

不動産取引制度に関する調査研究概要

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るとあり、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。

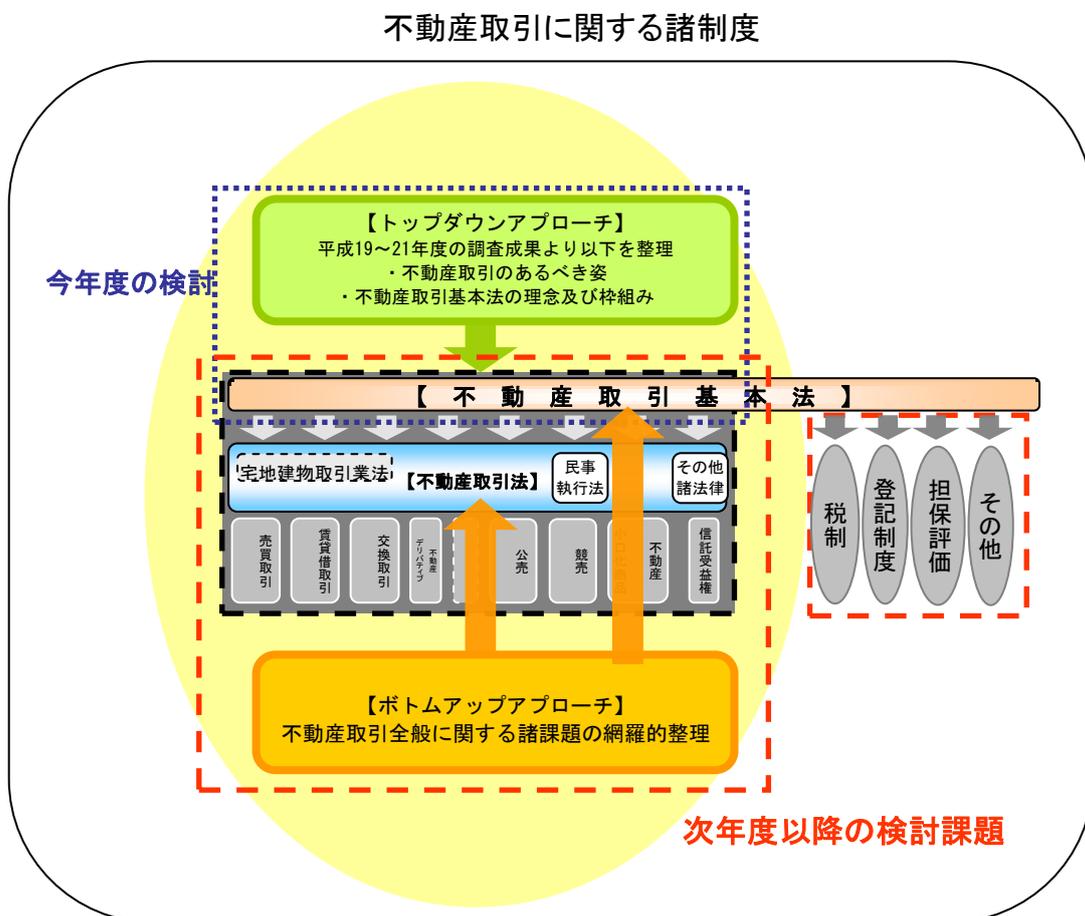


図 0-1 次年度以降の検討の方向性

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 総合政策局不動産課

事務局

全宅連事務局