

不動産業の現状と課題

平成20年9月25日
国土交通省総合政策局
不動産業課

1. 不動産業の状況
2. 不動産業を取り巻く社会経済の状況
3. 既存住宅流通市場の活性化
4. 消費者に対するより適確な情報提供
5. 賃貸不動産管理の状況

1. 不動産業の状況

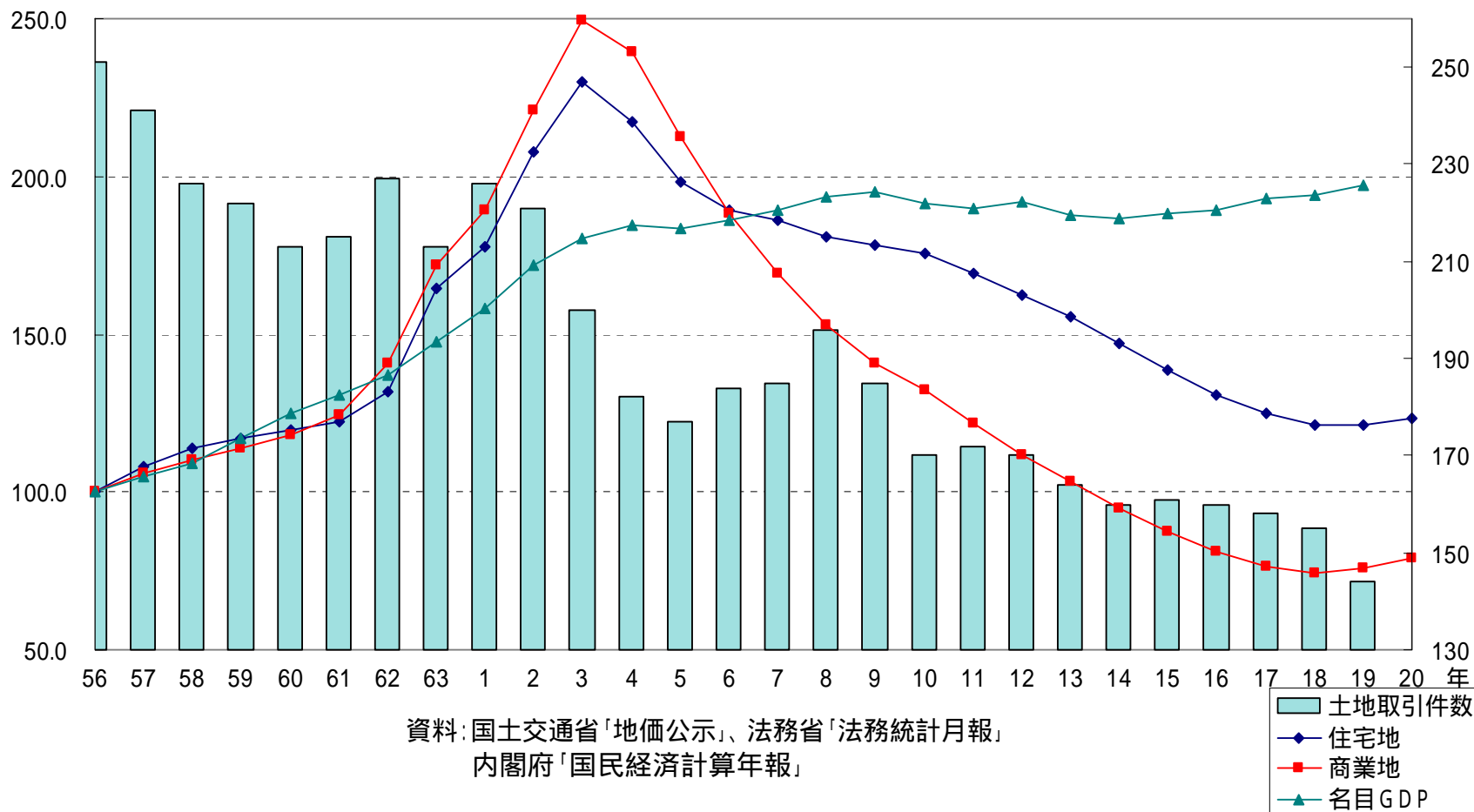
1. 不動産市場の状況(その1)

公示地価・土地取引件数

(昭和56年=100)

件数(万件)

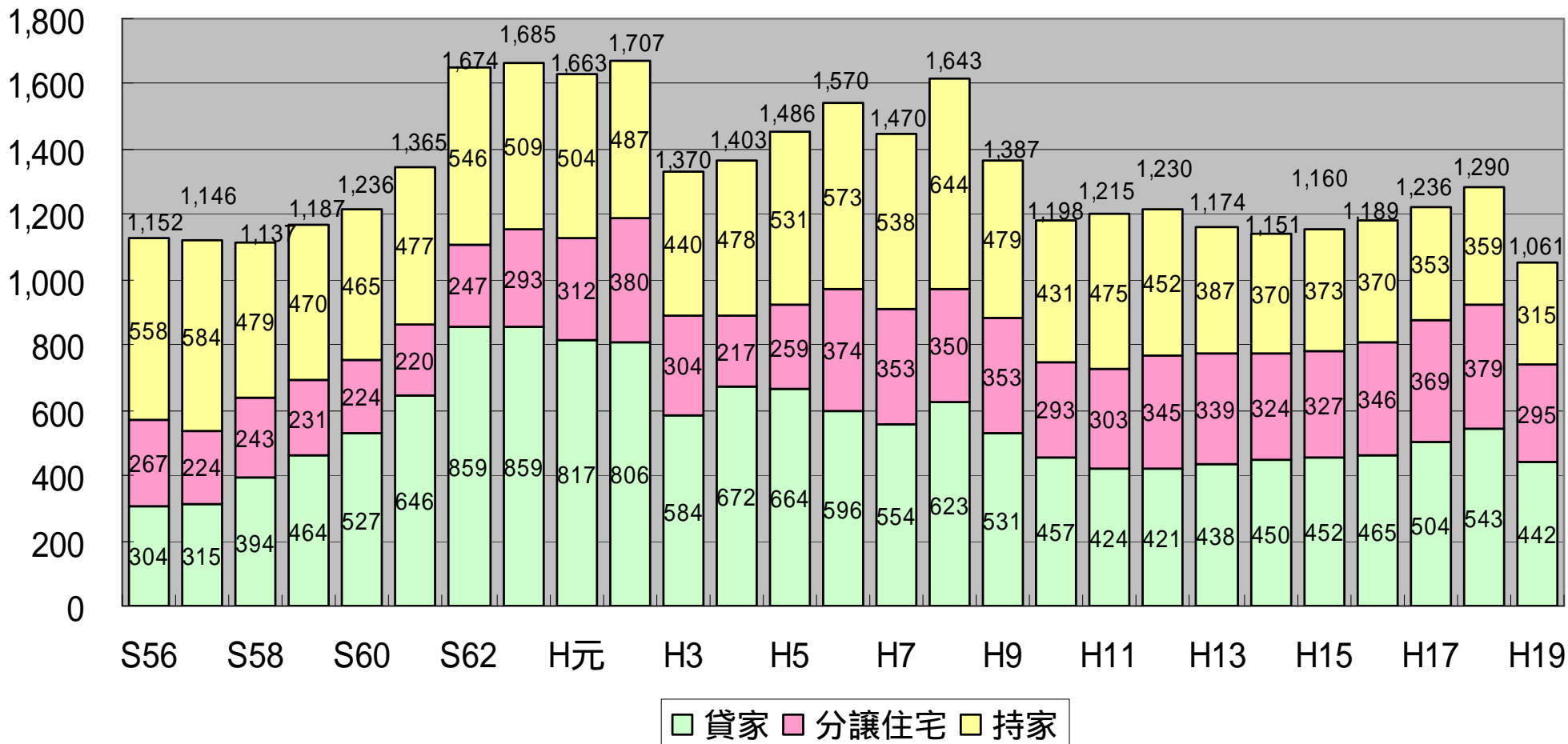
公示地価と土地取引件数(全国)



1. 不動産市場の状況(その2)

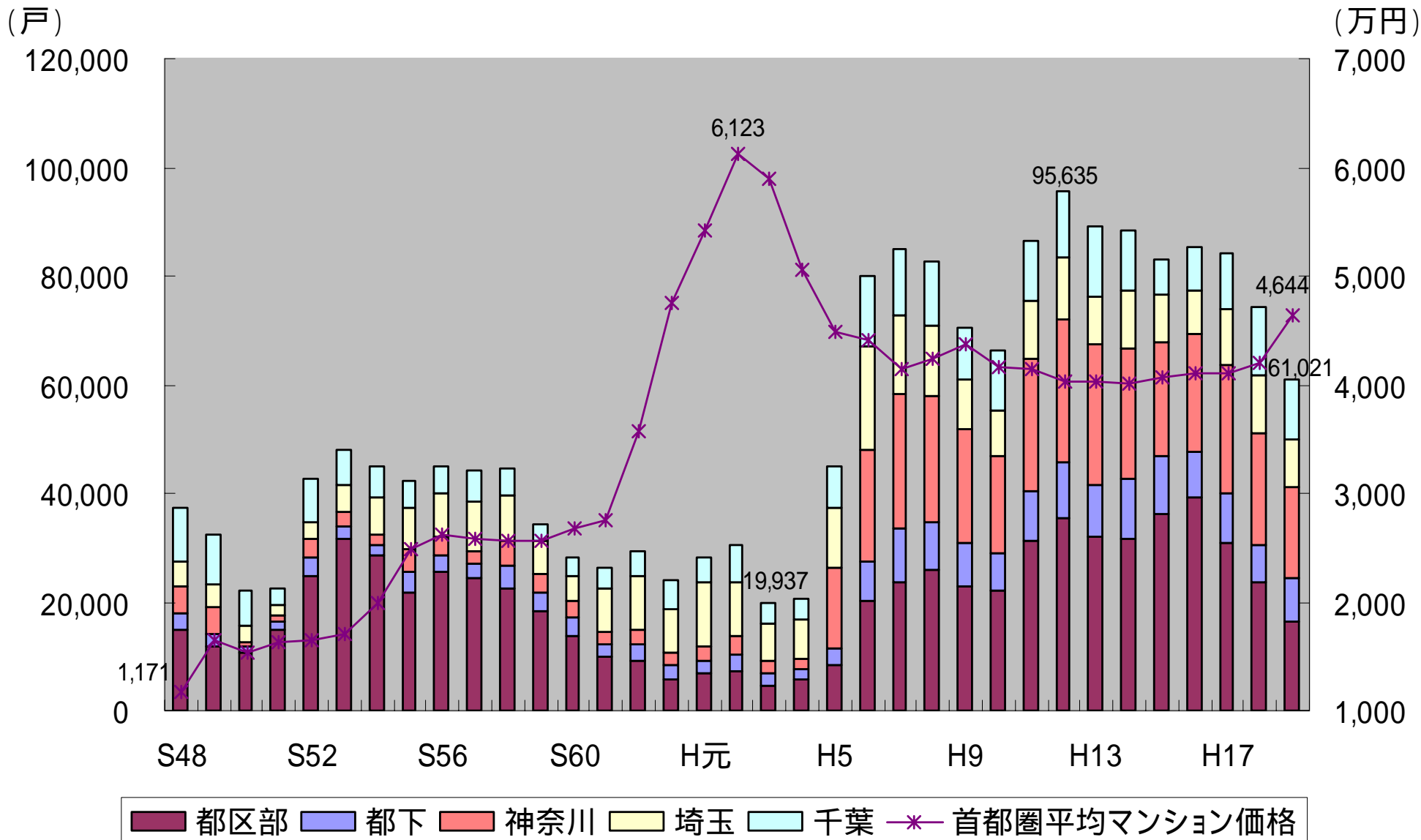
新設住宅着工戸数(総戸数、利用関係別)

(千戸)



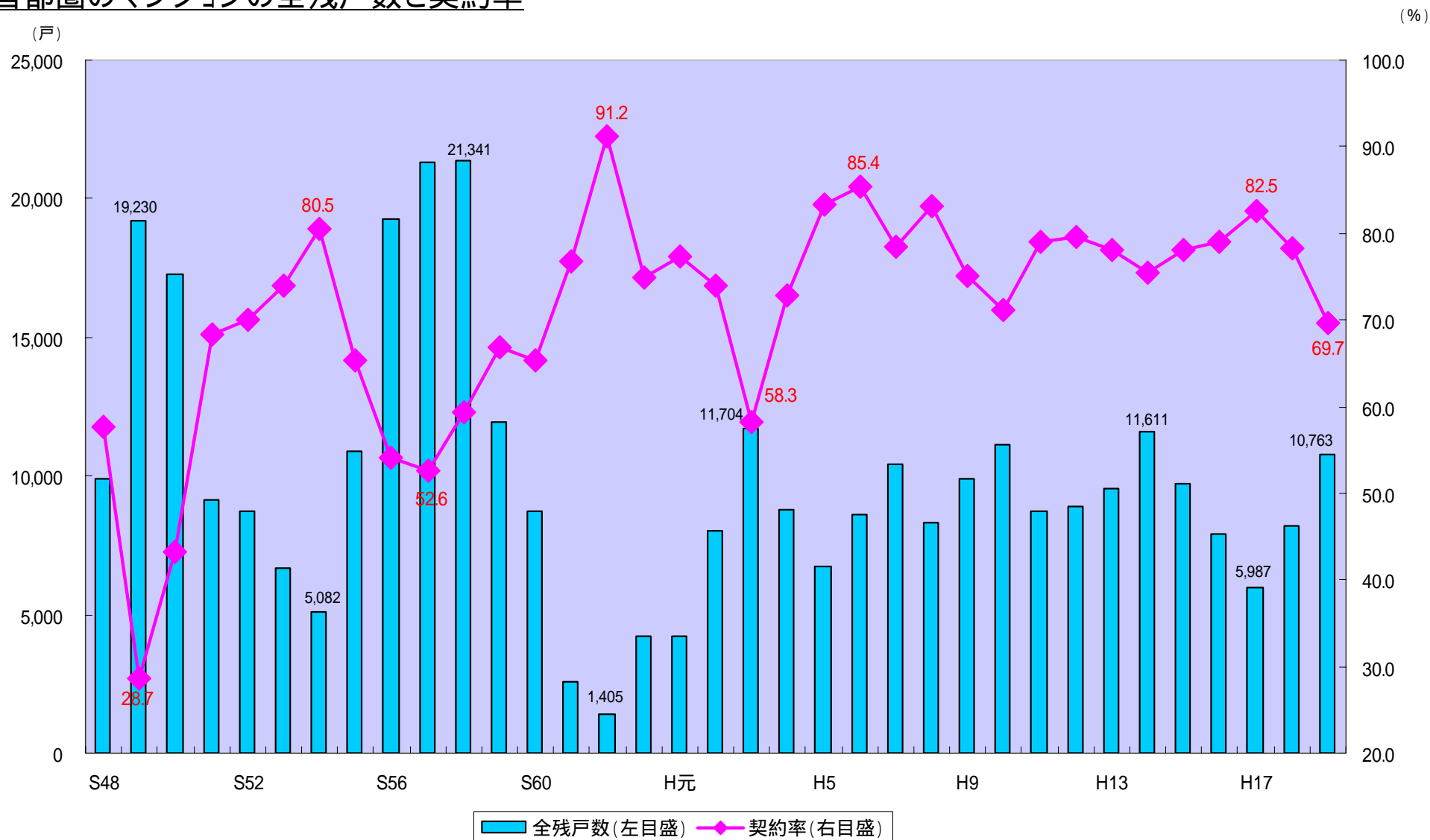
1. 不動産市場の状況(その3)

首都圏のマンション供給戸数と価格



1. 不動産市場の状況(その4)

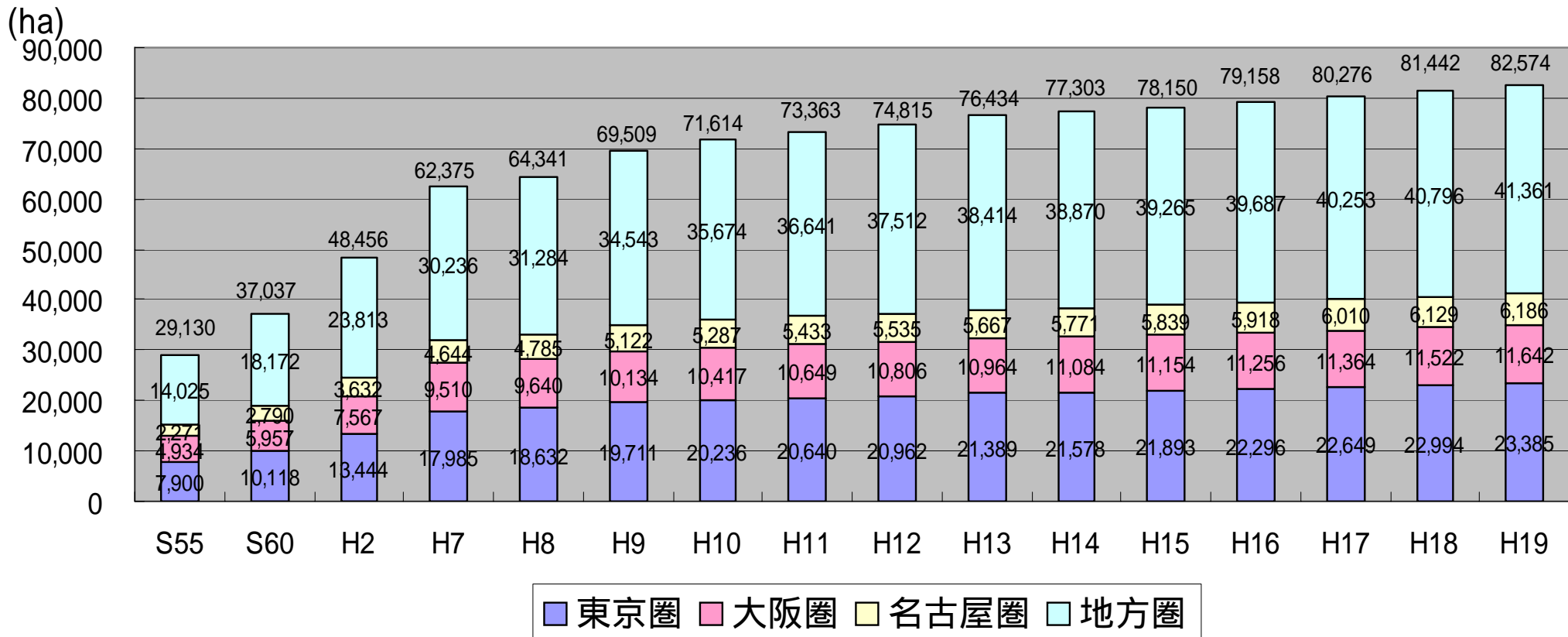
首都圏のマンションの全残戸数と契約率



出典：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」
 注：全残戸数は各年末の全残戸数
 ・契約率は発売月における契約率

