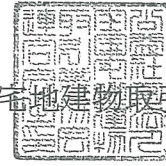


28全宅連発政策第18号  
平成28年6月7日

都道府県協会長 殿

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会



政策推進委員長 小林 勇



第190回通常国会（平成28年1月4日～平成28年6月1日）で成立した  
宅地建物取引関連の主な法律について

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し、格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、第190回通常国会（平成28年1月4日～6月1日）で成立した宅地建物取引  
関連の主な法律について、別添のとおりご送付いたします。

敬 具

○第190回国会（常会 平成28年1月4日～平成28年6月1日）で成立した  
宅地建物取引関連の主な法律

第190回国会（常会・平成28年1月4日～平成28年6月1日）で成立した宅地建物取引関連の主な法律

法律名	所管	成立日	公布日	施行日	概要	参考資料
宅地建物取引業法の一部を改正する法律	国土交通省	平成28年5月27日	平成28年6月3日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物における情報提供関連の規定 …公布から2年以内</li> <li>・その他の規定 …公布から1年以内</li> </ul>	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、宅建業者に対し、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の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、当該調査の結果の買主等への説明等を義務付けるとともに、宅建業者を営業保証金等による弁済の対象から除外することや事業者団体に対して体系的な研修実施の努力義務を課すこと等の措置を講ずる。	資料A
消費者契約法の一部を改正する法律	消費者庁	平成28年5月25日	平成28年6月3日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公布から1年。 ただし、第6条の2関係「取消権を行使した消費者の返還義務」(別紙要綱第3)については、改正民法及び改正民法整備法の施行後に施行。</li> </ul>	高齢化の進展をはじめとした社会経済情勢の変化等に対応して、消費者の利益の擁護を図るため、取消しの対象となる消費者契約の範囲を拡大するとともに、無効とする消費者契約の条項の類型を追加する等の措置を講ずる。	資料B
都市再生特別措置法等の一部を改正する法律	国土交通省	平成28年6月1日	平成28年6月7日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公布から3月以内</li> </ul>	都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度の創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加、住宅団地の再生のための建替えの促進等の措置を講ずる。	資料C
地域再生法の一部を改正する法律	内閣府	平成28年4月8日	平成28年4月20日	公布の日	「まち・ひと・しごと創生交付金（地方創生推進交付金）」の創設、「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」に寄附を行った企業に係る課税の特例措置の創設、「生涯活躍のまち」（日本版CCRC）の制度化等の措置を講ずる。	資料D

※民法（債権法）の改正を内容とする「民法の一部を改正する法律案」及び「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」は、今国会に提出されましたが、審議未了により継続審議となっております。

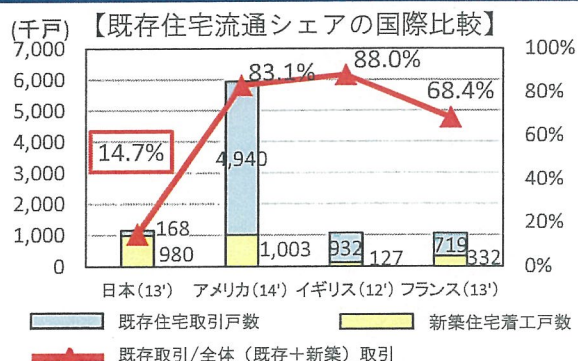


## ●宅地建物取引業法の一部を改正する法律案

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、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の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、当該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。

### 背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による**経済効果**、ライフステージに応じた**住替え**等による豊かな住生活の実現等、大きな意義がある。
- 日本再興戦略においても、第190回国会を目的とした宅地建物取引業法改正による流通環境の整備を位置付け。

