

不動産法制の動向等について

国土交通省土地・建設産業局
不動産課

	経済・社会情勢	業界の動向	不動産法制の動向
昭和5年頃	昭和恐慌 地価下落 日中戦争 都市への人口集中 地代家賃高騰 太平洋戦争	不動産懇話会 (現・不動産協会)発足 (昭和9年)	不動産業を規制する法律 は存在せず ※不動産仲介業に対する 取締規則が 一部の府県で存在 ↓ 旧憲法とともに失効
昭和20年	終戦 建設省発足	私鉄による沿線開発再開 (昭和21年～) 悪質な業者が発生 →	<昭和27年 宅建業法制定> 議員立法 【改正内容】 ・業者登録制度の創設 ・標識の掲示義務 ・報酬額の制限 ・業務に関する禁止事項 (事実不告知等) ※業者登録要件としての試験制度や 資産条件については立法化ならず
昭和30年	戦後の住宅難 神武景気(29年～32年) 「住宅建設10カ年計画」	(社)全日本不動産協会 設立 (昭和27年)	悪質業者による取引紛争が多発し、業者の資質向上と社会的信頼性の向上が急務
昭和30年	「もはや戦後ではない」 (昭和31年版経済白書)	月賦住宅販売事業の展開 (昭和30年代～40年代)	<昭和32年 宅建業法改正> 議員立法 【改正内容】 ・取引主任者制度の新設 (宅地建物取引員試験の実施、 専任の取引主任者の設置義務) ・営業保証金制度の設置
昭和30年	岩戸景気(34年～37年) 三大都市圏へ人口集中 スプロール現象 郊外で宅地造成ブーム	取引内容が複雑化する一方、 紛争が多発 →	<昭和39年 宅建業法改正> 閣法 【改正内容】 ・登録制度を免許制度に改め、 大臣免許と知事免許に区分 ・宅地建物取引員を「宅地建物 取引主任者」に改称 ・宅地建物取引業協会及び同協会 連合会の設立が可能に ・報酬の上限額を知事が定める額 から建設大臣が定める額へ変更
昭和40年	東京オリンピック 大規模ニュータウン 建設の開始	(社)不動産協会 設立 (昭和38年) ・「不動産公正競争規約」策定 ・宅地建物公正取引協議会 (現・首都圏不動産公正取引 協議会)設立 (昭和38年)	宅地建物の需要増大

	経済・社会情勢	業界の動向	不動産法制の動向
昭和40年	いざなぎ景気 (41年～45年) 大規模ニュータウン建設の活発化	大手企業の系列不動産会社の展開 (昭和40年頃～)	報酬額の検討
	世界不動産連盟 東京総会	日本高層住宅協会 (現・マンション管理業協会) 設立 (昭和41年)	建設大臣が定める額を告示 「当分の間、報酬額の上限は知事が定めていた額とする」 (昭和40年)
	霞が関ビル完成 (日本初の超高層建築)	(社)全国宅地建物取引業協会 連合会 設立 (昭和42年)	<昭和42年 宅建業法改正> 閣法
		郊外の宅地分譲が盛んになる一方、不当勧誘等による紛争が増加	【改正内容】 ・誇大広告の禁止 ・手付貸与の禁止 ・取引態様の明示 ・重要事項の説明義務 ・書面の交付義務 ・業務地域を管轄する知事による監督規定を追加
		不動産取引センター (現・不動産流通経営協会) 設立 (昭和43年)	
昭和45年	第1回地価公示発表	全国不動産政治連盟 結成 (昭和46年)	住宅宅地審議会 答申
	過剰流動性問題 「日本列島改造論」 地価高騰	大規模な開発分譲が増加し、青田売りの契約不履行が社会問題化	昭和45年 報酬告示 施行
	第1次オイルショック		<昭和46年 宅建業法改正> 閣法
	戦後初のマイナス成長	(社)全国宅地建物取引業 保証協会 設立 (昭和47年)	【改正内容】 ・未完成物件の売買等に係る規制 (広告の開始時期の制限、契約締結等の時期の制限、前金保全措置) ・売主業者による不当な特約の制限 (手付の額の制限、瑕疵担保責任についての特約の制限) ・取引主任者の登録制度の新設、職務責任の明確化 (取引主任者による重要事項説明等)
		(社)不動産保証協会 設立 (昭和48年)	昭和46年 積立式宅地建物販売業法 施行
昭和50年			<昭和47年 宅建業法改正> 議員立法
			【改正内容】 ・営業保証金の引上げ (主たる事務所10万円→50万円) ・宅地建物取引業保証協会による弁済業務保証金制度の新設

