

不動産流通市場活性化フォーラム

円滑な不動産取引のために、消費者にとってどのような情報が必要か？

平成23年12月2日
国土交通省

社団法人 全日本不動産協会 副理事長
大幸住宅株式会社 代表取締役社長

林 直 清

1. 物件情報の開示【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】

共通

- ① 埋め立て地と液状化
- ② 接道関係
- ③ 土地測量図
- ④ 境界の明示・実測図
- ⑤ 上下水道埋設管の有無
都市ガス・電気の有無
- ⑥ 建蔽率・容積率・用途制限等
- ⑦ ハザードマップ
- ⑧ 騒音と大気
- ⑨ 都市計画・道路計画
- ⑩ 土壌汚染
- ⑪ アスベスト
- ⑫ 公示価・路線価・基準地価
固定資産税評価等
- ⑬ 近隣住民との関係・居住者情報
(暴力団事務所・宗教団体施設等)
- ⑭ 瑕疵の有無

その他 + a

- ① 将来性と物件の価値
- ② 敷地の高低
- ③ 水害予測
- ④ 担保評価とローン借入金額と年数
- ⑤ 周辺環境と交通利便性
(学校・幼稚園・公園・駅・バス停・
郵便局・銀行・警察署・消防署・
区役所・出張所・保健所・商店街・
コンビニ・スーパー・工場・ホテル)
- ⑥ 最新の正確な物件情報
- ⑦ 安全のための各種情報
(近隣環境・セキュリティ・
ファシリティ・住民環境)
- ⑧ 売主情報
- ⑨ 相場情報(適正価格かどうか)

1. 物件情報の開示【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】

戸
建

- ① 築造年月日 **新築** **中古**
- ② 適合建築か違反建築か **新築** **中古**

そ
の
他
+
α

- ① 施工会社と建設業者許可番号 **新築** **中古**
- ② 耐用年数 **新築** **中古**
- ③ 建物の耐震性 **新築** **中古**
- ④ 修繕履歴 **中古**
- ⑤ 管理状況 **中古**
- ⑥ 建物のリフォームと修繕費 **中古**
- ⑦ 建築確認書・中間検査済書・完了検査済書・構造計算書 **新築** **中古**
- ⑧ 設計図・施工図 **新築** **中古**
- ⑨ 施工過程の写真 **新築** **中古**
- ⑩ インスペクション **中古**
- ⑪ 省エネ基準適合・LED照明等 **新築** **中古**
- ⑫ 地震や水害等の履歴、給排水管の状況、傾きやクラックの有無、基礎の状態、省エネ性、心理的瑕疵の有無、暴力団・宗教等に関する施設や住人等 **新築** **中古**

1. 物件情報の開示【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】

マンション

- ① 建物の構造 **新築** **中古**
(鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨)
- ② 管理会社と管理内容と管理状態 **新築** **中古**
- ③ 修繕積立金のプール状況 **中古**
- ④ 修繕履歴 **中古**
- ⑤ 修繕計画 **新築** **中古**
- ⑥ 管理費・修繕積立金の滞納の有無 **中古**

