

中間とりまとめ参考資料

平成21年3月5日
国土交通省総合政策局
不動産課

不動産流通市場における社会経済状勢の変化を背景とした様々な変化

少子高齢社会の到来

消費者意識の高まり

等

ストック重視、市場重視への転換の実現
国民の多様な居住ニーズ

安心・安全に対する意識の高まり

既存住宅の資産価値が適正に評価され、流通していく市場環境の整備

賃貸住宅についても、合理的・適正な維持管理を促進

不動産流通市場において、国民が安心して安全な取引を行える環境の整備

情報の信頼性こそ最も重要な要素。物件選択・契約締結の判断に必要な情報を適時適確に分かりやすい方法で消費者に提供

宅地建物取引業者

消費者への適確な情報提供

円滑な流通

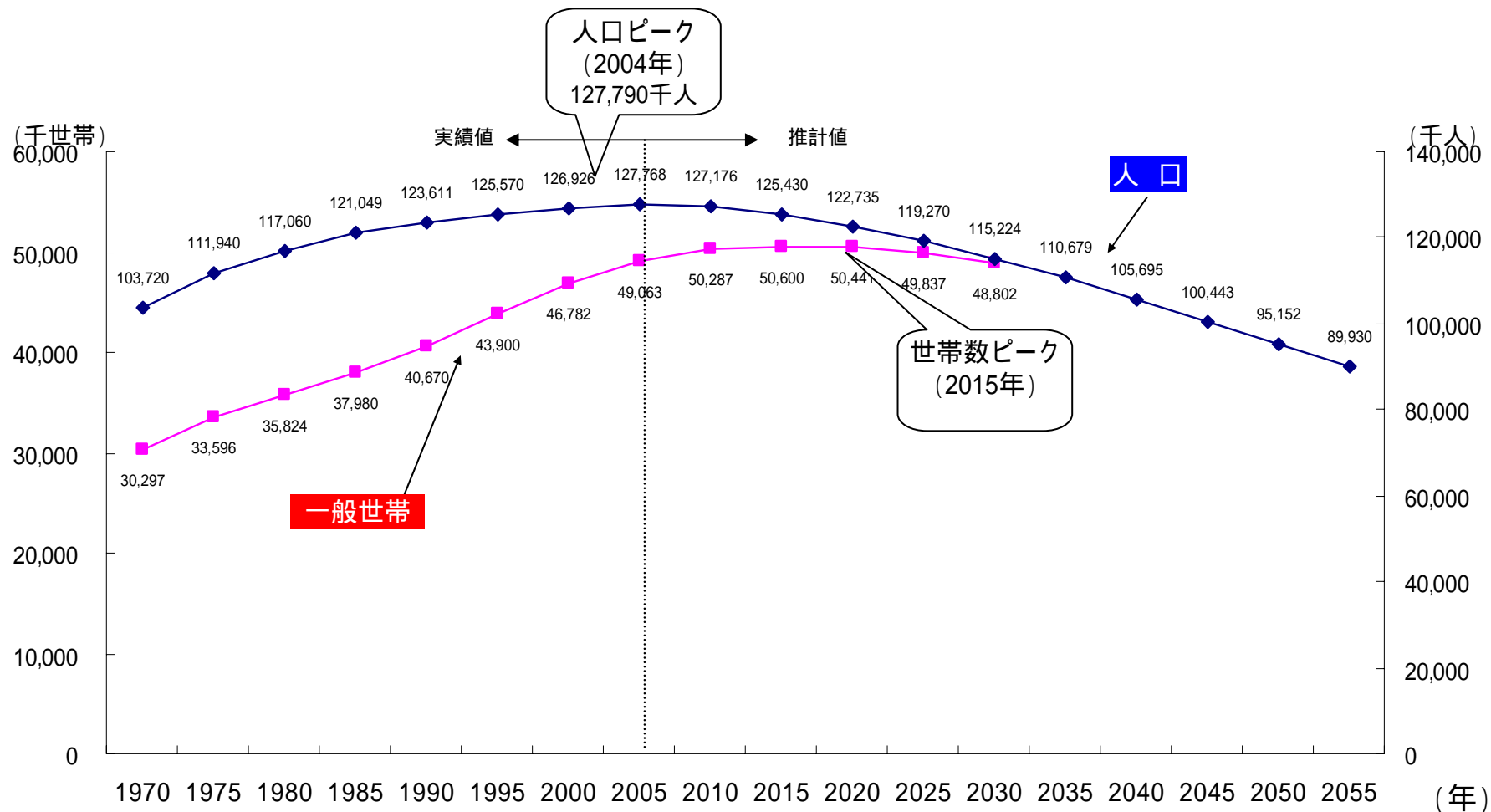
安心安全な取引のための紛争予防

消費者から信頼され、頼りにされる役割を一層高めていくことが必要

諮問

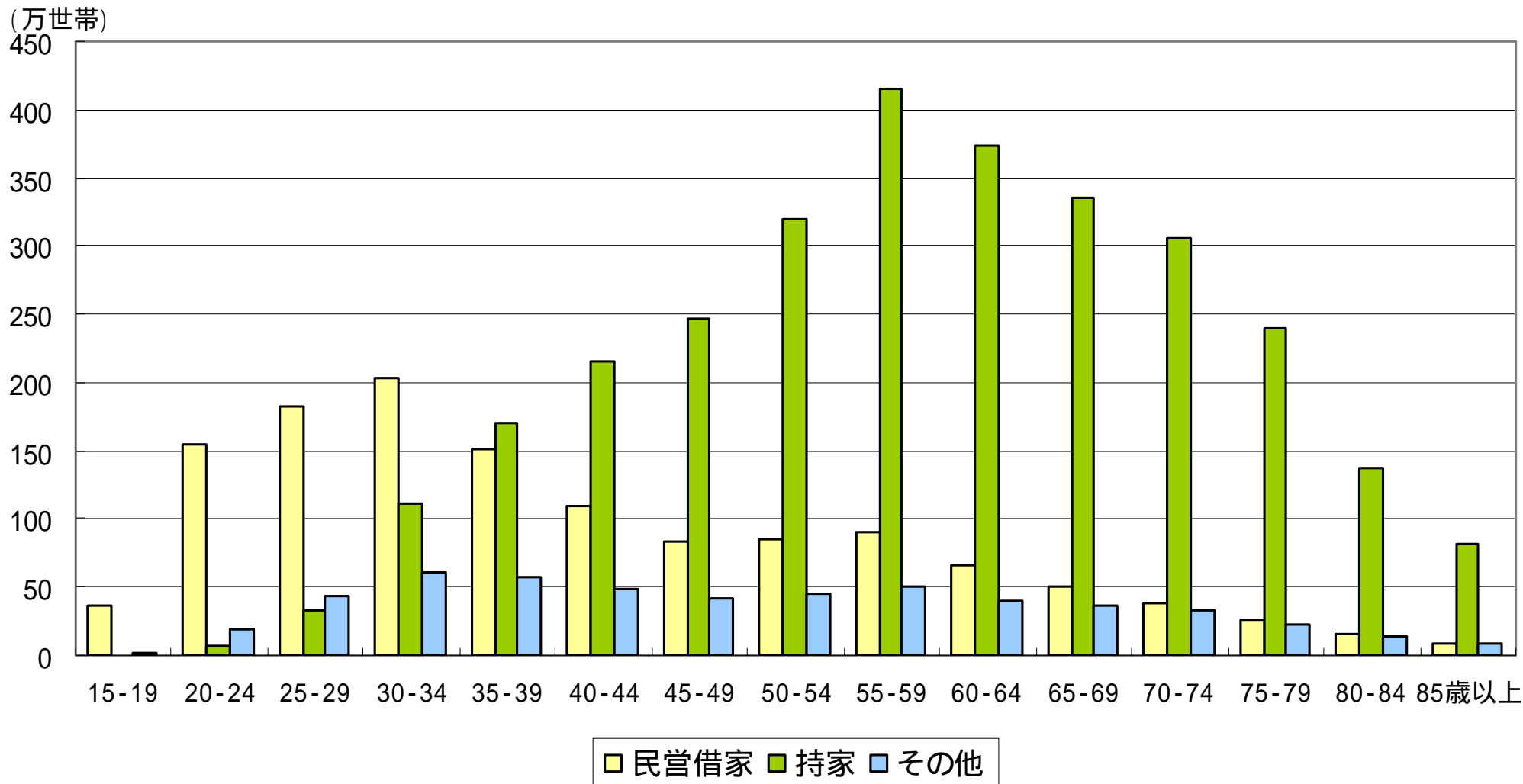
より安心・安全な不動産取引 及び 既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化
その他 時代の要請に応えるための宅地建物取引業制度のあり方 について

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]

