

第一九〇回

閣第三四号

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案

宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）の一部を次のように改正する。

第二十七条第一項中「した者」の下に「（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）」を加える。

第三十四条の二第一項中第七号を第八号とし、第四号から第六号までを一号ずつ繰り下げ、第三号の次に次の一号を加える。

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。）を実施する者のあつせんに関する事項

第三十四条の二第九項中「前項」を「前二項」に改め、同項を同条第十項とし、同条第八項中「宅地建物取引業者は」の下に「、前項に定めるもののほか」を加え、同項を同条第九項とし、同条第七項の次に次の一項を加える。

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つたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

第三十五条第一項第六号の次に次の一号を加える。

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要

ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

第三十五条第一項第十一号中「以下」を「第六十四条の三第二項第一号において」に、「第六十四条の三第二項」を「同号」に改め、同条に次の二項を加える。

6 次の表の第一欄に掲げる者が宅地建物取引業者である場合においては、同表の第二欄に掲げる規定の適用については、これらの規定中同表の第三欄に掲げる字句は、それぞれ同表の第四欄に掲げる字句とし、前二項の規定は、適用しない。

宅地建物取引業者の相手方等	第一項	宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項	少なくとも次に掲げる事項
		交付して説明をさせなければ	交付しなければ
第二項に規定する宅	第二項	宅地建物取引士をして、前項	前項各号に掲げる事

地又は建物の割賦販売の相手方	各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これらの事項	項のほか、次に掲げる事項
	交付して説明をさせなければ	交付しなければ

7 宅地建物取引業者は、前項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。

第三十五条の二中「宅地建物取引業者の相手方等」の下に「（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）」を加え、「同条同項」を「同項」に改める。

第三十七条第一項第二号の次に次の一号を加える。

二の二 当該建物が既存の建物であるときは、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

第四十七条第一号中「賃借」を「貸借」に改め、同条第三号中「手付け」を「手付」に改める。

第四十八条第三項中「、住所」を削る。

第六十四条の三第一項中「次の各号に」を「次に」に改め、同項第二号中「従事しようとする者」の下に「（以下「宅地建物取引士等」という。）」を加え、同項第三号中「含む」を「含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く」に改め、同条第二項を次のように改める。

2 宅地建物取引業保証協会は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

一 社員である宅地建物取引業者との契約により、当該宅地建物取引業者が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を負うこととなつた場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に関する債務を連帯して保証する業務（第六十四条の十七において「一般保証業務」という。）

二 手付金等保管事業

三 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よる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

第六十四条の八第一項中「含む」を「含み、宅地建物取引業者に該当する者を除く」に、「すでに」を「既に」に改める。

第七十五条の三を第七十五条の四とし、第七十五条の二を第七十五条の三とし、第七十五条の次に次の一条を加える。

（宅地建物取引業者を社員とする一般社団法人による体系的な研修の実施）

第七十五条の二 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、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めなければならない。

第八十三条第一項第三号中「第七十五条の二」を「第七十五条の三」に改める。

別表中「取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

#### 附 則

##### (施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第三十四条の二第一項の改正規定、第三十五条第一項第六号の次に一号を加える改正規定及び第三十七条第一項第二号の次に一号を加える改正規定並びに附則第三条の規定は、公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

##### (経過措置)

第二条 この法律の施行の日（以下「施行日」という。）前に宅地建物取引業に関する取引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、この法律による改正後の宅地建物取引業法（以下「新法」という。）第二十七条第一項及び第六十四条の八第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

2 新法第三十四条の二第八項の規定は、施行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。

3 施行日前に締結された媒介契約については、新法第三十四条の二第十項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

4 施行日前に宅地建物取引業に関する取引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弁済については、新法第六十四条の三第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

第三条 附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日（次項において「一部施行日」という。）前に締結された媒介契約に係る書面の交付については、新法第三十四条の二第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

2 一部施行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、新法第三十七条第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

##### (罰則に関する経過措置)

第四条 施行日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

##### (政令への委任)

第五条 前三条に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

##### (検討)

第六条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

## 理 由

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っ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ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。