

宅地建物取引の現状についての一考察

金安 均¹

¹建政部 計画・建設産業課 (〒950-8801 新潟市中央区美咲町1-1-1)

宅地建物取引業法については、宅地建物取引業の適正な運営を図ることにより、宅地及び建物の利用を促進することを目的として昭和27年に制定され、以来、その時代のさまざまな変化に応じて、現在に至るまでの間に数多くの法改正が行われてきた。ここでは、それらの法改正の内容について整理するとともに、最近の主な改正等内容の紹介を交え、今後の影響や課題について考察した。

キーワード 宅建業法、重要事項説明、IT重説、インスペクション

1. 宅地建物取引業法の制定

昭和20年の終戦後、日本は戦災による甚大な住宅被害や海外からの引き揚げ者の人口急増が原因で、かつて無い住宅難となり住宅需要が高まった。宅地建物の需要の急増は宅地建物の取り引きを盛んにし、これに介在する仲介業者が激増したが、当時はこれらの業務を取り締まる法律はなく、仲介取引が無資本で報酬を得られることもあり、資力に乏しく、また不動産取引の専門的知識や経験がほとんどない者や、さらに犯罪歴のある者までもが仲介業を営むことも少なくなかった。その結果、購入者に対する手付金詐欺や預かり金の横領等の不正行為も多く、二重売買、登記・引き渡し等の不当な履行遅延、過大な報酬の要求、恐喝、脱税等の不動産犯罪を行う悪質な不動産業者がはびこり、取引関係者が不測の損害を被る事態となった。これらの事態を規制すべく、昭和27年6月に「宅地建物取引業を営む者の登録を実施し、その事業に対し必要な取締を行い、もってその業務の適正な運営を図ることにより、宅地及び建物の利用を促進すること」を目的として宅地建物取引業法が制定された。

制定当初の法の構成は、総則・登録・業務・雑則・罰則の5章からなる全文でわずか28ヶ条からなる取締法規として制定され、業務に関する規定は7ヶ条だけであった。制定から約70年弱が経過した中で、日本のめざましい高度経済成長は不動産取引の活性化と取引形態の大規模化、多様化をもたらしたが、その一方で悪質な不動産業者や不当行為もあとを絶たず、取引紛争や様々な消費者被害が起きていることも事実であり、これらの問題に対処すべく度重なる法改正を繰り返し、今では全文で193ヶ条の法律となった。

2. 宅地建物取引業法の概要

(1) 不動産業の分類

日本標準産業分類においては、宅地建物取引業は「不動産業」に分類される。不動産業と法律による業者への規制の関係を図にしたものが図-1である。宅地建物取引業法の規制対象としているのが、①自らが行う宅地建物の売買・交換②他人が売買・交換・賃貸をするにつきその代理や媒介を業として行う行為（宅地建物取引業）であり、自らが行う賃貸（貸しビルやアパート経営をする行為等）については宅地建物取引業に含まれず、宅建業法の規制の対象外となっている。

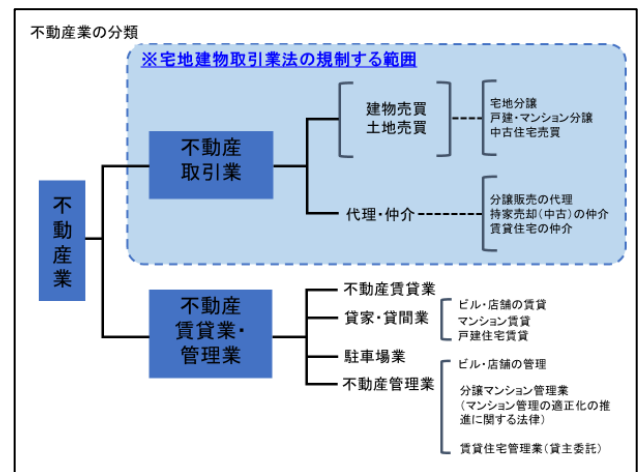


図-1 不動産業の分類と法律による業者への規制

(2) 宅地建物取引業法とは

a) 目的

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ることを目的（宅建業法第1条）としている。

b) 規定の構成

規定している基本的構成は①免許制度②宅地建物取引士制度③営業保証金制度④宅地建物取引業者の業務に対する規制⑤宅地建物取引業者に対する監督・罰則等に関する規定に大きく分かれており、その内容は多岐にわたっている。この中で④は宅建業者に対してルールを遵守することを義務付けている規制で、図-2に示すとおり多くの義務を課している。

