

関係業界団体の長あて

国土交通省総合政策局長

不動産流通の円滑化について

我が国の経済情勢が引き続き厳しい状況にある中、内外からは経済の構造改革が強く求められており、その一環として不動産流通業務の分野においても、不動産流通の円滑化、活性化を図ることにより資産デフレの解消や都市再生の推進に資することが重要な課題となっている。

近年の不動産流通市場は、長期にわたる地価の下落や不良債権処理等に伴う供給量の増大により、不動産の需要者はより慎重に物件を吟味して希望に合うものを取得しようとするようになっている。また、不動産流通市場の分野においてもインターネットの普及・進展は目覚しく、これを通じて一般の消費者も多くの不動産情報を容易に取得することができるようになってきており、不動産及び不動産関連情報に対する一般の消費者の要求水準は高度なものとなってきている。

一方、一般の消費者にとっては、従来に比べてより多くの不動産情報に接することが可能となったとはいえ、権利関係や取引条件が複雑な不動産取引について詳細を正確に理解することは困難な場合が多い。一般の消費者に対して的確な情報を分かりやすく提供し、消費者の理解と判断を助けるサービスを提供することが不動産流通業者に最も期待されるところであり、こうした観点から不動産流通をさらに円滑化するための新たな方策が求められている。

総合規制改革会議「規制改革の推進に関する第一次答申」(平成13年12月11日)において「宅地建物取引業者の業務及び責任の範囲を明確にし、その上で、それ以外のサービスのあり方について検討すること」及び「複雑化している「重要事項説明」について優先度を考慮して再整理を検討すること」が取りまとめられ、「規制改革推進3ヵ年計画」(平成14年3月29日閣議決定)において同様の事項が決定されたのもこのような趣旨によるものである。

については、貴団体におかれても以下の点に留意するとともに、併せて貴団体加盟業者に対する周知徹底及び指導を図り、消費者の理解と判断を助けることによる不動産流通の円滑化にさらに努められたい。

1 媒介業務について

媒介契約の締結に先立ち、依頼者が、不動産取引の全体像と、このうち媒介契約により委託する範囲を的確に理解できるような説明に努めること。

媒介契約の締結に当たっては、受託する媒介業務の内容の明確化に一層努めること。

昭和 45 年 10 月 23 日建設省告示第 1552 号は、宅地建物取引業者が代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額の上限を定めているものであり、当然に請求できる額を定めているものではないことについて、依頼者が正しく認識するよう努めること。

専任媒介契約又は専属専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者には、指定流通機構への物件情報の登録とともに成約情報の通知が義務付けられている。通知された成約情報に基づいて作成された平均取引価格等の市況情報は、一般に公表され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしていることから、成約情報の通知義務の履行をさらに徹底すること。また、その他の場合にも、指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときは、成約情報の通知に努めること。

2 不動産取引に関連する他の業務との関係について

不動産の取引は、宅地建物取引業者による媒介業務のほかにも、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の多くの専門家による業務が必要となることが多く、宅地建物取引業者には、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引についての全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されていること。

また、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を自ら行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。

3 重要事項説明等について

重要事項説明に先立ち、重要事項の説明を受けようとする者に対して、あらかじめ重要事項説明の構成や各項目の留意点について理解を深めるよう、重要事項の全体像の説明に努めること。

重要事項説明のうち、取引物件に直接関係する事項であるため取引物件を見ながら説明の方が相手方の理解を深めることができると思われる事項については、取引物件の現場で説明することが望ましいこと。

宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項については、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましいこと。

4 消費者の教育、啓発について

不動産流通の円滑化を図るためには、不動産取引に関する消費者の基礎知識を高めることも重要であり、業界団体は消費者の教育、啓発に努めること。その際、国土交通省

が支援し、業界団体が構築を予定している不動産統合サイト（仮称）を活用することが有効であること。

5 不動産流通業務に従事する者の資質の向上について

宅地建物取引業者が適正に業務を遂行し、消費者の信頼に応えるためには、宅地建物取引業に従事する者が高い専門能力と職業倫理を備えることが重要である。宅地建物取引業の従事者に対する継続的な研修による専門的能力の維持・向上と、業界における倫理観のさらなる向上に努められたい。

国総動第72号
平成15年7月10日

地方整備局等の長 あて

国土交通省総合政策局長

不動産流通の円滑化について

標記については、別添のとおり関係団体あて通知したので、貴職においてもこの趣旨を踏まえ、遺漏のないよう取り計らわれない。

国総動第73号
平成15年7月10日

都道府県知事

あて

国土交通省総合政策局長

不動産流通の円滑化について

標記については、別添のとおり関係団体あて通知したので、参考とされたく送付する。

国総動第74号
平成15年7月10日

不動産適正取引推進機構の長
不動産流通近代化センターの長 へ

国土交通省総合政策局長

不動産流通の円滑化について

標記については、別添のとおり関係団体へ通知したので、参考とされたく送付する。