瑕疵担保履行制度・消費者保護WG　本WGでご議論いただきたい事項

国土交通省

資料３

背景・課題

- 新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、国民が過度な負担なく希望する住生活を実現するためには、一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築することが必要。
- こうした環境を構築していく前提として、**安心して既存住宅を取引できる環境の整備を図ることが重要**であり、**住宅購入者の不安やリスクを軽減する消費者保護の仕組み等を充実させる**必要がある。
- 現状、既存住宅の取引における消費者保護に資する制度や取組は存在しているものの、その利用状況には差が見られ、必ずしも**広く活用されている状況にはない**。

近年の住宅市場の変化も踏まえつつ、**品質・性能等に不安を抱えることなく**、安心して既存住宅を取引できるような環境の整備に向けて、制度のあり方を広く検討することが必要ではないか？

検討の方向性

１．瑕疵担保履行制度など、消費者保護に関する既存制度についての検証

- **既存住宅を購入する消費者にとって、取り除くべき不安やリスクとしてどのようなものが考えられるか**
  - 消費者への調査では、隠れた不具合や設備の老朽化などへの懸念の声が挙がっている
- **既存住宅の買主の保護をどこまで求めるべきか**
  - 現状、新築住宅は瑕疵担保責任と資力確保措置（10年間）が義務付けられている
  - 既存住宅は個人間売買の割合も高いが、住宅品質確保法上、個人の売主に対する瑕疵担保責任の義務付けはない
  - 既存住宅に係る任意の瑕疵保険としては、既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者、仲介業者、点検業者加入型）がある
- **消費者保護に資する既存の制度・仕組み等、その他見直しをするべき点はあるか**
  - 新築住宅に係る制度・仕組みも含め、見直しをするべき点はあるか
  - 既存住宅の個人間売買について、売主に対しても配慮すべき点はないか

２．住宅流通における消費者保護に関する取組の普及のあり方

- **消費者保護に関する取組について、周知・普及をどのように進めていくべきか**
  - 既存住宅瑕疵保険や既存住宅状況調査（インスペクション）などは、普及が十分には進んでいない
  - どのような制度・仕組みであれば、事業者・個人の売主にとっても持続可能で取り組みやすいものとなるか

３．住宅の品質・性能及び維持保全に関する買主への情報提供の方策

- **個人の買主にとって、安心して住宅を購入するために必要な情報はどのようなものか**
  - 買主が安心して取引するためには、どういった情報がどのように消費者にわたることが効果的か

消費者保護に関する各種制度

（赤：法律で定められているもの　青：国として推進している施策　緑：民間の取組）

