

中間とりまとめ参考資料

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

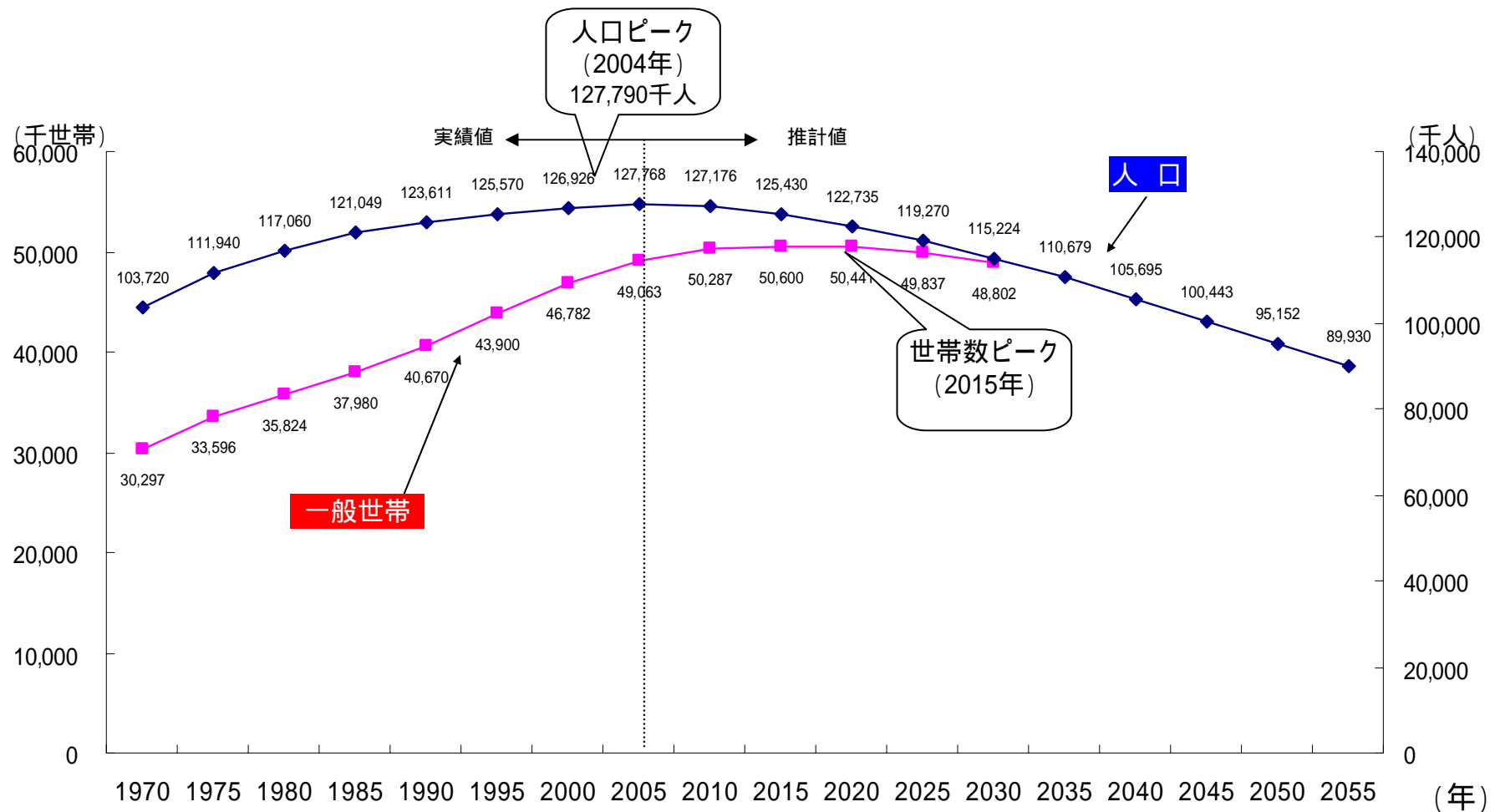
消費者から信頼され、頼りにされる役割を一層高めていくことが必要

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・世帯数の推移の長期予測

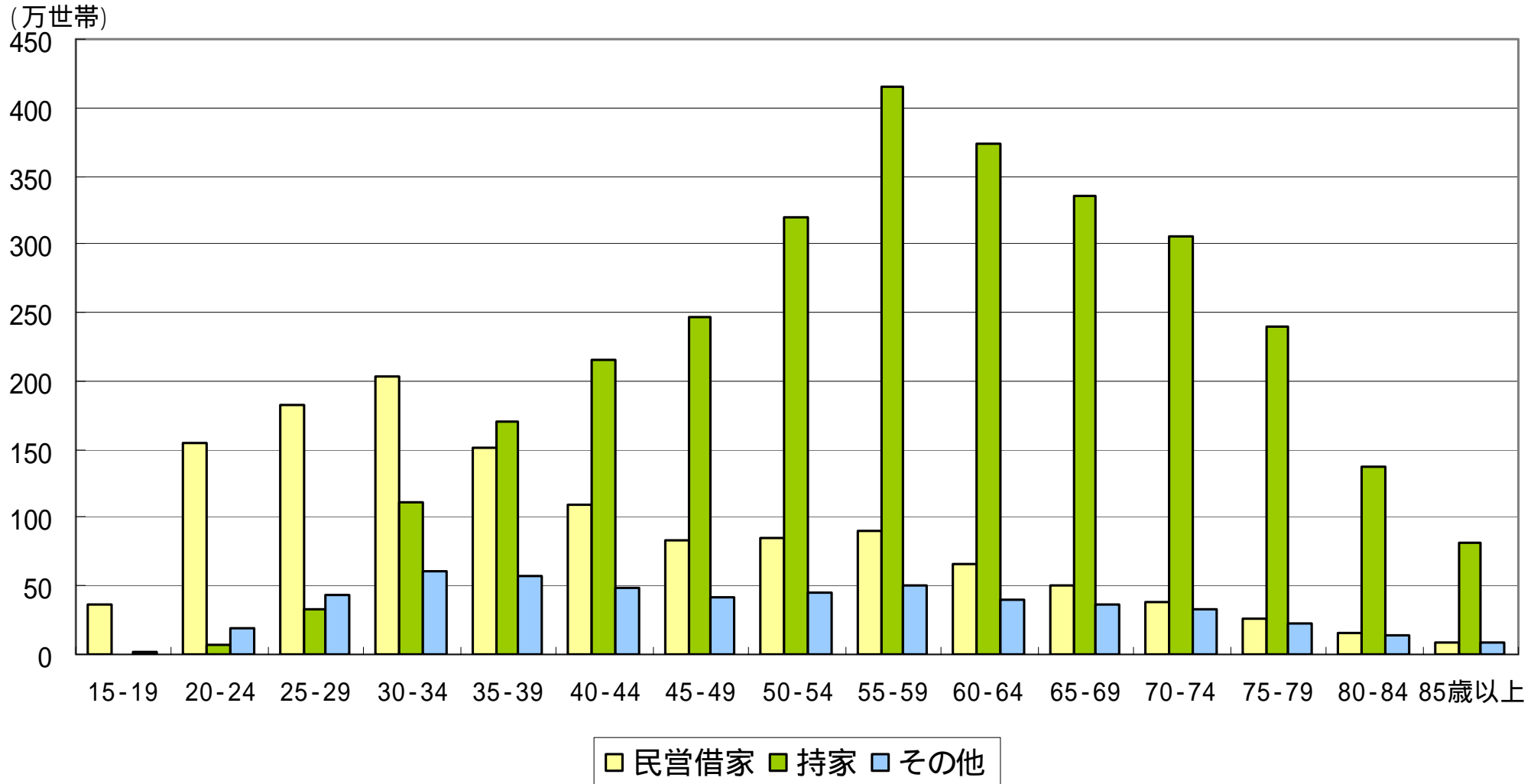
人口・世帯数の推移及び将来推計



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〕

