

## 「中間とりまとめ（素案）」からの主な修正について

ページ	修正内容	理由
p.2 上段	また、省資源、環境保全の観点からも、 <b>住宅を長期にわたり使用し建替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものであることから</b> 、既存住宅の価値を維持し、良質なストックを形成することが求められている。	【委員意見を踏まえ修正】 ・環境保全に係る記述をより詳細に。
p.2 下段～ p.3 上段	現行では、賃貸業、賃貸不動産管理業などの業務については、これらの業務を行う事業者に関する情報が不足するとともに、 <del>宅地建物取引業法などの業規制の対象にはなっておらず</del> 、 <del>事業者への不適切な行為があった場合でも、法令に基づく対応ができを防止するよう</del> <b>な事業者間での共通のルールが確立されていないという課題がある。</b>	【前回の議論を踏まえ修正】 ・前回の資料 2 - 1（賃貸不動産市場の活性化のための賃貸不動産管理の適正化）に基づく議論を踏まえた修正。
p.4 中段	事前交付を行う時期としては、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 <b>難しい困難であるが</b> 、事前交付制度の趣旨を踏まえれば、重要事項説明が行われる <b>直前ではなく、までに少なくとも1日程度の重要事項説明までに</b> 時間的余裕があることが望ましいのではないか（例えば、少なくとも重要事項説明の前日までには交付される必要がある。）。	【委員意見を踏まえ修正】 ・どの程度の時間的余裕を与えるかについては、現時点では例示にとどめる。
p.5 下段	重要事項説明の項目について口頭説明の省略を行う際には、例えば、省略対象項目について購入者等の同意を事前に把握する仕組みとするとともに、その同意の確認等のための手続きを出来るだけ簡素にすることが重要である。 <b>またただし</b> 、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、購入者等の同意の確認については、慎重に検討することが必要である。	【委員意見を踏まえ修正】 ・購入者等の同意による特例は宅建業法の中に新たに設けられる特例となることに留意した表現とする。
p.6 中段	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、 <b>で検討したように書面の事前交付は不要とすることが考えられるが</b> 、さらに、その相手方の同意がある <b>場合ときには</b> 、 <b>現在義務付けられている</b> 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。	【委員意見を踏まえ修正】 ・書面の事前交付の特例との関係を明確にするように修正。
p.6 中段	ウ) 重要事項説明項目の <b>合理化削減について</b> 現行の重要事項説明項目そのものの <b>削減を行う</b> 合理化については、重要事項説明項目が、これまでの取引上の問題などを踏まえて積み重ねられてきた項目であること、どの項目に	・「合理化」及び「整理」の意味が不明確なため修正。

	<p>関心があり重要度がどの程度であるかについては各購入者等により異なること、物件の個別性が高いことなどから、項目を統一的に整理削減することは困難であるはないか。</p>	
p.9 上段	<p>また、売主はもとより、買主及び宅地建物取引業者において告知書の有用性の認識を高める必要がある。</p>	<p>【委員意見を踏まえ修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委員意見を踏まえ記述を追加。</li> </ul>
p.10 中段	<p>また、既存住宅市場においてインスペクションの有用性の認識を高めていく必要がある。</p>	<p>【委員意見を踏まえ修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委員意見を踏まえ記述を追加。</li> </ul>
p.11 中段	<p>(売主・買主への不動産関連知識の普及啓発)</p> <p>既存住宅市場における情報提供を促進することに加え、その効果を一層高めるには、情報の受け手である買主が当該情報を理解し判断できることが重要であることは、3.(1)でも述べたとおりである。また、情報を提供する側の売主にも不動産取引に関する知識が備わっていることが期待される。</p> <p>このため、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。</p>	<p>【委員意見を踏まえ修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委員意見を踏まえ記述を追加。</li> </ul>
p.11 下段～ p.15 中段	<p>「5. 賃貸不動産の適正な維持管理に向けて」 における修正</p>	<p>【前回の議論を踏まえ修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・前回の資料2-1(賃貸不動産市場の活性化のための賃貸不動産管理の適正化)に基づく議論を踏まえた修正。</li> </ul>
p.15 下段	<p>重要事項説明のあり方については、本中間とりまとめで一定の方向性が明らかとなった事項については、実態務上の問題点等も含め、<del>についてさらに別途検討を深める進める。</del> <del>その他、重要事項説明に関係して、十分な議論が行われていない事項について、検討を行う。</del></p>	<p>【委員意見を踏まえ修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実務上の問題点を検討する必要がある事項については、別途検討の場を設けることとし、不動産部会では、それ以外に必要な検討を進めることとする。</li> </ul>
p.15 下段	<p>その他の不動産取引市場における情報提供(例えば、重要事項説明後の内容変更への対応、税制や住宅ローンに関する情報提供など)全体の問題点について、本中間とりまとめで示された重要事項説明のあり方等、他の項目の検討状況も踏まえ、<del>さらに必要な検討を進める。</del></p>	<p>【委員意見を踏まえ修正】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・委員意見を踏まえた検討項目の例示を追加する等の修正。</li> </ul>