

既存住宅流通における建物状況調査（インスペクション）活用に向けた取組について

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課

1. はじめに

平成30年4月、建物状況調査（インスペクション）の活用の促進等を内容とする宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）の改正（以下「平成28年宅建業法改正」という。）が全面施行されました。令和5年、全面施行から5年を迎え、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（令和5年3月30日。以下「不動産部会」という。）において、既存住宅流通市場の活性化や売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備を図るため、さらなる建物状況調査の普及促進に向けて、宅地建物取引業者によるあっせんを拡大していくための方策が議論され、制度等見直しの方向性が示されました。これを踏まえ、今般、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令（令和6年国土交通省令第4号）及び標準媒介契約約款の一部を改正する件（令和6年国土交通省告示第34号）が令和6年1月24日に公布、令和6年4月1日から施行されています。また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国総動発第3号）についても所要の規定の整備が行われ、同日施行されています。

本稿では、今般の見直しに至った背景やその全体像について解説します。

2. 見直しの背景

（1）平成28年宅建業法改正について

平成28年宅建業法改正では、既存住宅市場の活性化に向けて、取引時に、住宅の傷み具合など状態を調べる建物状況調査を通じた情報提供の充実を促進するため、宅地建物取引業者に対して、①媒介契約の締結時に、建物状況調査を実施する者のあっ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（宅建業法34条の2第1項4号）、②買主等に対して、建物状況調査の結果の概要などを重要事項として説明すること（宅建業法第35条第1項第6号の2イ等）、③売買などの契約の成立時に、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（宅建業法37条1項2号の2）の三点が義務づけられました。

なお、建物状況調査とは、「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の状況の調査であって、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（国土交通大臣が定める講習を修了した建築士）が実施するもの」をいいます（宅建業法34条の2第1項第4号）。

(2) 改正宅地建物取引業法の施行状況について

令和5年、平成28年宅建業法改正の全面施行（平成30年）から5年を迎えたことを踏まえ、国土交通省では、消費者向けに「既存住宅取引時におけるインスペクションや宅建業者の媒介業務に関するアンケート調査」を、宅地建物取引業者向けに「建物状況調査等に関するアンケート」を実施しました。本アンケートの結果においては、戸建における建物状況調査実施率は増加している（売却経験者44.6%、購入経験者30.6%（平成28年の調査では、売主15.3%、買主7.2%））こと、また、宅地建物取引業者のあっせんにより実施を決めた消費者が一定数存在する（36.2%）ことから、宅地建物取引業者から消費者の方に対してあっせんを行うといった仕組み自体は一定の効果があったものと考えられるところです。一方、社として「一律あっせん無」としている宅地建物取引業者が相当数存在（74.1%）しており、取組状況が二極化していること、また消費者、宅地建物取引業者ともに、費用負担感が課題であると回答しており、建物状況調査について費用に見合う効果が浸透していないこと等が明らかとなりました。

これらを踏まえ、不動産部会においては、既存住宅流通市場の活性化や売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備を図るため、さらなる建物状況調査の普及促進に向けて、宅地建物取引業者によるあっせんを拡大していくための具体的な方針が示され、次項のとおり見直しが行われています。

なお、アンケート結果等の詳細につきましては、末尾（参考1）にQRコードを掲載しております不動産部会の資料「改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」をご参照ください。

3. 見直しの内容について

(1) 宅地建物取引業法施行規則の改正について

不動産部会において、共同住宅（マンション）の共用部分の建物状況調査を行う場合、その都度管理組合ないし管理会社（以下「管理組合等」という。）の合意を得る必要があり、建物状況調査を実施するハードルが高いとの指摘があったことを踏まえ、共同住宅において、実態に応じた建物状況調査の合理化を行う方針が示されました。

この点、不動産部会に先立ち、「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会とりまとめ」（令和3年1月）において、既存住宅状況調査のさらなる普及を図るため、共同住宅の共用部分の建物状況調査の取扱いの見直しなど既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図る必要があるとの方針が示されたことを踏まえ、令和5年、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）の解説において、共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能であることが明確化されていました。

改正前の宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「規則」という。）第16条の2の2においては、重要事項説明の対象となる建物状況調査結果は、調査の実施後1年を経過していないものとされていたところ、前述のとおり、既存住宅状況調査方法基準の解説が改正され、例えば、管理組合等において行われる建築基準法に基づく定期的に行われる検査等と併せて共用部分についての建物状況調査をあらかじめ行うこともできるようになったことを踏まえ、鉄筋コンクリ

ート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果について、その期間を、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅の場合）と同様に、調査の実施から2年を経過していないものとする改正を行っています。

(2) 標準媒介契約約款関係の改正について

不動産部会において、建物状況調査の取組状況が二極化している状態を踏まえ、さらなる普及促進に向け、宅地建物取引業者によるあっせんを拡大していくため、環境整備や制度の実効性を強化する方針が示されました。

このため、今般、規則第15条の7第4号の規定に基づく標準媒介契約約款において、建物状況調査を実施する者のあっせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設け、併せて、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合においてあっせん「無」とするときの理由の記入例を以下のとおり示すこととしました。

- ・甲が、建物状況調査を実施する者のあっせんを希望しないため
- ・目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため
- ・既に建物状況調査が実施されているため

また、トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）についても標準媒介契約約款に明記する改正を行っています。

(3) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正等について

不動産部会において、宅地建物取引業者及び消費者双方より費用がボトルネックとなっ

ている回答があったことを踏まえ、現状、建物状況調査の意義が十分浸透していないと考えられることから、実施しないことによるリスクやそれを回避する効果等、建物状況調査の意義・効果について、改めて整理する方針が示されました。