世代別の持家率

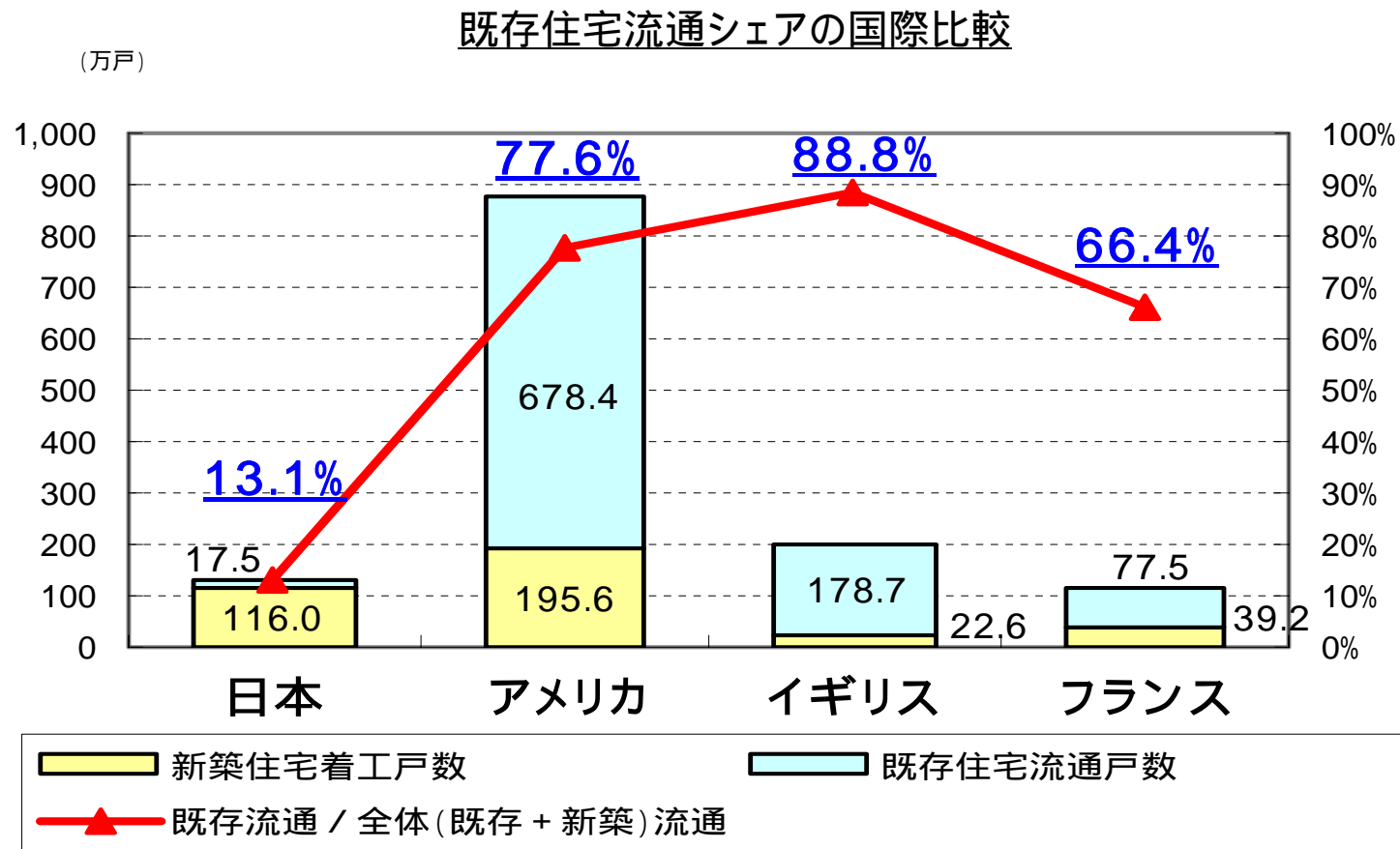
持家と民間借家の世帯主年齢別世帯数（2005年）



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

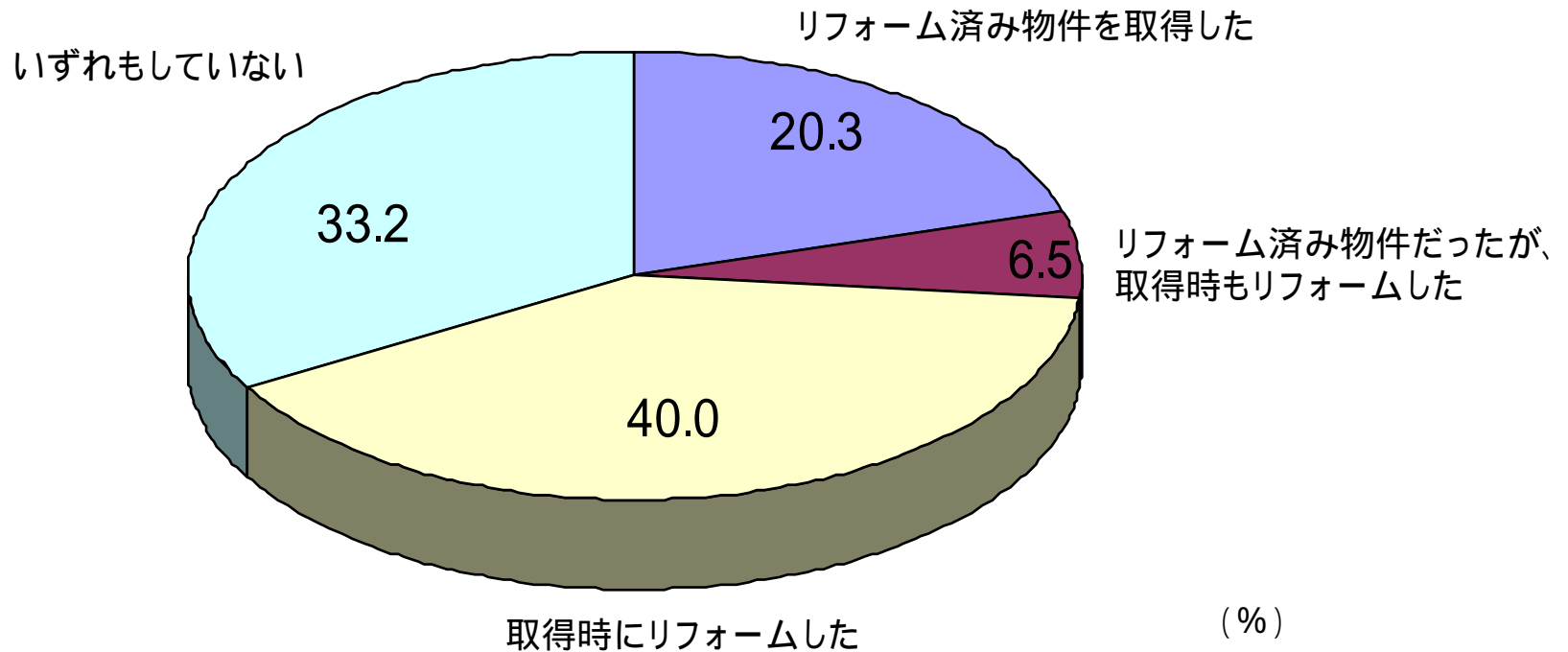
イギリス: コミュニティ・地方政府省ホームページ(既存住宅流通戸数はイングランド及びウェールズのみ)

フランス: 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

既存住宅取得時のリフォームの状況