その他+a

- ① 管理状態の程度が良いか悪いか
(建物の資産価値を上げる)
- ② 管理会社の実績

1. 物件情報の開示【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】

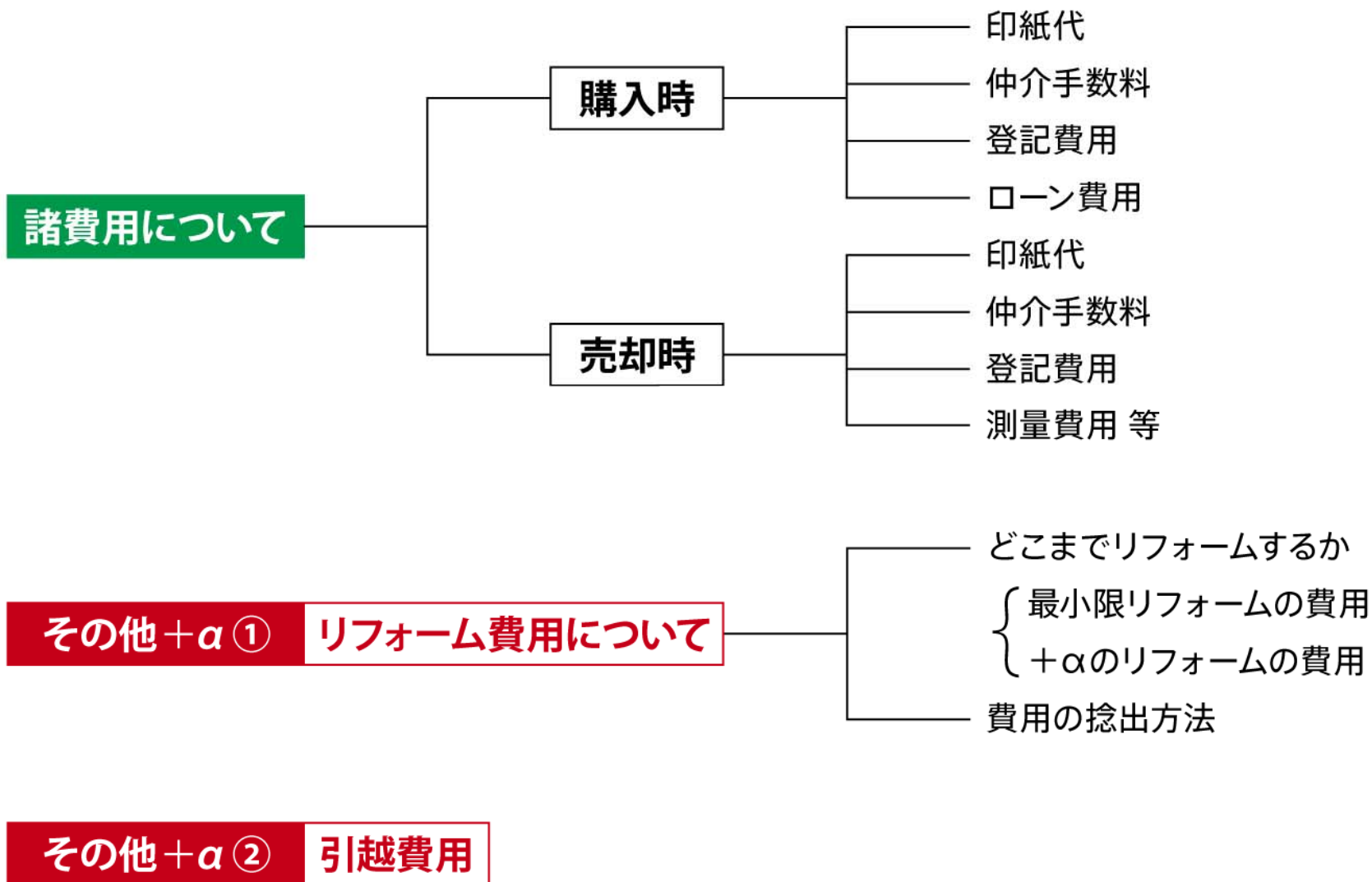
土地

- ① 建築基準法の説明
- ② 接道状況(法42条2項道路・法43条等)
- ③ 公道・私道・協定道路の説明
- ④ 通行や掘削承諾書の添付

その他+a

- ① どのような建物を法的に建てることができるか
- ② プランの提示
- ③ 新築建物の概算見積書

2. 金銭に関する情報【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】



2. 金銭に関する情報【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】

取得後に必要な費用について

- 固定資産税
- 都市計画税
- 管理費と修繕積立金
- 地代等

税金関係について

購入時

- 不動産取得税
- 贈与税

売却時

- 譲渡所得税

その他 + α ①

月々のローンの支払額

その他 + α ②

節税方法

- 相続時精算課税制度
- 住宅取得資金の非課税制度
- 売却時 …

- ① 居住用財産の3,000万円特別控除の特例
- ② 特定居住用財産の買い換え特例等

3. 取引に関する情報【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】

売主について

- ① 登記上の所有者と実際の売主
- ② 税金・管理費・修繕費等の滞納の有無
- ③ 近隣住民とのトラブルの有無
- ④ 事故物件・瑕疵の有無
- ⑤ 暴対法の説明

