

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

宅地建物取引業法の一部を改正する法律及び関係法令の施行について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 56 号）は、平成 28 年 6 月 3 日に公布され、宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（平成 28 年政令第 394 号）に基づき、平成 29 年 4 月 1 日（一部の規定については平成 30 年 4 月 1 日）より施行される。

施行に伴い、宅地建物取引業者営業保証金規則の一部を改正する省令（平成 29 年法務省・国土交通省令第 1 号）が平成 29 年 3 月 24 日に、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（平成 29 年国土交通省令第 13 号）、宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第一項第二号の国土交通大臣が定める講習を定める件（平成 29 年国土交通省告示第 244 号）、宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第二項の国土交通大臣が定める基準を定める件（平成 29 年国土交通省告示第 245 号）及び標準媒介契約約款の一部を改正する件（平成 29 年国土交通省告示第 246 号）が平成 29 年 3 月 28 日に公布され、平成 29 年 4 月 1 日（一部の規定については平成 30 年 4 月 1 日）から施行される。

これらを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成 13 年 1 月 6 日国総動第 3 号）を改正し、平成 29 年 4 月 1 日（一部の規定については平成 30 年 4 月 1 日）より施行する。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

第 1. 宅地建物取引業法の改正（別紙 1 参照）

1. 改正の趣旨

我が国が本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中、既存住宅流通市場の活性化は、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の観点から重要な政策課題となっている。一方、我が国の既存住宅の流通量は、年間 17 万戸前後と横ばいで推移しており、既存住宅の流通量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ている。このため、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、既存住宅の流通を促進する必要がある。

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必要がある。

これらを踏まえ、次のとおり宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）を改正した（以下、改正後の宅地建物取引業法を「法」という。）。

2. 改正内容

（1）既存の建物の取引における情報提供の充実

- ① 宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならない。（法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号関係）
- ② 宅地建物取引業者は、既存の建物の取得者又は借主となる者に対して、当該既存の建物の売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要並びに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について記載した書面を交付して説明をさせなければならない。（法第 35 条第 1 項第 6 号の 2 関係）
- ③ 宅地建物取引業者は、既存の建物の売買又は交換の契約が成立したときは、建物の構造耐力上主要な部分等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を当事者に交付しなければならない。（法第 37 条第 1 項第 2 号の 2 関係）

（2）宅地建物取引業の業務の適正化及び効率化

- ① 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。（法第 34 条の 2 第 8 項関係）
- ② ①の規定に反する特約は、無効とする。（法第 34 条の 2 第 10 項関係）
- ③ 宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅地建物取引業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りる。（法第 35 条第 6 項関係）

（3）営業保証金制度及び弁済業務保証金制度の改善

- ① 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、営業保証金又は弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者を除く。（法第 27 条第 1 項及び第 64 条の 8 第 1 項関係）
- ② 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者が宅地建物取引業者である場合は、営業保証金を供託した供託所等についての説明を不要とする。（法第 35 条の 2 関係）

- (4) 宅地建物取引士等に対する研修の充実
 - ① 宅地建物取引業保証協会は、全国の宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人に対して、宅地建物取引士等に対する研修の実施に要する費用の助成をすることができるものとする。(法第64条の3第2項第3号関係)
 - ② 宅地建物取引業者を直接又は間接の社員とする一般社団法人は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、体系的な研修を実施するよう努めなければならない。(法第75条の2関係)
- (5) 従業者名簿の記載事項の変更
 - 宅地建物取引業者が事務所ごとに備えるべき従業者名簿の記載事項から、住所を削除する。(法第48条第3項関係)
- (6) その他所要の改正を行う。

3. 施行期日

2. (1) については平成30年4月1日、2. (2) ~ (6) については平成29年4月1日より施行する。

4. 経過措置

- (1) 平成29年4月1日前に宅地建物取引業者との宅地建物取引業に関する取引(以下「宅地建物取引業に関する取引」という。)がされた場合におけるその取引により生じた債権に係る営業保証金の還付及び弁済業務保証金の還付については、2. (3) ①の規定にかかわらず、なお従前の例による。(附則第2条第1項関係)
- (2) 2. (2) ①の規定は、平成29年4月1日前に締結された宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下「媒介契約」という。)については、適用しない。(附則第2条第2項関係)
- (3) 平成29年4月1日前に締結された媒介契約については、2. (2) ②の規定にかかわらず、なお従前の例による。(附則第2条第3項関係)
- (4) 平成30年4月1日前に締結された媒介契約に係る書面の交付については、2. (1) ①の規定にかかわらず、なお従前の例による。(附則第3条第1項関係)
- (5) 平成30年4月1日前に宅地又は建物の売買又は交換の契約が締結され又は成立した場合におけるその契約に係る書面の交付については、2. (1) ③の規定にかかわらず、なお従前の例による。(附則第3条第2項関係)

