

ズームイン 不動産取引をめぐる新たな政策方向

社会資本整備審議会不動産部会では不動産取引に関する的確な情報提供に向けて、重要事項説明制度の見直しや告知書等の活用、賃貸住宅の適正管理のあり方について審議を進めてきた。09年度内にも答申の素案が示される予定だが、ここではその概要についていち早く紹介する。

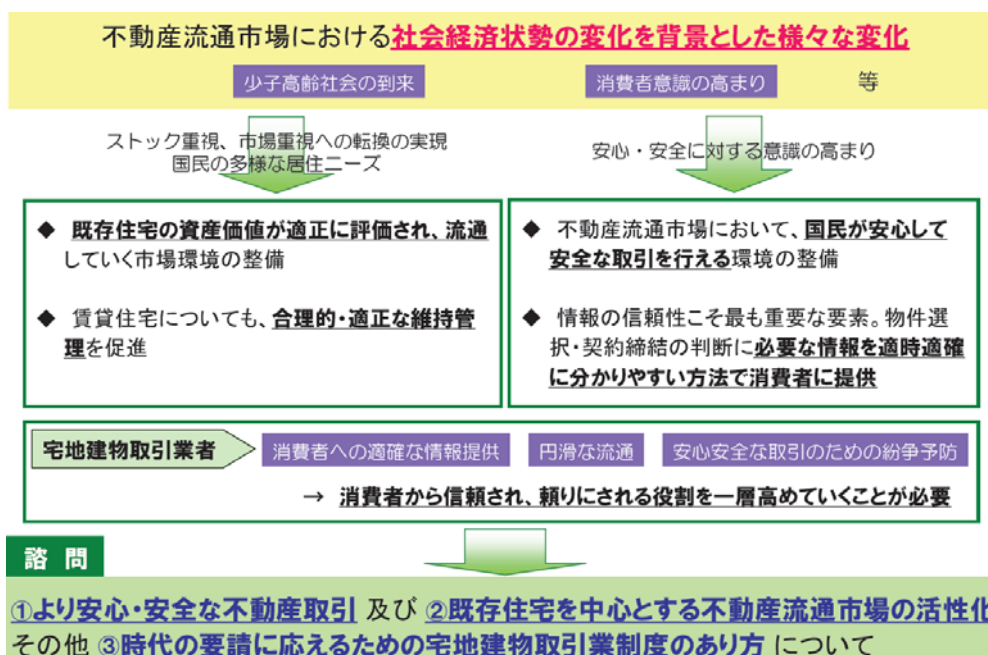
1. 重要事項説明制度の見直し

(図表1)

2. 告知書・インスペクションの活用

3. 賃貸不動産管理業のあり方

図表1 社会資本整備審議会・不動産部会の諮問内容（検討の背景）



不動産部会の検討内容
は大きく3つ

2008 8
(P 1・図表 1)

3

1. 重要事項説明制度の見直し

事前交付で契約の検討
に時間的余裕

図表 2 重要事項説明書の事前交付に関する方向性

■現状

○実際の不動産取引では、購入者等が契約締結の意向を固めた後に重要事項説明が行われ、その直後に契約締結されることが多いとされる。購入者等が重要事項の内容について十分な時間的余裕を持って理解し、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。

■事前交付のタイミング

○事前交付を行う時期は、多様な取引形態が存在するため制度上明確に定めることは困難だが、事前交付制度の趣旨を踏まえれば重要事項説明の直前ではなく、重要事項説明までに時間的余裕があることが望ましい(例えば、少なくとも重要事項説明の前日までには交付)。

■期待される効果

○購入者等が重要事項説明の趣旨や内容を理解し、不明な内容について説明の際の質問の準備をする環境を整えることで、重要事項説明時の購入者等の不動産取引についての理解を一層深めることが期待される。

○宅地建物取引業者としても、購入者等の理解度や関心の度合いに応じて説明に濃淡をつけることができ、購入者等に対する説明を深め、紛争の予防に効果があると考えられる。

資料: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」平成21年4月

(図表 2)