1. 不動産市場の状況(その5)

オフィス床面積(ストック)



出典：総務省「固定資産の価格等の概要調書」から作成

注：(1)木造家屋の事務所及び銀行並びに非木造家屋の事務所、店舗、百貨店及び銀行の延床面積である。

ただし、平成9年以降の木造家屋には店舗も含まれる。

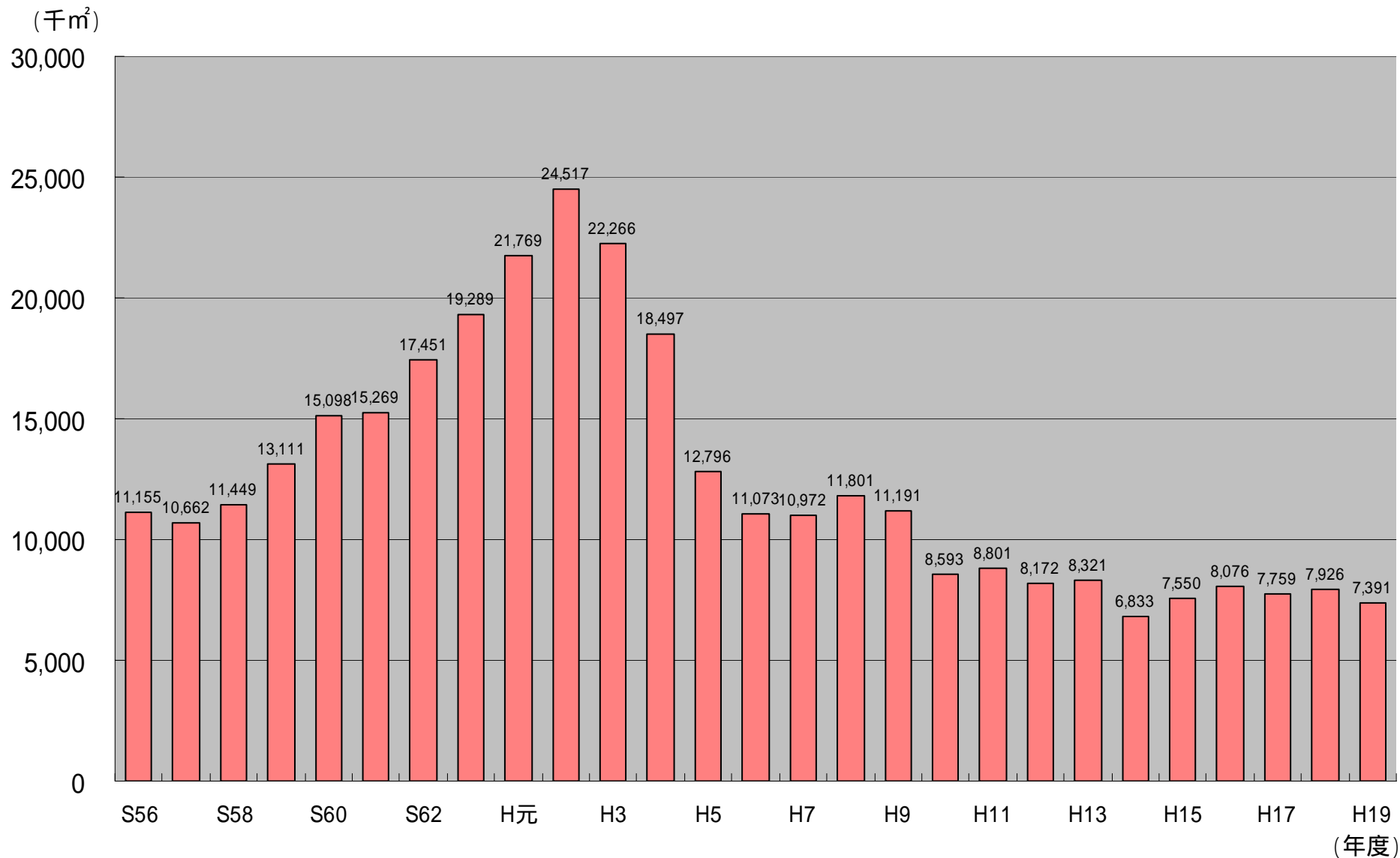
(2)各年1月1日現在。

(3)東京圏.....東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 大阪圏...大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏...愛知県、三重県

1. 不動産市場の状況(その6)

オフィス床面積(フロー)



出典: 国土交通省「建築統計年報」

注: 用途別着工床面積のうち「事務所(机上事務又はこれに類する事務を行う場所をいう。)」の数値

不動産業の産業規模

売上高 約33.9兆円 (全産業の2.2%) [平成18年度]

法人数 約28.9万社 (全産業の10.6%) [平成18年度]

従業者数 約101.5万人 (全産業の1.7%) [平成18年]

宅地建物取引業者

(開発・分譲及び流通)数 130,647 [平成18年度末]

(うち大臣免許業者 2,258 知事免許業者128,389)

出典:

売上高、法人数...財務省「法人企業統計」

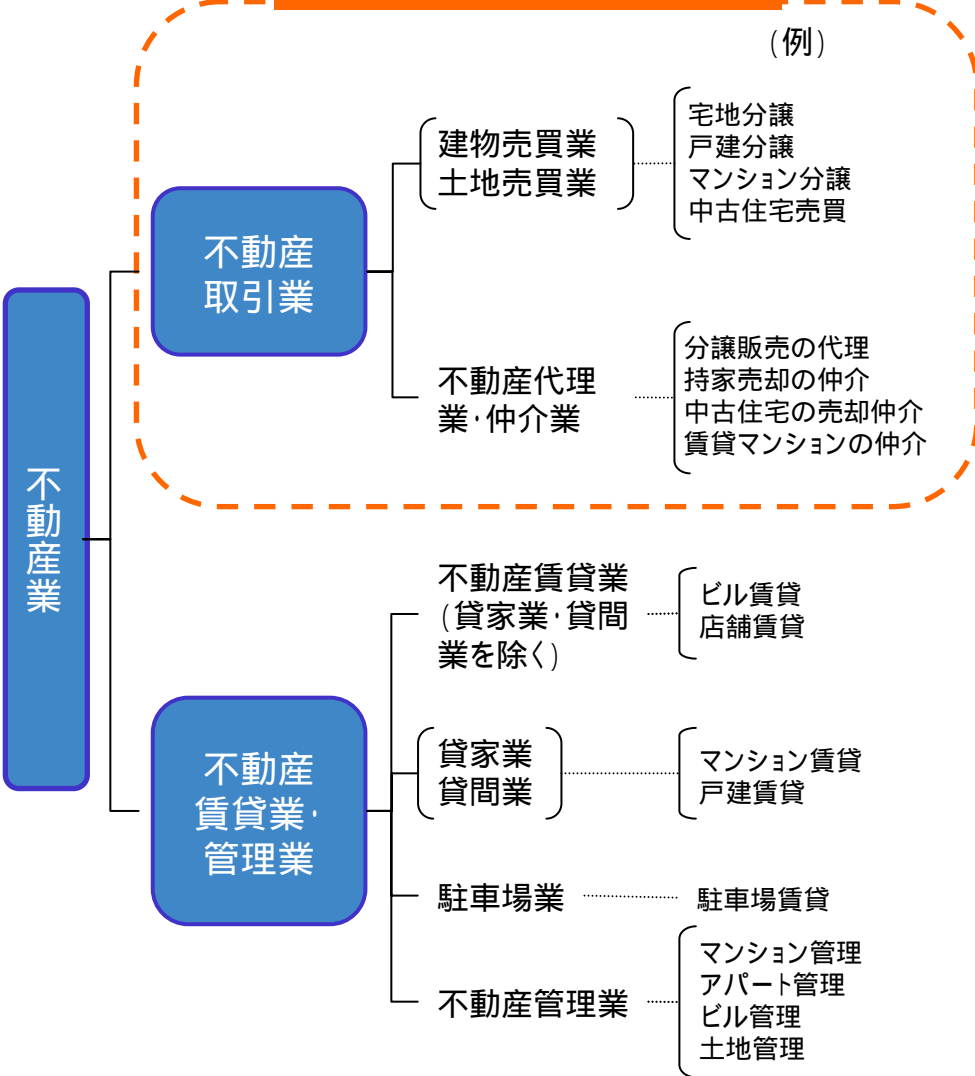
従業員数...総務省「事業所・企業統計調査」

宅地建物取引業者数...(財)不動産適正取引推進機構「宅建業者と取引主任者の統計概要」

1. 不動産業の分類

不動産業の分類

宅地建物取引業法の規制する範囲



不動産業の事業所数、従業者数 及び全産業に占める割合

	事業所数	従業者数 (人)		1事業者当たり 平均従業者数 (人)	
		構成比	構成比		
全産業	5,911,038	100.0%	58,634,315	100.0%	9.9
不動産業	320,365	5.4%	1,014,844	1.7%	3.1
不動産取引業	64,993	20.3%	333,487	32.9%	4.8
建売・土地売買業	18,010	5.6%	133,768	13.2%	7.1
代理業・仲介業	46,983	14.7%	199,719	19.7%	3.9
不動産賃貸業・管理業	255,372	79.7%	681,357	67.1%	2.6
賃貸業	227,195	70.9%	509,237	50.2%	2.2
不動産賃貸業 (除く貸家・貸問業、 駐車場業)	42,112	13.1%	178,668	17.6%	4.2
貸家・貸問業	147,351	46.0%	255,081	25.1%	1.7
駐車場業	36,101	11.3%	75,488	7.4%	2.1
不動産管理業	28,177	8.8%	172,120	17.0%	6.1

注：分類は「日本標準産業分類」(平成14年3月改訂)による。

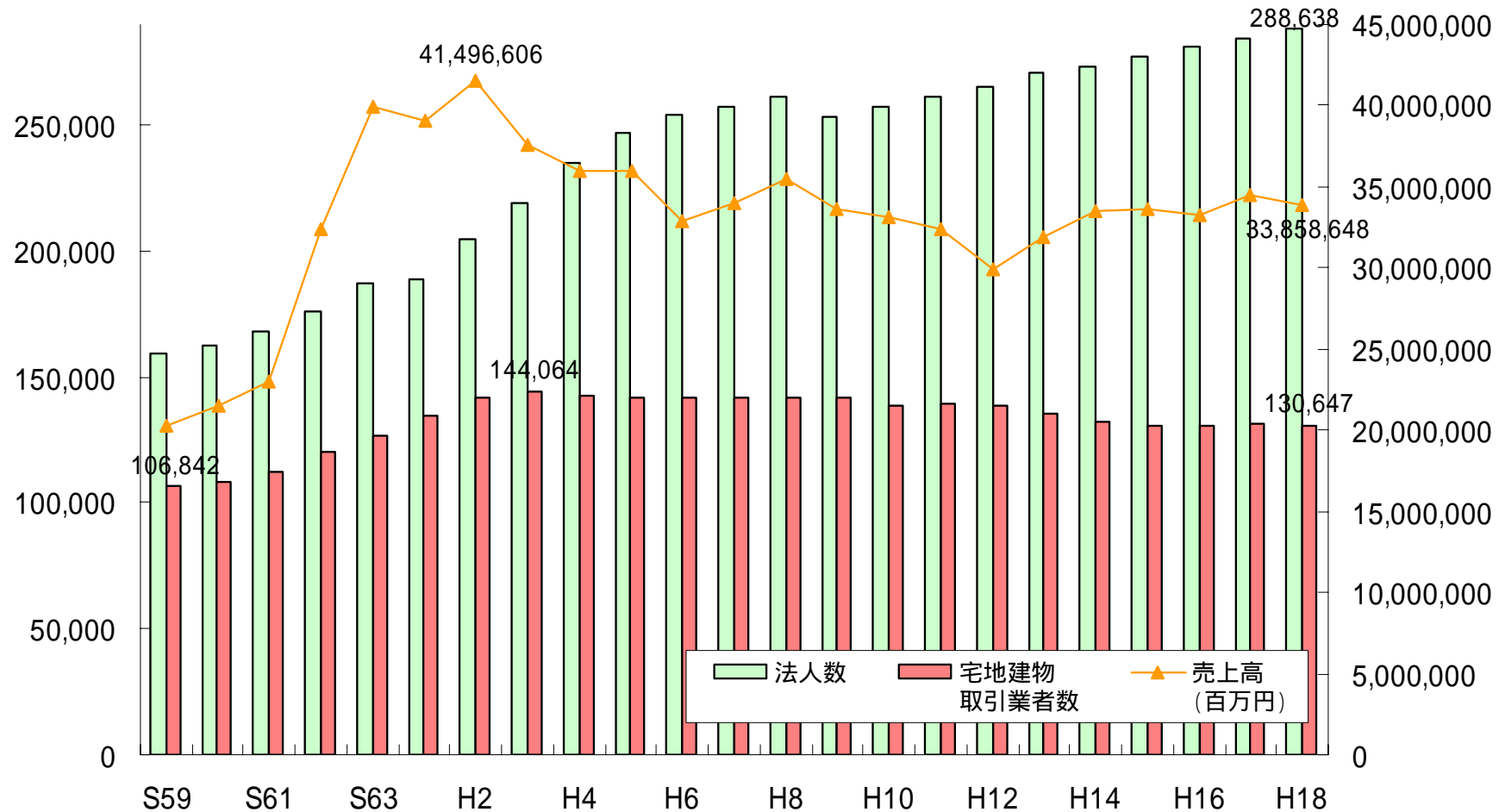
出典：総務省「平成18年事業所・企業統計調査」

1. 不動産業者の売上高、法人数、宅建業者数

不動産業者の売上高・法人数、宅地建物取引業者数

(百万円)

(法人数、業者数)



出典：宅地建物取引業者数...国土交通省「宅地建物取引業法施行状況調査」

売上高・法人数...財務省「法人企業統計」

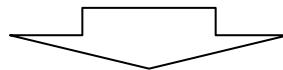
注：売上高及び法人数は、法人企業統計における不動産業の数値

1. 宅地建物取引業法の概要

【目的】

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もつて購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること

宅地： 建物の敷地、用途地域内の 以外の土地で道路、公園、河川、広場、水路以外のもの
宅地建物取引業： 宅地又は建物の売買・交換
宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介



免許： 1 の都道府県のみ事務所 都道府県知事
2 以上の都道府県に事務所 国土交通大臣

要件： 欠格事由に該当しない、申請書等に虚偽記載等がない、
5名につき1名以上の専任の取引主任者を設置している

取引主任者：
宅建試験に合格、都道府県知事の登録、取引主任者証の交付
重要事項説明を実施、契約書への記名押印

営業開始の要件： 営業保証金の供託、保証協会への加入
主たる事務所 1000万円、その他の事務所 500万円
主たる事務所 60万円、その他の事務所 30万円
取引により損害を受けた者への還付

業務規制
業務処理原則：信義誠実義務、守秘義務、重要事項の告知等
媒介契約等：書面の交付、指定流通機構への登録等
重要事項説明：契約締結前に重要事項を説明
契約締結：書面の交付、契約締結時期の制限等
宅建業者(売主)の売買契約：クーリング・オフ、手付金等の保全等
契約の履行等：誇大広告の禁止、不当な履行遅延の禁止等
その他：報酬、証明書、帳簿の備付け、標識の掲示等

監督：
指導・助言・勧告
報告・検査
処分

罰則： 懲役・罰金・過料

その他：指定試験機関、登録講習機関
指定流通機構
指定保証機関、指定保管機関
宅地建物取引業保証協会、宅地建物取引業協会、宅地建物取引業協会連合会

1. 宅地建物取引業法の主な改正の概要 (その1)

宅地建物取引業法は、社会事情の変動等に応じて改正が加えられたが、その主たる内容は次のとおりである。

改正趣旨

改正項目

(1) 制定 (昭和27年)

新たな立法により、業務の適正化、安心して利用できる業者の育成、宅地及び建物の利用を促進

宅地建物取引業者について知事の登録制 (有効期間2年) 業務に関し規制を行い、違反者に対しては監督処分・罰則

(2) 第2次改正 (昭和32年)

