

今後のスケジュールについて

1. 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年6月3日公布)概要

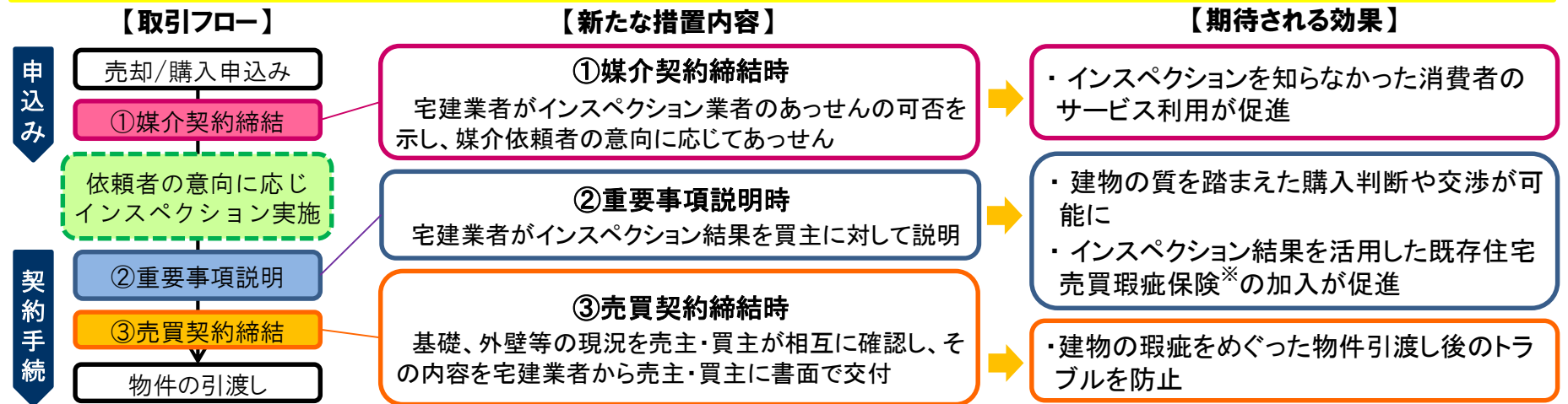
背景

- 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、大きな意義がある。

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



※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 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。水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

○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。

※「1. 既存建物取引時の情報提供の充実」については公布から2年以内、それ以外については1年以内に施行

2. 改正宅地建物取引業法の施行スケジュール

	施行までの 期間	改正の内容	条項
建物状況調査 関係	公布から 2年以内に 施行	媒介契約書面の記載事項に、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を追加	改正法第34条の2第1項
		重要事項説明の対象に、①建物状況調査の結果の概要、②建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加	改正法第35条第1項
		宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、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を追加	改正法第37条第1項
建物状況調査 関係以外	公布から 1年以内に 施行	媒介契約の依頼者に対する報告義務の創設	改正法第34条の2 第8項
		宅建業者に対する重要事項説明の簡素化	改正法第35条新第6項 及び第7項
		従業者名簿の記載事項の変更	改正法第48条第3項
		営業保証金等による弁済を受けることができる者の限定	改正法第27条 第64条の8
		宅建業者の団体による研修の実施、宅地建物取引業保証協会による研修に対する助成	改正法第64条の3 第75条の2

3. 今後のスケジュールについて

不動産部会のスケジュール

〈不動産部会の検討〉

- ・改正法の施行に向けたインスペクション制度等の具体化
- ・不動産をめぐる政策的諸課題への対応 等

◎第27回不動産部会

9/13

◎第28回不動産部会

11/9

◎第29回不動産部会

12月



不動産部会でご審議頂いた内容の反映

改正宅地建物取引業法の
施行スケジュール

◎衆議院本会議 可決

4/28

◎参議院本会議 可決・成立

5/27

◎改正法 公布

6/3

◎関係省令等の公布

3月

◎施行(一年以内に施行するもの)

春

◎施行(二年以内に施行するもの)

春

平成28年度

平成29年度

平成30年度 3