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)



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直し
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

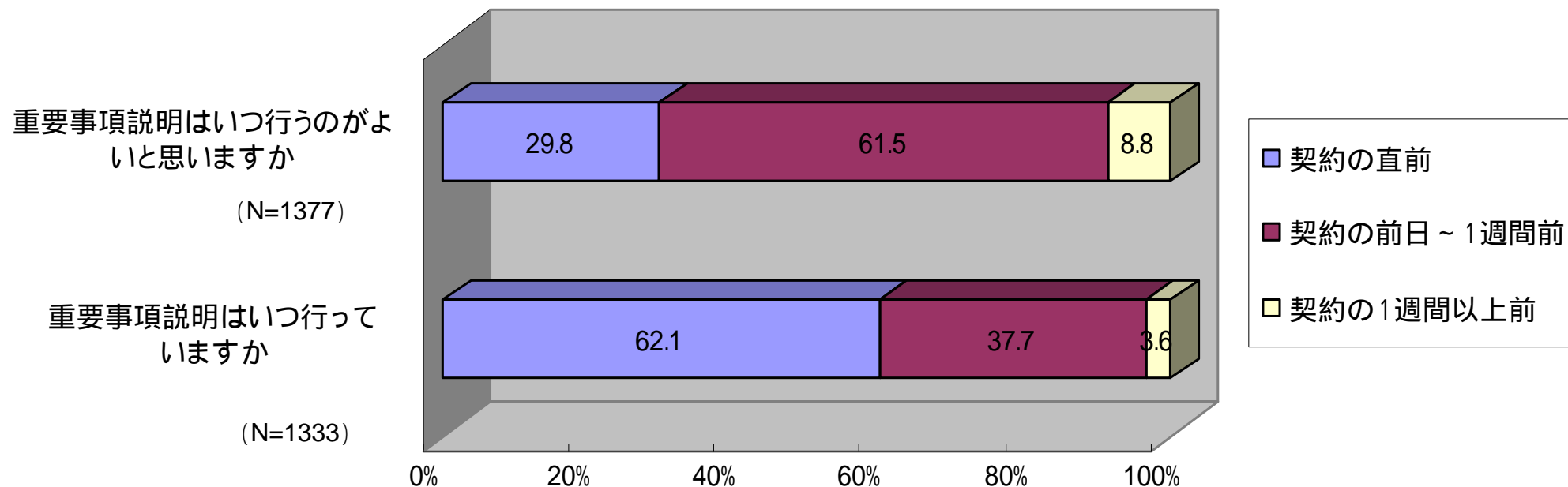
手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
支払金又は預り金の保全措置の概要
金銭の貸借のあっせん
瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置の概要