業者の質を向上し、業者に対する一般社会の信頼度を高め、業務の運営を一層適正化

宅地建物取引員の必置義務
営業保証金の供託義務

(3) 第4次改正 (昭和39年)

取引関係者の保護を図る見地から、業者に対する規制と監督を更に強化し、取引の公正、業務の適正な運営を図る

免許制の導入
報酬額の揭示、従業者証明書の携帯、帳簿の備付けを義務付け

(4) 第5次改正 (昭和42年)

宅地建物取引の公正の確保により、宅地建物の需要者の保護、健全な宅地建物取引業の育成

誇大広告の禁止
重要事項の説明を義務付け
契約成立後書面の交付を義務付け 等

(5) 第6次改正 (昭和46年)

宅建業者の業務の適正な運営と取引の公正とを確保して、購入者等の利益の保護と宅地建物の流通の円滑化を図るため、
•免許の基準の整備
•契約内容の適正化
•前金の保全等の措置

法律の目的に、「購入者等の利益の保護」を追加
青田売りは開発許可、建築確認等の後でなければ行えないこととする
違約金の限度、瑕疵担保責任の特約の制限等の導入
青田売りについて前金保全措置を講じなければ、前金受領を禁止
手付金保証事業を行う会社は建設大臣の指定によること
事務所以外の案内所について知事への届出を義務付け

改正趣旨

改正項目

(6)第8次改正(昭和55年)

- 宅地建物取引業者について、免許基準の強化等により、その資質の向上を図るとともに、その業務に関する規制を強化して取引の公正を期する
- 増大し多様化する不動産の流通の円滑化を図るため、立ちおくれている不動産流通市場の整備、近代化を推進する

法律の目的に、「宅地建物取引業の健全なる発達の促進」を追加
 媒介契約に関する規制を導入
 宅地建物取引業者の使用人等の守秘義務
 自己の所有に属しない宅地または建物の売買契約の締結を制限
 区分所有建物に関する説明事項の追加等、重要事項説明を充実
 クーリング・オフの制度を導入
 宅地建物取引業者の使用人等の守秘義務

(7)第10次改正(昭和63年)

- 宅地建物取引業の免許基準の強化等によりその資質の向上を図るとともに、保証の充実を図る等によりその業務に関する規制を強化して取引の公正を期する
- 不動産流通の円滑化を図るため、媒介契約制度を充実し、立ちおくれている不動産流通市場の整備、近代化を推進する

案内所等について新たに専任の取引主任者の設置を義務付け
 取引主任者の登録を一定期間以上の実務経験を有する者等に限定
 業者が自ら売主となる宅地または建物の売買については、所要の
 保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはなら
 ないこととすること
 手付金等保管事業を営む会社は建設大臣の指定によること
 専属専任媒介契約の締結時は、優良な流通機構を通じた相手方の
 探索を義務付け
 従業者に対し、証明書の携帯を義務付け

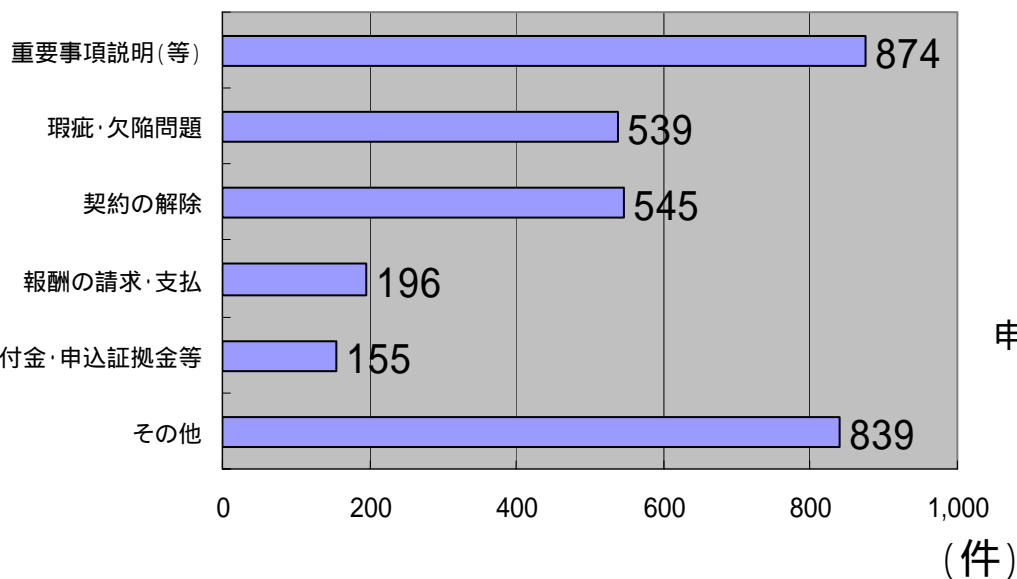
(8)第11次改正(平成7年)

- 取引関係者が多数の物件情報を共有することにより、最適の取引相手を迅速に見出せる場を整備し、その場を通じた取引の拡大を図る
- 宅地建物取引業者等の適正な業務を確保
- 宅地建物取引業に係る各種規制の簡素合理化

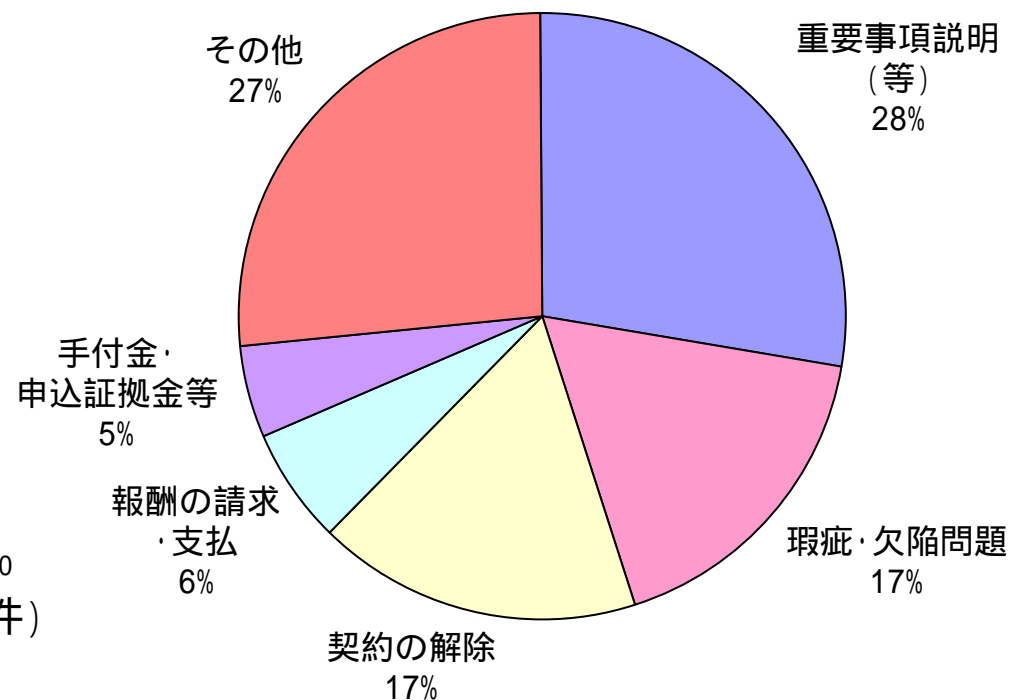
契約成立前に説明すべき事項(いわゆる重要事項説明制度)のうち
 一定のものについては、契約の目的物並びに売買及び交換または貸
 借の別に応じてその事項を定めることができるようにすること
 宅地建物取引業者等の業務に関する禁止事項として、利益を生ず
 ることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為等を
 追加
 専任媒介契約の締結時も、指定流通機構への登録を義務付け
 免許の有効期間を延長するなどにより業者の負担を軽減するととも
 に、免許への条件付与等業者に対する監督等を強化
 取引主任者に対する監督処分の一つとして指示処分を追加
 指定講習の課程を修了した者については、試験の一部を免除

1. 売買に関する相談内容別状況

売買に関する相談件数 (平成19年度)



売買に関する相談の内容別割合 (平成19年度)

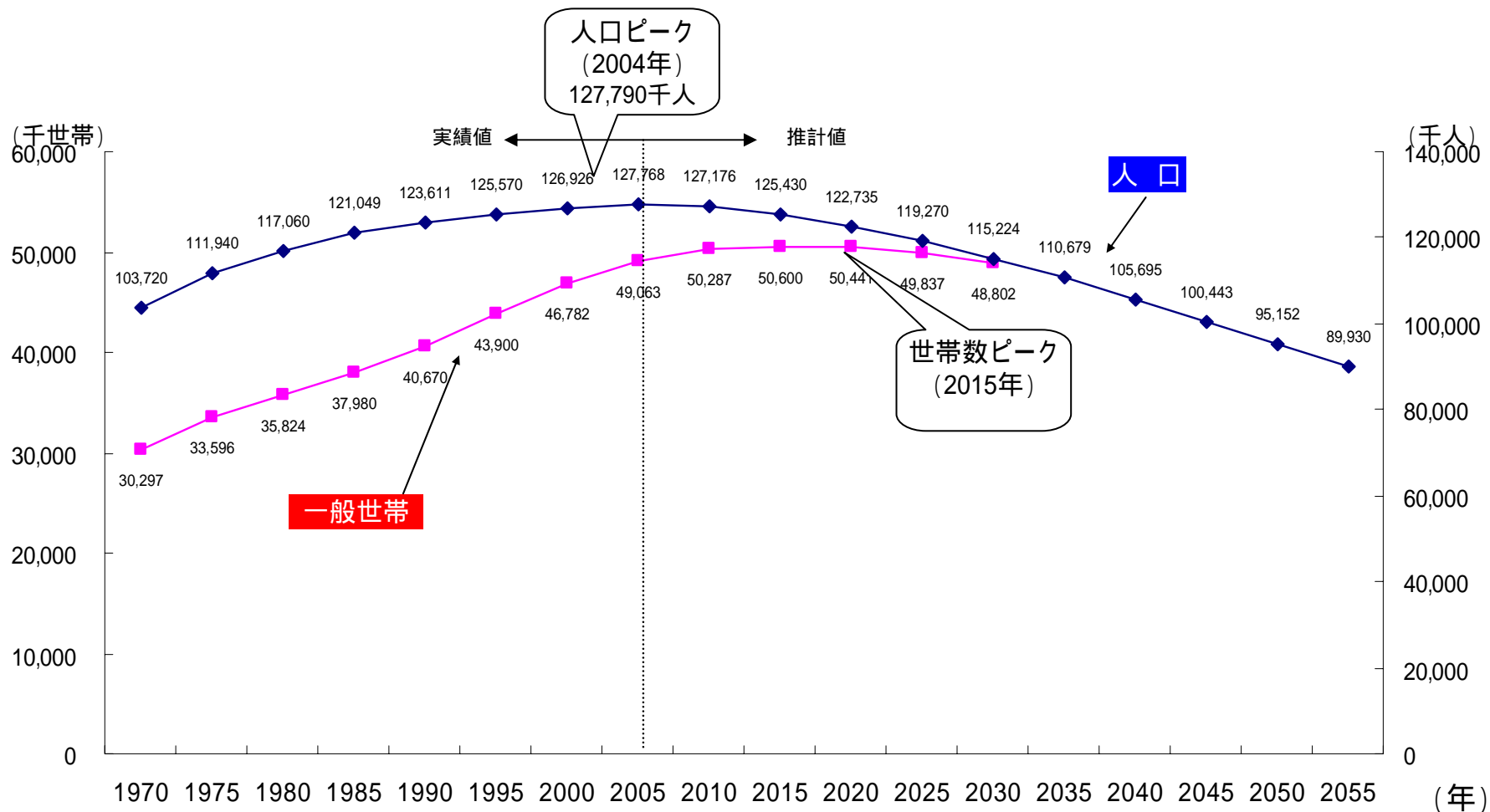


(財)不動産適正取引推進機構において受け付けた相談案件

2. 不動産業を取り巻く社会経済の状況

2. 人口・世帯数の推移の長期予測

人口・世帯数の推移及び将来推計



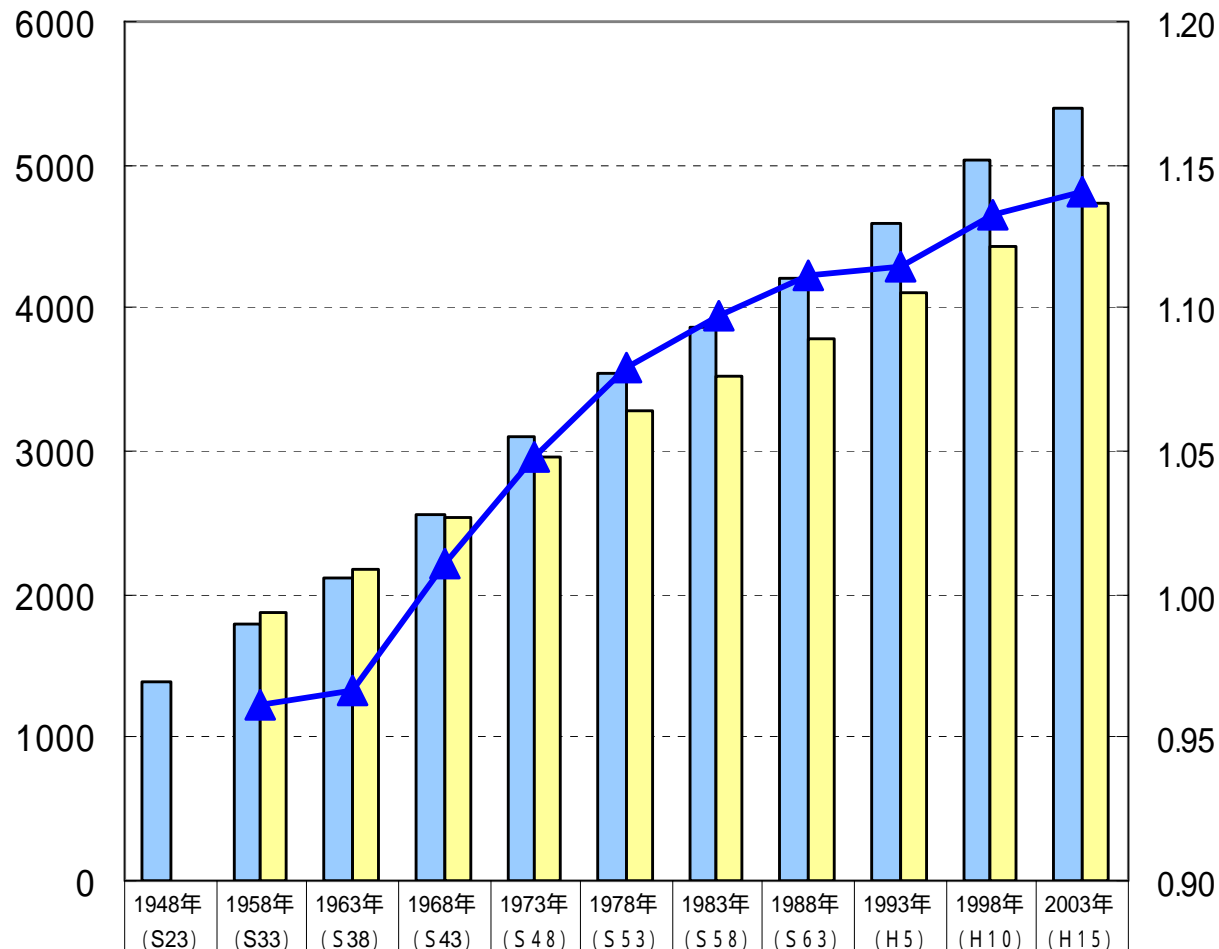
出典：実績値：国勢調査〔総務省〕（2005年（H17）は国勢調査による補完補正後の推計人口）
 推計値：日本の将来推計人口（2006年12月推計）、日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2008年3月推計）〔国立社会保障・人口問題研究所〕




2. 住宅数・世帯数の推移

住宅総数と世帯総数の推移

(万戸・万世帯)

(戸/世帯)