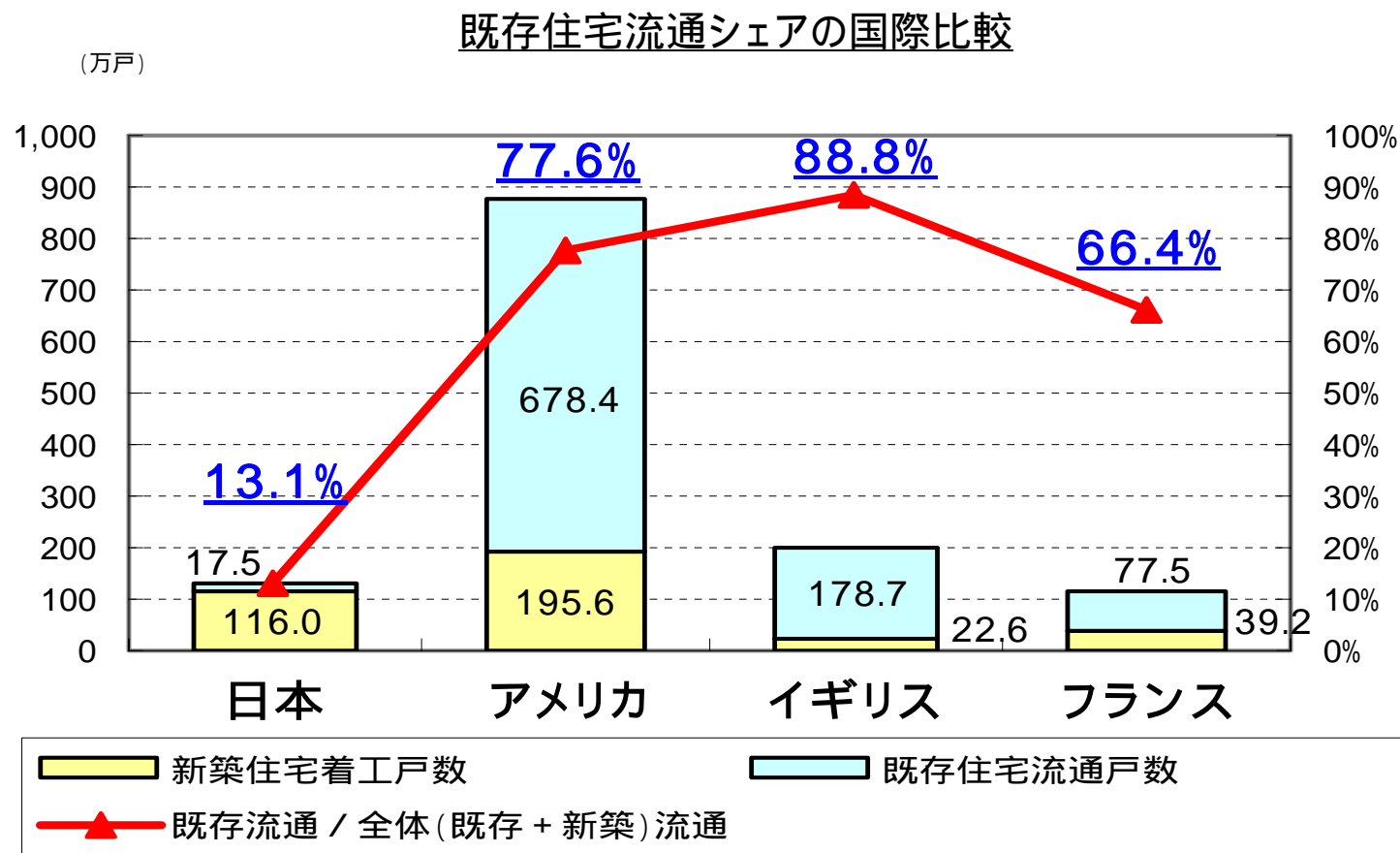
持家と民間借家の世帯主年齢別世帯数（2005年）



出典：総務省統計局「国勢調査」

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)

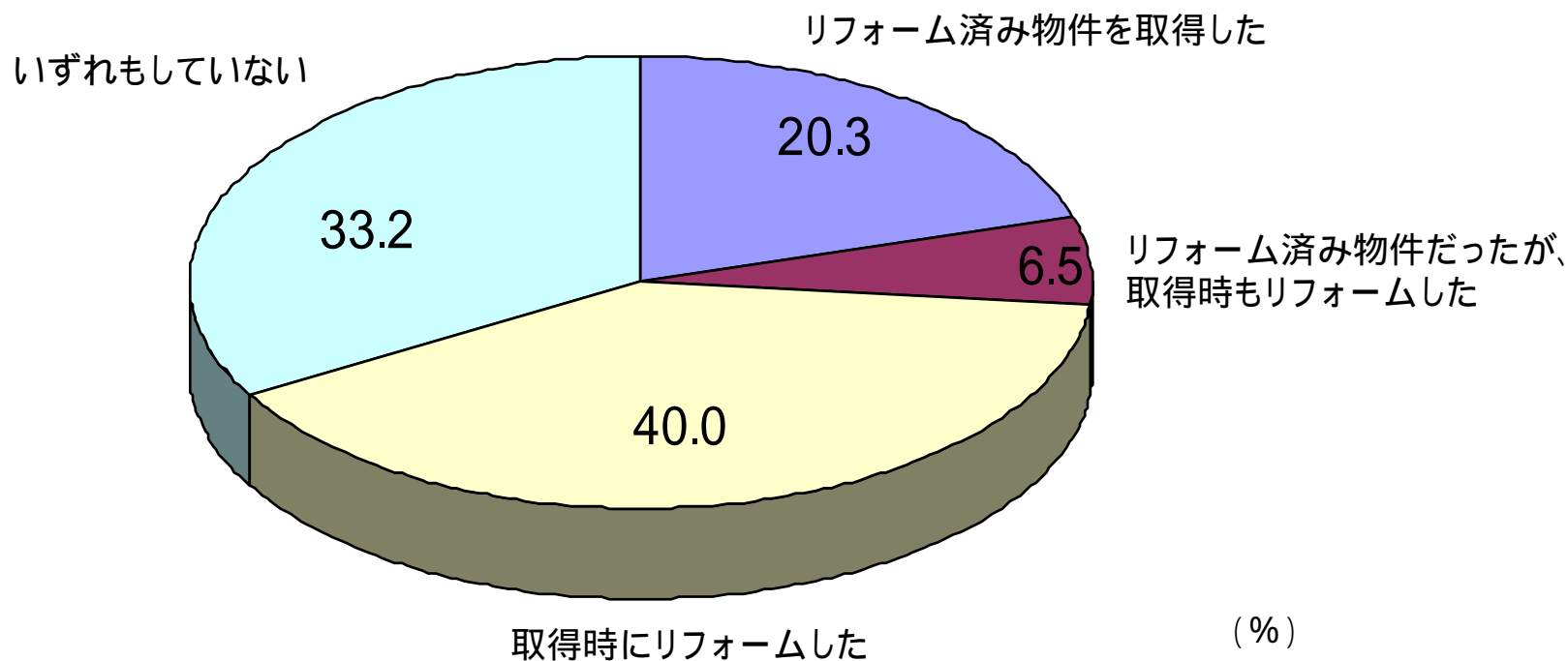
アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2006