業務時期等	規制内容	条文
業務処理の原則	信義誠実義務	31 条
業務処理一般	守秘義務	45 条
	重要事項不告知等の禁止	47 条1号
	従事者証明書の携帯等	48 条
	帳簿の備付け	49 条
	標識の掲示等	50 条
営業段階	媒介契約に関する規制	34 条の2
	代理契約に関する規制	34 条の3
	誇大広告の禁止	32 条
	広告開始時期の制限	33 条
	取引態様の明示義務	34 条
契約締結の前段階	重要事項の説明義務	35 条
	供託書等に関する説明	35 条の2
契約の締結	契約締結等の時期の制限	36 条
	手付信用供与等による契約締結の誘因の禁止	47 条3号
	断定的判断の提供、威迫等の禁止	47 条の2
	契約にかかる書面の交付	37 条
	報酬額の制限	46 条
	不当に高額な報酬を要求する行為の禁止	47 条2号
	宅建業者が自ら売主となる売買契約の場合の制限	
	自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限	33 条の2
	クーリング・オフ	37 条の2
	損害賠償額の予定等の制限	38 条
手付の額の制限等	39 条	
瑕疵担保責任についての特約の制限	40 条	
手付金等の保全	41 条	
割賦販売の契約の解除等の制限	42 条	
所有権留保等の禁止	43 条	
契約の履行	不当な履行遅延の禁止	44 条

図-2 宅建業者への業務に対する規制

(3) 宅地建物取引業法の改正経緯

宅建業法の改正経緯について、制定以降多数回にわたり法改正が行われてきた。その経緯は制定もふくめ大きく4つの時期に分けることができる。

第一時期は、不動産業に対する規制がなく、野放しで無法状態であった時期である。悪質な業者を排除、取り締まるという警察行政の一環として宅地建物取引業法が制定され最小限の業務規制を行った。

第二時期は、昭和30年代半ばから昭和40年代半ばの高度経済成長を反映して宅地建物の需要が飛躍的に増大し、仲介業だけではなく宅地造成・分譲マンション等の開発・販売業が発展し、宅地建物取引業が大規模化、多様化した時期である。購入者は取引の知識や経験も乏しいことから、紛争に巻き込まれて損害を被る事案が増え、昭和39年の改正(第4次改正)では、「宅地建物の取引の公正の確保」を、昭和46年の改正(第6次改正)では「購入者等の利益保護」と「宅地建物の流通の円滑化」を図ることを宅建業法の目的に加えるとともに、宅建業法の全文を見直し大幅に改正、整備されるに至った。

第三時期は、昭和50年前後から社会構造が変化し、日本においても中古住宅の流通量の拡大と買い換えの需要という状況が現れ大手企業、信託銀行等が不動産仲介業に積極的に参入し始めた時期である。当時の不動産流通(仲介)業界は、中小企業や個人事業主の宅建業者が多くを占め仲介契約書等の書面を取り交わさないまま仲介業務を行い、その報酬を巡って紛争が起きる等依然として進歩のない方法で業務を進めていたため、不動産流通業界を近代化し不動産業を育成していく必要があった。そこで、昭和55年の改正(第8次改正)で媒介契約の規制を導入し、不動産流通業の近代化不動産取引市場の透明化、活性化が図られた。

第四時期は、消費者行政の一元化を目指して平成21年6月5日に消費者庁、消費者委員会が設置され、宅建業法が国土交通省と消費者庁の共同所管となり、消費者保護の要請が一段と強化されることとなった。

これら改正経緯を年代別にまとめると図-3のとおりであり、当時の社会問題や社会情勢の変化を背景とした課題に対処すべく法改正を重ね、宅地建物取引業制度の整備が図られてきた。