迅速な交付を実現する
書面の電子化

CD-ROM

(図表 3)

(図表 4)

図表3 重要事項説明書の事前交付書面の電子化に関する方向性

■想定される電磁的措置

- 事前交付制度の創設に当たっては、情報通信技術の利用による交付を可能とすることにより、事前交付書面の受け渡しの方法が多様化され、容易に行うことができるようになる。
- 電磁的措置は電子メールやCD-ROM等を利用し、購入者等にとって受取、記録、保存が容易であるとともに、紙媒体にも出力できることが必要。
特に、電磁的措置に不慣れな購入者等に配慮し、電磁的措置による交付に先立って購入者等の了解が得られない場合は、紙媒体での配布を行うべき。

■事前交付書面と重要事項説明書の相違点

- 事前交付書面は、重要事項説明書の案や写しであり、取引主任者による当該書面への記名押印までは不要とすることが適当。

■期待される効果

- 電磁的措置により代替できるようにすることにより、迅速かつ簡易な書面交付を可能とするとともに、記録や保存が容易になり、新制度導入による関係者の負担軽減にもつながる。

資料：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」平成21年4月

図表4 重要事項説明書の事前交付に伴う口頭説明の重点化に関する方向性

■対象とする項目

- 一般の購入者が書面の記載を読んで十分理解できた項目については、購入者等の同意を条件に取引主任者による口頭説明を省略し、その重点化を図ることができるのではないかと。
- 例えば、法令上の制限や、電気・ガス等の整備状況など広告、現地踏査などで確認できた項目について、口頭説明の省略の対象とすることを検討してはどうか。
- 具体的には、売買・貸借の別や戸建とマンション、新築と中古ごとに取引の実態を踏まえつつ、対象とすべき項目の整理が必要。

■留意事項

- 省略対象について購入者の同意を事前に把握する仕組みとし、その同意確認の手続をできるだけ簡素化することが重要。
- ただし、重要事項の口頭説明の義務付けは、宅地建物取引業法の重要な規制事項であり、購入者の同意の確認については、慎重に検討することが必要。
- 口頭説明の重点化が行われる場合でも、重要事項説明書に記載していない事項で重要な事項について故意に事実を告げない場合は、宅建業法第47条第1号に抵触することに留意すべき。

■期待される効果

- 購入者等が真に確認したい事項や理解不十分な事項について、重点的に説明を受けることが可能となり、説明の効率化、適正化が図られ、重要事項説明の内容に関する理解が一層深まる。