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

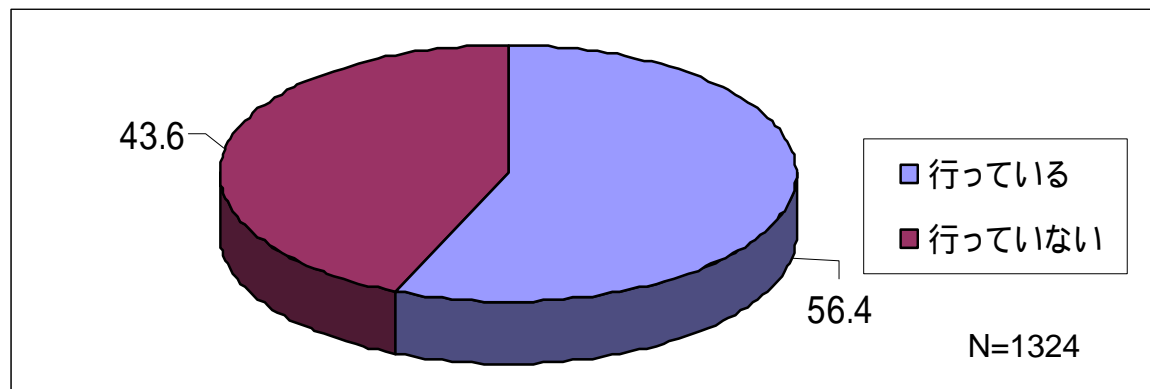
(社)全国住宅建設産業協会連合会

有効回答数: 1,377

重要事項説明の書面交付について

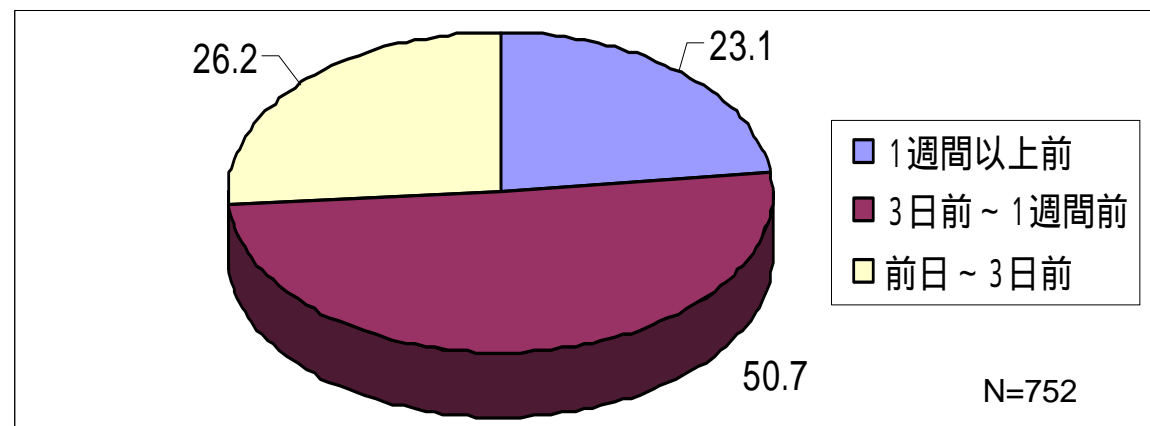
半数以上の業者において重要事項説明の期日前に書面の交付がなされている。

【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

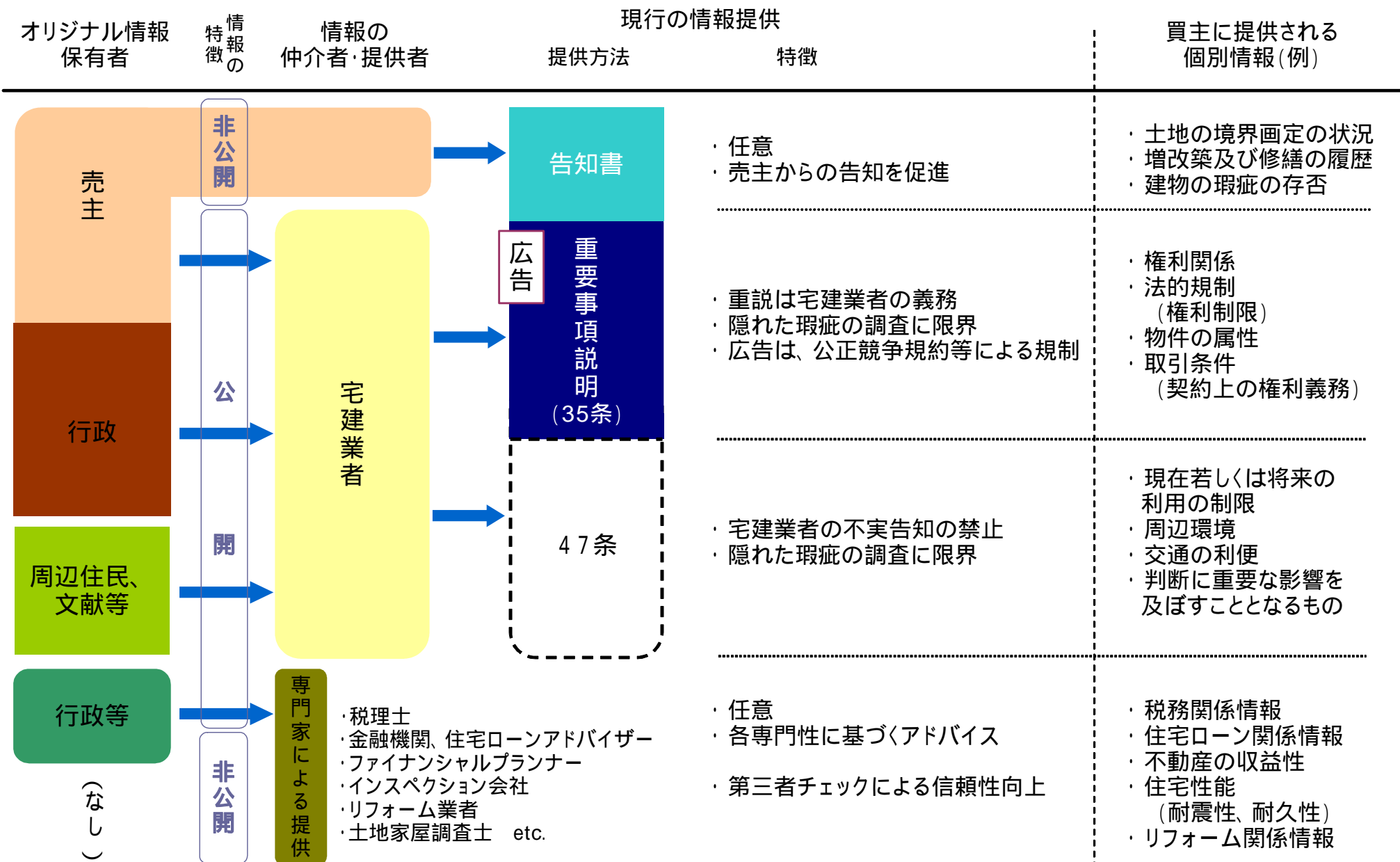
などが考えられ、売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらおうこととなる。

