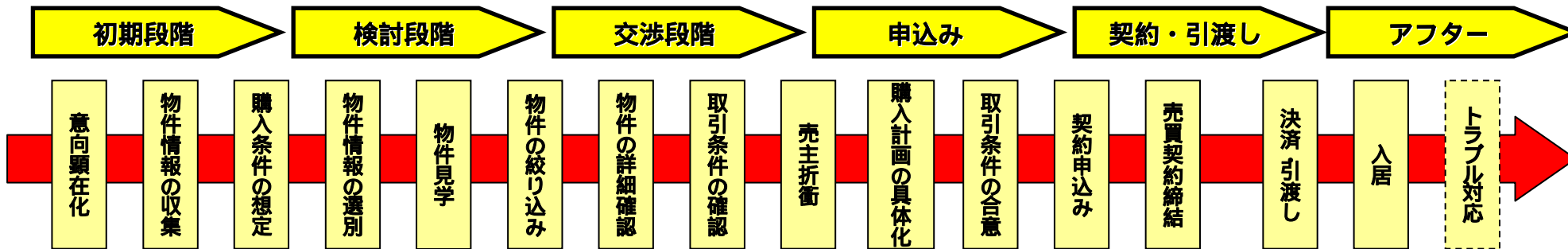


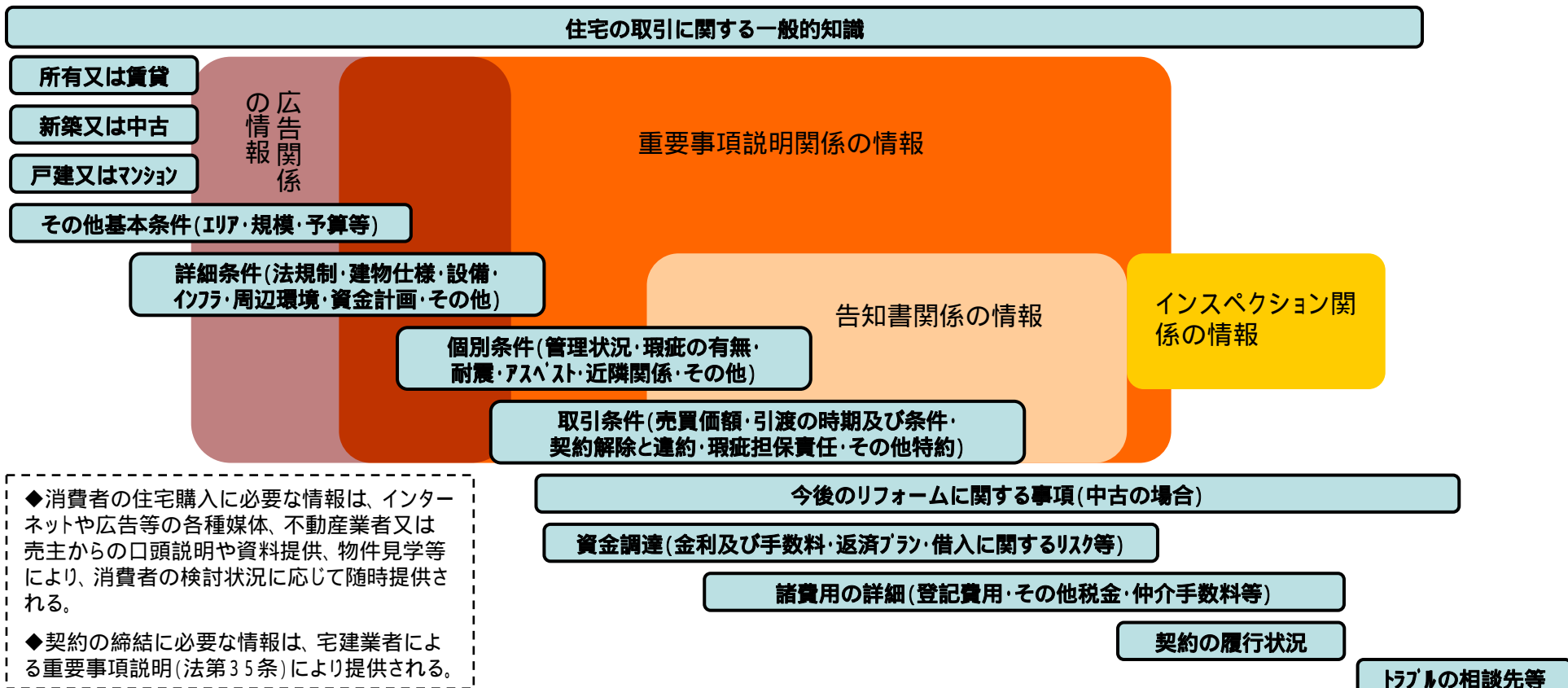
重要事項説明について

平成20年12月4日
国土交通省総合政策局
不動産課

購入プロセス



検討事項



◆消費者の住宅購入に必要な情報は、インターネットや広告等の各種媒体、不動産業者又は売主からの口頭説明や資料提供、物件見学等により、消費者の検討状況に応じて随時提供される。

◆契約の締結に必要な情報は、宅建業者による重要事項説明(法第35条)により提供される。

情報入手

インターネット・広告・知人等

不動産業者・売主・インスペクション会社・金融機関等

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。

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通し