資料：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」平成21年4月

2. 告知書・インスペクションの活用

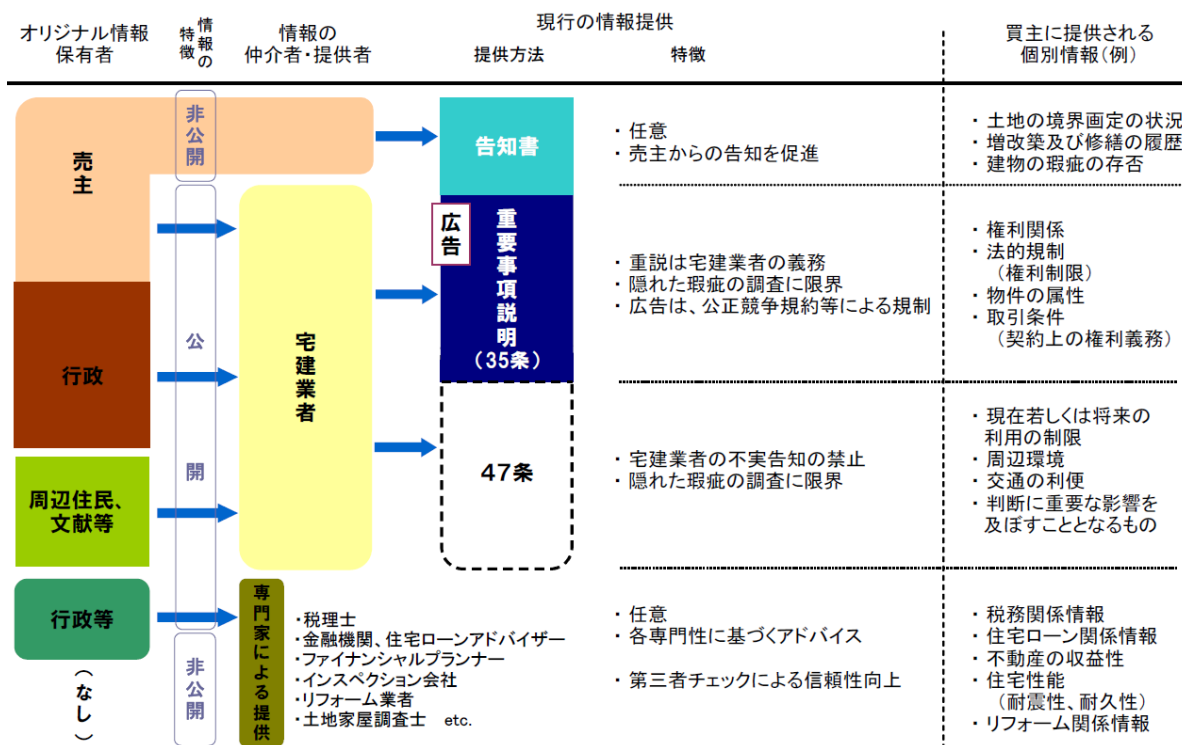
住宅履歴情報とともに
重要な告知書

2001 1

6

(図表 5)

図表 5 告知書と重要事項説明による提供情報例



告知書の信頼性高める
インスペクション

図表6 インスペクションの活用に関する方向性

■インスペクションの実施依頼者

- 売主・買主以外の第三者だが、売主や買主は下記の効果を期待し、そのいずれもが依頼者となる。
- 重要な点は、売主・買主のいずれにより実施されるべきかではなく、双方にとって信頼性ある検査によりコストを上回るメリットが期待でき、その結果が取引で活用される環境を整備すること。
- 売主主体の場合、売主にとって不利な情報が隠蔽されないよう、告知書等と連携を図り、買主からその内容を確認できる仕組みを検討すべき。
- 買主主体の場合、売主側の協力を得て契約締結前にインスペクションを実施することについて売主の協力を得やすくする、インスペクションの結果、購入しない場合でも当該結果を有効活用する観点で売主に調査結果を提供するルールを作るなど、できる限り情報を共有できる環境を作るべき。

■媒介業者の役割

- 既存住宅流通を促進する上でインスペクションは重要であり、媒介業者もインスペクションを活用しやすい環境を整備する役割を果たす必要がある。
- 具体的には、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、その結果が取引当事者の判断材料として提供されるような取引ルールの検討など、一定の役割を担うことが求められる。

■期待される効果

- 売主にとっては、適正な評価(修繕等の追加投資や適正な管理状態を反映した評価)で既存住宅を取引することができ、客観的な検査結果により自らの告知書の信頼性向上も図られる。
- また、既存住宅の買主にとっては、専門的な第三者が客観的に検査・調査した結果を参考に、価格の妥当性、瑕疵の有無、維持修繕の要否等を検討し、契約の判断を行うことで、既存住宅を安心して取引することができる。さらに、取引後の紛争予防効果も期待される。

資料: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」平成21年4月

(図表6)

3. 賃貸不動産管理業のあり方

賃貸管理をめぐる
トラブルが増加

(図表7)

図表7 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・貸間業、 駐車場業)	42,112	13.1%	178,668	17.6%	4.2
貸家・貸間業	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

