

平成23年度
不動産取引制度に関する調査研究
報 告 書

平成24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

第1章 不動産取引基本法の検討にあたって	1
1-1 本調査研究の背景・目的	1
1-2 5ヵ年の検討過程	2
1-3 検討フロー	3
1-4 今年度の調査項目	3
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）（平成22年度調査結果）	5
2-1 基本法とは	5
2-2 基本法全体の傾向分析	5
2-3 基本法の条文横断比較と制定の背景	12
2-4 基本法と関連法規の関係についての分析	12
2-5 基本法策定のための要検討事項	36
第3章 不動産取引に関する諸外国の法制度（平成22年度調査結果に平成23年度調 査のドイツ分を追加）	38
3-1 諸外国における不動産取引に関連する法制度及び不動産取引業の整理	38
3-2 諸外国における不動産取引関連主体及び関連手続きの整理	45
3-3 諸外国における不動産取引に関する法制度等に関する整理結果	52
第4章 不動産取引基本法に関する検討	53
4-1 不動産取引基本法の理念及び枠組み	53
4-2 不動産取引の現状	57
4-3 不動産取引基本法の必要性	67
第5章 不動産取引基本法の条文(案)の策定	70
5-1 不動産取引基本法の条文(案)	70
5-2 不動産取引基本法策定により想定される効果	75
巻末資料：不動産取引基本法(案)提言のための基礎資料	79

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	土田あつ子	(公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会 主任研究員
委員	市川 宜克	(社)全宅連 専務理事
委員	田中 武弘	(社)全宅保証 専務理事
委員	神垣 明治	(社)全宅連 政策推進委員長

オブザーバー

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

事務局

(社)全宅連事務局

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

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。不動産取引における取引当事者の安全・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、今後、不動産取引全般について、包括的・横断的に規制・誘導を行う根拠となる基本法としての「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、不動産取引基本法の具体的検討を行うべく、各種基本法の整理及び平成19～21年度における不動産取引制度に関する調査研究の検討結果を踏まえて、不動産取引基本法の理念及び枠組み（暫定案）を策定した。さらには、不動産取引基本法等の検討にあたっての参考情報収集を目的として諸外国の法制度の概観・整理を行った。上記を踏まえて、今年度調査研究においては、不動産取引の現状と課題を踏まえて、不動産取引基本法の条文（案）を策定することを目的に検討を行う。さらに、今年度調査研究結果を踏まえて、不動産取引基本法（案）提言のための基礎資料を作成する。

なお、今年度の調査研究は、調査研究を開始した平成19年度から節目にあたる5ヵ年目であることから、5ヵ年の重要な検討成果である不動産取引基本法について、一連の検討経緯を整理すべく、過年度の検討結果も再掲しながら、とりまとめを行うこととする。特に、今年度の調査研究は平成22年度調査と一体的な位置づけにあるため、平成22年度の主な調査結果と一体的にとりまとめる。

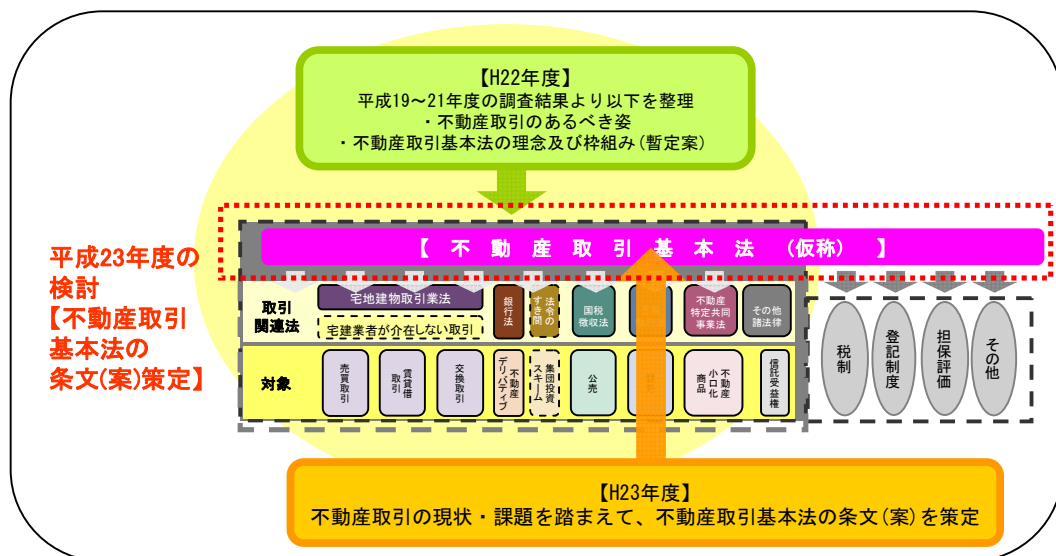


図 1-1 今年度の検討の方向性

1-2 5カ年の検討過程

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。

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関連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。さらに、上記3カ年の検討を踏まえて、平成22年度は不動産取引基本法の理念及び枠組みの検討を行った。具体的には、平成19年度から平成21年度の検討結果のうち、特に不動産取引全般に共通する理念（不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保、適正な不動産価格の形成、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)を策定した。

今年度の調査研究においては、過去4カ年の検討を踏まえて、不動産取引基本法の理念及び枠組みを精緻化し、それを踏まえて不動産取引基本法の条文(案)を策定する。

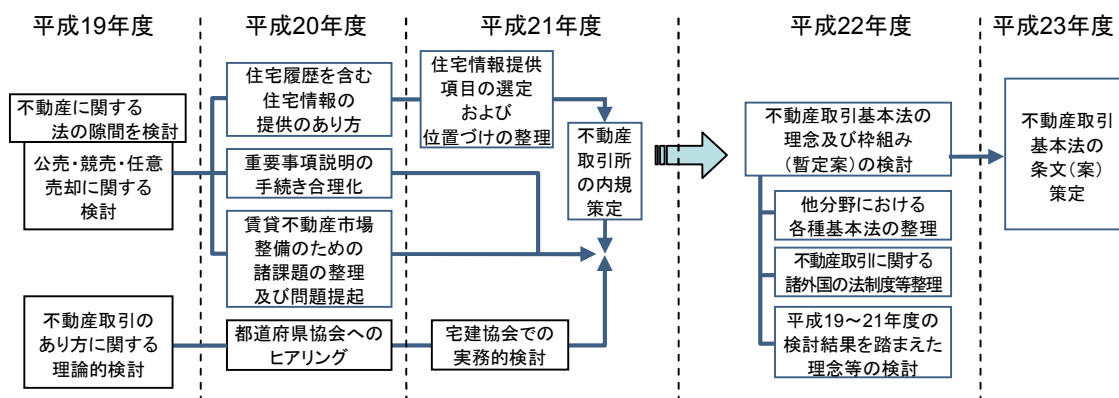
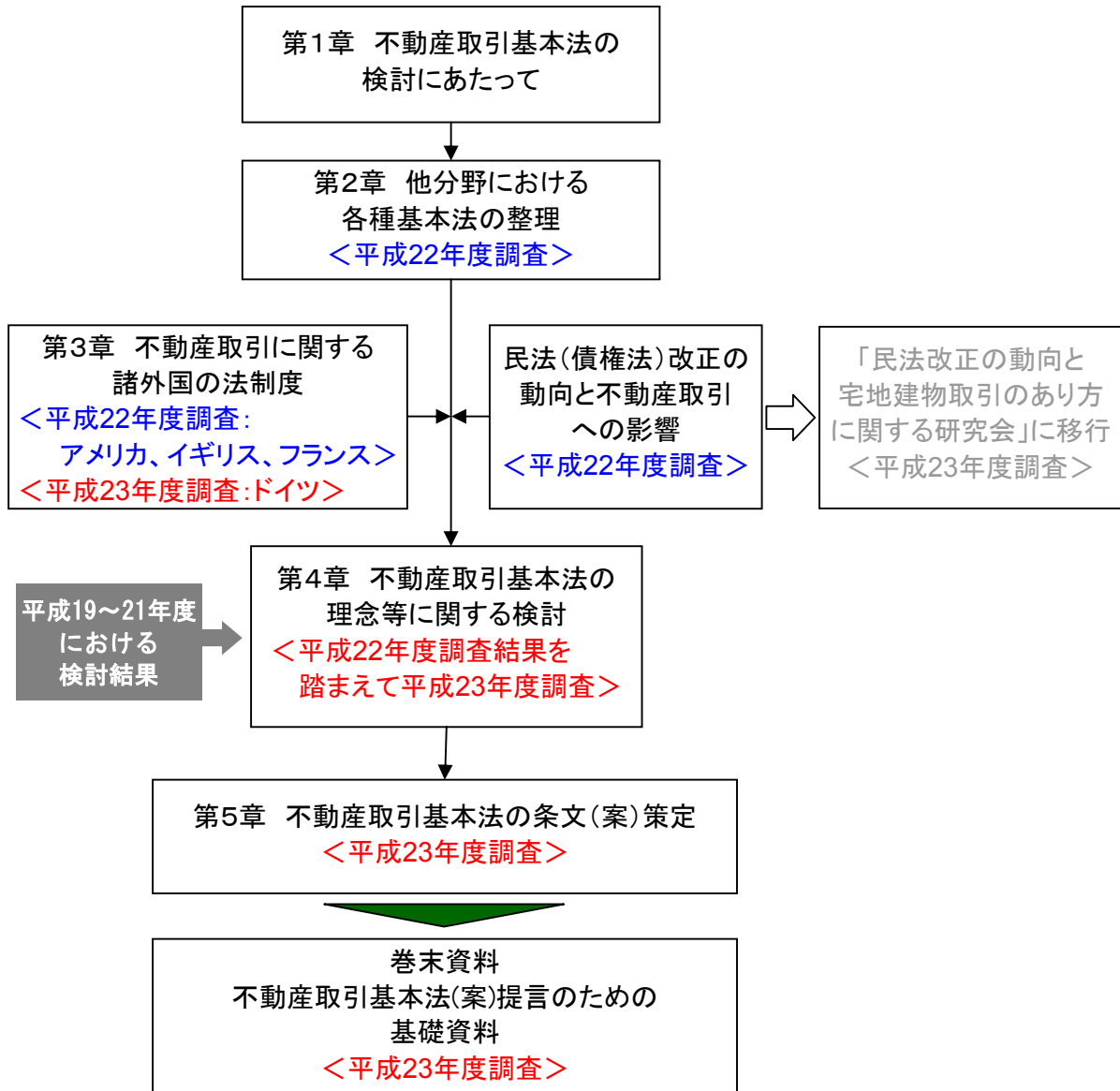