第2. 宅地建物取引業法施行規則の改正(別紙2参照)

1. 改正内容

- (1) 建物状況調査の対象部位

法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査の対象部位である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については、次のとおりとする。
(第 15 条の 7 関係)

① 建物の構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）、で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの

② 雨水の浸入を防止する部分

i) 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具

ii) 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

(2) 建物状況調査を実施する者

法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査を実施する者は、次のいずれにも該当する者とする。(第 15 条の 8 第 1 項関係)

① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条第 1 項に規定する建築士

② 国土交通大臣が定める講習を修了した者

また、建物状況調査を実施する者は、国土交通大臣が定める基準に従って建物状況調査を実施するものとする。(第 15 条の 8 第 2 項関係)

(3) 重要事項説明の対象となる建物状況調査

法第 35 条第 1 項第 6 号の 2 イに規定する重要事項説明の対象となる建物状況調査は、建物状況調査の実施後 1 年を経過しないものとする。(第 16 条の 2 の 2 関係)

(4) 重要事項説明の対象となる建物の建築及び維持保全の状況に関する書類

法第 35 条第 1 項第 6 号の 2 ロに規定する建物の建築及び維持保全の状況に関する書類は、住宅に係る次の書類とする。(第 16 条の 2 の 3 関係)

① 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する確認の申請書、計画通知書及び確認済証

② 建築基準法に規定する検査済証

③ 建物状況調査の結果報告書

④ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく既存住宅に係る建設住宅性能評価書

⑤ 建築基準法に規定する定期調査報告書

⑥ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した住宅については、昭和 56

年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）等に適合したことが確認できる書類で次に掲げるもの

- i) 建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する基本方針のうち同法の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が耐震診断を行い、作成した耐震診断結果報告書
- ii) 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく既存住宅に係る建設住宅性能評価書
- iii) 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
- iv) i) からiii) までに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類

(5) 様式の改正

① 従業者名簿

法第48条第3項を踏まえ、従業者名簿の様式を規定する別記様式第8号の2を改正する。（別記様式第8号の2関係）

② 宅地建物取引業保証協会の年度事業報告書

法第64条の3第2項第3号を踏まえ、従業者名簿の様式を規定する別記様式第22号を改正する。（別記様式第22号関係）

(6) その他所要の改正を行う。

2. 施行期日

1. (1)～(4)については平成30年4月1日、1.(5)及び(6)については平成29年4月1日より施行する。

第3. 宅地建物取引業者営業保証金規則の改正（別紙3参照）

1. 改正内容

法第27条第1項及び宅地建物取引業法の一部を改正する法律附則第2条第1項により、宅地建物取引業者は、平成29年4月1日以前に行った宅地建物取引業に関する取引に係る債権については、営業保証金についてその債権の弁済を受ける権利を有する一方、平成29年4月1日以後に行った宅地建物取引業に関する取引に係る債権については、営業保証金についてその債権の弁済を受ける権利を有さないこととなる。

これを踏まえ、供託所において適切に供託物の還付を行うことができるよう、次のとおり還付を受けようとするときの手続に関する規定を設ける。

(1) 供託物の還付を受けようとする者は、国土交通大臣に対し、①宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者がその取引をしたときにおいて宅地建物取

引業者に該当しないこと又は②債権に係る宅地建物取引業に関する取引が平成 29 年 3 月 31 日以前にされた取引であるときは、当該取引が平成 29 年 3 月 31 日以前にされたものであることを確認する書面の交付を申請しなければならない。(第 1 条第 1 項及び第 2 項関係)

(2) (1) の申請をしようとする者は、次の書類を添付して提出しなければならない。
(第 1 条第 3 項関係)

- ・ (1) ①の確認に係る申請にあつては、次の書類
 - i) 取引をした者を確認することができる書類
 - ii) 取引をした者が法人である場合においては、その取引をした時における当該法人の登記事項証明書
- ・ 法第 27 条第 1 項の取引がされた年月日を確認することができる書類
- ・ 申請者が法人である場合においては、登記事項証明書
- ・ 申請者が個人である場合においては、住民票の抄本又はこれに代わる書面
- ・ その他 (1) ①又は②の確認を行うために必要な書類

(3) 国土交通大臣は、(1) ①又は②について確認をしたときは、遅滞なく、確認書を申請者に交付しなければならない。(第 1 条第 4 項関係)