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

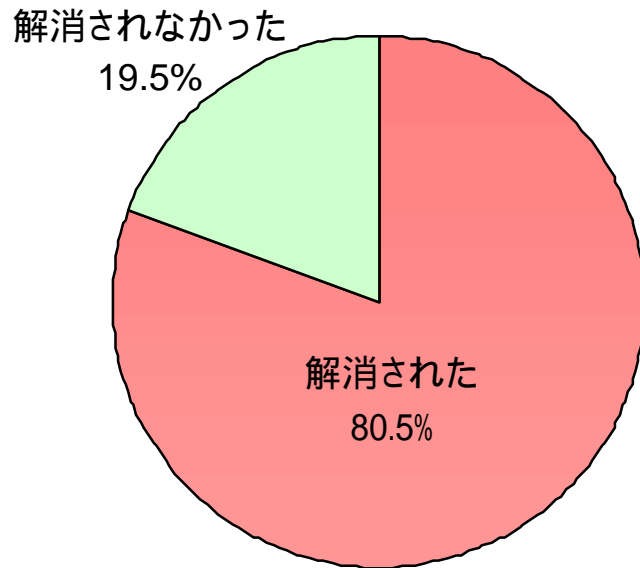
手付金等の保全措置の概要(業者が自ら売主の場合)
支払金又は預り金の保全措置の概要
金銭の貸借のあっせん
瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置の概要

区分所有建物の場合はさらに次の事項

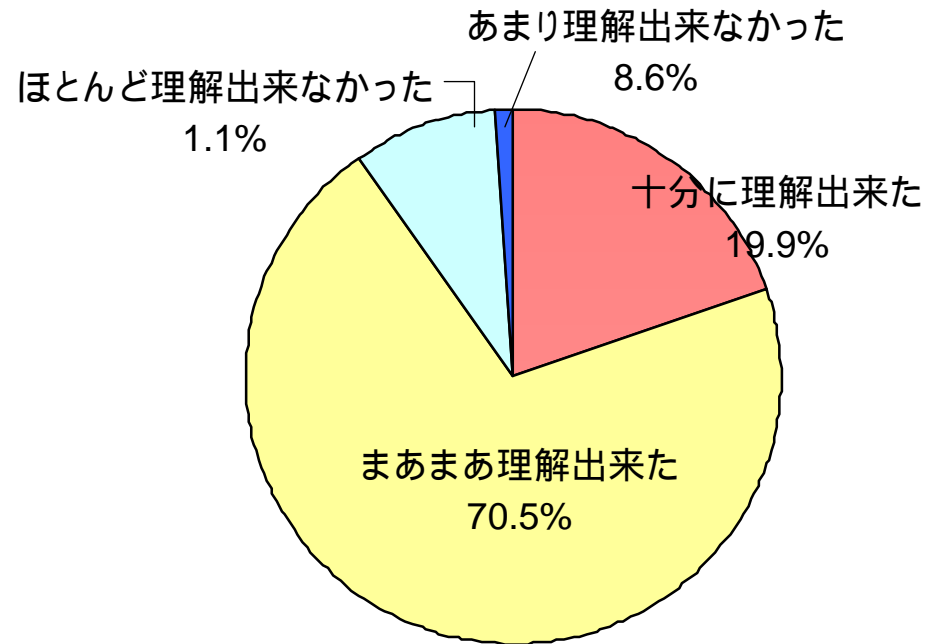
敷地に関する権利の種類及び内容
共有部分に関する規約等の定め
専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め
専用使用権に関する規約等の定め
所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め
修繕積立金等に関する規約等の定め
通常の管理費用の額
管理の委託先
建物の維持修繕の実施状況の記録