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

現在の住宅の取得時のリフォームの有無(中古住宅購入者)

(n=789)



出典:リクルート住宅総研「持ち家層の住意識日米比較調査」

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。

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貸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

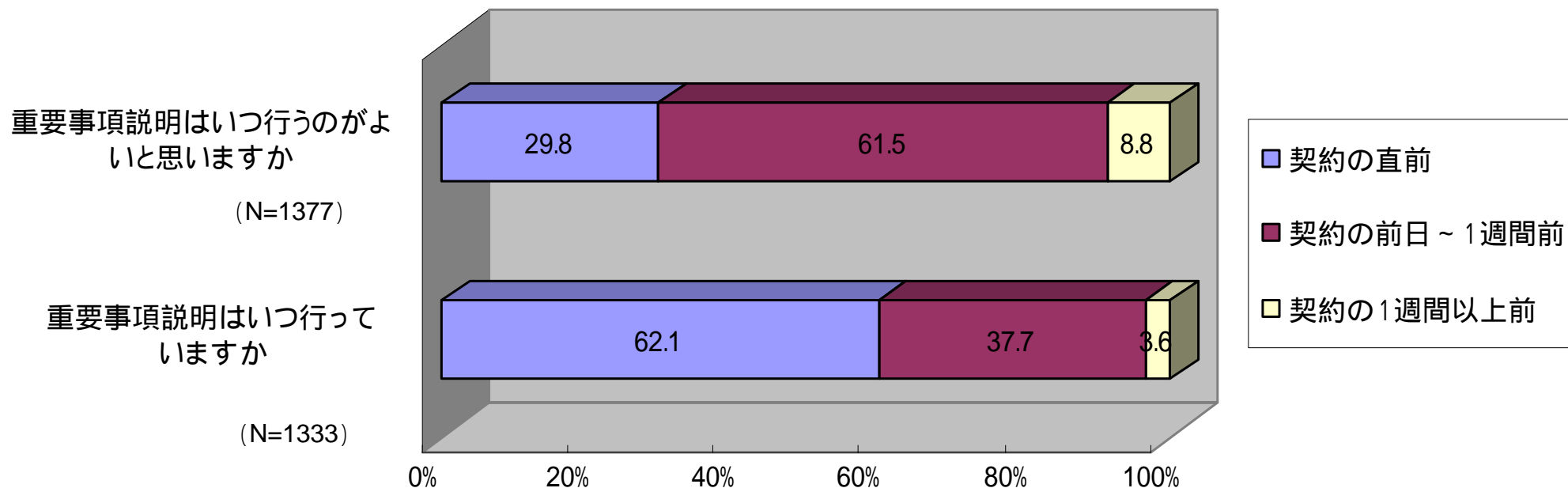
手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
支払金又は預り金の保全措置の概要
金銭の貸借のあっせん
瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置の概要