出典：総務省「平成18年事業所・企業統計調査」

2001 4

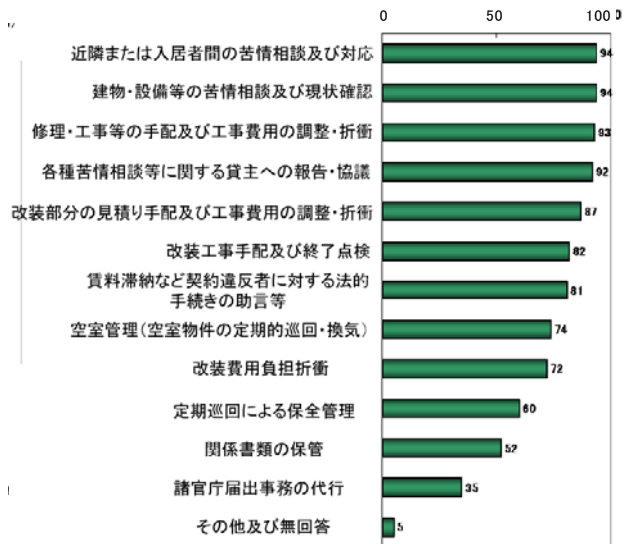
管理業務は多岐にわたり、トラブルも拡大

4 1

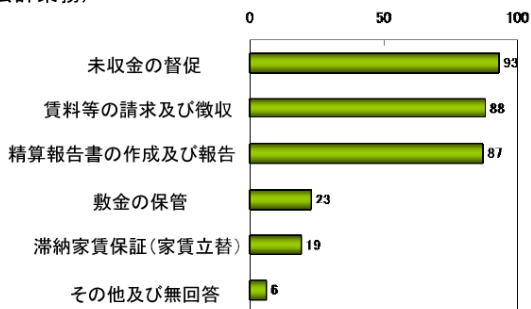
図表 8 賃貸不動産の管理をめぐる状況

[賃貸人]

■管理業務の内容と委託率
(運営調整業務)



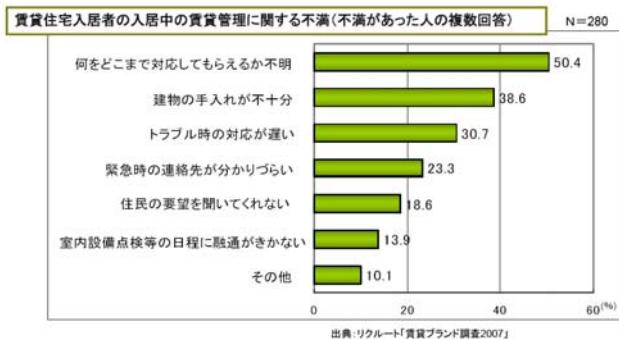
(会計業務)



出典: 賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査

[賃借人]

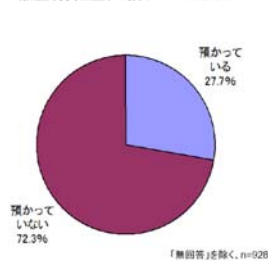
■賃貸住宅入居者の入居中の不満



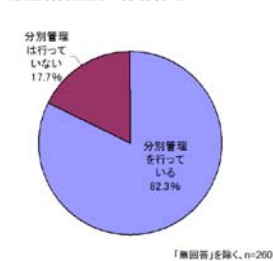
[管理業者]

■管理業者による敷金(保証金)の預り状況

敷金(保証金)を預かっているか



敷金(保証金)の分別管理について



出典: 賃貸不動産管理業務等に関するアンケート調査

[仲介業者]

■重要事項説明の説明項目(建物の賃借の場合)

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
- 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
- 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**

(図表 8)

(図表 9)

図表 9-1 賃貸不動産管理業の適正化のための制度について

1. 新制度創設の趣旨

賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録事業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図る。

2. 対象範囲

(1) 対象とする不動産

- ①賃貸アパート及びマンションに関する相談件数が他の不動産に比べ多いこと、賃貸人には個人の事業者が多く管理業者に対する管理業務の委託率が高いこと、賃借人保護の必要性などを勘案し、賃貸住宅を対象とする。
- ②非住宅については、本制度の対象とはしない。一方、不動産投資市場の拡大に伴い、投資対象とされる不動産（オフィスビル、商業施設、賃貸住宅等）の価値の維持・向上のために不動産を適切に維持管理する管理業務の重要性が高まっていることから、オフィスビル・商業施設等の賃貸不動産の管理業務の標準化、高度化等についても、引き続き検討する必要がある。