重要事項説明により消費者の一定の理解が進んでいる。

重要事項説明を受けて、説明前に抱えていた
疑問や不安は解消されましたか



説明を受けて住宅そのものや購入(賃貸)条件など
取引の全体について理解できましたか



出典：不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会報告書

調査実施期間 2006年8月24日～25日

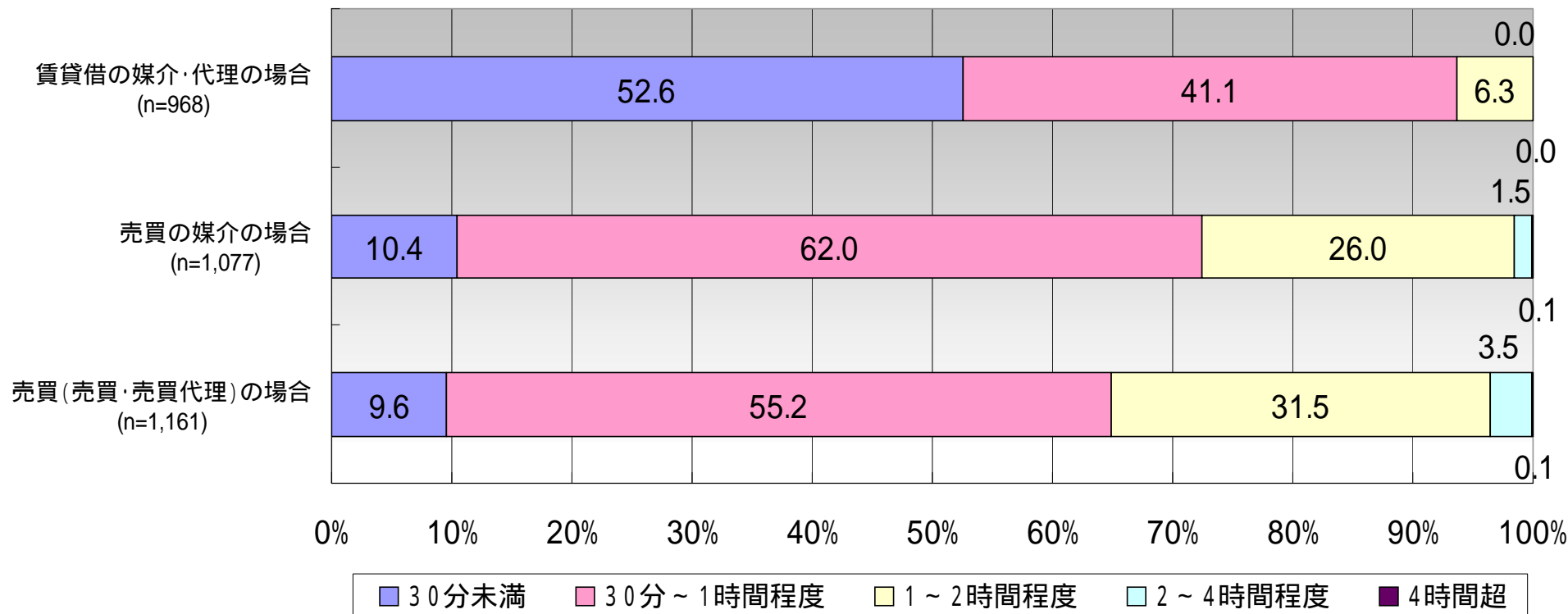
調査対象 gooリサーチ消費者モニター

