

宅地建物取引業法の一部を改正する 法律(議員立法)の概要等について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律(議員立法)の概要

宅地建物取引業に従事する宅地建物取引主任者については、宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任の増大や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割が大きくなっていることを踏まえ、次に掲げるとおり宅地建物取引業法の改正を行うものとする。また、あわせて従業員の教育や暴力団排除の規定を整備する。

1. 「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする

2. 宅地建物取引士に関し、以下の規定を置く

○ 宅地建物取引士の業務処理の原則

・宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

○ 信用失墜行為の禁止

・宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

○ 知識及び能力の維持向上

・宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

3. その他

○ 宅地建物取引業者による従業者の教育の規定を置く

・宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

○ 宅地建物取引業者・宅地建物取引士に係る暴力団排除規定を置く

※本改正法は平成26年6月18日成立、同月25日公布。

改正法の施行日は、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日とされております。

青字：過去10年間で追加したもの

①物件に関する権利関係の明示

- 登記された権利の種類、内容等
- 私道に関する負担
- 定期借地権又は高齢者居住法の終身建物質貸借の適用を受ける場合(※)

②物件に関する権利制限内容の明示

- 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
【最近の追加例は次頁参照】
- 用途その他の利用に係る制限に関する事項(※)

③物件の属性の明示

- 飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備状況又はその見通し
- 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等
(未完成物件のとき)
- 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か【H18追加】
- 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か【H23追加】
- 石綿(アスベスト)使用調査結果の内容【平成18年追加】
- 耐震診断の内容【平成18年追加】
- 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合(住宅性能評価書の交付の有無)
- 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況(※)
- 管理の委託先(※)

④取引条件(契約上の権利義務関係)の明示

- 代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的
- 契約の解除に関する事項
- 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 契約期間及び契約の更新に関する事項(※)
- 敷金等契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項(※)
- 契約終了時における建物の取壊しに関する事項(※)

⑤取引に当たって宅地建物取引業者が講じる措置

- 手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
- 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 金銭の貸借のあっせん
- 瑕疵担保責任の履行に関して講ずる措置の内容【平成18年追加】

⑥区分所有建物の場合はさらに次の事項

- 敷地に関する権利の種類及び内容
- 共有部分に関する規約等の定め
- 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め
- 専用使用権に関する規約等の定め
- 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め
- 修繕積立金等に関する規約等の定め
- 通常管理費用の額
- マンション管理の委託先
- 建物の維持修繕の実施状況の記録