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

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

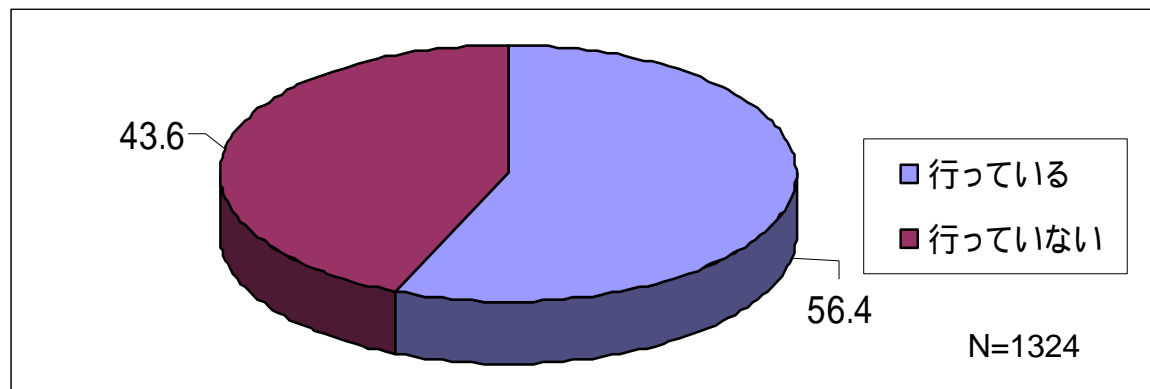
(社)日本住宅建設産業協会

(社)全国住宅建設産業協会連合会

有効回答数: 1,377

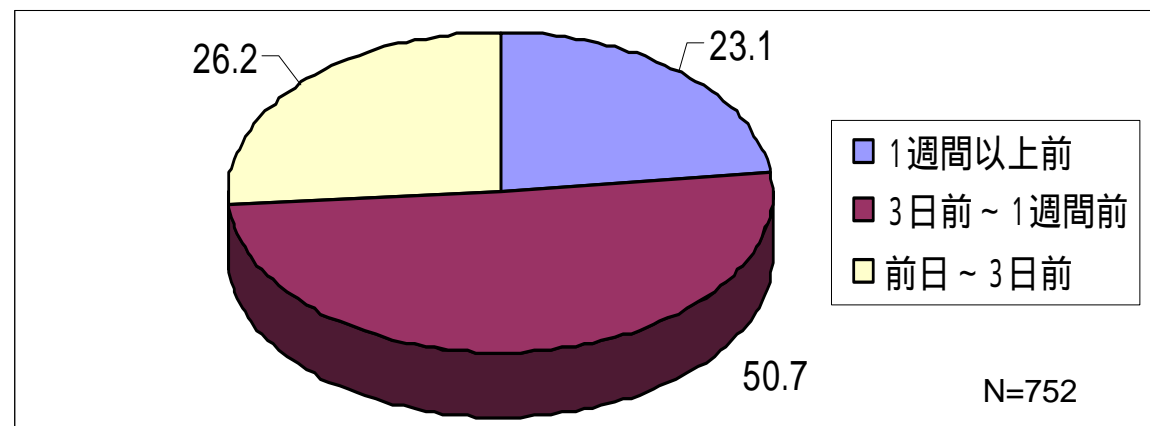
半数以上の業者において重要事項説明の期日前に書面の交付がなされている。

【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

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年1月6日国土交通省不動産課長通達)(抄)

その他の留意すべき事項

5 不動産の売主等による告知書の提出について

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、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、これを買主等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。

告知書の記載事項としては、例えば売買であれば、

土地関係：境界確定の状況、土壌汚染調査等の状況、土壌汚染等の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況

建物関係：新築時の設計図書等、増改築及び修繕の履歴、石綿の使用の有無の調査の存否、耐震診断の有無、住宅性能評価等の状況、建物の瑕疵の存否又は可能性の有無、過去の所有者と利用状況

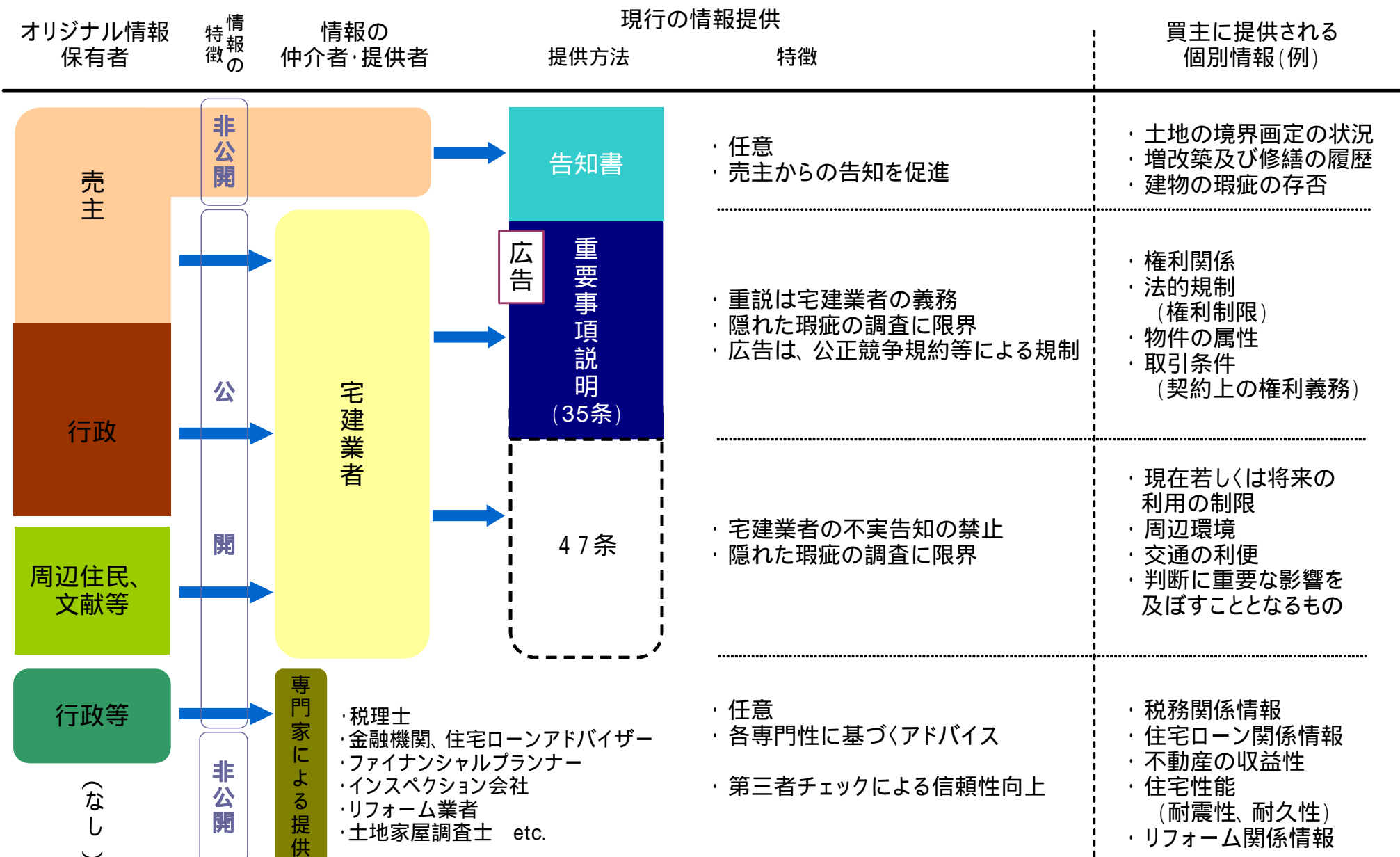
その他：従前の所有者から引き継いだ資料、新築・増改築等に関わった建設業者、不動産取得時に関わった不動産流通業者等

などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。

なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること。

	注意義務	調査義務	説明義務
<p>(事項例)</p> <p>重要事項説明の項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 権限に関する事項 ・ 登記事項 ・ 35条1項列記の法令上の制限 	<p>専門家としての高度な注意義務</p>	<p>自ら積極的に調査を行わなければならない</p>	<p>35条による重要事項説明</p>
<p>告知書以外の重要事項説明の項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物理的瑕疵 ・ 心理的瑕疵 ・ 環境に関する瑕疵 	<p>業務上の一般的な注意義務</p> <p>専門家としての高度な注意義務までは負わない</p>	<p>瑕疵の存否についてまで積極的に自ら調査しなければならないということはない</p>	<p>当事者の意思決定に影響を与えるような事情を知っているのであれば説明する</p>

情報提供の方法とその特徴

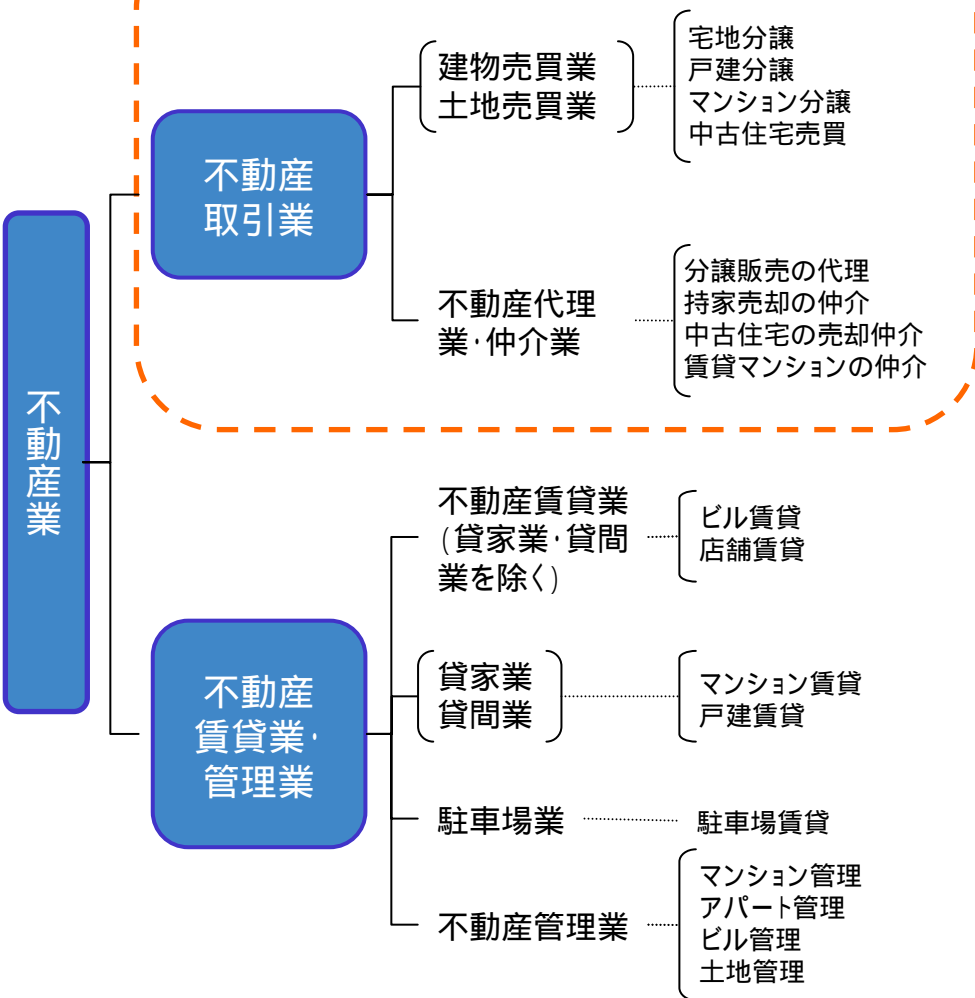


不動産業の分類

不動産業の分類

宅地建物取引業法の規制する範囲

(例)



