平成22年度
不動産取引制度に関する調査研究

報　告　書

平成23年3月

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

目　　次

概　　要 1
1 検討結果概要 1
2 今後の不動産取引基本法及び不動産取引法の検討に向けての課題 2

第1章 不動産取引基本法の検討にあたって 4
1-1 本調査研究の背景・目的 4
1-2 本調査研究の構成 7

第2章 他分野における各種基本法の整理（基本法における規定内容の概観と各関連法規の関係について） 9
2-1 基本法とは 9
2-2 基本法全体の傾向分析 9
2-3 基本法の条文横断比較と制定の背景 13
2-4 基本法と関連法規の関係についての分析 13
2-5 基本法策定のための要検討事項 26

第3章 不動産取引基本法の理念等に関する検討 28
3-1 不動産取引基本法の理念等に関する検討方法 28
3-2 不動産取引制度に関する研究成果のレビュー 29
3-3 不動産取引基本法の理念とそれら理念に基づくあるべき姿 32

第4章 不動産取引に関する諸外国の法制度 36
4-1 不動産取引に関する諸外国の法制度に関する検討 36
4-2 不動産取引関連法及び不動産取引業に関する諸外国の事例 36
4-3 不動産取引に関連する主体の諸外国比較 41

第5章 民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響 45
5-1 民法（債権法）改正動向への留意 45
5-2 不動産取引への影響 45
5-2-1 民法（債権法）改正の全般的動向 45
5-2-2 不動産取引への影響 51
5-2-3 想定事例を通じた検証 54
5-2-4 民法改正に関する国際的動向 57
5-2-5 参考文献 58

第6章 今後の不動産取引基本法及び不動産取引法の検討に向けての課題 59

本報告書は、不動産取引に関する諸制度の研究を目的とし、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という）不動産総合研究所の下に設けられた「不動産取引制度に関する研究会」において検討を行い、その成果を取りまとめたものである。

不動産取引制度に関する研究会

座　長	澤野　順彦	法学博士弁護士
副座長	松尾　　弘	慶應大学大学院法務研究科教授
委　員	大久保恭子	株式会社風代表取締役
委　員	市川　宜克	全宅連専務理事
委　員	田中　武弘	全宅保証専務理事
委　員	神垣　明治	全宅連政策推進委員長

オブザーバー

国土交通省　総合政策局不動産業課

事務局

全宅連事務局

概　　要

1 検討結果概要

近年、不動産取引の高度化・複雑化に伴い、不動産取引への安心感に対する消費者ニーズがより高まりつつある。他方、現状の不動産取引に関連する諸制度（法制度、税制、その他諸手続き等）は、複雑かつ専門知識を必要とするものも多く、不動産取引の当事者たる消費者にとっては分かりづらいものとなっている。このような現状を鑑み、健全な不動産市場の発展のためにも、消費者保護の観点から、消費者にとっての安心安全な取引が確保され得る不動産取引について、関連する諸制度のあり方を検討する必要がある。上記のような問題意識を踏まえて、今年度は不動産取引基本法及び不動産取引法の制定を念頭に、不動産取引に関連する法制度を対象に検討した。

(1) 他分野における各種基本法の整理

土地基本法などの他分野の各種基本法について、個々の基本法の目的・位置づけ、各条文の構成、具体の条文内容を整理し、横並びで比較を行うことにより、基本法において通常記載すべき事項等を明らかにした。

(2) 不動産取引基本法の理念等に関する検討

平成19年度から平成21年度の検討成果を参考として、不動産取引全般に共通する理念（消費者保護、流動性向上など）とあるべき姿を整理し、不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）を策定した。

(3) 不動産取引に関する諸外国の法制度

各種不動産取引において共通的に示すことのできる事項に着目して、諸外国における不動産取引基本法及び不動産取引法（左記に相当する法制度）を概観・整理し、我が国における不動産取引基本法・不動産取引法の検討にあたって参考となり得る制度がないか等の整理を行った。調査対象のアメリカ、英国、フランスでは、現在検討している不動産取引基本法及び不動産取引法に類似する制度が策定されていないこと、アメリカにおいては、業界団体（全米リアルター協会（NAR））の倫理規定が一定の役割を果たしていることが明らかになった。

(4) 民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響

不動産取引基本法の理念については、今後30年、50年といった長期間にわたり適用し得るような、揺らがないものとする必要があり、長期的に通用する理念を検討する前提として、近年の民法改正の動向を把握した。改正内容は確定したものではないが、一

定の影響が生じる可能性があることが明らかになった。

2 今後の不動産取引基本法及び不動産取引法の検討に向けての課題

不動産取引基本法及び不動産取引法の検討に向けて、次年度以降の検討課題としては、ボトムアップアプローチによる検討、金融商品取引法のレビュー、諸外国制度の追加的調査、税制・登記制度等の検討、その他消費者教育等が挙げられる。

(1) ボトムアップアプローチによる検討

今年度のトップダウンアプローチによる不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）の策定を補完すべく、さらには、不動産取引法の具体的検討を進めるべく、ボトムアップアプローチによる検討が必要となる。具体的には、不動産取引全般に関する諸課題を優先度の高い領域から網羅的に整理していき、不動産取引法における対応の可能性を検討、その上で不動産取引法の具体的検討を行う必要がある。また、これまでに具体的な検討の対象としてこなかった投資目的の不動産取引（不動産小口化商品や信託受益権等）についても、諸課題の整理を進める必要がある。

(2) 金融商品取引法の策定背景及び策定に資する手続き・経緯のレビュー

不動産取引基本法及び不動産取引法と策定背景に類似性がある金融商品取引法について、策定の背景及び策定手続き等をレビューし、参考となり得る点を整理しておく必要がある。具体的には、証券取引法がどのような経緯により金融商品取引法に改正されたか（例：どのように広範囲の法令を取り込んだのか)、その背景、プロ・セミプロ・アマについてはどのように定めているのか等に焦点を当てて、検討を行う必要がある。

(3) 諸外国制度の追加的調査（ドイツ）

今年度は、アメリカ、イギリス、フランスを対象として調査を行ったが、我が国の登記簿システムがドイツを参考としていることから、ドイツの制度についても、追加的に調査を行う必要がある。

(4) 税制・登記制度等の側面からの流通促進の検討

不動産取引に直接関連する法制度だけではなく、流通促進の観点から、税制や登記制度、担保評価制度等の諸制度についても念頭に置いて検討する必要がある。

(5) その他

消費者保護の観点から、一定のルールを策定することは効果的な側面もあるが、一方で社会的なコストが増加する側面もある。すべてをルールの策定により対応するのではなく、消費者教育という視点についてもその必要性を併せて考えていく必要がある。

また、現状の不動産取引において、宅建業者は不動産流通のプロとして、取引当事者のエージェントとしての支援（取引意思決定に資する情報提供、理解促進支援、調査等）をする必要性が高まっているが、一方で、近年、業者の責任範囲は拡大している。宅建業者としての責務を十分に果たすためにも、宅建業者の地位と資質の向上について検討する必要がある。

不動産取引に関する諸制度

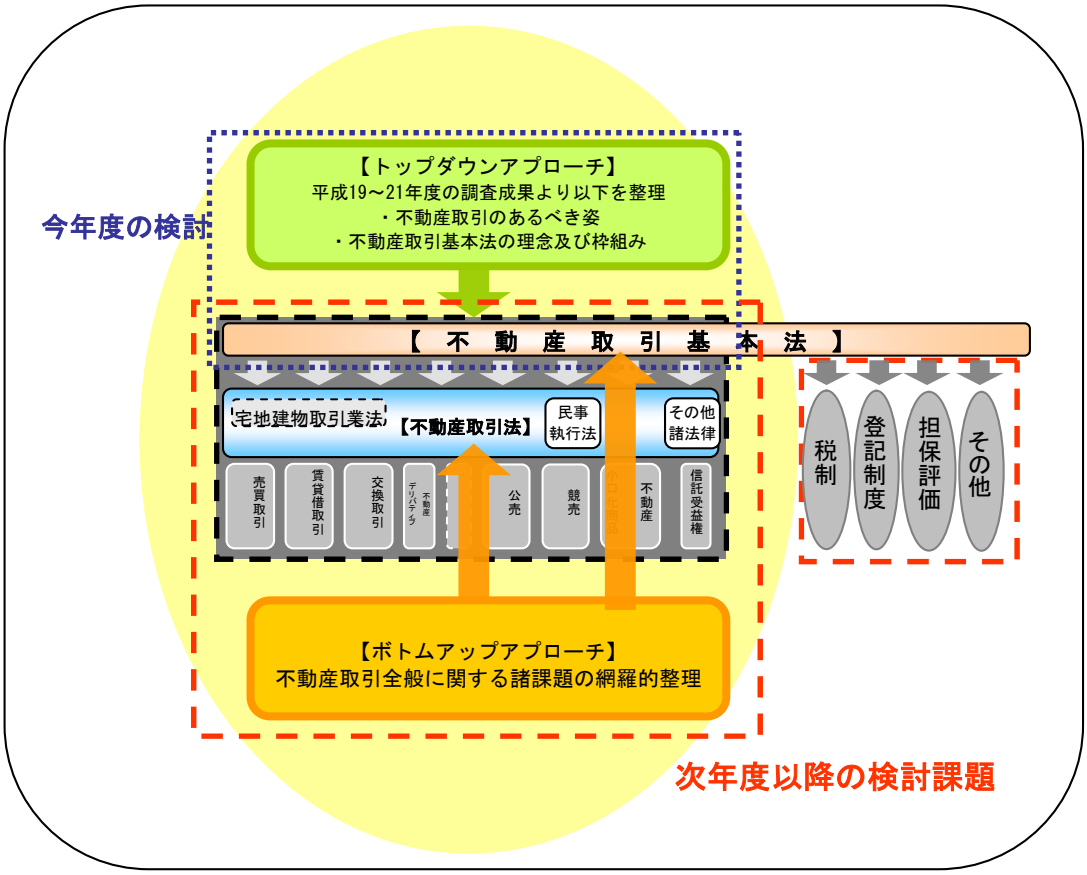


図 0-1　次年度以降の検討の方向性

第1章 不動産取引基本法の検討にあたって

1-1 本調査研究の背景・目的

(1) 背景

近年、不動産取引の高度化・複雑化に伴い、消費者ニーズがより高まりつつある。他方、現状の不動産取引に関連する諸制度（法制度、税制、その他諸手続き等）は、複雑かつ専門知識を必要とするものも多く、不動産取引の当事者たる消費者にとっては分かりづらいものとなっている。このような現状を鑑み、健全な不動産市場の発展のためにも、消費者保護の観点から、消費者にとっての安心安全な取引が確保され得る不動産取引について、関連する諸制度のあり方を検討する必要がある。さらに、上記に併せて、今後、不動産取引に関してワンストップで対応できる専門家が求められることが想定され、そのためにも統一的な理念を示す基本法が必要となり、現状の不動産取引における専門家である宅建業者の位置づけについても、今後明確にする必要があると考えられる。上記のような問題意識を踏まえて、今年度は特に不動産取引に関連する法制度を対象に検討する。

(2) 目的

現行の不動産を取り巻く法制度においては、例えば、宅建業法の対象とならない公売・競売では、物件情報の提供が不十分、瑕疵担保責任が不十分、契約書がないなど消費者保護が十分に図られないことや、いわゆる賃貸不動産管理業については業としての法制化がなされていないため、業務内容の体系的規定や業者の適正化等のための規制、罰則等がないことなどの諸課題が存在する。一方でこれらの諸課題が解決され、消費者保護及び安全・安心な取引の確保が図られれば、不動産の流動性がより一層向上し、不動産流通の健全な発展にも資すると考えられる。こうした諸課題に対するひとつの対応策としては、今後、不動産取引全般について包括的・横断的に規制・誘導を行う「不動産取引法（仮称）」及び不動産取引法の根拠となり、かつ不動産取引全般にかかわる基本的な理念や方針等を示す基本法[1]としての「不動産取引基本法（仮称）」の制定が考えられる。

そこで、平成22年度調査研究においては「不動産取引基本法（仮称）」を中心に検討することを目的とする。なお、取引法の検討は、平成19年度に実施した各種不動産取引における諸課題の整理や、平成21年度に取引法への昇華を念頭に実施してきた不動産取引所の内規をはじめとした平成19年度から平成21年度における不動産取引制度に関す

[1] 一般的に基本法は、国の制度・政策に関する理念や基本方針を示されるとともに、それに則った措置を講ずべきことが定められているのが通常であり、これを受けて、基本法の目的、内容等に適合するような形で、様々な施策が実施されることになる。すなわち、基本法は、それぞれの行政分野において、全体を包括する優越的な地位をもち、当該分野の施策の方向付けを行い、他の法律や行政を指導・誘導する役割を果たすものとなる。（参議院法制局HPを参考）

る調査研究の検討成果を踏まえて実施する。

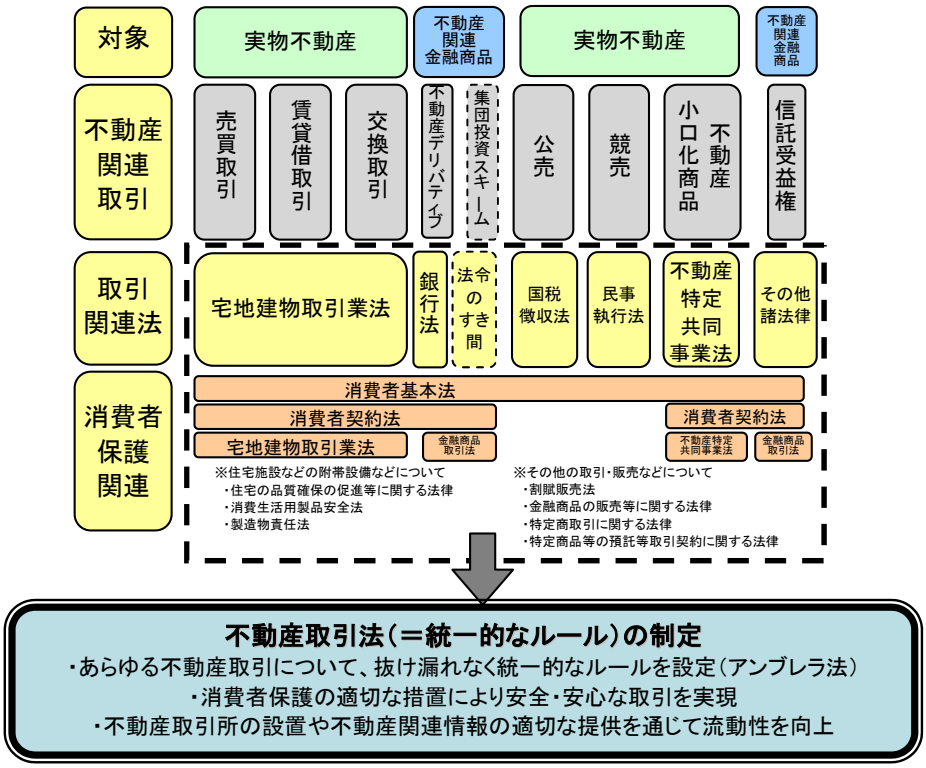


図 1-1　不動産取引を取り巻く法制度の現状

(3) 不動産取引基本法の必要性及び不動産取引基本法と不動産取引法の位置づけ

1) 不動産取引基本法の必要性

不動産取引を取り巻く現状をみると、例えば、民事執行法等のように、不動産取引が主眼に置かれていない法律に基づき不動産取引が行われているケースも存在する。一方で、これら法律の趣旨を鑑みると、現状の法律に基づく不動産取引を、不動産取引法の対象として規制・誘導を行うことは容易ではないことが想定される。よって、そのような場合には不動産取引基本法の理念を反映させることで、すべての不動産取引への網掛けが可能となると考えている。このように、不動産取引基本法は、不動産取引法の根拠法として、また不動産取引全般にかかわる基本的な理念や方針などを示す法律として今後必要となることが考えられる。

2) 不動産取引基本法と不動産取引法の位置づけ

本調査における「不動産取引法」とは、不動産取引基本法のもとで、あらゆる不動産取引について包括的・横断的に規制・誘導を行うための具体的なルールを規定する法律を示す。また、本調査における「不動産取引基本法」とは、不動産取引全般について、包括的・横断的に規制・誘導を行う根拠となる法律であり、かつ、不動産取引の基本ルールとして、不動産取引全般にかかわる基本的な理念や方針等を規定する法律を示す。

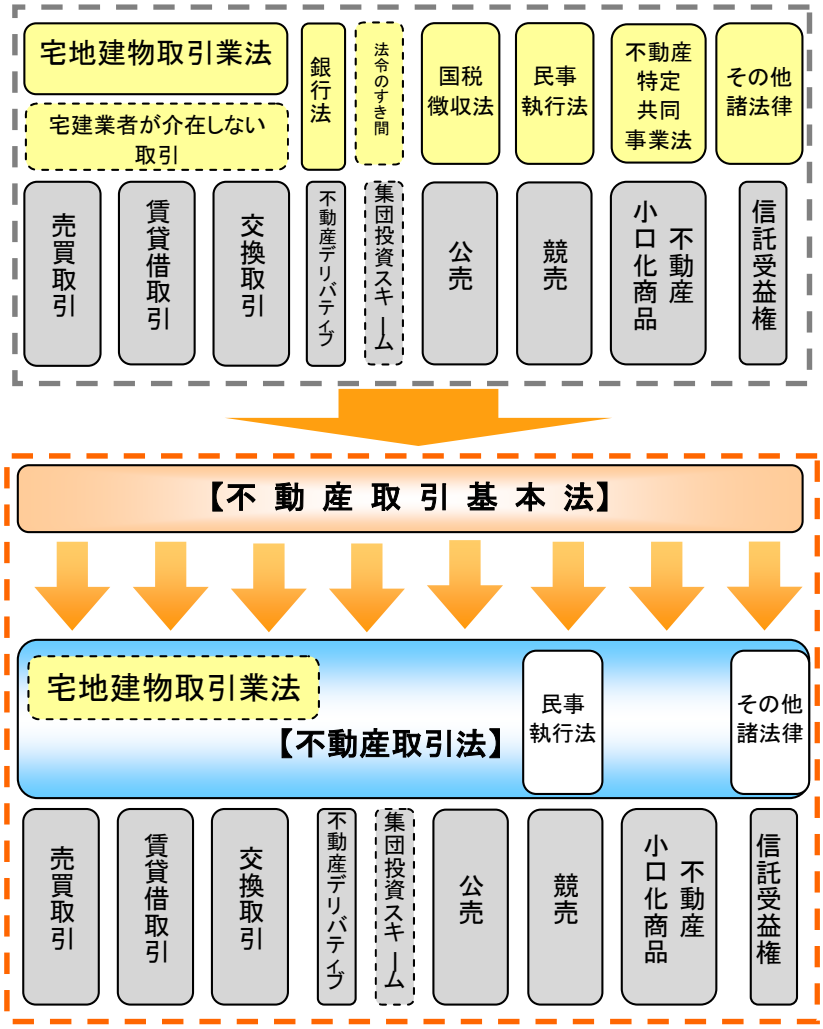
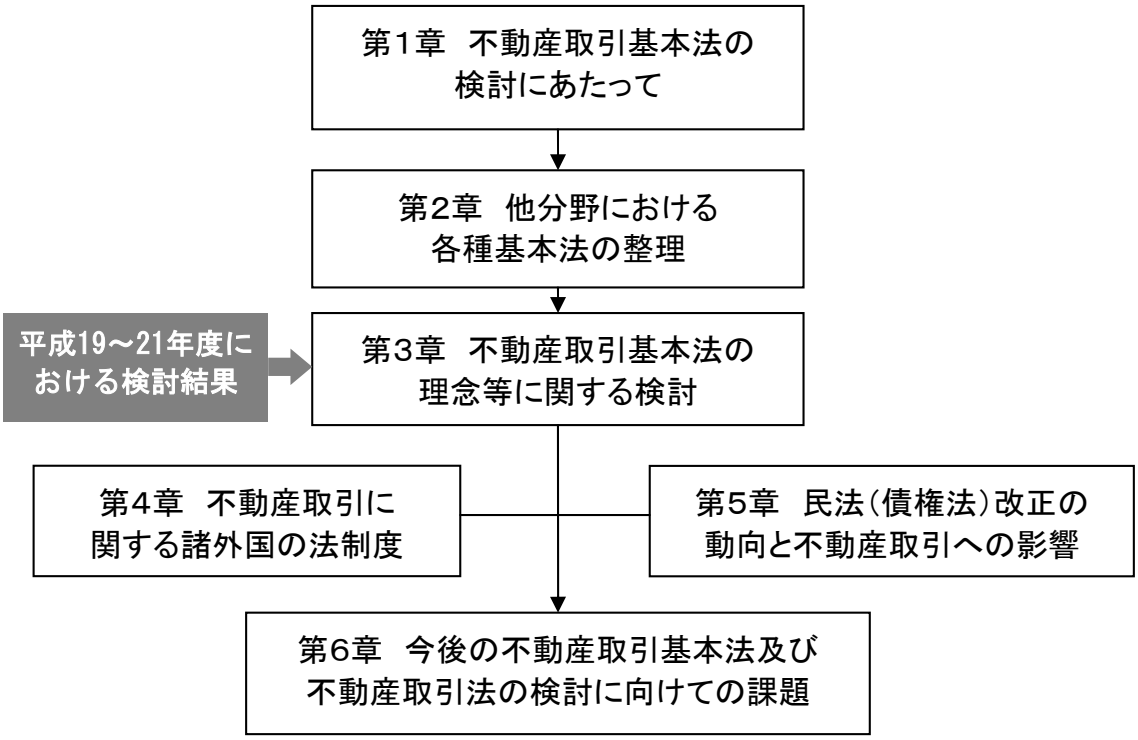


図 1-2　不動産取引基本法と不動産取引法の位置づけ

1-2　本調査研究の構成

(1) 検討フロー

今年度の検討フローは、以下のとおりである。



(2) 今年度の調査項目

上記検討フローに基づく各調査項目について、具体的な調査内容を以下に示す。

1) 他分野における各種基本法の整理

まずは土地基本法などの他分野の各種基本法について、個々の基本法の目的・位置づけ、各条文の構成、具体の条文内容を整理し、横並びで比較を行うことにより、基本法において通常網羅されている事項等を明らかにする[2]。

さらに、上記で整理した他分野の各種基本法の内容を参考に、不動産・不動産取引の一般的特性や、主たる対象物件の特性等の観点から、不動産取引基本法において定めるべき事項を概観する。

[2] 一般的に、基本法は、各行政分野の方向付けを行い、他法令や行政を指導・誘導する役割を果たす。このため、規定される内容は抽象的なものに留まる場合が多く、通常、訓示規定やプログラム規定でその大半が構成される。

2) 不動産取引基本法の理念等に関する検討

次に、平成19年度から平成21年度の検討成果を参考として、不動産取引全般に共通する理念（消費者保護、流動性向上など）とあるべき姿を整理し、不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）を策定する。

3) 不動産取引に関する諸外国の法制度

次に、不動産取引基本法（及び不動産取引法）の検討にあたっては、その必要性、理念、目的、役割・機能および対象となる不動産取引・物件の範囲などの前提条件を整理する必要があり、これら前提条件の整理にあたっては、個別の不動産取引ではなく、特に各種不動産取引において共通的に示すことのできる事項に着目する必要がある。

今年度は上記のような問題意識のもとで、まずは参考情報の収集を目的として、諸外国における不動産取引基本法及び不動産取引法（左記に相当する法制度）を概観・整理し、我が国における不動産取引基本法・不動産取引法の検討あたって参考となり得る制度がないか等の整理を行う。

4) 民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響

近年、民法（債権法）改正の動きがみられるが、改正内容によっては、現状の不動産取引に係わる法制度（例えば、宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」という）等）も影響を受ける可能性があるため、今後の不動産取引法の検討にあたっては、民法改正の動向を把握しておく必要がある。

また、不動産取引基本法の理念については、今後30年、50年といった長期間に亘り適用し得るような、揺らがないものとする必要があり、長期的に通用する理念を検討するには、近年の民法改正の動向を把握しておく必要がある。

よって、今年度は上記のような問題意識のもとで、参考情報の収集を目的として、民法改正の動向を把握し、不動産取引への影響について整理を行う。

第2章 他分野における各種基本法の整理（基本法における規定内容の概観と各関連法規の関係について）

2-1 基本法とは

基本法とは「国政の重要分野について進めるべき施策の基本的な理念や方針を明らかにするとともに、施策の推進体制について定めるもの」と位置づけられる[3]。

一般的には啓蒙的性格、方針的性格、計画法的性格、省庁横断的性格を有し、法規範的性格は希薄で権利義務内容が抽象的だと言われている[4]。

ただ、基本法という名称がつかない政策法・プログラム法もあり、その区別は相対的であり、立案者・立法者の認識や思惑を表すに過ぎないともいえる[5]。

2-2 基本法全体の傾向分析

(1) 調査方法

2010年11月2日現在、総務省が提供する法令データシステムにおいて「基本法」という名称を含む法律は38本存在している。

38件中、教育基本法[6]と災害対策基本法[7]を除いた36本について、制定年、内閣提出法案（閣法）か議員提出法案（衆法・参法）の区別を記載した上で、横断的に規定内容を分析し、比較調査した。

規定内容のうち、36本中、30本以上にある規定、29～10本、9本以下に分類した。

(2) 閣法か議員立法かの区別についての分析

基本法は省庁横断的な性格や社会問題への対策という性格を持つものが多く、内閣提出法案が大半である通常の法律よりも、議員立法の割合が多くなっている。

---

[3] 衆議院法制局答弁（2005年4月6日）・第156回国会内閣委員会第13号。

[4] 塩野宏「基本法について」日本学士院紀要63巻1号１（5-8）頁。

[5] 川崎政司「基本法再考（１）」自治研究81巻8号48(51)頁。

[6] 教育基本法は「教育勅語に代わって、教育の基本的理念と基本原理を定めたもので、その制定の経緯、内容等から憲法の補完法的な性格を有する」（前掲川崎55頁）とされるため、検討対象から外した。

[7] 災害対策基本法は第5章以下で直接私人に対して作為を要求する命令等の規定を置いているが、これは極めて例外的である。前掲塩野6頁も、「実施法に関する定めがないのは、災害対策基本法のように、例外的に自己完結的な内容を持っているものに限定されている。」と述べている。

(3) 内容についての分析

1) 頻出する内容（36本中30本以上に規定あり）

目的、基本方針・基本理念、国の責務、地方公共団体の責務、法制上・財政上の措置、基本的施策であり、基本法は方針的性格を有する。

基本方針・基本理念や基本的施策に対応した関係法規を有することが多く、国民の権利義務に関する法制度は関係法規において決められている[8]。

2) 多くに共通する内容（36本中10～29本に規定あり）

事業者の責務や消費者・国民の責務に関する規定が共通して現れるが、（災害対策基本法を除き）全て努力規定、理念的規定である。

計画の策定・実施、委員会・審議会等の設置について定める場合も多い。

3) いくつかに共通する内容（36本中9本以下に規定あり）

基本法の特性に応じて関係独立法人の責務、相互連携、地方レベルでの委員会等の設置について定めを置く場合がある。

[8] 前掲塩野6頁では、「基本法の掲げる理念、価値、方針を実現するための法制上、財政上の措置が別の法令等によりなされることを前提としており」としている。

表 2-1　基本法横断比較表[9]