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。

宅建業者の調査義務と説明義務

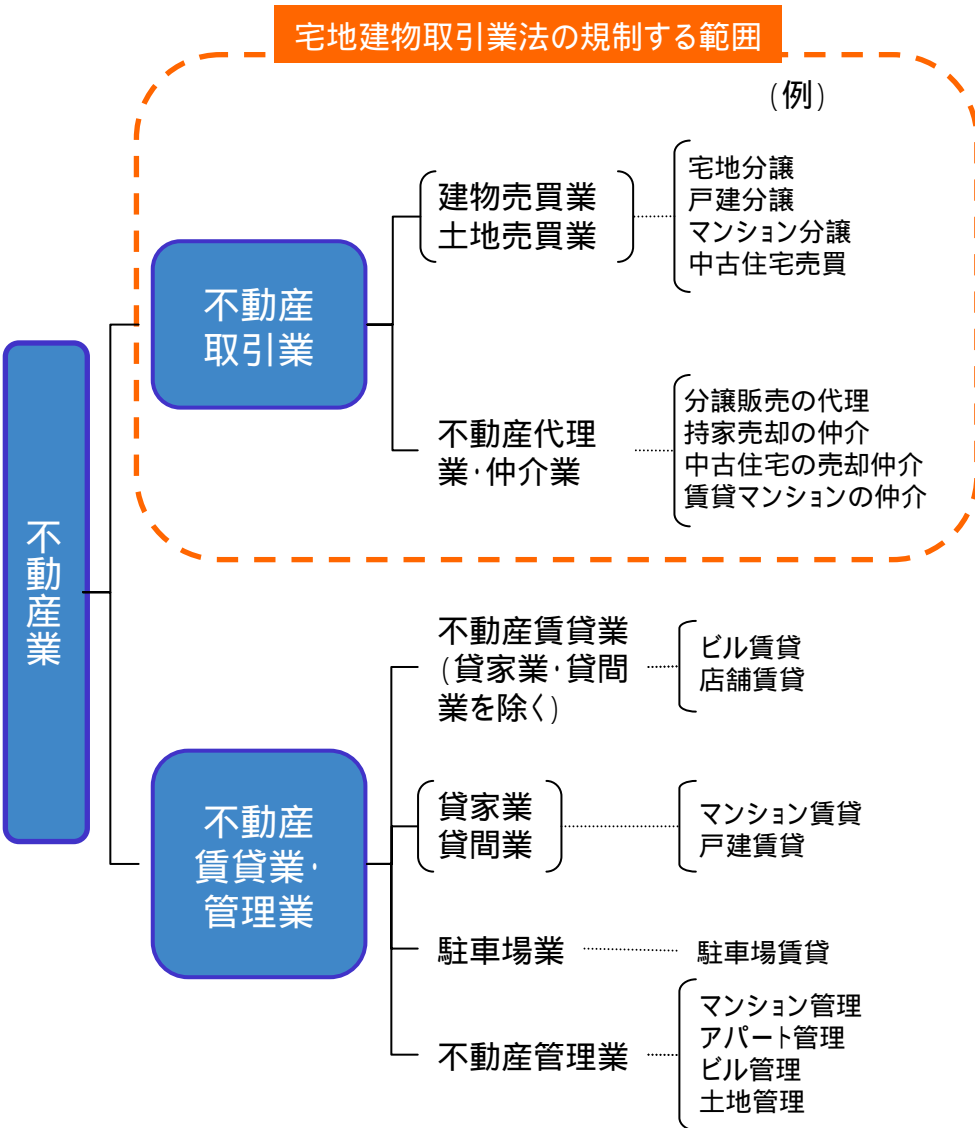
	(事項例)	注意義務	調査義務	説明義務
重要事項説明の項目	・ 権限に関する事項	<p>専門家としての 高度な注意義務</p>	<p>自ら積極的に調査 を行わなければな らない</p>	<p>35条による 重要事項説明</p>
	・ 登記事項			
	・ 35条1項列記の 法令上の制限			
重要事項説明以外の 告知書「の項目	・ 物理的瑕疵	<p>業務上の一般的 な注意義務</p> <p>専門家としての 高度な注意義務 までは負わない</p>	<p>瑕疵の存否につい てまで積極的に自 ら調査しなければ ならないというこ とはない</p>	<p>当事者の意思決 定に影響を与える ような事情を知っ ているのであれば 説明する</p>
	・ 心理的瑕疵			
	・ 環境に関する瑕疵			