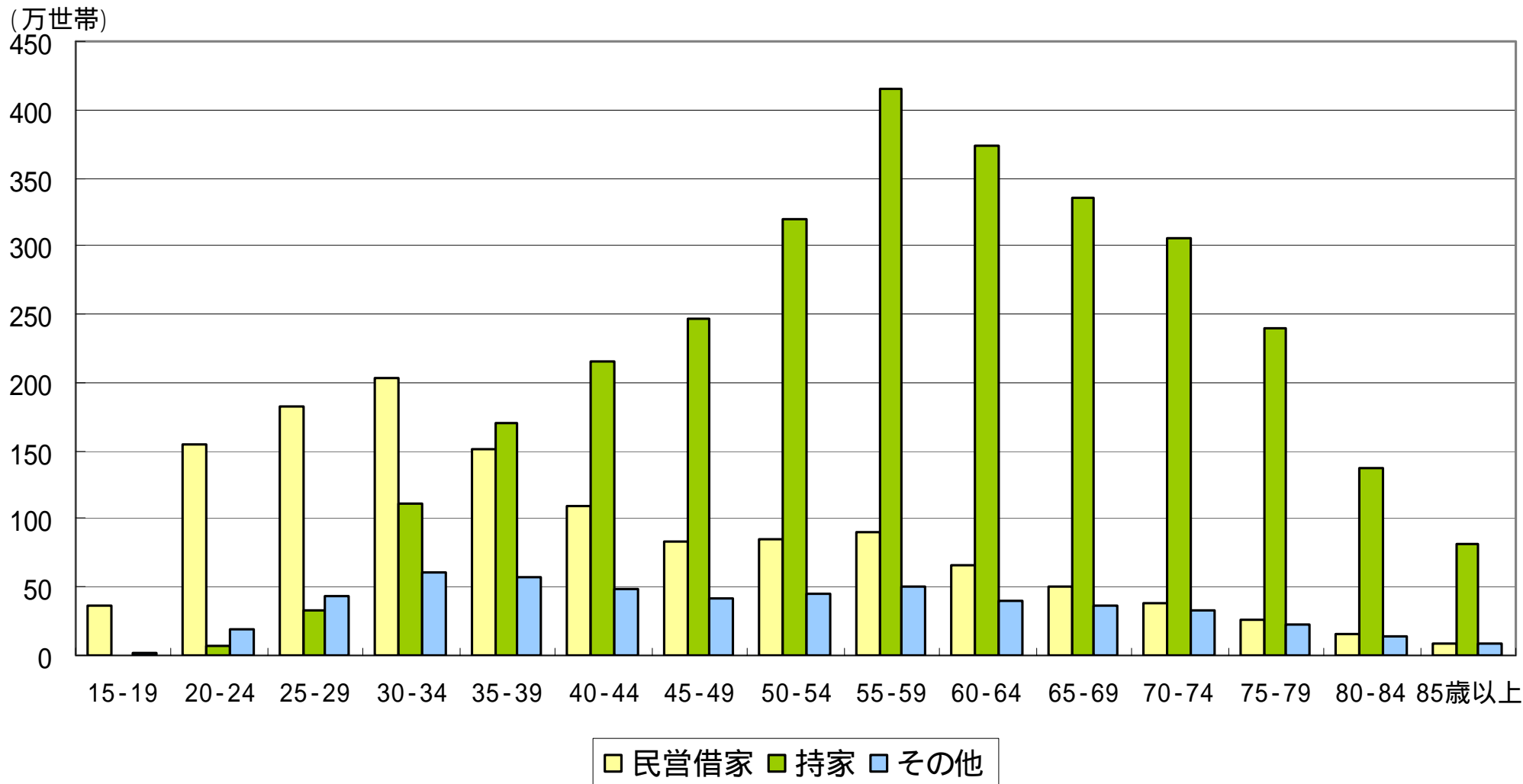
 住宅数	1391	1793	2109	2559	3106	3545	3861	4201	4588	5025	5389
 世帯数		1865	2182	2532	2965	3284	3520	3781	4116	4435	4726
 1世帯当たり住宅数		0.96	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14

(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年 = 38万世帯)を含む。

出典: 住宅・土地統計調査[総務省]

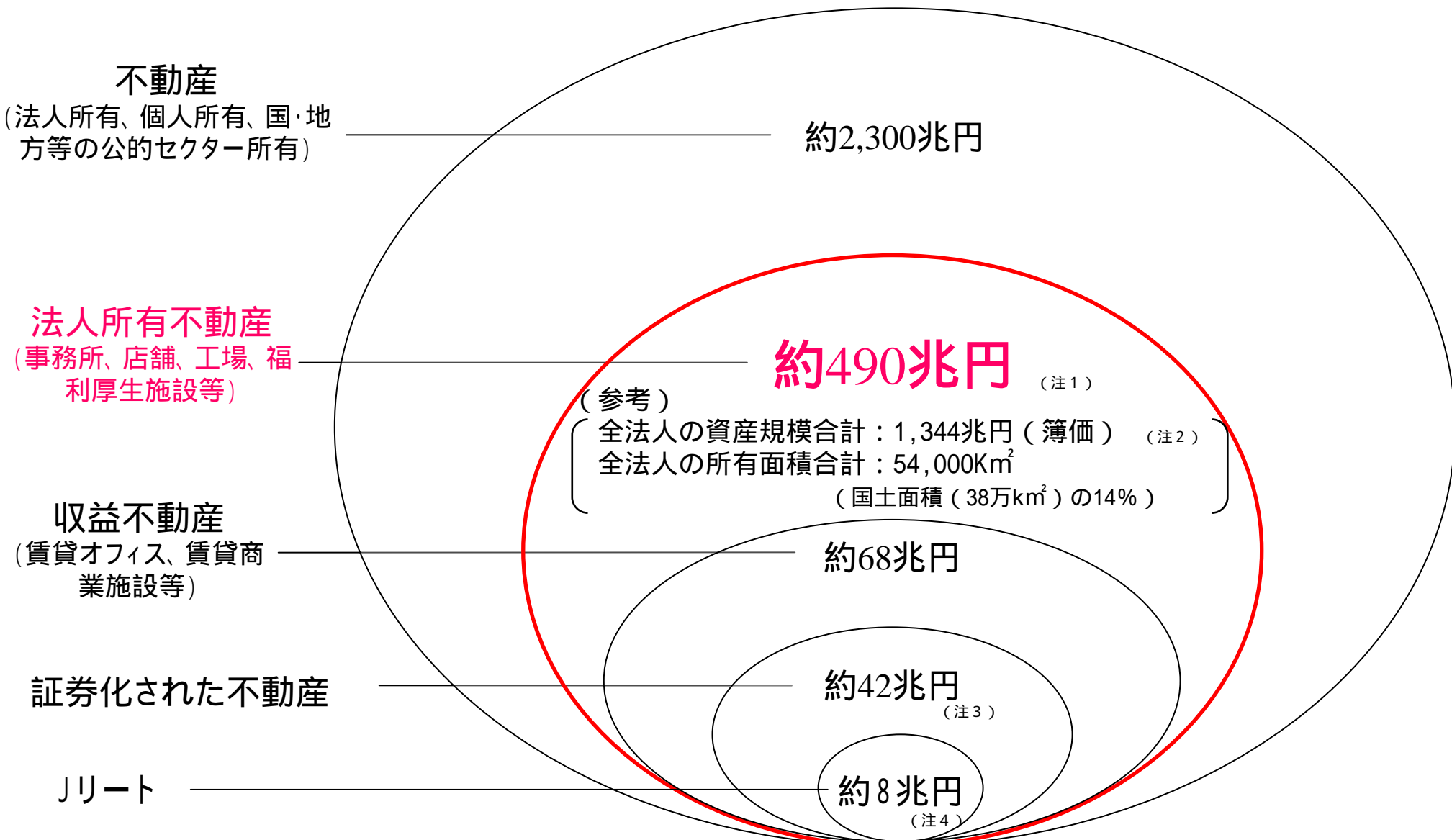
2. 世代別の持家率

持家と民間借家の世帯主年齢別世帯数（2005年）



出典：総務省統計局「国勢調査」

2. わが国の不動産の資産規模推計



出典：国民経済計算年報(平成17年版)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成19年)
 (「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「Jリート」の資産額は平成19年度末時点)

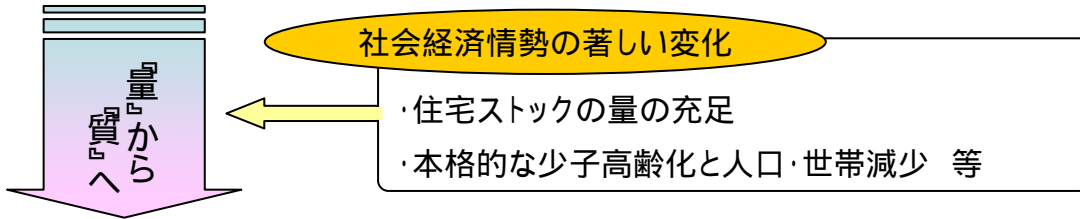
(注1)土地基本調査に基づく時価ベースの金額 (注2)法人企業統計に基づく簿価ベースの金額(平成17年末時点)

(注3)証券化された不動産については、累計の実績規模(平成19年度末時点) (注4)平成19年度末時点

2. 住生活基本法と住生活基本計画

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



住生活基本法の制定(平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保



住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成18年9月)

・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。

・住宅の位置付けを明記。

『住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、…(中略)…都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。このように、住宅は、個人の私生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、(以下略)』

・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。

(「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行)

・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

基礎的安全性	住宅の新耐震基準適合率【75%(H15) 90%(H27)】	
地球環境対策	住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15) 40%(H27)】	
循環型市場形成	既存住宅の流通シェア【13%(H15) 23%(H27)】	住宅の利活用期間(滅失住宅の築後平均年数)【約30年(H15) 約40年(H27)】

2. 経済財政改革の基本方針2008

経済財政改革の基本方針2008

～開かれた国、全員参加の成長、環境との共生～ [平成20年6月27日閣議決定] (抄)

第2章 成長力の強化

1. 経済成長戦略

【具体的手段】

全員参加経済戦略

生活直結型産業の発展

- ・「200年住宅」を始めとする住宅取得の支援、良質な賃貸住宅の供給を促進し、住宅需要の喚起を図る。あわせて、社会的資産としての住宅ストックの流動化を促進する。

第3章 低炭素社会の構築

2. 持続可能なライフスタイル

【具体的手段】

- ・ストック型社会に向け、環境負荷の低減等に資する「200年住宅」の普及のため、履歴情報の充実など既存住宅流通市場の整備、税制優遇等により供給・流通等を支援する。

2. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律案(概要)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画(仮称)の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずる。

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
 - ・施策の基本的事項
 - ・その他重要事項
- 等

国、地方公共団体、事業者の努力義務

(財政上及び金融上の措置、知識の普及及び情報の提供、技術研究開発 等)

長期優良住宅の認定

長期優良住宅の建築・維持保全をしようとする者

認定基準

一定以上の住宅の性能(耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性等)
維持保全に関する計画の作成 等

建築・維持保全に関する計画の認定

所管行政庁
(市町村長又は都道府県知事)

記録(住宅履歴書)の作成及び保存

供給の促進

- ・建築確認の特例
- ・建築及び維持保全に関する助言・指導

- ・税負担額を一般住宅の負担額以下に抑制(登免税、不動産取得税、固定資産税)
- ・超長期住宅先導的モデル事業
- ・超長期住宅ローン(償還期間35年 50年)の供給支援

定期点検と必要な補修・交換等

住宅の所有者等による認定時の書類定期点検結果等の保存

点検、補修、交換等の促進

- ・維持保全に関する計画に基づく点検、補修、交換等の実施
 - ・通常民間が実施する点検、補修等の維持保全業務について必要となる場合は地方住宅供給公社も行えるよう措置
 - ・維持保全に関する工事に必要な資金の貸付けに係る高齢者居住支援センターによる債務の保証
- ・認定住宅に係る10年超の瑕疵担保保険

流通の促進

- ・住宅履歴書の活用
- ・既存住宅の構造躯体等の性能評価の特例(契約のみ)(従来は新築のみ)
- ・既存の認定住宅の売買に関する瑕疵担保保険(築後年数要件を緩和)

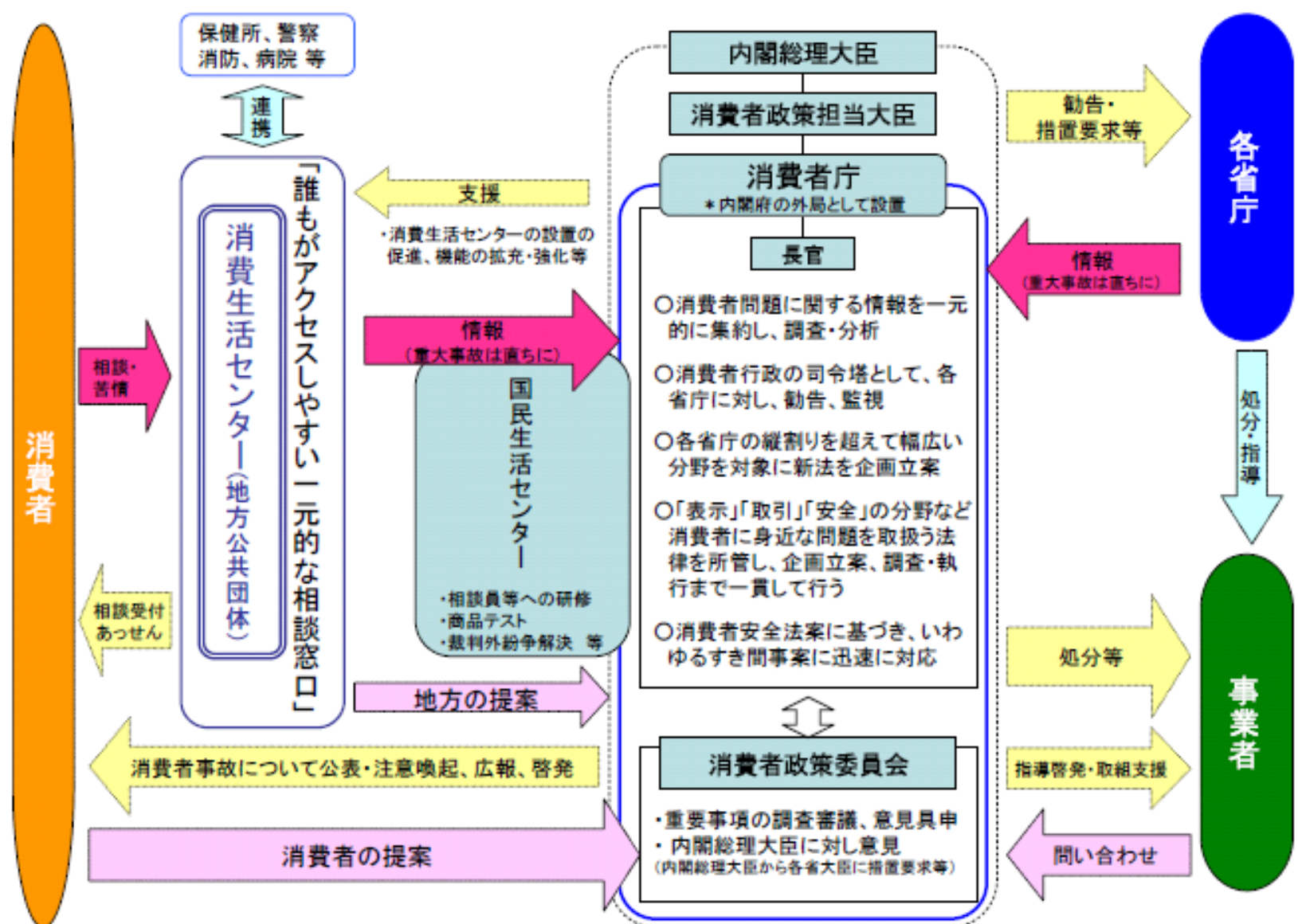
既存住宅の流通促進

施行日:公布の日から6ヶ月以内

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックの形成

2. 消費者庁の創設

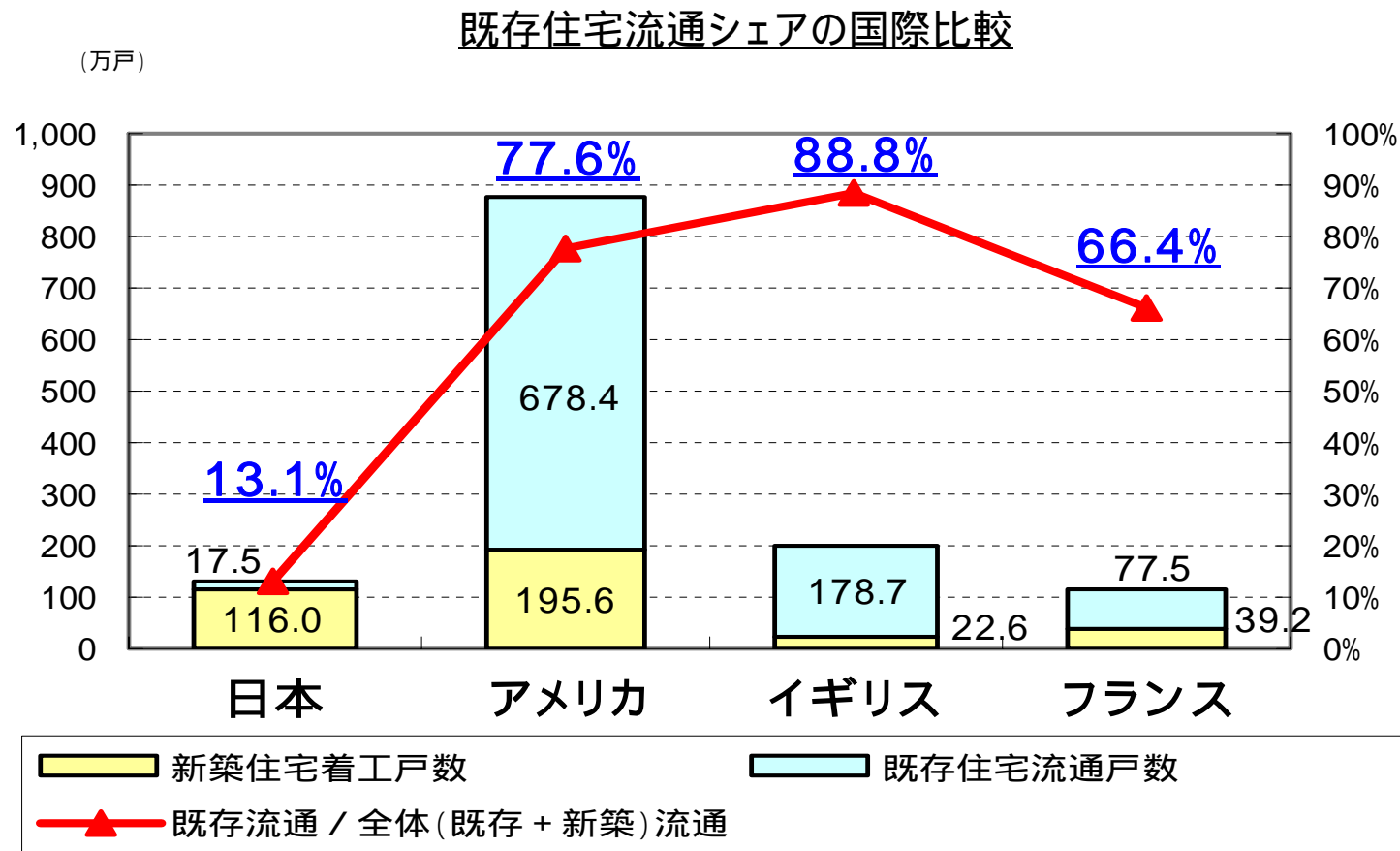
消費者庁の創設後の消費者行政のイメージ



3. 既存住宅流通市場の活性化

3. 既存住宅流通シェアの国際比較

平成15年における既存住宅流通シェアは約13.1% (欧米諸国においては7～9割程度)。



出典:

日本: 住宅・土地統計調査(平成15年)(総務省)、住宅着工統計(平成15年)(国土交通省)

アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2006

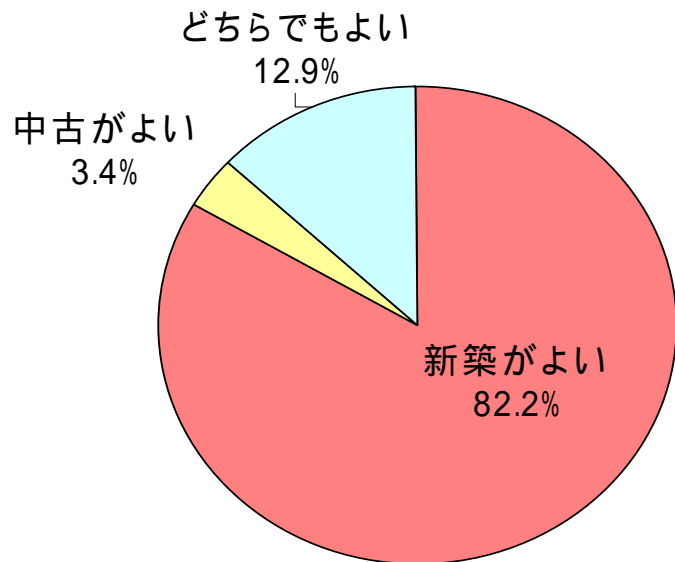
イギリス: コミュニティ・地方政府省ホームページ(既存住宅流通戸数はイングランド及びウェールズのみ)

フランス: 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

3. 住宅に関する世論調査

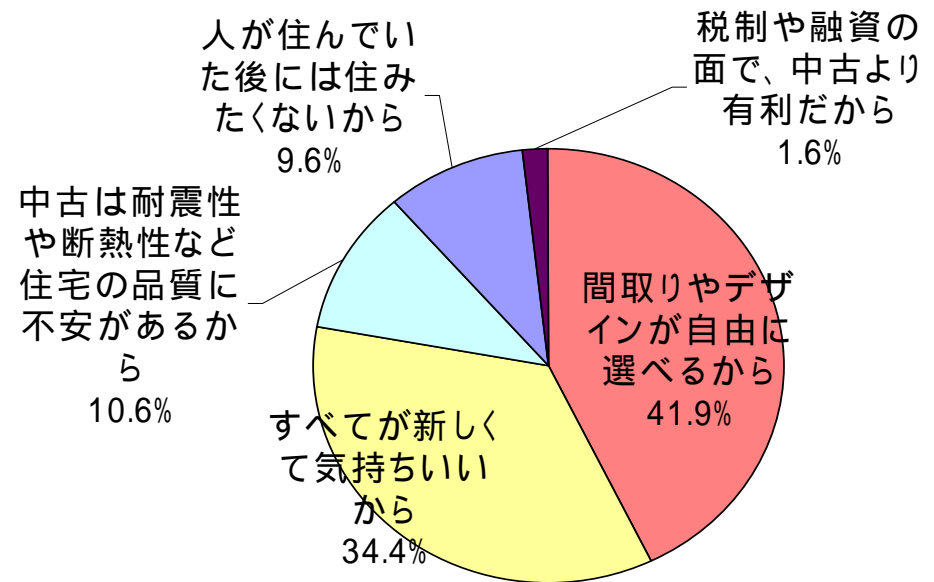
住宅を購入するとしたら、新築がよいとする者の割合が82.2%であり、既存住宅よりも新築住宅を好む傾向にある。

住宅を購入するとしたら、新築か中古か



(N=2,048)

新築がよいと思う理由

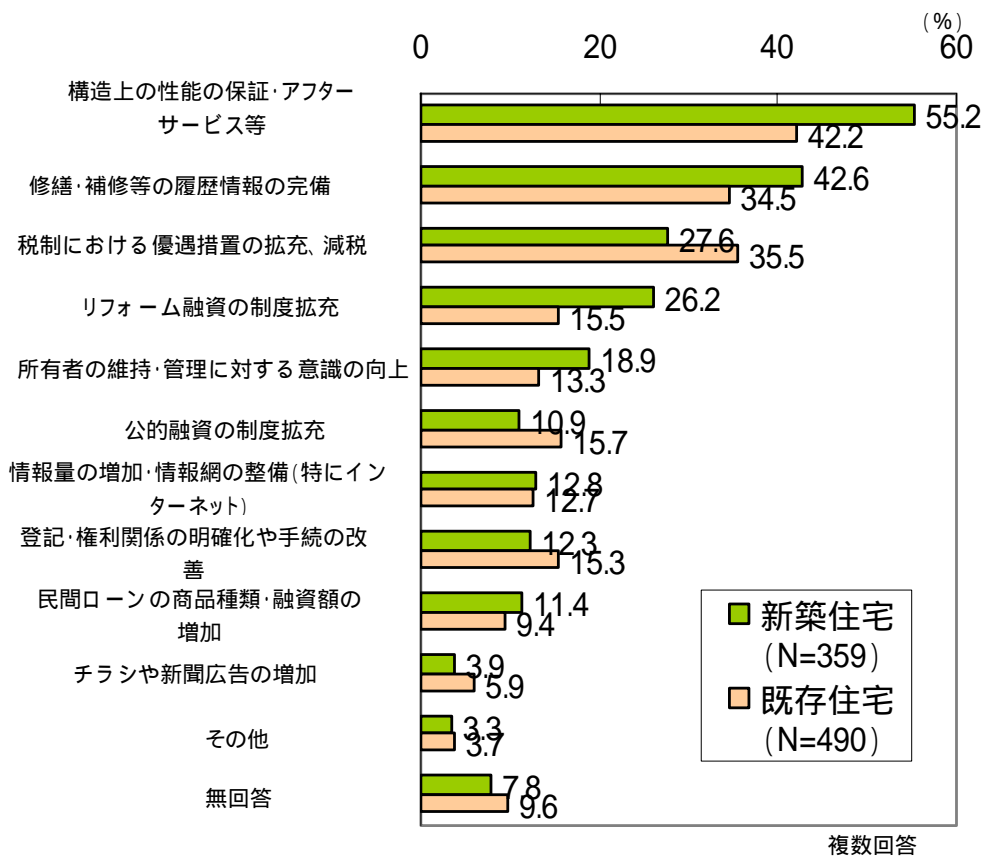


(N=1,684)

3. 既存住宅購入に求める改善点

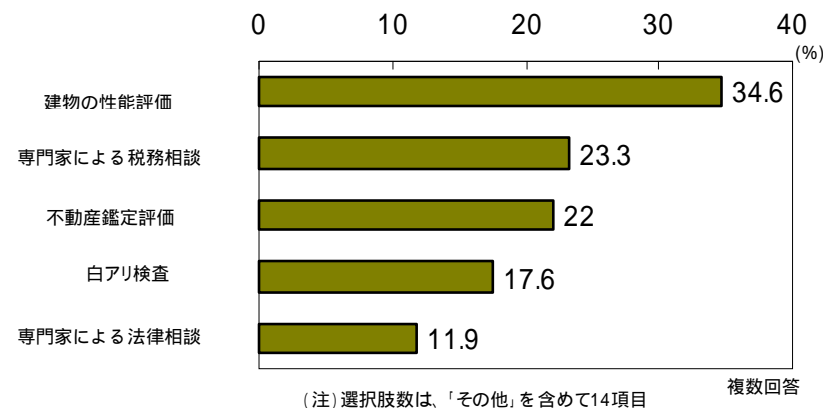
既存住宅の購入に当たっては、構造上の性能保証や修繕等の履歴情報の完備への要望が多い。

既存住宅購入に求める改善点

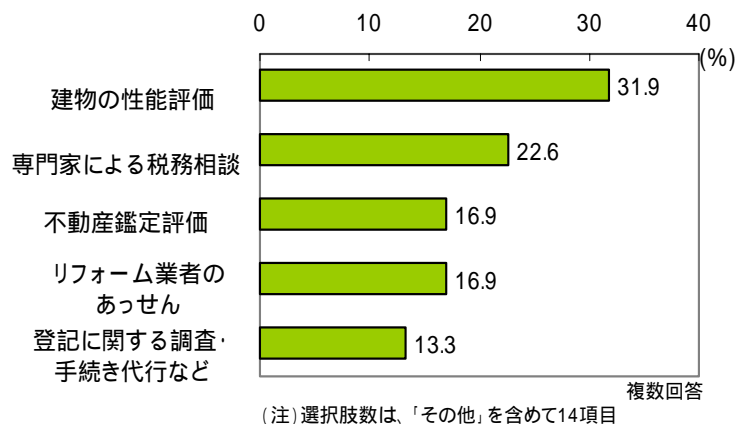


新築住宅、既存住宅それぞれの購入者に対するアンケート調査

既存一戸建て購入者にとって別途費用を支払ってでも受けたいサービス (上位5位)



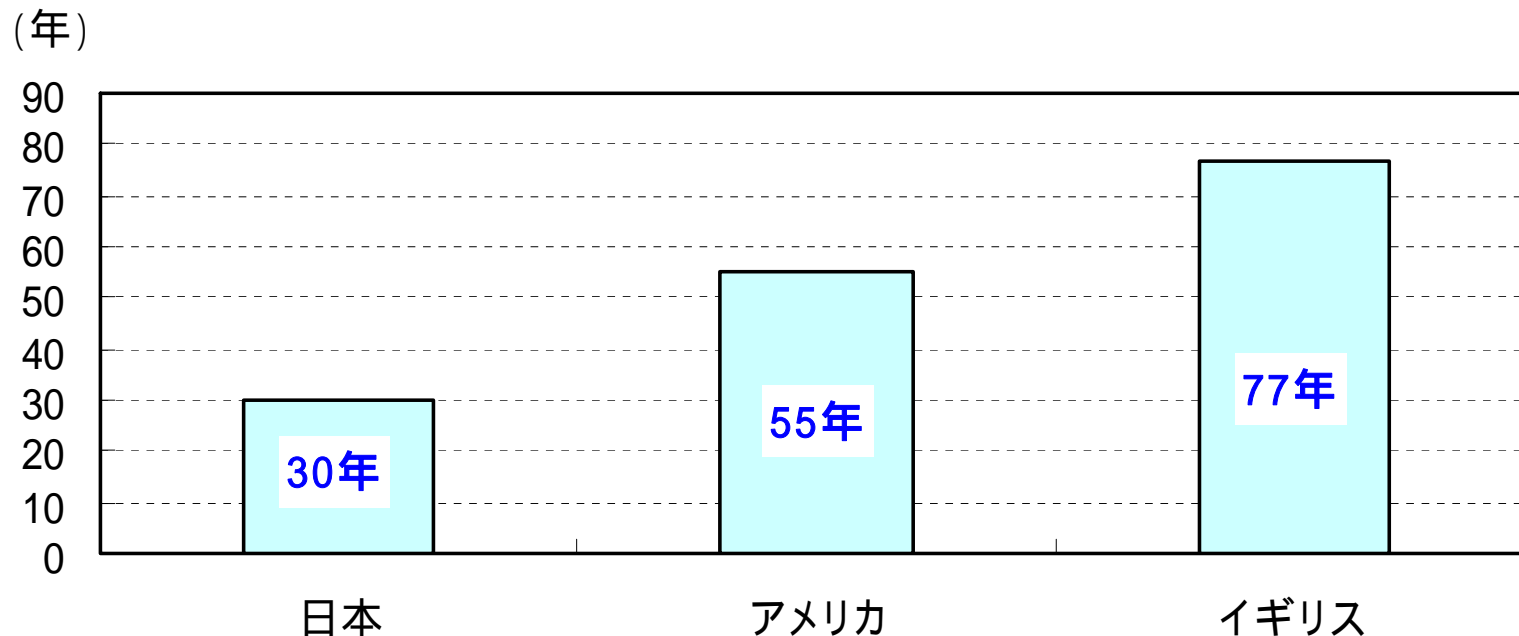
既存マンション購入者にとって別途費用を支払ってでも受けたいサービス (上位5位)



3. 滅失住宅の平均築後年数の国際比較

我が国の滅失住宅の平均築後経過年数は、約30年と、欧米諸国に比べ低い。

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



最近5年間(アメリカにあっては4年間)に滅失した住宅の新築後経過年数を平均した値(下記の各国の統計調査による国土交通省推計値)。新築住宅の平均寿命(最近新築された住宅があと何年使われるかの推計値)とは異なる。

出典:

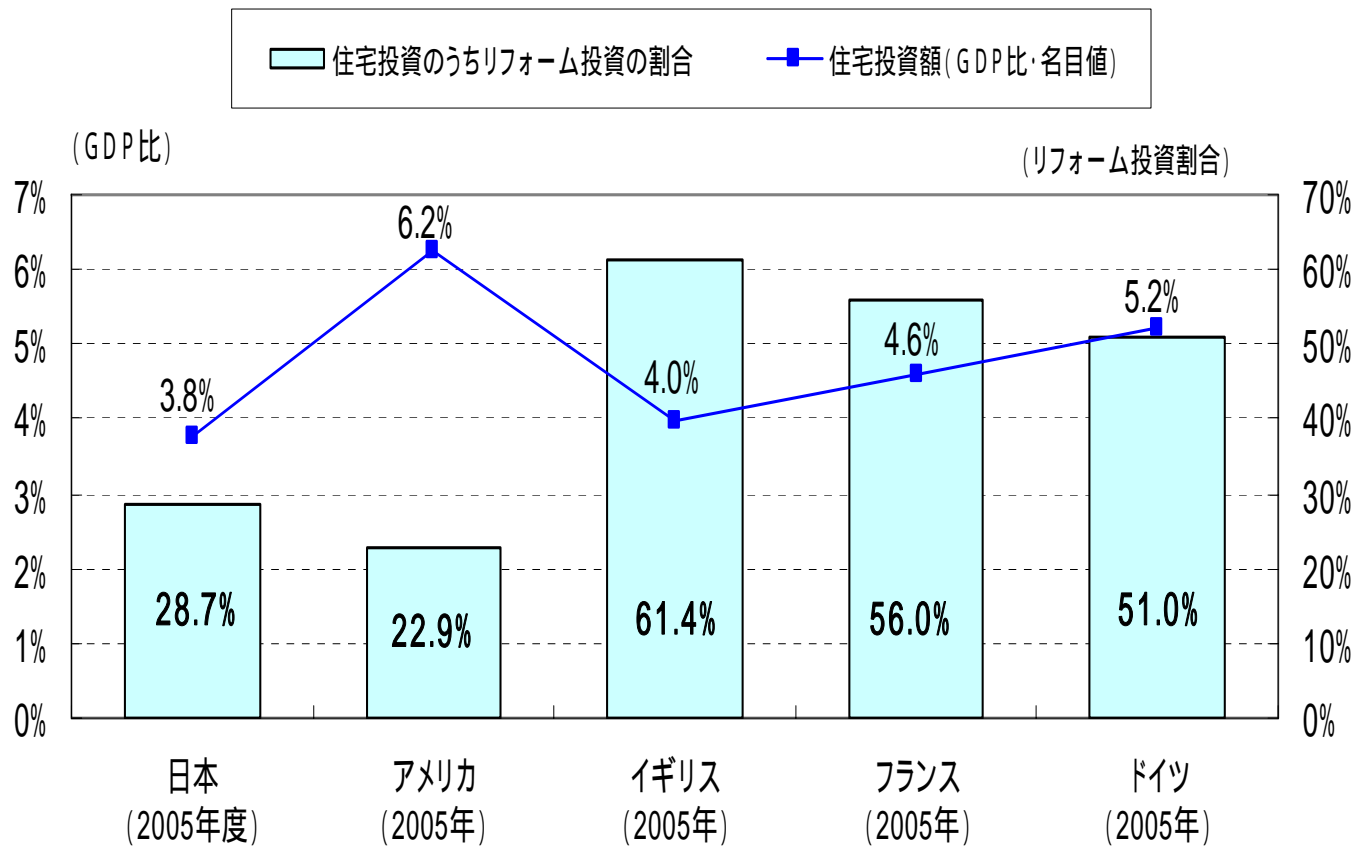
日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)

アメリカ:American Housing Survey(2001年、2005年)

