

# 流通市場研究会の検討の中間的取りまとめの概要

## I. 検討の経緯

○流通市場研究会は、学識経験者及び不動産業関係団体委員の参画を得て、平成19年8月の設置以来、計8回の会合で検討

## II. 中間的取りまとめの概要

### 1. 検討の背景

○社会経済状況の変化、インターネットを始めとするIT技術の急速な普及・拡大、消費者意識の高まり等を背景とした様々な変化

⇒ 不動産流通に係る諸制度やルール（制度インフラ）の不断の見直し・整備が必要

#### ①より安心安全な不動産取引を求める国民の要請への対応

不動産取引は情報の信頼性こそ最も重要であり、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することが、より一層重要

#### ②ストック重視政策の実現に向けた既存住宅流通市場活性化

本格的な少子長寿化社会、人口世帯減少社会の到来を目前にしてストック重視の住宅政策を実現するためには、既存住宅が消費者の信頼を得て安心安全に取引され、流通していく市場環境の整備、活性化が不可欠

⇒ 流通のプロである宅建業者が、消費者に情報を適確に提供し、円滑な流通を実現するだけでなく、将来の紛争予防も図りながら安心安全な取引が行える関係を構築し、消費者から信頼され頼りにされるその役割を一層高めていく必要

### 2. 媒介業者の役割・責任の明確化と信頼性の向上に向けた方策

#### （1）「告知書」の活用等による売主から買主への情報の提供・引継の促進

- ・既存住宅の安心安全な流通、将来の紛争予防のためには、新築、改修、修繕、点検等過去の履歴や現状に関する情報が所有者＝売主において整えられて保存され、媒介業者の価格査定や買主の判断材料として提供されることが有効
- ・売主に属する情報の円滑な引継に関する売主と媒介業者の役割・責務を制度上明確化する必要

⇒ ○告知書の活用促進・一般化（市場のデファクトスタンダードに）

- ・既にガイドラインに基づき取り組まれている告知書について、住宅の履歴を記録した書類もその一部として位置付けた上で活用を促進し、普及定着を図る

- 告知書による売主から買主への情報引継を円滑に行うため、媒介業者が両当事者の信頼関係構築に努力する役割を宅建業法上明確化
  - ・媒介業者が調査・説明義務を負うのではなく、売主の責任で作成された告知書を買主に提供する際に正確な情報が円滑に提供されるように努力
- 告知書の内容の一層の充実

## (2) 建物検査（インスペクション）の普及

- ・既存住宅の安心安全な流通、将来の紛争予防のためには、取引時点の物件の状態を第三者が客観的に検査・調査した結果を参考に、消費者が判断できることが有効
  - ・媒介業者も、インスペクションの実施を普及させていく役割を果たす必要
- ⇒ ○契約前のインスペクション実施の普及促進
- ・媒介業者は、売主買主間の信頼関係の下にコンサルティング的な役割により、売主に実施を働きかけ
- インスペクションの結果の活用
- ・結果を告知書として引継ぐとともに、価格査定や取引の判断材料に反映
- インスペクションに関する何らかの制度的位置付け

## (3) 価格査定の実、根拠の合理化

- ・物件価格に対する売主買主双方の納得と信頼確保のため、告知書やインスペクションの結果を参考として価格査定をより合理的なものとする必要がある
- ⇒ ○価格査定の実
- ・査定結果と根拠の合理性を適確に説明できるよう査定マニュアルを充実
- 不動産取引情報提供システムの拡充

# 3. 消費者に対するより適確な情報提供に向けた方策

## (1) 重要事項説明の見直し

- ・重要事項説明の項目が増加していく中で、消費者が実質的に情報の持つ意味を認識し理解した上で判断することが重要であり、そのために制度本来の趣旨に沿ったあり方について見直しを検討する必要