その他 + α

- ① 売却理由について
- ② 素性～仕事・勤務先・年齢

3. 取引に関する情報【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】

取引業者情報

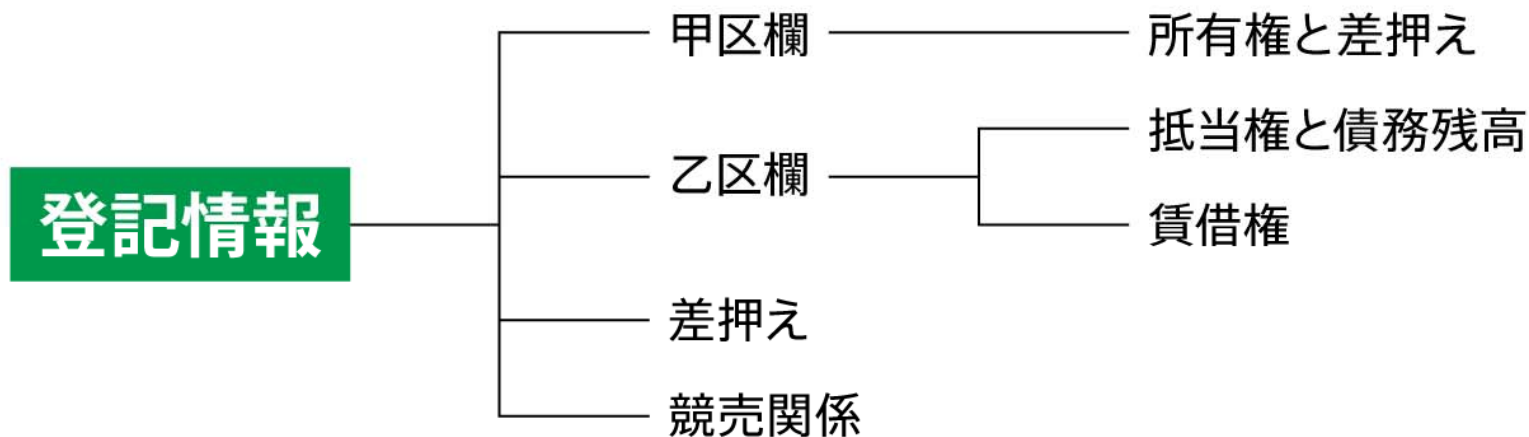
- ① 商号、本店所在地、電話番号、営業歴(免許番号)
取引主任者氏名・番号・押印

その他+α

ホームページ等で公開する

- ① 資本金と財務内容(貸借対照表・財務諸表)
- ② 取引実績件数
- ③ 従事者の勤務年数と取引実績件数
- ④ 有資格者の有無
 - 宅地建物取引主任者・不動産コンサル技能者・不動産鑑定士
 - 一級建築士・二級建築士・司法書士・行政書士・税理士
 - 公認会計士・賃貸不動産経営管理士・FP・ローンアドバイザー等
- ⑤ 社員の定着数
- ⑥ 過去の事故・違反等の有無
- ⑦ 地域密着・社会貢献度
- ⑧ 従事者教育の有無
- ⑨ マナー・モラル教育
- ⑩ ボランティア活動

3. 取引に関する情報【宅建業法35条(重要事項説明)及び47条の説明】



不動産業界・不動産業者の社会的信頼性・信用度の向上のために

- ① 諸法令や宅建業法と公取協規約を遵守し価値ある経営をする
- ② インターネット・ホームページ・新聞折込広告等で
正しい情報の公開の義務、誇大広告・オトリ広告は絶対にしない
—— 正しい広告の掲載方法の教育をする
—— 遵守しない場合の罰則を強化する必要あり
- ③ 倫理・モラルの教育をする

※上記科目を宅建試験に加える

- ① 売買取引ごとの物件に関する情報をファイル化して、永久保存する
- ② 売買や新築・リフォームごとの設計図書・工程写真を永久保存する
- ③ 1件3～4万円のできるインスペクション制度の確立
(将来、売却を考えた物件情報の保存は資産価値の向上につながり、中古物件流通市場の活性化になる)
- ④ 不動産会社の経営者・従事者教育の徹底が協会の責務である
- ⑤ 提案営業のできる従事者の育成(不動産コンサルティング・FP)
- ⑥ 将来、全従業者にライセンス(初級宅建試験制度)創設

不動産業界・不動産業者の社会的信頼性・信用度の向上のために

不動産業界全体のレベル向上を図って、消費者に対して社会的信頼を確立するために、全営業マンが持つ資格制度をつくるべき
(例えば「**初級宅建試験制度**」など)

また、現在の**宅地建物取引主任者**は「**宅地建物取引士**」に、
不動産コンサルティング技能者は「**不動産コンサルティング士**」にして、
不動産従事者のレベルアップを図ることが、不動産流通市場の活性化につながる