

◎宅地建物取引業法の一部を改正する法律

(平成二八年六月三日法律第五六号)

一、提案理由 (平成二八年四月二二日・衆議院国土交通委員会)

○石井国務大臣 ただいま議題となりました宅地建物取引業法の一部を改正する法律案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

我が国が本格的な人口減少・少子高齢社会を迎える中、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みかえの円滑化による豊かな住生活の実現等は重要な政策課題であり、既存住宅の流通の促進を図るための市場環境の整備が必要です。

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ことが必要です。

このような趣旨から、このたびこの法律案を提案することとした次第です。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、既存の建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、媒介契約の締結時に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すること、買い主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明すること、売買等の契約の成立時に建物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交付することを義務づけることとしております。

第二に、消費者利益の保護の強化を図るため、営業保証金等による弁済の対象から宅地建物取引業者を除外することとしております。

第三に、宅地建物取引業の業務に従事する者に対する研修の充実を図るため、事業者団体は体系的な研修を実施するよう努めなければならないこととしております。

その他、これらに関連いたしまして、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上が、この法律案を提案する理由であります。

この法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

二、衆議院国土交通委員長報告 (平成二八年四月二八日)

○谷公一君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

本案は、既存住宅の流通をさらに促進するとともに、建物購入者利益の保護を図るため、所要の措置を講じようとするもので、その主な内容は、

第一に、宅地建物取引業者が、既存住宅の取引時において、専門家による建物状況調査の活用を促すこと、

第二に、取引により損害をこうむった消費者を確実に救済するため、営業保証金等による弁済の対象者から、宅地建物取引業者を除外すること、

第三に、業界団体に対し、宅地建物取引業従業者に対する体系的な研修を実施するよ

う努力義務を課すこと
などであります。

本案は、去る四月二十一日本委員会に付託され、翌二十二日石井国土交通大臣から提案理由の説明を聴取し、二十七日、質疑を行い、質疑終了後、採決の結果、全会一致をもって原案のとおり可決すべきものと議決した次第であります。

以上、御報告申し上げます。

三、参議院国土交通委員長報告（平成二八年五月二七日）

○金子洋一君 ただいま議題となりました三案件につきまして、国土交通委員会における審査の経過と結果を御報告申し上げます。

まず、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案は、既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、宅地建物取引業者に対し、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項の媒介契約書への記載、建物状況調査の結果の買主等への説明等を義務付けるとともに、宅地建物取引業者を営業保証金等による弁済の対象から除外する等の措置を講じようとするものであります。

委員会におきましては、法改正の意義及び効果、建物状況調査、いわゆるインスペクションの在り方、既存住宅の流通促進に向けた取組等について質疑が行われましたが、その詳細は会議録によって御承知願います。

質疑を終局し、採決の結果、本法律案は全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

……………（略）……………

以上、御報告申し上げます。