イギリス:Housing and Construction Statistics(1996年、2001年)

3. 住宅投資に占めるリフォームの割合

我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は、欧米諸国と比較して小さい。



住宅投資のうちリフォーム投資割合

日本：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 アメリカ：Census of Construction Industries
 イギリス、フランス、ドイツ：ユーロコンストラクト資料

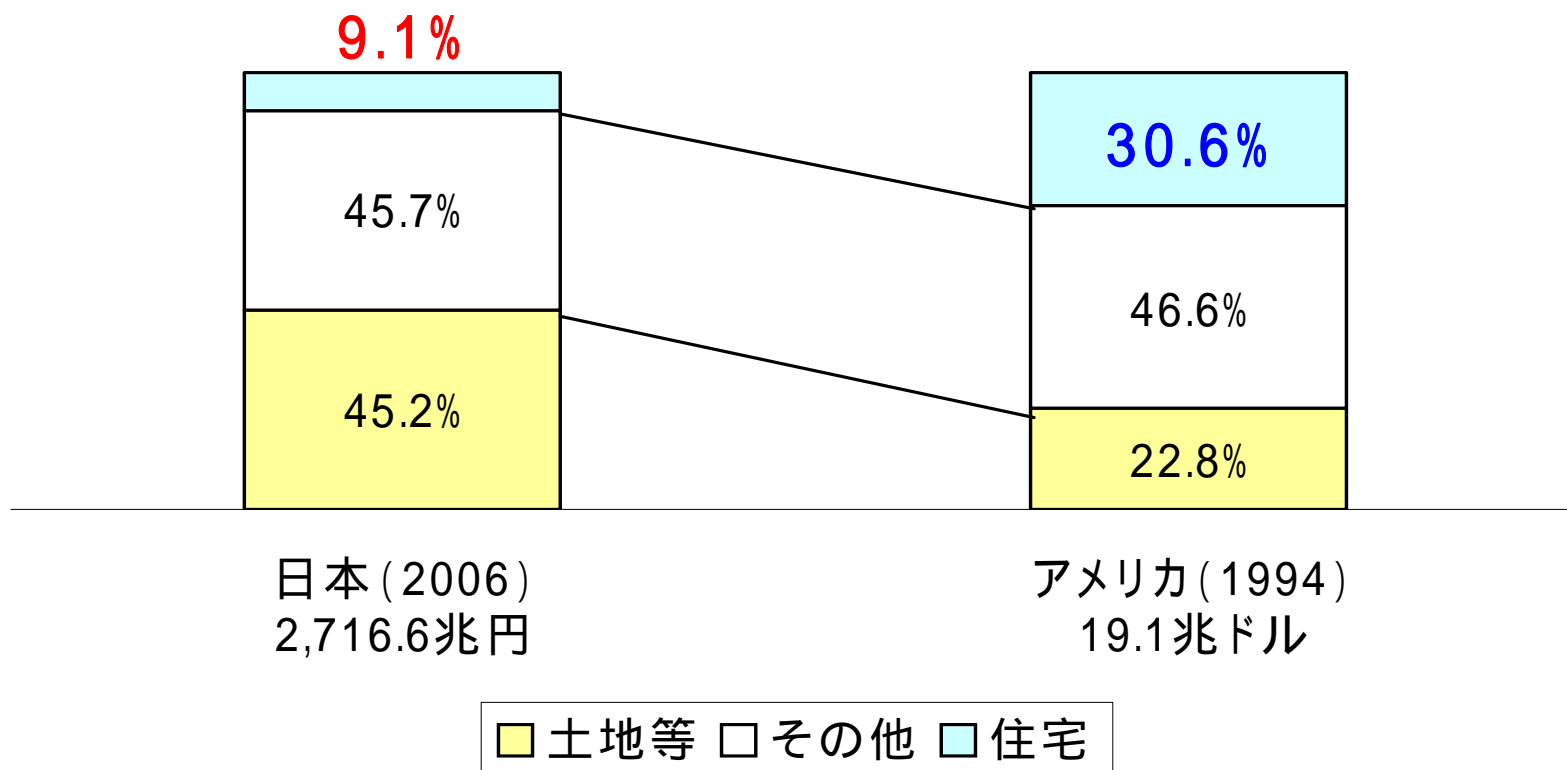
出典：住宅投資のGDP比

日本：内閣府「国民経済計算年報平成19年版」
 その他：National Accounts of OECD countries2007

3. 国富に占める住宅資産割合の日米比較

日本の国富は土地に偏っており、住宅資産の割合は1割にも満たない。
(アメリカでは住宅資産が約3割を占める。)

国富に占める住宅資産割合の日米比較



3. 住宅履歴書とは

物件の新築、改修、修繕、点検等の履歴や現時点における状況に関する情報が蓄積された書面。

住宅履歴書の内容（例）

生産履歴の内容	修繕履歴の内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築工事請負契約書又は不動産売買契約書 ・ 建築確認済証及び建築確認申請書の副本、中間検査合格証、検査済証 ・ 建築設計図書、工事記録書、設計図面(仕様書含む)、竣工図面 ・ 現場記録写真 ・ 工事打合せ記録書 ・ 協力業者(下請業者)一覧 ・ 使用材料、製品番号等の一覧 ・ アフターサービス書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム等の工事請負契約書、工事記録書 ・ リフォーム等の建築確認申請書の副本、検査済証 ・ リフォーム等の建築設計図書、工事記録書、設計図面(仕様書含む)、竣工図面 ・ 現場記録写真 ・ 工事打合せ記録書 ・ アフターサービス書

3. 建物検査(インスペクション)とは

取引の時点において、専門的な知識、技術を有する第三者の目視等による検査・調査を行うこと。

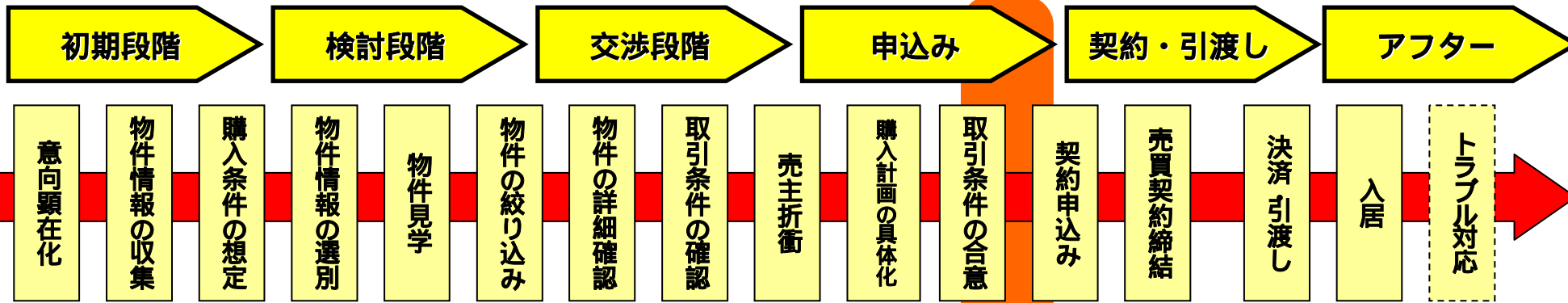
建物検査の検査項目(例)

検査部位等		検査対象内容
地盤、基礎、壁、柱のうち屋外に面する部分		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、剥がれ ・ シーリング材の欠損、破断、硬化等による劣化
屋根		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、腐食
床下(土台・床組)		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、腐食 ・ 接合部(仕口)の不接合 ・ 蟻害(木部)
小屋組		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、腐食、雨漏り跡 ・ 接合部(仕口)の不接合 ・ 蟻害(木部)
壁、柱、梁のうち屋内に面する部分		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、傾斜、雨漏り跡等
床		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、剥がれ、沈み、きしみ、たわみ、腐食、傾斜
天井		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡
軒裏		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、剥がれ、浮き、腐食、雨漏り跡
階段		<ul style="list-style-type: none"> ・ 欠損、沈み、剥がれ、手すりのぐらつき等
建具(窓、ドア、シャッター)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 開閉不良 ・ 建具の周囲、建具枠とガラス等との隙間
手すり		<ul style="list-style-type: none"> ・ ぐらつき、腐食等による欠損
バルコニー		<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、欠損、床の沈み、腐食、さび、手すりのぐらつき
雨樋		<ul style="list-style-type: none"> ・ 取付金具、接合部のはずれ、破損
設備等	給水設備・給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 漏水、赤水、吸水量の不足
	排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 漏水、排水の滞留
	換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作動不良、ダクト接合部等の不具合

4. 消費者に対するより適確な情報提供

4. 住宅の購入プロセスと購入者による検討事項(一例)

購入プロセス



検討事項

- 所有又は賃貸
- 新築又は中古
- 戸建又はマンション
- その他基本条件(エリア・規模・予算等)

詳細条件(法規制・建物仕様・設備・インフラ・周辺環境・資金計画・その他)

個別条件(管理状況・瑕疵の有無・耐震・アスベスト・近隣関係・その他)

取引条件(売買価額・引渡の時期及び条件・契約解除と違約・瑕疵担保責任・その他特約)

資金調達(金利及び手数料・返済プラン・借入に関するリスク等)

諸費用の詳細(登記費用・その他税金・仲介手数料等)

契約の履行状況

トラブルの相談先等

重要事項説明(第35条)

◆消費者の住宅購入に必要な情報は、インターネットや広告等の各種媒体、不動産業者又は売主からの口頭説明や資料提供、物件見学等により、消費者の検討状況に応じて随時提供される。

◆契約の締結に必要な情報は、宅建業者による重要事項説明(法第35条)により提供される。

情報入手

インターネット・広告・知人等

不動産業者・売主・金融機関等

4. 重要事項説明の概要

趣旨

一般の買主・借主等は宅地建物取引に関して十分な調査能力や知識を持ち合わせていないのが通常
 契約締結後の紛争を未然に防止するためには、重要な判断材料を事前に提供することが必要

専門的な知識を持つ取引主任者による、重要な事項の説明を義務付け

説明の時期

「その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間」

説明すべき事項

「少なくとも」として第35条第1項から第14項まで列挙
 取引の対象となる宅地又は建物に直接関係する事項
 取引条件の明示

説明の方法

書面の交付
 説明すべき事項を記載した書面を交付して説明
 取引主任者による説明
 取引主任者証の提示・書面への記名押印が必要

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が**取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項**について、これらの事項を記載した**書面**(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。

一～十四 (略)

2・3 (略)

4 取引主任者は、前三項の説明をするときは、説明の相手方に対し、取引主任者証を提示しなければならない。

5 第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、取引主任者は、当該書面に記名押印しなければならない。

4. 重要事項説明の項目の概要

法令の改正や紛争事例の発生を受けて、重要事項の説明項目は、多岐にわたっている。

権利関係の明示

登記された権利の種類、内容等
 私道に関する負担
 定期借地権又は高齢者居住法の終身建物賃借の適用を受ける場合

権利制限内容の明示

都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
 用途その他の利用に係る制限に関する事項

物件の属性の明示

飲用水・電気・ガスの供給・排水施設の整備状況又はその見通し
 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)
 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
 石綿(アスベスト)使用調査結果の内容
 耐震診断の内容
 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合(住宅性能評価書の交付の有無)
 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
 管理の委託先

取引条件(契約上の権利義務関係)の明示

代金、交換差金以外に授受される金額及びその目的
 契約の解除に関する事項
 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
 契約期間及び契約の更新に関する事項
 敷金等契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項
 契約終了時における建物の取壊しに関する事項

取引に当たって宅地建物取引業者が講じる措置

手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
 支払金又は預り金の保全措置の概要
 金銭の貸借のあっせん
 瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置の概要

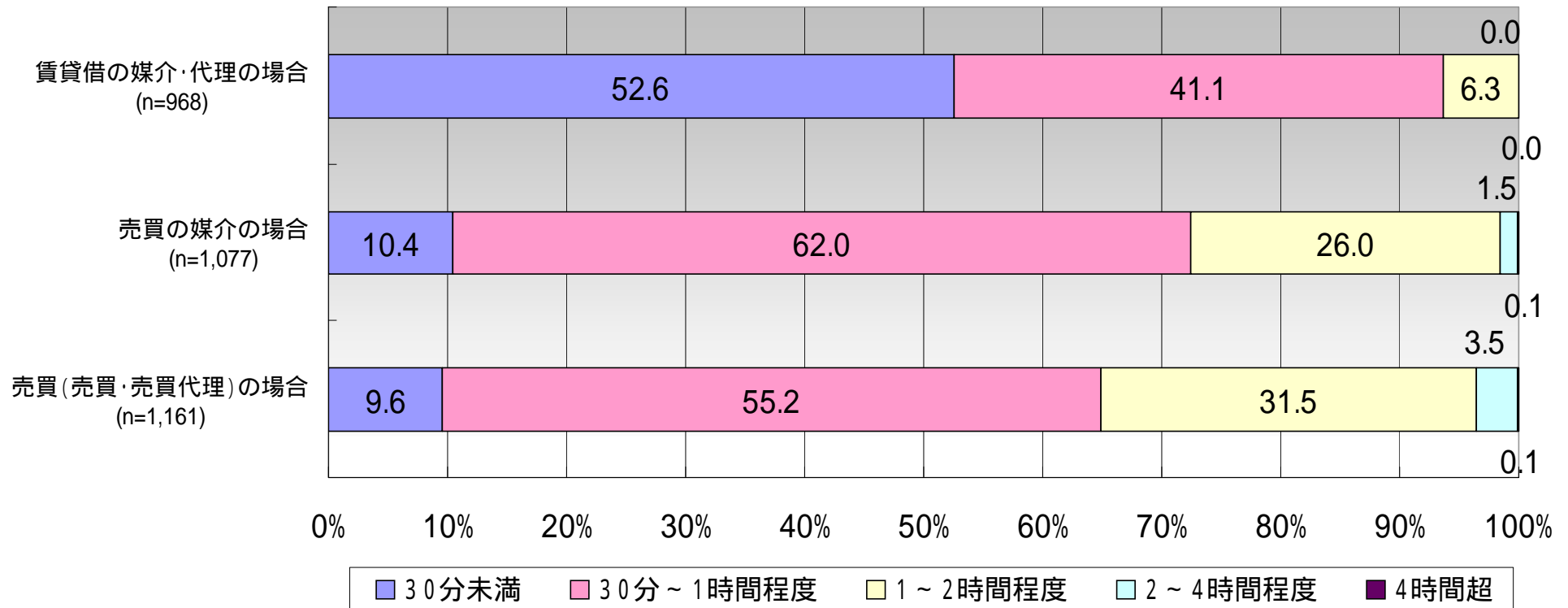
区分所有建物の場合はさらに次の事項

敷地に関する権利の種類及び内容
 共有部分に関する規約等の定め
 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め
 専用使用権に関する規約等の定め
 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め
 修繕積立金等に関する規約等の定め
 通常の管理費用の額
 管理の委託先
 建物の維持修繕の実施状況の記録

4. 重要事項説明の所要時間について

重要事項説明に要する時間は、賃貸借の媒介の場合で、約90%以上が1時間以内、
 売買の場合で、約35%が1時間以上となっている。

【重要事項説明の平均的な所要時間はどのくらいですか】



【調査について】

調査実施期間：2006年8月11日～2006年8月30日

調査対象：以下の団体(順不同)に加盟する宅地建物取引業者

(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、

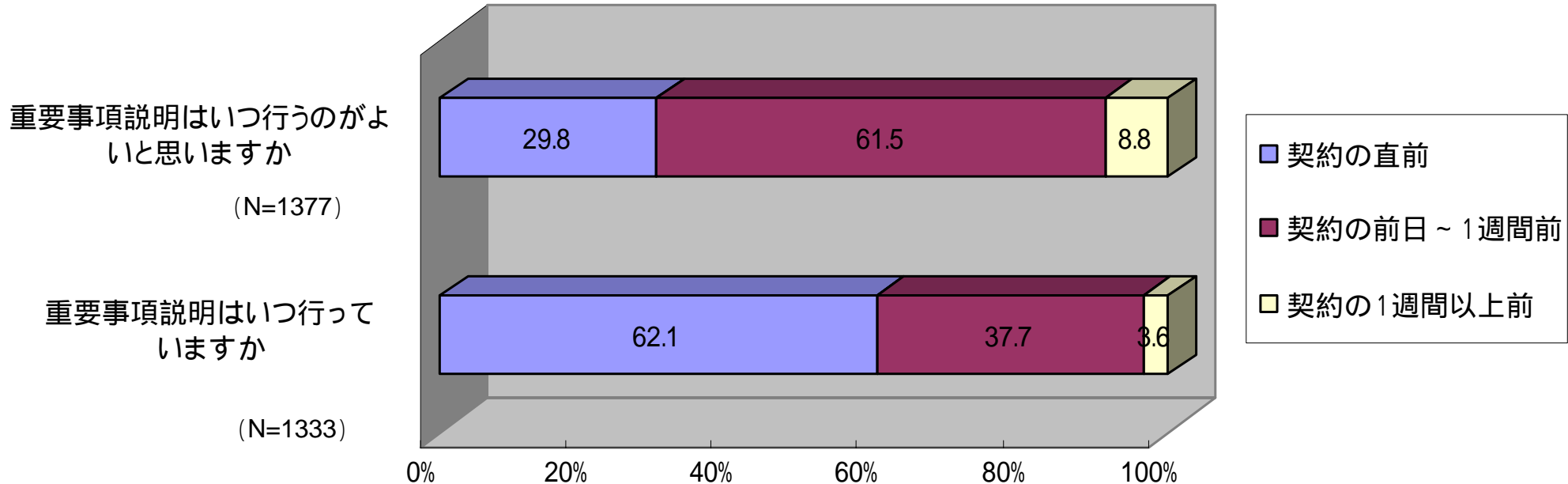
(社)全日本不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会、(社)全国住宅建設産業協会連合会