章の構成	内容別[10]	モデル条文	原子力基本法	中小企業基本法	森林・林業基本法	消費者基本法	交通安全対策基本法	障害者基本法	土地基本法	環境基本法	科学技術基本法	高齢社会対策基本法	中央省庁等改革基本法	食料・農業・農村基本法	男女共同参画社会基本法	ものづくり基盤技術振興基本法	高度情報通信ネットワーク社会形成基本法	循環型社会形成推進基本法	文化芸術振興基本法	水産基本法	知的財産基本法	エネルギー政策基本法	少子化社会対策基本法	食品安全基本法	犯罪被害者等基本法	食育基本法	観光立国推進基本法	がん対策基本法	自殺対策基本法	住生活基本法	地理空間情報活用推進基本法	海洋基本法	国家公務員制度改革基本法	生物多様性基本法	宇宙基本法	肝炎対策基本法	バイオマス活用推進基本法	公共サービス基本法
閣法・議員立法（衆法・参法）の別			議員立法（衆）	閣法	閣法	議員立法（衆）	閣法	議員立法（衆）	閣法	閣法	議員立法（衆）	議員立法（参）	閣法	閣法	閣法	議員立法（参）	閣法	閣法	議員立法（閣）	閣法	閣法	議員立法（衆）	議員立法（衆）	閣法	議員立法（衆）	議員立法（衆）	議員立法（衆）	議員立法（衆）	議員立法（参）	閣法	議員立法（衆）	議員立法（衆）	閣法	議員立法（衆）	議員立法（衆）	議員立法（衆）	議員立法（衆）	議員立法（衆）
制定年			昭和30年	昭和38年	昭和39年	昭和43年（消費者保護基本法）、平成16年に全面改正に伴い名称変更	昭和45年	昭和45年	平成元年	平成5年	平成7年	平成7年	平成10年	平成11年	平成11年	平成11年	平成12年	平成12年	平成13年	平成13年	平成14年	平成14年	平成15年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成18年	平成18年	平成18年	平成19年	平成19年	平成20年	平成20年	平成20年	平成21年	平成21年	平成21年
目次・前文	目次		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	前文		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×
総則	目的	この法律は、○○することによって、○○し、○○し、もつて○○に寄与することを目的とする。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	定義	この法律において次に掲げる用語は、次の定義に従うものとする。 一　「○○」とは、○○をいう。 二　「○○○」とは、○○○○であつて、政令で定めるものをいう。 三　「○○○○」とは、○○○○をいう。ただし、政令で定めるものを除く。	○	○	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	○	○
	基本方針・基本理念	政府は、次に掲げる基本方針に基づき、○○に関する施策を講ずるものとする。 一　○○○を図ること。 二　○○○○を図ること、○○を図ること等により、○○○○○○を図ること。	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	国の責務	国は、前条の基本理念（以下単に「基本理念」という。）にのつとり、○○を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	地方公共団体の責務	地方公共団体は、基本理念にのつとり、○○に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その地方公共団体の区域の自然的経済的社会的諸条件に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	事業者の責務	○○事業者は、○○○のため、自主的に○○○○を図るよう努めなければならない。	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○
	消費者・国民の責務	国民は、○○の理念に基づき、○○○に寄与するよう努めなければならない。	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	×	○	○	×
	関係独立行政法人の責務	○○○○等は、基本方針に基づき、独立行政法人○○○○○○において行うものとする。	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	連携及び協力	国及び地方公共団体並びに事業者、国民及びこれらの者の組織する民間の団体は、○○に関し、相互に、その果たす役割を理解し、協力するものとする。	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	×	×	○	×	○	×
	法制上・財政上の措置	政府は○○に関する施策を実施するため必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講じなければならない。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	調査・年次報告・公表	政府は、毎年、国会に、○○の動向及び政府が○○に関して講じた施策に関する報告を提出しなければならない。	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	○	×	×	×	×
基本的施策	基本的施策	国は、○○を促進するため、○○○、○○○○、その他の必要な施策を講ずるものとする。	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
計画	計画の策定・実施	政府は、○○の推進を図るため、○○基本計画（以下「基本計画」という。）を定めなければならない。	×	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	×
	関係行政機関の協力	国及び地方公共団体は、○○に関する施策を講ずるにつき、相協力するとともに、行政組織の整備並びに行政運営の効率化及び透明性の向上に努めるものとする。	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	資料の提出等	○○大臣は、○○計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	実施状況の公表	○○大臣は、関係行政機関の長に対し、○○の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。 ○○大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	権限の委任	この法律に規定する○○大臣及び○○○大臣の権限は、○○大臣の権限にあつては○○省令で定めるところにより地方○○局長にその一部を、○○○大臣の権限にあつては○○○省令で定めるところにより地方○○局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
委員会・審議会等	委員会・審議会等の設置	○○に関する国の施策を計画的に遂行し、○○○行政の民主的な運営を図るため、○○（省庁名）に○○委員会（審議会・本部等）を置く。	○（原子力委員会、原子力安全委員会）	○（中小企業政策審議会）	○（林政審議会）	○（消費者政策会議）	○（中央交通安全対策会議）	○	×（国土審議会の設置は国土交通省設置法６条）	○（中央環境審議会）	×	○（高齢社会対策会議）	○（中央省庁等改革推進本部）	○（食料・農業・農村政策審議会）	○（男女共同参画会議）	×	○（高度情報通信ネットワーク社会推進戦略本部）	×	×	○（水産政策審議会）	○（知的財産戦略本部）	×	○（少子化社会対策会議）	○（食品安全委員会）	○（犯罪被害者等施策推進会議）	○（食育推進会議）	×	○（がん対策推進協議会）	○（自殺総合対策会議）	×	×	○（総合海洋政策本部）	○（国家公務員制度改革推進本部）	×	○（宇宙開発戦略本部）	○（肝炎対策推進協議会）	○（バイオマス活用推進会議）	×
	委員会・審議会等の任務・所掌事務	○○委員会は、○○○○について企画し、審議し、及び決定する。 （審議会は、この法律の規定によりその権限に属させられた事項を処理するほか、経済産業大臣又は関係各大臣の諮問に応じ、この法律の施行に関する重要事項を調査審議する。）	○	○	○	○	○	×	○（国土審議会）	○	×	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○	×	○	×	○	×

[9] 青字の基本法は、不動産取引と関連性が深く、主な調査対象として想定される基本法であり、2-3において、詳細整理を行う。

[10] 「基本法」という名称を含む法律36本中、30本以上の法律で共通する内容を白抜き、10本以上29本以下の法律で共通する内容を黄色網掛けで示す。

章の構成	内容別[10]	モデル条文	原子力基本法	中小企業基本法	森林・林業基本法	消費者基本法	交通安全対策基本法	障害者基本法	土地基本法	環境基本法	科学技術基本法	高齢社会対策基本法	中央省庁等改革基本法	食料・農業・農村基本法	男女共同参画社会基本法	ものづくり基盤技術振興基本法	高度情報通信ネットワーク社会形成基本法	循環型社会形成推進基本法	文化芸術振興基本法	水産基本法	知的財産基本法	エネルギー政策基本法	少子化社会対策基本法	食品安全基本法	犯罪被害者等基本法	食育基本法	観光立国推進基本法	がん対策基本法	自殺対策基本法	住生活基本法	地理空間情報活用推進基本法	海洋基本法	国家公務員制度改革基本法	生物多様性基本法	宇宙基本法	肝炎対策基本法	バイオマス活用推進基本法	公共サービス基本法
	委員会・審議会等の組織・権限	審議会は、委員三十人以内で組織する。 委員は、前条第一項に規定する事項に関し学識経験のある者のうちから、〇〇大臣が任命する。 委員は、非常勤とする。 第二項に定めるもののほか、審議会の職員で政令で定めるものは、〇〇大臣が任命する。	△（別法律への委任）	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	×	×	○	○	×	○	○	×	×
	委員会・審議会等からの資料の提出等の要求	審議会は、その所掌事務を遂行するため必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、資料の提出、意見の表明、説明その他必要な協力を求めることができる。	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×
	委任規定	この法律に定めるもののほか、審議会の組織、所掌事務及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。	×	○	○	○	×	○	×	×	×	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×
	事務局等の設置・組織	本部に、その事務を処理させるため、事務局を置く。 事務局に、事務局長その他の職員を置く。 事務局長は、関係のある他の職を占める者をもって充てられるものとする。 事務局長は、本部長の命を受け、局務を掌理する。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	地方レベルの委員会・審議会等の設置	都道府県に、都道府県〇〇会議を置く。 都道府県〇〇会議は、次の各号に掲げる事務をつかさどる。 一　都道府県〇〇計画を作成し、及びその実施を推進すること。 二　前号に掲げるもののほか、都道府県の区域における〇〇に関する総合的な施策の企画に関して審議し、及びその施策の実施を推進すること。 三　都道府県の区域における〇〇に関する総合的な施策の実施に関し、都道府県並びに関係指定地方行政機関及び関係市町村相互間の連絡調整を図ること。	×	×	×	×	○（都道府県交通安全対策会議、市町村交通安全対策会議（任意設置））	○（地方障害者施策推進協議会）	×	○（都道府県の審議会、市町村（任意設置））	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○（都道府県食育推進会議（任意設置）、市町村食育推進会議（任意設置））	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
その他	その他		核原料物質に関する鉱業法の特例、譲渡制限、買取命令及び譲渡命令、核原料物質の管理、研究開発に関する優遇措置（奨励金等、特許法による措置）、放射線による障害の防止措置、補償についての規定がある。	×	×	消費者委員会との役割分担について規定がある。	各交通安全対策委員会議間の関係、都道府県交通安全連絡協議会、地方公共団体の長の要請権限、特別区についての適用の特則がある。	障害者週間の規定がある。	×	環境の日についての定め、放射能汚染については原子力基本法とその関係法令で定めるとある。	×	×	内閣機能の強化、各省庁の再編成の方針（所掌事務や名称など）、独立行政法人改革についての公務員法的手当て等についての規定がある。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

注：この他に教育基本法、災害対策基本法があるが、それぞれ典型的な基本法の枠組みからは大きく外れるため、表には加えていない。
教育基本法：憲法的性質を有しており、通常いわゆる「基本法」とは区別されている。
災害対策基本法：総合的な基本的施策を定める部分の他に、災害対策についての具体的な定め（通常は個別法に規定される）を有し、住民の権利義務に関する規定（例えば避難指示命令、応急措置従事命令など）、罰則規定を有する。
参照：災害対策基本法の目次

第一章　総則（第一条―第十条）
　第二章　防災に関する組織
　　第一節　中央防災会議（第十一条―第十三条）
　　第二節　地方防災会議（第十四条―第二十三条）
　　第三節　非常災害対策本部及び緊急災害対策本部（第二十四条―第二十八条の六）
　　第四節　災害時における職員の派遣（第二十九条―第三十三条）
　第三章　防災計画（第三十四条―第四十五条）
　第四章　災害予防（第四十六条―第四十九条）
　第五章　災害応急対策
　　第一節　通則（第五十条―第五十三条）
　　第二節　警報の伝達等（第五十四条―第五十七条）
　　第三節　事前措置及び避難（第五十八条―第六十一条）
　　第四節　応急措置（第六十二条―第八十六条）
　第六章　災害復旧（第八十七条―第九十条）
　第七章　財政金融措置（第九十一条―第百四条）
　第八章　災害緊急事態（第百五条―第百九条の二）
　第九章　雑則（第百十条―第百十二条）
　第十章　罰則（第百十三条―第百十七条）
　附則

2-3 基本法の条文横断比較と制定の背景

(1) 調査方法

不動産取引と関連性が深く、主な調査対象として想定される基本法（消費者基本法、土地基本法、環境基本法、知的財産基本法、住生活基本法）について、基本法全体の傾向分析と同様の軸で条文を整理した。

また、閣法／議員立法の区別、制定年を記載した上で、制定の背景を立法当時の行政解説等から調査し記載した。

(2) 制定の背景と閣法・議員立法の区別について

ここで取り上げた基本法は消費者基本法を除いて所管官庁が比較的明確であり[11]、内閣提出法案である。

消費者基本法は、高度成長に伴う有害な新製品、広告宣伝競争の激化、消費者物価の上昇などの消費者問題が勃発した中、所管が横断的で必ずしも消費者保護を目的としていなかった法制度に対して、総合的体系的消費者保護の推進の必要が叫ばれ、議員立法が行われた。

内閣提出法案の制定経緯は、社会問題（例：土地基本法での地価高騰問題）や新たな政策提案（例：知的財産基本法での小泉総理の施政方針演説）、政策の転換（例：住生活基本法での量の確保から質の向上への転換）、そして国際会議（例：環境基本法での地球サミット開催決定）等が契機となって審議会等に諮問がなされ、審議会等の答申を経て担当課において法案策定、となっている。

2-4 基本法と関連法規の関係についての分析

(1) 調査方法

不動産取引と関連性が深く、主な調査対象として想定される基本法（消費者基本法、土地基本法、環境基本法、知的財産基本法、住生活基本法）について、関係法規とその規定内容を分類して整理した。

(2) 主たる検討対象とした基本法と関係法規の関係についての分析

基本法において「基本的施策」に位置づけられている内容をさらに詳述した内容が、関係法規においては目的規定（通常は第1条として規定される）となる傾向がある。そ

[11] 土地基本法は国土庁（当時）、環境基本法は環境庁（当時）、知的財産基本法は内閣官房知的財産推進事務局、住生活基本法は国土交通省の担当者が解説を書いている。なお、消費者基本法については、前身である消費者保護基本法制定時も消費者基本法と改正されたときもまだ消費者庁は存在していなかったため、法案策定に関与した衆議院法制局の担当者が執筆している。

こで、基本法における基本的施策に対応した複数の関連法規を持つことが多い。

関係法規自体は基本法制定前から存在するものも基本法制定後に制定されるものもある（前者の例：知的財産基本法に対する特許法や著作権法、後者の例：環境基本法に対する環境影響評価法）が、前者の場合も基本法の理念の下に改正されることが多い。

後者のものについては、基本法の制定と同時に関係法規が制定されるとは限らず、あらかじめ基本的施策の条文を置いた上で、個別の法規について検討が行われ制定されている場合も多い。

(3) 権利義務に関する規定について

ある法令においてどのような規定が実際の事業活動に影響があるかについては、1)直接に取引ルールそのものを規制する条項のみならず、2)一定の業を営む者に対する行政処分の根拠となる規定、3)取引ルールに関する基準・計画の策定や 4)規制監督を行う行政機関（あるいは、行政機関に代わって公益を実現する指定法人等）に関する条項にも着目する必要がある。そこで、関係法規の条項のうち、主なものについて概略を整理した。

表 2-2　基本法と関連法規の関係

分類		内容
1）取引ルールそのものに関する規定	i）民法等の特則	民法等の民事上のルール（取消権、瑕疵担保責任など）の要件や効果を変更する規定。
	ii）権利を設定する規定	法定の手続を踏むことで権利を設定する規定。（例：特許権など）
	iii）法定の手続を踏んだ基準・表示の効果を定める規定	認定を受けたことを表示しない製品の販売禁止や、評価書を交付するとその内容が契約内容になることなど、基準や表示の効果を定める規定。
2）業規制の仕組み、許可等に関する規定		ある業務を行う場合や、計画等で定められた区域内で特定の行為をする場合に、事前の申請・届出と許可などが結びついている仕組み。その後、勧告や是正命令などが発せられることもある。それらに違反すると行政罰・刑罰の対象となることが多い。
3）基準・計画の策定に関する規定		行政庁等によって一定の基準や計画が策定され、それにより業規制や行為規制の対象となる範囲が決められる。
4）行政組織の設置、指定法人（行政庁による指定を受けて特定の業務を行う民法上の法人[12]）の指定に関する規定		許認可や認定を行う主体として行政庁を設置したり、行政に代わって公益を担う団体である指定法人を指定したりする規定。

[12] 塩野宏『行政法Ⅲ（第3版）』有斐閣（2006）102頁。

表 2-3　基本法の条文と制定背景[13]

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法								知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
閣法・議員立法（衆法・参法）の別							議員立法（衆）							閣法									閣法							閣法							閣法
制定年							昭和 43 年（消費者保護基本法）、平成 16 年に全面改正に伴い名称変更							平成元年									平成 5 年							平成 14 年							平成 18 年
制定の背景							（消費者保護基本法制定時）高度成長に伴う有害な新製品、広告宣伝競争の激化、消費者物価の上昇などの消費者問題が勃発。消費者保護には個別の対策立法があるが、これらは必ずしも当初から消費者保護を目的としておらず、バラバラになりがちだったので、総合的体系的消費者保護の推進の必要が叫ばれたことから。（時の法令 650 号 17-18 頁） （消費者基本法への改正背景）規制緩和の進展、消費者トラブルの急増とその内容の多様化・複雑化、企業不祥事の続発などの社会問題化を受け、基本法の抜本的に見直し、消費者政策を充実、強化していく必要があるから。（法令解説資料総覧 274 号 28 頁）							東京都心部からの地価高騰により、国民の住宅の取得困難、社会資本整備の支障、土地を持つ者と持たざる者の資産格差を拡大し、社会的不公平感を増大させていたことから、臨時行政改革推進審議会答申と閣議決定された総合土地対策要綱に基づいて、需給両面にわたる施策の総合的推進が求められたから。（法令解説資料総覧 102 号 6 頁）							地球サミット（リオ会議）開催決定と環境庁設置 20 周年を機にされた中央公害対策審議会と自然環境保全審議会への諮問に対し、両審議会の出した答申に新たな環境基本法の制定の必要性が示されたことから。（ジュリスト1041号 46-47 頁）							2002 年の小泉総理大臣の施政方針演説により知的財産戦略会議が設置され、戦略会議が 2002 年 7 月に知的財産戦略大綱を提示。その中で知的財産基本法の制定が提言された。（法令解説資料総覧 254 号 15-16 頁）							後期高齢化の急速な進展や人口・世帯減少に伴い、従来の右肩上がりの住宅需要を前提に「住宅の量の確保」「市場重視」「ストック重視」の政策から、「住環境を含めた住宅の質の向上」などを目的とする政策への転換の必要が生じたから。（ジュリスト 1320 号 127-128p）
目次							第一章　総則（第一条―第十条） 第二章　基本的施策（第十一条―第二十三条） 第三章　行政機関等（第二十四条―第二十六条） 第四章　消費者政策会議等（第二十七条―第二十九条） 附則							第一章　総則（第一条―第十条） 第二章　土地に関する基本的施策（第十一条―第十八条） 第三章　国土審議会の調査審議等（第十九条） 附則								第一章　総則（第一条―第十三条） 第二章　環境の保全に関する基本的施策 第一節　施策の策定等に係る指針（第十四条） 第二節　環境基本計画（第十五条） 第三節　環境基準（第十六条） 第四節　特定地域における公害の防止（第十七条・第十八条） 第五節　国が講ずる環境の保全のための施策等（第十九条―第三十一条） 第六節　地球環境保全等に関する国際協力等（第三十二条―第三十五条） 第七節　地方公共団体の施策（第三十六条） 第八節　費用負担等（第三十七条―第四十条の二） 第三章　環境の保全に関する審議会その他の合議制の機関等 第一節　環境の保全に関する審議会その他の合議制の機関（第四十一条―第四十四条） 第二節　公害対策会議（第四十五条・第四十六条） 附則								第一章　総則（第一条―第十一条） 第二章　基本的施策（第十二条―第二十二条） 第三章　知的財産の創造、保護及び活用に関する推進計画（第二十三条） 第四章　知的財産戦略本部（第二十四条―第三十三条） 附則								第一章　総則（第一条―第十条） 第二章　基本的施策（第十一条―第十四条） 第三章　住生活基本計画（第十五条―第二十条） 第四章　雑則（第二十一条・第二十二条） 附則						
目的	第1章	総則	目的	第1条			この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力等の格差にかんがみ、消費者の利益の擁護及び増進に関し、消費者の権利の尊重及びその自立の支援その他の基本理念を定め、国、地方公共団体及び事業者の責務等を明らかにするとともに、その施策の基本となる事項を定めることにより、消費者の利益の擁護及び増進に関する総合的な施策の推進を図り、もって国民の消費生活の安定及び向上を確保することを目的とする。	第1章	総則	目的	第1条			この法律は、土地についての基本理念を定め、並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の土地についての基本理念に係る責務を明らかにするとともに、土地に関する施策の基本となる事項を定めることにより、適正な土地利用の確保を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進し、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。	第1章	総則			目的	第1条			この法律は、環境の保全について、基本理念を定め、並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の責務を明らかにするとともに、環境の保全に関する施策の基本 となる事項を定めることにより、環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するとと もに人類の福祉に貢献することを目的とする。	第1章	総則	目的	第1条			この法律は、内外の社会経済情勢の変化に伴い、我が国産業の国際競争力の強化を図ることの必要性が増大している状況にかんがみ、新たな知的財産の創造及びその効果的な活用による付加価値の創出を基軸とする活力ある経済社会を実現するため、知的財産の創造、保護及び活用に関し、基本理念及びその実現を図るために基本となる事項を定め、国、地方公共団体、大学等及び事業者の責務を明らかにし、並びに知的財産の創造、保護及び活用に関する推進計画の作成について定めるとともに、知的財産戦略本部を設置することにより、知的財産の創造、保護及び活用に関する施策を集中的かつ計画的に推進することを目的とする。	第1章	総則	目的	第1条			この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。
定義																			定義	第2条	第1項		この法律において「環境への負荷」とは、人の活動により環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障の原因となるおそれのあるものをいう。			定義	第2条	第1項		この法律で「知的財産」とは、発明、考案、植物の新品種、意匠、著作物その他の人間の創造的活動により生み出されるもの（発見又は解明がされた自然の法則又は現象であって、産業上の利用可能性があるものを含む。）、商標、商号その他事業活動に用いられる商品又は役務を 表示するもの及び営業秘密その他の事業活動に有用な技術上又は営業上の情報をいう。			定義	第2条	第1項		この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。
定義																					第2項		この法律において「地球環境保全」とは、人の活動による地球全体の温暖化又はオゾン層の破壊の進行、海洋の汚染、野生生物の種の減少その他の地球の全体又はその広範な部分の環境に影響を及ぼす事態に係る環境の保全であって、人類の福祉に貢献するとともに国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するものをいう。					第2項		この法律で「知的財産権」とは、特許権、実用新案権、育成者権、意匠権、著作権、商標権その他の知的財産に関して法令により定められた権利又は法律上保護される利益に係る権利をいう。										第2項		この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。 一　公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号 に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。） 二　住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項 に規定する改良住宅 三　独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅 四　独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅 五　前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅
定義																					第3項		この法律において「公害」とは、環境の保全上の支障のうち、事業活動その他の人の活動に伴って生ずる相当範囲にわたる大気の汚染、水質の汚濁（水質以外の水の状態又は水底の底質が悪化することを含む。第十六条第一項を除き、以下同じ。）、土壌の汚染、騒音、振動、地盤の沈下（鉱物の掘採のための土地の掘 削によるものを除く。以下同じ。）及び悪臭によって、人の健康又は生活環境（人の生活に密接な関係のある財産並びに人の生活に密接な関係のある動植物及びその生育環境を含む。以下同じ。）に係る被害が生ずることをいう。																第3項	この法律で「大学等」とは、大学及び高等専門学校（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する大学及び高等専門学校をいう。第七条第三項において同じ。）、大学共同利用機関（国立大学法人法 （平成十五年法律第百十二号）第二条第四項に規定する大学共同利用機関をいう。第七条第三項において同じ。）、独立行政法人（独立行政法人通則法 （平成十一年法律第百三号）第二条第一項に規定する独立行政法人をいう。第三十条第一項において同じ。）及び地方独立行政法人（地方独立行政法人法（平成十五年法律第百十八号）第二条第一項 に規定する地方独立行政法人をいう。第三十条第一項において同じ。）であって試験研究に関する業務を行うもの、特殊法人（法律により直接に設立された法人又は特別の法律により特別の設立行為をもって設立された法人であって、総務省設置法 （平成十一年法律第九十一号）第四条第十五号 の規定の適用を受けるものをいう。第三十条第一項において同じ。）であって研究開発を目的とするもの並びに国及び地方公共団体の試験研究機関をいう。														
基本方針・基本理念			基本理念	第2条	第1項		消費者の利益の擁護及び増進に関する総合的な施策（以下「消費者政策」という。）の推進は、国民の消費生活における基本的な需要が満たされ、その健全な生活環境が確保される中で、消費者の安全が確保され、商品及び役務について消費者の自主的かつ合理的な選択の機会が確保され、消費者に対し必要な情報及び教育の機会が提供され、消費者の意見が消費者政策に反映され、並びに消費者に被害が生じた場合には適切かつ迅速に救済されることが消費者の権利であることを尊重するとともに、消費者が自らの利益の擁護及び増進のため自主的かつ合理的に行動することができるよう消費者の自立を支援することを基本として行われなければならない。			土地についての公共の福祉優先	第2条			土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、土地については、公共の福祉を優先させるものとする。					環境の恵沢の享受と継承等	第3条			環境の保全は、環境を健全で恵み豊かなものとして維持することが人間の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであること及び生態系が微妙な均衡を保つことによって成り立っており人類の存続の基盤である限りある環境が、人間の活動による環境への負荷によって損なわれるおそれが生じてきていることにかんがみ、現在及び将来の世代の人間が健全で恵み豊かな環境の恵沢を享受するとともに人類の存続の基盤である環境が将来にわたって維持されるように適切に行わ れなければならない。			国民経済の健全な発展及び豊かな文化の創造	第3条			知的財産の創造、保護及び活用に関する施策の推進は、創造力の豊かな人材が育成され、その創造力が十分に発揮され、技術革新の進展にも対応した知的財産の国内及び国外における迅速かつ適正な保護が図られ、並びに経済社会において知的財産が積極的に活用されつつ、その価値が最大限に発揮されるために必要な環境の整備を行うことにより、広く国民が知的財産の恵沢を享受できる社会を実現するとともに、将来にわたり新たな知的財産の創造がなされる基盤を確立し、もって国民経済の健全な発展及び豊かな文化の創造に寄与するものとなることを旨として、行われなければならない。			現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等	第3条			住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

[13] 青字の基本法は、2-2の検討で不動産取引と関連性が深く、主な調査対象として抽出された基本法に示されていた色であり、参考となるよう表2-3でも引き続き同様の色で示す。また、2-2の検討では「基本法」という名称を含む法律36本中、30本以上の法律で共通する内容を白抜き、10本以上29本以下の法律で共通する内容を黄色網掛けで示しており、参考となるよう表2-3でも引き続き左記と同様の色分けで示す。