図 1-2 5カ年の検討過程

1-3 検討フロー

不動産取引基本法の検討フローは、以下のとおりである。



1-4 今年度の調査項目

(1) 諸外国における不動産取引関連法制度の追加的調査（ドイツ）

平成22年度の調査研究では、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、今年度はドイツに関する追加調査を行う。

(2) 不動産取引基本法の理念及び枠組みの策定

平成22年度の検討結果である不動産取引基本法の理念及び枠組み(暫定案)について、

現状と課題を踏まえて検証を行い、不動産取引基本法の理念及び枠組みの精緻化を行う。

(3) 不動産取引基本法の条文(案)策定

(2)で整理した不動産取引基本法の理念及び枠組みをもとに、基本法の特性に鑑み、平成22年度の調査結果である他分野の基本法等も参考にしながら、具体的な条文(案)を策定する。

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）（平成22年度調査結果）

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¹。

一般的には啓蒙的性格、方針的性格、計画的性格、府省横断的性格を有し、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²。

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³。

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⁴と災害対策基本法⁵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

基本法は府省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。

¹ 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。

² 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。

³ 川崎政司「基本法再考（1）」自治研究81巻8号48(51)頁。

⁴ 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。

⁵ 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⁶。

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。

⁶ 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⁷

章の構成	内容 ⁸	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
期法・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
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年に全面改訂に伴い名称変更	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
目次・前文	目次 前文		x x	o x	o x	o x	o x	o x	o x	o x	o x	o o	o x	o x	o o	o o	o x
総則	目的	この法律は、○○することによって、○○し、○○し、もって○○に寄与することを目的とする。	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	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。	o	o	x	x	o	o	x	o	x	x	x	x	o	o	o
	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。	o	o	o	o	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	国の責務	国は、前条の基本理念(以下単に「基本理念」という。)にのっとり、○○を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	地方公共団体の責務	地方公共団体は、基本理念にのっとり、○○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。	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o
	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。	o	o	o	o	o	x	o	o	x	x	x	o	x	o	x
	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。	x	x	x	o	o	o	o	o	x	o	x	x	o	o	x
	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。	o	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	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。	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	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。	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o
	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。	x	o	o	x	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o
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。	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	o
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。	x	x	o	o	o	o	x	x	o	x	x	o	o	o	o
	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。	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x
	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。	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	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。	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	権限の委任	この法律に規定する○○大臣及び○○○大臣の権限は、○○○大臣の権限にあっては○○○省令で定めるところにより地方○○局長にその一部を、○○○大臣の権限にあっては○○○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。	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
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、○○(省庁等)に○○委員会(審議会・本部等)を置く。	○(原子力委員会)	○(中小企業政策審議会)	○(林政策審議会)	○(消費者政策会議)	○(中央交通安全対策会議)	○	x(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)	x	○(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)	x	○(高度情報通信ネットワーク社会推進戦略本部)

⁷ 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。

⁸ 「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。

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	教育基本法	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(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)	
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20年	平成21年	平成21年	平成21年
○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	○	×
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	×	×	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	×	×	○	×	○	○	×
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	×	○	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×
×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
×	×	○(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)	×	

章の構成	内容	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
	委員会・審議会等の任務・所掌事務	〇〇委員会は、〇〇〇〇について企画し、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)	○	×	○	○	○	○	×	○
	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關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關し必要な事項は、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關して審議し、及びその実施の推進を推進すること。 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關し、都道府県並びに關係指定地方行政機関及び關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))	×	×	×	×	×	×	×
その他	その他	核原料物質に關する鉱業法の特例、譲渡制限、買取命令及び譲渡命令、核原料物質の管理、研究開発に關する處置措置(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、補償に關する規定がある。	×	×	×	消費者委員会との役割分担に關して規定がある。	各交通安全対策会議の特例、譲渡制限、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、特別区に關する適用の特則がある。	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其の關係法令で定めるとある。	×	×	×	×	×	×	×

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」とは區別されている。

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、住民の権利義務に關する規定（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 防災に關する組織

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）

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	肝臓対策基本法	バイオマス活用 推進基本法	公共サービス 基本法
×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○	×	○	×	○	×
×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	×	×	○	○	×	○	○	×	×
×	×	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×
×	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×
×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
×	×	×	×	×	×	×	×	○(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))	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	宇宙活動に関する法制の整備についての規定がある。	×	×	×

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—第一百四条）

第八章 災害緊急事態（第一百五条—第一百九条の二）

第九章 雑則（第一百条—第一百十二条）

第十章 罰則（第一百三条—第一百七条）

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⁹、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

⁹ 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 ¹⁰⁾ ）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。

¹⁰⁾ 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¹¹

	消費者基本法						土地基本法						環境基本法							
	章	審見出し	見出し	条	項	号	章	審見出し	見出し	条	項	号	章	審見出し	節	審見出し	見出し	条	項	号
関法・議員立法 (衆法・参法)の別																				
制定年																				
制定の背景																				
目次																				
目的																				
定義																				
定義																				
定義																				

¹¹ 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る色であり、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。

内容	知的財産基本法					住生活基本法						
	章	意見出し	見出し	条	項	号	章	意見出し	見出し	条	項	号
関法												
平成5年												平成18年
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)
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—第二十二号) 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—第三十三号) 附則	
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			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。
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るる影響であって、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				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。
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					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
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汚染、水質汚濁(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(鉱物の掘削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(平成十一年法律第三十三号)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(平成十五年法律第九十八号)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。

消費者基本法					土地基本法					環境基本法										
章	意見出し	見出し	条	項	号	内容	章	意見出し	見出し	条	項	号	内容	章	意見出し	節	見出し	条	項	号
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關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		
基本方針・基本理念				第2項		消費者の自立の支援に当たっては、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		
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		
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。							
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っとり、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		
国の責務	第3章	行政機関等		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。														
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っとり、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。							
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を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	

内容	知的財産基本法				住生活基本法				
	章	意見出し	見出し	条項号	章	意見出し	見出し	条項号	内容
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り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			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。
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り、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させ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に伴って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			良質な居住環境の形成	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質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。
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			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。
							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。
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。
地方公共団体は、基本理念にのっとり、環境の保全に關し、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			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			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。

消費者基本法					土地基本法					環境基本法									
章	意見出し	見出し	条	項号	内容	章	意見出し	見出し	条	項号	内容	章	意見出し	節	意見出し	条	項号		
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		
事業者の責務																		第4項	
事業者の責務																			
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
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努めなければならない。					第2項	
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、検査等及び役務等に関する調査研究等、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																			
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	
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
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	
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。	土地に関する基本的施策	第2章	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。	環境の保全に関する基本的施策	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	

内容	知的財産基本法					住生活基本法						
	章	意見出し	見出し	条	項	章	意見出し	見出し	条	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						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。	
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							
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2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。												
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。												
政府は、環境の保全に関する施策を実施するために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。					第11条					第10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。	
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。												
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。												
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		第12条					第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	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。

消費者基本法					土地基本法					環境基本法						
章	意見出し	見出し	条 項 号	内 容	章	意見出し	見出し	条 項 号	内 容	章	意見出し	見出し	条 項 号	内 容		
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3節	環境基本計画	第15条	第1項	
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1号～第2号	
基本的施策		規格の適正化	第14条	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	
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	
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そ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
基本的施策		公正自由な競争の促進等	第16条	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を拡大を図るため、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	
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つ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	
基本的施策		啓発活動及び教育の推進	第17条	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、消費者が生産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、職場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ための必要な措置を講ずるものとする。						第3項	
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	
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。			公的土地区画の適正化等	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、公的土地区画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

知的財産基本法					住生活基本法					
内容	章	意見出し	見出し	条 項 号	内容	章	意見出し	見出し	条 項 号	内容
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。
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	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。
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。
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。					
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	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。					
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。)の所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。					
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つては政府が、それ以外の地域又は水域にあつ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。					
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	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。					
政府は、この章に定める施策であつ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。					
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	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。					

	消費者基本法					土地基本法					環境基本法								
	章	意見出し	見出し	条	項	号	章	意見出し	見出し	条	項	号	章	意見出し	節	見出し	条	項	号
基本的施策			苦情処理及び紛争解決の促進	第19条	第1項						調査の実施等	第17条	第1項						第2項
基本的施策					第2項							第2項							第3項
基本的施策					第3項						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						第4項
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								第2項							第5項
基本的施策			国際的な連携の確保	第21条														公害防止計画の達成の推進	第18条
基本的施策			環境の保全への配慮	第22条											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
基本的施策			試験、検査等の施設の整備等	第23条														環境影響評価の推進	第20条
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1号～第5号
基本的施策																			第2項
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1項
基本的施策																			第2項
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1項