年代	背景	課題	改正等
昭和20年代	終戦後の住宅難宅地建物取引業者に対する法的規制の空白に因る悪質業者の横行	宅地建物取引業者に対する法的規制	制定 (S27. 6. 10) 第1次改正 (S29. 6. 12)
昭和30年代	経済の復興、旺盛な住宅需要からの宅地造成ブーム(都市郊外での造成・分譲の活発化)	宅地建物取引業法制度の整備	第2次改正 (S32. 5. 27) 第3次改正 (S34. 4. 11) 第4次改正 (S39. 7. 10) ・登録制度から免許制度へ
昭和40年代	住宅ローンの発達によるマイホーム時代の到来、マンション供給の活発化、地価の高騰	宅地建物取引業者の業務の適正化	第5次改正 (S42. 8. 1) 第6次改正 (S46. 6. 16) 第7次改正 (S47. 6. 24)
昭和50年代	・オイルショック後の開発・分譲の停滞 ・仲介市場の拡大 ・マンションをめぐる諸問題の発生	不動産流通の近代化と中小業者の協業化の推進	第8次改正 (S55. 5. 21) ・法律の目的に「宅地建物取引業の健全な発達を促進する」ことを追加
昭和60年代	・経済・社会の変化として、サービス経済化、情報化、ニーズの多様化、都市化 ・地価の高騰	・信頼産業を目指しての人材教育の充実、取引保証の充実、情報サービスの高度化 ・保証の充実 ・不動産流通市場の整備、近代化	第9次改正 (S61. 12. 26) 第10次改正 (S63. 5. 6)
平成10年代	バブルの崩壊、地価の下落	・不動産取引市場の閉鎖性、不透明性の解消 ・土地の流動化 ・国民負担の軽減と業務の適正な遂行の確保	第11次改正 (H7. 4. 19) 第12次改正 (H. 11. 21)
平成20年代	・宅地建物取引主任者の役割の増大 ・既存住宅の流通促進	・宅地建物取引主任者の適正な業務確保 ・住宅ストックの有効活用 ・ライフステージに応じた住み替え等による豊かな住生活の実現	第14次改正 (H28. 6. 3)

図-3 年代別にみた法改正経緯

3. 近年の法改正等について

(1) 既存建物取引時の情報提供の充実

a) 背景

日本の既存住宅流通シェアは欧米諸国と比較すると、図-4で示すとおり既存住宅の流通シェアの割合は欧米諸国の約70～85%に比べて日本は14.5%と低い水準にあることから、既存住宅の流通市場が活性化することは①国民資産である住宅ストックの有効活用②既存住宅流通市場の拡大による経済効果③ライフステージに応じた住み替えの円滑化による豊かな住生活の実現、等の観点から重要な政策課題であった。しかし既存住宅は個人間で売買されることが多いことから、購入者は住宅の質に対する不安(図-5)を抱えており中古住宅の品質が明らかでないことが中古住宅の購入のネックとなっており、一方で一般消費者である売主に広く情報提供や住宅瑕疵担保の責任を負わせることはなかなか困難で、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図る必要があった。

