

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会
「中間とりまとめ」(案)概要

1. はじめに

少子高齢社会の到来、消費者意識の高まり等の社会経済状況の変化を背景とした不動産流通市場の変化への対応の必要性にかんがみ、より安心安全な不動産取引及び既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化その他時代の要請に応えるための宅地建物取引業制度はいかにあるべきかについて、国土交通大臣から社会資本整備審議会に対して、平成20年8月20日付けで諮問がされた。

本中間とりまとめは、不動産部会における6回の審議の結果をとりまとめたもの。今後、残された課題について更に議論を深め、最終的なとりまとめを行う予定。

2. 不動産市場をとりまく状況と課題

(住宅市場の課題)

人口減少、少子高齢社会において、国富である住宅を資産として最大に利活用することは喫緊の課題であり、良好なストックの形成、多様な住まい方のニーズへの対応が求められる。

既存住宅市場の活性化のためには、品質に関する透明性、信頼性を高める取組が必要。

(不動産市場における情報提供)

不動産取引において、情報の信頼性の確保、適時適確な情報提供とそれに基づく適切な判断が行える環境整備が求められている。

さらに、昨今は消費者による安全安心な取引に対する意識が高まっており、こうした消費者意識の高まりに応え、安心安全な取引を行える環境が不動産市場に求められている。

(賃貸不動産管理の課題)

賃貸住宅は住宅ストックの4分の1以上を占めており、多様な国民の居住ニーズに応えるものとして必要不可欠な存在。適切な維持管理が行われることが必要であり、賃貸不動産管理に関する業務の適正化のための環境整備が必要。

3. 購入者等に対するより適確な情報提供に向けて

(1) 不動産取引における情報提供のあり方

不動産取引における購入者等への情報提供については、売主、買主、宅地建物取引業者、宅建業者以外の専門家(インスペクション実施者等)等のそれぞれの役割と責任についての整理・検討が必要。

購入者等に対する不動産取引に関する一般的な知識の普及を支援する仕組みが必要。

(2) 重要事項説明の合理化の必要性

不動産取引において宅地建物取引業者により実施される重要事項説明は、購入者等の保護を図るための重要な手続であるが、説明を受ける購入者等にとって、何が重要かがわかりにくくなっているとの指摘も多い。

(3) 重要事項説明の見直し

重要事項説明のための書面の事前交付

現行の重要事項説明は、購入者等が十分な時間的余裕を持って契約の検討ができる環境が確保されていない可能性がある。

購入者等が契約内容を十分に理解、認識して契約締結を行うため、あらかじめ、重要事項説明書の案を購入者等に対して交付することで、重要事項説明の前に購入者等がその内容を整理できるようにすることについて検討を進めるべき。

事前交付を行う時期を制度上明確に定めることは困難であるが、制度の趣旨を踏まえれば、重要事項説明までに時間的余裕があることが望ましい。

事前交付が不動産取引に対して過度な手続となり、不動産の流通を阻害することのないような配慮が求められる。

書面の事前交付を行う手段として、電磁的措置により代替できるようにする。

重要事項説明の合理化

ア) 口頭説明の合理化

において検討した書面の事前交付を前提に、一般の購入者等が書面の記載を読めば十分に理解できると思われる項目については、購入者等の同意を条件に、取引主任者による重要事項説明を省略することができるのではないかと。

イ) 宅地建物取引業者に対する重要事項説明の合理化

不動産取引に精通している宅地建物取引業者が相手方の場合には、その相手方の同意があるときには、口頭による重要事項説明を省略し、書面の交付のみで足りるとする合理化が考えられる。

ウ) 重要事項説明項目の削減について

現行の重要事項説明項目を統一的に削減することは困難ではないかと。

4. 既存住宅市場の活性化に向けて

既存住宅の流通促進のためには、多くの買主が抱えている品質に対する不安等、情報の非対象性を解消する取組として、既存住宅の取引を進める上での物件情報の円滑な提供を進めるとともに、「告知書」及び「インスペクション（建物検査）」の活用が重要。

告知書及びインスペクションの活用を促進していくためには、売主・買主・媒介業者それぞれのインセンティブ及びコストを負担する者の整理を行い、告知書及びインスペクションの活用を促進していくための市場のルール作りが重要。

これに加えて、情報の受け手である買主が受け取った情報を元に適切な判断を行うことができるような環境整備等が必要。

(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

(告知書の必要性)

住宅の履歴情報に加え、買主の判断に重大な影響を及ぼす情報であって、売主でなければ容易に知り得ない情報については、将来の紛争予防の観点から、売主と買主との間でできるだけ正確な告知により提供されることが必要であり、「告知書」の活用について、共通のルールを策定することが適当。

(告知書の提供のタイミング)

告知書の情報は、買主が購入を決定する上での参考情報となる可能性が高いものであり、売主の

個人情報にも配慮しつつ、少なくとも、重要事項説明と併せて売主の告知書による情報提供が行われる必要がある。

媒介業者が売主と媒介契約を締結する際には、少なくとも告知書の有無について、媒介業者が確認するとともに、売主に作成・提供を促すことが重要と考えられる。これにより、購入を検討する者に対して告知書の有無を含めた物件紹介が可能となる。

(告知書の内容)

専門家ではない売主及び買主に配慮し、分かりやすい告知書の様式や項目の標準化・統一化などについて、事業者団体を中心に検討を進めてはどうか。

(告知書に関する責任関係と媒介業者の役割)

告知書の内容については、売主の責任において作成され、買主に提供しているものであることを明確にするとともに、媒介業者は、売主・買主に対して必要なアドバイスを行うなど、一定の役割を果たすことが期待される。

(告知書の制度的位置付け)

