

## 主な論点（案）

### 1. 既存住宅流通市場の活性化のための媒介業者の役割・責任の明確化と信頼性向上

#### (1) 「告知書」の活用等による売主から買主への情報の提供・引継の促進

- ・既存住宅の安心安全な流通、将来の紛争予防のためには、新築、改修、修繕、点検等過去の履歴や現状に関する情報が所有者＝売主において整えられて保存され、媒介業者の価格査定や買主の判断材料として提供されることが有効ではないか。
- ・住宅の履歴情報について、「告知書」の一部として位置付け、既存住宅流通市場において活用を図ることが考えられるのではないか。
  - ※「告知書」＝「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（不動産業課長通達、いわゆる「ガイドライン」）において、物件の過去の修繕等の履歴や隠れた瑕疵など売主や所有者しか分からない事項について、売主等の協力が得られるときは売主等が知り得る範囲で記載したものと位置付けられている。
- ・売主に属する情報の円滑な引継に関する売主と媒介業者の役割・責務を制度上明確化する必要があるのではないか。
- ・住宅の履歴書については、媒介業者が調査義務を負うものではなく、売主の責任の下に作成され、売主から買主に対して引き継がれることが適当ではないか。

#### (2) 建物検査（インスペクション）の普及

- ・既存住宅の安心安全な流通、将来の紛争予防のためには、取引時点の物件の状態を第三者が客観的に検査・調査した結果を参考に、消費者が判断できることが有効ではないか。
- ・媒介業者も、インスペクションの実施を普及させていく役割を果たす必要があるのではないか。具体的には、売主・買主双方の信頼関係の下に契約の事前にインスペクションが円滑に実施され、その結果が取引の当事者の判断材料として提供されるような役割を担う必要があるのではないか。

#### (3) 価格査定の実質、根拠の合理化

- ・物件価格に対する売主買主双方の納得と信頼確保のため、告知書やインスペクションの結果を参考として価格査定をより合理的なものとする必要があるのではないか。

## 2. 消費者に対するより適確な情報提供

### (1) 重要事項説明の見直し

- ・重要事項説明の項目が増加していく中で、消費者が実質的に情報の持つ意味を認識し理解した上で判断することが重要であり、そのために制度本来の趣旨に沿ったあり方について見直しを検討する必要があるのではないか。

検討事項例) ○重要事項説明項目の合理化

→ 消費者保護の観点に配慮しつつ、例えば口頭説明の義務付けを不要として書面交付だけで足りるとする項目を選定するような合理化が考えられないか。

→ 業者間取引における合理化が考えられないか。

○重要事項説明書の事前の交付

→ 契約直前ではなく、事前に「重要事項」を記載した何らかの書面交付を行うことが考えられないか。

○インターネット等を利用した書面交付

→ インターネットやメール等の情報通信手段の活用を制度上位置付けることが考えられないか。

### (2) 情報提供の充実のためのその他の方策

- ・いわゆる青田売りの場合など、重要事項説明を行った事項について契約後引渡し前までの間に生じた事情変更を宅建業者が認識した場合には、変更事項について当事者に情報提供が行われることとする必要があるのではないか。

## 3. 賃貸住宅の適正な維持管理

### (1) 賃貸管理業に係る制度の整備

- ・宅地建物取引業者が媒介業務の一貫として賃貸管理業務を行う場合に、管理委託の契約内容が曖昧で受託業務の範囲が不明確などの問題が生じやすいのではないか。
- ・賃貸管理業が宅地建物取引業法の対象とされておらず、賃貸管理業者に不適切な行為があった場合でも、法的規定による対応ができないことは問題ではないか。
- ・賃貸管理業の業務の適正化のためには、法制度の整備を検討すべきではないか。その場合、健全な競争を通じて市場で適切に評価される仕組みを検討する必要があるのではないか。