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法							知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
基本方針・基本理念					第2項		消費者の自立の支援に当たつては、消費者の安全の確保等に関して事業者による適正な事業活動の確保が図られるとともに、消費者の年齢その他の特性に配慮されなければならない。			適正な利用及び計画に従った利用	第3条	第1項		土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする。					環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築等	第4条			環境の保全は、社会経済活動その他の活動による環境への負荷をできる限り低減することその他の環境の保全に関する行動がすべての者の公平な役割分担の下に自主的かつ積極的に行われるようになることによって、健全で恵み豊かな環境を維持しつつ、環境への負荷の少ない健全な経済の発展を図りながら持続的に発展することができる社会が構築されることを旨とし、及び科学的知見の充実の下に環境の保全上の支障が未然に防がれることを旨として、行われなければならな い。			我が国産業の国際競争力の強化及び持続的な発展	第4条			知的財産の創造、保護及び活用に関する施策の推進は、創造性のある研究及び開発の成果の円滑な企業化を図り、知的財産を基軸とする新たな事業分野の開拓並びに経営の革新及び創業を促進することにより、我が国産業の技術力の強化及び活力の再生、地域における経済の活性化、並びに就業機会の増大をもたらし、もって我が国産業の国際競争力の強化及び内外の経済的環境の変化に的確に対応した我が国産業の持続的な発展に寄与するものとなることを旨として、行われな ければならない。			良好な居住環境の形成	第4条			住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。
基本方針・基本理念			林業の持続的かつ健全な発展		第3項		消費者政策の推進は、高度情報通信社会の進展に的確に対応することに配慮して行われなければならない。					第2項		土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。					国際的協調による地球環境保全の積極的推進	第5条			地球環境保全が人類共通の課題であるとともに国民の健康で文化的な生活を将来にわたって確保する上での課題であること及び我が国の経済社会が国際的な密接な相互依存関係の中で営まれていることにかんがみ、地球環境保全は、我が国の能力を生かして、及び国際社会において我が国の占める地位に応じて、国際的協調の下に積極的に推進されなければならない。			競争促進への配慮	第10条			知的財産の保護及び活用に関する施策を推進するに当たっては、その公正な利用及び公共の利益の確保に留意するとともに、公正かつ自由な競争の促進が図られるよう配慮するものとする。			居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進	第5条			住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。
基本方針・基本理念					第4項		消費者政策の推進は、消費生活における国際化の進展にかんがみ、国際的な連携を確保しつつ行われなければならない。			投機的取引の抑制	第4条			土地は、投機的取引の対象とされてはならない。																				居住の安定の確保	第6条			住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災 者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。
基本方針・基本理念					第5項		消費者政策の推進は、環境の保全に配慮して行われなければならない。			価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担	第5条			土地の価値がその所在する地域における第二条に規定する社会的経済的条件の変化により増加する場合には、その土地に関する権利を有する者に対し、その価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。																								
国の責務			国の責務	第3条			国は、経済社会の発展に即応して、前条の消費者の権利の尊重及びその自立の支援その他の基本理念にのつとり、消費者政策を推進する責務を有する。			国及び地方公共団体の責務	第6条	第1項		国及び地方公共団体は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、土地に関する施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。					国の責務	第6条			国は、前三条に定める環境の保全についての基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、環境の保全に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、及び実施する責務を有する。			国の責務	第5条			国は、前二条に規定する知的財産の創造、保護及び活用に関する基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、知的財産の創造、保護及び活用に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。			国及び地方公共団体の責務	第7条			国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。
国の責務	第3章	行政機関等	行政組織の整備及び行政運営の改善	第24条			国及び地方公共団体は、消費者政策の推進につき、総合的見地に立つた行政組織の整備及び行政運営の改善に努めなければならない。					第2項		国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならない。																								国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
国の責務			消費者団体の自主的な活動の促進	第26条			国は、国民の消費生活の安定及び向上を図るため、消費者団体の健全かつ自主的な活動が促進されるよう必要な施策を講ずるものとする。																														国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。
地方公共団体の責務			地方公共団体の責務	第4条			地方公共団体は、第二条の消費者の権利の尊重及びその自立の支援その他の基本理念にのつとり、国の施策に準じて施策を講ずるとともに、当該地域の社会的、経済的状況に応じた消費者政策を推進する責務を有する。			国及び地方公共団体の責務	第6条	第1項		国及び地方公共団体は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、土地に関する施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。					地方公共団体の責務	第7条			地方公共団体は、基本理念にのっとり、環境の保全に関し、国の施策に準じた施策及びその他のその地方公共団体の区域の自然的社会的条件に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。			地方公共団体の責務	第6条			地方公共団体は、基本理念にのっとり、知的財産の創造、保護及び活用に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その地方公共団体の区域の特性を生かした自主的な施策を策定し、及び実施する責務を有する。			国及び地方公共団体の責務	第7条			国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。
地方公共団体の責務												第2項		国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならない。																								国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。
事業者の責務			事業者の責務等	第5条	第1項		事業者は、第二条の消費者の権利の尊重及びその自立の支援その他の基本理念にかんがみ、その供給する商品及び役務について、次に掲げる責務を有する。 一　消費者の安全及び消費者との取引における公正を確保すること。 二　消費者に対し必要な情報を明確かつ平易に提供すること。 三　消費者との取引に際して、消費者の知識、経験及び財産の状況等に配慮すること。 四　消費者との間に生じた苦情を適切かつ迅速に処理するために必要な体制の整備等に努め、当該苦情を適切に処理すること。 五　国又は地方公共団体が実施する消費者政策に協力すること。			事業者の責務	第7条	第1項		事業者は、土地の利用及び取引（これを支援する行為を含む。）に当たっては、土地についての基本理念に従わなければならない。					事業者の責務	第8条	第1項		事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、これに伴って生ずるばい煙、汚水、廃棄物等の処理その他の公害を防止し、又は自然環境を適正に保全するために必要な措置を講ずる責務を有する。			大学等の責務等	第7条	第1項		大学等は、その活動が社会全体における知的財産の創造に資するものであることにかんがみ、人材の育成並びに研究及びその成果の普及に自主的かつ積極的に努めるものとする。			住宅関連事業者の責務	第8条			住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当 たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階におい て住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。
事業者の責務					第2項		事業者は、その供給する商品及び役務に関し環境の保全に配慮するとともに、当該商品及び役務について品質等を向上させ、その事業活動に関し自らが遵守すべき基準を作成すること等により消費者の信頼を確保するよう努めなければならない。					第2項		事業者は、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。							第2項		事業者は、基本理念にのっとり、環境の保全上の支障を防止するため、物の製造、加工又は販売その他の事業活動を行うに当たって、その事業活動に係る製品その他の物が廃棄物となった場合にその適正な処理が図られることとなるように必要な措置を講ずる責務を有する。					第2項		大学等は、研究者及び技術者の職務及び職場環境がその重要性にふさわしい魅力あるものとなるよう、研究者及び技術者の適切な処遇の確保並びに研究施設の整備及び充実に努めるものとする。							前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。
事業者の責務				第6条			事業者団体は、事業者の自主的な取組を尊重しつつ、事業者と消費者との間に生じた苦情の処理の体制の整備、事業者自らがその事業活動に関し遵守すべき基準の作成の支援その他の消費者の信頼を確保するための自主的な活動に努めるものとする。														第3項		前二項に定めるもののほか、事業者は、基本理念にのっとり、環境の保全上の支障を防止するため、物の製造、加工又は販売その他の事業活動を行うに当たって、その事業活動に係る製品その他の物が使用され又は廃棄されることによる環境への負荷の低減に資するように努めるとともに、その事業活動において、再生資源その他の環境への負荷の低減に資する原材料、役務等を利用するように努めなければならない。					第3項		国及び地方公共団体は、知的財産の創造、保護及び活用に関する施策であって、大学及び高等専門学校並びに大学共同利用機関に係るものを策定し、並びにこれを実施するに当たっては、研究者の自主性の尊重その他大学及び高等専門学校並びに大学共同利用機関における研究の特性に配慮しなければならない。							
事業者の責務																					第4項		前三項に定めるもののほか、事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動に関し、これに伴う環境への負荷の低減その他環境の保全に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する環境の保全に関する施策に協力する責務を有する。			事業者の責務	第8条	第1項		事業者は、我が国産業の発展において知的財産が果たす役割の重要性にかんがみ、基本理念にのっとり、活力ある事業活動を通じた生産性の向上、事業基盤の強化等を図ることができるよう、当該事業者若しくは他の事業者が創造した知的財産又は大学等で創造された知的財産の積極的な活用を図るとともに、当該事業者が有する知的財産の適切な管理に努めるものとする。							
事業者の責務																											第2項		事業者は、発明者その他の創造的活動を行う者の職務がその重要性にふさわしい魅力あるものとなるよう、発明者その他の創造的活動を行う者の適切な処遇の確保に努めるものとする。							
消費者・国民の責務				第7条	第1項		消費者は、自ら進んで、その消費生活に関して、必要な知識を修得し、及び必要な情報を収集する等自主的かつ合理的に行動するよう努めなければならない。			国民の責務	第8条	第1項		国民は、土地の利用及び取引に当たっては、土地についての基本理念を尊重しなければならない。					国民の責務	第9条	第1項		国民は、基本理念にのっとり、環境の保全上の支障を防止するため、その日常生活に伴う環境への負荷の低減に努めなければならない。																			

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法								知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
消費者・国民の責務					第2項		消費者は、消費生活に関し、環境の保全及び知的財産権等の適正な保護に配慮するよう努めなければならない。					第2項		国民は、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力するように努めなければならない。							第2項		前項に定めるもののほか、国民は、基本理念にのっとり、環境の保全に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する環境の保全に関する施策に協力する責務を有する。															
消費者・国民の責務				第8条			消費者団体は、消費生活に関する情報の収集及び提供並びに意見の表明、消費者に対する啓発及び教育、消費者の被害の防止及び救済のための活動その他の消費者の消費生活の安定及び向上を図るための健全かつ自主的な活動に努めるものとする。																														
関係独立行政法人の責務			国民生活センターの役割	第25条			独立行政法人国民生活センターは、国及び地方公共団体の関係機関、消費者団体等と連携し、国民の消費生活に関する情報の収集及び提供、事業者と消費者との間に生じた苦情の処理のあっせん及び当該苦情に係る相談、事業者と消費者との間に生じた紛争の合意による解決、消費者からの苦情等に関する商品についての試験、検査等及び役務についての調査研究等、消費者に対する啓発及び教育等における中核的な機関として積極的な役割を果たすものとする。																																	
連携及び協力																										連携の強化	第9条			国は、国、地方公共団体、大学等及び事業者が相互に連携を図りながら協力することにより、知的財産の創造、保護及び活用の効果的な実施が図られることにかんがみ、これらの者の間の連携の強化に必要な施策を講ずるものとする。				関係者相互の連携及び協力	第9条			国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、 基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。
法制上・財政上の措置			法制上の措置等	第10条	第1項		国は、この法律の目的を達成するため、必要な関係法令の制定又は改正を行なわなければならない。			法制上の措置等	第9条			政府は、土地に関する施策を実施するため必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講じなければならない。					法制上の措置等	第11条			政府は、環境の保全に関する施策を実施するため必要な法制上又は財政上の措置その他の措置を講じなければならない。				法制上の措置等	第11条			政府は、知的財産の創造、保護及び活用に関する施策を実施するため必要な法制上又は財政上の措置その他の措置を講じなければならない。				法制上の措置等	第10条			政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。
法制上・財政上の措置					第2項		政府は、この法律の目的を達成するため、必要な財政上の措置を講じなければならない。																														
調査・年次報告・公表										年次報告等	第10条	第1項		政府は、毎年、国会に、地価、土地利用、土地取引その他の土地に関する動向及び政府が土地に関して講じた基本的な施策に関する報告を提出しなければならない。					年次報告等	第12条	第1項		政府は、毎年、国会に、環境の状況及び政府が環境の保全に関して講じた施策に関する報告を提出しなければならない。															
調査・年次報告・公表												第2項		政府は、毎年、前項の報告に係る土地に関する動向を考慮して講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を作成し、これを国会に提出しなければならない。							第2項		政府は、毎年、前項の報告に係る環境の状況を考慮して講じようとする施策を明らかにした文書を作成し、これを国会に提出しなければならない。															
調査・年次報告・公表												第3項		政府は、前項の講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を作成するには、国土審議会の意見を聴かなければならない。																								
基本的施策	第2章	基本的施策	安全の確保	第11条			国は、国民の消費生活における安全を確保するため、商品及び役務についての必要な基準の整備及び確保、安全を害するおそれがある商品の事業者による回収の促進、安全を害するおそれがある商品及び役務に関する情報の収集及び提供等必要な施策を講ずるものとする。	第2章	土地に関する基本的施策	土地利用計画の策定等	第11条	第1項		国及び地方公共団体は、適正かつ合理的な土地利用を図るため、人口及び産業の将来の見通し、土地利用の動向その他の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案し、必要な土地利用に関する計画（以下「土地利用計画」という。）を策定するものとする。	第2章	環境の保全に関する基本的施策	第1節	施策の策定等に係る指針		第14条	第1号～第3号	この章に定める環境の保全に関する施策の策定及び実施は、基本理念にのっとり、次に掲げる事項の確保を旨として、各種の施策相互の有機的な連携を図りつつ総合的かつ計画的に行わなければならない。 一　人の健康が保護され、及び生活環境が保全され、並びに自然環境が適正に保全されるよう、大気、水、土壌その他の環境の自然的構成要素が良好な状態に保持されること。 二　生態系の多様性の確保、野生生物の種の保存その他の生物の多様性の確保が図られるとともに、森林、農地、水辺地等における多様な自然環境が地域の自然的社会的条件に応じて体系的に保全されること。 三　人と自然との豊かな触れ合いが保たれること。	第2章	基本的施策	研究開発の推進	第12条			国は、大学等における付加価値の高い知的財産の創造が我が国の経済社会の持続的な発展の源泉であることにかんがみ、科学技術基本法（平成七年法律第百三十号）第二条 に規定する科学技術の振興に関する方針に配慮しつつ、創造力の豊かな研究者の確保及び養成、研究施設等の整備並びに研究開発に係る資金の効果的な使用その他研究開発の推進に必要な施策を講ずるものとする。	第2章	基本的施策	住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化	第11条			国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築 の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用 の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。
基本的施策			消費者契約の適正化等	第12条			国は、消費者と事業者との間の適正な取引を確保するため、消費者との間の契約の締結に際しての事業者による情報提供及び勧誘の適正化、公正な契約条項の確保等必要な施策を講ずるものとする。					第2項		前項の場合において、国及び地方公共団体は、地域の特性を考慮して良好な環境に配慮した土地の高度利用、土地利用の適正な転換又は良好な環境の形成若しくは保全を図るため特に必要があると認めるときは土地利用計画を詳細に策定するものとし、地域における社会経済活動の広域的な展開を考慮して特に必要があると認めるときは土地利用計画を広域の見地に配慮して策定するものとする。			第2節	環境基本計画		第15条	第1項	政府は、環境の保全に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、環境の保全に関する基本的な計画（以下「環境基本計画」という。）を定めなければならない。				研究成果の移転の促進等	第13条			国は、大学等における研究成果が新たな事業分野の開拓及び産業の技術の向上等に有用であることにかんがみ、大学等において当該研究成果の適切な管理及び事 業者への円滑な移転が行われるよう、大学等における知的財産に関する専門的知識を有する人材を活用した体制の整備、知的財産権に係る設定の登録その他の手 続の改善、市場等に関する調査研究及び情報提供その他必要な施策を講ずるものとする。			地域における居住環境の維持及び向上	第12条			国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。
基本的施策			計量の適正化	第13条			国は、消費者が事業者との間の取引に際し計量につき不利益をこうむることがないようにするため、商品及び役務について適正な計量の実施の確保を図るために必要な施策を講ずるものとする。					第3項		第一項の場合において、国及び地方公共団体は、住民その他の関係者の意見を反映させるものとする。							第2項	第1号～第2号	環境基本計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。 一　環境の保全に関する総合的かつ長期的な施策の大綱 二　前号に掲げるもののほか、環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項			権利の付与の迅速化等	第14条	第1項		国は、発明、植物の新品種、意匠、商標その他の国の登録により権利が発生する知的財産について、早期に権利を確定す ることにより事業者が事業活動の円滑な実施を図ることができるよう、所要の手続の迅速かつ的確な実施を可能とする審査体制の整備その他必要な施策を講ずる ものとする。			住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備	第13条			国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円 滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。
基本的施策			規格の適正化	第14条	第1項		国は、商品の品質の改善及び国民の消費生活の合理化に寄与するため、商品及び役務について、適正な規格を整備し、その普及を図る等必要な施策を講ずるものとする。					第4項		国及び地方公共団体は、第一項に規定する諸条件の変化を勘案して必要があると認めるときは、土地利用計画を変更するものとする。							第3項		環境大臣は、中央環境審議会の意見を聴いて、環境基本計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。					第2項		前項の施策を講ずるに当たり、その実効的な遂行を確保する観点から、事業者の理解と協力を得るよう努めるものとする。			居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等	第14条			国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。
基本的施策					第2項		前項の規定による規格の整備は、技術の進歩、消費生活の向上等に応じて行なうものとする。				第12条	第1項		国及び地方公共団体は、土地利用計画に従って行われる良好な環境に配慮した土地の高度利用、土地利用の適正な転換又は良好な環境の形成若しくは保全の確保その他適正な土地利用の確保を図るため、土地利用の規制に関する措置を適切に講ずるとともに、土地利用計画に係る事業の実施その他必要な措置を講ずるものとする。							第4項		環境大臣は、前項の規定による閣議の決定があったときは、遅滞なく、環境基本計画を公表しなければならない。			訴訟手続の充実及び迅速化等	第15条			国は、経済社会における知的財産の活用の進展に伴い、知的財産権の保護に関し司法の果たすべき役割がより重要となることにかんがみ、知的財産権に関する事 件について、訴訟手続の一層の充実及び迅速化、裁判所の専門的な処理体制の整備並びに裁判外における紛争処理制度の拡充を図るために必要な施策を講ずるも のとする。							
基本的施策			広告その他の表示の適正化等	第15条			国は、消費者が商品の購入若しくは使用又は役務の利用に際しての選択等を誤ることがないようにするため、商品及び役務について、品質等に関する広告その他の表示に関する制度を整備し、虚偽又は誇大な広告その他の表示を規制する等必要な施策を講ずるものとする。					第2項		国及び地方公共団体は、前項の措置を講ずるため必要な公有地の拡大の推進等公共用地の確保に努めるものとする。							第5項		前二項の規定は、環境基本計画の変更について準用する。			権利侵害への措置等	第16条	第1項		国は、国内市場における知的財産権の侵害及び知的財産権を侵害する物品の輸入について、事業者又は事業者団体その他関係団体との緊密な連携協力体制の下、知的財産権を侵害する事犯の取締り、権利を侵害する物品の没収その他必要な措置を講ずるものとする。							

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法							知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
基本的施策			公正自由な競争の促進等	第16条	第1項		国は、商品及び役務について消費者の自主的かつ合理的な選択の機会の拡大を図るため、公正かつ自由な競争を促進するために必要な施策を講ずるものとする。				第3項			国及び地方公共団体は、第一項の措置を講ずるに当たっては、需要に応じた宅地の供給の促進が図られるように努めるものとする。			第3節	環境基準		第16条	第1項		政府は、大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染及び騒音に係る環境上の条件について、それぞれ、人の健康を保護し、及び生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準を定めるものとする。					第2項		国は、本邦の法令に基づいて設立された法人その他の団体又は日本の国籍を有する者（「本邦法人等」という。次条において同じ。）の有する知的財産が外国において適正に保護されない場合には、当該外国政府、国際機関及び関係団体と状況に応じて連携を図りつつ、知的財産に関する条約に定める権利の的確な行使その他必要な措置を講ずるものとする。							
基本的施策					第2項		国は、国民の消費生活において重要度の高い商品及び役務の価格等であってその形成につき決定、認可その他の国の措置が必要とされるものについては、これらの措置を講ずるに当たり、消費者に与える影響を十分に考慮するよう努めるものとする。			土地取引の規制等に関する措置	第13条			国及び地方公共団体は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正な地価の形成に資するため、土地取引の規制に関する措置その他必要な措置を講ずるものとする。							第2項		前項の基準が、二以上の類型を設け、かつ、それぞれの類型を当てはめる地域又は水域を指定すべきものとして定められる場合には、その地域又は水域の指定に関する事務は、二以上の都道府県の区域にわたる地域又は水域であって政令で定めるものにあっては政府が、それ以外の地域又は水域にあっては その地域又は 水域が属する都道府県の知事が、それぞれ行うものとする。				国際的な制度の構築等	第17条		国は、知的財産に関する国際機関その他の国際的な枠組みへの協力を通じて、各国政府と共同して国際的に整合のとれた知的財産に係る制度の構築に努めるとともに、知的財産の保護に関する制度の整備が十分に行われていない国又は地域において、本邦法人等が迅速かつ確実に知的財産権の取得又は行使をすることができる環境が整備されるよう必要な施策を講ずるものとする。							
基本的施策			啓発活動及び教育の推進	第17条	第1項		国は、消費者の自立を支援するため、消費生活に関する知識の普及及び情報の提供等消費者に対する啓発活動を推進するとともに、消費者が生涯にわたつて消費生活について学習する機会があまねく求められている状況にかんがみ、学校、地域、家庭、職域その他の様々な場を通じて消費生活に関する教育を充実する等必要な施策を講ずるものとする。			社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担	第14条			国及び地方公共団体は、社会資本の整備に関連して土地に関する権利を有する者が著しく利益を受けることとなる場合において、地域の特性等を勘案して適切 であると認めるときは、その利益に応じてその社会資本の整備についての適切な負担を課するための必要な措置を講ずるものとする。							第3項		第一項の基準については、常に適切な科学的判断が加えられ、必要な改定がなされなければならない。				新分野における知的財産の保護等	第18条	第1項	国は、生命科学その他技術革新の進展が著しい分野における研究開発の有用な成果を知的財産権として迅速かつ適正に保護することにより、活発な起業化等を通じて新たな事業の創出が期待されることにかんがみ、適正に保護すべき権利の範囲に関する検討の結果を踏まえつつ、法 制上の措置その他必要な措置を講ずるものとする。							
基本的施策					第2項		地方公共団体は、前項の国の施策に準じて、当該地域の社会的、経済的状況に応じた施策を講ずるよう努めなければならない。			税制上の措置	第15条			国及び地方公共団体は、土地についての基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、税負担の公平の確保を図りつつ、土地に関し、適正な税制上の措置を講ずるものとする。							第4項		政府は、この章に定める施策であって公害の防止に関係するもの（以下「公害の防止に関する施策」という。）を総合的かつ有効適切に講ずることにより、第一項の基準が確保されるように努めなければならない。					第2項		国は、インターネットの普及その他社会経済情勢の変化に伴う知的財産の利用方法の多様化に的確に対応した知的財産権の適正な保護が図られるよう、権利の内容の見直し、事業者の技術的保護手段の開発及び利用に対する支援その他必要な施策を講ずるものとする。							
基本的施策			意見の反映及び透明性の確保	第18条			国は、適正な消費者政策の推進に資するため、消費生活に関する消費者等の意見を施策に反映し、当該施策の策定の過程の透明性を確保するための制度を整備する等必要な施策を講ずるものとする。			公的土地評価の適正化等	第16条			国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。			第4節	特定地域における公害の防止	公害防止計画の作成	第17条	第1項～第2号	環境大臣は、次のいずれかに該当する地域について、関係都道府県知事に対し、その地域において実施されるべき公害の防止に関する施策に係る基本方針を示して、その施策に係る計画（以下「公害防止計画」という。）の策定を指示するものとする。 一　現に公害が著しく、かつ、公害の防止に関する施策を総合的に講じなければ公害の防止を図ることが著しく困難であると認められる地域 二　人口及び産業の急速な集中その他の事情により公害が著しくなるおそれがあり、かつ、公害の防止に関する施策を総合的に講じなければ公害の防止を図ることが著しく困難になると認められる地域				事業者が知的財産を有効かつ適正に活用することができる環境の整備	第19条	第1項	国は、事業者が知的財産を活用した新たな事業の創出及び当該事業の円滑な実施を図ることができるよう、知的財産の適 正な評価方法の確立、事業者に参考となるべき経営上の指針の策定その他事業者が知的財産を有効かつ適正に活用することができる環境の整備に必要な施策を講ずるものとする。							
基本的施策			苦情処理及び紛争解決の促進	第19条	第1項		地方公共団体は、商品及び役務に関し事業者と消費者との間に生じた苦情が専門的知見に基づいて適切かつ迅速に処理されるようにするため、苦情の処理のあっせん等に努めなければならない。この場合において、都道府県は、市町村（特別区を含む。）との連携を図りつつ、主として高度の専門性又は広域の見地への配慮を必要とする苦情の処理のあっせん等を行うものとするとともに、多様な苦情に柔軟かつ弾力的に対応するよう努めなければならない。			調査の実施等	第17条	第1項		国及び地方公共団体は、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な措置を講ずるものとする。							第2項		前項の基本方針は、環境基本計画を基本として策定するものとする。					第2項		前項の施策を講ずるに当たっては、中小企業が我が国経済の活力の維持及び強化に果たすべき重要な使命を有するものであることにかんがみ、個人による創業及び事業意欲のある中小企業者による新事業の開拓に対する特別の配慮がなされなければならない。							
基本的施策					第2項		国及び都道府県は、商品及び役務に関し事業者と消費者との間に生じた苦情が専門的知見に基づいて適切かつ迅速に処理されるようにするため、人材の確保及び資質向上その他の必要な施策（都道府県にあっては、前項に規定するものを除く。）を講ずるよう努めなければならない。					第2項		国及び地方公共団体は、土地に関する施策の円滑な実施に資するため、個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等の土地に関する情報を提供するように努めるものとする。							第3項		関係都道府県知事は、第一項の規定による指示を受けたときは、同項の基本方針に基づき公害防止計画を作成し、環境大臣に協議し、その同意を得なければならない。				情報の提供	第20条		国は、知的財産に関する内外の動向の調査及び分析を行い、必要な統計その他の資料の作成を行うとともに、知的財産に関するデータベースの整備を図り、事業者、大学等その他の関係者にインターネットその他の高度情報通信ネットワークの利用を通じて迅速に情報を提供できるよう必要な施策を講ずるものとする。							
基本的施策					第3項		国及び都道府県は、商品及び役務に関し事業者と消費者との間に生じた紛争が専門的知見に基づいて適切かつ迅速に解決されるようにするために必要な施策を講ずるよう努めなければならない。			施策の整合性の確保及び行政組織の整備等	第18条	第1項		国及び地方公共団体は、土地に関する施策を講ずるにつき、相協力し、その整合性を確保するように努めるものとする。							第4項		環境大臣は、第一項の規定による指示及び前項の同意をするに当たっては、あらかじめ、公害対策会議の議を経なければならない。				教育の振興等	第21条		国は、国民が広く知的財産に対する理解と関心を深めることにより、知的財産権が尊重される社会を実現できるよう、知的財産に関する教育及び学習の振興並びに広報活動等を通じた知的財産に関する知識の普及のために必要な施策を講ずるものとする。							
基本的施策			高度情報通信社会の進展への的確な対応	第20条			国は、消費者の年齢その他の特性に配慮しつつ、消費者と事業者との間の適正な取引の確保、消費者に対する啓発活動及び教育の推進、苦情処理及び紛争解決の促進等に当たつて高度情報通信社会の進展に的確に対応するために必要な施策を講ずるものとする。					第2項		国及び地方公共団体は、土地に関する施策を講ずるにつき、総合的見地に立った行政組織の整備及び行政運営の改善に努めるものとする。							第5項		環境大臣は、第一項の規定による指示をするに当たっては、あらかじめ、関係都道府県知事の意見を聴かなければならない。				人材の確保等	第22条		国は、知的財産の創造、保護及び活用を促進するため、大学等及び事業者と緊密な連携協力を図りながら、知的財産に関する専門的知識を有する人材の確保、養成及び資質の向上に必要な施策を講ずるものとする。							
基本的施策			国際的な連携の確保	第21条			国は、商品又は役務の品質等に関する広告その他の表示の適正化等、消費者に対する啓発活動及び教育の推進等に当たつて環境の保全に配慮するために必要な施策を講ずるものとする。											公害防止計画の達成の推進	第18条		国及び地方公共団体は、公害防止計画の達成に必要な措置を講ずるように努めるものとする。													
基本的施策			環境の保全への配慮	第22条			国は、商品又は役務の品質等に関する広告その他の表示の適正化等、消費者に対する啓発活動及び教育の推進等に当たつて環境の保全に配慮するために必要な施策を講ずるものとする。										第5節	国が講ずる環境の保全のための施策等	国の施策の策定等に当たっての配慮	第19条		国は、環境に影響を及ぼすと認められる施策を策定し、及び実施するに当たっては、環境の保全について配慮しなければならない。													
基本的施策			試験、検査等の施設の整備等	第23条			国は、消費者政策の実効を確保するため、商品の試験、検査等を行う施設を整備し、役務についての調査研究等を行うとともに、必要に応じて試験、検査、調査研究等の結果を公表する等必要な施策を講ずるものとする。											環境影響評価の推進	第20条		国は、土地の形状の変更、工作物の新設その他これらに類する事業を行う事業者が、その事業の実施に当たりあらかじめその事業に係る環境への影響について自ら適正に調査、予測又は評価を行い、その結果に基づき、その事業に係る環境の保全について適正に配慮することを推進するため、必要な措置を講ずるものとす る。													