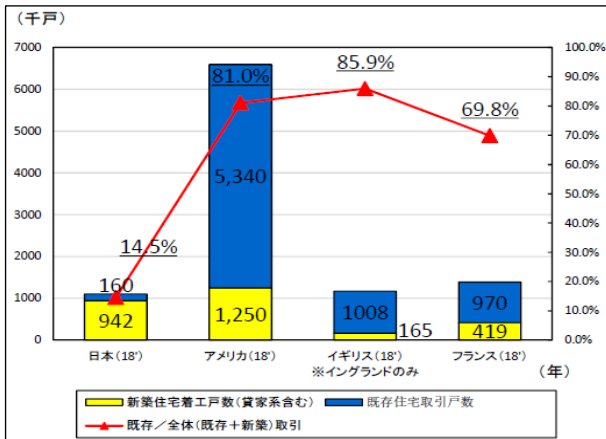


図-4 既存住宅流通シェアの国際比較

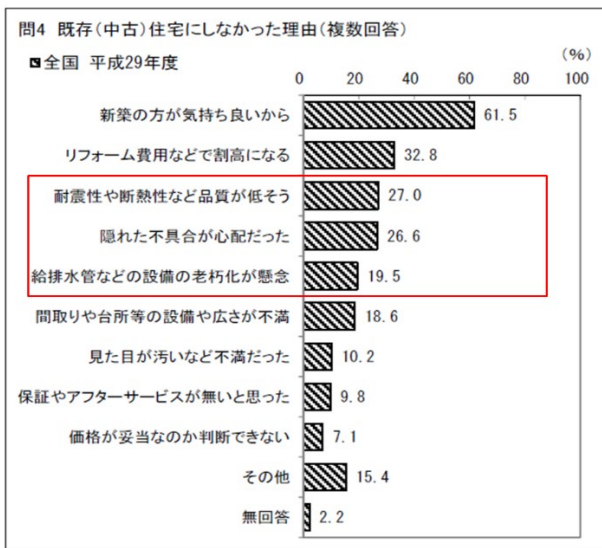


図-5 住宅市場動向調査(国土交通省)

b) 改正による措置内容

前述のような背景により一部改正(H30.4.1施行)された。その内容は「宅地建物取引業者が、専門家によるインスペクション(建物状況調査)の活用を促し、建物状況調査の普及を図る」ことである。

インスペクション(建物状況調査)

専門家による建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化や不具合の状況を目視、計測等により調査するもの。
その対象部位は建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分となる。

インスペクションが広く実施されることになれば、良質な既存住宅が流通しやすくなる、つまり既存住宅の質の向上が図られ、買主の既存住宅に対する不安が取り除かれ既存住宅流通の活性化につながるものとなる。

具体的に改正で義務付けた事項は図-6のとおりであり、宅地建物取引時の流れに当てはめると①媒介契約締結時②重要事項説明時③売買契約締結、を行う時に義務付けている。①媒介契約締結時に、宅建業者が媒介依頼者の意向に応じてインスペクション業者をあつせんすることで、インスペクションを知らなかった消費者の利用の促進が期待できる。②重要事項説明時に宅建業者がインスペクションの結果を買主に対して説明することで、建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能になる、またインスペクションの結果を活用した既存住宅瑕疵保険の加入の促進が期待できる。③売買契約締結時にインスペクションの結果を売主・買主が相互に確認し、その確認内容を売買契約書に記載することで建物瑕疵を巡った物件引き渡し後のトラブル防止につながる、というものである。

条 項	改正内容
第34条の2第1項	媒介契約書面に、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載
第35条第1項	建物状況調査の結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を重要事項として説明
第37条第1項	37条書面に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載

図-6 インスペクションの普及に係る改正

c) インスペクションの利用促進状況

H30.4.1施行から約2年ちょっとが経過している。インスペクションの利用促進は図られているのか検証したい。

国土交通省が令和元年度に実施した「建物状況調査の実施状況に関するアンケート調査」によると、宅建業者が媒介契約を締結した物件(対象件数55,141件)のうち、インスペクションのあつせんの希望があった割合は約6%であり、内インスペクションを実施し売買契約の締結に至った割合は4%と非常に低いものであった。

つぎに立入調査における現状についてだが、北陸地方整備局においては毎年11月くらいに、宅建業の適正な運

営の確保とその健全な発達を図ることを目的として、大臣免許の宅建業者に対して立入検査を実施しており、H30. 4. 1施行以降は平成30年度に12社、令和元年度に14社の合計26社に対して立入検査を行っている。図-7は立入検査を行った際の法令違反の指摘事項をまとめたもの（上位5項）であるが、最も多いものが「媒介契約書のあっせんの有無の記載漏れ」であった。

違反事項	件数
媒介契約書のあっせんの有無の記載漏れ	7
重要事項説明書の記載漏れ	7
帳簿の備付け義務違反	6
従業者名簿の備付け義務違反	4
契約書等の書面の不交付	4

図-7 立入検査時の違反項目件数（上位5項目）

以上のことから、インスペクションに対する消費者の認知度・理解度は低く、立入検査の結果を見る限り宅建業者についても認知度がどれ程のものなのかはよく分からず積極的なあっせんがなされているとは言い難い現状ではないかと考えられる。