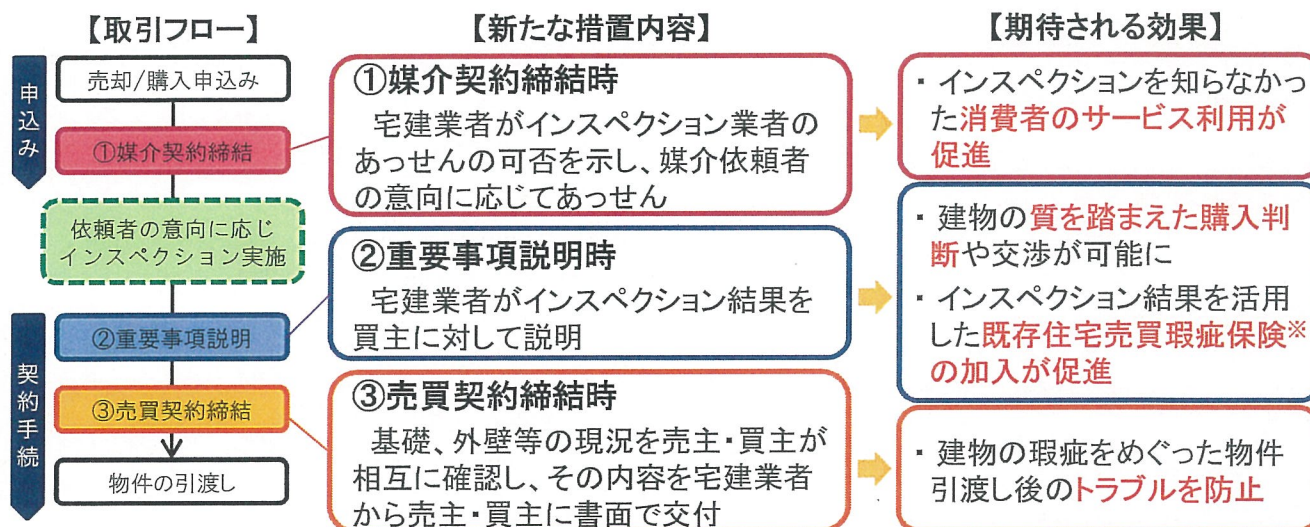


### 法案の概要

#### 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- 既存建物取引時に、**購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。**
- 一方で、既存建物は**個人間で売買**されることが多く、一般消費者である**売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。**

不動産取引のプロである宅建業者が、**専門家によるインスペクション(建物状況調査)※**の活用を促すことで、**売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備**



※ **インスペクション(建物状況調査)**  
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。



※ **既存住宅売買瑕疵保険**  
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。

○ **成果指標**

- ・ 既存住宅流通の市場規模  
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・ インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合  
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

#### 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

#### 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。



# 消費者契約法の一部を改正する法律（平成28年法律第61号）

消費者と事業者との間の情報・交渉力の格差に鑑み、**契約の取消し**と**契約条項の無効等**を規定

## 1. 契約の取消し

### <現行規定>

事業者の以下の行為により契約を締結した場合、消費者は取消しが可能

- ① 不実告知（重要事項〔＝契約の目的物に関する事項〕が対象）
- ② 断定的判断の提供
- ③ 不利益事実の不告知
- ④ 不退去／退去妨害

### <課題>

高齢者の判断能力の低下等につけ込んで、大量に商品を購入させる被害事案

契約の目的物に関する不実告知による被害事案（例：床下にシロアリがあり、家が倒壊）

取消権の行使期間を経過した被害事案

### <改正内容>

**過量な内容の契約の取消し**  
（新たな取消事由）

**重要事項の範囲の拡大**

**行使期間の伸長**  
（短期を6か月→1年に伸長）

○ このほか、取消しの効果についても規定

○ このほか、消費者団体訴訟制度（差止請求）に関する規定が置かれている

## 2. 契約条項の無効

### <現行規定>

消費者の利益を不当に害する条項は、無効

- ① 事業者の損害賠償責任を免除する条項
- ② 消費者の支払う損害賠償額の予定条項
- ③ 消費者の利益を一方的に害する条項（「一般条項」）

⇒ 【10条】①民法、商法等の任意規定の適用による場合と比べ消費者の権利を制限する条項であって、②信義則に反して消費者の利益を害するものは無効

### <課題>

消費者の解除権を一切、認めない条項の存在（→欠陥製品であっても残金を支払い続ける）（例：「いかなる場合でも解除できません」）

法10条の①は明文の規定だけではなく、一般的な法理等も含むとする最高裁の判決

### <改正内容>

事業者の**債務不履行等の場合でも、消費者の解除権を放棄させる条項**（無効とする条項の追加）

**法10条に例示を追加**  
（※）

（※）消費者の不作为をもって意思表示をしたものとみなす条項

○ このほか、「民法の規定による」という文言を削除

○ 施行期日は、公布日から起算して1年を経過した日（平成29年6月3日）



消費者契約法の一部を改正する法律案要綱

高齢化の進展を始めとした社会経済情勢の変化等に対応して、消費者の利益の擁護を図るため、取消しの対象となる消費者契約の範囲を拡大するとともに、無効とする消費者契約の条項の種類を追加する等の措置を講ずることとするため、消費者契約法の一部を次のように改正することとする。