内容	知的財産基本法					住生活基本法					
	章	意見出し	見出し	条	項 号	章	意見出し	見出し	条	項 号	内容
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。
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。
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て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。
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。
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。											
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。											
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。											
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 大気汚染、水質汚濁、土壌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 採掘、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											
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。											
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。											
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するため、国際的な連携に配慮するものとする。											
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物種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。											

消費者基本法					土地基本法					環境基本法					
章	意見出し	見出し	条項号	内容	章	意見出し	見出し	条項号	内容	章	意見出し	節	意見出し	見出し	条項号
基本的施策															第2項
基本的施策															第3項
基本的施策															第4項
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
基本的施策															第2項
基本的施策														環境の保全に関する教育、学習等	第25条
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
基本的施策														情報の提供	第27条
基本的施策														調査の実施	第28条
基本的施策														監視等の体制の整備	第29条
基本的施策														科学技術の振興	第30条 第1項
基本的施策															第2項
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
基本的施策															第2項
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
基本的施策															第2項
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
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
基本的施策															第2項
基本的施策														国際協力の実施等に当たつての配慮	第35条 第1項
基本的施策															第2項
基本的施策												第7節	地方公共団体の施策		第36条

内容	知的財産基本法					内容	住生活基本法					内容	
	章	意見出し	見出し	条	項		号	章	意見出し	見出し	条		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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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悪影響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。													
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。													
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、必要な措置を講ずなければならない。													
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、必要な措置を講ずなければならない。													
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資するもの(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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													
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。													

消費者基本法					土地基本法					環境基本法												
章	意見出し	見出し	条	項	号	内容	章	意見出し	見出し	条	項	号	内容	章	意見出し	節	意見出し	見出し	条	項	号	
基本的施策																第8節	費用負担等	原因者負担	第37条			
基本的施策																		受益者負担	第38条			
基本的施策																		地方公共団体に対する財政措置等	第39条			
基本的施策																		国及び地方公共団体の協力	第40条			
基本的施策																		事務の区分	第40条の2			
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。																
計画の策定・実施						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																
計画の策定・実施						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。																
計画の策定・実施						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。																
計画の策定・実施						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。																
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						

内容	知的財産基本法					住生活基本法								
	章	意見出し	見出し	条	項	号	内容	章	意見出し	見出し	条	項	号	内容
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。														
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。														
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努めるものとする。														
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。														
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。														
	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、基本理念のつとより、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。
					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、保護及び活用に關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					第2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つ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
					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。					第3項		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。
					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。					第4項		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。
					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。					第5項		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つたときは、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。
					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は、これを変更しなければならない。					第6項		前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。
					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。
											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條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。	
										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。	

消費者基本法						土地基本法						環境基本法										
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	
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
計画の策定・実施																						
関係行政機関の協力																						
資料の提出等																						
実施状況の公表																						
実施状況の公表																						
権限の委任																						
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の合議制の機関等	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		

知的財産基本法					住生活基本法					
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
									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
									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営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。
									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。
									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。
									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。
									第7項	都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、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。
									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。
								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よう努めなければならない。
									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よう努めなければならない。
									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。
								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	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。
						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。
									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	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。
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。					

消費者基本法					土地基本法					環境基本法											
章	意見出し	見出し	条	項	号	内容	章	意見出し	見出し	条	項	号	内容	章	意見出し	節	見出し	条	項	号	
				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	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1号～第3号	
委員会・審議会等の任務・所掌事務				第3項	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うおとすとき。						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	
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	
委員会・審議会等の組織・権限			第28条	第1項		会議は、会長及び委員をもって組織する。								第2節	公害対策会議		設置及び所掌事務				第1項
委員会・審議会等の組織・権限				第2項		会長は、内閣総理大臣をもって充てる。															第2項
委員会・審議会等の組織・権限				第3項		委員は、次に掲げる者をもって充てる。 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															第1項
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
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
委員会・審議会等の組織・権限																					第5項
委員会・審議会等の組織・権限																					第6項
委員会・審議会等の組織・権限																					第7項
委員会・審議会等からの資料の提出等の要求																					
委員会・審議会等からの資料の提出等の要求																					
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。															
地方レベルの委員会・審議会等の設置																					第43条
地方レベルの委員会・審議会等の設置																					
地方レベルの委員会・審議会等の設置																					第44条
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。															第10条
その他																					第2項
その他																					第3項
その他																					第13条

内容	知的財産基本法					住生活基本法							
	章	意見出し	見出し	条	項	章	意見出し	見出し	条	項			
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六十一号）、農用地の土壌の汚染防止等に関する法律（昭和三十五年法律第三十九号）、自然環境保全法（昭和三十七年法律第八十五号）、動物の愛護及び管理に関する法律（昭和三十八年法律第五号）、瀬戸内海環境保全特別措置法（昭和三十八年法律第十号）、公害健康被害の補償等に関する法律（昭和三十八年法律第十一号）、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（平成十一年法律第五号）、循環型社会形成推進基本法（平成十二年法律第十六号）、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せられた事項を処理すること。				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。			
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。													
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。													
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長をもって組織する。
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つ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せられた事務			知的財産戦略本部長	第27条	第1項								本部長は、知的財産戦略本部長（以下「本部長」という。）とし、内閣総理大臣をもって充てる。
会議は、会長及び委員をもって組織する。					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。
会長は、環境大臣をもって充てる。			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、国務大臣をもって充てる。
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）第九條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。
会議に、幹事を置く。			知的財産戦略本部長	第29条	第1項								本部に、知的財産戦略本部長（以下「本部長」という。）を置く。
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								本部長は、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
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。
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（昭和三十二年法律第五号）にいう主任の大臣は、内閣総理大臣とする。
			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。
					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。
			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。
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。													
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。													
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。													
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。													
環境の日は、六月五日とする。													
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。													
放射性物質による大気汚染、水質汚濁及び土壌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(関法が議員立法かの区別、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)(関法、平成元年)			環境基本法(注2)(関法、平成5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
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	平成9年	平成14年	
関係法規といえる根拠	<p>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</p> <p>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センターの設置、消費者センター等に関する情報の集約等、消費者被害の発生又は拡大を防止する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、消費者が安心して豊かな消費生活を営むことができることを目的とする。</p>	<p>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</p> <p>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じ、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を不当に害することとなる条項の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。</p>	<p>基本的施策のひとつ(基本法13条(計量の適正化))と目的を共通</p> <p>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。</p>	<p>基本的施策のひとつ(基本法14条(規格の適正化))と目的を共通</p> <p>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り、農林物資の品質の向上に寄与することを目的とする。</p>	<p>基本的施策のひとつ(基本法15条)と目的を共通</p> <p>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。</p>	<p>消費者庁及び消費者委員会の設置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。</p>	<p>基本法16条(適正な地価の公示)の具体的な手続を定めているのが地価公示法であるから。</p>	<p>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例として、都市計画法75条の受益者負担金制度があげられている。</p> <p>都市計画法75条の受益者負担金制度があげられている。</p> <p>都市計画法75条の受益者負担金制度があげられている。</p>	<p>国土利用計画法11条(土地利用の投機的利権の抑制)の禁止を具体的に定めた内容になっているから。</p>	<p>基本法20条(環境影響評価の推進)を具体化する法律であるから。</p> <p>基本法20条(環境影響評価の推進)を具体化する法律であるから。</p> <p>基本法20条(環境影響評価の推進)を具体化する法律であるから。</p>	<p>基本法21条(環境の保全上の支障を防止するための規制)1項1号の「土壌汚染を防止するために必要な措置」を具体化する法律であるから。</p> <p>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、次に掲げる規制を実施しなければならない。</p> <p>一 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動の発生、結果として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、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。</p> <p>(以下2号～5号略)</p>
(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～17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。	本法律の全消費者庁(2条～5条)と消費者委員会(6条)の設置及び行政事務に関する規定。	土地鑑定委員会の設置(12条～21条):地価の鑑定を行うの設置と行政機関。	都道府県都市計画審議会(77条)、市町村都市計画審議会(78条)の設置	都道府県都市計画審議会(77条)、市町村都市計画審議会(78条)の設置		指定調査機関(29条～43条)について調査する機関。
(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)、規格が内閣総理大臣および公取委の似呼称の禁止(12条)に基づいてする行為に関しては独禁法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似呼称の禁止(12条)に基づいてする行為に関しては独禁法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。	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)。	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	

			知的財産基本法(関法、平成 14 年)			住生活基本法(関法、平成 18 年)			
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
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
基本法 23 条(環境の保全に関する施設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「営業秘密その他の事業活動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)
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: 知的財産高等裁判所(24 条) 登録住宅型式性能認定等機関(44 条 2~19 条) 登録試験機関(61 条 65 条) 指定住宅紛争処理センター(82 条~83 条)	登録住宅性能評価試験機関(7 条~24 条) 登録住宅型式性能認定等機関(44 条 2~19 条) 登録試験機関(61 条 65 条) 指定住宅紛争処理センター(82 条~83 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 条) 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 条) 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算適合性を判定する を行う指定法人(51 条 63 条の 2) 宅地建物取引業協会: 苦情解決や適合認定を行う指定 法人(64 条の 2) 宅地建物取引業審議会: 都道府県における審議会(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 金等の返還保証を算適合性を判定する を行う指定法人(51 条 63 条の 2) 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。 83 条): 審査請求に ついての裁決を行う 行政機関。
	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): 認可されると効力は対象区域内の全所有者に及ぶ(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・国土省 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者とそれになった者に及ぶ。(75 条)