不動産開発の進展

昭和50年	経済・社会情勢	業界の動向	不動産法制的動向
	<p>地価公示初のマイナス</p> <p>第3次全国総合開発計画(定住構想)</p> <p>第2次オイルショック</p> <p>宅地供給量の減少傾向</p> <p>地価安定期</p>	<p>大手不動産業者によるFC展開(昭和50年頃～)</p> <p>(財)日本ビルディング経営センター設立(昭和52年)</p> <p>全宅連が建設省に対して分野調整法に基づく調査及び調整を申し出(昭和52年～53年)</p> <p>首都圏宅地建物公正取引協議会「不動産公正競争規約」を策定(昭和54年)</p> <p>中古住宅の流通量が拡大</p> <p>(社)マンション管理業協会設立(昭和54年)</p> <p>(財)不動産流通近代化センター設立(昭和55年)</p> <p>全宅連と大手不動産業者との分野調整問題が解決(昭和56年)</p> <p>「木造戸建住宅価格査定マニュアル」を策定(昭和56年)</p> <p>米国大手FC・センチュリー21日本上陸(昭和58年)</p> <p>(社)日本不動産学会設立(昭和59年)</p>	<p>不動産流通問題研究会(建設省)開催(昭和52年～53年)</p> <p>→「報告書-不動産流通近代化の促進について」</p> <p><昭和55年 宅建業法改正> 閣法</p> <p>【改正内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・媒介契約規定(専任媒介・一般媒介)の整備(書面化義務等) ・クーリング・オフ制度の新設 ・取引主任者の講習受講義務 <p>昭和57年 標準媒介契約約款 告示</p> <p>約款上、専任媒介契約に係る物件情報の流通機構(業界が独自に認定)への登録が努力義務とされた</p>
昭和60年	<p>プラザ合意</p> <p>資産バブルの開始 不動産業向け貸出急増</p> <p>戦後最低の低金利 不動産小口化商品登場</p>	<p>(財)不動産適正取引推進機構設立</p> <p>不動産流通近代化センターがレイنزの設計・開発に着手(昭和60年)</p> <p>投機的土地取引が社会問題化</p> <p>東京都宅建協会が全国初のレイنز導入(昭和61年)</p> <p>全国に106の流通機構が乱立(昭和62年)</p> <p>(財)不動産適正取引推進機構が取引主任者試験を実施(昭和63年～)</p>	<p>昭和61年 地方公共団体事務整理合理化法 制定 <small>本則で宅建業法改正</small></p> <p>取引主任者試験について、指定試験機関制度の創設</p> <p>昭和61年・62年・63年 「不動産業における信頼ある経営の確立について」通達</p> <p><昭和63年 宅建業法改正> 閣法</p> <p>【改正内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・免許基準の強化 ・取引主任者の登録基準を強化 ・専属専任媒介契約を新設、指定流通機構(省令で新設)への当該契約に係る物件情報の登録義務化
平成元年	<p>消費税導入(3%)</p> <p>資産バブル崩壊 地価下落開始</p>	<p>全国に37の指定流通機構発足(平成2年)</p> <p>投機的土地取引が社会問題化</p> <p>経営基盤が弱い不動産小口化商品販売業者の倒産、悪質業者の発生</p> <p>不動産流通近代化センターが「不動産コンサルティング技能者」(現・不動産コンサルティングマスター)審査登録制度開始(平成5年)</p> <p>不動産市場の閉鎖性・不透明性</p>	<p>平成2年「投機的土地取引の抑制について」通達</p> <p>平成6年 不動産特定共同事業法制定</p> <p><平成7年 宅建業法改正> 閣法</p> <p>【改正内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定流通機構制度の整備(指定流通機構を法律上明確化、同機構への専任媒介契約に係る物件情報の登録義務化) ・免許の有効期間を延長 ・威迫行為等の禁止を追加

住宅の住み替え需要の増大

地価の高騰

バブル崩壊の影響

不動産法制の動向等について④

	経済・社会情勢	業界の動向	不動産法制の動向
平成10年	消費税引き上げ(5%)	全国の指定流通機構を4組織(東日本・中部圏・近畿圏・西日本)に再編 (平成9年)	平成9年 許可等の有効期間の延長に関する法律制定 <small>本則で宅建業法改正</small>
	中央省庁再編 Jリート市場開設 機関委任事務の廃止	旧建設省から各都道府県に発出された通達は一律廃止	取引主任者証の有効期間の延長(3年→5年)
		不動産流通近代化センター「不動産ジャパン」運営開始 (平成15年)	平成10年 資産流動化法制定 平成12年 投信法改正 <small>附則で宅建業法改正</small>
			取引一任代理の特例の追加 平成12年 マンションの管理の適正化の推進に関する法律 制定
平成20年	耐震強度偽装問題		平成13年「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」通達(地方整備局向け)
	企業統合・買収ブーム サブプライム問題	不動産取引情報提供システム『レイズマーケットインフォメーション』稼働開始 (平成19年)	平成18年 建築基準法等改正 <small>附則で宅建業法改正</small>
	消費者庁設置	公益法人改革に伴い、各業界団体は一般社団法人、公益社団法人(全宅連、全日)、公益財団法人(不動産流通近代化センター)へ順次移行 (平成20年～)	重要事項の追加(瑕疵担保責任の履行に関する保証保険の加入の有無等) 不実告知の対象事項の明確化
	東日本大震災	(公)日本賃貸住宅管理協会設立 (平成24年)	平成19年 消費者庁設置関連法 平成23年 賃貸住宅管理業者登録規程(告示) 施行
平成30年	消費税引き上げ(8%)	(一社)全国住宅産業協会設立 (平成25年)	平成25年 不動産特定共同事業法改正
	日銀がマイナス金利を導入	宅建業者の価格査定マニュアルの改訂 (平成27年)	<平成26年 宅建業法改正> <small>議員立法</small> 【改正内容】 ・宅地建物取引主任者の名称を宅地建物取引士へ改称 ・暴力団排除条項の追加
	少子高齢化・人口減少の進展	既存住宅の流通促進	<平成28年 宅建業法改正> <small>閣法</small> 【改正内容】 ・既存住宅状況調査(インスペクション)の説明を義務化 ・営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外
	空家等の増加 訪日外国人旅行者の急増	サブリースの増加 賃貸取引に係るIT重説の本格運用の開始(平成29年)	平成28年 賃貸住宅管理業者登録制度改正 宅地建物取引業法において賃貸住宅の媒介時の重説項目に管理業者の登録の有無を位置付け
	クラウドファンディングの拡大	平成29年 不動産特定共同事業法改正	
		平成29年 住宅宿泊事業法制定	
		平成30年 空き家等の媒介に係る報酬告示の見直し	