第一 過量な内容の消費者契約の取消し

消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの分量、回数又は期間（以下「分量等」という。）が当該消費者にとっての通常の分量等（消費者契約の目的となるものの内容及び取引条件並びに事業者がその締結について勧誘をする際の消費者の生活の状況及びこれについての当該消費者の認識に照らして当該消費者契約の目的となるものの分量等として通常想定される分量等をいう。）を著しく超えるものであることを知っていた場合等において、その勧誘により当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができるものとすること。

（第四条第四項関係）

第二 重要事項の範囲

事業者の不実告知があった場合において、消費者がその意思表示を取り消すことができる対象である重要事項として、物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものが当該消費者の生命、身体、財産その他の重要な利益についての損害又は危険を回避するために通常必要であると判断される事情を追加するものとする。

(第四条第五項関係)

### 第三 取消権を行使した消費者の返還義務

民法第二百二十一条の二第一項の規定にかかわらず、消費者契約に基づく債務の履行として給付を受けた消費者は、消費者契約法の規定により当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消した場において、給付を受けた当時その意思表示が取り消すことができるものであることを知らなかったときは、当該消費者契約によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負うものとする。

(第六条の二関係)

### 第四 取消権の行使期間

消費者契約法の規定による消費者の取消権については、追認をすることができる時から六箇月間行わないときは時効によって消滅するとされているところ、当該期間を一年間に伸長するものとする。



(第七条第一項関係)

第五 事業者の損害賠償の責任を免除する条項

消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項を無効とする規定等について、「民法の規定による」という文言を削除するものとする事。

(第八条第一項第三号及び第四号関係)

第六 消費者の解除権を放棄させる条項の無効

次に掲げる消費者契約の条項は、無効とするものとする事。

一 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項

二 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があること等により生じた消費者の解除権を放棄させる条項

(第八条の二関係)

第七 第十条の例示

民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の

利益を一方的に害するものは無効と規定する第十条の例示として、消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又は承諾の意思表示をしたものとみなす条項を規定するものとする。

(第十条関係)

## 第八 その他

適格消費者団体の差止請求の対象となる行為の追加等の所要の規定の整備を行うこと。

## 第九 附則

一 この法律は、公布の日から起算して一年を経過した日から施行するものとする。ただし、第三  
については、民法の一部を改正する法律（平成二十八年法律第 号）の施行の日から施行するも  
の等とすること。

(附則第一条関係)

二 この法律の施行に関し、所要の経過措置を定めるとともに、関係法律について所要の改正を行うこ  
と。

(附則第二条から第六条まで関係)



# ●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度的創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

## 背景

- ◆ 大都市については、我が国経済の牽引役として、グローバルな経済圏の中心となり、世界からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、一層のビジネス・生活環境・防災機能の向上が必要。  
…「日本再興戦略」改訂2015(閣議決定)に、都市再生制度見直しを速やかに行うよう位置付け
- ◆ 地方都市については、人口減少、少子高齢化の進展、深刻な財政制約等の条件下で、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、更なる地方創生の推進が課題。
- ◆ 高度成長期に大量に建設された住宅団地の老朽化が進んでおり、住宅団地の再生も喫緊の課題。

## 法案の概要

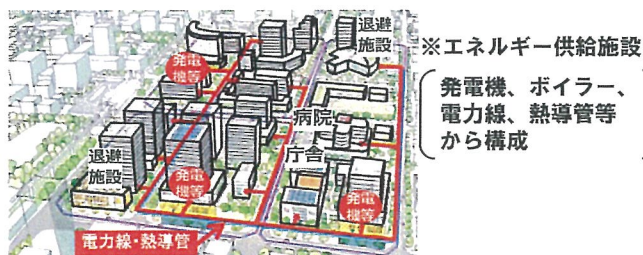
### 国際競争力・防災機能強化

#### 【国際ビジネス・生活環境の整備】

- 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長(→平成34年3月31日まで)  
※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施
- 金融支援※の対象に国際会議場等の整備費を追加  
※民間都市開発推進機構による支援