### ①重要事項説明項目の合理化

- 口頭説明の義務付けを不要として書面交付で足りるとする項目を選定する制度の合理化について、引き続き検討（ただし、消費者保護の観点から十分配慮が必要）
- 売主から買主に対して直接提供すべき情報については媒介業者の重要事項説明項目からは除外する形で整理することについて検討（告知書による売主から買

主への情報引継の制度的位置付けとセット)

## ○業者間取引における重要事項説明の合理化の検討

### ②重要事項説明書の一定期日前交付

- 契約直前でなく事前に書面交付することは消費者の理解を深め、消費者保護に資するため、一定期日前に何らかの書面交付を制度化する方向で検討
- その際、消費者本人が早期の契約締結を望む場合など本人の承諾・申出がある場合には、一定期日前交付は不要とすることが適当
- 書面交付後の事情変更の扱いや記名押印の扱いなど詳細について検討

### ③インターネット等を利用した書面交付

- 重要事項説明書交付の一つの方法として、インターネットやメール等の情報通信手段の活用を制度上位置付ける方向で、要件等の詳細を検討

## (2) 情報提供の充実のためのその他の方策

### ①契約後の事情変更に関する情報提供の位置付け

- いわゆる青田売りの場合など、重要事項説明を行った事項について契約後引渡し前までの間に生じた事情変更を宅建業者が認識した場合には、変更事項について当事者に情報提供しなければならないこととする方向で検討

### ②適合性の原則の趣旨を参考とした分かりやすい説明

- 消費者の知識、経験、財産の状況、契約目的などその属性に応じて重要事項説明書の記載内容や説明方法について配慮しなければならないとする、いわゆる適合性の原則の趣旨を参考とした分かりやすい説明について、制度上明文化する方向で検討

## Ⅲ. 今後の進め方

- 今後、中間的取りまとめに示した基本的方向性に沿って、さらに国土交通省において関係各方面の意見を十分聞きながら最適な制度インフラのあり様について検討
- さらに、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において専門的見地から審議予定

## 流通市場研究会委員名簿

座長	中川 雅之	日本大学経済学部教授
	熊谷 則一	弁護士
	市川 宜克	(社) 全国宅地建物取引業協会連合会常務理事 静岡県宅地建物取引業協会会長、葵開発(有)代表
	藤野 茂樹	(社) 全日本不動産協会副理事長 全日本不動産協会岡山県本部長、下電開発(株)代表取締役
	小島 哲郎	(社) 不動産流通経営協会業務流通委員長 三井不動産販売(株)専務取締役
	桃野 直樹	(社) 日本住宅建設産業協会流通委員長 東日本住宅(株)代表取締役会長
	青山 恵一	(社) 不動産協会 住友不動産販売(株)住宅営業本部住宅業務部長
	番場 哲晴	(財) 不動産適正取引推進機構研究理事
	伊藤 英隆	(財) 不動産流通近代化センター研究理事
	国土交通省総合政策局不動産課	

## 流通市場研究会検討経過

- 第1回 平成19年8月31日 住宅の履歴に関する情報提供の現状について
- ・重要事項説明による説明
  - ・売主からの告知書による説明
- 第2回 平成19年9月19日 住宅履歴書に関する取組事例について
- 第3回 平成19年10月10日 流通市場研究会における検討課題、論点整理
- 第4回 平成19年11月14日 既存住宅の取引価格について
- ・価格査定マニュアル
  - ・既存住宅の価格決定要因
- 第5回 平成19年12月19日 既存住宅へのインスペクションの活用等について
- 第6回 平成20年2月6日 消費者に対する情報提供・説明のあり方について
- ・重要事項説明の合理化等制度のあり方
  - ・既存住宅の買主への情報提供のあり方
- 第7回 平成20年3月17日 消費者に対する情報提供・説明のあり方について(2)
- ・消費者に説明、提供すべき情報の量、時期、方法
- 第8回 平成20年6月4日 流通市場研究会検討の中間的取りまとめについて