(4) 供託物の還付を受けようとする者は、従前の通知書に加え (3) の確認書を供託所に提出しなければならない。(第 2 条関係)

2. 施行期日

平成 29 年 4 月 1 日より施行する。

第 4. 標準媒介契約約款の改正 (別紙 4 参照)

1. 改正内容

法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号及び同条第 8 項を踏まえ、次のとおり標準媒介契約約款を改正する。

(1) 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無

媒介契約書に、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無を記載する項目を追加する。媒介契約約款に、依頼者に対し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、建物状況調査を実施する者のあっせんを行わなければならないことを追加する。

(2) 売買又は交換の申込みがあったときの報告義務

媒介契約書及び媒介契約約款に、宅地建物取引業者の義務として、宅地又は建物に関し売買又は交換の申込みがあったときは、その旨を報告しなければならないこ

とを追加する。

(3) 暴力団等反社会的勢力排除条項

媒介契約約款に暴力団等反社会的勢力排除条項を追加する。

2. 施行期日

1. (1) については平成 30 年 4 月 1 日、1. (2) 及び (3) については平成 29 年 4 月 1 日より施行する。

第 5. 宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第一項第二号の国土交通大臣が定める講習を定める件の制定 (別紙 5 参照)

1. 制定内容

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令による改正後の宅地建物取引業法施行規則 (以下「規則」という。) 第 15 条の 8 第 1 項第 2 号に規定する建物状況調査を実施する者が修了することを要する講習は、既存住宅状況調査講習登録規程 (平成 29 年国土交通省告示第 81 号) で規定する既存住宅状況調査技術者講習とする。

2. 施行期日

平成 30 年 4 月 1 日より施行する。

第 6. 宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第二項の国土交通大臣が定める基準を定める件の制定 (別紙 6 参照)

1. 制定内容

規則第 15 条の 8 第 2 項に規定する建物状況調査を実施する者が調査を実施する際に従う基準は、既存住宅状況調査方法基準 (平成 29 年国土交通省告示第 82 号) とする。

2. 施行期日

平成 30 年 4 月 1 日より施行する。

第 7. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正 (別紙 7 参照)

1. 改正内容

第 1 から第 6 までを踏まえ、下記 (1) ~ (6) に関して宅地建物取引業者が留意すべき事項について規定するとともに、(7) について規定する。

(1) 売買又は交換の申込みがあったときの報告について

(2) 建物状況調査を実施する者のあっせんについて

- (3) 重要事項説明の対象となる建物状況調査について
- (4) 重要事項説明の対象となる建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について
- (5) 当事者の双方が確認した事項について
- (6) 体系的な研修の実施の努力義務について
- (7) 建築条件付売買契約の締結について

また、第34条の2関係別添1、第35条第1項関係別添2、第35条第1項関係別添3重要事項説明書を改正するとともに、第35条第1項第6号の2関係別添4として「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」を定める。

2. 施行期日

1. (1)、(6)及び(7)については、平成29年4月1日より施行する。1. (2)～(5)及び別添1～4については、平成30年4月1日より施行する。

宅地建物取引業法施行規則第 16 条の 2 の 3 で規定する
建物の建築及び維持保全の状況に関する書類について

1. 第 1 号及び第 2 号関係

(1) 確認の申請書

建築基準法第 6 条の規定に基づき、建築確認の申請の際に提出する書類及び図書を指し、申請書本体のほかに設計図書等が含まれる。

また、建築物の用途を変更した場合には同法第 87 条第 1 項の規定に基づき、例えば新築後に昇降機等の建築設備のみの交換を行った場合には同法第 87 条の 2 の規定に基づき、それぞれ同様に建築確認が必要となり、これらの書類も含まれる。

(2) 計画通知書

国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物の新築、増改築等の際には、通常の建築確認の手続ではなく、建築基準法第 18 条の規定に基づき建築主事に通知することとされており、その際に通知する書類又は図書を指し、通知書本体のほかに設計図書等が含まれる。例えば、取引に係る建築物が国等により新築された場合等には、計画通知書が確認申請書の代わりとなり、この場合が該当する。

(3) 確認済証

建築基準法に基づき、建築確認申請又は計画通知に係る計画が建築基準関係規定に適合するものであることが確認された際に交付される書類。

(4) 検査済証

建築基準法第 7 条又は第 18 条の規定に基づき、建築工事を完了した際には検査を受けなければならないが、当該建築物が建築基準関係規定に適合するものであると認められた際に交付される書類。なお、用途変更の場合には、同法第 87 条の規定に基づき完了の届出を行うのみで、検査済証は交付されない。