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

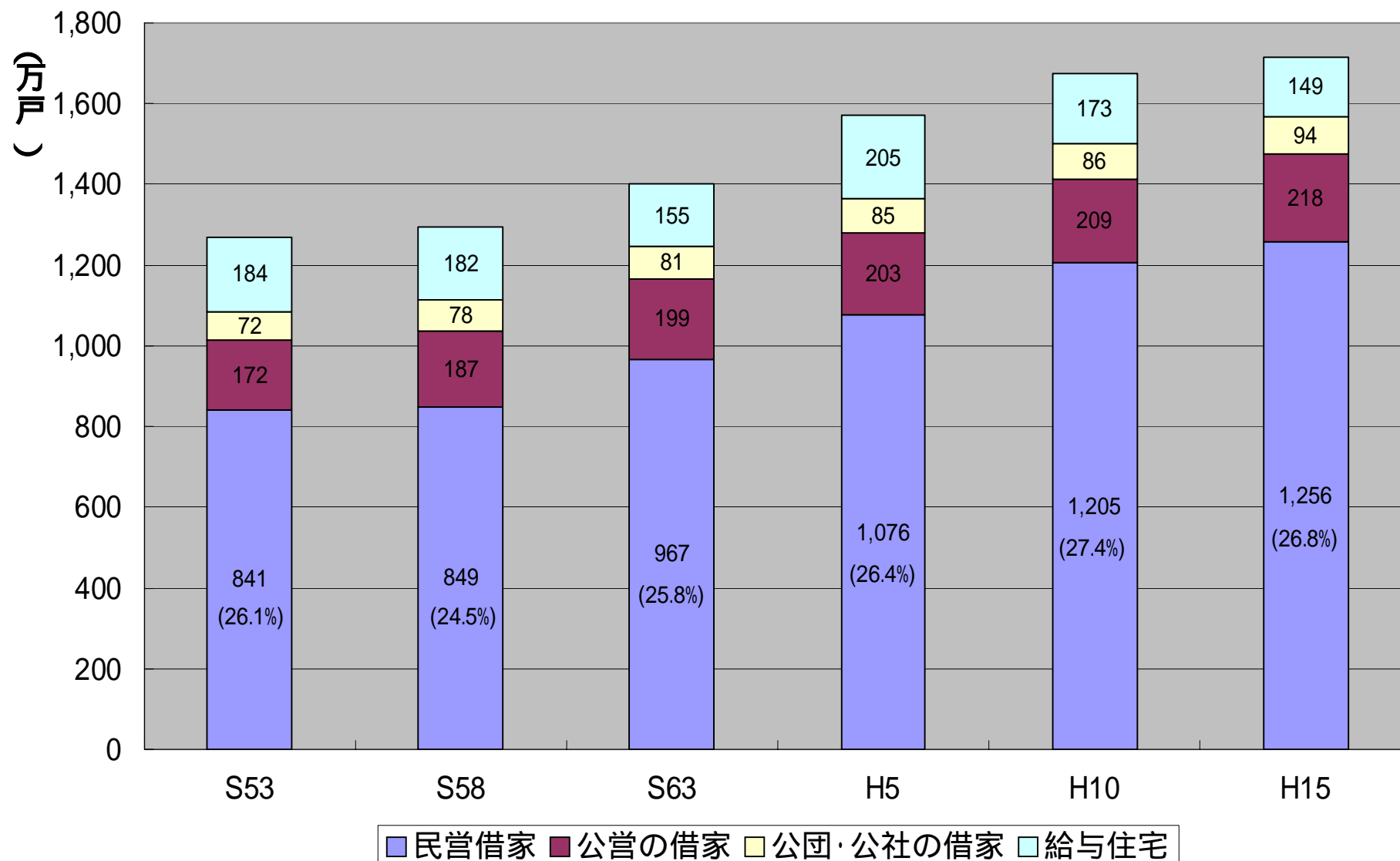


不動産業の事業所数、従業者数 及び全産業に占める割合

	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

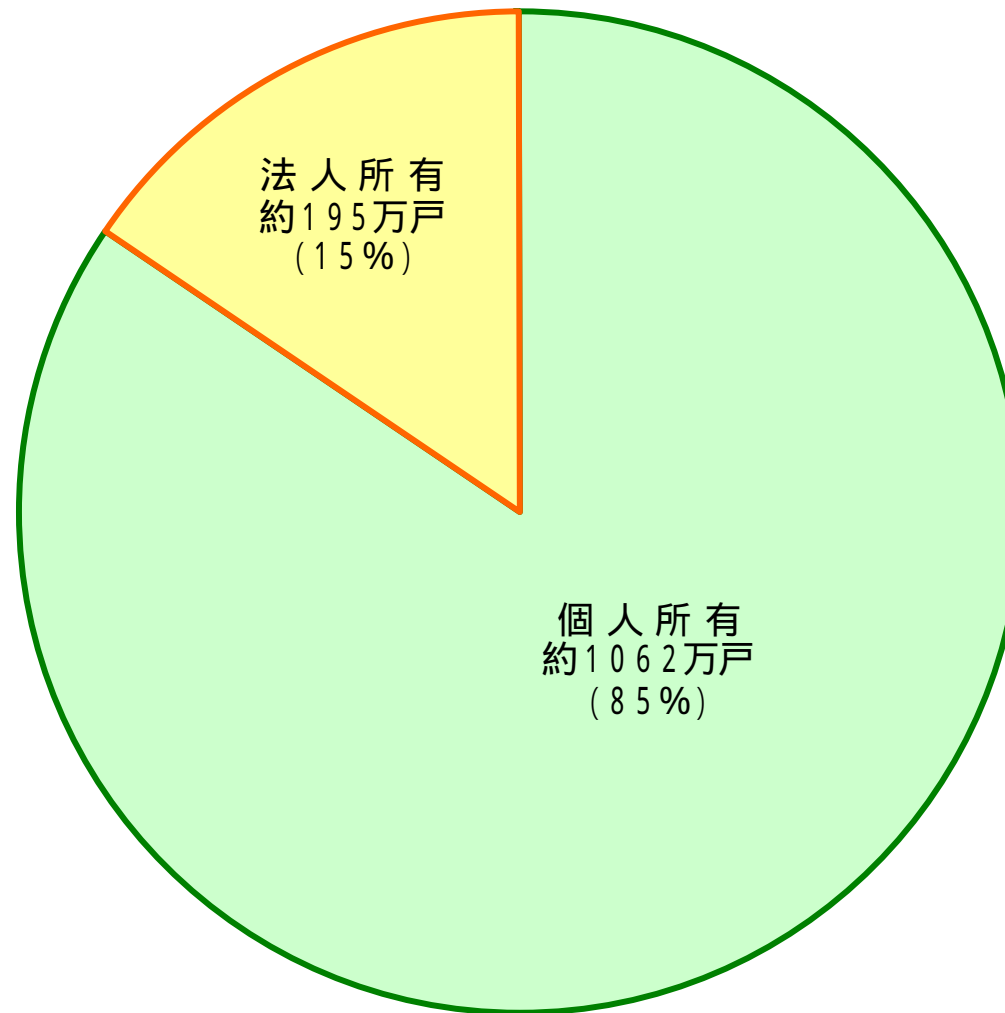
所有関係別住宅数の推移(借家)

