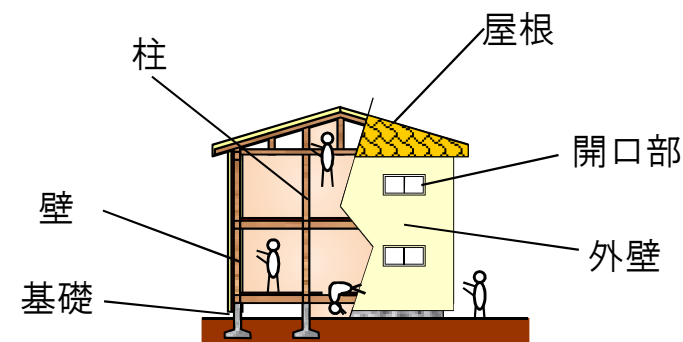
○既存住宅売買瑕疵保険制度においては、構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位を保険検査の対象としている。

ア：構造耐力上主要な部分

基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、
屋根版、横架材

イ：雨水の浸入を防止する部分

屋根、外壁、開口部に設ける戸・わくその他の建具、
排水管(屋根もしくは外壁の内部又は屋内にある部分)



⇒上記を踏まえて、インспекションの調査対象範囲を既存住宅売買瑕疵保険の対象としている範囲と同様にすることを想定。

(媒介契約)

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ニイにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

5. 検討事項③ 改正法を踏まえた標準媒介契約約款の見直し

検討事項③

改正法を踏まえて標準媒介契約約款を見直し、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加する。
(改正法第34条の2第1項第4号)

約款の改定の方角性

【媒介契約書面のイメージ】

(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に関する事項
建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有・無)

(媒介契約)

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

改正法の条文

改正法を踏まえて標準媒介契約約款を見直し、媒介物件について売買等の申込みがあった場合の依頼者に対する報告義務を追加する。(改正法第34条の2第8項)

【媒介契約書面のイメージ】

(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。

(媒介契約)
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する。

【媒介契約書面のイメージ】

(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、次の各号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。）ではないこと。

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）が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この専任媒介契約を締結するものでないこと。

四 この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 甲又は乙の一方について、この専任媒介契約の有効期間内に、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、この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この専任媒介契約を解除したときは、乙は、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。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