(2) 対象事業者・対象業務について

- ①賃貸住宅の管理業務の内容は広範囲にわたるため、その全てについて行政がルールを定めるのではなく、必要な限度に限定するべきである。具体的には、賃料等の徴収業務並びに賃貸借契約の更新業務及び解約業務は、その委託率の高さ及び賃借人等とのトラブルの発生件数などから、管理業務の中でも、特にその適正化が求められる業務であることから、これらいずれかの業務を担う事業者を登録の対象とする。
- ②住宅を借り上げて転貸するサブリースについては、契約形態は賃貸管理の場合とは異なるが、その業務内容は上記の管理業務と一致するものが多いことから、サブリース業についても登録制度の対象とする。サブリース業は、他人の不動産を転貸していることから、自らの所有物件の賃貸を行う場合（③の賃貸業）との比較においても、より適切な業務の確保が求められる。
- ③賃貸業についても、管理業と同様、賃料等の徴収業務等が想定される。しかし、自己で管理業務が行えないような一定規模以上の賃貸業では、管理業務を管理業者に委託しているケースが多いこと、それ以外の小規模の賃貸業の大部分は個人経営であり、所有する物件を自ら賃貸する自己管理が行われていることから、賃貸業においては、賃借人とのトラブル発生蓋然性が低いと考えられる。このため、賃貸業は、登録制度の対象外とする。

出典：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会資料 平成 22 年 2 月

図表 9-2 賃貸不動産管理業の適正化のための制度について

3. 登録制度の仕組み

- ①賃貸住宅管理業を営もうとする者は、国土交通省に備える登録簿に登録ができることとする。
- ②事業者の登録に当たっては、宅地建物取引業者の免許の基準又はマンション管理業者の登録拒否要件などと同様、人的要件などの登録要件を設ける。
- ③登録業者は、管理業務に関して定める一定のルール（業務処理準則）を遵守することとする。
- ④登録業者が、管理業務に関して不正又は著しく不当な行為をした場合等においては、登録を削除することとする。この場合、一定期間は、再登録ができないものとする。（業務に関して他の法令に違反する行為や③のルールが遵守されない場合などを想定）
- ⑤登録に当たり、一定の資格者を置くことを要件とはしない。資格者の設置等の管理業務に従事する事業者の資質の確保等を図るための施策については、現在、事業者団体により取組が進められている任意の資格制度や講習会などの一層の充実・活用を図る。（例えば、各事業者団体や事業者において、自主的に、設置されている有資格者情報を公開することなどが考えられる）

4. 登録業者の業務の適正化のためのルール

- (1) 主として賃借人の利益の保護のためのルール
 - ①賃借人に対する管理内容の書面交付
 - ②賃貸借契約に関する重要事項の説明（対サブリース業者向け規制）
 - ③賃貸借契約の成立時の書面交付（対サブリース業者向け規制）
 - ④賃貸借契約の更新時の書面交付
 - ⑤賃貸借契約の終了時における説明
 - ⑥管理受託契約等に基づかない賃借人からの金銭受領の禁止
 - ⑦管理受託契約の終了に伴う通知
 - ⑧行き過ぎた督促行為の禁止
（行き過ぎた督促行為について、別途法規制が行われる場合には、当該法律が優先する）
- (2) 主として賃貸人の利益の保護のためのルール
 - ①賃貸人に対する管理受託契約内容の重要事項の説明
 - ②賃貸人に対する管理受託契約成立時の書面交付
 - ③財産の分別管理
これらの事項は、直接的には賃貸人の保護に係るものであるが、これらを通じて、結果として賃借人の保護が図られることが期待される。
- (3) その他
帳簿の備付け、標識の掲示など登録制度や監督事務の実施に必要な事項について定める。

出典：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会資料 平成 22 年 2 月

|