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法									知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
基本的施策																			環境の保全上の支障を防止するための規制	第21条	第1項	第1号～第5号	国は、環境の保全上の支障を防止するため、次に掲げる規制の措置を講じなければならない。 一　大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染又は悪臭の原因となる物質の排出、騒音又は振動の発生、地盤の沈下の原因となる地下水の採取その他の行為に関し、事業者等の遵守すべき基準を定めること等により行う公害を防止するために必要な規制の措置 二　土地利用に関し公害を防止するために必要な規制の措置及び公害が著しく、又は著しくなるおそれがある地域における公害の原因となる施設の設置に関し公害を防止するために必要な規制の措置 三　自然環境を保全することが特に必要な区域における土地の形状の変更、工作物の新設、木竹の伐採その他の自然環境の適正な保全に支障を及ぼすおそれがある行為に関し、その支障を防止するために必要な規制の措置 四　採捕、損傷その他の行為であって、保護することが必要な野生生物、地形若しくは地質又は温泉源その他の自然物の適正な保護に支障を及ぼすおそれがあるものに関し、その支障を防止するために必要な規制の措置 五　公害及び自然環境の保全上の支障が共に生ずるか又は生ずるおそれがある場合にこれらを共に防止するために必要な規制の措置																												
基本的施策																				第22条	第2項		前項に定めるもののほか、国は、人の健康又は生活環境に係る環境の保全上の支障を防止するため、同項第一号又は第二号に掲げる措置に準じて必要な規制の措置を講ずるように努めなければならない。																			
基本的施策																			環境の保全上の支障を防止するための経済的措置	第22条	第1項		国は、環境への負荷を生じさせる活動又は生じさせる原因となる活動（以下この条において「負荷活動」という。）を行う者がその負荷活動に係る環境への負荷　の低減のための施設の整備その他の適切な措置をとることを助長することにより環境の保全上の支障を防止するため、その負荷活動を行う者にその者の経済的な　状況等を勘案しつつ必要かつ適正な経済的な助成を行うために必要な措置を講ずるように努めるものとする。																				
基本的施策																					第2項		国は、負荷活動を行う者に対し適正かつ公平な経済的な負担を課すことによりその者が自らその負荷活動に係る環境への負荷の低減に努めることとなるように誘導することを目的とする施策が、環境の保全上の支障を防止するための有効性を期待され、国際的にも推奨されていることにかんがみ、その施策に関し、これに係る措置を講じた場合における環境の保全上の支障の防止に係る効果、我が国の経済に与える影響等を適切に調査し及び研究するとともに、その措置を講ずる必要がある場合には、その措置に係る施策を活用して環境の保全上の支障を防止することについて国民の理解と協力を得るように努めるものとする。この場合において、その措置が地球環境保全のための施策に係るものであるときは、その効果が適切に確保されるようにするため、国際的な連携に配慮するものとする。																				
基本的施策																			環境の保全に関する施設の整備その他の事業の推進	第23条	第1項		国は、緩衝地帯その他の環境の保全上の支障を防止するための公共的施設の整備及び汚泥のしゅんせつ、絶滅のおそれのある野生動植物の保護増殖その他の環境の保全上の支障を防止するための事業を推進するため、必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																					第2項		国は、下水道、廃棄物の公共的な処理施設、環境への負荷の低減に資する交通施設（移動施設を含む。）その他の環境の保全上の支障の防止に資する公共的施設の整備及び森林の整備その他の環境の保全上の支障の防止に資する事業を推進するため、必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																					第3項		国は、公園、緑地その他の公共的施設の整備その他の自然環境の適正な整備及び健全な利用のための事業を推進するため、必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																					第4項		国は、前二項に定める公共的施設の適切な利用を促進するための措置その他のこれらの施設に係る環境の保全上の効果が増進されるために必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																			環境への負荷の低減に資する製品等の利用の促進	第24条	第1項		国は、事業者に対し、物の製造、加工又は販売その他の事業活動に際して、あらかじめ、その事業活動に係る製品その他の物が使用され又は廃棄されることによる環境への負荷について事業者が自ら評価することにより、その物に係る環境への負荷の低減について適正に配慮することができるように技術的支援等を行うため、必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																					第2項		国は、再生資源その他の環境への負荷の低減に資する原材料、製品、役務等の利用が促進されるように、必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																			環境の保全に関する教育、学習等	第25条			国は、環境の保全に関する教育及び学習の振興並びに環境の保全に関する広報活動の充実により事業者及び国民が環境の保全についての理解を深めるとともにこれらの者の環境の保全に関する活動を行う意欲が増進されるようにするため、必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																			民間団体等の自発的な活動を促進するための措置	第26条			国は、事業者、国民又はこれらの者の組織する民間の団体（以下「民間団体等」という。）が自発的に行う緑化活動、再生資源に係る回収活動その他の環境の保全に関する活動が促進されるように、必要な措置を講ずるものとする。																			
基本的施策																			情報の提供	第27条			国は、第二十五条の環境の保全に関する教育及び学習の振興並びに前条の民間団体等が自発的に行う環境の保全に関する活動の促進に資するため、個人及び法人の権利利益の保護に配慮しつつ環境の状況その他の環境の保全に関する必要な情報を適切に提供するように努めるものとする。																			
基本的施策																			調査の実施	第28条			国は、環境の状況の把握、環境の変化の予測又は環境の変化による影響の予測に関する調査その他の環境を保全するための施策の策定に必要な調査を実施するものとする。																			
基本的施策																			監視等の体制の整備	第29条			国は、環境の状況を把握し、及び環境の保全に関する施策を適正に実施するために必要な監視、巡視、観測、測定、試験及び検査の体制の整備に努めるものとする。																			
基本的施策																			科学技術の振興	第30条	第1項		国は、環境の変化の機構の解明、環境への負荷の低減並びに環境が経済から受ける影響及び経済に与える恵沢を総合的に評価するための方法の開発に関する科学技術その他の環境の保全に関する科学技術の振興を図るものとする。																			

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法								知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
基本的施策																					第2項		国は、環境の保全に関する科学技術の振興を図るため、試験研究の体制の整備、研究開発の推進及びその成果の普及、研究者の養成その他の必要な措置を講ずるものとする。																		
基本的施策																			公害に係る紛争の処理及び被害の救済	第31条	第1項		国は、公害に係る紛争に関するあっせん、調停その他の措置を効果的に実施し、その他公害に係る紛争の円滑な処理を図るため、必要な措置を講じなければならない。																		
基本的施策																					第2項		国は、公害に係る被害の救済のための措置の円滑な実施を図るため、必要な措置を講じなければならない。																		
基本的施策																	第6節	地球環境保全等に関する国際協力等	地球環境保全等に関する国際協力等	第32条	第1項		国は、地球環境保全に関する国際的な連携を確保することその他の地球環境保全に関する国際協力を推進するために必要な措置を講ずるように努めるほか、開発途上にある海外の地域の環境の保全及び国際的に高い価値があると認められている環境の保全であって人類の福祉に貢献するとともに国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するもの（以下この条において「開発途上地域の環境の保全等」という。）に資するための支援を行うことその他の開発途上地域の環境の保全等に関する国際協力を推進するために必要な措置を講ずるように努めるものとする。																		
基本的施策																					第2項		国は、地球環境保全及び開発途上地域の環境の保全等（以下「地球環境保全等」という。）に関する国際協力について専門的な知見を有する者の育成、本邦以 外の地域の環境の状況その他の地球環境保全等に関する情報の収集、整理及び分析その他の地球環境保全等に関する国際協力の円滑な推進を図るために必要な措 置を講ずるように努めるものとする。																		
基本的施策																			監視、観測等に係る国際的な連携の確保等	第33条			国は、地球環境保全等に関する環境の状況の監視、観測及び測定の効果的な推進を図るための国際的な連携を確保するように努めるとともに、地球環境保全等に関する調査及び試験研究の推進を図るための国際協力を推進するように努めるものとする。																		
基本的施策																			地方公共団体又は民間団体等による活動を促進するための措置	第34条	第1項		国は、地球環境保全等に関する国際協力を推進する上で地方公共団体が果たす役割の重要性にかんがみ、地方公共団体による地球環境保全等に関する国際協力のための活動の促進を図るため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるように努めるものとする。																		
基本的施策																					第2項		国は、地球環境保全等に関する国際協力を推進する上で民間団体等によって本邦以外の地域において地球環境保全等に関する国際協力のための自発的な活動が 行われることの重要性にかんがみ、その活動の促進を図るため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるように努めるものとする。																		
基本的施策																			国際協力の実施等に当たっての配慮	第35条	第1項		国は、国際協力の実施に当たっては、その国際協力の実施に関する地域に係る地球環境保全等について配慮するように努めなければならない。																		
基本的施策																					第2項		国は、本邦以外の地域において行われる事業活動に関し、その事業活動に係る事業者がその事業活動が行われる地域に係る地球環境保全等について適正に配慮することができるようにするため、その事業者に対する情報の提供その他の必要な措置を講ずるように努めるものとする。																		
基本的施策																	第7節	地方公共団体の施策		第36条			地方公共団体は、第五節に定める国の施策に準じた施策及びその他のその地方公共団体の区域の自然的社会的条件に応じた環境の保全のために必要な施策を、これらの総合的かつ計画的な推進を図りつつ実施するものとする。この場合において、都道府県は、主として、広域にわたる施策の実施及び市町村が行う施策の総 合調整を行うものとする。																		
基本的施策																	第8節	費用負担等	原因者負担	第37条			国及び地方公共団体は、公害又は自然環境の保全上の支障（以下この条において「公害等に係る支障」という。）を防止するために国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる者（以下この条において「公的事業主体」という。）により実施されることが公害等に係る支障の迅速な防止の必要性、事業の規模その他の事情を勘案して必要かつ適切であると認められる事業が公的事業主体により実施される場合において、その事業の必要を生じさせた者の活動により生ずる公害等に係る支障の程度及びその活動がその公害等に係る支障の原因となると認められる程度を勘案してその事業の必要を生じさせた者にその事業の実施に要する費用を負担させることが適当であると認められるものについて、その事業の必要を生じさせた者にその事業の必要を生じさせた限度においてその事業の実施に要する費用の全部又は一部を適正かつ公平に負担させるために必要な措置を講ずるものとする。																		
基本的施策																			受益者負担	第38条			国及び地方公共団体は、自然環境を保全することが特に必要な区域における自然環境の保全のための事業の実施により著しく利益を受ける者がある場合において、その者にその受益の限度においてその事業の実施に要する費用の全部又は一部を適正かつ公平に負担させるために必要な措置を講ずるものとする。																		
基本的施策																			地方公共団体に対する財政措置等	第39条			国は、地方公共団体が環境の保全に関する施策を策定し、及び実施するための費用について、必要な財政上の措置その他の措置を講ずるように努めるものとする。																		
基本的施策																			国及び地方公共団体の協力	第40条			国及び地方公共団体は、環境の保全に関する施策を講ずるにつき、相協力するものとする。																		
基本的施策																			事務の区分	第40条の2			第十六条第二項の規定により都道府県が処理することとされている事務（政令で定めるものを除く。）は、地方自治法 （昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号 に規定する第一号 法定受託事務とする。																		

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法								知的財産基本法							住生活基本法					
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
計画の策定・実施			消費者基本計画	第9条	第1項		政府は、消費者政策の計画的な推進を図るため、消費者政策の推進に関する基本的な計画（以下「消費者基本計画」という。）を定めなければならない。																	第3章	知的財産の創造、保護及び活用に関する推進計画		第23条	第1項		知的財産戦略本部は、この章の定めるところにより、知的財産の創造、保護及び活用に関する推進計画（以下「推進計画」という。）を作成しなければならない。	第3章	住生活基本計画	全国計画	第15条	第1項		政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。
計画の策定・実施					第2項	第1号～第2号	消費者基本計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。 一　長期的に講ずべき消費者政策の大綱 二　前号に掲げるもののほか、消費者政策の計画的な推進を図るために必要な事項																				第2項		推進計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。 一　知的財産の創造、保護及び活用のために政府が集中的かつ計画的に実施すべき施策に関する基本的な方針 二　知的財産の創造、保護及び活用に関し政府が集中的かつ計画的に講ずべき施策 三　知的財産に関する教育の振興及び人材の確保等に関し政府が集中的かつ計画的に講ずべき施策 四　前各号に定めるもののほか、知的財産の創造、保護及び活用に関する施策を政府が集中的かつ計画的に推進するために必要な事項												全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。 一　計画期間 二　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針 三　国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標 四　前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項 五　東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項 六　前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
計画の策定・実施				第3項			内閣総理大臣は、消費者基本計画の案につき閣議の決定を求めなければならない。																				第3項		推進計画に定める施策については、原則として、当該施策の具体的な目標及びその達成の時期を定めるものとする。							国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
計画の策定・実施				第4項			内閣総理大臣は、前項の規定による閣議の決定があつたときは、遅滞なく、消費者基本計画を公表しなければならない。																				第4項		知的財産戦略本部は、第一項の規定により推進計画を作成したときは、遅滞なく、これをインターネットの利用その他適切な方法により公表しなければならない。							国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。
計画の策定・実施				第5項			前二項の規定は、消費者基本計画の変更について準用する。																				第5項		知的財産戦略本部は、適時に、第三項の規定により定める目標の達成状況を調査し、その結果をインターネットの利用その他適切な方法により公表しなければならない。							国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
計画の策定・実施																											第6項		知的財産戦略本部は、知的財産を取り巻く状況の変化を勘案し、並びに知的財産の創造、保護及び活用に関する施策の効果に関する評価を踏まえ、少なくとも毎年度一回、推進計画に検討を加え、必要があると認めるときには、これを変更しなければならない。												前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。
計画の策定・実施																											第7項		第四項の規定は、推進計画の変更について準用する。			全国計画に係る政策の評価	第16条	第1項		国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。
計画の策定・実施																																			第2項	国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。
計画の策定・実施																																都道府県計画	第17条	第1項		都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。
計画の策定・実施																																			第2項	都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。 一 計画期間 二　当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針 三　当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標 四　前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項 五　計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量 六　第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項 七　前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
計画の策定・実施																																			第3項	都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
計画の策定・実施																																			第4項	都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
計画の策定・実施																																			第5項	国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
計画の策定・実施																																			第6項	都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
計画の策定・実施																																			第7項	都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
計画の策定・実施																																			第8項	第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。
計画の策定・実施																																住生活基本計画の実施	第18条	第1項		国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
計画の策定・実施																																			第2項	国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法 （平成十年法律第七号）第二条第二項 に規定する特定非営利活動法人、地方自治法 （昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項 に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
計画の策定・実施																																			第3項	独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法								知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
関係行政機関の協力																																	関係行政機関の協力	第19条			関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。
資料の提出等																																	資料の提出等	第20条			国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。
実施状況の公表																															第4章	雑則	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表	第21条	第1項		国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。
実施状況の公表																																			第2項		国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。
権限の委任																																	権限の委任	第22条			この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。
委員会・審議会等の設置	第4章	消費者政策会議等	消費者政策会議	第27条	第1項		内閣府に、消費者政策会議（以下「会議」という。）を置く。								第3章	環境の保全に関する審議会その他合議制の機関等	第1節	環境の保全に関する審議会その他の合議制の機関	中央環境審議会	第41条	第1項		環境省に、中央環境審議会を置く。	第4章	知的財産戦略本部	設置	第24条			知的財産の創造、保護及び活用に関する施策を集中的かつ計画的に推進するため、内閣に、知的財産戦略本部（以下「本部」という。）を置く。										
委員会・審議会等の任務・所掌事務					第2項		会議は、次に掲げる事務をつかさどる。 一　消費者基本計画の案を作成すること。 二　前号に掲げるもののほか、消費者政策の推進に関する基本的事項の企画に関して審議するとともに、消費者政策の実施を推進し、並びにその実施の状況を検証し、評価し、及び監視すること。	第3章	国土審議会の調査審議等	国土審議会の調査審議等	第19条	第1項		国土審議会は、国土交通大臣の諮問に応じ、土地に関する総合的かつ基本的な施策に関する事項及び国土の利用に関する基本的な事項を調査審議する。							第2項	第1号～第3号	中央環境審議会は、次に掲げる事務をつかさどる。 一　環境基本計画に関し、第十五条第三項に規定する事項を処理すること。 二　環境大臣又は関係大臣の諮問に応じ、環境の保全に関する重要事項を調査審議すること。 三　自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）、農用地の土壌の汚染防止等に関する法律（昭和四十五年法律第百三十九号）、自然環境保全法（昭和四十七年法律第八十五号）、動物の愛護及び管理に関する法律（昭和四十八年法律第百五号）、瀬戸内海環境保全特別措置法（昭和四十八年法律第百十号）、公害健康被害の補償等に関する法律（昭和四十八年法律第百十一号）、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律（平成四年法律第七十五号）、ダイオキシン類対策特別措置法（平成十一年法律第百五号）、循環型社会形成推進基本法（平成十二年法律第百十号）、食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律（平成十二年法律第百十六号）、使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成十四年法律第八十七号）、鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成十四年法律第八十八号）、特定外来生物による生態系等に係る被害の防止に関する法律（平成十六年法律第七十八号）、石綿による健康被害の救済に関する法律（平成十八年法律第四号）、生物多様性基本法（平成二十年法律第五十八号）及び愛がん動物用飼料の安全性の確保に関する法律（平成二十年法律第八十三号）によりその権限に属させられた事項を処理すること。	第4章	知的財産戦略本部	所掌事務	第25条			本部は、次に掲げる事務をつかさどる。 一　推進計画を作成し、並びにその実施を推進すること。 二　前号に掲げるもののほか、知的財産の創造、保護及び活用に関する施策で重要なものの企画に関する調査審議、その施策の実施の推進並びに総合調整に関すること。										
委員会・審議会等の任務・所掌事務				第3項		第1号～第2号	会議は、次に掲げる場合には、消費者委員会の意見を聴かなければならない。 一　消費者基本計画の案を作成しようとするとき。 二　前項第二号の検証、評価及び監視について、それらの結果の取りまとめを行おうとするとき。					第2項		国土審議会は、前項に規定する事項に関し、国土交通大臣に対し、及び国土交通大臣を通じて関係行政機関の長に対し、意見を申し出ることができる。							第3項		中央環境審議会は、前項に規定する事項に関し、環境大臣又は関係大臣に意見を述べることができる。														
委員会・審議会等の任務・所掌事務												第3項		関係行政機関の長は、土地に関する総合的かつ基本的な施策に関する事項でその所掌に係るもの及び国土の利用に関する基本的な事項でその所掌に係るものについて国土審議会の意見を聴くことができる。							第4項		前二項に定めるもののほか、中央環境審議会の組織、所掌事務及び委員その他の職員その他中央環境審議会に関し必要な事項については、政令で定める。														
委員会・審議会等の組織・権限				第28条	第1項		会議は、会長及び委員をもつて組織する。										第2節	公害対策会議	設置及び所掌事務	第45条	第1項		環境省に、特別の機関として、公害対策会議（以下「会議」という。）を置く。			組織	第26条			本部は、知的財産戦略本部長、知的財産戦略副本部長及び知的財産戦略本部員をもつて組織する。										
委員会・審議会等の組織・権限					第2項		会長は、内閣総理大臣をもつて充てる。														第2項		会議は、次に掲げる事務をつかさどる。 一　公害防止計画に関し、第十七条第四項に規定する事項を処理すること。 二　前号に掲げるもののほか、公害の防止に関する施策であって基本的かつ総合的なものの企画に関して審議し、及びその施策の実施を推進すること。 三　前二号に掲げるもののほか、他の法令の規定によりその権限に属させられた事務			知的財産戦略本部長	第27条	第1項		本部の長は、知的財産戦略本部長（以下「本部長」という。）とし、内閣総理大臣をもつて充てる。										
委員会・審議会等の組織・権限					第3項		委員は、次に掲げる者をもつて充てる。 一　内閣府設置法（平成十一年法律第八十九号）第十一条の二 の規定により置かれた特命担当大臣 二　内閣官房長官、関係行政機関の長及び内閣府設置法第九条第一項 に規定する特命担当大臣（前号の特命担当大臣を除く。）のうちから、内閣総理大臣が指定する者												組織等	第46条	第1項		会議は、会長及び委員をもつて組織する。				第2項			本部長は、本部の事務を総括し、所部の職員を指揮監督する。										
委員会・審議会等の組織・権限					第4項		会議に、幹事を置く。														第2項		会長は、環境大臣をもつて充てる。			知的財産戦略副本部長	第28条	第1項		本部に、知的財産戦略副本部長（以下「副本部長」という。）を置き、国務大臣をもつて充てる。										
委員会・審議会等の組織・権限					第5項		幹事は、関係行政機関の職員のうちから、内閣総理大臣が任命する。														第3項		委員は、内閣官房長官、関係行政機関の長及び内閣府設置法（平成十一年法律第八十九号）第九条第一項に規定する特命担当大臣のうちから、環境大臣の申出により、内閣総理大臣が任命する。					第2項		副本部長は、本部長の職務を助ける。										
委員会・審議会等の組織・権限					第6項		幹事は、会議の所掌事務について、会長及び委員を助ける。														第4項		会議に、幹事を置く。			知的財産戦略本部員	第29条	第1項		本部に、知的財産戦略本部員（以下「本部員」という。）を置く。										

	消費者基本法							土地基本法							環境基本法								知的財産基本法							住生活基本法						
	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	節	節見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容	章	章見出し	見出し	条	項	号	内容
委員会・審議会等の組織・権限																					第5項		幹事は、関係行政機関の職員のうちから、環境大臣が任命する。					第2項		本部員は、次に掲げる者をもって充てる。 一　本部長及び副本部長以外のすべての国務大臣 二　知的財産の創造、保護及び活用に関し優れた識見を有する者のうちから、内閣総理大臣が任命する者												
委員会・審議会等の組織・権限																					第6項		幹事は、会議の所掌事務について、会長及び委員を助ける。			事務	第31条			本部に関する事務は、内閣官房において処理し、命を受けて内閣官房副長官補が掌理する。												
委員会・審議会等の組織・権限																					第7項		前各項に定めるもののほか、会議の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。			主任の大臣	第32条			本部に係る事項については、内閣法（昭和二十二年法律第五号）にいう主任の大臣は、内閣総理大臣とする。												
委員会・審議会等からの資料の提出等の要求																										資料の提出その他の協力	第30条	第1項		本部は、その所掌事務を遂行するために必要があると認めるときは、関係行政機関、地方公共団体、独立行政法人及び地方独立行政法人の長並びに特殊法人の代表者に対して、資料の提出、意見の表明、説明その他必要な協力を求めることができる。												
委員会・審議会等からの資料の提出等の要求																												第2項		本部は、その所掌事務を遂行するために特に必要があると認めるときは、前項に規定する者以外の者に対しても、必要な協力を依頼することができる。												
委任規定					第7項		前各項に定めるもののほか、会議の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。																			政令への委任	第33条			この法律に定めるもののほか、本部に関し必要な事項は、政令で定める。												
地方レベルの委員会・審議会等の設置																			都道府県の環境の保全に関する審議会その他の合議制の機関	第43条			都道府県は、その都道府県の区域における環境の保全に関して、基本的事項を調査審議させる等のため、環境の保全に関し学識経験のある者を含む者で構成される審議会その他の合議制の機関を置く。																								
地方レベルの委員会・審議会等の設置																							前項の審議会その他の合議制の機関の組織及び運営に関し必要な事項は、その都道府県の条例で定める。																								
地方レベルの委員会・審議会等の設置																			市町村の環境の保全に関する審議会その他の合議制の機関	第44条			市町村は、その市町村の区域における環境の保全に関して、基本的事項を調査審議させる等のため、その市町村の条例で定めるところにより、環境の保全に関し学識経験のある者を含む者で構成される審議会その他の合議制の機関を置くことができる。																								
その他			消費者委員会	第29条			消費者政策の推進に関する基本的事項の調査審議については、この法律によるほか、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成二十一年法律第四十八号）第六条の定めるところにより、消費者委員会において行うものとする。												環境の日	第10条	第1項		事業者及び国民の間に広く環境の保全についての関心と理解を深めるとともに、積極的に環境の保全に関する活動を行う意欲を高めるため、環境の日を設ける。																								
その他																					第2項		環境の日は、六月五日とする。																								
その他																					第3項		国及び地方公共団体は、環境の日の趣旨にふさわしい事業を実施するように努めなければならない。																								
その他																			放射性物質による大気の汚染等の防止	第13条			放射性物質による大気の汚染、水質の汚濁及び土壌の汚染の防止のための措置については、原子力基本法（昭和三十年法律第百八十六号）その他の関係法律で定めるところによる。																								