調査方法 gooリサーチを利用したWebアンケート調査

有効回答数 1587

重要事項説明に要する時間は、賃貸借の媒介の場合で、約90%以上が1時間以内、
 売買の場合で、約35%が1時間以上となっている。

【重要事項説明の平均的な所要時間はどのくらいですか】



【調査について】

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、

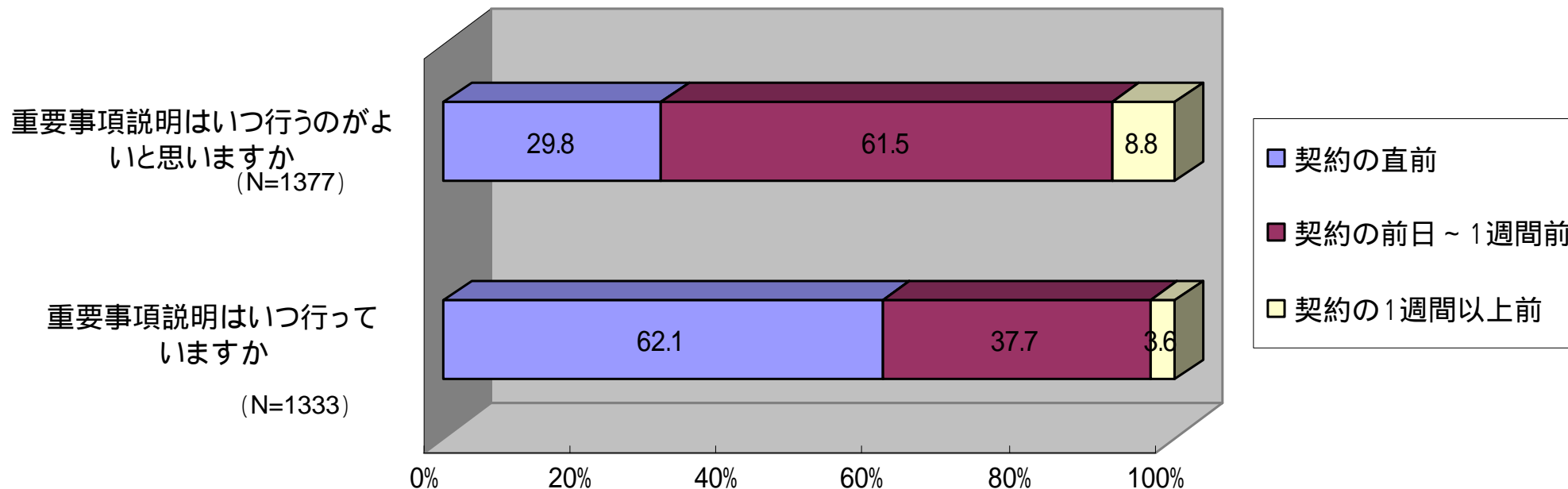
(社)全日本不動産協会、(社)日本住宅建設産業協会、(社)全国住宅建設産業協会連合会