(2) ITを活用した重要事項説明（IT重説）

a) 背景

「世界最先端IT国家創造宣言（H25. 6. 14に閣議決定）」においてITは経済成長と社会の抜本的改革に必要な不可欠なものであるとし、アナログ社会を前提とした制度からデジタル社会を前提とした制度へと見直すべく、対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含めて、多岐にわたる分野においてIT活用する分野を拡大する観点から「IT活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」を策定することが示され、同年12月に策定されたものであるが、この中で、不動産分野において、不動産取引における重要事項説明に際しての対面原則の見直しが検討対象として挙げられたものである。

b) 重要事項説明

購入者等が宅地建物に係る権利関係や取引条件等について十分理解して契約を締結できるようにし、取引に係る紛争を未然に防止するため、専門的な知識、経験、調査能力を持つ宅地建物取引業者に重要事項の説明義務を課している。法令上は「書面を交付して説明」としているのみで「対面」とは明示していないが、法制定時にテレビ電話等は想定されておらず、その解釈・運用において「対面」を義務づけていた。

法第35条（重要事項の説明等）
宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃貸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、交換若しくは賃貸の各当事者に対して、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、交換又は賃貸の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、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を交付して説明をさせなければならない

なお国土交通省が毎年行っている「宅地建物取引業法施行状況調査（図-8）」では、宅建業法担当課が対応した苦情・紛争相談件数を原因別にみると「重要事項の説明等」に関するものが圧倒的に多く、また今までの法改正においても「重要事項の説明等」に関することは、その多発する紛争を背景に3回の法改正が行われている。

苦情相談項目	平成30年度	
	件数	構成比
重要事項の説明等（重要事項の不告知含む）	336	35.5%
契約の解除（ローン不成立による解除含む）	78	8.2%
報酬（高額報酬の請求含む）	66	7.0%
瑕疵問題（瑕疵補修含む）	64	6.8%
契約内容に係る書面の交付	45	4.8%

図-8 主要原因別苦情・紛争相談件数（上位5項目）

c) 賃貸住宅に係るIT重説の本格運用

しかしながら「重要事項の説明」に関しては前述のとおり不動産取引におけるトラブル原因の多くを占めており、一般的に慎重な対応が求められる取引過程であり、今までは対面のみで行われてきたという状況を踏まえた上で、本格運用に至るまで慎重な検討がなされている。取引内容を①賃貸取引②売買取引（法人）③売買取引（個人）の3つに分け社会実験を行い、その結果を検証した上で、賃貸取引のみ平成29年10月からIT重説の本格運用が開始された。ちなみに売買取引については社会実験継続中になっている。

d) IT重説のメリットと問題点

宅地建物取引業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うものであり、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して「対面」と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となるが、そのメリットには①遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が減少する②重要事項説明実施の日程調整の幅が広がる③顧客がリラックスした環境で重要事項説明を受けられる④来店が難しい場合でも契約者本人に対して説明ができる、等様々なことが期待できる一方で、こうした不動産取引のIT化の普及には、当然に取引の安全性の担保が大前提となる。賃貸取引については、社会実験を行いその安全性を検証した上での本格運用を開始したわけだが、社会実験に参加（登録）した業者数は303社で内53社が実施（取引件数1,045件）している。免許されている宅建業者は全国で約126,000社である。そのほんの一部（0.04%）の社会実験結果をもって消費者の安全を確保しているとは言い難く、また宅建業者にとっては長年「対面」を義務としてきた中での今回のIT化への対応は、業務の効率化・生産性向上の観点から従前の営業スタイルを大きく変え、ビジネスチャンスととらえ新たに宅建業に進出してくる業者も出てくるのではないかと考えられるが、その時に事業の効率化等を優先するあまりに、大前提となる取引の安全性がおろそかになり、法令違反につながることも懸念さ

れる。

(3) 水害リスク情報提供の説明義務化

a) 背景

ここ数年、集中豪雨等による大規模水災害が頻発している状況で、その特徴としては、これまでのように大規模水災害が一定の間隔をおいて発生するのではなく、毎年立て続けに起こっている。気象庁では集中豪雨や台風で、数十年に一度レベルの大雨が予想される場合などに「大雨特別警報」を出すことをH25年8月から始めているが、以降、その数十年に一度といわれる特別警報が図-9に示すとおり7年間で実に16回も出ている。