(5) 台帳記載事項証明書

建築基準法の特定行政庁が整備する台帳には、建築確認や完了検査に関する事項（確認年月日、確認済証番号等）が記載されており、確認済証又は検査済証の代替として建築確認や完了検査を受けたことを証明するものとして、特定行政庁が当該台帳に記載されている旨を証明する書類。

2. 第 3 号関係

建物状況調査結果報告書とは、法第 34 条の 2 第 1 項第 4 号に規定する建物状況調査を実施した結果の内容が記載された書類。

3. 第4号関係

既存住宅に係る建設住宅性能評価書とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条の規定に基づき、国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関が既存住宅について建設住宅性能評価を行い、評価申請者に交付する書類。

既存住宅に係る建設住宅性能評価は、日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）及び評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）に従い行われるもので、現況検査等により劣化等の状況を確認するほか、評価申請者の申請に応じて、耐震、耐火等の性能表示事項ごとに、等級による性能表示を行うこととされている。

4. 第5号関係

定期調査報告書とは、建築物等が建築後においても適正な維持管理が行われ、安全性が確保されるために、建築基準法第12条の規定に基づき、一定の建築物や昇降機等の建築設備については、定期に建築士等にその状況を調査させて、その結果を特定行政庁に報告させることを義務付けており、当該報告時に提出する書類。

具体的には、建築物については建築基準法施行規則第5条第3項に、昇降機等の建築設備については同規則第6条第3項にそれぞれ基づき、①定期調査報告書、②定期調査報告概要書、③調査結果表の3種類の書類である。

なお、通常は一戸建ての住宅は対象とならないが、特定行政庁が指定する規模以上の共同住宅等は定期報告の対象とされており、また、住宅自体が対象ではない場合であっても、昇降機等の建築設備については対象である場合があるので留意する必要がある。

5. 第6号関係

(1) 耐震診断結果報告書

建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が耐震診断を行い、その結果を記載した書類。

(2) 既存住宅に係る建設住宅性能評価書

住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条に基づき交付された既存住宅に係る建設住宅性能評価書のうち、性能表示事項「1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）」に関して、等級1、等級2又は等級3の評価を受けたもの。

(3) 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書

既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の保険契約（既存住宅売買瑕疵保険）が締結されていることを証する書類。

(4) その他の耐震性に関する書類

① 耐震診断結果報告書

建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づいて指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は地方公共団体が耐震診断を行い、その結果を記載した書類。

- ② 建築士法第 20 条第 2 項に規定する証明書（構造確認書）の写し
建築士が構造計算によって建築物の安全性を確かめた場合に、設計の委託者に交付される証明書。
- ③ 所定の税制特例を受けるために必要となる証明書（租税特別措置法施行規則に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類又は地方税法施行規則に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類）の写しで次に掲げるもの
- i) 耐震基準適合証明書の写し
一定の既存住宅を取得等する場合に、次に掲げる税制上の特例措置を受けるために必要となる証明書の写し。
- ・ 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3000 万円特別控除）
 - ・ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ・ 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
 - ・ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
 - ・ 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例措置
 - ・ 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減
 - ・ 住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減
 - ・ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置
 - ・ 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置
 - ・ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置
- ii) 住宅耐震改修証明書の写し
耐震改修を行った場合の所得税の住宅耐震改修特別控除又は耐震改修が行われた住宅に対する固定資産税の減額措置を受けるために必要となる証明書の写し。
- iii) 固定資産税減額証明書の写し
耐震改修が行われた住宅に対する固定資産税の減額措置を受けるために必要となる証明書の写し。当該証明書は、平成 29 年 3 月 31 日までに耐震改修が完了した場合に発行される。
- iv) 増改築等工事証明書の写し
一定の改修工事を行った場合の所得税額の特別控除又は一定の改修工事が行われた住宅に対する固定資産税の減額措置を受けるために必要となる証明書の写し。当該証明書は、耐震改修を含む様々な改修工事に係る証明書となっているが、保存の状況に関する説明を行う必要があるものは、以下の税制特例に係る証明が行われているものに限られる。
- ・ 耐震改修を行った場合の所得税の住宅借入金等特別税額控除
 - ・ 耐震改修を行った場合の所得税の住宅耐震改修特別控除
 - ・ 耐震改修と併せて耐久性向上改修工事を行った場合の所得税の住宅特定改修特別税額控除

- 耐震改修が行われた住宅に対する固定資産税の減額措置
- 耐震改修が行われた認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額措置