調査方法: 業界団体を通じて調査票の配布・改修を実施

有効回答数: 1,331

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。

【業者に対する調査】



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

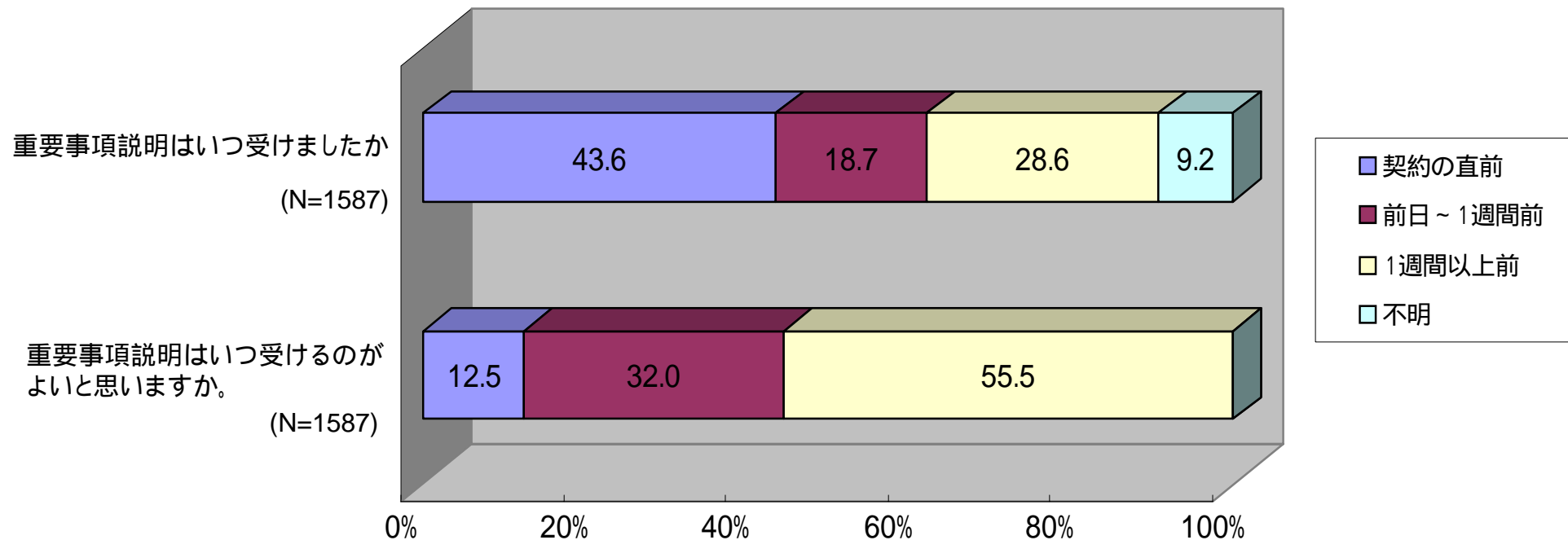
(社)日本住宅建設産業協会

(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。

【消費者に対する調査】



出典：不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会報告書

調査実施期間 2006年8月24日～25日

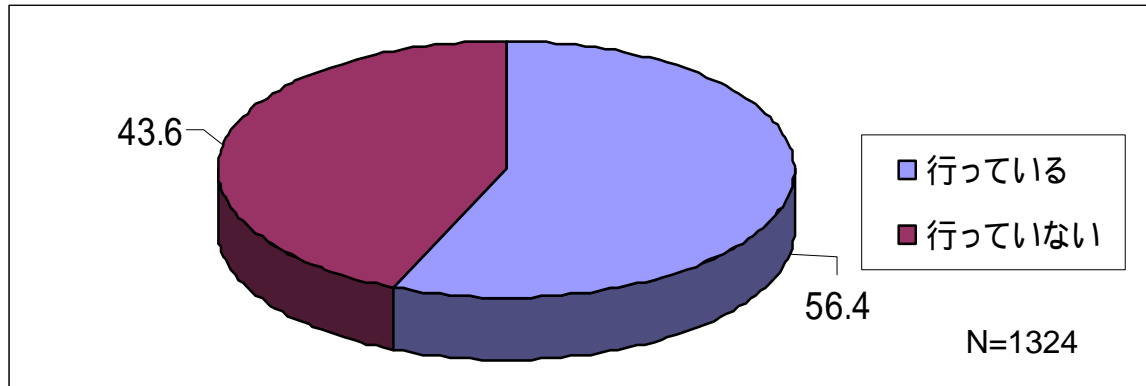
調査対象 gooリサーチ消費者モニター

調査方法 gooリサーチを利用したWebアンケート調査

有効回答数 1587

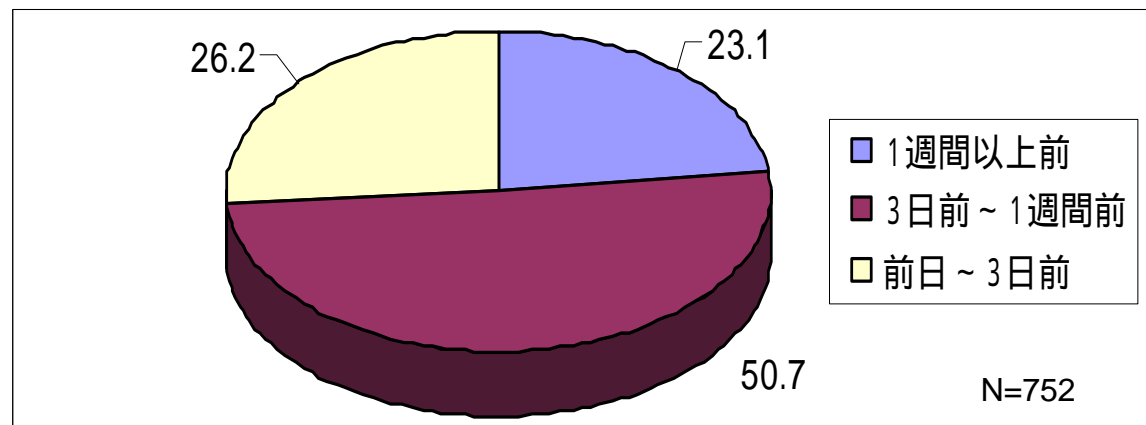
半数以上の業者において重要事項説明の期日前に書面の交付がなされている。

【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

購入者等が必要とする情報とタイミング(一例)

購入者が契約に至るまでに、重要事項説明の項目について必要とする内容と時期にバラツキがある。

項目	初期段階	検討段階	交渉段階	申込み
権利関係の明示				
所有権か借地権か(登記事項)	→			
私道は他人所有か、私道に係る負担金はあるか、掘削承諾等の権利関係は明確か【私道に関する負担】		問題あり →	問題なし →	