(※)貸借の代理・媒介を行う場合に限り説明が必要となる項目

○法令に基づく制限の概要（1）

説明すべき法令に基づく制限の項目数 …… 327項目

青字：過去10年間で追加したもの

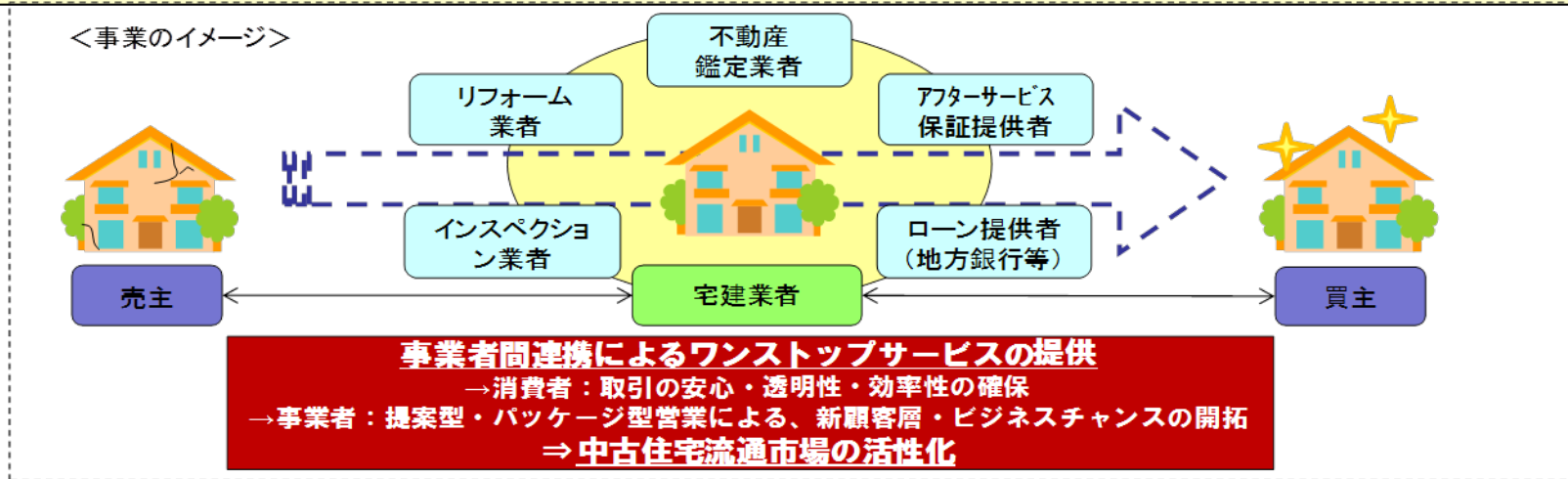
No.	法令制限の根拠となる法律	主な制限の内容
1	都市計画法	開発行為の許可、都市計画施設等区域内における建築制限
2	建築基準法	用途地域内の建築物等の制限、容積率制限、建ぺい率制限
3	古都保存法	歴史的風土特別保存地区内における建築行為の制限
4	都市緑地法	緑地保全地域における行為の届け出、緑地協定の承継効
5	生産緑地法	生産緑地地区内における建築行為の制限
6	特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法	航空機騒音障害防止地区内における建築制限
7	景観法 【H17 項目追加】	景観地区内における建築制限、管理協定、景観協定の承継効
8	土地区画整理法	土地区画整理事業施行地区内における建築制限
9	大都市法	土地区画整理促進区域内における建築制限
10	地方拠点都市法	拠点整備促進地区内における建築制限
11	被災市街地復興特別措置法	被災市街地復興推進地域内における建築制限
12	新住宅市街地開発法	新住宅市街地開発事業による造成宅地における建築制限
13	新都市基盤整備法	建築物の建築義務
14	市街地改造法	防災建築街区造成事業施行区域内における建築制限
15	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	工業団地整備事業による造成工場跡地の処分制限
16	近畿圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	工業団地整備事業による造成工場跡地の処分制限
17	流通業務市街地の整備に関する法律	流通業務地区内に建設できる施設の種類の
18	都市開発法	市街地再開発促進区域内における建築制限
19	沿道法	沿道地区計画の区域内における建築行為の届出義務
20	集落地域整備法	集落地区計画の区域内における建築行為の届出義務
21	密集法	防災街区整備事業施行地区内における建築制限
22	歴史まちづくり法 【H20 項目追加】	歴史的風致形成建造物の増築等の届出義務
23	港湾法 【H25 項目追加】	港湾区域内における行為制限、共同化促進施設協定の承継効
24	住宅地区改良法	住宅地区改良事業施行地区内における建築制限
25	公拵法	都市計画区域内の土地譲渡の届出義務
26	農地法	農地転用の制限
27	宅地造成規制法 【H18 項目追加】	宅地造成工事規制区域内の宅地造成工事、計画変更の許可
28	都市公園法	立体都市公園一体建物に係る協定の承継効
29	自然公園法	国立公園の特別保護地区内における建築制限
30	首都圏近郊緑地保全法	管理協定の承継効