調査方法：業界団体を通じて調査票の配布・改修を実施

有効回答数：1,331

4. 重要事項説明の時期、所要時間等について

重要事項説明が行われる時期について、理想と実際にギャップが存在する。



調査実施期間: 2006年8月11日～2006年8月30日

調査対象: 以下の団体(順不同)に加盟する宅地建物取引業者

(社)不動産協会

(社)不動産流通経営協会

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

(社)全日本不動産協会

(社)日本住宅建設産業協会

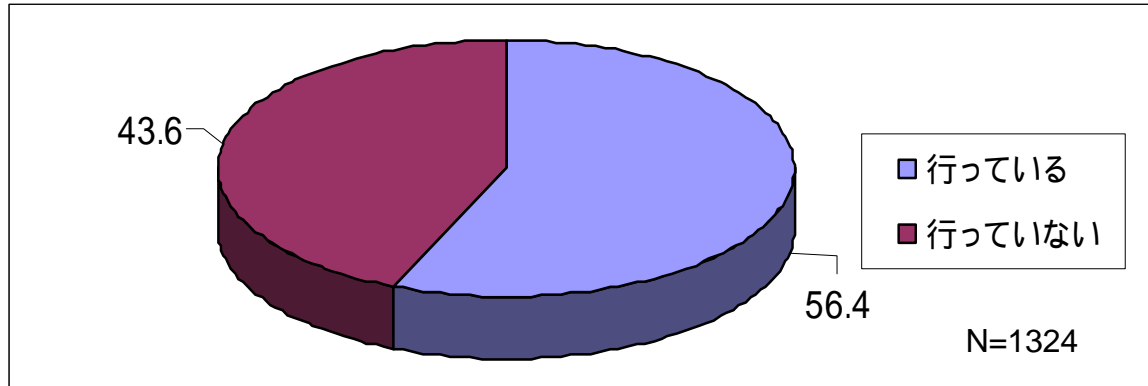
(社)全国住宅建設産業協会連合会

有効回答数: 1,377

4. 重要事項説明の書面交付について

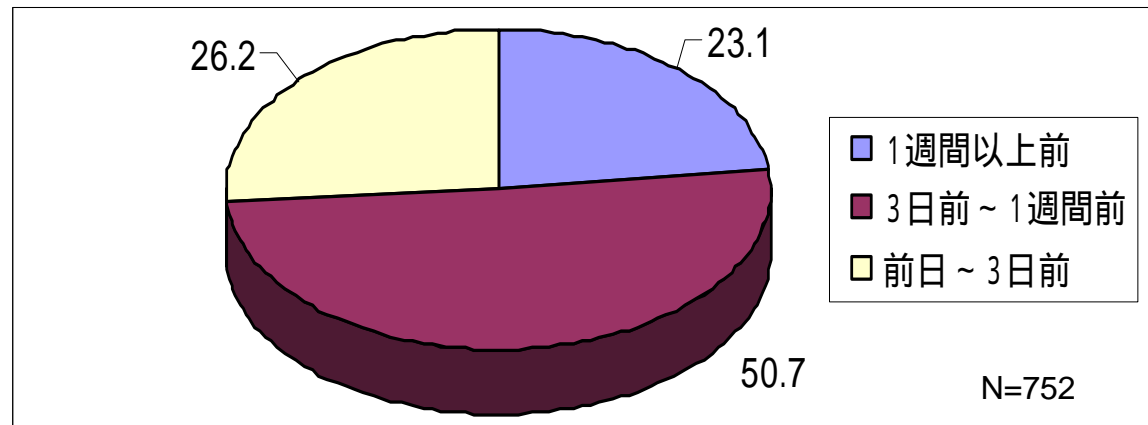
半数以上の業者において重要事項説明の期日前に書面の交付がなされている。

【重要事項説明を行う日以前に重要事項説明書(その「案」を含む。)の交付を行っていますか】



「行っている」との回答に対して

【重要事項説明日のどれくらい前に交付を行っていますか】



調査実施期間: 2006年8月11日～2006年8月30日
 調査対象: 以下の団体(順不同)に加盟する宅地建物取引業者
 (社)不動産協会
 (社)不動産流通経営協会
 (社)全国宅地建物取引業協会連合会
 (社)全日本不動産協会
 (社)日本住宅建設産業協会
 (社)全国住宅建設産業協会連合会
 有効回答数: 1,377

4. 購入者等が必要とする情報とタイミング(一例)

購入者が契約に至るまでに、重要事項説明の項目について必要とする内容と時期にバラツキがある。

項目	初期段階	検討段階	交渉段階	申込み
権利関係の明示				
所有権か借地権か(登記事項)	→			
私道は他人所有か、私道に係る負担金はあるか、掘削承諾等の権利関係は明確か【私道に関する負担】		問題あり →	問題なし →	
借地権の場合、定期借地権か否かの別	→			
権利制限内容の明示				
市街化区域か市街化調整区域か(都市計画法)	→			
希望する建物の建築又は再建築は可能か(建築基準法)	→			
景観法、文化財保護法、土壌汚染対策法等による制限はないか(その他の制限)		制限あり →	制限なし →	
物件属性の明示				
飲用水等のインフラは整備されているか、未整備の場合の手続きと負担はどうか		未整備 →		
飲用水等の埋設管の状況はどうか(埋設位置等)		問題あり →	問題なし →	
どのような区画割りか、マンションの構造・総戸数・間取り等はどうか(未完成物件)	→			
造成宅地防災区域・土砂災害警戒区域に該当するか		該当 →		
建物の耐震性に問題はないか、アスベストの使用はないか		問題あり →	問題なし →	
台所・浴室・便所等の設備に不具合はないか		問題あり →	問題なし →	
取引条件の明示				
不動産取引慣行に照らして一般的な調整事項である場合			→	
契約意思に大きな影響を与え、かつ初期段階から確定的な条件である場合		→	→	
宅建業者が講じる措置				
			→	
区分所有建物に関する事項				
規約内容全般、通常の管理費や修繕積立金はいくらか(一般的な事項)		→	→	
ペットの飼育は可能か、事務用途での使用は可能か(特殊な事項)		→	→	

最終的には重要事項説明により提供される

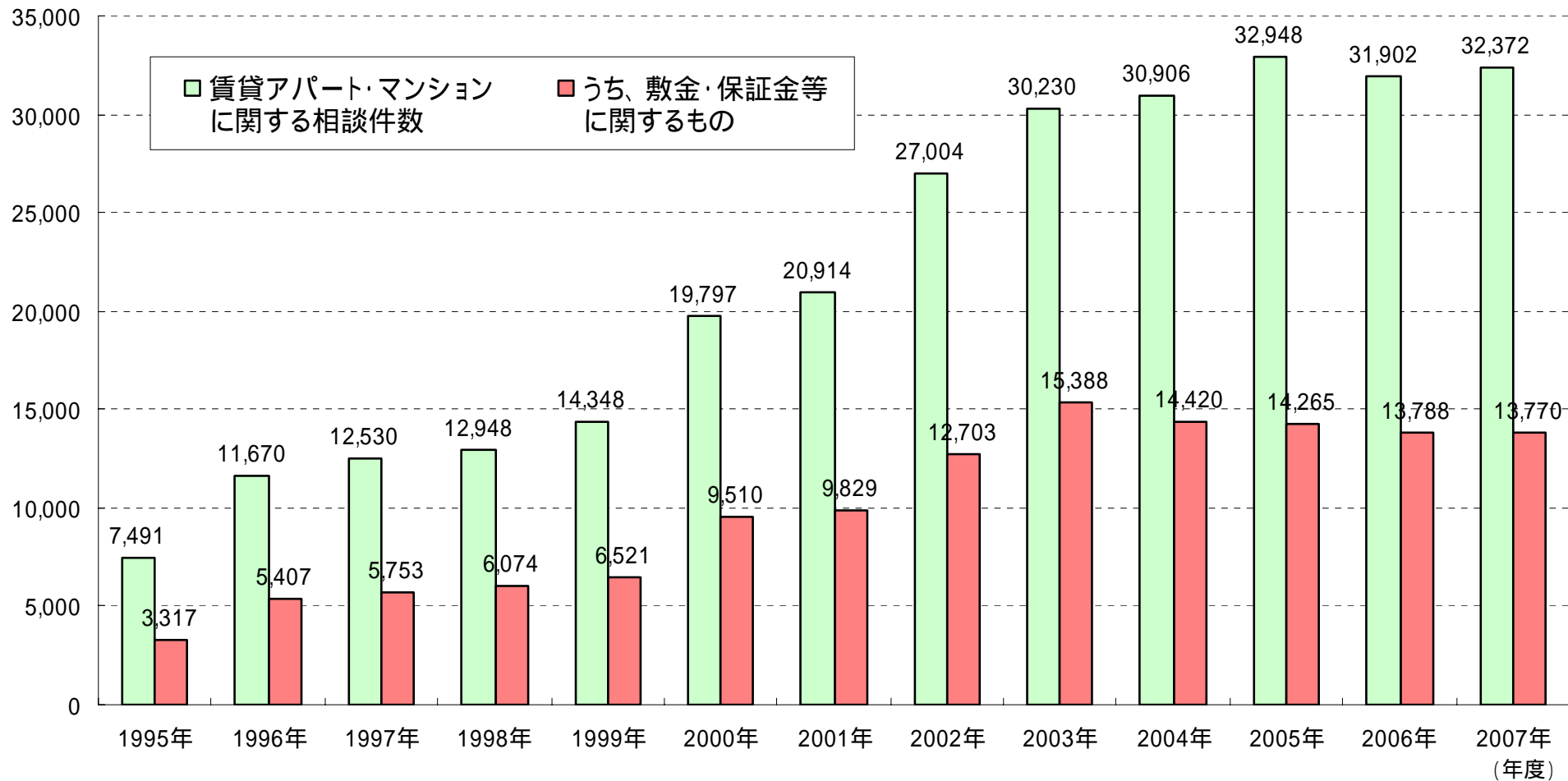
本資料における情報提供の時期は、あくまでも一例であり、依頼者のニーズ(何を重視しているか)、伝えるべき情報の重要度等により提供すべきタイミングは変わります。

本資料は「情報提供」の観点で作成した参考資料であり、不動産の表示に関する公正競争規約と完全に対応するものではない。

5. 賃貸不動産管理の状況

5. 賃貸住宅に関する苦情、相談件数の推移

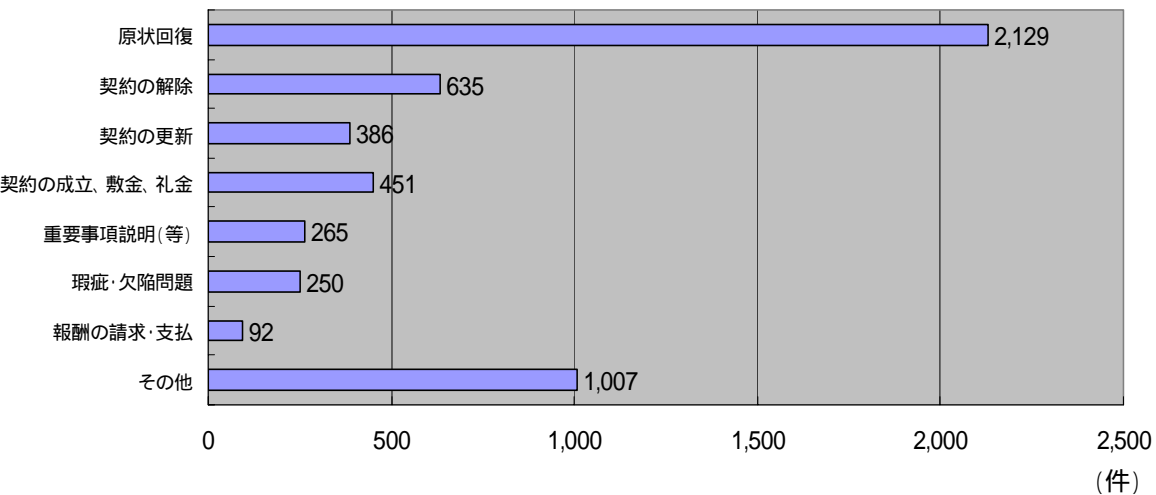
賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)



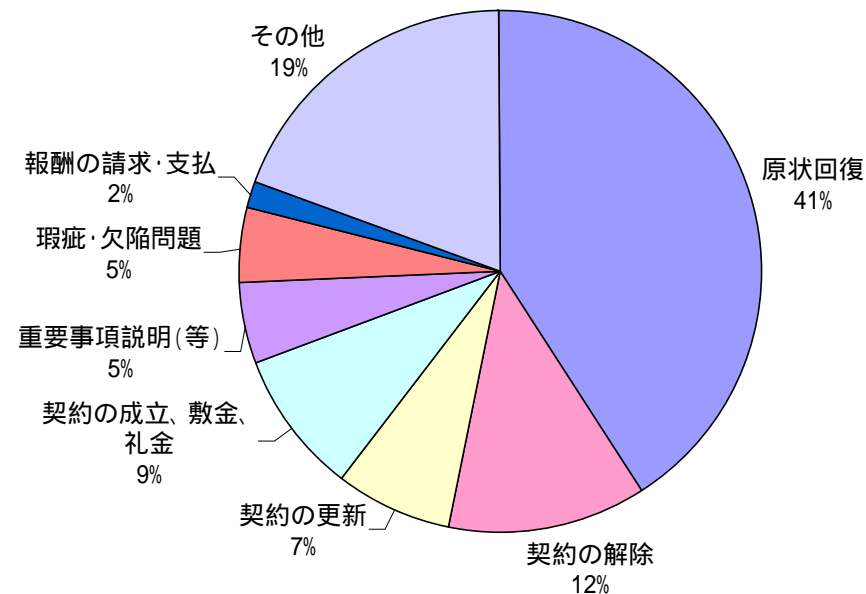
出典：独立行政法人国民生活センター資料

5. 賃貸に関する相談内容別状況

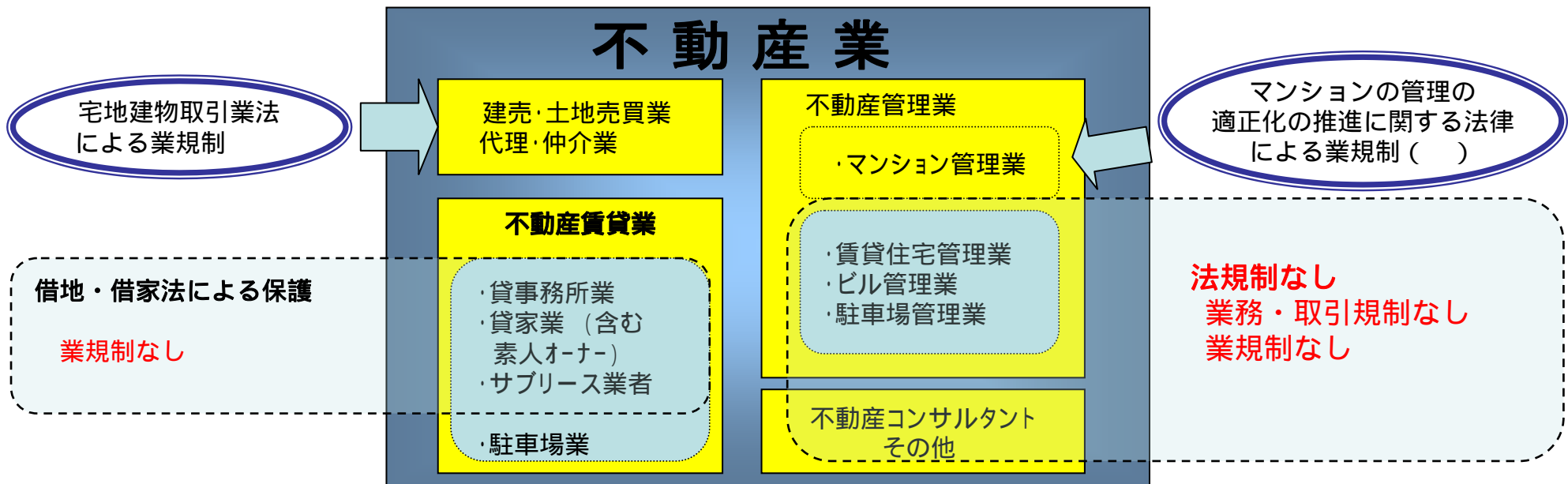
賃貸に関する相談件数(平成19年度)



賃貸に関する相談の割合(平成19年度)



