

今国会での宅建業法の改正、民法改正案に対応
不動産売買契約書等モデル書式をホームページ上で本日公開
～今後の実務における議論のきっかけに～

一般社団法人住宅不動産取引支援機構（所在地：東京都港区 代表理事：赤井厚雄 以下、住取機構）は、今国会で改正が成立、平成30年施行となる宅地建物取引業法や民法の改正を見据えた不動産売買契約書等のモデル書式を本日5月27日（金）に住取機構のホームページ上（URL：<http://www.jtkikou.jp/>）で公開しました。

公開したモデル書式は、今国会で成立した宅地建物取引業法の改正や今国会にて審議されている民法の改正案に対応して、不動産売買契約条項の見直しや、売主による設備説明書（設備表）、物件状況等説明書（告知書）の活用を考えた書式となっています。また、当機構の会員限定となりますが本書式の読み方、記入上の注意などもご覧いただくことができます。既存住宅の売買時に行った建物状況調査（インスペクション）の内容と、その結果を売買契約の内容に盛り込むことを想定して作成しましたが、改正法の施行前でも用いることが可能と考えております。

住取機構では、事業者が事業環境の変化にいち早く対応するための一助となるべく、また、モデルとして今後の実務における議論のきっかけになるよう、いち早く公開することにしました。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案は、本日、平成28年5月27日に可決成立しました。既存住宅市場の活性化にむけ、取引時に、住宅の傷み具合など状態を調べる建物状況調査（インスペクション）を通じた情報提供の充実を促進するもので、宅建業者に対し、①媒介契約の締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付すること、②買主などに対して、建物状況調査の結果の概要などを重要事項として説明すること、③売買などの契約の成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することの3点を義務づける内容となっています。

民法改正案では、「瑕疵担保責任」という用語が「契約不適合責任」という用語へ変わることが大きな変化です。民法改正後は、実務上、何が「契約の内容」であり、何が「契約不適合」となるのかについて、契約前にきっちりと売主と買主が物件の状況等を確認し、不動産売買契約書等に盛り込むことが求められると想定され、不動産業界でも民法改正への対応を迫られます。

住取機構では、これら不動産売買契約書等のモデル書式と合わせてその読み方を公開しているほか、事業者向けの勉強会の開催、業務上の法律相談窓口の紹介も行い、様々な形で事業者支援を行っています。また、建物検査・白蟻検査・設備検査とそれをバックアップする保険・保証のサービスをワンパックとした「住宅あんしんインスペクションサービス」も会員事業者へ提供し、売主・買主にとってより安心な既存住宅売買仲介を可能にしています。

住取機構では、事業者支援と消費者の安全と安心を高める取り組みを今後も行ってまいります。