○法令に基づく制限の概要（2）

青字：過去10年間で追加したもの

No.	法令制限の根拠となる法律	主な制限の内容
31	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	管理協定の承継効
32	都市の低炭素化の促進に関する法律 【H24 項目追加】	樹木等管理協定の承継効
33	河川法	河川区域内における建築制限
34	特定都市河川浸水被害対策法 【H16 項目追加】	雨水浸透阻害行為の許可、保全調整池への行為制限等
35	海岸法	海岸保全区域内の土砂採取等の制限
36	津波防災地域づくりに関する法律 【H23 項目追加】	津波防護施設区域内における開発制限等
37	砂防法	砂防指定地区内における土地掘削の制限
38	地すべり等防止法	地すべり防止区域内における建築制限
39	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域内における建築制限
40	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	土砂災害特別警戒区域内における開発制限
41	森林法	民有林における開発制限、施業実施協定の承継効
42	道路法	保安林における土砂採取等の制限
43	全国新幹線鉄道整備法	行為制限区域内における土地形質変更の制限
44	土地収用法	土地形質変更の制限
45	文化財保護法	重要文化財の現状変更等の制限
46	航空法	空港周辺地域における建築物の高さ制限
47	国土利用計画法	規制区域内における土地の権利移転の許可
48	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 【H17 項目追加】	指定区域内における土地形質変更時の届出義務等
49	土壌汚染対策法 【H22 項目追加】	要措置区域内における土地形質変更の禁止
50	都市再生特別措置法 【H24 項目追加】	都市再生歩行者経路協定、退避経路協定の承継効等
51	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律【H18 項目追加】	移動等円滑化経路協定の承継効
52	災害対策基本法 【H25 項目追加】	指定緊急避難場所における一定行為の届出義務
53	東日本大震災復興特別区域法 【H23 項目追加】	届出対象区域内における建築行為の届出義務
54	大規模災害からの復興に関する法律 【H25 項目追加】	届出対象区域内における建築行為の届出義務

- 中古住宅取引に臨む消費者はインスペクション（建物検査）、リフォーム、鑑定評価等多様なサービスを望んでいるが、仲介業者等から適切な助言を受けられないケースがあり、中古住宅取引を阻害する要因となっている。
- 宅建業者と関連事業者の連携によるワンストップサービスの提供を促進することで、消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備し、不動産流通市場の活性化を図る。



24,25に事業者間連携の推進のため設立された協議会＞

NO	連携体名称	主な構成メンバー	NO	連携体名称	主な構成メンバー
1	北海道既存住宅流通促進協議会	(公社)北海道宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会北海道本部、(社)北海道不動産鑑定士協会、㈱日本住宅保証検査機構 等	8	近畿圏不動産流通活性化協議会 (大阪・京都・滋賀・和歌山)	宅地建物取引業協会(大阪・京都・滋賀・和歌山)、㈱大阪宅建サポートセンター、㈱日本住宅保証検査機構、㈱関西アーバン銀行 等
2	東北地区中古住宅流通促進協議会	東北各県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会東北各県本部、建設産業専門団体東北地区連合会、リノベーション住宅推進協議会東北部会 等	9	関西不動産流通活性化連携協議会 (大阪・京都・滋賀・和歌山)	全日本不動産協会近畿地区協議会(大阪、京都、滋賀、和歌山)、㈱日本住宅保証検査機構、住宅保証機構㈱、㈱住宅あんしん保証 等
3	首都圏既存住宅流通推進協議会	宅地建物取引業協会(東京、神奈川、埼玉、千葉)、既存住宅インスペクター教育研究会の構成員、(公社)東京都不動産鑑定士協会、(一社)神奈川県不動産鑑定士協会 等	10	建築・住宅支援センター協議会 (奈良)	(公社)奈良県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会奈良県本部、奈良県建築共同組合、(一社)奈良県建築士会 等
4	甲信越地区中古住宅流通促進協議会	甲信越各県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会新潟県本部、㈱住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会、㈱日本住宅保証検査機構 等	11	兵庫既存住宅活性協議会	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会兵庫県本部、(一社)兵庫県建築士事務所協会、(公社)兵庫県建築士会 等
5	富山県中古住宅流通促進協議会	(社)富山県宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会富山県本部、(公社)富山県不動産鑑定士協会、地域6金融機関 等	12	不動産コンシェルジュ中国地区協議会	中国各県宅地建物取引業協会、㈱日本住宅保証検査機構、住宅保証機構㈱、㈱広島銀行 等
6	静岡不動産流通活性化協議会	(公社)静岡県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会静岡県本部、(公社)静岡県不動産鑑定士協会、静岡県土地家屋調査士会 等	13	四国中古住宅流通促進事業協議会	四国各県宅地建物取引業協会、NPO法人香川県定期借地借家権推進機構、NPO法人徳島県定借推進機構、(一社)住まい教育推進協会 等
7	既存住宅品質サポートセンター (愛知・岐阜)	(公社)全日本不動産協会愛知県本部、(公社)愛知県不動産鑑定士協会、㈱日本住宅保証検査機構、㈱あんしん住宅保証 等	14	九州・住宅流通促進協議会	宅地建物取引業協会(福岡、長崎、大分、宮崎、鹿児島、沖縄)、(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会、㈱エスコロー・エージェント・ジャパン、ハイアス&カンパニー㈱ 等