基本法名(開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)(開法、平成元年)				環境基本法(注2)(開法、平成5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勸告(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)、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)、認定取手続を踏まない計量士: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の表示の禁止(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の表示の禁止(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:法定取手続を踏まない表示(類似表示を含む)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)、許認可申請手続(30条)、許可基準(33条~34条の2)、建築等の制限(37条、42条、43条) 市街地開発事業等予移転及び設定後の利用目的への規制:届出(27条の4)、勧告(27条の5) 監視地域における利移転・利用目的への規制:届出(27条の7)、勧告(27条の8) 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(91条)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(27条の4)、勧告(27条の5) 監視地域における利移転・利用目的への規制:届出(27条の7)、勧告(27条の8) これらに罰則(47~49条)がある	方法書作成の手続:対象事業(2条、4条)に当たっては、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書を策定する(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)、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) 横断事項:対象事業の許可認可の際に、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:指定区域からの土壌運搬等は事前届出義務(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) 汚染土壌処理業者の許可:許可(22条)、改善命令(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)。	
(4) 取引ルールの特則に関する規定		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(4条~7条)、消費者契約の条項の無効(8条~10条)											
2) 権利を設定する規定													
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、罰則つき(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。						

(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。

	知的財産基本法(関法、平成14年)				住生活基本法(関法、平成18年)			
<p>処理業の許可：一般廃棄物処理業(7条～9条の5)、産業廃棄物処理業(14条～14条の3)、特別管理産業廃棄物処理業(14条の4～7)について許可、変更許可、許可取消、名義貸し禁止の規定あり</p> <p>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</p> <p>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)。</p>	<p>景観計画区域内での行為規制：建設等をするための届出、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)</p> <p>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対する処分(65条)</p> <p>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)。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>都市計画事業の施行に伴う建築制限(65条)</p> <p>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)。</p>						<p>宅建業の免許：申請(4条)、免許(3条)、建築確認：申請及び建築主事による確認(6条)、指定確認検査機関による確認(6条の2)、完了検査(7条・7合格の取消等(17条)、取引主任者の登録(18条)、取引主任者証の交付(22条の3)、検査済証の交付までの建築物使用義務(22条の4)</p> <p>営業保証金の供託義務(25条)</p> <p>宅建業者の取引：業務処理の原則(31条)、誇大広告の禁止(32条)、広告開始時期の制限(33条)、他人所有不動産売買の制限(33条の2)、取引態様の明示(34条)、媒介契約(34条の2)、代理契約(34条の3)、重要事項の説明義務(35条)、供託所についての説明(35条の2)、契約締結時期の制限(36条)、書面交付(37条)、不当な履行遅延の禁止(44条)</p> <p>秘密保持義務(45条)、報酬制限(46条)、禁止事項(47条)</p> <p>監督：指示及び業務停止命令(65条)、免許取消(66条、67条)、取引主任者の事務の禁止(68条)、登録の抹消(68条の2)、指導助言勧告(71条)</p> <p>→これらの禁止規定や命令違反については罰則の担保がある(79条～86条)。</p>
				<p>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例(5～14条)を定める。</p> <p>刑罰：営業秘密侵害罪(21条)を規定。</p>			<p>瑕疵担保責任の特例：請負人の申込みの撤回等(37条の2)、損害賠償の特例(94条)、売主の瑕疵担保責任の特例(95条)。</p>	<p>宅建業者の取引の特例：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)、損害賠償の特例(94条)、売主の瑕疵担保責任の特例(95条)。</p> <p>附額の制限(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)</p>
			<p>特許の出願(第2章)、審査(第3章)、特許権行使のあり方、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。</p>	<p>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。</p>				
							<p>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)。</p> <p>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)。</p>	

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。

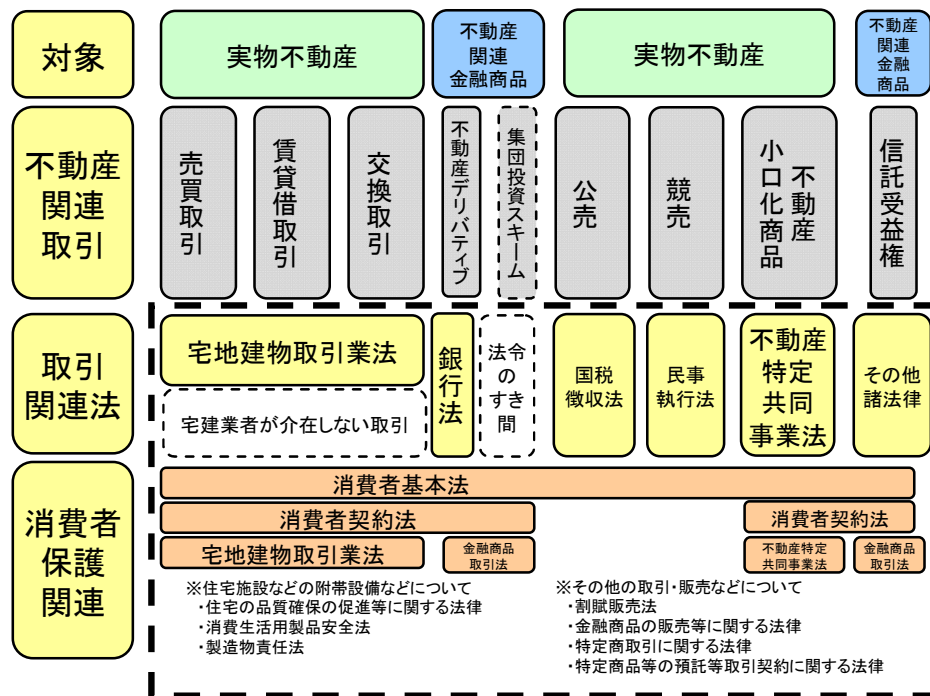


図 2-1 不動産取引を取り巻く法制度の現状

【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。

（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

基本法では府省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¹²。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。

¹² 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 不動産取引に関する諸外国の法制度（平成22年度調査結果に平成23年度調査のドイツ分を追加）

不動産取引基本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、参考情報の収集を目的として、諸外国（アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ）における不動産取引に関連する法制度を調査した。なお、平成23年度はドイツを追加的に調査している。アメリカ、イギリス、フランスについては、平成22年度の検討結果を再掲している。

3-1 諸外国における不動産取引に関連する法制度及び不動産取引業の整理

(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。

ドイツでは、不動産の定義は、ドイツ民法典（BGB: *Bürgerlichen Gesetzbuch*）によって規定されており、あらゆる種類の建物が不動産の一部と見なされている。よって、所有権の移転に関して法律で定められた手続きにおいては、建物は重要ではない。また、付随する不動産を同時に購入せず建物のみを購入することはできない。ドイツでは、不動産とは土地だけ、または土地と建物の一体物をさし、日本のように建物だけが独立した不動産として扱われることはない。

(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。

ドイツでは、企業がその経済活動の重点を不動産業より他の分野に置いている場合、その企業は不動産取引のための特別な「資格」(ライセンス) を必要としない。一方で、不動産取引の斡旋業者や不動産仲介業者など、サービス業も含め固有の分野を形成し、もっぱら仲介業のみを行う業者については、市町村の営業局に仲介業者として登録し、そこで営業許可を得なければならない。

(3) 不動産取引に関する基本法的位置づけの法制度の有無

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位置づけの法制度はみあたらない。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、判例法国家であるため、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、基本法的な位置づけの法制度はみあたらない。

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。

ドイツでも、不動産取引に関する基本法的な位置づけの法制度はみあたらない。

(4) 取引業者による情報提供

アメリカでは、州ごとに免許制度 (license) があり、取引業者による情報提供について定められている。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) 等において取引業者による情報提供が規定されている。

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）等において取引業者による情報提供が規定されている。

(5) 取引業者の資格制度

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）等がある。

イギリスでは、不動産売買自体には資格がいらぬが、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ヤーなど、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）

ドイツでは、不動産取引業（仲介業者その他）について、これまでのところ統一的な資格認定手続き等は存在しないが、仲介業者の顧客に対する信頼性を確保すべく、職業代表団体（仲介業連盟等）が一定の役割を果たしている。実際に、不動産取引における消費者は、仲介業者について、2つの仲介業者連盟のいずれかの会員であることを、当該仲介業者が信頼できる業者か否かの基準としているとのことである。よって、仲介業者連盟では加盟のための一貫した基準と会員に対して拘束力を持つ職業的規定とを作成している。

諸外国における不動産取引関連法制度及び不動産取引業に関する整理を表 3-1に示す。表 3-1はアメリカ、イギリス、フランスについて整理した平成22年度の検討結果に、平成23年度で調査したドイツを追加したものである。

表 3-1 諸外国における不動産取引関連法制度及び不動産取引業に関する整理

	日本における問題点	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	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	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>○ Fee simple absolute in possession 保有期間無制限 使用・享受・処分 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】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>1) fee simple absolute in possession 保有期間未確定 使用・享受・処分 無遺言相続の制限無し</p> <p>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】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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】 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ドイツにおける不動産の定義は、ドイツ民法典 (BGB: Bürgerlichen Gesetzbuch) によって規定されており、あらゆる種類の建物が不動産の一部と見なされている。 ■ 所有権の移転に関して法律で定められた手続きにおいては、建物は重要ではない。 ■ 付随する不動産を同時に購入せず建物のみを購入することはできない。 ■ ドイツでは、不動産とは土地だけ、または土地と建物の一体物をさし、日本のように建物だけが独立した不動産として扱われることはない。 【以上 * 11】 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。