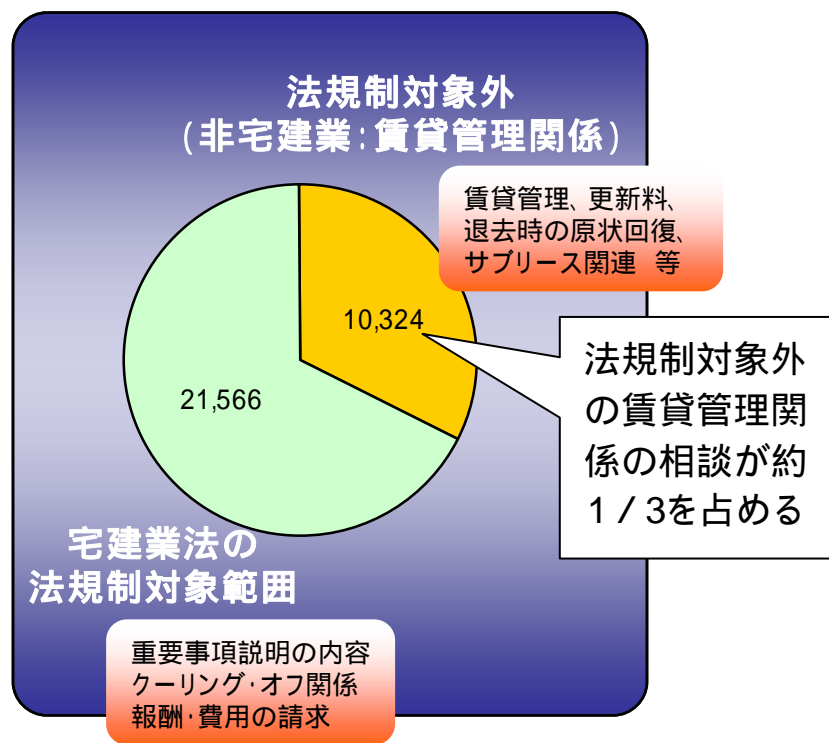
(財)不動産適正取引推進機構において受け付けた相談案件



() マンションの管理の適正化の推進に関する法律による業規制

- 業者登録制度
- 重要事項説明
- 委託契約書面交付義務
- 修繕積立金等の分別管理 等

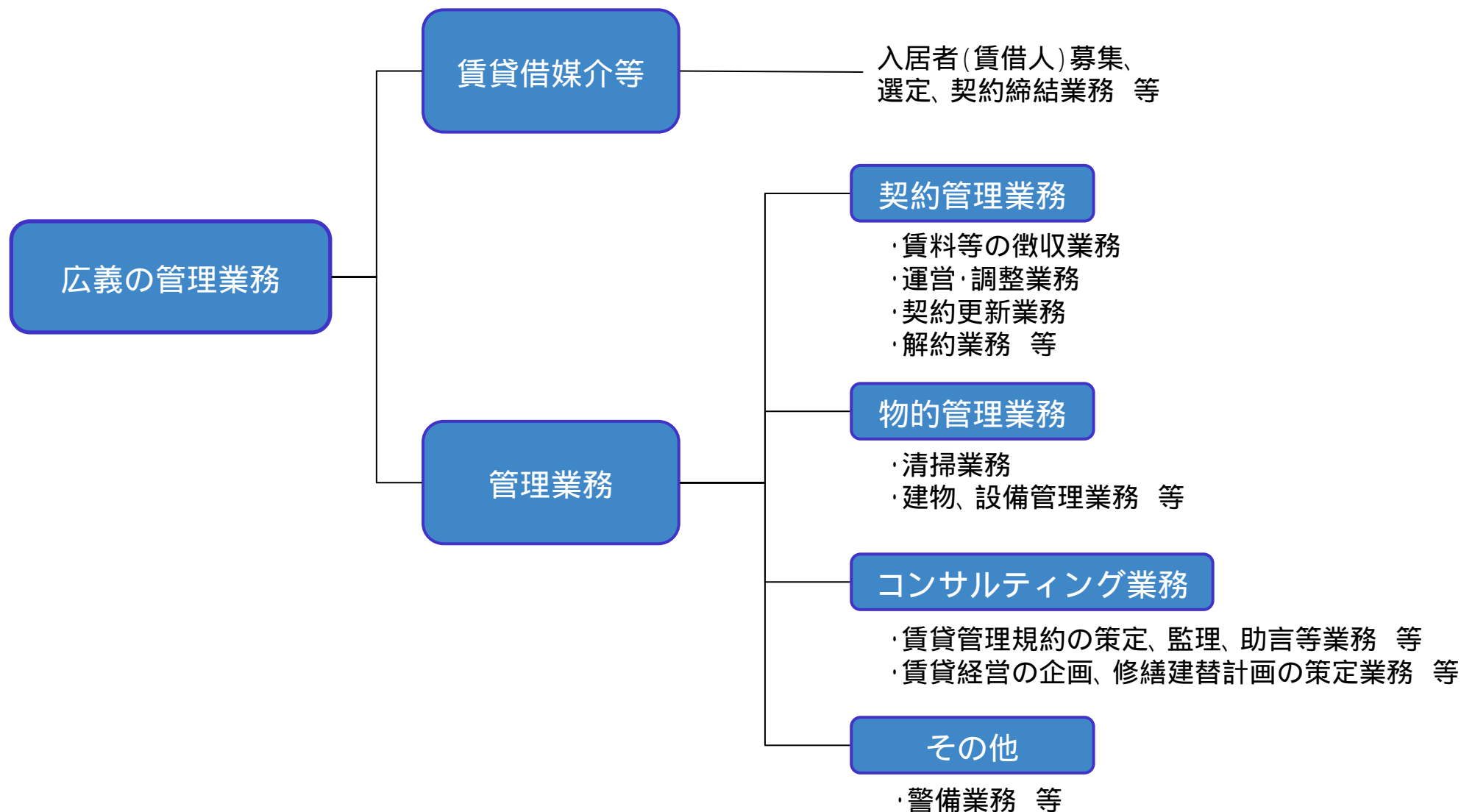
【国・都道府県に対して寄せられる相談件数実績】
(平成19年度)



賃貸管理関係		19年度
管理	入居時の説明と異なる設備等	198
	瑕疵の問題	306
	その他	965
契約更新	更新事務手数料請求	391
	更新内容(賃料値上げ)	348
	更新内容(その他)	395
	その他	388
契約時及び契約更新時に関する内容	敷金(原状回復)	5,510
	入居中の修理・修繕	948
	礼金	48
	更新料	398
	その他	429
計 (C)		10,324

出典:平成20年5月 東京都住宅政策推進部不動産課 調べ

5. 賃貸不動産管理の業務の整理 (例)



5. PM (プロパティマネジメント) 業務について

投資不動産の運用管理を統括するPM(プロパティマネジメント)会社は、施設管理、営業・仲介管理、工事・営繕管理を通じて不動産のバリューアップに関する責任を直接担う立場。

< 留意点 >

なお、金融商品における「運用」(いわゆるポートフォリオ管理)と不動産投資における「運用」(不動産の売買・賃貸及び適切な管理)とは概念が異なることに留意

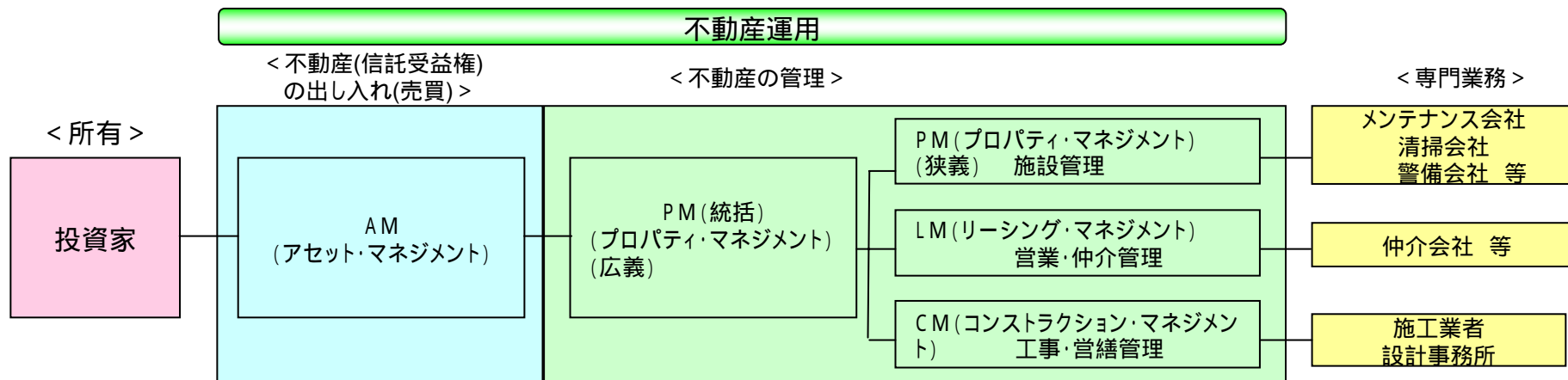
具体的な管理業務自体は、PM(統括)会社の指揮の下で、専門会社が担当する場合が多い。

(例) ・エレベーターの補修
 ・清掃業務
 ・警備、防犯



・メンテナンス会社
 ・清掃会社
 ・警備会社

投資不動産の管理業務の実態

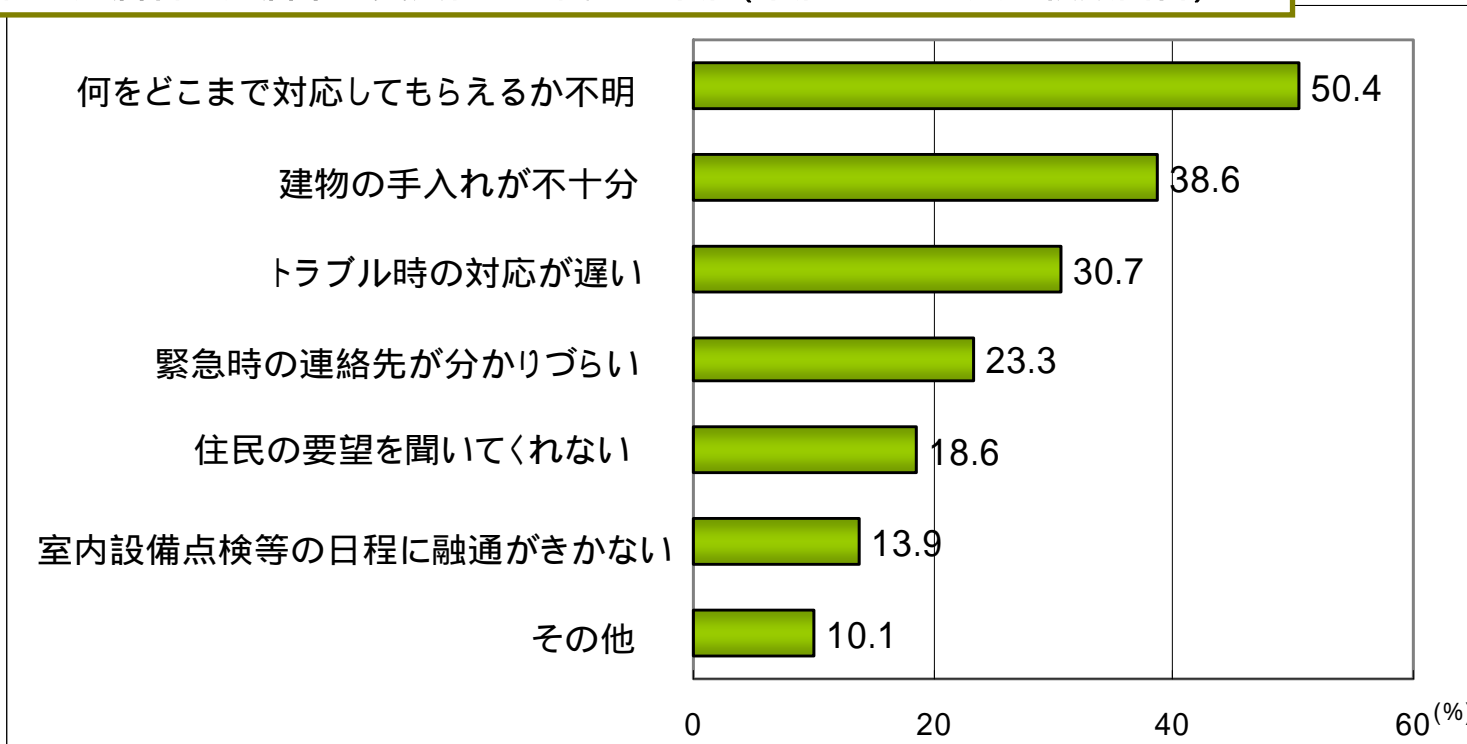


5. 賃貸住宅入居者の入居中の不満

賃貸住宅入居者の入居中の不満内容は、賃貸管理業の業務内容・委託契約内容が不明確なことと関連が深い。

賃貸住宅入居者の入居中の賃貸管理に関する不満(不満があった人の複数回答)

N = 280



出典:リクルート「賃貸ブランド調査2007」

■調査実施時期:2007年7月3日(火)~7月4日(水)

■調査対象者 :東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県在住
賃貸住宅入居者
賃貸住宅入居予定者

■調査方法 :インターネットリサーチ

■有効回収数 :724(賃貸入居者588、賃貸入居予定者537)

5. 不動産賃貸管理業の課題とされる事例

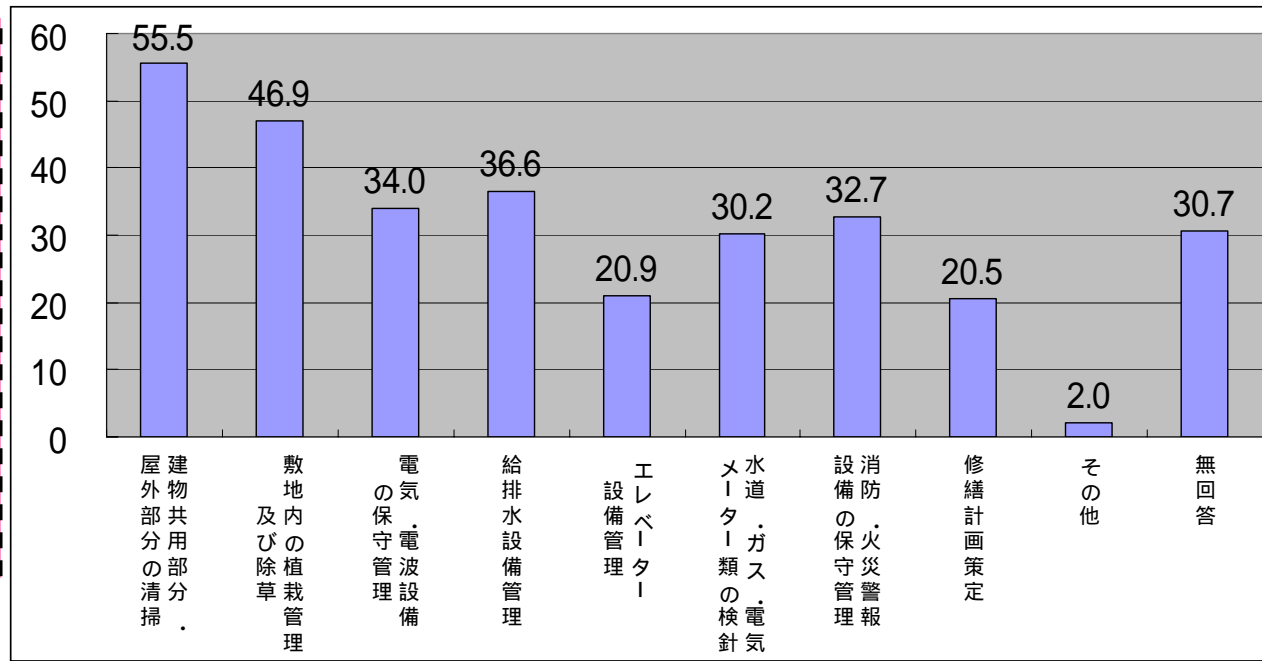
賃貸住宅の管理業者の役割、当事者能力が不明確。

どこまでを管理業者が処理すべきか？
どこから先は当事者（貸主・借主）に委ねるべきか？

例えば：

設備の不具合、水漏れ等の事故が発生したとき。
賃借人から修繕の要求があったとき。
賃借人に義務違反があったとき。（用法違反、家賃滞納等）
賃貸借契約を更新するとき。
賃料を改定するとき。
賃借人退去時の原状回復費用の査定、敷金精算をするとき。

管理業者が委託を受けている清掃・設備管理業務の比率



出典：(社)全国宅地建物取引業協会連合会「賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査」
調査方法

・調査機関 平成19年1月19日(金)から2月9日(金)まで

・賃貸不動産管理業協会会員に対する郵送調査

・有効発送数 4,108件、有効回答数 1,242件、有効回答率 30.2%

5. 賃貸不動産管理業に関する動向

「賃貸不動産管理業務推進連絡協議会」の設立（2003年6月）

賃貸不動産管理業を巡る諸課題に対処して、質の高い不動産管理を確保し、利用者等への信頼性の向上を図るため、関係業界団体の横断的連絡協議組織として設立。

「賃貸不動産経営管理士協議会」の設立（2007年7月）

（財）日本賃貸住宅管理協会、（社）全国宅地建物取引業協会連合会、（社）全日本不動産協会及び（社）日本住宅建設産業協会の4団体により設立。

貸主や借主からの相談に対し、的確なアドバイスを行える賃貸不動産管理業務のプロを育成し、賃貸管理業務の適正化・健全化に寄与することを目的として、独自の資格制度「賃貸不動産経営管理士」を実施。

（参考）

賃貸不動産経営管理士登録者数 13,893名(平成20年9月19日時点)

「賃貸不動産管理業等あり方研究会」中間報告(抄)（(社)全国宅地建物取引業協会連合会 2008年5月）

< 概要 >

賃貸不動産管理業は法的規制がなく、社会的にも認知されていない。

「賃貸不動産管理業の明確化」、「法制度の早期確立」が貸主、借主及び管理業者にとって重要。