これを踏まえ、今般、建物状況調査の意義・効果について、認知・理解を向上するため、実施のメリットや実施しないことのリスク等を分かりやすく示す消費者向けリーフレット「既存（中古）住宅の安心取引のために～建物状況調査（インスペクション）活用の手引き」を策定するとともに、宅地建物取引業者向け対応マニュアルである建物状況調査に関するQ&A（「宅地建物取引業法における建物状況調査に関するQ&A～「宅地建物取引業法」改正に伴う新たな制度に関して～」）について、規則改正を踏まえた記載の充実を図る改訂等を行っています。

また、建物状況調査の活用と併せて、売主等から告知書の提出を求めることにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化しています。

そのほか、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方を改正し、宅建業法第35条第1項第6号の2口に規定する建物の維持保全等の状況に関する書類について、従前より求められている保存状況の説明のほか、必要に応じてその概要等についても買主等に情報提供することが考えられる旨を明確化し、買主等への情報提供の充実を図ることとしています。

4. おわりに

宅建業法関係法令等の改正については、末尾（参考2）にQRコードを掲載しております国土交通省ウェブサイト「既存住宅流通に

ついて（建物状況調査（インスペクション）活用に向けて）」においても掲載しているところ、宅地建物取引業者の皆様におかれましては、こちらをご参照いただき、内容を十分に理解した上で、適切にご対応いただくようお願いいたします。

今回の見直しにより、不動産取引における建物状況調査の活用が一層促進され、既存住宅流通市場の活性化や売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備が図られることを期待しています。

参考1：「改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」（第40回社会資本整備審議会不動産部会資料2）

https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/tochi_fudousan_kensetsugyo16_sg_000001_00007.html

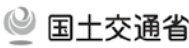


参考2：「既存住宅流通について（建物状況調査（インスペクション）活用に向けて）」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk_3_000001_00063.html

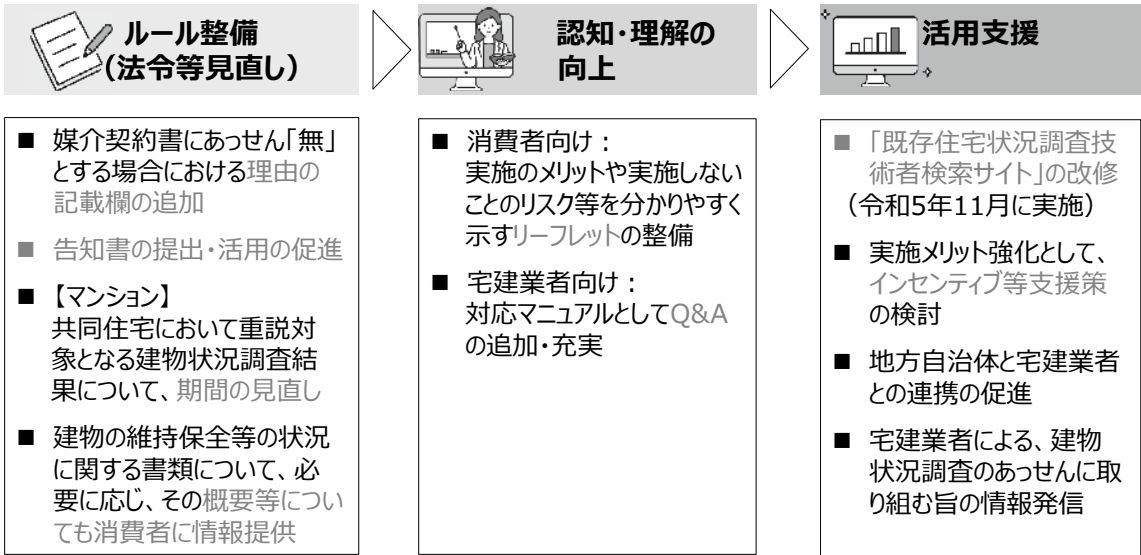


建物状況調査に関する見直しの全体像



第41回社会資本整備審議会不動産部会【資料4】抜粋

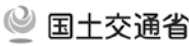
- 社会資本整備審議会不動産部会（令和4年3月及び令和5年12月開催）における議論を踏まえて、建物状況調査（インスペクション）の活用を促進するため、以下の対応を予定。



スケジュール（予定）

- ・法令、通達等の改正 ⇒ 令和6年1月 公布（4月1日施行）
- ・リーフレット、Q&A等 ⇒ 令和6年4月 公表

建物状況調査に関する宅地建物取引業法令等の見直し



- 令和5年3月の不動産部会を踏まえ、建物状況調査に関連する以下の項目について、宅地建物取引業法関係法令等の見直しを行った（令和6年1月24日公布、同年4月1日施行）。

主な法令等改正事項

① 共同住宅に係る重説対象となる建物状況調査結果の期間の見直し

- ・ 共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能とされたことを踏まえ、**共同住宅**に係る**重要事項説明の対象となる建物状況調査結果**について、その期間を、調査の実施から**2年**※を経過していないものへと見直す（現行1年）。
※既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様（宅地建物取引業法施行規則）

② 標準媒介契約約款の見直し

- ・ **媒介契約書に、あっせん「無」とする場合における理由の記載欄を設ける。**
※ 併せて、あっせん「無」理由の記載例を解釈運用で示す。
- ・ **トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと、等）について、媒介契約書に明記し、消費者に伝達。**
（宅地建物取引業法施行規則第十五条の七第四号の規定に基づく標準媒介契約約款（告示））

③ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の見直し

- ・ 建物状況調査の活用促進とあわせて、売主等から**告知書の提出を求める**ことにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化。
- ・ 建物の**維持保全等の状況に関する書類**（建築基準法に基づく定期報告等）について、現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じ、**その概要等についても消費者に情報提供**することが考えられる旨を明確化。
（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）