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。



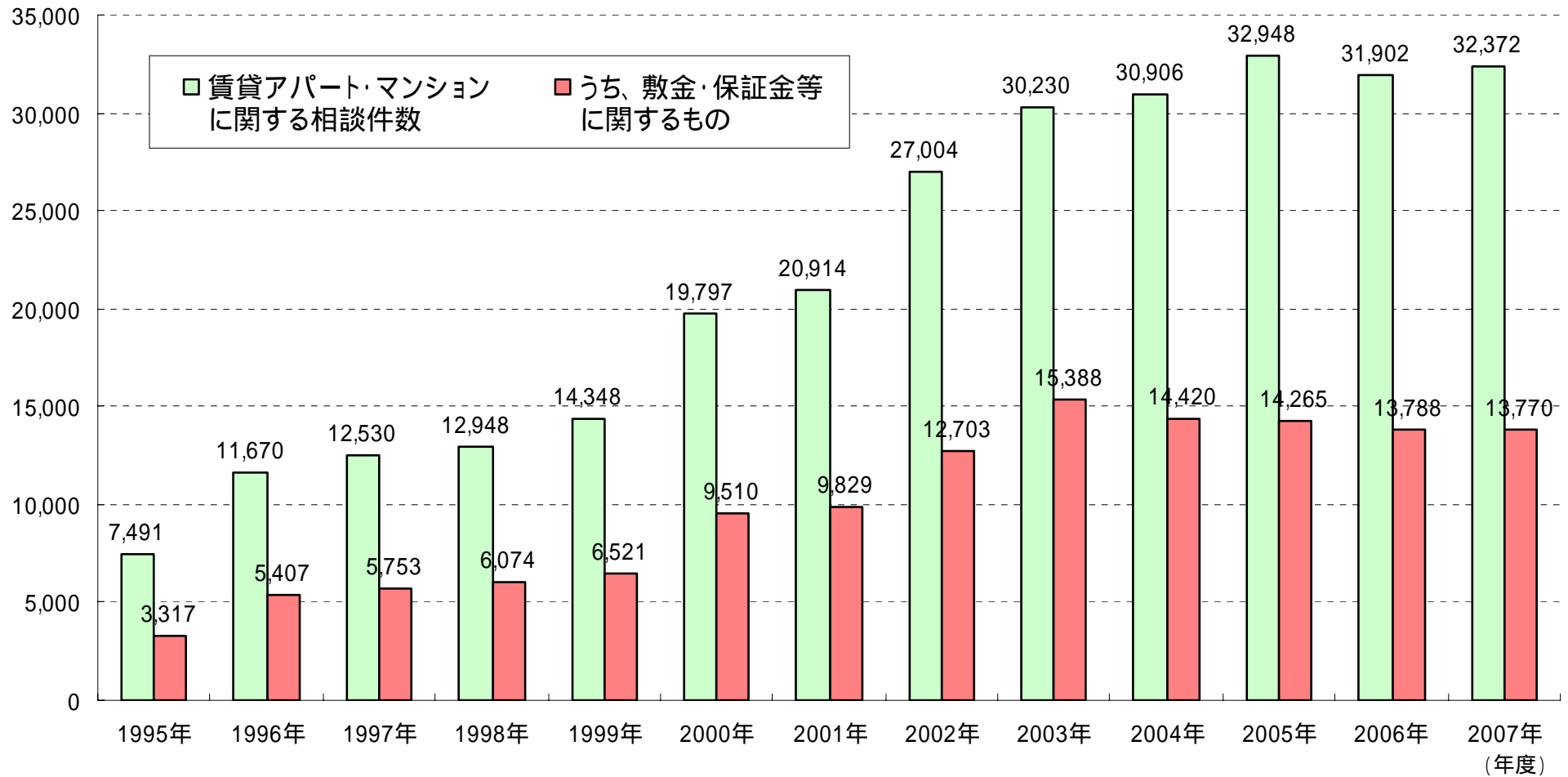
民営借家の所有主体の別(個人、法人)

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。



賃貸住宅に関する苦情、相談件数の推移

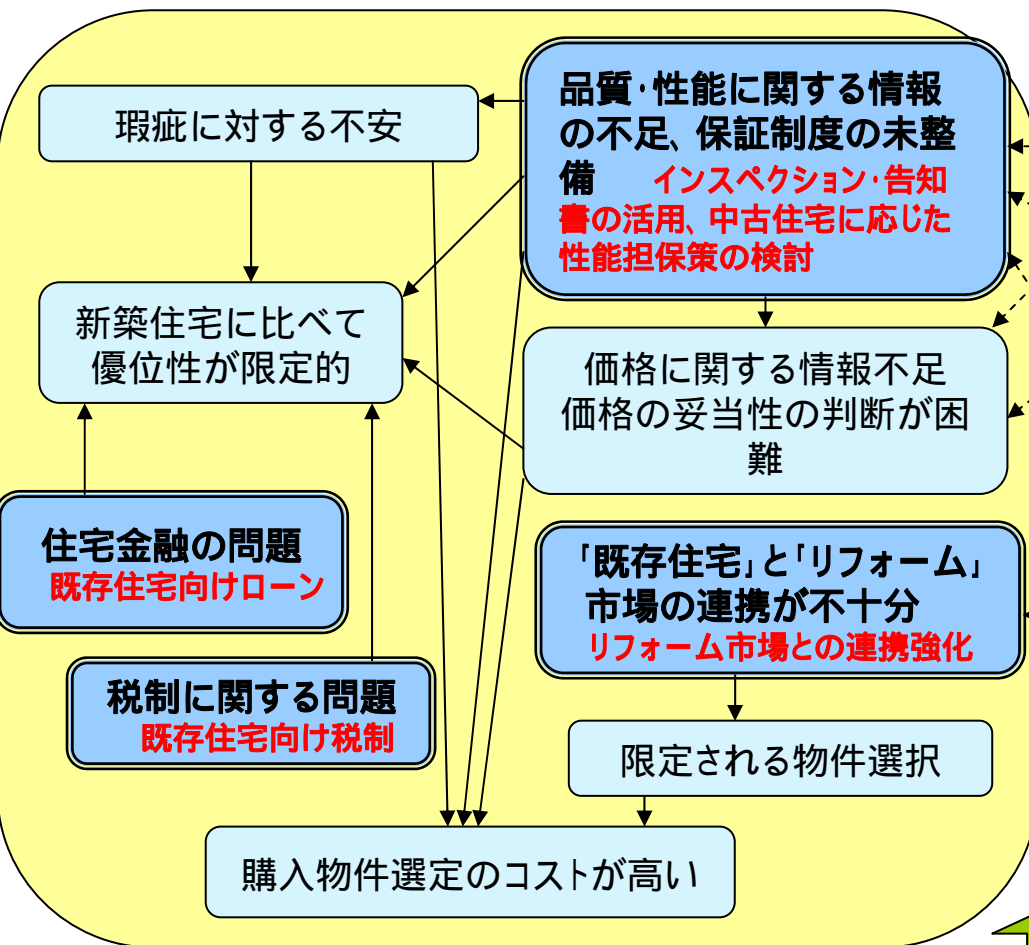
賃貸アパート・マンションに関する相談件数(全国)