売主の責任で作成される告知書について、法令による義務付けを制度化するのは困難であるが、告知書の記載内容等について業界団体を中心に標準化を図るなどして、制度上位置付けるように工夫すべき。

(2) インスペクション(建物検査)の活用

(インスペクションの必要性)

既存住宅の安心安全な取引、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(=「インスペクション」)した結果を参考に、購入者が判断できる環境を整備することが必要である。

(インスペクションの実施依頼者)

インスペクションのあり方を検討するに当たっては、依頼者(売主又は買主)とその期待する効果に対応した検討が必要と考えられるが、重要なことは、売主又は買主のいずれにとっても、期待利益を下回る価格で信頼性のある検査やその結果を取引の場面で活用されるような環境を整備すること。

(インスペクション普及に向けた環境整備)

インスペクションの最大のインセンティブは、インスペクションの結果が適切に既存住宅市場における価格に反映されること。さらに、インスペクションの実施により、将来の瑕疵担保に関するリスクが、売主から買主あるいは第三者の保証機関に移転する仕組みがあれば、売主にとってのインセンティブとなるものと考えられる。

(媒介業者の役割)

媒介業者も、売主・買主双方の信頼関係の下に契約締結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。

(インスペクションの制度的位置付け)

民間事業者によるインスペクションの検査項目や評価方法などは、各事業者において様々であるなど、業界は未成熟な段階にあることから、インスペクションの普及に向けて、事業者間、業界内でのサービスの標準化や健全な事業者や専門家の育成などにより、活用実績を増やすことが重要。

(3) 価格査定の実、根拠の合理化

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。このことは、告知書及びインスペクションを利用しようとするインセンティブとしても重要。

(4) 市場のニーズに対応する情報提供等

(情報の共有化)

売主の保有する情報を元にした告知書、宅地建物取引業者が調査した事項、買主が調査した事項、インスペクションの結果等が一体的に蓄積され有効活用される環境整備が期待される。

(リフォーム情報等の提供)

既存住宅の取引の場面では、告知書やインスペクションの内容にとどまらず、新築住宅と比較する上で既存住宅のリフォームなどについて情報提供が求められており、リフォームに関する情報の提供や費用負担について、取引の場面での共通したルールを作ることが重要である。

宅地建物取引業者は、既存住宅購入希望者にとっては、最も身近な既存住宅の取引に関する専門家であり、宅地建物取引業の業務に併せて、一般の購入者に対するわかりやすい情報提供の工夫や、コンサルティング的な役割を果たすことが期待される。

(売主・買主への不動産関連知識の普及啓発)

売主及び買主に対する一般的な不動産取引に関する知識の普及・啓発のための環境整備を図る必要がある。

5. 賃貸不動産の適正な維持管理に向けて - 賃貸不動産管理業等のあり方についての検討 -

(1) 賃貸不動産の管理等をめぐる状況

賃貸不動産に関わる主体は、貸主及び借主に加えて、媒介業者、賃貸管理業者などがおり、近年では、家賃債務保証業や家賃収納代行業、サブリース業などの増加がみられる。

賃貸不動産管理に関連する事業をめぐる、借主等からの苦情・相談等が増加しているが、借主等からみて、どの事業者が適切に業務を遂行できるかについて判断する情報が乏しい。また、事業者の不適切な行為を予防する事業者間の一定のルールが確立されているとはいえない状況にある。

貸主及び借主にとって安心・安全な賃貸不動産管理が行われ、賃貸不動産に関係する者が適正なコストを負担することにより、良質な賃貸不動産市場を形成するための検討が必要。

(2) 賃貸不動産管理業等について検討が必要と考えられる事項

賃貸不動産管理業等について、下記に示すような事項について検討が必要である。

賃貸不動産管理業について

ア) 賃貸不動産管理の業務内容の明確化と情報提供

管理委託の業務内容が不明確なために、責任範囲があいまいになるなどの問題があることから、標準管理委託契約書等の見直し等により業務内容を明確にする工夫が必要。

事業者の業務内容や当該事業者が適切に業務を実施できる事業者であるか否かに関する情報提供のあり方について検討が必要。

イ) 預り金等の管理の適正化

賃料の徴収業務に伴う一時的な預り金等について、その管理が適正に行われるような措置について検討が必要。

ウ) 賃貸不動産管理業務の従事者の育成

資格制度のあり方、業界団体における自主的な研修等による人材育成についての検討が必要。

賃貸業・サブリース業について

宅地建物取引業者が媒介を行う取引と賃貸業者が自ら行う取引では借主等の保護の仕組みに不整合があることやサブリース業における課題についての検討が必要。

家賃収納代行業・家賃債務保証業等について

契約内容の明確化、分別管理の徹底、倒産隔離等について検討が必要。

円滑な紛争解決方策について

簡易、迅速、円滑な紛争解決方策として、業界団体による自主的な取組について検討が必要。

賃貸住宅標準契約書、原状回復のガイドラインの普及

賃貸住宅標準契約書、原状回復のガイドラインのより一層の普及が必要。

(3) 今後の検討を進める上での観点

(2)で検討が必要とされた事項については、以下のような観点を中心に検討を進めていくこととする。

賃貸不動産管理業等の範囲・内容のとらえ方

制度的枠組みのあり方について

宅地建物取引業法との関係

なお、賃貸不動産管理に関しては、関係する法律問題も多岐にわたることから、不動産部会で検討すべき対象を絞り込む必要がある。この場合、賃貸不動産に関係する多様な主体の存在を念頭に、それらの主体に関わる関係法令等を整理した上で検討を行う。

6. 今後の検討について

今後は、残された課題について議論を進め、平成21年内を目処に最終的なとりまとめを行う。