借地権の場合、定期借地権か否かの別	→			
権利制限内容の明示				
市街化区域か市街化調整区域か(都市計画法)	→			
希望する建物の建築又は再建築は可能か(建築基準法)	→			
景観法、文化財保護法、土壌汚染対策法等による制限はないか(その他の制限)		制限あり →	制限なし →	
物件属性の明示				
飲用水等のインフラは整備されているか、未整備の場合の手続きと負担はどうか		未整備 →		
飲用水等の埋設管の状況はどうか(埋設位置等)		問題あり →	問題なし →	
どのような区画割りか、マンションの構造・総戸数・間取り等はどうか(未完成物件)		→		
造成宅地防災区域・土砂災害警戒区域に該当するか		該当 →		
建物の耐震性に問題はないか、アスベストの使用はないか		問題あり →	問題なし →	
台所・浴室・便所等の設備に不具合はないか		問題あり →	問題なし →	
取引条件の明示				
不動産取引慣行に照らして一般的な調整事項である場合			→	
契約意思に大きな影響を与え、かつ初期段階から確定的な条件である場合		→	→	
宅建業者が講じる措置				
			→	
区分所有建物に関する事項				
規約内容全般、通常の管理費や修繕積立金はいくらか(一般的な事項)		→	→	
ペットの飼育は可能か、事務用途での使用は可能か(特殊な事項)		→		

最終的には重要事項説明により提供される

本資料における情報提供の時期は、あくまでも一例であり、依頼者のニーズ(何を重視しているか)、伝えるべき情報の重要度等により提供すべきタイミングは変わります。

本資料は「情報提供」の観点で作成した参考資料であり、不動産の表示に関する公正競争規約と完全に対応するものではない。