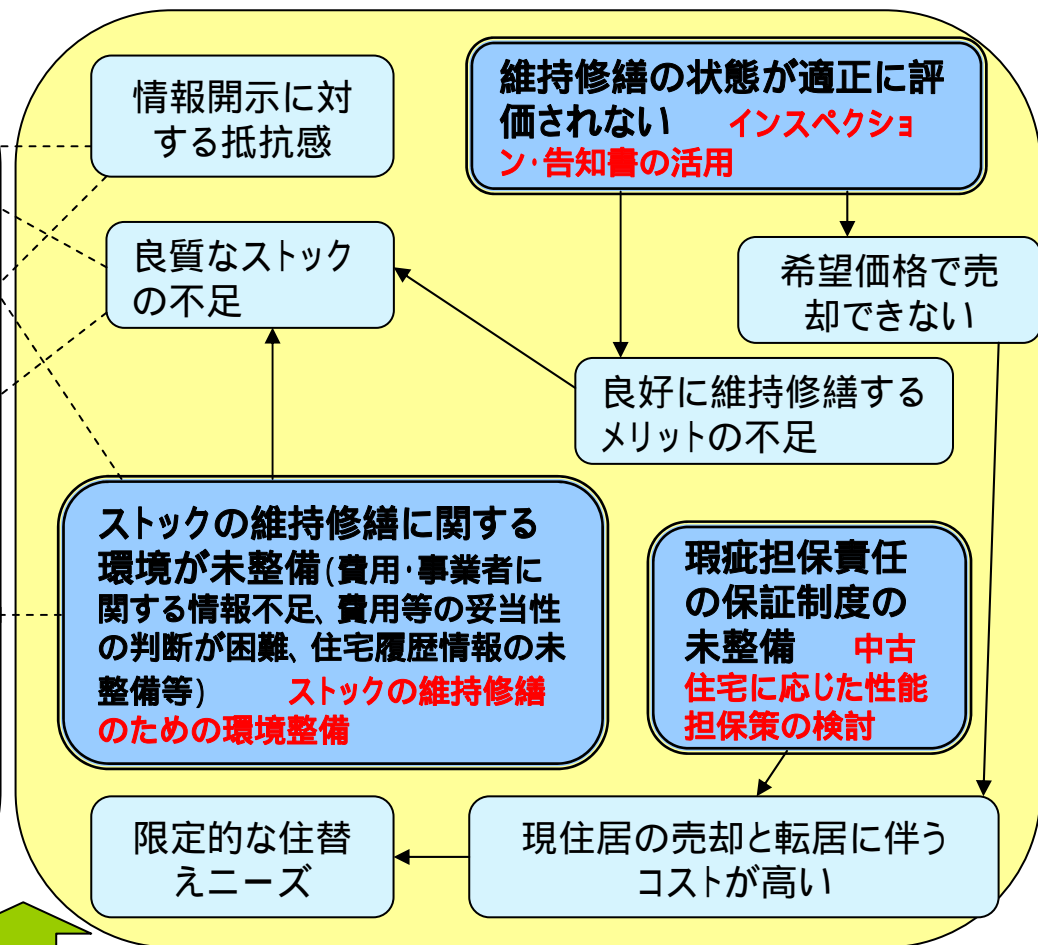
出典：独立行政法人国民生活センター資料

既存住宅市場における主な課題

主として買主側における課題



主として売主側における課題



需要が限定的
(新築に比べて消極的な選択)

未成熟な市場
・リフォーム市場との連携
・維持修繕データが未整備

供給が限定的

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

多様な居住ニーズへの対応として、良質な賃貸住宅が必要
賃貸住宅の多くが個人所有であり、賃貸不動産管理業の利用が増加
多様なニーズに対応するための賃貸不動産管理業務の高度化、多様化
周辺業務として、家賃債務保証業、家賃収納代行業、サブリース業など多様な業態の利用が増加
不動産投資市場を中心にプロパティマネジメントの重要性の高まり

賃貸不動産管理の重要性

賃貸不動産管理をめぐる課題を解決し、関係者が適正なコストを負担することにより、健全な賃貸不動産市場を形成することが重要

消費者にとって安心・安全な賃貸不動産管理

事業者の健全な発展

適正に管理された良質な賃貸不動産 ⇔ 良質な住宅環境、オフィス環境の実現

課題の検討に当たって

賃貸不動産管理をめぐるトラブルは、貸主、借主及び賃貸不動産管理会社その他の事業者間で、それぞれ発生し、内容も多様

問題点に応じて、例えば、消費者保護の観点から対応が求められる問題
市場に委ねるだけでは解決できない問題
関係者が適正にコストを負担すべき問題
などの整理を行う必要。

各主体からみた具体的な問題点

検討事項の例

借主
物件選択の際に、適正な管理が行われているか否かを判断できない。
トラブルが発生した場合、管理会社と貸主のどちらがどのような対応してくれるのかわからない。
責任も曖昧になり、適切な対応がなされない。
退去時の原状回復に関するトラブル、家賃滞納時の取立てに関するトラブル、事業者の破綻により、敷金等が返還されないリスク。
賃貸業者自身が賃貸する物件について、宅建業法で定められた説明等を受けられない。
管理状態に問題があっても、借主が管理会社等を変更することは出来ず、適切な管理物件を選択するには、コストを要する転居しか選択肢がない。賃貸管理に関する事前情報が不足しており、市場を通じた良質なサービスの選別が十分に行われない。

貸主・賃貸業
どの管理会社等を選択すればよいかかわからない。
管理会社との間で、委託した業務内容がいまいちなために、借主とのトラブル時の責任が不明確。
賃料等の預り金の事業者からの支払い遅延や、払い込み前の事業者の破綻による未回収のリスクが存在。
サブリース業者との契約についての事前の情報が不足し、借上げ賃料収入が当初計画通り得られないことなどにより、事業計画が破綻する事例も発生。

貸主は、賃貸業を営む事業者ではあるが、賃貸住宅の大部分が個人所有であり、賃貸事業についての知識を十分に持っている訳ではない。

貸主から受託した業務内容が曖昧なために、借主とのトラブル時の責任が不明確。
業務内容が曖昧なために、適正な管理報酬が得られない。
再委託先として家賃収納代行業などを利用した場合に、預り金の事業者からの支払い遅延や払い込み前の事業者の破綻による未回収のリスクが存在。

賃貸不動産管理業として業務内容が未確立で、明確な責任に応じた適切な報酬が得られない場合も多く、関係者間で適正なコスト負担が出来ていない。

各関係者間で賃貸不動産管理をめぐるトラブルが発生
トラブル・課題を放置することで
・貸主サイド：賃貸不動産市場での供給減少、倒産
・借主サイド：賃貸不動産市場での需要減少、預り金等の損害発生
・管理に関わる事業者サイド：健全な事業者の減少、倒産
適切な管理物件の減少
結果として、賃貸不動産市場のリスクが増加、市場収縮へ

課題解決の必要性

賃貸不動産管理業について

適正な業務内容、事業者に関する情報の開示が必要ではないか。
適正な業務の遂行を担保する措置が必要ではないか。
預り金等の分別管理その他の保全措置が必要ではないか。

賃貸業について

宅地建物取引業者との比較で、賃借人保護は十分といえるか。

サブリース業について

原賃貸人に対し契約内容等の情報を正確に説明することが必要ではないか。

家賃収納代行業等について

預り金等の分別管理その他の保全措置が必要ではないか。