	日本における問題点	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	海外事例から得られる示唆(案)	
取引業の適用範囲	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) <p>【以上*1】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) <p>【以上*1】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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・転賃借、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) <p>【以上*1】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Immobilienmakler ■ 企業がその経済活動の重点を不動産業より他の分野に置いている場合、その企業は不動産取引のための特別な「資格」(ライセンス)を必要としない。 ■ 一方で、不動産取引の斡旋業者や不動産仲介業者など、サービス業も含め固有の分野を形成し、もっぱら仲介業のみを行う業者については、市町村の営業局に仲介業者として登録し、そこで営業許可を得なければならない。この許可は、個人の信頼性と整理された資産状態の証明を必要とする営業法(Gewerbeordnung)34cにより発行される。 ■ なお、不動産取引に関する職業(仲介業者その他)については、これまでのところ統一的な資格認定手続きは存在していない。 <p>【以上*11】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。 	
不動産取引に関する基本的な位置づけの法制度の有無 不動産取引に関する基本的な位置づけの法制度の有無	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産取引に関する基本的な位置づけの法制度の有無 ■ 各法律における消費者保護規定の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>【以上*2の13、14p】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 <p>【以上*10】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 判例法であるため、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。 ■ 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) <p>【以上*4】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。

		日本における問題点	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	海外事例から得られる示唆(案)
取引業者による情報提供	情報の標準化 ⇨履歴等の情報作成、蓄積 ・アクセスの容易性	<p>■ 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 一例: 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</p> <p>■ 業者・消費者の双方の理解が不十分</p>	<p>■ 州ごとの免許制度(license)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</p> <p>■ 【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)</p> <p>■ 【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。</p> <p>■ 【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】</p> <p>■ 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載しているため、契約内容の合意書と合わせると幅広い情報が手に入る。</p> <p>■ 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)、不動産業者があり、買主側の意思で情報が手に入る専門家が多数いる。</p> <p>■ 不動産業者の資格試験範囲は金</p>	<p>■ 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)、不動産オンプズマン OEA の業務規定(Code of Practice)等により規定</p> <p>■ 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)</p> <p>■ 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)</p> <p>■ 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】</p> <p>■ 買主の意志による情報の入手が容易にできる。</p> <p>■ 契約内容とビルディングサーベヤーレポート、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】</p>	<p>■ 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 Nationale de l'Immobilier)が規定</p> <p>■ 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)</p> <p>■ 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)</p> <p>■ 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)</p> <p>■ 依頼者が必要とする情報をすべて提供し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】</p> <p>■ 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】</p> <p>■ 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】</p>	<p>➤ 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。</p>	

		日本における問題点	アメリカ	イギリス	フランス	ドイツ	海外事例から得られる示唆(案)
			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】				
取引業者の資格制度	・取引業者の資格制度 ・取引業者とその他の専門家との役割分担 ・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、デューデリリ)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	■ 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)、不動産業者があり、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バーやなど、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)	■ 仲介業者の顧客に対する信頼性を確保すべく、職業代表団体が一定の役割を果たしている。 ■ 実際に、消費者は、2つの仲介業者連盟のいずれかの会員であることを、当該仲介業者が信頼できる業者か否かの基準としている。 ■ よって、仲介業者連盟では加盟のための一貫した基準と会員に対して拘束力を持つ職業的規定とを作成している。加盟を望む仲介業者は専門知識に関する試験を受け、その資格を証明しなければならない。 【以上*11】	

※1 「-」については、情報が得られなかったものを示す。

- 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patrimoine」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>
 - (*11) 不動産業国際化研究会『欧米の不動産業事情』(大成出版社、1993)187-214p

3-2 諸外国における不動産取引関連主体及び関連手続きの整理

諸外国における住宅売買に関連する専門家の役割分担（日本・アメリカ・イギリス・ドイツ）について、既存文献・論文等により、整理を行った。具体的には以下のとおりである。なお、平成23年度はドイツを追加的に調査している。アメリカ、イギリスについては、平成22年度の検討結果を再掲している。

(1) アメリカにおける不動産取引¹³

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¹⁴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¹⁵。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¹⁶。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

¹³ 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。

¹⁴ 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）

¹⁵ 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）

¹⁶ 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

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）¹⁷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¹⁸

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、買主がサーベヤー（surveyor）¹⁹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ヤーを雇用し、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、自らサーベヤーを雇用し、建物調査と不動産評価調査を実施する。雇用するサーベヤーを知人・不動産業者からの紹介や、サーベヤー協会（RICS）のホームページから検索して選択する。サーベヤーは依頼を受け、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

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 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）

¹⁸ 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。

¹⁹ 不動産取引における物的調査はサーベヤーが行う。サーベヤーは国家資格ではなく、RICSが認定する資格である。サーベヤーは日本の国家資格では、建築士、土地家屋調査士、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、サーベヤーのなかでも、ビルディングサーベヤー（BS：Building Surbeyor）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）

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。

(3) ドイツにおける不動産取引^{20,21}

1) ドイツにおける不動産取引の概要

i) ドイツにおける不動産取引の特徴²²

ドイツにおける不動産取引は、ドイツ民法典313条に基づき、当事者の一方に不動産の所有権を譲渡もしくは獲得する義務を負わせる公証文書の契約書が必要とされる。さらに、ドイツ民法典873条に基づき、所有権の譲渡に対しては権利変更の開始に関する契約当事者の同意が必要であり、ドイツ民法典952条に基づき、土地登記簿において譲渡の宣言となるその合意は原則として公証人の立会いの下で行わなければならないこととされている。土地登記簿の第1部には不動産の所有者を登記する。土地登記簿第1部のあらゆる登記は、ドイツ民法典892条に従い、いわゆる「公信力」を有しており、常に正当と見なされる。

ii) 不動産物権変動の仕組み²³（債権行為と物権行為を峻別）

a) 物権変動の要件

ドイツにおいて物権変動（所有権譲渡）に必要な行為としては、以下の3つが挙げられる。

①債権行為（契約）

土地の所有権移転については、債権契約もまた公正証書によることが求められている（民法第313条）。

②物権的合意

物権的合意とは、「所有権を譲渡することの合意」を意味する。これは、「譲渡の義務を負担することの合意」とは別個のものである。さらに、所有権譲渡の場合に、その合意につきアウフラッシング（民法）と称する厳格な方式が必要とされる（ドイツ民法典925条）。アウフラッシングとは、契約当事者が譲渡人から譲受人への所有権の引渡に合意しているという両当事者の意思表示である。このアウフラッシングは、暗黙の合意では足りず、必ず表明されなければならない²⁴。

③登記

さらに物権変動が生ずるためには、上記の意思表示だけでは足りず、「登記」という一定の形式を要するということになっている（形式主義）。

²⁰ 不動産業国際化研究会『欧米の不動産業事情』（大成出版社、1993）P204-205

²¹ 小川清一郎「ドイツの不動産取引における公証人の役割」（土地総合研究、2011年冬号）P39

²² なお、不動産の売買あるいは賃貸借の手順と法規は、営業者に対しても個人に対しても基本的には同一である。ただ締結される契約が、法規の点で内容的に多少異なっている。

²³ 黒川裕正ほか「不動産登記研究プロジェクト報告」（ICD NEWS、第17号2004.9）P12

²⁴ 小川清一郎「ドイツの不動産取引における公証人の役割」（土地総合研究、2011年冬号）P39より引用

したがって、所有権移転時期は、売買契約の時ではなく登記の時となる。

b) 債権行為と物権行為の有因・無因

ドイツ民法では、物権変動の効果を生じさせる物権行為（物権的合意+登記）と、原因としての債権行為（ex. 売買契約）とを分離している。これを物権行為の独自性という。

さらに、物権行為の無因性が、もう一つの特徴として挙げられる。無因性の原則とは、債権行為と物権行為は別個の独立の行為であり、債権行為が無効であったり、取り消しされても、物権行為には影響を及ぼさないというものである。

つまり、ドイツでは、不動産における権利の設定および移転を行うためには、上述のとおり、契約を有効に成立させる行為（債権行為）の他に、権利を移転あるいは設定させるという物権的合意と登記が必要となる（ドイツ民法典873条1項）のである。

iii) 公証人の役割²⁵

a) 公証人の地位²⁶

連邦公証人法第1条（法的事柄の証書作成及びその他の予防司法領域の任務のため、独立した公職担当者として、公証人が各州で任命される）によれば、公証人の主たる職務は、法的事柄に関する証書作成にある。公証人の機能は、公的職務として特徴づけられ、公証人は予防司法の領域でその職務を果たす。予防司法とは、個人の将来の法的利益の監護、とりわけ、将来の侵害に対する個人の利益保護として理解される。この点が、侵害された法的利益を治癒する裁判司法とは異なる。つまり、予防司法という手段は、私的な法的利益を促進させるための、多様な、将来に向けられた措置である。

b) 公証人の職務²⁷

公証人の職務は、証書の作成である。この場合の第一かつ本質的な目的は、証明力のある証書の作成である。この証明力が法的安定性の本質的保障となる。また、証書作成に際しての公証人の活動の目的は、内容上完全な証書の作成にも向けられる。つまり、関係人の法律行為に関する意思の完全な実現が、公証人の活動の目的となる。