#### 【大規模災害に対応する環境整備】

- 災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設※の所有者による協定制度的創設(承継効付き)



#### 【事業のスピードアップのための支援の強化・重点化】

- 大臣認定処理期間の短縮  
(特定地域: 45日→1月、緊急地域: 3月→2月)
- 道路上空利用の都市再生緊急整備地域への拡充
- 都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示

## 住宅団地の再生

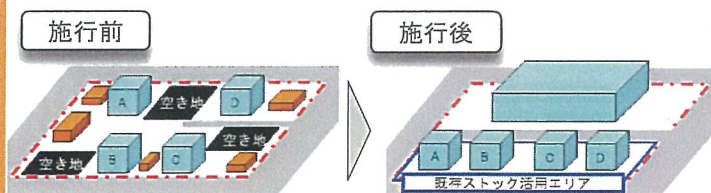
### 【住宅団地の建替えの推進】

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

### コンパクトで賑わいのあるまちづくり

#### 【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

- 地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設
- まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し



身の丈にあった規模の市街地整備(イメージ)

#### 【官民連携によるまちの賑わい創出】

- 空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度的創設
- 賑わいの創出に寄与する施設(観光案内所、サイクルポート等)を都市公園の占用許可対象に追加



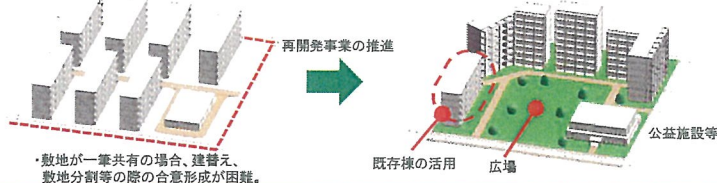
空き地を活用したまちなかの賑わいの創出(イメージ)



都市公園へのサイクルポート設置(イメージ)

#### ◇施行前 老朽化が進行

#### ◇施行後 再生事業の円滑な推進



**都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進**



1. 地方創生推進交付金：地方公共団体の自主的・主体的な事業で先導的なものを支援
2. 地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）：地方公共団体が行う地方創生プロジェクトに対する企業の寄附について、税制優遇措置を創設
3. 「生涯活躍のまち」制度：中高年齢者が移り住み、健康でアクティブな生活を送りつつ、継続的なケアを受けられる「生涯活躍のまち」の制度化

## 1. 地方創生推進交付金

地方公共団体が、地域再生計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けた場合に、当該計画に記載された事業について、「まち・ひと・しごと創生交付金」（地方創生推進交付金）を交付することができる。

### 地域再生法の改正：地域再生計画の作成・交付金の交付

#### ○ 地域再生計画の作成【第5条第4項第1号】

〔※ 複数年度（5か年度以内）にわたる計画も対象とすることにより、地方公共団体が安定的・継続的に事業に取り組めるようにする。〕

#### 計画の作成主体

総合戦略を策定した地方公共団体

#### 計画の対象事業

〔第1号イ関係〕地方創生事業全般（雇用の創出、移住・定住の促進、結婚・出産・子育て支援、まちづくり等）

- ・総合戦略に位置付けられた事業のうち、KPI（重要業績評価指標）の設定、PDCAの整備により効率的かつ効果的に実施される事業であって、先導的なもの
- ・ソフト事業を中心とし、それと一体となって行うハード事業も対象