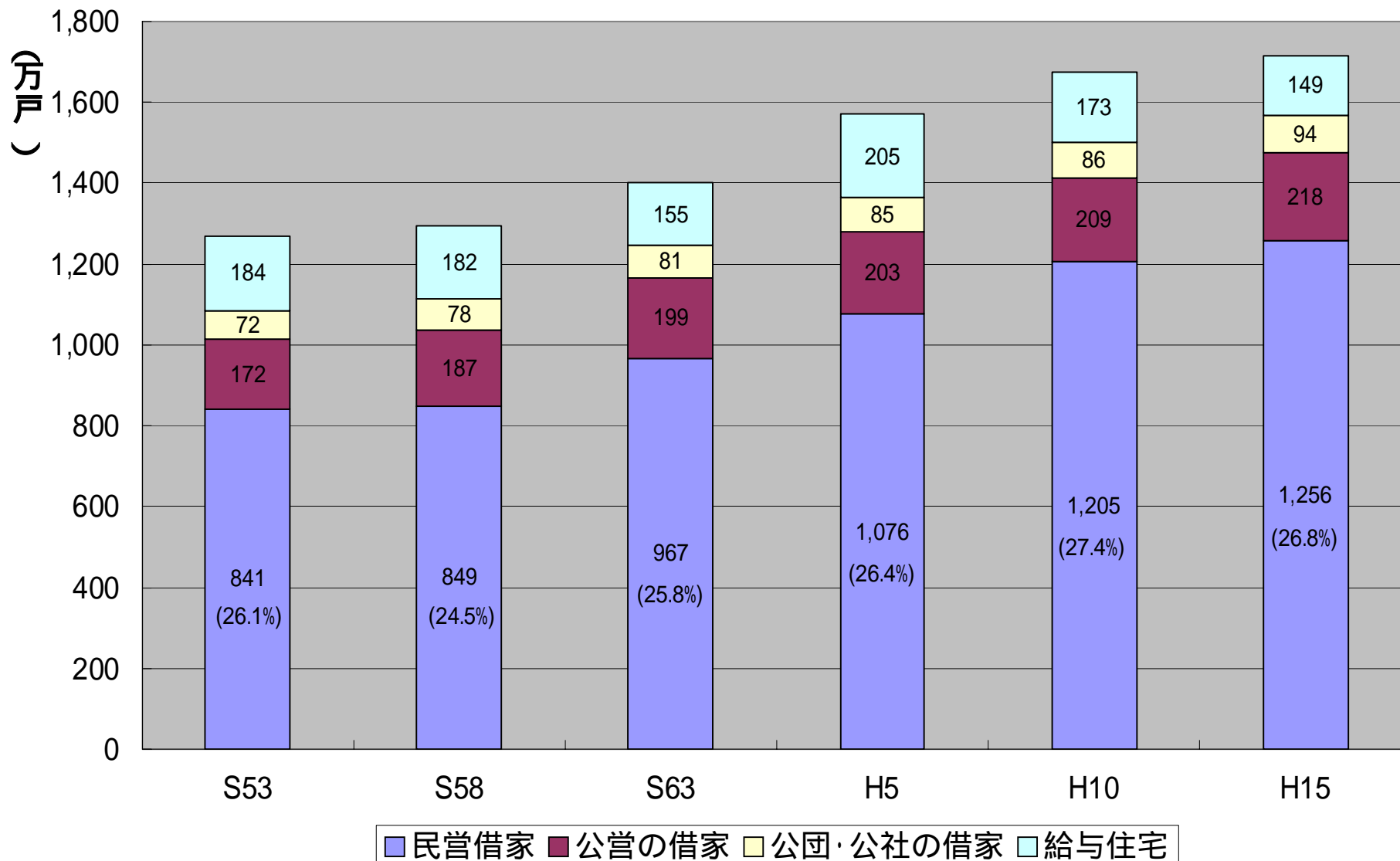
不動産業の事業所数、従業者数 及び全産業に占める割合

	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」

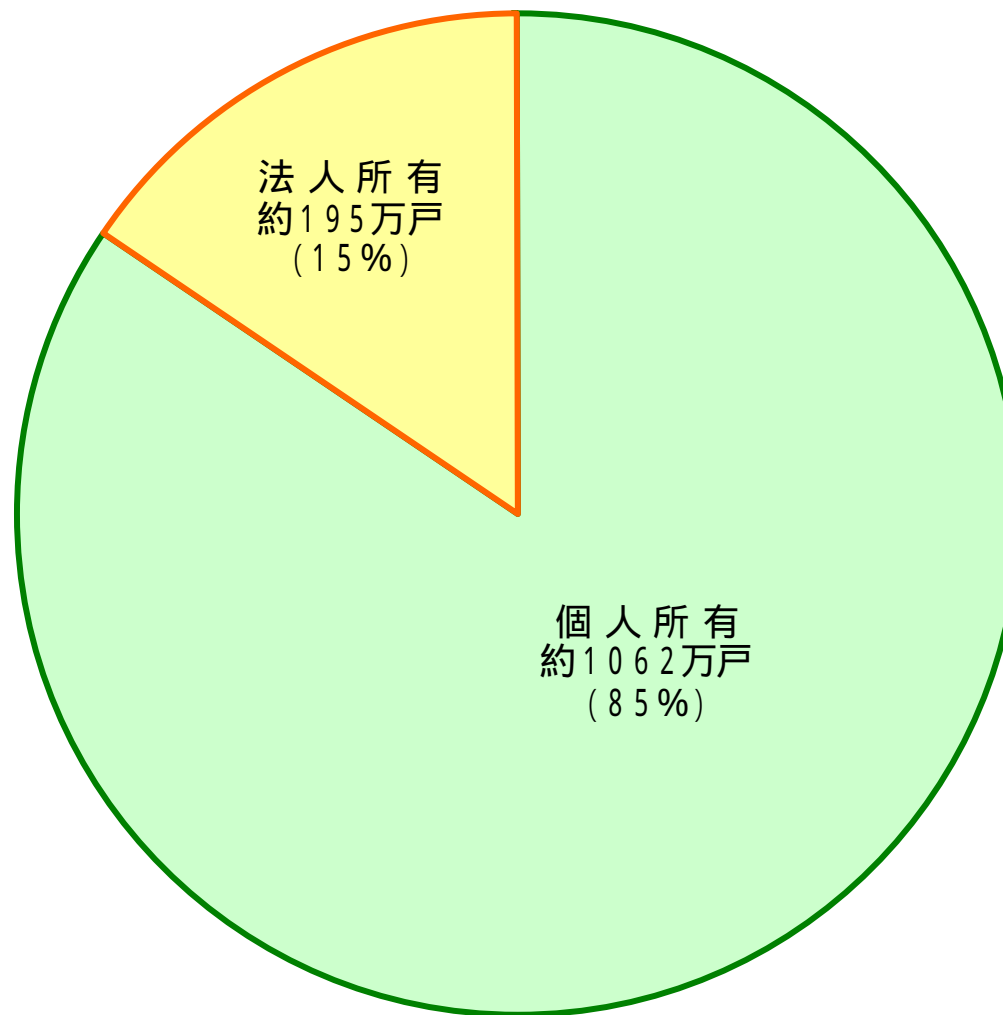
民営借家は、約1256万戸存在し、住宅総数の約4分の1を占めている。