²⁵ 小川清一郎「ドイツの不動産取引における公証人の役割」（土地総合研究、2011年冬号）P39より引用

²⁶ 小川清一郎「ドイツの不動産取引における公証人の役割」（土地総合研究、2011年冬号）P39より引用

²⁷ 小川清一郎「ドイツの不動産取引における公証人の役割」（土地総合研究、2011年冬号）P39 - 40より引用

c) 公証人の不動産取引における責任²⁸

不動産の譲渡のための契約は公正証書化する必要があるため（ドイツ民法313条）、公証人は当事者の目的にあった契約を完全かつ適切に公正証明化しなければならない。その際、買主と売主それぞれが危険やそれを回避するための手段、たとえば、アフラスングの仮登記といった手段については教示しなければならない。

d) 公証人の資格と身分²⁹

①資格

- 大学での法律学の学習を第一次国家試験によって修了し（日本の司法試験合格に相当する）、それに引き続いて第二次国家試験（日本の司法修習終了時の2回試験に相当する）に合格すること。
- 実務経験（専業公証人制の州では、公証試補として3年以上の実務実習）（弁護士公証人制の州では最低5年間の弁護士経験）

※実際には上記2つの要件を満たす人の中で優秀な人のみ公証人となれる。

※公証人になるためだけの特別の国家試験はない。

②身分

- 公務員ではない（但し、バーデン・ビュルテンベルク州だけは公務員公証人制を採用）。

2) (参考) ドイツにおける登記の概要³⁰

i) 登記の要件

ドイツにおける登記は、委託登記のように法律に別段の定めのない限り、登記権利者の申請（土地登記法第13条）と登記義務者の登記許諾³¹（同法第19条）が必要となる。

ii) 登記の効力

登記効力のうち、特筆すべきものとしては以下の3つが挙げられる。

<権利移転的効力>

²⁸ 小川清一郎「ドイツの不動産取引における公証人の役割」（土地総合研究、2011年冬号）P42より引用

²⁹ 日本弁護士連合会「ドイツ公証人制度調査報告書」日独公証制度対照表より引用

³⁰ 黒川裕正ほか「不動産登記研究プロジェクト報告」（ICD NEWS、第17号2004.9）P13

³¹ 登記許諾とは、登記具武者が登記所に対して登記することを許諾する一方的な意思表示のこと。この登記許諾は土地登録法第29条によって公正証書若しくは公に認証された証書であることが求められる。

不動産に関する物権変動³²については、原則として登記が効力要件となっている（民法第873条第1項）。

＜登記の推定力＞

登記されている事項は事実のものであると推定を受ける（民法第891条）。したがって、推定に反する事実の主張者は訴訟手続き上の挙証責任を負うことになる。

＜登記の公信力＞

登記簿を善意で信頼して法律行為によって権利を取得した者は、登記簿を信頼することにつき重大な過失があっても保護される（民法892条）。したがって、不動産取引の動的安全を確保するという機能においては、日本よりも優れているといえる。

iii) 登記簿の概要

登記簿の構成は以下のとおりであり、この構成は、今日においても基本的には維持されている³³。

- 登記簿用紙の表題部には土地の地番、名称および面積などが記載
- 第一の区には所有者や共有者などの所有権に関する事項が記載
- 第二の区には抵当権、土地債務および定期土地債務を除く土地に関するあらゆる権利が記載
- 第三の区には抵当権、土地債務および定期土地債務に関する事項が記載

³² 3-2(3) ii) を参照

³³ これに関しては、Stewing, a.a.O.119, S.447を参照。

3-3 諸外国における不動産取引に関する法制度等に関する整理結果

上記3-1、3-2における不動産取引に関する法制度等の整理結果から、諸外国においては、わが国における不動産取引基本策定に参考となる不動産取引に係る基本法的な位置づけの法制度は見当たらなかった。これは、不動産取引業に関する整理結果から、諸外国では、不動産仲介業者を含め様々な専門業者が、個別責任により、それぞれの業務を遂行していることにも起因しているとも考えられる。

一方で、日本では、宅建業法に基づき、宅建業者が重要事項説明等により不動産取引時に情報提供等を消費者に責任を持って対応しており、諸外国に比べ、極めて守備範囲が広がっている。

第4章 不動産取引基本法に関する検討

4-1 不動産取引基本法の理念及び枠組み

平成22年度の検討結果である不動産取引基本法の理念及び枠組み(暫定案)を、現状と課題を踏まえて精緻化するとともに、その導出ロジックを検討し、以下のとおり不動産取引基本法の理念及び枠組みとして策定した。

(1) 不動産取引の意義

不動産に関する取引にはさまざまな形態がある。宅地や建物の売買、交換、賃借をはじめ、競売および公売、不動産小口化商品や、信託受益権、不動産デリバティブといった不動産金融商品の売買もある。国民³⁴がこうした不動産取引を行う意義としては表4-1に示す2つがある。

表 4-1 国民が不動産取引を行う意義

国民が不動産取引を行う意義	該当する不動産取引形態
不動産を通じた財産の形成・処分 (財産価値)	・ 宅地や建物の売買、交換、賃貸 ・ 競売および公売 ・ 不動産小口化商品や不動産金融商品の売買
居住空間の確保 (空間消費価値)	・ 宅地や建物の売買、交換、賃借

1) 不動産を通じた財産の形成・処分の意義

国民が財産を形成することには、将来において自らの生命や身体の健康、就業状態や収入水準などの条件が想定よりも悪化した場合に、形成した財産を処分することで対応し得るよう備えを持つことで、中長期的に自らおよびその家族等の豊かで安定した生活を確保する意義がある。ひいては、社会の安定や経済の健全な発展にも寄与する。このような国民の財産形成の社会的意義に鑑み、勤労者財産形成促進法において勤労者の貯蓄や持ち家の取得などの財産形成努力に対して国や事業主が援助、協力することを目的とした財形制度を用意している。

不動産は国民の財産形成・処分的手段として古くから広く活用されている。わが国の私有財産制の起源である三世一身の法(723年)や墾田永年私財法(743年)は土地を対象とするものであったことをはじめ、貨幣制度が浸透する平安時代までは財産といえば土地のことであった。また古くから不動産は預貯金、有価証券と並んで財産三分法の一つにも数えられてきている。前述の財形制度においても財形住宅貯蓄や財形持家融資といった持家取得促進制度がある。表4-2、表4-3に示すとおり、国民総資産に占める不動産の割合は約20%、家計の総資産に占める不動産の割合は約30%であり、不動産は国民の財産を構成する重要な位置づけにあるといえる。

³⁴ ここでは企業による不動産取引は議論の対象にしない。

不動産が国民の財産形成・処分的手段として活用される理由としては、長期にわたって安定した収入が確保できること³⁵、インフレによって価値が低下しないという特性を有していること、そして不動産とは異なる特性を有する預貯金や有価証券といった他の財産形態と組み合わせることで頑健な財産形成が可能になることが挙げられる。

以上より、不動産を通じた財産の形成・処分は個々の国民にとってはもちろんのこと、社会にとっても大きな意義のある行為であるといえる。

表 4-2 国民経済における不動産

実物資産（非金融資産）	2,502	兆円
生産資産	1,272	
不動産	1,730	
土地	1,228	
住宅	252	
住宅以外の資産	250	
金融資産	6,060	
負債	5,845	
正味資産（国富）	2,717	
国民総資産	8,562	

表 4-3 家計等における不動産

実物資産（非金融資産）	1,003	兆円
土地	762	
固定資産	226	
生産資産	240	
金融資産	1,572	
負債	385	
正味資産	2,191	
総資産	2,576	

※家計等には個人企業も含む。

※固定資産には不動産以外の機械設備等の固定資産を含む。

出典：内閣府『国民経済計算』2006年期末残高に基づき作成

2) 居住空間の確保の意義

「住」の充足は「衣」「食」と並び、人間が生存する上での基本的な条件である。健康で文化的な生活を営むに足る居住空間の確保は、憲法第25条に規定された国民の権利として平常時・非常時とも保障されなければならない。公営住宅法はまさにかかる考え方に基づいて制定されたものである。

また、居住空間は安全かつ安心な日々の生活を快適に営む上で不可欠な基盤である。国民が子育て期や高齢期といったライフステージや、個人の多様な価値観・ライフスタイル、その他さまざまな嗜好、ニーズに合致した居住空間を適切に確保できる必要がある。

(2) 不動産取引を支える環境のあるべき姿

前節で述べた不動産取引の社会的意義に鑑みれば、「国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することができる不動産取引を支える環境」が整っている必要がある。換言す

³⁵ 持家では自分自身に家賃を支払っていると解釈できる（帰属家賃）。しかも帰属家賃は課税対象外である。

れば、不動産取引における取引当事者の安全・安心の充実、不動産を通じた財産の形成・処分および居住空間の確保を安定的に図ることができる適正な価格の形成、円滑かつ適時適切な不動産取引を可能にする市場における流動性の確保が図られている必要があることを意味する（図 4-1）。