表 2-4　基本法と関連法規の関係

基本法名、（閣法か議員立法かの区別、制定年）	消費者基本法(議員立法(衆)。昭和43年(消費者保護基本法)、平成16年に全面改正に伴い名称変更)						土地基本法(注1)(閣法、平成元年)			環境基本法(注2)(閣法、平成5年)					知的財産基本法(閣法、平成14年)				住生活基本法(閣法、平成18年)		
関係法規	消費者安全法	消費者契約法	計量法	農林物資の規格化及び品質表示の適正化に関する法律(通称:JAS法)	不当景品類及び不当表示防止法(景表法)	消費者庁及び消費者委員会設置法	地価公示法	都市計画法	国土利用計画法	環境影響評価法	土壌汚染対策法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	景観法	都市計画法	特許法、(他に著作権法、実用新案法、意匠法、種苗法・・・)	商標法(および商法の商号に関する規定など)	不正競争防止法	知的財産高等裁判所設置法	住宅の品質確保の促進等に関する法律	宅地建物取引業法	建築基準法
制定年	平成21年	平成12年	昭和26年(平成4年に全部改正)	昭和25年	昭和37年	平成21年	昭和44年	昭和43年	昭和49年	平成9年	平成14年	昭和45年(清掃法(昭和29年)の全部改正)	平成16年	昭和43年	昭和34年	昭和34年	昭和9年(平成5年に全部改正)	平成16年	平成11年	昭和27年	昭和25年
関係法規といえる根拠	基本的施策のひとつ(基本法11条(安全の確保))と目的を共通にしている 消費者安全法1条: この法律は、消費者の消費生活における被害を防止し、その安全を確保するため、内閣総理大臣による基本方針の策定について定めるとともに、都道府県及び市町村による消費生活相談等の事務の実施及び消費生活センターの設置、消費者事故等に関する情報の集約等、消費者被害の発生又は拡大の防止のための措置その他の措置を講ずることにより、関係法律による措置と相まって、消費者が安心して安全で豊かな消費生活を営むことができる社会の実現に寄与することを目的とする。	基本的施策のひとつ(基本法12条(消費者契約の適正化等))と目的を共通にしている 消費者契約法1条: この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとすることにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。	基本的施策のひとつ(基本法13条(計量の適正化))と目的が共通 計量法1条: この法律は、計量の基準を定め、適正な計量の実施を確保し、もって経済の発展及び文化の向上に寄与することを目的とする。	基本的施策のひとつ(基本法14条(規格の適正化)と目的が共通 JAS法1条: この法律は、適正かつ合理的な農林物資の規格を制定し、これを普及させることによって、農林物資の品質の改善、生産の合理化、取引の単純公正化及び使用又は消費の合理化を図るとともに、農林物資の品質に関する適正な表示を行なわせることによって一般消費者の選択に資し、もって農林物資の生産及び流通の円滑化、消費者の需要に即した農業生産等の振興並びに消費者の利益の保護に寄与することを目的とする。	基本的施策のひとつ(基本法15条)と目的が共通 景表法1条: この法律は、商品及び役務の取引に関連する不当な景品類及び表示による顧客の誘引を防止するため、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれのある行為の制限及び禁止について定めることにより、一般消費者の利益を保護することを目的とする。	消費者庁自体が、基本法24条(行政組織の整備及び行政運営の改善)の結果として内閣府の外局として設置された機関であるから。	基本法16条(適正な地価の公示)の具体的手続を定めているのが地価公示法であるから。	基本法14条(社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担)の具体的として、都市計画法75条の受益者負担金制度があげられている。 出典:法令解説資料総覧102号9頁。	国土利用計画法11条によれば、第4章、第5章の規定が、土地基本法4条の投機的利用の禁止を具体的に定めた内容になっているから。	基本法20条の環境影響評価の推進を具体化する法律であるから。 基本法20条:国は、土地の形状の変更、工作物の新設その他これらに類する事業を行う事業者が、その事業の実施に当たりあらかじめその事業に係る環境への影響について自ら適正に調査、予測又は評価を行い、その結果に基づき、その事業に係る環境の保全について適正に配慮することを推進するため、必要な措置を講ずるものとする。	基本法21条(環境の保全上の支障を防止するために必要な措置)を具体化する規定であるから。 基本法21条1項:国は、環境の保全上の支障を防止するため、次に掲げる規制の措置を講じなければならない。 一　大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染又は悪臭の原因となる物質の排出、騒音又は振動の発生、地盤の沈下の原因となる地下水の採取その他の行為に関し、事業者等の遵守すべき基準を定めること等により行う公害を防止するために必要な規制の措置(以下2号～5号略)	基本法23条(環境の整備その他の事業の推進)の2項の「廃棄物の公共的な処理施設」を推進するための法律であるから。 基本法23条2項:国は、下水道、廃棄物の公共的な処理施設、環境への負荷の低減に資する交通施設(移動施設を含む。)その他の環境の保全上の支障の防止に資する公共的施設の整備及び森林の整備その他の環境の保全上の支障の防止に資する事業を推進するため、必要な措置を講ずるものとする。	大塚直『環境法(第3版)』有斐閣(2010)44p～45pにおいて、自然・文化環境保全のための法律の代表例として挙げられている。	大塚直『環境法(第3版)』有斐閣(2010)44p～45pにおいて、自然・文化環境保全のための法律の代表例として挙げられている。	2条1項、2項で掲げられている知的財産、知的財産権の定義から。 (このグループは1項でいう「人間の創造的活動により生み出されるもの」にあたる)	2条1項、2項で掲げられている知的財産、知的財産権の定義から。 (このグループは1項でいう「事業活動に用いられる商品及び役務をの表示するもの」にあたる)	2条1項知的財産の定義から。 (このグループは1項でいう「営業秘密に有用な技術上又は営業上の情報」にあたる) なお、基本法の「営業秘密」は不正競争防止法2条4項の営業秘密と同義(出典:矢野剛史「知的財産基本法の制定」ジュリスト1242号44p)。	基本法15条(訴訟手続の充実及び迅速化等)の具体化。	基本法11条(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)を具体化するための法律。	基本法8条の住宅関連事業者が受けている規制を具体的に定めている。 (参照:ジュリスト1320号129p) 基本法8条1項:住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。	基本法8条の住宅関連事業者が受けている規制を具体的に定めている。 (参照:ジュリスト1320号129p) 基本法8条1項:住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。
(1)行政組織の設置、指定法人の指定に関する規定	消費生活センターの設置等(10条・11条)	適格消費者団体による不当条項使用差止請求(12条～47条)	指定定期検査機関(26条～39条) 指定定期計量証明機関(107条) 特定計量証明認定機関(121条の7～10) 指定校正機関(138条～142条) 計量行政審議会:設置(156条)、審議会への諮問(157条)、	登録認定機関(16条～17条の15) 登録外国認定機関(19条の8～19条の10)	適格消費者団体の差止請求(10条):消費者契約法を参照。	本法律の全体が、消費者庁(2条～5条)と消費者委員会(6条～14条)の設置と所掌事務に関する規定。	土地鑑定委員会の設置・委員等(12条～21条):地価の鑑定を行う行政機関。	都道府県都市計画審議会(77条)、市町村都市計画審議会(77条の2)、開発審査会(78条)の設置				指定調査機関(29条～43条):土壌汚染について調査する機関。		情報処理センター:管理票に関する情報処理を管理する(13条の2～13条の11)		都道府県都市計画審議会(77条)、市町村都市計画審議会(77条の2)、開発審査会(78条)の設置				知的財産高等裁判所の設置:知的財産に関する事件を取り扱わせるための裁判所として設置(2条)し、裁判官(3条)、司法行政事務(4条)、事務局(5条)について定める。	登録住宅性能評価機関(7条～24条) 登録住宅型式性能認定等機関(44条～57条) 登録試験機関(61条～65条) 指定住宅紛争処理機関(66条～81条) 住宅紛争処理支援センター(82条～93条)	指定試験機関:宅地建物取引主任者試験を行う指定法人に関する規定(16条の2～19) 登録講習機関:宅地建物取引主任者に対する講習を行う指定法人に関する規定(17条の3～18) 指定流通機構:(50条の2の5～15) 指定保証機関:手付金等の返還保証を行う指定法人(51条～63条の2) 宅地建物取引業保証協会:苦情解決や債権弁済業務を行う指定法人(64条の2～64条の25) 宅地建物取引業審議会:都道府県におかれる審議会(執行機関の附属機関として。地方自治法138条の4第3項の審議会)(73条) 宅地建物取引業協会、宅地建物取引業協会連合会(74条)	指定資格検定機関(77条の2～17):建築基準適合判定資格者検定の実施に関する事務を行う指定法人。 指定確認検査機関(77条の18～35):建築確認等を行う指定法人。 指定構造計算適合性判定機関(77条の35の2～15):構造計算適合性を判定する指定法人。 指定認定機関等(77条の36～55):型式適合認定を行う指定法人。 指定性能評価機関等(77条の56、57):構造方法等の認定を行う指定法人。 建築審査会(78条～83条):審査請求についての裁決を行う行政機関。
(2)基準・計画の策定に関する規定				日本農林規格(いわゆるJAS規格):制定(7条、8条)、確認、改正、廃止(9条、10条)、公示(11条)類似呼称の禁止(12条)、公聴会(13条) 飲食料品製造業者等が守るべき表示の基準(いわゆる品質表示基準)の策定(19条の13):原産地等を表示させるために挿入された規定。	公正取引協定または規約:事業者又は事業者団体が定める協定・規約が内閣総理大臣および公取委の認定を受けると、それに基づいてする行為に関しては独禁法の規定が除外される仕組み(11条)		地価の公示(2条～7条)	都市計画決定:区域区分(7条)、地域地区(8条)によるゾーニング(9条)などに応じて、都市計画、地区計画の内容(10条～14条)が都道府県・市町村によって決定される(15条)。 都市計画事業認可(59条):市町村が都道府県知事・国交省大臣の認可を受ける。	規制地域の指定(12条)、注視区域の指定(27条の3)、監視区域の指定(27条の6)		区域の指定:要指定区域(6条～10条)、形質変更要届出地域(11条～13条)の指定		景観計画の策定(8条～15条) 景観地区の指定(61条) 景観協定の認可(81条～91条):認可される協定と効力は対象区域内の全所有権者に及ぶ(86条)。	都市計画決定:区域区分(7条)、地域地区(8条)によるゾーニング(9条)などに応じて、都市計画、地区計画の内容(10条～14条)が都道府県・市町村によって決定される(15条)。 都市計画事業認可(59条):市町村が都道府県知事・国交省大臣の認可を受ける。							建築物の敷地、構造、建築設備に関する基準:法定の基準のほか、政令・省令や条例への委任規定が置かれている(2章、3章)。 建築協定の認可:地権者の合意について行政が認可を与えると、その効力はすべての所有権者とそれ以降に所有権者になった者に及ぶ。(75条)

基本法名、（閣法か議員立法かの区別、制定年）		消費者基本法(議員立法(衆)。昭和43年(消費者保護基本法)、平成16年に全面改正に伴い名称変更)						土地基本法(注1)(閣法、平成元年)			環境基本法(注2)(閣法、平成5年)					知的財産基本法(閣法、平成14年)				住生活基本法(閣法、平成18年)		
(3)業規制の仕組み、許可等に関する規定		消費者被害の発生又は拡大の防止のための措置:事業者に対する勧告及び命令(17条)、商品の譲渡等禁止(18条)、回収等の命令(19条)		適正な計量の実施:販売時の計量に関する勧告(15条) 計量器製造・修理・販売事業者:事業の届出、検査義務改善命令、廃止届出(第40条～第57条) 特殊容器製造事業:指定(58条)、指定の申請(59条)、適合命令(64条)、廃止の届出(65条)、指定取消(67条) 計量証明事業:登録(107条)、登録の申請(108条)、登録基準(109条)、適合命令(111条)、登録の取消(113条) 特定計量証明事業:認定(121条の2)、認定取消(121条の5) 計量士:登録(122条)、登録の取消等(123条)、国家試験(125条) 適正計量管理事務所:指定(127条)、適合命令(131条)、指定の取消(132条)	格付けの表示:法定の要件を満たさない格付け表示の禁止(18条)、包装材料の再使用制限(19条)、改善命令(19条の2) 外国業者による格付けの表示:法定の要件を満たさない格付け表示の禁止(19条の5)、準用(19条の6) 品質表示:指示等(19条の14)、指示の公表(19条の14の2) 指定農林物資の名称表示:法定手続を踏まない表示(類似表示含む)の禁止(19条の15)、除却命令等(19条の16)	不当表示の禁止:景品類の制限及び禁止(3条)、不当な表示の禁止(4条)、措置命令(6条)、知事の指示(7条)、報告の徴収及び立入検査等(9条)			開発許可:都市計画区域内、準都市計画区域内での開発行為への許可(29条)、許可申請手続(30条)、許可基準(33条～34条の2)、建築等の制限(37条、42条、43条)など。 市街地開発事業等予定区域(52条の2～55)、都市計画施設等(53条～57条の6)、風致地区内(58条)、地区計画等の区域内(58条の2、3)についての建築制限 都市計画事業の施行に伴う建築制限(65条) →上記の許可等にかかる法令違反については監督処分等(81条)による是正措置命令があり、反すると罰則がある(91条)。また、建築禁止等への違反についても罰則がある(92条)。	規制地域の土地に関する権利移転の許可:許可申請(14条)、手続(15条)、許可要件(16条)、処分(17条) →これを受けずに売買をすると罰則(46条) 土地に関する権利の移転及び設定後の利用目的への規制:届出(23条)、勧告(24条) 注視地域における権利移転・利用目的への規制:届出(27条の4)、勧告(27条の5) 監視地域における権利移転・利用目的への規制:届出(27条の7)、勧告(27条の8) →これらの勧告に従わないと公表(26条)される →これらの不届、虚偽報告にも罰則(47～49条)がある	方法書作成の手続:対象事業(2条、4条)に当たる場合は、行政・環境団体等の意見を聞いたうえで環境影響評価の方法について環境大臣が定める(5条～13条) 準備書作成:評価書の作成:準備書を作成(14条～20条)し、行政・環境団体等の意見を聞いたうえで影響評価をして評価書を作成する(21条～27条) 横断条項:対象事業の許認可の際に、許認可権を持つ行政庁は環境影響評価の結果を許認可等の審査に反映できる(33条)	汚染土壌の搬出時の措置:指定区域内からの土壌運搬等は事前届出義務、計画の変更命令(16条)、運搬・処理基準(17条)に違反した場合の措置命令(19条)、運搬の委託は汚染土壌処理業者への委託が必要(18条) 汚染土壌に係る管理票の交付・保存義務(20条) 汚染土壌処理業の許可:許可(22条)、改善命令(24条)、許可取消等(25条)、名義貸し禁止(26条)、取消等の場合の措置命令(27条) →各命令違反、届出義務違反、無許可営業には罰則あり(65条～69条)。	処理業の許可:一般廃棄物処理業(7条～7条の5)、産業廃棄物処理業(14条～14条の3の3)、特別管理産業廃棄物処理業(14条の4～7)についての届出、許可、変更許可、許可取消、名義貸し禁止の規定あり 処理施設の許可:一般廃棄物処理施設(8条～9条の7)、産業廃棄物処理施設(15条～15条の4)について、設置許可、変更許可、改善命令等、譲受許可などがある 産業廃棄物の管理票:処理を委託する際に管理票(マニフェスト)の交付義務(12条の3) →無許可営業、不法投棄、命令違反、名義貸し禁止違反、交付義務違反などには罰則あり(25条～34条)。	景観計画区域内での行為規制:建設等を予定するための届出、勧告(16条)、変更命令、原状回復命令等(17条)、行為の着手の制限(届出から30日は建設等できない)(18条) 景観地区内の建築物の制限:建築物の形態意匠の制限(62条)、建築計画の認定(63条)、措置命令(64条)、違反建築物の設計者による対する処分(65条) 景観地区内の開発行為の制限(73条) →命令違反等には罰則あり(100条～107条)。	開発許可:都市計画区域内、準都市計画区域内での開発行為への許可(29条)、許可申請手続(30条)、許可基準(33条～34条の2)、建築等の制限(37条、42条、43条)など。 市街地開発事業等予定区域(52条の2～5)、都市計画施設等(53条～57条の6)、風致地区内(58条)、地区計画等の区域内(58条の2、3)についての建築制限 都市計画事業の施行に伴う建築制限(65条) →上記の許可等にかかる法令違反については監督処分等(81条)による是正措置命令があり、反すると罰則がある(91条)。また、建築禁止等への違反についても罰則がある(92条)。								
(4)取引ルールそのものに関する規定	1)民法等の特則		消費者契約:民法の特則で民事上の効力を持つ。消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し(4条～7条)、消費者契約の条項の無効(8条～10条)															民事訴訟での保護:不正競争に対する差止請求権(3条)、損害賠償(4条)についての訴訟の特則(5～14条)を定める。 刑罰:営業秘密侵害罪(21条)を規定。		瑕疵担保責任の特例:請負人の瑕疵担保責任の特例(94条)、売主の瑕疵担保責任の特例(95条)。	宅建業者のする取引の民法の特則:事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等(37条の2)、損害賠償額の予定についての制限(38条)、手附の額の制限(39条)、瑕疵担保責任についての特約の制限(40条)、割賦販売の契約解除の制限(42条)、所有権留保の禁止(43条)	
	2)権利を設定する規定															特許の出願(第2章)、審査(第3章)、特許権行使のあり方、特許権利侵害等について(第4章)など、全体として特許権の付与と行使、そして訴訟についての規定。	商標登録及び出願(第2章)、審査(第3章)、商標権行使のありかたや権利侵害訴訟等(第4章)など、全体として商標権の付与と行使、そして訴訟についての規定。					
	3)法定の手続を踏んだ基準・表示の効果を定める規定			有効な検定を経ていない計量器等の使用制限(16条、罰則つき(172条)) 検定証印なき特定計量器の譲渡等禁止(57条、罰則付き(170条))	日本農林規格による格付け(第4章(14条～第19条の12):各事業者、登録認定機関において日本農林規格によって農林物資の格付けを行い、それを付けて販売・輸入することを認める制度。			公示価格の効力:不動産鑑定士の鑑定評価の基準(8条)、公共事業の土地収用時の算定基準(9条・10条)となる。											住宅性能評価と契約:住宅性能評価(5条)を表示した評価書を交付すると、契約内容となる(6条)。 住宅型式性能認定の効果:住宅性能評価において、性能認定で認定された性能を有するものとみなされる(32条)。		

（注1）この他の関係法規として、法人税法・所得税法などがある。基本法15条（税制上の措置）を踏まえて、所得税法、法人税法において投機的需要抑制のための超短期保有に対する課税強化が行われた。出典:法令解説資料総覧 102号 17 頁の国会答弁（長野大蔵省主税局税制第一課長答弁（平成元年11 月 7 日、衆議院土地特別委員会）。

（注2）この他の関係法規として、化学物質の審査及び製造等の規制に関する法律、大気汚染防止法、自然環境保全法、自然公園法、、文化財保護法、特定物質の規制等によるオゾン層の保護に関する法律、公害健康被害の補償等に関する法律、公害紛争処理法など多数の環境関連法がある。参照、大塚直『環境法(第 3 版)』有斐閣(2010)44p～45p。

2-5 基本法策定のための要検討事項

(1) 基本法の「目的」規定

基本法の目的規定では、通常どのような政策を実現するのかを概括的・網羅的に規定している。不動産取引基本法において、どのような内容にすべきかが検討事項として挙げられる。

【目的規定（例）】

この法律は、不動産及び不動産関連商品の取引に関する基本理念を定め、並びに国、地方公共団体、事業者及び国民の不動産及び不動産関連商品の取引に関する基本理念に係る責務を明らかにすると共に、不動産及び不動産関連商品の取引に関する施策の基本となる事項を定めることにより、公正で妥当な不動産価格の形成、不動産の流動性の向上、不動産及び不動産関連商品の取引における国民の安心と安全の確保を図り、もって国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展に資することを目的とする。

(2) 基本法の「基本的施策」－関連法規の「目的」に対応

基本法の「目的」を達成するための具体的な政策として、「基本的施策」が定められている。これは関連法規の目的規定に対応して定められている。そこで、どのような法律を関連法規として不動産取引基本法に紐付けるべきかが検討事項として挙げられる。

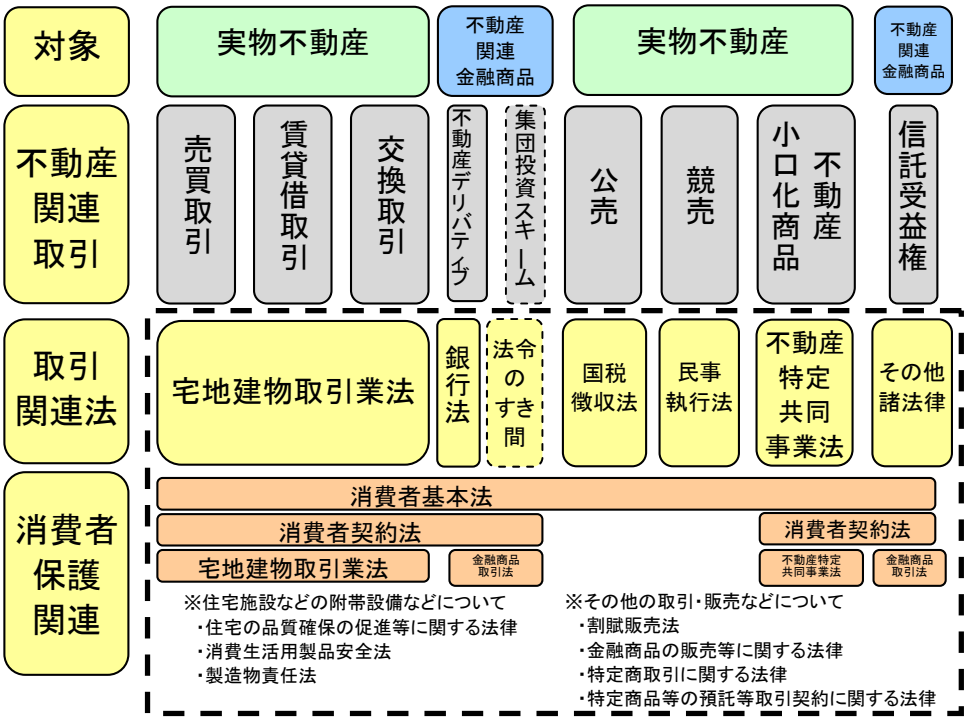


図 2-1　不動産取引を取り巻く法制度の現状（再掲）

【基本的施策の規定（例）】

（不動産の取引）

国は、不動産の公正な取引を促進するため、契約の締結に際しての不動産関連事業者等による情報提供及び勧誘の適正化、公正な契約条項の確保等必要な施策を講ずるものとする。

（公売競売）

国は、公売及び競売の円滑な実行を促進するため、電子的方法の導入、市場の確保等必要な施策を講ずるものとする。

（不動産関連商品の取引）

国は、不動産関連商品の公正な取引を促進するため、契約の締結に際しての不動産関連商品取扱業者等による情報提供及び勧誘の適正化、公正な契約条項の確保等必要な施策を講ずるものとする。

(3) 「計画」の要否とその内容

基本法では省庁横断的政策や全国的政策の実現のために、大綱的な計画の策定を求めるものがある。そのような計画は必要か、また、その内容はどのようなものが考えられるかが検討事項として挙げられる。

(4) 審議会・委員会・本部等の行政組織の要否（あるいは今あるものへの所掌事務追加）

基本法では審議のための行政機関として審議会や委員会を設置するものがある。また、土地基本法における国土審議会に関する規定のように、従来から設置されている審議会等に新たに所掌事務を追加する方法もある[14]。このような審議会等は必要か、必要な場合、どのような方法をとるべきかが検討事項として挙げられる。

[14] 国土審議会は国土交通省設置法6条で設置されており、組織構成等も規定されている。そこでの所掌事務の規定は、以下の通り。
国土交通省設置法第七条　国土審議会は、次に掲げる事務をつかさどる。
一　国土交通大臣の諮問に応じて国土の利用、開発及び保全に関する総合的かつ基本的な政策について調査審議すること。
二　国土形成計画法　（昭和二十五年法律第二百五号）、（…引用者略…）、**土地基本法　（平成元年法律第八十四号）**、地価公示法　、（…引用者略…）及び豪雪地帯対策特別措置法　**の規定によりその権限に属させられた事項を処理すること。**

第3章 不動産取引基本法の理念等に関する検討

3-1 不動産取引基本法の理念等に関する検討方法

不動産取引基本法の理念及び枠組みの検討にあたって、今年度は過年度の調査結果を踏まえて、トップダウンアプローチにより整理を行う。

具体的に、平成19年度から平成21年度の３ヵ年に亘る過年度調査は、主として不動産取引所の創設に向けた検討ではあったが、不動産取引所については、不動産取引のあるべき姿からの制度設計を実施していることもあり、今年度の調査研究に資する不動産取引のあるべき姿等の検討も既に過年度で実施されてきた経緯がある。

よって、今年度の調査研究では、平成19年度から平成21年度の検討成果のうち、特に不動産取引全般に共通する理念（消費者保護、流動性向上など）と不動産取引のあるべき姿に関する検討成果を参考として、トップダウンアプローチにより整理を行い、不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）を策定する。

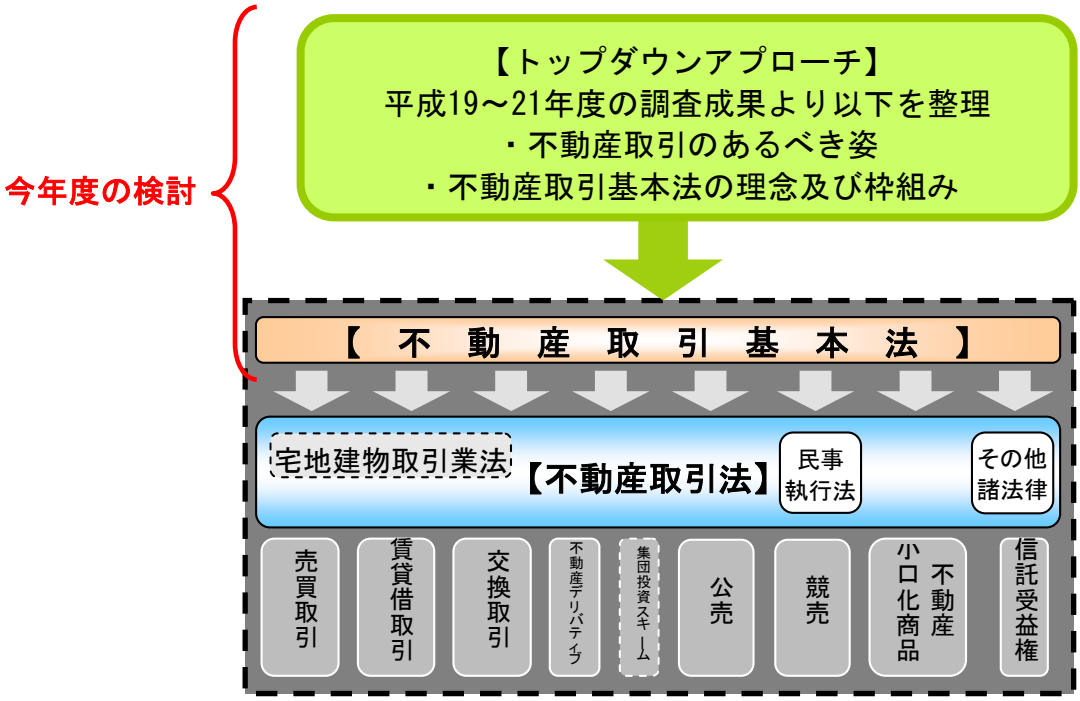


図 3-1　今年度の検討の方向性

3-2 不動産取引制度に関する研究成果のレビュー

(1) ３ヵ年の検討概要

平成19年度から平成21年度の調査では、消費者保護と不動産の流動性の向上による、健全な不動産市場のより一層の発展を目的とし、業者取締りではなく消費者保護の観点からのあらゆる不動産取引の基本ルールとしての横断的法制（不動産取引法）の整備及びこれを基盤とする不動産取引の受け皿としての不動産取引所の具体化を進めてきた。

これまでの検討経緯として、平成19年度は、不動産及び不動産取引の特質等について、基本ルール（不動産取引法）の検討及び不動産取引所の具体化の前提となる不動産取引の理論的な検討及びあるべき姿の検討を行った。これを踏まえ、平成20年度においては、さらに最終的な目標となる基本ルール（不動産取引法）の検討を行った。さらに、平成21年度は、将来的な不動産取引法への昇華を念頭に、不動産取引所の内規の策定等を実施した。

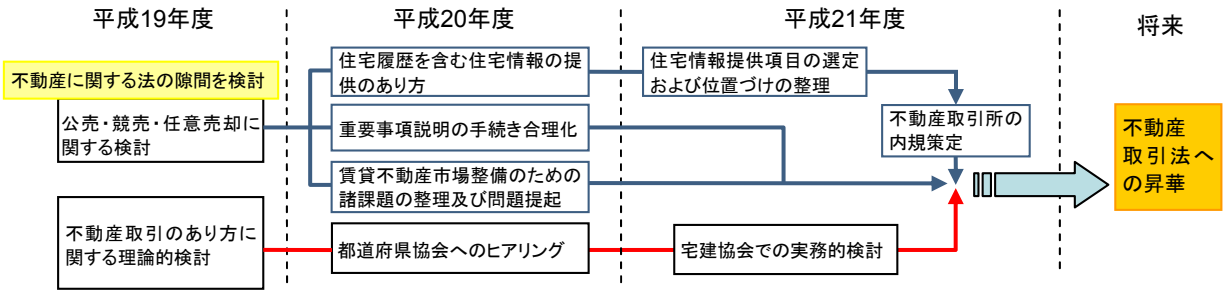


図 3-2　3年間の検討過程

(2) 本調査研究に資する具体的な検討内容と成果

1) 平成19年度の検討内容と成果

平成19年度の調査研究では、不動産売買における適正な消費者保護を図り、かつ流動性を高める不動産取引のあり方を検討することを目的とした。特に、不動産取引に関する法制度は消費者保護規定の有無や規定のレベル感が統一されておらず、消費者保護が十分になされていない可能性があるとの問題意識から、特に不動産取引に主眼がおかれていない法律に基づいて不動産取引がなされる公売・競売等を対象として、消費者保護および流動性の観点から問題点・課題を整理した。その結果、公売及び競売等の債権回収目的の不動産売買については、宅建業法に基づく不動産取引と比較して、消費者保護が十分に図れていないことが明らかとなった。一方で、公売及び競売を規定する国税徴収法及び民事執行法については、これら法律の趣旨が債権回収を目的としているため、不動産取引が主眼に置かれておらず、不動産取引を主眼とする法律の対象として規制・誘導することが容易ではないことが明らかになった。そこで、そのような場合には不動

産取引法を反映させることで、全ての不動産取引への網掛けが可能となるのではないかという方向性が導出された。また、安全・安心かつ公正な取引を実現する場として、不動産取引所の創設が提言された。

2) 平成20年度の検討内容と成果

平成20年度の調査研究では、最終的な目標となる基本ルール（不動産取引法）の検討及び不動産取引所の具体化を念頭に、以下の具体的な諸課題について検討を行った。さらに、下記の諸課題の検討にあたっては、宅地建物取引業協会の会員業者に対するヒアリングを実施し、現場における現状と課題等の意見収集等も実施した。

i) 住宅履歴を含む住宅情報の提供のあり方

取引の意思決定に資する情報提供の促進を目的として、既存住宅を対象として、消費者保護を図りつつ、既存住宅の流通促進と適正な価格形成に資する住宅履歴を含む住宅情報の提供のあり方を検討した。検討にあたっては、現状の不動産取引においては意思決定に資するニーズに即した正確な情報提供が十分になされていない現状が整理され、取引の意思決定に資する情報提供の必要性が明らかになった。その他にも、住宅履歴を含む住宅情報に関する今後の課題として、情報取得に要するコスト負担、情報の正確性と責任の所在、専門的な知識を要する情報提供のあり方（構造関係図等の図面や書類等）、建物に関する情報の整備及び情報提供のあり方（現状の重要事項説明は土地に関する情報が多く建物に関する情報が十分でない）等が抽出された。さらには全般的な課題として、情報提供主体となる業者の資質・能力の向上等も挙げられた。一方で、特に取引当事者たる消費者が、現状提供されている情報を正確に理解できていない場合も少なからず存在することが分かり、消費者の育成も必要であることが明らかになった。

ii) 重要事項説明の手続き合理化

不動産の流動性向上に資する重要事項説明の手続き合理化についての検討を行った。併せて保護すべき対象者を峻別した上で、消費者保護に資する重要事項説明等のあり方を検討した。その結果、宅建業法の改正趣旨から鑑み、宅建業者は宅建業法で保護すべき対象としては想定されていないことから、特に業者間取引については、不動産の流動性向上を目的とした重要事項説明の手続きが合理化できる可能性があるとの検討結果が導出された。