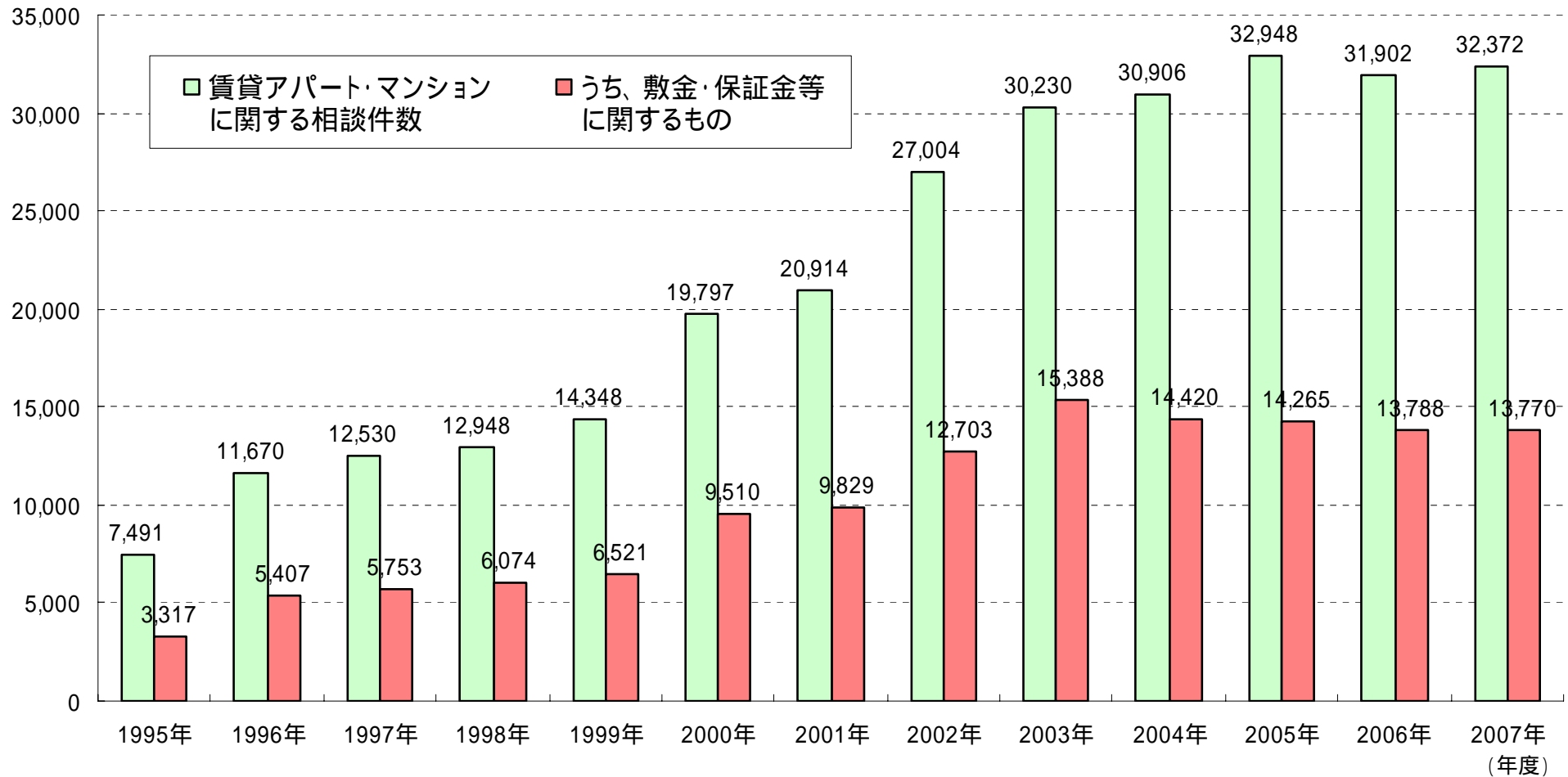
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(注) カッコ内の数値は、住宅総数に占める割合を示している。

民営借家のうち、個人所有のものが全体の約85%を占めている。



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