○各地域において、インスペクションやリフォーム等の関連事業者と宅建業者が連携して協議会を設立し、消費者が中古住宅取引に係る種々のサービスを利用しやすくなるよう、パッケージ商品の開発や人材育成を通じてワンストップのサービス提供を実現するビジネスモデルを構築。
○さらに、連携体制を活かし、空家の流通等の地域課題の解決や中古住宅の価値向上に取り組む協議会も出てきている。

パッケージ商品の開発

〈近畿圏不動産流通活性化協議会〉
インスペクション、瑕疵保険、リフォーム見積もり、住宅履歴等のサービスをパッケージ商品(「ワンステート」)を開発、提供開始。

〈富山県中古住宅流通促進協議会〉
金融機関との連携により金利優遇を含むリフォーム一体型住宅ローンの開発、提供開始。
※金利優遇により、建物検査等パッケージ商品に係る費用がカバーされるケースもある。

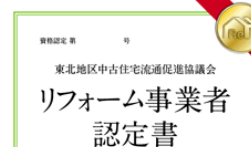


人材育成等による連携体制の構築

〈東北地区中古住宅流通促進協議会〉
講習会受講や認定基準等に基づき、協議会の認定を受けたリフォーム事業者が宅建業者と連携し、サービスをスムーズに提供する体制を構築。

〈首都圏既存住宅流通推進協議会〉
「既存住宅アドバイザー講習会」等により、インスペクション、瑕疵保険等の知識を有し、流通場面で連携可能な人材を育成し、サービスの提供体制を整備。

〈東北地区中古住宅流通促進協議会〉



〈リフォーム事業者認定基準〉

- ①建設業の許可
- ②建築士事務所登録
- ③瑕疵保険検査会社への登録
- ④建設工事賠償責任保険への加入
- ⑤業法違反などの指導の有無
- ⑥耐震基準適合証明書が発行実績
- ⑦フラット適合技術者の在籍

地域課題の解決

〈建築・住宅支援センター協議会(奈良)〉
明日香村等自治体と連携し、空き家のインスペクションを行い、その結果を公開し空き家の流通を促進。

〈四国中古住宅流通促進事業協議会〉
空き家の所有者の実態を把握し、定期借家契約を活用して、空き家の流通を促進。



地域における空き家の例

中古住宅の価値向上

〈甲信越地区中古住宅流通促進協議会〉
インスペクション、瑕疵保険付保、住宅履歴管理を行った住宅を「良品R住宅」として認定し、流通を促進。

〈静岡不動産流通活性化協議会〉
売り物件に瑕疵保険、シロアリ保証等を付け、付加価値物件として推奨し流通を図る。

〈甲信越地区中古住宅流通促進協議会〉



「良品R住宅」必須条件

- ・インスペクション
- ・中古住宅売買瑕疵担保保険
- ・住宅履歴情報の蓄積管理

普及にあたっては、地域の宅建業者、リフォーム業者、建築設計事務所などによるサブ組織「良品R住宅倶楽部」を結成。