

背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)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の意義がある。

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、専門家による建物状況調査(インスペクション)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

【新たな措置内容】

①媒介契約締結時

宅建業者がインスペクション業者のあっせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせん

②重要事項説明時

宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明

③売買契約締結時

基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

・インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進

・建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
・インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進

・建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

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。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定：平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定：平成29年4月1日施行

施行に向けた対応

平成29年4月1日：改正法の一部の規定が施行。平成30年施行分の省令、告示、通知についてもあわせて整備。
6月1日：「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」を公表
7月以降：業界団体向け説明会・講演・研修等を順次実施
9月頃：全国向け説明会を各ブロックで実施