3) 平成21年度の検討内容と成果

平成21年度においては、平成19年度から平成20年度の検討結果を踏まえ、不動産取引所の開設に向けて、将来的な不動産取引法への昇華を念頭に置き具体的な不動産取引所の内規を策定した。さらに、直接的には不動産取引所に関する検討内容ではあるが、本調査研究に参考となり得る不動産取引所における情報提供に関する検討及び不動産取引所の利活用促進のための方策の検討を行った。

i) 将来的な不動産取引法への昇華を念頭に具体的な不動産取引所の内規を策定

平成21年度の調査研究では、不動産取引法への昇華を念頭に置きつつ、当面の取引対象とする物件及び取引形態について不動産取引所内規（案）を策定した。策定にあたっては、不動産取引所の機能および電子システム化の範囲など、内規策定にあたっての前提条件を整理し、類似事例における内規群を参考にして、不動産・不動産取引の一般的特性や、不動産取引の手続きの流れ、不動産取引所の主たる対象物件の特性、不動産取引所の機能・電子システム化範囲等の観点から、不動産取引所において整備が必要な内規を体系的に整理した。

ii) 不動産取引所における情報提供に関する検討

平成20年度のヒアリング調査では、宅建業者が、重要事項説明以上の情報提供をすることについて、意義や必要性をそれほど感じていない場合があることが明らかになった。一方、国土交通省においては不動産取引に係る賢い消費者の育成に向けての取組みを開始しており、かかる背景を踏まえ、我が国における情報提供に関する仮説を設定し、当該仮説を前提として、不動産取引所において提供されるべき住宅情報項目に関する情報提供ルールについて検討した。具体的な情報提供ルール仮説を設定し、業者ヒアリングにより検証を行うことで、今後の課題を整理した。検討の過程では、重要事項説明以上の客観情報、主観情報を提供することが、消費者にとって価値を生み出すことも検証した。

iii) 不動産取引所の利活用促進のための調査

不動産取引所の利用促進に資する付加的な機能として、瑕疵担保保険、エスクロー、環境負荷情報の提供についての検討を行った。これら付加的な機能については、今後不動産取引市場に求められる機能でもあり、不動産取引のあるべき姿を検討する際の参考材料ともなる。実際に、環境負荷情報等については、政府により「エコポイント」の住宅版が導入される等、住宅分野における環境負荷軽減に資する仕組みの導入が本格的に始まりつつあり、今後不動産取引を通じた環境改善等が求められることも想定される。

3-3 不動産取引基本法の理念とそれら理念に基づくあるべき姿

3-2における過年度調査のレビューを踏まえて、特に不動産取引全般に共通する理念（消費者保護、流動性向上など）と不動産取引のあるべき姿に関する検討結果を参考として、不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）を整理した。具体的には以下のとおりである。

まずは上位の理念として、「国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展」があり、それらは、以下に示す３つの理念である「安心・安全な取引」、「公正な価格形成」、「流動性の向上」（詳細は下記(1)から(3)を参照）が達成されることで、実現される。

(1) 安心・安全な取引

1) 法制度の簡素・容易化及び消費者保護規定の強化・整合

現状の不動産取引においては、多数の法律がからみ、取引当事者たる消費者がそれらを適切に理解するのは容易ではないこと、さらに、現状の不動産を取り巻く法制度については、消費者保護規定の有無や規定のレベル感が統一されていない現状もあること等が過年度の研究成果から明らかになっている。

よって、今後のあるべき姿としては、不動産取引全般を対象として包括的・横断的に規制・誘導を行う法制度の整備、さらには消費者にとってよりわかりやすい法制度の整備が必要である。

さらに、あるべき姿を実現する上での具体策の一例として、各法律における消費者保護規定の追加、さらには不動産取引法の策定等が考えられる。

2) 取引の意思決定に資する情報提供の促進

現状の不動産取引においては、例えば、重要事項説明の殆どが土地関連情報であり建築物関連の情報が少ない等、不動産取引の意思決定に資するニーズに即した正確な情報提供が十分とはいえない状況であること等が過年度の研究成果から明らかになっている。さらには、提供されている情報についても、特に取引当事者たる消費者については、正確な理解がなされていない場合も少なからず存在することも明らかになっている。

よって、今後のあるべき姿としては、取引の意思決定に資する正確かつ適切なタイミングでの情報提供をすることが重要である。

さらに、あるべき姿を実現する上での具体策の一例として、住宅履歴等の情報作成及び整備による情報の標準化、さらには不動産取引関連情報へのアクセス容易性、取引当事者たる消費者の提供情報に関する適切な理解促進に資する支援等が考えられる。

3) 宅建業者の資質・能力の向上

現状の不動産取引は、業者は不動産流通のプロとして、取引当事者のエージェントとしての支援（取引意思決定に資する情報提供、理解促進支援、調査等）をする必要性が高まっている。一方で、近年、業者の責任範囲は拡大しているが、報酬は一定のまま等の課題も過年度の研究成果から明らかになっている。

よって、今後のあるべき姿として、不動産流通の「プロ」として、かつ取引当事者のエージェントとしての支援（取引意思決定に資する情報提供、理解促進、調査等、一部宅建業法の範囲外の業務も含むことを想定）が重要となる。

さらに、あるべき姿を実現する上では、取引当事者のエージェントとしての支援については、業者の能力に応じて自己で責任を持てる範囲で、特に宅建業法外では、自身で責任を持てない範囲の業務については、適宜関係主体の組織化等の機能について、一定の責任下で実施することが必要となる。例えば、業者だけでは対応が難しい場合に、専門業者（インスペクション、デューディリジェンス）等を組織化し、プロとして適切な報酬を得る等、プロが「プロ」として信頼され、また、エージェントとして必要とされる機能を検討する必要がある。

4) 賢い消費者の育成

不動産取引は一生に一回かつ非常に高額な取引であり、専門的・応用的な知識が必要だが、適切な情報提供及び消費者の理解が不十分な場合も多い。特に、契約を行うに当たって必要な知識は、日常生活において通常求められるものではなく、知識が過分に不足する。そのため、2)でも示したとおり、特に取引当事者たる消費者が、現状提供されている情報を正確に理解できていない場合も少なからず存在する現状となっている。

よって、今後のあるべき姿として、単に知識を有するのみならず、知識を基に自身のニーズに即して不動産取引に臨み、かつトラブルにも適切に対応でき、トラブルを未然に回避できる消費者が育成されることが重要である。

さらに、あるべき姿を実現する上での具体策の一例として、取引当事者による物件等の情報収集及びそれらの適切な理解促進に資する支援や、不動産取引予備軍への意識啓発等が考えられる。

(2) 公正な価格形成

現状の不動産取引は、価格順ではなく先着順の場合も多く、成約価格＝市場価格となっていない場合も存在することが想定される。さらに、多くの場合、手持ちの買手顧客への照会や同業者への照会による取引により、価格が形成されていることも過年度の研究成果から明らかになっている。

よって、今後のあるべき姿としては、売主・買主双方にとって納得性の高い価格（先

着順だけではなく価格順（成約価格＝市場価格）による取引）での不動産取引が実現されることが重要である。

さらに、あるべき姿を実現する上での具体策の一例として、価格順（成約価格＝市場価格）の取引を促進するための成約物件のデータ蓄積・公開、価格検証システムの構築、気配値の提示、建物の担保価値の形成等が考えられる。

(3) 流動性の向上

現状の不動産取引においては、手続きが煩雑であり、消費者にとって分かり辛いこと、手持ちの買手顧客への照会、同業者への照会による限定的な取引であること等が起因して流動性の向上が十分に図られていないことが過年度の研究過程から明らかになっている。

よって、今後のあるべき姿としては、円滑かつ納得性の高い取引の実現を図ることが重要であると考えられる。それらあるべき姿を実現する上での具体策としては、当事者の理解・能力向上による円滑かつ納得性の高い取引を促進するための、宅建業者の資質・能力の向上や賢い消費者の育成等、さらに取引コストや手続き（登記、契約）の削減による円滑な取引の促進等が考えられる。

(4) その他（環境問題への貢献）

近年、省エネ家電製品の購入を促す「エコポイント」の住宅版が導入される等、住宅分野における環境負荷軽減に資する仕組みの導入が本格的に始まりつつある。さらに、国交省の環境価値を重視した不動産取引市場のあり方研究会においては、環境性能が高い住宅に対して、一定の経済的負担を負う意志がユーザーにあるとのアンケート結果も発表され、供給側もユーザーも環境不動産に対する付加価値を認識していることが過年度の調査過程でも明らかになっている。

このような背景を踏まえて、今後のあるべき姿として、例えば、取引対象物件に環境負荷情報（環境負荷レベルや環境性能関連情報）を付記する等により、不動産取引を通じた環境改善に貢献すべきであると考える。

上記の整理を踏まえて、以下に不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）について示す。なお、2-5で検討したとおり、通常、基本法では目的を達成するための具体的な政策として「基本的施策」が規定される場合が多いが、下記「あるべき姿」及び具体例が通常基本法に規定される「基本的施策」に該当する。

図 3-3　不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定版）

第4章 不動産取引に関する諸外国の法制度

4-1 不動産取引に関する諸外国の法制度に関する検討

不動産取引基本法（及び不動産取引法）の検討にあたっては、その必要性、理念、目的、役割・機能および対象となる不動産取引・物件の範囲などの前提条件を整理する必要があり、これら前提条件の整理にあたっては、個別の不動産取引ではなく、特に各種不動産取引において共通的に示すことのできる事項に着目する必要がある。

上記のような問題意識のもとで、まずは参考情報の収集を目的として、諸外国における不動産取引基本法及び不動産取引法（左記に相当する法制度）を概観・整理し、我が国における不動産取引基本法・不動産取引法の検討にあたって参考となり得る制度がないか等の整理を行う。

4-2 不動産取引関連法及び不動産取引業に関する諸外国の事例

(1) 土地に対する所有権の捉え方

イギリスでは、中世においては土地は全て国王が所有し、私人は土地を借りているという考え方であった。今日でも、私人の土地に対する権利は、権能の束として認識されている。日本の所有権に近い感覚で売買される権利としては、1) fee simple absolute in possession、2) term of years absoluteがある。1) fee simple absolute in possession は、保有期間は未確定で、使用・享受・処分の自由があり、無遺言相続の制限がない。2) term of years absolute は、賃借権の一種であるが、期間の定めがなく、賃借料の定めがなくとも成立し、排他性をもつ。

アメリカでも、イギリスと同様、コモン・ロー上の制度を継受しており、元来土地に対する絶対的・単一の所有権というものを観念しなかった。土地に対する権利は権能の束として認識され、日本の所有権に近い感覚で売買される権利としては、fee simple absolute in possession がある。fee simple absolute in possession は、保有期間は無制限で、使用・享受・処分の自由があり、ほとんどの州において無遺言相続ができる。

一方、フランスでは、革命期に動産と同様、不動産に対しても排他的所有権概念が明文化されており、日本の所有権概念は基本的にその立場を踏襲している。

(2) 取引業の適用範囲

アメリカでは、州ごとに免許制度（license）があり、取引業につき定められている。その他、米国リアルター協会（National Association of Realtors）制定の倫理規定（Code of Ethics）や行動基準（standard of practice）に一部定められている。

一方で、イギリスでは、不動産売買、賃借、それらの媒介にはそもそも免許が必要ではなく、取引業は明確ではない。

フランスでは、他人の所有に属する財産につき業として行う行為については、知事の

営業許可を受けなければならない。

(3) 消費者保護の実現

アメリカでは、不動産関係法はほとんどが州法管轄であり、５０州の規定は大きく分けて２，３のグループに分けられる。連邦法は不動産担保に関して銀行法、証券関連諸法があるにとどまり、統一的な基本法的なものは見当たらない。法的規範ではないが、不動産取引における統一的な理念を定めたものとして、米国リアルター協会（National Association of Realtors）制定の倫理規定（Code of Ethics）等が存在する。

イギリスでも、判例法国であるため、判例相互間の矛盾が生じてはじめて制定法が作られる。そのため、不動産法のすべてを網羅したものになっておらず、部分的な規定の集合にすぎず、基本法的なものはみあたらない。

フランスでも、日本における不動産関連法令はフランスを継受して形成されているが、基本法的な位置づけのものはみあたらない。

(4) 取引の意思決定に資する情報提供の促進

アメリカでは、州ごとに免許制度（license）があり、情報提供につき定められている。その他、米国リアルター協会（National Association of Realtors）制定の倫理規定（Code of Ethics）や行動基準（standard of practice）に一部定められている。

イギリスでは、79年不動産業法（79年法）、91年不動産虚偽告知法（91年法）以外に、不動産業者の情報提供義務に関する規則（91年規則）〈Estate Agents Provision of Information Regulation 1991〉、不動産オンブズマンOEAの業務規定（Code of Practice）等により情報提供につき規定されている。

フランスでは、1970年1月2日法律70-9（通称オゲ法 loi Hoguet）、1972年7月20日政令72-678号、フランス不動産業連盟（FNAIM: Fédération National de l'Immobilier）等により情報提供につき規定されている。

(5) 宅建業者の資質・能力の向上

アメリカでは、不動産業者の資格試験範囲については、金融や経済、鑑定理論まで含まれている。なお、アメリカでは、買主側に立つ専門家として不動産業者以外にも、エスクロー業者（住宅検査を実施）、保険会社（エスクロー業者の依頼を受けて権利関係を調査）等がいる。

イギリスでは、不動産売買自体には資格がいらないが、実際には契約書作成等にはソリシターが、建物検査や価格査定にはビルディングサーベーヤなど、不動産業者以外の専門家が関与する仕組みとなっている。

フランスでは、仲介業者Immobilierとして営業するには、法学士、経済学士、バカロレア、一定職業における一定の経験のいずれかが求められる。（法律11－13条）

表 4-1　不動産取引関連法令及び不動産取引業に関する海外事例

	日本における問題点	アメリカ	イギリス	フランス	海外事例から得られる示唆（案）
土地に対する所有権の捉え方	－	■ コモン・ロー上の制度を継受し、元来は絶対的・単一の所有権というものを観念しない。 ■ 今日では、私人が土地に対して持つ権能の束として不動産権が観念されている。 ■ 日本の所有権に近い感覚で売買されるものとしては、fee simple absolute in possession がある。 ■ fee tail 特定のものにしか相続が認められない権利、憲法上禁止され、fee for life of another は譲受人が生きている限り認められる権利だが、信託の一場面に限って用いられている。 ○Fee simple absolute in possession 保有期間無制限 使用・享受・処分の自由 ほとんどの州において無遺言相続のルールが取られている 【以上＊2の17-21p】	■ 土地は、全て国王 the Crown の所有に属し、私人は国王から土地を一定期間借りて保有し、保有者の死亡により国王に返還されるものとされた。ただし、13 世紀には嗣子に再度封授することが認められた。 ■ 今日では私人が土地に対して持つ権能の束として不動産権が観念されている。 ■ 日本の所有権に近い感覚で売買されるものとしては、1)fee simple absolute in possession、2)term of years absolute がある。 ■ ただし、fee for life 生涯権、fee tail 所有者の特定の親族に限った相続などが観念的には残存している。 1） fee simple absolute in possession 保有期間未確定 使用・享受・処分の自由 無遺言相続の制限無し 2） term of years absolute 保有期間の定まった賃借権の一種とされるが、期間の定めがない 賃借料の定めがなくとも成立しうる 排他性をもつ 【以上＊2の17p、3】	■ ナポレオン民法典の起草者の一人ポルタリスは、不動産のみが民事法の管轄であり、動産は商事に属すると考えていた。 ■ しかしながら、制定されたナポレオン民法典は一般市民社会に通則的に適用される法律とされた。 ■ ここにおいて動産・不動産ともに含む「物」に対する排他的所有権概念――自由に使用・収益・処分を行う権利が明文化された。 ■ なお、ナポレオン民法典では不動産に属しない全ての財産をさす概念として動産が定義され、民法典制定後に生じた新しい財は動産として扱われることとなった。 【以上＊7の183p、187p】	➢ フランスにおいては革命期に排他的所有権概念が明文化されており、日本の所有権概念は基本的にその立場を踏襲している。英米圏ではさまざまな形での保有が観念されるが、日本やフランスの排他的所有権に近い概念も生じてきている。
取引業の適用範囲	■ 売買、賃貸、交換取引にのみ適用 ■ 宅建業者が介在しない相対取引等も認められる	■ Realtor ■ **州ごとに免許制度（license）がある。以下に NY 州・CA 州を例示。その他、米国リアルター協会（National Association of Realtors）制定の倫理規定（Code of Ethics）や行動基準（standard of practice）がある。** ■【NY 州】免許の必要な業務：他人のために、報酬を得て、不動産に関する権利の購入、交換、賃貸借、それらの交渉を行う業務。これらに付随する目的不動産を担保とする融資受信に関する交渉、占有者の立ち退きに関する交渉を含む。*（NY 州 Real Property Law）* ■【CA 州】免許の必要な業務：他人のために、報酬を得て、不動産の売却、購入、交換、それらの申し込み、交渉*（CA 州 Real Property Law）* 【以上＊1】	■ Estate Agent ■ **不動産売買、賃借、それらの媒介にはそもそも免許が必要ではない。** ■ 説明義務・利益相反回避義務が発生する業務：不動産に関する権利の取得または譲渡を希望する者の委任を受け、業として行う購入等希望者の探索及び紹介や紹介した希望者との間の契約成立に向けた尽力*（不動産業法（79 年法）〈Estate Agents Act 1979〉1条1項、91 年不動産虚偽告知法（91 年法）〈Property Misdescriptions Act 1991〉1条1項、不動産業者情報提供義務規則より）* 【以上＊1】	■ Immobilier ■ **1970 年 1 月 2 日法律 70-9 に基づき、知事の営業許可を受けなければならない。** ■ 営業許可の必要な業務：他人の所有に属する財産につき業として行う行為 ■ 具体的には、①不動産の購入・売却・交換・賃貸借・転貸借、②営業財産の購入・売却・賃貸借、③会社の株式または出資持分であって、所有権又は賃貸借に基づき、不動産を使用収益する権利を取得することとなるものの申込・購入・売却、④不動産を会社資産として保有する会社の流通性がない出資持分の購入又は売却*（1970 年 1 月 1 日法律 70-9 第1条、第3条第1項）* 【以上＊1】	➢ 不動産取引業については、各国で定義等がまったく異なっている。

		日本における問題点	アメリカ	イギリス	フランス	海外事例から得られる示唆（案）
消費者保護の実現	・基本法の制定 ・各法律における消費者保護規定の追加	■ 不動産取引においては、多数の法律がからみ、理解が容易ではない ■ 消費者保護規定の有無、規定のレベル感が統一されていない	■ アメリカでは不動産関係法はほとんどが州法管轄であり、50州の規定は大きく分けて2，3のグループに分けられる。連邦法は不動産担保での金融に関して銀行法、証券関連諸法が問題となる。 ■ 住宅用物件、商業用物件、農地について別個の規制法が存在する。 【以上＊2の13，14p】 ■ 上記以外にも、米国リアルター協会（National Association of Realtors）制定の倫理規定（Code of Ethics）等も存在する。 ※消費者への義務として、「公正な物件情報の公開」（article3）、取引に携わる業者との利害関係公開（article4）等の規定がある。 【以上＊10】	■ 判例法国であるため、判例相互間の矛盾が生じてはじめて制定法が作られる。そのため、不動産法のすべてを網羅したものになっておらず、部分的な規定の集合にすぎない。 【以上＊3の14p】 ■ 前述のとおり、イギリスは不動産業の免許制度はないが、**居住用不動産の売買又は賃貸に係る業務を行う者は、消費者保護を主任務とする中立的な第三者機関である不動産オンブズマン OEA（Ombudsman for Estate Agents）に加盟し、その業務規定を遵守しなければならない。***（2004 年住宅法）* 【以上＊4】	■ 日本における不動産関連法令はフランスを継受して形成されている。 ■ 不動産取引を網羅的に規制する法律は現時点では確認できていない。	➢ 各国において、不動産取引を網羅的に規制する基本法・アンブレラ法の「不動産取引基本法」「不動産取引法」の存在は現時点では確認できていない。
取引の意思決定に資する情報提供の促進	・情報の標準化 ⇔履歴等の情報作成、蓄積 ・アクセスの容易性	■ 不動産取引の意思決定に資するニーズに即した正確な情報提供が不十分 →例： 重要事項説明の殆どが土地関連情報であり建築物関連が少ない等 ■ 業者・消費者の双方の理解が不十分	■ **州ごとの免許制度（licence）に係る法律（例えば、前述の NY 州・CA 州）や米国リアルター協会（National Association of Realtors）制定の倫理規定（Code of Ethics）や行動基準（standard of practice）に規定** ■【NY 州】売買契約締結前に契約内容、契約締結に伴い依頼者に帰属する権利義務の書面による説明義務あり。ただし、不動産業者において告知が困難である事項については説明義務免除（例：過去の自殺、自然死、重大犯罪発生などの事実） ■【NY 州】物件の性状、取引条件に関する重大事項に関し、誇張、虚偽説明、隠匿の禁止。ただし、隠れた瑕疵の調査発見、不動産業者のライセンスの領域外の事項についての助言義務や州法により代理人に守秘義務がある場合の開示まで求められてはいない。 ■【NY 州】不動産業者の調査説明義務は、合理的にみて依頼者及び相手方にとって不利益と認められる事項のうち不動産業者の専門領域内の事項に限られる。 【以上＊4】	■ **79 年不動産業法（79 年法）、91 年不動産虚偽告知法（91 年法）以外に、不動産業者の情報提供義務に関する規則（91 年規則）〈Estate Agents Provision of Information Regulation 1991〉、不動産オンブズマン OEA の業務規定（Code of Practice）等により規定** ■ 依頼者との委任契約締結前の説明義務がある。内容は報酬請求権発生の要件、報酬の額または算定方法、報酬以外に依頼者が負担すべき費用の明細および発生要件と額または算定方法。（79 年法第 18 条、OEA の売買業務規定第 3 条も同旨） ■ 利害相反物件については、相手方に利害関係の内容及び程度を告知した後でなければ売買または賃貸の交渉をしてはならない。（79 年法第 21 条、OEA の売買業務規定第 9 条も同旨） ■ 不動産の性状に関する重大事実に関し虚偽説明をした場合は、それを回避するために十分な注意を払ったことを立証しない限り刑事罰が科される。（91 年法第 1 条、第 2 条） 【以上＊4】	■ **1970 年 1 月 2 日法律 70-9**（通称オゲ法 loi Hoguet）、**1972 年 7 月 20 日政令 72-678 号、フランス不動産業連盟（FNAIM:Fédération National de l'Immobilier）が規定** ■ 不動産業者と依頼者との授権契約において定めるべき事項として、授権契約の存続期間、目的、支払金または預り金を受領する場合はその限度額、報酬額及びその支払いに関する事項がある。（法律 6 条） ■ 業務の内容及び受領する報酬についての説明義務がある。（不動産業連盟業務倫理規程） ■ 利益相反の可能性がある場合は書面で告げるとともに利益相反行為をしてはならない。（不動産業連盟業務倫理規程） ■ 依頼者が必要とする情報をすべて提供するよう努めなければならない。（不動産業連盟業務倫理規程） 【以上＊4】	➢ 各国の事例をみると、日本においても、買主の立場で物件に関する情報を精査する仕組み、もしくは情報提供に関して一定の売主に対する責任を課す方向での検討も考え得る。 ➢ 一方で、イギリスは近年 HIPs による売主主体の情報提供制度等も創設されている。

		日本における問題点	アメリカ	イギリス	フランス	海外事例から得られる示唆（案）
			■ 物件情報開示レポート（TDS）は業者ではなく売主側の責任で作成。住環境について詳細に記されているため、契約内容の合意書と合わせると幅広い情報が手に入る。 ■ 買主側に立つ専門家としてエスクロー業者（住宅検査を実施）、保険会社（エスクロー業者の依頼を受けて権利関係を調査）、不動産業者がおり、買主側の意思で情報が手に入る専門家が多数いる。 ■ 不動産業者の資格試験範囲は金融や経済、鑑定理論まで含まれている。 ■ （CA 州・アリゾナ州、オレゴン州）共同空間のある住宅地（5戸以上の物件の販売）には、行政によるパブリックレポート発行の手続きがあり、管理の設定まで行う。手数料は開発業者負担。 【以上＊5】	■ 買主の意志による情報の入手が容易にできる。 ■ 契約内容とビルディングサーベーヤリポート、HIP（住宅情報パック）の情報の範囲が異なるため、多面的な情報が手に入る。 【以上＊6】	■ 学説、判例上、契約成立過程・証書作成過程での助言義務が認められている（単に事実を告げるにとどまらず、もたらされる結果について注意を促す義務）。 【＊9】 ■ なお、判例上、売買契約の公正証書が作成されるまで、所有権移転（場合によっては売買契約の成立）が留保される。 【＊8】	
宅建業者の資質・能力の向上	・プロが「プロ」として信頼され、また、エージェントとして必要とされる機能の検討 ・例えば、業者だけでは対応が難しい場合に、専門業者（インスペクション、デューディリ）等をオーガナイズ ⇔プロとして適切な報酬を得る必要 ⇔プロとしての責任範囲の明確化 ・取引意思決定に資する情報提供、理解促進、調査等	■ 業者は不動産流通のプロとして、取引当事者のエージェントとしての支援（取引意思決定に資する情報提供、理解促進、調査等）をする必要性が高まっている ■ 近年、業者の責任範囲は拡大しているが、報酬は一定のまま	■ 買主側に立つ専門家としてエスクロー業者（住宅検査を実施）、保険会社（エスクロー業者の依頼を受けて権利関係を調査）、不動産業者がおり、買主側の意思で情報が手に入るための専門家が多数いる。 ■ 不動産業者の資格試験範囲は金融や経済、鑑定理論まで含まれている。 【以上＊5】	■ 不動産売買自体には資格がいらないが、実際には契約書作成等にはソリシターが、建物検査や価格査定にはビルディングサーベーヤなど、不動産業者以外の専門家が関与する仕組みとなっている。 【以上＊6】	■ 仲介業者 Immobilier として営業するには、法学士、経済学士、バカロレア、一定職業における一定の経験のいずれかが求められる。（法律 11－13 条）	－

文献略字表：
（＊１） 財団法人不動産適正取引推進機構「諸外国の不動産業に関する行政法規における「業」の範囲」http://www.retio.or.jp/research/research02.html
（＊２） 國生一彦『アメリカの不動産取引法』商事法務研究会（昭和62年）
（＊３） 西垣剛『英国不動産法』信山社（1997）
（＊４） 財団法人不動産適正取引推進機構「英、米、仏における行政法規及び業界団体の規則等に基づく宅建業者の説明義務、情報提供義務」http://www.retio.or.jp/research/research02.html
（＊５） 斎藤広子・中城康彦・戸田聡子「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」日本建築学会学術梗概集（2008）1381－1384p
（＊６） 斎藤広子・中城康彦「英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割」日本建築学会技術報告集第15巻第29号（2009.2）301－304p
（＊７） 片山直也「財産――bienおよびpatrimomie」北村一郎編『フランス民法典の200年』（有斐閣、2006年）
（＊８） 横山美夏「不動産――物権変動に関する『フランス法主義』の再検討」北村一郎編『フランス民法典の200年』（有斐閣、2006年）
（＊９） 松尾弘「フランスの不動産取引における仲介業者（l'agent immobilier）の役割と責任」経済と貿易163号（1993年）30－45p
（＊１０） Code of Ethics and Standards of Practice of the NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS (January 1, 2010) http://www.realtor.org/mempolweb.nsf/pages/code

4-3 不動産取引に関連する主体の諸外国比較

諸外国における住宅売買時の専門家の役割分担（日本・アメリカ・英国）について、今年度は既存文献・論文等により、整理を行った。整理結果からは、各国で不動産業者及び専門家の役割が大きく異なっていることが分かる。具体的には以下のとおりである。

(1) アメリカにおける不動産取引[15]

アメリカでは、住宅を購入する場合は、不動産業者を通じて物件の紹介を受けることが多い。中古住宅の売買の場合は、売主側と買主側、それぞれに異なる不動産業者が媒介としてかかわることが多い。業者の関与の仕方は共同斡旋（multiple listing）による専任や専属媒介、一般媒介（open listing）がある。業者の報酬については、我が国とは異なり、アメリカでは報酬規定はなく、慣習的に売主が、売主の業者と買主の業者に支払うことが多い。

実際に住宅を売買する際の流れは以下のとおりである。住宅を購入する場合に、買主はまず購入希望物件を見つけ、仲介業者を通じて購入希望の意思を伝える。買う意思がある証明として、買い付け合意書（residential purchase agreement）を売主側に出す。そこで価格を含めた条件を詰め、契約に至る。買い付け合意書が契約の内容となる。一般的には不動産協会作成のもの、それをベースに各会社が独自に作成したものを使う。契約内容が複雑な場合、弁護士が契約書を作成する。契約が成立すると、エスクローを開始する。エスクロー業務はエスクロー会社が行う。売主側と買主側で同じ会社に依頼する。手数料は、双方からあわせて売買価格の約0.3～0.7%である。エスクローによる書類や権利関係の確認は約1ヶ月かかる。