〔第1号ロ関係〕道、污水处理施設、港の整備

- ・総合戦略に位置付けられた事業であって、各事業分野ごとに2種類以上の事業を総合的に行うもの
- ・継続事業については、附則に経過規定を置き、配慮

#### ○ 交付金の交付【第13条】

当該事業に要する経費に充てるため、予算の範囲内で交付金を交付することができる。

### 交付対象となる“先導的”な事業について

#### ○ “先導的”な事業（＝地方創生の深化に向けた、以下のような事業をいう）

- ・官民協働、地域間連携、政策間連携等による先駆的な事業
- ・先駆的・優良事例の横展開を図る事業
- ・既存事業の隘路を発見し、打開する事業

## 2. 地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）

地方公共団体が、地域再生計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けた場合に、当該計画に記載された「まち・ひと・しごと創生寄附活用事業」に寄附を行った企業について、課税の特例措置を講ずる。

### 地域再生法の改正：地域再生計画の作成・課税の特例

#### ○ 地域再生計画の作成【第5条第4項第2号】

##### 計画の作成主体

- ・総合戦略を策定した都道府県、市区町村（ただし、不交付団体である都道府県、三大都市圏の既成市街地等に所在する不交付団体の市区町村を除く。）

##### 計画の対象事業

- ・総合戦略に位置付けられた事業であって、地方公共団体が企業から寄附を受けて行う事業
- ・KPI（重要業績評価指標）の設定、PDCAの整備により効率的かつ効果的に実施される事業

#### ○ 課税の特例の適用【第13条の2】

当該事業に対して企業が寄附をしたときは、当該企業の法人住民税、法人税、法人事業税について、課税の特例の適用がある。

※ 対象となる寄附の要件（内閣府令等で規定）

- ・寄附額の下限は10万円
- ・本社が所在する地方公共団体への寄附は対象外
- ・寄附の代償として経済的利益を伴わないものであること

### 税制優遇措置の内容（地方税法、租税特別措置法の改正）

#### ○ 税負担軽減のインセンティブを2倍に拡大して、企業の寄附を促進

- ・寄附額の3割に相当する額を税額控除（創設）
- 現行の損金算入による軽減効果（約3割）とあわせて、寄附額の約6割を負担軽減

（税額控除の具体的方法）

- 〔法人住民税で寄附額の2割を控除（法人住民税所得割額の20%が上限）
- 〔法人住民税の控除額が2割に達しない分を、法人税で控除（寄附額の1割、法人税額の5%が上限）
- 〔法人事業税で寄附額の1割を控除（法人事業税額の20%が上限）



### 3. 「生涯活躍のまち」制度

地方創生の観点から、中高年齢者が希望に応じて地方や「まちなか」に移り住み、地域の住民(多世代)と交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる地域づくりを進めるため、「生涯活躍のまち」の制度化を図る。

#### 「生涯活躍のまち」の基本コンセプト

##### 1. 中高年齢者の希望に応じた住み替えの支援

- ・東京圏等大都市から地方への移住にとどまらず、地域内で近隣から「まちなか」に住み替えるケースも想定
- ・入居者は、中高年齢期の早めの住み替えや地域での活躍を念頭に置き、50代以上を中心
- ・移住希望者に対し、きめ細かな支援(事前相談、お試し居住など)を展開

##### 2. 「健康でアクティブな生活」の実現

- ・健康時からの入居を基本とし、健康づくりや就労・生涯学習など 社会的活動への参加等により、健康でアクティブな生活を目指す。

##### 3. 地域住民(多世代)との協働

- ・地域社会に溶け込み、入居者間の交流のみならず、地域の若者等多世代との協働ができる環境を実現。大学等との連携も。

##### 4. 「継続的なケア」の確保

- ・医療介護が必要となった時に、人生の最終段階まで尊厳ある生活が送れる「継続的なケア」の体制を確保

##### 5. 地域包括ケアシステムとの連携

- ・受入れ自治体において、地域包括ケアシステムとの連携の観点から、入居者と地元住民へのサービスが一体的に提供される環境を整備(既存福祉拠点の活用、コーディネーター兼任等)することが望まれる。空き家など地域のソフト・ハード資源を積極的に活用することも。

#### 各種の支援措置

推進意向地方公共団体数: 263(2015年11月現在)

##### ■情報支援

- 生涯活躍のまちに関する「手引き」を作成

##### ■人的支援

- 関係府省からなる「生涯活躍のまち支援チーム」による支援

##### ■財政支援

- 交付金(27年度補正、28年度予算)を通じた先駆的な取組の支援等

#### 地域再生法の改正: 「生涯活躍のまち形成事業」の導入