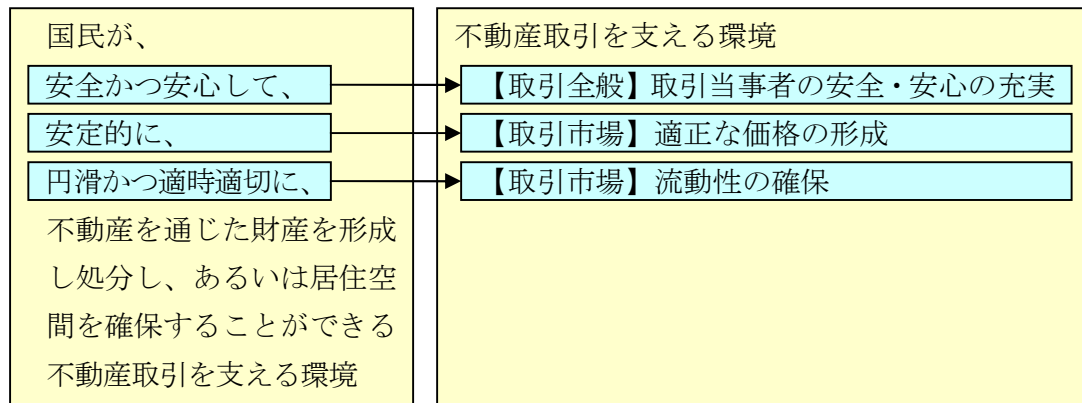


図 4-1 不動産取引を支える環境の構成要素

1) 不動産取引における取引当事者の安全・安心の充実

不動産取引、特に不動産売買は一生に一度あるかないかの高額な取引であることが多いため、取引に慣れるだけの機会に乏しい上、失敗したりトラブルが発生してしまうと、とりかえしがつかなくなることも少なくない。それほど高額な取引ではない住宅の賃借であっても、選択を誤れば、少なくとも一定期間は居住空間に不満や不快感を抱きながら日々の生活を送らざるを得なくなる。

このため、不動産取引に当たっては合理的な意思決定を行うことが必要となる。そのために必要な不動産の情報は、宅地開発者や建設会社、住宅事業者などの宅地・建物の供給主体や当該不動産の所有者などが量・質ともに豊富に有しており、買い手や借り手となる取引当事者に比べて圧倒的に有利な立場にある。このような著しい情報の非対称性は、不動産取引において取引当事者の安全・安心の充実を図るための措置を講じることを要請する根拠となっている。すなわち、取引当事者が不動産取引に関する合理的な意思決定を行うために必要な情報と助言が適時適切に提供されるとともに教育の機会が提供される必要がある。また、取引当事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求められる。

第一に、取引当事者が不動産取引に関する合理的な意思決定を行うためには、取引に係る法制度や手続き等の実務（業界慣行を含む）に関する情報や、取引対象の不動産関連の情報、その他資金調達、税制、関連政策や市場の動向等の情報、トラブルの未然回避あるいは事後の円滑な解決を図るための情報など、広範な分野にわたる膨大な専門的情報や助言が適時適切に提供されることが必要である。また、今後は既存住宅の流通が国策としてもより一層促進されることになっている。既存住宅の取引において合理的な

判断を行うためにはさらに広範な分野にわたる専門的な情報と助言の提供がより重要になる。

こうした膨大かつ広範な分野にわたる専門的な情報と助言を適時適切に取引当事者に提供するためには、Webを通じた情報提供も重要であるが、取引当事者によって保有する情報量やその理解の度合いは大きく異なるため、取引当事者のニーズに応じてオーダーメイドで情報と助言を提供することも必要である。そこでは、不動産取引において取引当事者と直接対応する役割を果たすことが多い宅建業者がその主要な担い手になると考えられる。

第二に、取引当事者が不動産取引に関する合理的な意思決定を行うことができるよう、宅建業者には、取引当事者に不動産流通の専門業者として信頼され、上記の情報・助言の提供をはじめとした各種の支援を担うことが望まれる。例えば、取引当事者の潜在的ニーズの明確化、ニーズに合致した物件の提案、物件情報の提供・解説、各種相談・調査（デューディリジェンス）、ローンなどのファイナンス組成、トラブル対応の支援などを的確に行うコンサルティング能力が求められる。また、広範な分野にわたる専門的な情報と助言を適切に行うためには、必要に応じてさまざまな他分野の専門業者との連携・調整・統合による業務遂行能力も求められる。そして、既存住宅の流通促進が図られる中では、これらのより高度な能力が求められる。そのため、宅建業者の資質・能力の向上とヒューマンキャピタル（人的資本）の強化を図ることは必須である。

第三に、消費者保護の観点からは、不動産取引に係る消費者の権利や義務、消費者保護措置（被害発生時の救済措置を含む）を規定する法体系や法制度そして手続きが、（消費者保護が適切に図られていることを大前提として）簡素でわかりやすく整合的であることが望ましい。また、不動産取引において最終的な意思決定を行う主体は消費者自身である。消費者自らが、不動産取引の過程でさまざまな情報と助言の提供を受け、これらを理解しながら、不動産取引に関する合理的な意思決定を行うことができるよう、多様な教育の機会が提供されることが必要である。そこでは、単に知識を獲得するだけでなく、その知識を基に自身のニーズに即して不動産取引に臨み、トラブルを未然に回避し、万が一トラブルが発生しても円滑かつ適切に対応できるような「賢い消費者」の育成支援が図られることが望ましい。

2) 適正な価格の形成

不動産を通じた財産の形成・処分や居住空間の確保が安定的に図られるためには、不動産の財産価値や空間消費価値が適正に評価され、売買価格や賃料その他不動産に係る商品の価格などについて、過度の変動が抑制され適正に価格の形成が図られなければならない。

3) 流動性の確保

不動産を通じた財産形成・処分と、ニーズに合致した居住空間の確保が適切に行われるためには、不動産を取引したいときに納得し得る価格で取引することが安定的に図られる必要がある。すなわち、さまざまな地域において量・質³⁶ともに豊富な物件が、多数の売主と買主、貸主と借主によって供給され需要され、適正な価格の形成が図られる中で、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保が適切に図られた円滑な手続きで取引が行われることで、時間面・価格面の双方での流動性が確保されている必要がある。

4-2 不動産取引の現状

(1) 不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保

1) 取引当事者に対する不動産取引に関する情報提供・助言

不動産取引の取引当事者が取引に関する合理的な意思決定を行うに資する情報には、Webを通じて画一的に提供されるものと、取引当事者のニーズに応じてオーダーメイドで助言とともに提供されるものがある。

前者については、全宅連が運営する「ハトマークサイト」³⁷において、取引当事者が不動産取引を安心かつ安全に行うために必要な知識や情報等の提供や、47都道府県の宅建協会のインターネット上の物件情報サイトを統合した全国を網羅する物件情報検索サービスの提供等が行われている。また、財団法人不動産流通近代化センターが運営する総合不動産情報サイト「不動産ジャパン」³⁸においても、「ハトマークサイト」と同様に、不動産取引に係る知識や情報等の提供、物件情報の検索サービス³⁹の提供などが行われている。このほか、さまざまな団体や企業等からWebを通じた情報提供が行われている。

後者については、宅建業者が介在する取引では取引当事者へのオーダーメイドの情報提供が比較的充実しているものの、例えば、重要事項説明のほとんどが土地関連情報であり建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取引当事者のニーズに即した情報提供が十分とはいえない状況にある（図 4-2）。さらに、提供されている情報についても、取引当事者において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（図 4-3）。

³⁶ 当然、一定の質が確保されている必要がある。

³⁷ ハトマークサイト <http://www.hatomarksite.com/>

³⁸ 不動産ジャパン <http://www.fudousan.or.jp/>

³⁹ 物件情報は、わが国の大半の不動産会社が加盟する不動産流通4団体（全宅連、不動産流通経営協会、全日本不動産協会、日本住宅建設産業協会）から提供されている。

2. 不動産流通市場の課題

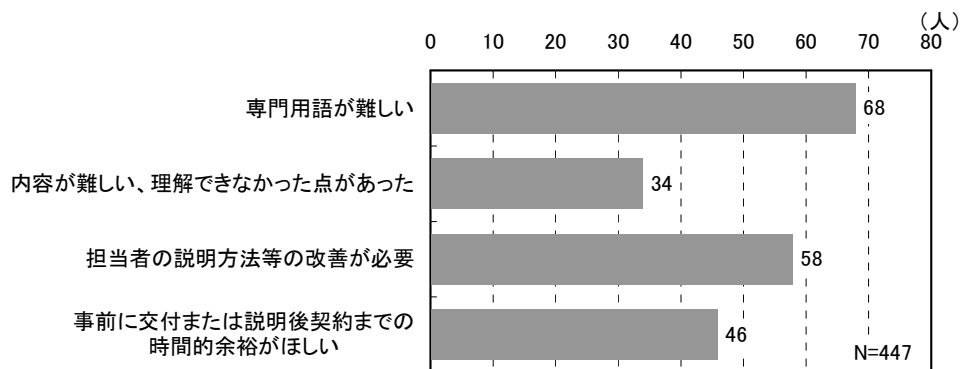
現在の流通市場の課題①

取引に当たって、消費者の求める情報が適時適確に提供されていない

- ・中古住宅などの物件の品質や劣化の状態に関する情報
- ・耐震性能や省エネ性能に関する情報
- ・震災を受けて関心の高まっている地盤や災害履歴等の安全性に関する情報
- ・価格に関する市場動向の情報
- ・売却以外の住み替え手段に関する情報 等

図 4-2 不動産流通市場の課題

出典：国土交通省 土地・建設産業局 住宅局（2011年10月）「不動産流通市場活性化フォーラム 第1回説明資料 不動産流通市場の現状と課題〔資料3〕」, p.2
<http://www.mlit.go.jp/common/000170314.pdf>



※アンケート対象の984サンプルのうち、感想意見欄に記入があった447サンプルの自由回答結果を集約・集計されたデータより作成

図 4-3 消費者アンケート調査結果

出典：国土交通省（2006年）「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会報告書 消費者アンケート関係資料③ーアンケート結果 自由記入欄の集計結果〔資料2-3〕」, p.1
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/01/011220_2/07.pdf