エスクロー会社[16]の具体的な業務は、買主が望む場合の住宅検査（インスペクション）の実施、保険会社への不動産権限保険（title insurance）の手続き依頼等がある。保険会社は権利関係の調査を行い、問題がない場合に不動産権原保険が可能となる。不動産権原保険とは、不動産の権利関係に瑕疵があった場合の保険であり、保険料として売主が費用を支払う[17]。住宅検査は建物の傷み度等を明らかにするために行われ、建物の価格評価は行われない[18]。その他、住宅ローンの実行の手続き、シロアリ駆除とその証明

---

15 本節は、斎藤広子・中城康彦・戸田聡子「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」日本建築学会学術梗概集（2008）1381－1384pを引用するかたちで作成している。

16 エスクロー会社には、保険会社の子会社系列、独立系、銀行系などがある。州によって法律が異なり、米国東側ではsettlementと呼ばれている。また、ニューヨークでは弁護士がすることが多い。（斎藤広子・中城康彦・戸田聡子「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」日本建築学会学術梗概集（2008）1381－1384pを引用）

17 米国では登記が、我が国のように第三対抗要件とはならないため、不動産権限保険が活用されている。（斎藤広子・中城康彦・戸田聡子「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」日本建築学会学術梗概集（2008）1381－1384pを引用）

18 住宅購入前検査は多くの事例で買主によって行われている。（斎藤広子・中城康彦・戸田聡子「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」日本建築学会学術梗概集（2008）1381－1384pを引用）

を用意し、登記を準備する。エスクロー会社は書類を5年間保管する義務がある。

なお、契約に伴う物件情報開示レポート（TDS）[19]は、売主側の責任で行う必要があり、媒介する業者の責任ではない。また買主はそれを読み理解することが責任となる。

(2) イギリスにおける不動産取引[20]

英国では、住宅取引の9割が中古住宅であり、通常、不動産業者は売主側の業者のみの体制である。しかし、英国では我が国と異なり、不動産業者に資格や登録制度がなく、一方で不動産取引に多くの専門家が役割分担を行う。

具体的には、英国では、買主がサーベーヤー（surveyor）[21]を雇用し、建物の検査・評価を依頼する。また、ソリシター（Solicitor：事務弁護士）が買主の代理として取引に関与する。こうして、買主の意思により、買主に必要な情報が入手できる体制がある。このように、英国では、資格を持った不動産業者やそれら業者による重要事項説明等の情報提供に関する制度はないが、買主が自己責任でサーベーヤを雇用し、購入希望住宅の情報を集める点が特徴的である。

実際に中古住宅を売買する際の流れは以下のとおりである。まず、買主は購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じて購入希望の意思を伝える。売主が購入希望を受け取ると、売買に関する仮の合意が成立する。しかし、契約書作成までは、売主・買主いずれも法的な罰則なしに取り下げることができる。原則として、不動産売買では売主側と買主側それぞれ別の不動産業者が担当する。しかし、住宅は取引金額が相対的に低いため、1社が売主・買主側を仲介する。不動産業者は売主側で、売主側から手数料を得る。また、買主は、購入を決める前に、自らサーベーヤを雇用し、建物調査と不動産評価調査を実施する。雇用するサーベーヤを知人・不動産業者からの紹介や、サーベーヤ協会（RICS）のホームページから検索して選択する。サーベーヤは依頼を受け、住宅の建物検査を行い、その報告書を依頼人に渡す。住宅購入希望者にとっては、対象住宅の購入とその場合の購入金額を決める重要な情報となる。買主・売主が、それぞれのソリシターに、取引住宅や取引関係に登記や法的関係や都市計画上の問題がないか調査を依頼

---

[19] 1987年にカリフォルニア州で情報開示法が制定され、売主に売却する住宅について過去の知り得た情報の開示を求めている。（斎藤広子・中城康彦・戸田聡子「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」日本建築学会学術梗概集（2008）1381－1384pを引用）

[20] 本節は、斎藤広子・中城康彦「英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割」日本建築学会技術報告集第15巻第29号（2009.2）301－304pを引用するかたちで作成している。

[21] 不動産取引における物的調査はサーベーヤが行う。サーベーヤは国家資格ではなく、RICSが認定する資格である。サーベーヤは日本の国家資格では、建築士、土地家屋調査市、測量士、不動産鑑定士、宅地建物取引主任者等の業務範囲をカバーしている。歴史的には、積算、建物検査、コンストラクションマネジメント、プロジェクトマネジメントをする業として広がってきた。他に商業不動産の評価、居住用不動産の評価、ファシリティマネジメント、プランニングと開発、環境評価、マネジメント・コンサルタントなどを行う。中古住宅の取引の際には、サーベーヤのなかでも、ビルディングサーベーヤ（BS：Building Srubeyor）が建物調査を行い、調査報告書を作成する。BSは建物を生涯にわたってケアするのに必要な専門的知識と技術を提供する職能である。（斎藤広子・中城康彦「英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割」日本建築学会技術報告集第15巻第29号（2009.2）301－304pを引用）

する。

売主・買主はそれぞれ別のソリシターに物件調査と譲渡証書・権原証書・代金決済の不動産取引の法的手続きを依頼する。ソリシターは弁護士ではあるが、バリスター（法廷弁護士）と異なり、裁判には関与しない。取引時にソリシターに依頼しなければならないと法律で規定しているわけではない。しかし、不動産取引の複雑な法関係の調査のため、一般的には依頼する。ソリシターは中立ではなく、依頼者の立場で仕事をすることから、双方代理にならないように、買主、売主は別のソリシターに依頼をする。

表 4-2　住宅（既存物件）売買時の専門家の役割分担（日本・アメリカ・英国の比較）

	日　本	アメリカ	英　国
売買の広告	売主側の不動産業者※1	売主側の不動産業者※2	売主側の不動産業者※3
契約書を作成	不動産業者	売買側の不動産業者と売主側の不動産業者	ソリシター
登記簿確認・売主確認	不動産業者	エスクロー	ソリシター
地籍図、公法・都市計画確認	不動産業者	エスクロー	ランドサーベーヤ、ソリシター
土地の確認	不動産業者	（未確認）	ランドサーベーヤ ソリシター
建物の検査	なし（現状有姿）	インスペクター	ビルディングサーベーヤ
省エネ性能確認・認定	なし	なし	ホームインスペクター
住宅情報（ＨＩＰ）の提示	不動産業者	売主あるいは売主側不動産業者	売主あるいは売主側不動産業者（専任媒介の時は業者が、一般媒介の時は売主が負担することが多い）
価格査定・評価	不動産業者	（未確認）	ビルディングサーベーヤ
権利移転法的手続き	司法書士	エスクロー	ソリシター
ローン紹介	不動産業者	エスクロー、不動産業者	モーゲージブローカー
ローン手続き	不動産業者	エスクロー	（未確認）
担保力チェック	銀行	ローンバンカー	ローンバンカー ビルディングサーベーヤ

※１　日本においては「宅建業者」を意味する
※２　アメリカにおいては「Broker（Realtor）」を意味する
※３　英国においては「Estate Agent」を意味する

出典：「英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割」齊藤広子・中城康彦（日本建築学会技術報告集、2009 年 2 月）を基に作成
「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」齊藤広子・中城康彦・戸田聡子（日本建築学会大会学術講演梗概集、2008 年 9 月）を基に作成

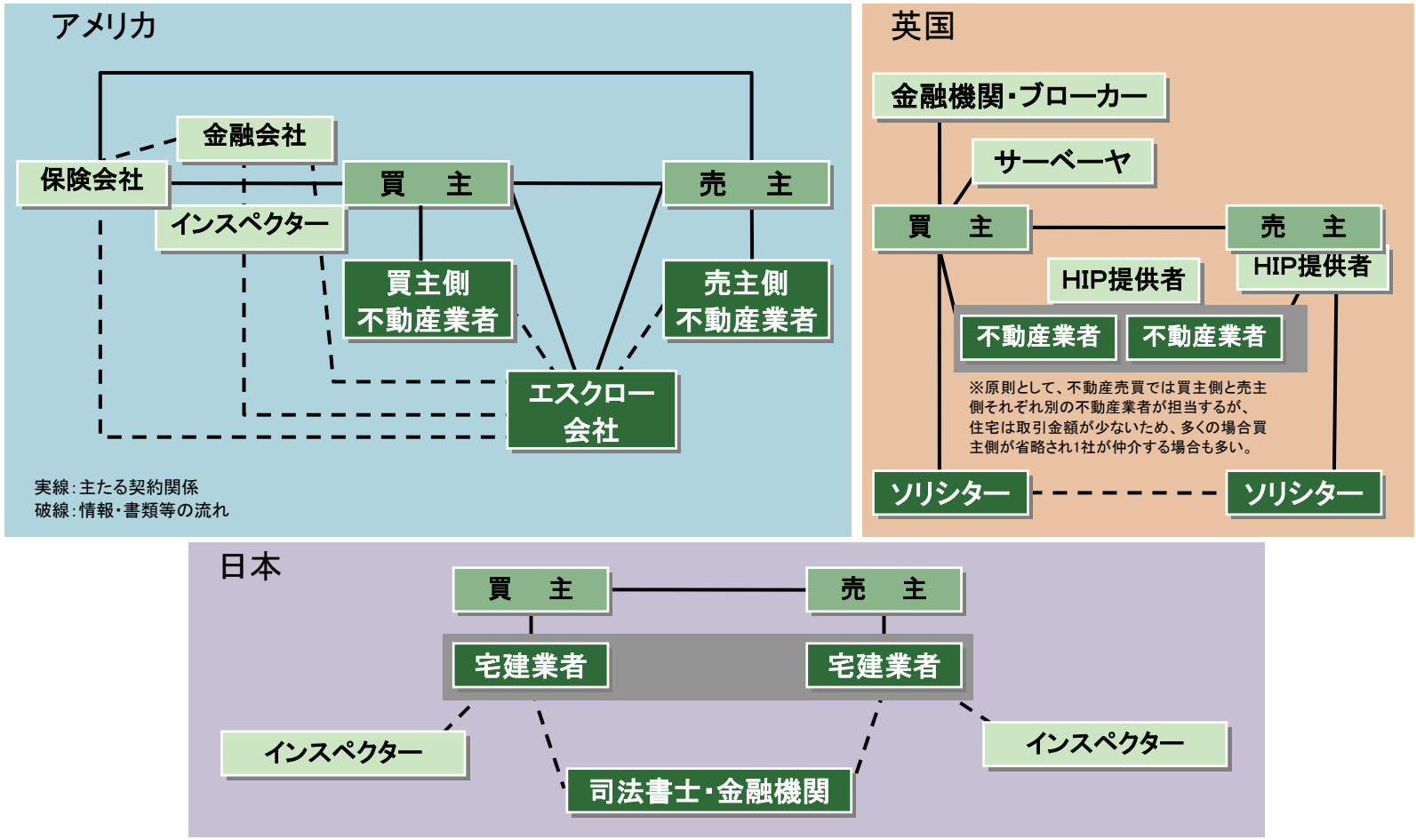


図 4-1　住宅（既存物件）売買取引の関係者（日米英の比較）

出典：「英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割」齊藤広子・中城康彦（日本建築学会技術報告集、2009 年 2 月）を基に作成
「米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割」齊藤広子・中城康彦・戸田聡子（日本建築学会大会学術講演梗概集、2008 年 9 月）を基に作成

第5章 民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響[22]

5-1 民法（債権法）改正動向への留意

近年、民法（債権法）改正の動きがみられるが、改正内容によっては、現状の不動産取引に係わる法制度（例えば、宅建業法等）も影響を受ける可能性があるため、今後の不動産取引法の検討にあたっては、民法改正の動向を把握しておく必要がある。

また、不動産取引基本法の理念については、今後30年、50年といった長期間に亘り適用し得るような、揺らがないものとする必要があり、長期的に通用する理念を検討するには、近年の民法改正の動向を把握しておく必要がある。よって、今年度の本調査研究では、まずは上記のような問題意識のもとで、参考情報の収集を目的として、民法改正の動向を把握し、不動産取引への影響について整理を行う。

5-2 不動産取引への影響

5-2-1 民法（債権法）改正の全般的動向

(1) 民法（債権法）改正への動き

現行民法は、明治29年（1編～3編＝財産法）と31年（4編～5編＝家族法）の**法典化**(codification)以来、憲法改正に伴う家族法の全面改正等（昭和47年）を除けば、成年後見制度（平成11年）、担保・執行制度（平成15年）、財産法の現代語化と保証制度（平成16年）、遺失物拾得（平成18年）等々、個別改正にとどまった。他方で、建物区分所有法（昭和37年）、借地借家法（平成3年）、消費者契約法（平成12年）、…と、特別法の制定・改正が相次ぎ、一般社団法人および一般財団法人に関する法律（平成18年）に至っては民法典本体から相当数の条文が削除され、いわば虫食い状態になっている。これは**脱法典化**(decodification)とも呼ばれる。これに対し、特別法の一部を再び取り込み、現代社会に適合した民法典として全面的に編纂し直そうという動き――**再法典化**(recodification)――が始まろうとしている。

すでに民法（債権法）改正検討委員会（2006年10月設立）は、「債権法改正の基本方針」（2009年3月。事務管理・不当利得・不法行為を除く。法律行為・期間・債権の消滅時効を含む。以下、検討委員会方針という）を公表しており、民法改正研究会（2005年10月設立）も、「日本民法改正試案・仮案」（2008年10月、2009年1月）、「民法改正国民・法曹・学界有志案」（2009年10月。担保物権法を除く財産法）を公表している。また、学者や実務家のグループを中心に、これらの試案に対する分析・意見や、個別論点についての研究・比較法などが精力的に進められている（これらの成果物については、

[22] 本章の記述は，松尾弘「民法（債権法）改正の動向と不動産取引への影響」（第2回不動産取引制度に関する研究会。2011年1月14日）による。本章は、2011年1月現在の法制審議会から公開されている情報をもとに検討を実施している。よって、以降の改正動向によっては、本章の検討内容に変更が必要となる場合も想定し得る。

後掲5-2-5参考文献参照)。

こうした蓄積を背景に、法務大臣は法制審議会第160回会議（2009年10月28日）で、「債権関係の規定」につき、民法制定以来の「社会・経済の変化への対応を図り、国民一般に分かりやすいものとする等の観点から」、契約を中心に見直した要綱の提示を諮問した（諮問88号)。これを受け、法制審議会民法（債権関係）部会では改正に向けた審議が始まり（第1回は2009年11月24日)、議論が深められている。

以下では、こうした民法改正動向を概観し、とりわけ議論の軸になっている検討委員会方針を適用した場合に、不動産取引にどのよう影響が生じるかにつき、想定事例も設定し、検討する。

(2) 民法（債権法）改正の目的と必要性

今回の民法改正を促す背景には様々な理由があり、それを要約することは容易でないが、大局的には以下の点を看過することができない。

第1に、民法典の適用対象である市民像の見直しである。従来、民法典の適用対象は、個性・資質・属性等をあえて特定しない抽象的な「人」として捉えられてきた。これに対し、今回の改正では、そうした抽象的な「人」が実際には暗黙裡に特定のイデオロギー性をもつ者（いわゆるブルジョアジー）に限定されていたとみて、それを実質的に拡張するために「**消費者**」、「**事業者**」といった人の属性を明らかにした規定を、特別法ではなく、一般法たる民法典に「**統合**」することが企図されている。また、従来は商人による商行為に関する特別法と捉えられていた商法の規定の中からも、「事業者」に適用を限定する形で民法典に「統合」したり（例えば、対話者間の契約の申込の効力に関する商法517条、買主の検査・瑕疵通知義務に関する商法526条など)、そうした限定を付す必要がない規定は「**一般法化**」して民法典に編入すること（例えば、特約がない場合の報酬請求権に関する商法512条など）が検討されている。

第2に、**グローバル化**への対応である。日本の法制度に全般的に見出される「グローバル化への対応」傾向は、『司法制度改革審議会意見書――21世紀の日本を支える司法制度――』(2001年6月）前後から顕著になってきた。グローバル化対応には、自由化・規制緩和・民営化を強調する新自由主義的な政策を推進する要素とともに、そえに対するカウンター・バランスとして、自由競争の強化によって不利益を受けるであろう弱い立場の者の事後的救済を手厚くする考え方も含まれている。

民法の領域では、ヨーロッパにおける消費者保護法の制定、ヨーロッパ共通の契約法や民法を模索する様々な試み――ヨーロッパ契約法原則(PECL)、パヴィア・ヨーロッパ契約法典草案、ヨーロッパ私法共通参照枠草案(DCFR)など――、動産売買等の商取引に関する国際条約等々の国際的ルール形成の動きが、日本の国内立法にも大きな影響を与えている。日本は、国際物品売買契約に関する国際連合条約（1980年署名、1988年発効。以下、ウィーン売買条約）に対し、2008年7月1日加入書を寄託し（同年7月7

日条約8号)、日本についても効力が生じた（2009年8月1日）。ウィーン売買条約には、現行民法と異なるルールも含まれており、今回の民法改正にも影響を与えている。例えば、契約成立時期を承諾の到達時とする18条、申込みに対する承諾の内容の相違が「実質的」でないときは契約の不成立を回避する19条2項、契約解除の要件として「重大な契約違反」を要求する一方で、帰責事由を問わない49条1項、相手方による契約違反が予想される場合に自己の義務の履行停止、履行期日前解除などの予防措置をとりうる71条・72条、契約違反をしたときは相手方が被った損害について契約締結時に予見可能だった範囲で損害賠償責任を負う一方（保証責任)、その不履行が「自己の支配を超える障害」によって生じ、契約締結時に考慮も結果回避も合理的に期待できなかったことを証明したときは免責される45条1項a号・74条・79条（不可抗力免責）などが挙げられよう。

第3に、現行民法制定後の社会・経済の変化により、民法制定当時とは状況が変化したり、当時は予想していなかった取引形態や問題類型が生じたことへの対応である。例えば、コンピュータ利用取引・リース契約・フランチャイズ契約などの新しい取引形態について、一般原則を定式化して民法典に取り込むことも検討されうるであろう。こうした市民生活と民法との乖離の補正は、「市民のための民法とする」という改正理由にも通じる。

もっとも、今回の民法（債権法）改正は、あくまでもそうした本格的な民法改正への第一歩として位置づけられていることにも留意する必要がある。

(3) 民法（債権法）改正の要点

1) 民法の基本理念

民法の基本理念として、「**自由**」の理念を再確認すべきか、これと並列する理念として「**平等**」を併置すべきか。この問題は、民法典に消費者・事業者などの人の属性を考慮した規定を取り込むべきかどうかをめぐって現実化する。検討委員会方針は、消費者・事業者のほか、消費者契約の定義を置くことを提案する。それはまた、民法典を見ることによって得られる情報を豊富にする点で、一覧性に優れている。もっとも、何でも書いてある「**百科事典的民法典**」がよいのか、原理・原則が明快に示されている「**体系的民法典**」がよいのかは、両者の間に一定のトレード・オフ関係が存在することから、今後さらに議論されるべきであろう。

2) 民法典と商法典の関係

検討委員会方針は、例えば、商法507条（対話者間における契約の申込は、相手方がただちに承諾しなかったときは、効力を失う）は、商人に限らず、人一般に適用可能なルールであると解し、民法典に取り込んで「一般法化」することを提案する。また、商

法における商人・商行為の概念を前提としつつ、商人のほか非営利法人や個人事業者を含む「事業者」の概念を新たに民法典中に定義し、かつ商法526条（買主の検査・通知義務）は商人のみならず事業者一般に提供されるべきルールと解して、民法典に「統合」することを提案する。さらに、商行為よりも広い「経済事業」（反復継続的事業であって、収支が相償うことを目的として行われるもの）を民法典中に定義することにより、それに該当する行為に適用される商法規定を民法典に取り込むことをも提案する。こうした作業の結果、商行為編の総則・売買（商法2編1章・2章）、寄託の総則（商法2編9章1節）にある大部分の規定は、民法典に統合可能であるとみられている。その結果、残された仲立、問屋、運送、倉庫などの「営業」に関するルールとして、商行為編が再編成される可能性も出てくる。さらに、「商人」概念まで民法典に取り込んで別項で規定すべきとの議論も出てくれば、商法（商法総則・商行為法）の民法典への統合は一挙に進むこともありうるであろう。

それは、**民商統一法典**に通じる議論である。実際、民商統一法典の例――タイ、スイス、イタリア、オランダ、ロシアなど――も増えている。しかし、その前に、「百科事典的民法典」か「体系的民法典」かという法典の理念に関する議論を十分に深める必要がある。

3) 民法総則関連

今回の民法改正の議論には、現行民法の規定を実質的に維持するもの、変更するもの、現行民法に規定がない制度について新たに導入するものなど、様々な要素が含まれている。

a）法律行為に関して、公序良俗違反に加え、（その一形態として）「**暴利行為**」も無効とすること、意思能力を欠く法律行為の効果について規定を設け、取消可能とすること、錯誤の効果を無効から取消しとし、意思表示の取消しに関する一般規定を適用すること、「**不実表示**」に関し、消費者契約法の規定（4条1項1号・2項・4項・5項・5条）を一般法化して、錯誤・詐欺・強迫とともに意思表示の瑕疵に関する民法規定に取り込むことなどが、議論されている。

b）代理に関しては、代理人と本人との利益相反行為および代理人の権限濫用行為の規定を創設し、その効果を無効とも無権代理とも異なる「**効果不帰属**」とし、特別の第三者保護規定を置くこと、権限外の表見代理（民法110条）の成立要件である正当理由の判断事由を列挙すること、本人と無権代理人の地位が同一化した場合について規定を置くこと、自己の名で、かつ本人のために法律行為をすることによって相手方に権利を取得させることを可能とする処分授権に関する規定を設けることなどが、主に議論されている。

c）時効に関しては、消滅時効の中から債権時効を切り離して債権編に移動させること、債権時効に関しては、期間を短縮化（3年・4年・5年案がある）する一方、起算点

を債権者が債権の発生原因と債務者を認識しまたは認識えした時と主観化し、かつ客観的な権利行使可能時から起算されるもう一つの期間を設定して二重期間とすること、債権時効の起算点および期間について合意による変更を一定範囲で可能とすること、時効の中断（新たな進行、更新）・停止（満了延期、完成猶予）のほかに、既経過部分をご破算にしない進行停止を設け、裁判上の請求やADRの利用の場合に適用することなどが提案されている。

4) 債権総論・契約総論関連

a）債務不履行に関し、履行が――客観的に不可能な場合も含めて――「**契約の趣旨に照らして債務者に合理的に期待できない**」場合には、債務者に**履行拒絶権**を認めること（履行の免責）、その場合でも、それを生じさせたのと同一の原因によって債務者が履行の目的物に代わる利益や権利（代償）を得たときは、債権者は目的物の価格の範囲内でその移転を請求できること（**代償請求権**）、不完全な履行に対しては債権者に追完請求権を認める一方、債務者にも一定範囲で追完権を認めること、履行補助者、不安の抗弁権などに関する規定を設けること、債務不履行に基づく損害賠償請求権の要件として過失責任主義を廃棄し、**契約で「引き受けた」こと**を根拠とすること（したがって、契約で引き受けなかった損害については賠償責任を免れる。損害賠償の免責）、損害賠償の範囲は契約締結時に両当事者が予見すべきであった損害を基準に、契約締結後の回避可能性も加えること、損害の金銭的評価の基準を詳細化すること、受領遅滞に関する規定を詳細化することなどが議論されている。

b）債権者代位権をめぐっては、責任財産保全型（本来型）と個別権利実現型に大別し、民事執行秩序とのバランスを考慮して、従来認められていた債権回収機能を制限すること（債権者が回収した金銭は債務者に返還する義務を負い、自己の債権との相殺を禁じる）が提案されている。

c）詐害行為取消権は、責任財産の保全のために債務者のもとへ財産の回復を図る制度と性格づけ、債務者の無資力要件のほか、破産法上の否認権との整合性も考慮し、対象行為ごと・取消請求の相手方ごとに要件を詳細化すること、取消しの効果を債務者への財産の回復とし、その効力が債務者のすべての債権者に及ぶものとすることの適否が議論されている。

d）多数当事者の債権・債務関係では、分割債権・連帯債権・不可分債権の概念を整理すること、連帯債務者の1人について生じた事由が他の連帯債務者に影響を与えないとする相対的効力事由を拡大すること（これは、基本的に債権の効力を強める）、保証債務を発生させる契約として、債権者と保証人との保証契約のほか、主たる債務者と保証人との保証引受契約による場合も認めることが提案されている。

e）債権譲渡については、現行法の通知・承諾＝対抗要件主義から、登記＝対抗要件主義（金銭債権の場合）および確定日付ある譲渡契約書＝対抗要件主義（非金銭債権の

場合）への転換の適否が論じられている。併せて、将来債権譲渡に関する規定の新設も提案されている。さらに、債務引受は、債務の移転ではなく、債務者と同一内容の債務を引受人が負う、併存的債務引受による当事者の変動と捉え、これに加えて債務者と引受人の間で免除合意および債権者の承諾がある場合には旧債務者の免責が生じること、契約上の地位の移転に関しては、「契約の性質上、相手方の承諾を要しない場合」を法定すること、有価証券（証券的債権を含む）に関する一般原則を民法に置くことなども議論されている。

f) 債権の消滅原因としては、弁済・相殺・更改・免除・混同・債権時効（後述5-2-2(5)）に加え、一人計算について規定することが提案される。

また、債権の準占有者への弁済、受取証書の持参人への弁済などの規定を統一化し、合理人を基準として債権者または受領権者の外形を有していると判断される者を、正当な理由に基づいて債権者であると信じて履行した場合は、有効な弁済になるという形で一般化する規定が提案されている。

相殺については、自働債権が弁済期にあれば、受働債権の弁済期の到来は問わないこと、債務者以外の第三者による相殺も認めること、相殺の遡及効を否定すること、時効消滅した債権による相殺を制限すること、不法行為によって生じた債権を受働債権とする相殺禁止を緩和すること、差押えを受けた債権を受働債権とする相殺につき、判例の無制限説を修正し、差押えの申立後にその事実を知りながら取得した債権を自働債権とする相殺を否定すること、差押えの申立てによる自働債権の弁済期到来を認める特約の効力を当事者間の特定の継続的取引に起因する債権に限定することなども議論されている。

さらに、更改は債務の目的または性質を変更する場合に限り、債務者の交替は債務引受の合意、債権者の交替は債権譲渡の合意とみなすこと、免除を単独行為ではなく合意によるものと規定することなども提案されている。

g）契約総論に関しては、契約の交渉当事者間に生じる様々な義務を具体的に規定すること、契約の成立時期を承諾の到達時とすること、約款を用いた契約に関する規定を設けること、不当条項に関する規定を設けること、契約の解釈準則に関する規定を設けること、法定利息を固定方式から変動方式（市場金利と連動させる）に改めること、契約当事者の一方に「重大な不履行」があれば、帰責事由の有無を問わずに相手方の解除を認めること、その結果、反対債務も消滅するゆえに、危険負担の制度は廃止されること、複数契約の解除について規定を設けること、受領遅滞に関する規定を詳細化し、受領強制の規定を設けること、事情変更に関する規定を設けること、第三者のためにする契約について類型別の要件化を図ることなどが、主な議論の対象となっている。

5) 契約各論・債権各論関連

契約各論では、契約類型として、ファイナンス・リースのほか、雇用・請負・委任・

寄託を包摂する上位カテゴリーとして役務提供契約の概念を創設し、一般規定を置くことが提案されている。また、現行法では要物契約とされている使用貸借、消費貸借、寄託について、いずれも諾成契約とすることが提案されており、契約の諾成主義を貫徹することの是非も論じられるであろう。

