

「媒介業務の円滑化に関する研究会とりまとめ」のポイント

1. 媒介業務の明確化（標準媒介契約約款の見直し）について

標準媒介契約約款への「媒介に含まれる業務」の追加

国土交通省が告示により定めた標準媒介契約約款のうち、媒介契約書について、媒介業者に対して共通に課されている法律上の義務、媒介業務に共通して行われる業務について記載することにより、消費者に対し媒介業務の内容をより明確にする。

業務処理状況の報告方法・報告回数、指定流通機構への登録期限の記載方法の弾力化

媒介業者の事務の合理化、消費者の利便性の向上のため、業務処理状況の報告を電子メールでも可能とするほか、業務処理状況の報告頻度、指定流通機構への登録期限について、法令等の範囲内での自由な記述を認める。

指定流通機構への成約情報通知義務の明確化

成約情報の有効活用をより実効性のあるものとするために、媒介契約書に指定流通機構に成約情報を通知する旨を明記することとする。

2. 個人情報保護を踏まえたレインズ情報の活用について

レインズの保有する情報について、個人情報保護法上の課題とその活用の方向性について以下の検討を行った。

レインズの登録物件情報の利用

レインズは、その機能上、指定流通機構と多くの媒介業者との間でデータのやりとりを行うものであることから、指定流通機構のみならず、レインズを利用する媒介業者も含め、個人データの漏えい等を防止するための厳格な安全管理の措置を採る。

値付けの根拠としての成約情報の利用

媒介業者がレインズの成約情報を値付けの根拠として使用することは、流通の円滑化にとって大きなメリットをもたらす。値付けの根拠としてレインズの成約情報を依頼者に提供する際には、物件の位置等から個人が特定できないように工夫する必要があり、その方法については、地域の状況等も考慮して検討することが必要である。

消費者向けの情報提供

具体的な市場相場を知りたいという消費者のニーズに応えるためには、指定流通機構が、個人情報の保護に十分配慮しつつ、「加工された成約情報」をインターネットサイトにおいて、広く消費者に提供することが極めて有効である。

なお、具体的な情報提供の方法については、地域毎の特性も踏まえて検討する。

成約通知の励行

レインズの成約情報が個別の不動産取引の値付けの根拠、消費者向け市況情報のデータとして適正に活用されるために、成約通知数の充実が必要不可欠。

3 . 不動産ジャパンによる情報提供の充実について

平成 15 年 10 月より、インターネットにおいて不動産ジャパン(不動産統合サイト)を創設し、物件情報や消費者に役立つ情報の提供を行っているが、消費者が不動産取引の概要を分かりやすく把握する観点から、コンテンツの充実について、以下の検討を行った。

資金計画上の重要なポイント

購入に係る経費の種類及び金額の目安、必要な自己資金、購入後の保有に係る必要な経費等長期に亘る一連の資金需要等の把握ができるようにするほか、住宅ローンの種類、特徴などについて情報提供を行う。

広告の読み方

不動産広告から読み取れる物件情報の内容、広告の基本的なルール、不当表示の例などを示す。

契約の基礎知識

重要事項説明、手付金等の保全措置、クーリングオフ等の解約条項、瑕疵担保責任の定め、住宅性能評価等についての基礎的事項を示す。