	年月	災害内容	警報の出た都道府県
1	H25.9月	台風18号	福井、滋賀、京都
2、3	H26.7月	台風8号	沖縄
4	H26.8月	台風11号	三重
5	H26.9月	大雨	北海道
6	H27.9月	関東・東北豪雨	栃木、茨城、宮城
7	H28.10月	台風18号	沖縄
8、9	H29.7月	九州豪雨、大雨	福岡、大分、島根
10	H30.7月	西日本豪雨	福岡などの11府県
11	R1.7月	台風5号	長崎
12	R1.8月	大雨	佐賀、福岡、長崎
13	R1.10月	東日本台風	東京などの13都県
14、15、16	R2.7月	豪雨	熊本などの7県

図-9 大雨特別警報の事例

洪水や浸水の水害リスクについては宅建法上の説明義務は無かったが、前述した近年の大規模水災害の頻発から、宅地建物取引の際に洪水や浸水のハザードマップを使った災害リスクの周知・説明を求める声は高まっていた。

b) 重要事項説明項目の追加

前述の背景により、宅地建物取引業法施行規則の一部改正する命令がR2年7月に公布、8月に命令・ガイドライン等施行されることになった。その内容は、水害ハザードマップ上のどこに、取引対象の宅地建物が所在しているか消費者に確認させるもので、取引の対象となる宅地建物の所在地を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し概ねの位置を示すことを新たに重要事項として加えた。

水害ハザードマップ

水防法に基づき国又は都道府県が指定・公表した洪水の浸水想定区域をもとに市町村が作成する、想定最大規模の洪水、内水、高潮、津波を対象とした、洪水浸水想定区域図に洪水予報等の伝達方法、避難場所その他洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な事項等を記載したハザードマップ。印刷物の配布やインターネット等により住民に周知している。

c) 項目追加における課題

近年の大規模水災害の頻発で不動産取引時において水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素になっている中で水害リスク情報提供が説明義務化されたことは、消費者利益の保護の観点からとても有意義なことである。ただ、この改正の施行はR2年8月からなのでこれからのことにはなってくるが、一つ課題として上げるとすれば、過去の立入調査での法令違反の指摘事項から考えると追加された項目の説明漏れが懸念される。インスペクションの項目でも述べた、過去の立入調査時の違反項目件数(図-7)において「媒介契約書のあっせんの有無の記載漏れ」と並んで「重要事項説明書の記載漏れ」も多い項目であったが、その漏れていた内容は改正等により新たに追加になった項目が、改正前の古い様式を使用して説明をしていたため記載が漏れていたものであった。

4. まとめ

宅建業法は、昭和27年に制定されて以来、その時代の社会情勢や環境の変化等により数多くの改正を重ねてきている。

ここまでに宅建業法における近年の改正等を紹介したが、各項目において課題・問題点があることも事実であり現状においては改正等した事による宅建業法の主な目的である「消費者利益の保護」「宅地建物の流通の円滑化」に対して、達成しているとは言い難い状況である。

今後、目的を達成していくためには、社会実験を含めた実施状況がどうであるかの調査・分析を行い、運用するに当たっては慎重な対応が必要であり、また整備局の取り組みとしては、毎年実施している立入調査において、宅建業者に対して適切な指導や新たな制度の周知徹底を図っていくことが重要であり、さらにホームページを活用した情報提供等も今まで以上に充実させることで、宅建業者のみならず消費者に対しても宅地建物取引への理解も深まり「消費者利益の保護」「宅地建物の流通の円滑化」に繋がっていくものと考えられる。

参考文献

- 1) 宅地建物取引業法主管者協議会：
宅地建物取引業の現状等
- 2) 岡本正治・宇仁美咲 著：[逐条解説]宅地建物取引業法
- 3) 国土交通省：宅地建物取引業法 施行状況調査
- 4) 国土交通省：住宅市場動向調査報告書