そのほか、個々の契約に関する個別的な議論の対象については、逐一掲げることができないが、その主要なものについて、後に取り上げる（後述5-2-2(2) 参照）。

5-2-2 不動産取引への影響

(1) 契約の成立をめぐって

今回の民法改正をめぐる提案でも、契約は、申込みという意思表示と、その内容に同意する旨の承諾という意思表示によって生じ、法令または当事者による別段の定めがないかぎり、契約書の作成、その他の書面や目的物の引渡しなどを要しない（諾成主義）。しかし、契約成立の有無をめぐっては、実際上も多くの紛争が生じるポイントであり、改正論議では合意に関するルールの詳細化が意識されていることも、看過できない。例えば、検討委員会方針は、契約は合意によって成立するものの、「当事者の意思により、契約を成立させる合意が別途必要とされる場合、契約はその合意がされたときに成立する」との規定が提案されている。例えば、両当事者が契約内容として定められるべき事項についてすべて合意していても、後日契約書を作成したり、契約書に署名した時に正式に契約を締結するという意思をもっている場合である。この点に関しては、現行民法には規定がない。この段階では、すでに契約交渉は始まっており、交渉の開始に基づいて信義則上生じる種々の義務（これについても詳細な規定を置くことが提案されている）を両当事者に発生させるものであるが、まだ予約にすら至っていない段階である。

他方、売買等の契約の予約については、現行民法にも規定があり（556条。一方予約）、予約完結の意思表示があれば、当事者間で予め定められた内容で契約が成立する。その場合、当事者双方が予約完結権をもつときは（双方予約）、そのいずれかが予約完結権を行使すれば、契約が成立する。もっとも、当事者が、予約完結の意思表示により、当事者間には契約を成立させる債務が発生する旨の合意をあえてするときは、そうした方法も有効と解されよう（片務予約、双務予約）。

(2) 危険負担と契約解除をめぐって

検討委員会方針は、契約解除の要件として、ウィーン売買条約などと同様に、契約当事者の一方に契約の「**重大な不履行**」があるときは、その者の故意・過失、その他の帰責事由の有無にかかわらず、相手方は契約を解除できるものとすることを提案する。契約の「重大な不履行」とは、契約当事者の一方が債務の履行をしなかったことにより、相手方が契約に対する正当な期待を失った場合をいう。その結果、例えば、債務者の帰

責事由によらずに目的物が滅失・損傷し、債権者への給付が不可能になった場合でも、それが契約の重大な不履行に当たると認められるときは、債権者は契約を解除し、かつ解除によって（相手方の履行請求権も消滅することから）自らの債務も消滅する、とされる。

もっとも、売買契約の目的物が滅失・損傷した場合において、売主に「契約の趣旨に照らして」履行が「合理的に期待できない」とき（前述5-2-1(3) 4) a）参照)、買主が契約を解除して代金支払義務を免れるかどうかについては、当事者間に別段の定めがないかぎり、以下の特別ルールの適用が提案されている。すなわち、――

①売主が目的物を買主に引き渡す前に目的物が滅失・損傷したときは、買主は契約を解除して代金支払義務を免れる。

②売主が目的物を買主に引き渡した後に目的物が滅失・損傷したときは、買主は契約を解除することができない（代金支払義務も免れない)。

③売買の目的物が不動産である場合は、目的物が引渡前に滅失・損傷したときでも、買主に移転登記がされていれば、買主は契約を解除することができない。

④②・③にかかわらず、目的物の滅失・損傷が目的物の瑕疵によって生じた場合は、買主は契約を解除することができる（代金支払義務も免れる)。

こうしてみると、危険負担制度の廃止という一見ラディカルな提案（前述5-2-1(3) 4) g)）にもかかわらず、これら①～④の規定は、実質的に売主・買主間のリスク分配（危険負担）ルール（リスクの移転時期を含む）に当たるとみることができよう。

また、同一当事者間で結ばれた複数の契約の間に密接な関連性があり、1つの契約に解除原因があることにより、複数の契約目的が全体として達成できなくなったときは、複数の契約全部を解除することも可能であるとすべきとの提案もある。

解除の要件が満たされ、解除権が行使されると、①各当事者は契約の履行請求ができなくなり、②すでに履行した当事者は相手方に原状回復を請求することができる。検討委員会方針によれば、解除権の行使期間にも、債権時効の一般原則が適用され、契約の重大な不履行に当たる事実が発生した時点から10年、または解除権者が重大な契約の不履行に当たる事実の発生を知った時から3年（または4年ないし5年）の経過により、時効が完成することが提案されている。

(3) 損害賠償請求をめぐって

検討委員会方針でも、契約を解除した場合に損害賠償請求が認められることは、現行民法と同様、否定されない（前述5-2-1(3) 4) a）参照)。

それに加えて、代償請求権（前述5-2-1(3) 4) a）参照）を行使できる可能性もある。これは、債権者が債務者に履行を期待できない場合でも、それを生じさせたのと同一の原因によって債務者が履行の目的物に代わる利益や権利（代償）を得たときは、債権者は目的物の価格の範囲内でその移転を請求することを認めるものである。

(4) 瑕疵担保責任をめぐって

検討委員会方針は、売買目的物に隠れた瑕疵があった場合、買主に以下の救済手段を認めている。すなわち、――

①瑕疵のない物の履行請求（**代物請求**、**修補請求**等による**追完請求**〔完全履行請求〕）

②代金減額請求

③契約の解除

④損害賠償請求

これは、従来の瑕疵担保責任（民法570条）の効果と債務不履行責任の効果（民法414条～416条、541条～543条）を融合したものと解される。それが両者をどのような形で融合させているかについて、留意すべき点がある。

まず、隠れた「瑕疵」の定義として、当該契約において当事者がどのような品質・性能のものを予定していたかを基準とする、主観的瑕疵概念が採用されている。

つぎに、隠れた瑕疵の存否は、売主から買主に「危険が移転する時期」（前述(2) ①～④）を基準時として判断される。

①のうち、代物請求は、契約および目的物の性質に反する場合は、認められない。

①のうち、修補請求は、修補に過分の費用を要する場合は、認められない。

①のうち、代物請求と修補請求の双方が可能なときは、ひとまず買主に選択権がある。

しかし、買主の修補請求に対し、売主は代物給付をすれば、修補を免れる。反対に、買主の代物請求に対し、売主は、瑕疵が軽微であり、修補が容易であり、かつ修補が相当期間内に可能である場合は、当該期間内に修補を行えば、代物給付を免れる。

②の代金減額請求は、売主に履行や損害賠償の免責事由がある場合や、買主が①の請求権を行使できない場合にも、認められる。ただし、①の救済手段が認められる場合は、買主がその履行を催告しても売主が応じない場合に限る。買主が②の代金減額請求をしたときは、③の契約解除は認められない。また、②を行使したときは、その権利と相容れない範囲で、④の損害賠償請求は認められない。

③の契約解除は、売主による瑕疵ある物の給付、または買主が催告しても売主が瑕疵のない物を給付しないことが、当該契約の「重大な不履行」に当たることを要件とする。

④の損害賠償請求は、売主が免責事由（前述5-2-1(3) 4) a）参照）の存在を証明した場合は認められない。また、①の救済手段が可能な場合は、買主が相当期間を定めて①の履行を請求し、その期間が経過したときに、④の損害賠償請求をすることができる（ただし、売主は、買主による①の履行請求時から損害賠償債務について遅滞に陥る）。

こうして、検討委員会方針は、従来の瑕疵担保責任を取り込んだ、新たな債務不履行責任の体系を構築しようとする方向性を示している。

(5) 債権時効をめぐって

従来、瑕疵担保責任と債務不履行責任を区別する理由の1つであった権利行使期間については、検討委員会方針は、現行民法570条・566条3項の特則を廃止し、すべて債権時効の一般原則（客観的な権利行使可能時から10年、またはその期間経過前でも、債権者が権利の発生原因および債務者を知った時または債権を行使することができる時から3年〔または4年ないし5年〕）に委ねるべきものと提案している。

5-2-3 想定事例を通じた検証

【想定事例】

クリーニング店を営んでいたＡは、廃業して転居するため、その敷地と建物を5000万円で売却する旨の広告を出していた。その頃、彫刻家のＢはアトリエが手狭になってきたことから、現在よりも広いアトリエ兼自宅を取得することを計画していた。ＢはＡの広告を見て何度か現地を見に行き、調べたところ、Ｂの希望する立地であり、建物も良好な状態であったことから、10月1日、Ａに対してこの敷地と建物を購入したい旨の申入れをした。10月5日、ＡＢは売買について交渉したが、値段について5000万円と主張するＡと4500万円と主張するＢとで折合いがつかず、10月7日に再度話し合うことになった。その結果、売買代金は4800万円とし、10月15日までに800万円、10月30日までに4000万円を、Ａの取引先であるＰ銀行のＡの口座に振り込むものとされた。契約書は10月15日に作成することとし、その時までにＡＢともに印鑑証明書、その他所有権移転登記手続に必要な書類を準備することとされた。

10月15日、ＢはＡから、書類準備にもう少し時間がかかるため、契約書および所有権移転登記に必要な書類の作成および移転登記手続を1週間待ってほしいと告げられた。Ｂはこれを承諾したが、建物の増築等について業者に見積りをさせるため、建物の鍵の交付を求め、ＡはＢに鍵を渡した。Ｂは同日約定どおり800万円をＡの口座に振り込み、翌日から建築業者Ｑに依頼して増築工事の見積りを始めた。

実のところＡは、10月10日、倉庫業を営むＣからこの建物と敷地を5500万円で購入したい旨の申出を受けており、10月20日、Ａは結局Ｃに売却することにし、10月25日にはＣに所有権移転登記手続をした。

ところが、10月30日、当該建物の隣にあったＤの工場で原因不明のガス爆発が起こり、それに起因する火災の類焼により、当該建物も全焼した。なお、ＢがＱに依頼した増築見積もりの際に、増築予定箇所の地表面に油分が浮いていることが発見され、10月20日、ＢがＱを介して専門業者Ｒに依頼して調査した結果、当該敷地には土壌汚染対策法および関連法令による基準値をはるかに超える濃度の鉛、シアン等の汚染の存在が発覚し、その対策費用には1000万円かかることが判明した。ＢはＲに調査費用として、30万円を支払った。

(1) ＢのＡに対する請求

1) 契約の解除・損害賠償請求等

以下では、検討委員会方針が提案するルールを【想定事例】に適用した場合の問題解決の方法を確認する。

当該土地・建物の移転登記はＡからＣに移転してしまっており、ＢはＣが背信的悪意者に当たることを主張・立証できないかぎり、たとえすでにＡからそれらの所有権を取得していたと主張したとしても、それに基づいてＣに対して移転登記請求することはできない。【想定事例】における事情だけでは、Ｃが背信的悪意者に当たるとの主張・立証は、困難であろう。

そこで、ＡからＣへの所有権移転登記により、ＡＢ間の売買契約は履行不能となり、これは「重大な契約違反」に当たることを理由に、Ｂは契約解除を主張して代金の一部とその利息の返還、および損害賠償請求をすることが考えられる（前述5-2-2(2)、(3) 参照）。あるいは、それに代えて、ＡがＢへの債務不履行（履行不能）を生じさせたのと同一の原因により取得したＣから取得した代金から、目的物の価額に相当する代償請求をすることも、可能性としては考えられる（前述5-2-2(3)、5-2-1(3) 4) a）参照）。

2) 契約の成否

これに対し、Ａは、そもそもＡＢ間にはまだ当該土地・建物の売買契約は成立していないと反論することが考えられる。なぜなら、ＡＢ間では、10月15日に売買契約書を作成した時に契約を成立させる意思（したがって、それまでは契約は成立しないとの合意）があったと解する余地もあるからである（前述5-2-2(1) 参照）。これは、ＡＢ間の合意の解釈の問題であるが、不動産売買では、たとえ目的物・代金額・代金支払方法等がすでに合意されていても、契約書の作成日にはじめて売買契約が成立する旨の合意が認められる場合も少なくないことに注意する必要がある（★東京高判昭和50年6月30日判時790号63頁参照）。その場合、ＢはＡに対し、すでに支払った代金の一部である800万円につき、不当利得を理由に返還請求するとともに、Ａが**契約交渉上の信義誠実の原則**に反し、契約の締結を拒絶したものとして、Ｂが契約の成立を信頼したことによって被った損害の賠償を請求する余地もある（前述5-2-2(1) 参照）。

(2) ＣのＡに対する請求

1) 契約解除・損害賠償請求等

他方、Ｃは建物の滅失を理由に、Ａに対し、契約解除や損害賠償を請求できるであろうか。ＡはＣに対しては、約定どおりに土地・建物の所有権移転登記をしており、提案された売主・買主間の危険負担ルール（前述5-2-2(2) ③参照）によれば、Ｃは売買目的

物である建物の引渡前にそれが滅失した場合でも、すでに不動産の移転登記を受けていることから、契約解除をすることはできない。したがって、当該建物の滅失のみを理由としては、当初の約定どおりに土地・建物合わせて5500万円の代金全額を支払う義務を免れない。

2) 土壌汚染を理由とする瑕疵担保責任等の追及

もっとも、Ｃは、当該土地に売買契約時に知らなかった土壌汚染が存在することを理由に、Ａに対し、隠れた瑕疵を理由とする救済手段（前述5-2-2(4) 参照）を主張することが考えられる。

このうち、契約解除は、当該土壌汚染の存在が、ＡＣにとって「重大な契約違反」に当たるか、すなわち、当該土壌汚染の存在によってＣが「**契約に対する正当な期待**」を失ったと認められるか否かによって判断される。ここでは、Ｃの契約目的が、Ｂのように住居やアトリエではなく、倉庫である点が看過できない。仮に、倉庫営業であれば、この程度の汚染があっても浄化措置をとれば通常は目的達成が可能であると判断されれば、契約解除は認められないであろう。

ＣはＡに対し、当該土地に土壌汚染が存在したことによる減価分につき、代金減額請求をすることができる（ＣがＡに対して代金の全部または一部を支払っていなければ、相殺することも考えられる）。

これに加え、Ｃは、当該土地の所有者として、Ｂが当該土地について支出した調査費用（30万円）の償還請求は免れないから（民法196条）、それを支払った分の損害賠償をＡに請求しうる。また、追加調査が必要であれば、その費用分についても賠償請求できるであろう。さらに、倉庫営業のために必要な土地の浄化が必要であると判断されれば，そのための浄化費用を損害賠償として請求することができる。

これを越えて、Ｃが得べかりし利益（逸失利益）を請求できるかどうかは、売買契約時にＡＣが土壌汚染の存在により、Ｃにそうした不利益が生じるであろうことを予見し、または予見できたかどうかによる（前述5-2-1(3) 4) a）参照）。

ただし、Ｃが土地の「受領」時にまたは「受領」後に土壌汚染について知ったときは、Ｃは「契約の性質に従い合理的な期間内」にその瑕疵の存在をＡに通知する義務を負う。もしもＣがこの通知義務の履行を怠ったときは、瑕疵を理由とする救済手段を行使することができないとされる。もっとも、その通知をしなかったことがＣにとってやむを得ない事由に基づくときは、この限りでない。また、Ａが瑕疵について悪意だったときも、Ｃは通知義務を負わず、それゆえに、救済手段も失わない。

しかしなお、その場合でも、ＣのＡに対する請求が、土壌汚染の存在を知り、または瑕疵担保責任の追及が可能になってから3年（または4年ないし5年）を経過したときは、Ｃの請求に対し、Ａは時効完成を理由に、それを拒むことも考えられる（前述5-2-2(5) 、5-2-1(3) 3) c）参照）。さらに、Ｃが【想定事例】のように事業者であったとすれば、Ｃ

は当該土地を「受領」してから「相当な期間内」に瑕疵の有無について検査し、瑕疵を発見し、または「発見すべきであった時」から遅滞なくAに通知する義務を負う。Cがこの通知を怠ったときは、瑕疵を理由とする救済手段を行使することができない（ただし、Cがやむを得ない事由で通知できなかったときは、救済手段を失わない。また、Aが土壌汚染の存在について悪意であったときも、Cは通知義務を負わず、したがって、救済手段も失わない。なお、現行商法526条参照）。

3) その他の救済手段

CはAが土壌汚染の存在について知りながら、あえてそれを告げずに、あるいはそれが存在しないとして、当該土地を売却したことを主張・立証できれば、Aの詐欺または不実表示（前述5-2-1(3) 3) a）参照）を理由とする契約の取消しを主張することも考えられる。

5-2-4 民法改正に関する国際的動向

グローバル化への対応を主要な背景とする民法典の改正は、ヨーロッパの先進国のみならず、市場化を目指すロシア、その他の旧ソビエト連邦構成国、東欧諸国、アジア（中国、ベトナム、カンボディア、ネパール等）でも急速に進んでいる。しかし、そうしたグローバル化への対応方法は、国によって様々であることにも留意する必要がある。

例えば、ドイツ民法における債務法改正（2001年）は、通信取引、消費者製品売買等に関するEC指令を国内法化する義務を履行する方法として、民法典に取り込む形で対応した結果、消費者概念の導入、瑕疵のない物を給付すべき債務の承認、原始的不能もただちに契約を無効としないことの承認、損害賠償請求の要件としての過失責任主義の後退、解除の要件としての相手方の帰責事由の不要化等、債務不履行法の全面的な見直しまでが必要になった。これに対し、フランスでは、民法典本体への取り込みではなく、独自に消費者法典を制定してひとまず対応する一方、その後、民法（債務法）改正に向けて準備を始めた。他方で、ヨーロッパ諸国では、ドイツ、フランスのほか、イタリア、オランダ、オーストリア、スイス、スペイン等も含め、ヨーロッパ共通の契約法ないし民法の形成に向けた様々な動きがあるが、なお流動的であり、それらがただちに世界標準の共通スタンダードとなるかは、依然として不透明な状況にある。

日本の対応方法は、現在のところ、検討委員会方針をみるかぎり、ドイツの方法に近いように見受けられるが、当時のドイツのように消費者法の国内法化という期限付き義務が課されているわけではない。その意味では、そうした外部環境の変化への対応よりも、現行民法が日本の国内社会の現実とどの程度乖離しているかに注意を集中する方法もある。他方で、ヨーロッパ主導のグローバル・スタンダードが確立する前に、共通法ないし統一法の1つのモデルを、アジアから発信することに「世界史的な意義」があり、「日本の国際的プレゼンスのかかった国家戦略の問題」であるとの見方もある（内田・

後掲参考文献参照)。

ちなみに、こうしたいわゆる先進国における法統一の試みの一方で、市場化を推進しようとする発展途上国、旧社会主義からの体制移行国および社会主義国でも、民法の制定・改正が活発に行われている。例えば、アジア諸国でも、中国、ベトナム、ネパールなどは、むしろ自国で歴史的に形成されてきた法概念やルールを尊重しつつ、取引社会の実情、外部環境の変化、国民生活の変容、国際標準の流入圧力などを踏まえた新たなルールとの調整に苦慮し、時間をかけて紆余曲折を経ながら、民法典の構成上も条文の内容上も、特色ある独自性が見出される。

いずれにせよ、各国に固有の歴史と現状に照らして最も適切な立法を実現すること、その過程で得られた情報を交換して協力することが、自国にとっても、他国にとっても、真の意味の共通利益となるに違いない。

5-2-5 参考文献

（編著名の五十音順）

内田貴『債権法の新時代――「債権法改正の基本方針」の概要――』（商事法務・2009）

大阪弁護士会『実務家からみた民法改正――「債権法改正の基本方針」に対する意見書』（商事法務・2009）

佐瀬正俊＝良永和隆＝角田伸一編『民法（債権法）改正の要点――改正提案のポイントと実務家の視点』（ぎょうせい・2010）

第一法規株式会社・編集部『現行条文からみる民法改正提案完全比較』（第一法規・2010）

椿寿夫＝新美育文＝平野裕之＝河野玄逸編『民法改正を考える』（日本評論社・2008）

円谷峻編著『社会の変容と民法典』（成文堂・2010）

法制審議会民法（債権関係）部会　議事録，配布資料等　法務省ホームページ（http://www.moj.go.jp/shingi1/shingikai_saiken.html）

松尾弘「民法改正のゆくえ――その基礎的知識と論点――」（第1回）～（第16回）税理53巻5号（2010）～54巻7号（2011）（連載中）

民法（債権法）改正検討委員会『債権法改正の基本方針』（商事法務・2009）

民法（債権法）改正検討委員会編『詳解・債権法改正の基本方針Ⅰ～Ⅳ』（商事法務・2009～2010）

民法改正研究会『日本民法典財産法改正　国民・法曹・学界有志案』（日本評論社・2009）

民法改正研究会（代表・加藤雅信）『民法改正と世界の民法典』（信山社・2009）

第6章 今後の不動産取引基本法及び不動産取引法の検討に向けての課題

(1) 今年度のまとめ

今年度の調査においては、不動産取引基本法に関する検討を中心として、第２章では、他分野における各種基本法の整理を行い、基本法の枠組み及び基本法において通常記載すべき事項等を明らかにした。さらに、第３章では平成19年度から平成21年度の検討成果を参考として、不動産取引に共通する理念とあるべき姿を整理し、不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）を策定した。

第４章及び第５章については、不動産取引基本法及び不動産取引基本法の検討にあたっての参考情報の収集・整理を目的とした。第４章では不動産取引に関する諸外国の法制度を概観・整理した結果、調査対象のアメリカ、英国、フランスでは、現在検討している不動産取引基本法及び不動産取引法に類似する制度が策定されていないこと、アメリカにおいては、業界団体（全米リアルター協会（NAR））の倫理規定が一定の役割を果たしていることが明らかになった。第５章では近年の民法（債権法）改正の動向に関する不動産取引への影響について検討し、民法（債権法）改正により一定の影響が生じる可能性があることが明らかになった。

(2) 今後の課題と方向性

今年度の調査結果を踏まえて、次年度以降の課題と方向性につい以下に示す。なお、平成23年度は、平成19年度から５カ年目にあたり、これまでの検討のとりまとめを行う予定である。

1) ボトムアップアプローチによる検討

①ボトムアップアプローチによる新たな検討内容

今後は、第２章において示された、基本法策定のための要検討事項等をベースに、不動産取引基本法、さらには不動産取引法の具体的検討が必要となる。次年度以降の検討では、今年度のトップダウンアプローチによる不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）の策定を補完すべく、さらには、不動産取引法の具体的検討を進めるべく、ボトムアップアプローチによる検討が必要となる。具体的には、不動産取引全般に関する諸課題を網羅的に整理し、不動産取引法における対応の可能性を検討、その上で不動産取引法の具体的検討を行う必要がある。今年度までの検討で具体的な検討の対象としてこなかった投資目的の不動産取引（不動産小口化商品や信託受益権等）についても、諸課題の整理を進める必要がある。

また、上記の検討において、不動産取引法での対応が難しい事項については、不動産取引基本法での対応可能性を検討する必要もある。

②不動産取引基本法の枠組み（暫定案）の検証

上記、不動産取引全般に関する諸課題の網羅的な整理結果から、不動産取引基本法の枠組み及び記載すべき事項等の導出を行うことで、今年度検討した不動産取引基本法の枠組み（暫定案）に抜け漏れがないか等の検証を試み、ブラッシュアップする必要がある。

③検討にあたっての留意点

なお、不動産取引全般に関する諸課題を網羅的に整理するにあたっては、現行の不動産を取り巻く法制度は幅広く存在するため、不動産取引基本法及び不動産取引法のスコープを明確化し、解決が求められる優先度が高い領域から段階的に検討を実施していく必要がある。

2) 金融商品取引法の策定背景及び策定に資する手続き・経緯のレビュー

さらに、不動産取引基本法及び不動産取引法の策定を検討するにあたっては、不動産取引基本法及び不動産取引法と策定背景に類似性がある金融商品取引法について、策定の背景及び策定手続き等をレビューし、参考となり得る点を整理しておく必要がある。具体的には、証券取引法がどのようにして金融商品取引法に改正されたか（例：どのように広範囲の法令を取り込んだのか)、プロ・セミプロ・アマについてはどのように定めているのか等に焦点を当てて、検討を行う必要がある。

3) 諸外国制度の追加的調査（ドイツ）

今年度は、アメリカ、イギリス、フランスを対象として調査を行ったが、今後はドイツに関する追加調査が必要である。というのも、ドイツは、同じ大陸法でもフランスとは異なり、登記簿システムを根幹とした不動産取引制度が確立されている等の特徴があり、かつ我が国の登記簿システムもドイツを参考としていることから、参考になり得ると考えられる。

4) 税制・登記制度等の側面から流通促進を検討

さらに、上記不動産取引に直接関連する法制度のみならず、流通促進の観点から、税制や登記制度、担保評価制度等の諸制度についても念頭に置いて検討する必要がある。

特に、現状の担保制度は、住宅ローンも含めて、不動産の流通価格ではなく、支払能力のみにより判断されており、今後、不動産の財産としての価値について一定の評価を行い、それに基づくローン価格の設定等が行われる必要がある。価格のディスカウントによる流通の促進ではなく、担保の適正な評価等を通じた適正価格の形成による、流通促進制度の再構築という観点も重要である。

5) その他

消費者保護の観点から、一定のルールを策定することは効果的な側面もあるが、一方で社会的なコストが増加する側面もある。よって、消費者保護については、すべてをルールの策定により対応するのではなく、消費者教育という視点についてもその必要性を併せて考えていく必要がある。

また、現状の不動産取引において、宅建業者は不動産流通のプロとして、取引当事者のエージェントとしての支援（取引意思決定に資する情報提供、理解促進支援、調査等）をする必要性が高まっているが、一方で、近年、業者の責任範囲は拡大している。宅建業者としての責務を十分に果たすためにも、宅建業者の地位と資質の向上について検討する必要がある。

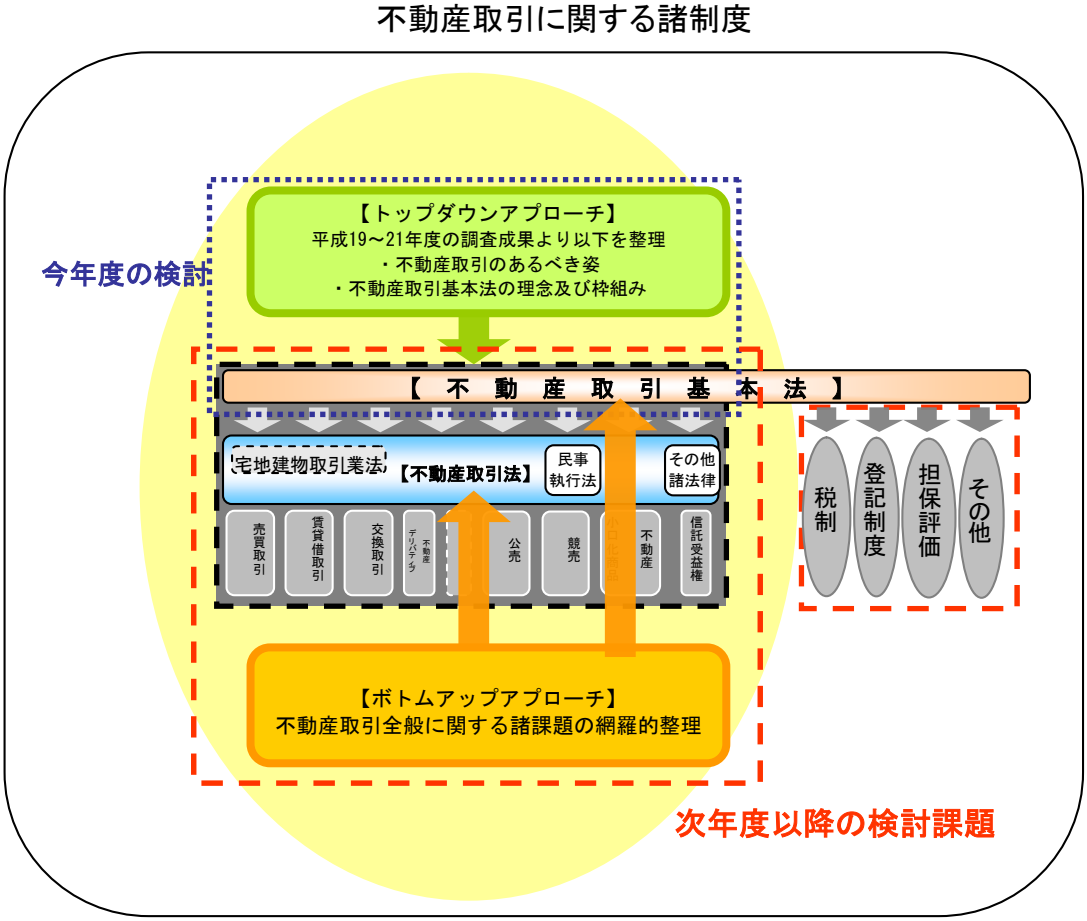


図 6-1　次年度以降の検討の方向性