2) 宅建業者の資質・能力の向上

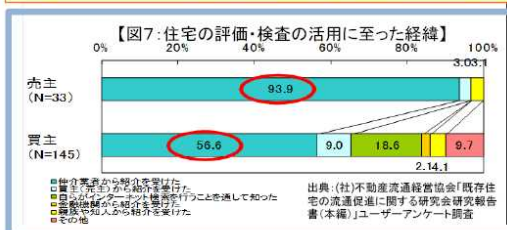
現状の不動産取引において、宅建業者は不動産流通の専門業者として信頼され、取引当事者の多様なニーズに対して的確に各種支援（取引の意思決定に資する情報提供、理解促進支援、調査等）を行う必要性が高まっている（図 4-4）。特に今後、既存住宅の取引促進が図られることから、その必要性はさらに高まっていく。例えば、既存住宅の取引の前後においてリフォームが行われている実態を踏まえると、既存住宅の過去の履歴や現状に関する情報のみならず、「今後、どれだけ使用できるのか」、「修繕・リフォームがどの程度必要か」、といった点を含めた情報提供がなされることにより、買主側は

既存住宅の購入をリフォームの実施とセットで検討することができ、物件選択の幅が広がり、既存住宅市場の活性化にもつながる⁴⁰。しかしながら、現状では広範な分野にわたる専門的な情報と助言、特に他分野の専門業者との連携が必要なものについては、取引当事者のニーズに十分に答えきれていない現状がある⁴¹。

一方で、近年、宅建業者の責任範囲は拡大しているが、報酬は一定のままに留まっているといった課題もある。

5. 消費者ニーズと不動産事業者の役割

- ・仲介業者からの紹介により住宅の評価・検査を活用した売主(約9割)・買主(約6割)が多い。
- ・中古住宅購入検討者のうち、不動産会社からリフォームの案内や提案を受けた約8割が中古を購入。
- ・既存住宅流通促進のために、仲介業者・不動産会社の役割の重要性が大きいと考えられる。
- ・一方、中古住宅購入者の物件の欠点の説明、物件・構造に関する知識、情報公開等への期待と満足度とのギャップが大きく、仲介業者と各分野の専門家が適切に役割を分担して連携することが今後重要。



【図8:不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無と購入動向(対中古住宅購入検討者)】

	案内・提案あり	案内・提案なし	計
新築を購入	61 (18.0%)	307 (83.4%)	368
中古を購入	304 (38.5%)	485 (61.5%)	789
計	365	792	1,157

出典:リクルート住宅総研「住宅購入者調査」を基に作成

【図9:中古住宅の購入前期待順位→購入後満足順位のギャップ】

物件の欠点も伝えてくれること	3位→16位 (-13)
物件に関する知識が豊富	1位→12位 (-11)
構造に関する知識が豊富	9位→18位 (-9)
契約を急いだりしつこく対応しない	2位→11位 (-9)
情報を包み隠さず全部公開	5位→13位 (-8)

(H22年リクルート住宅総研調べ)

【図10:中古住宅の購入前期待順位→購入後満足順位のギャップ】

言葉遣いが丁寧であること	20位→4位 (+16)
身だしなみがよいこと	23位→8位 (+15)
営業スタッフの人柄がよいこと	13位→5位 (+8)
こまめに報告や連絡を入れてくれること	18位→10位 (+8)
安全に事故なく取引を遂行してくれること	8位→1位 (+7)

(H22年リクルート住宅総研調べ)

図 4-4 消費者ニーズと不動産事業者の役割

出典:国土交通省 土地・建設産業局 住宅局(2011年10月)「不動産流通市場活性化フォーラム 第1回説明資料 不動産流通市場の現状と課題〔資料3〕」, p.6
<http://www.mlit.go.jp/common/000170314.pdf>

3) 消費者保護及び育成支援

i) 不動産取引を取り巻く法制度における消費者保護規定

現状の不動産取引においては、取引によって適用される法律が異なるとともに、多数の法律がからみ、一生に一度あるかないかの取引機会において消費者がそれらを適切に

⁴⁰ 国土交通省(2009年4月)「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会 中間とりまとめ」, p.10~p.11から引用

⁴¹ 諸外国では、不動産仲介業者を含め様々な専門業者が、個別に責任を持って義務を遂行している。日本では、宅建業法に基づき、宅建業者が情報提供等を消費者に責任を持って対応し、そこでの賠償責任も一手に負う構造になっている。

理解することは容易ではない（図 4-5）。さらに、それらの法律は、個々の立法趣旨や目的に応じて、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。例えば、宅建業者が介在する不動産取引（売買・賃貸借・交換）は、宅建業法に基づき、重要事項説明や告知義務等の消費者保護規定が適用されるが、宅建業者の介在がない不動産取引については、宅建業法の適用がなされないため、それらの消費者保護規定の適用はない。

また、宅地建物取引業法における消費者保護規定は画一的であり、重要事項説明等は、業者売主・業者買主の宅建業者同士の取引であっても、一般の売主・買主とほぼ同様の手続きを踏む必要がある。

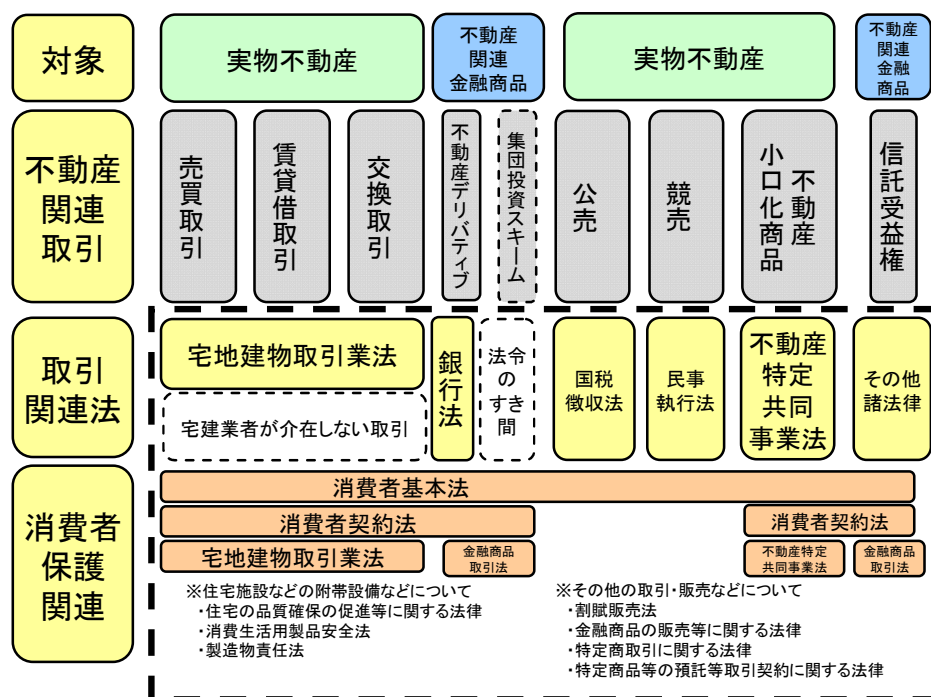


図 4-5 さまざまな不動産取引に関連する法律

ii) 「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、適切な情報提供だけでなく消費者の理解が不十分な場合もある。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、1) や上記i) 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。このため、「提供される情報が的確に活用されるためには、購入者等においても情報を理解し判断できる能力を高めることが不可欠であり、購入者等に対する不動

産取引に関する一般的な知識の普及を支援する仕組みが必要である」とされている⁴²。特に、今後期待される既存住宅市場の活性化に当たっては、情報提供を促進することに加え、その効果を一層高めるには、情報の受け手である買主が当該情報を理解し判断できることが重要である。また、情報を提供する側の売主にも不動産取引に関する知識が備わっていることが期待される⁴²。

(2) 適正な価格の形成

1) 相対取引における価格の形成

現状の相対取引を中心とした不動産取引においては、価格順ではなく先着順に成立する場合も多く、特に不動産流通の専門業者である宅建業者が介在しない場合には、そこでの成約価格が取引当事者や潜在的な取引希望者も含めて納得が得られる適正な価格が形成されていない場合も存在する。

2) 既存住宅における建物価値評価

新築一戸建て住宅は、いったん住みはじめてしまえば既存住宅となり建物価値は大幅に減価する。さらに、概ね20年（木造住宅の法定耐用年数22年）も経過すればまだまだ経済的に利用できる（すなわち経済的な価値が残存する）にもかかわらず、建物の価値はなくなり、ほぼ土地だけの価値になる（図 4-6）。また、そもそも、住宅ローンの融資審査において、重視される審査項目は、人的担保に関する項目を重視する傾向にあり、土地・住宅等の物的担保に関する審査は人的担保に関する項目に比べて重視されていない傾向にある（図 4-7）。このような背景とも関連して、長期保有・使用する住宅を財産として捉えて、将来的に既存住宅として売却することを前提とした考え方がそもそもない。それゆえ、適切にメンテナンス、リフォームすることで財産価値を維持しようとするインセンティブが働かない面がある。そして、これが既存住宅の流動性を阻害する要因にもなっている。それがさらに既存住宅の建物価値の評価を低下させる（図 4-8）。

一方で、固定資産税評価基準では建物築年数が20年以上経過しても建物が存在する限り最終残価率20%の価値があるものとして評価され、固定資産税が課税され続ける。

⁴² 国土交通省（2009年4月）「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会 中間とりまとめ」, p.11

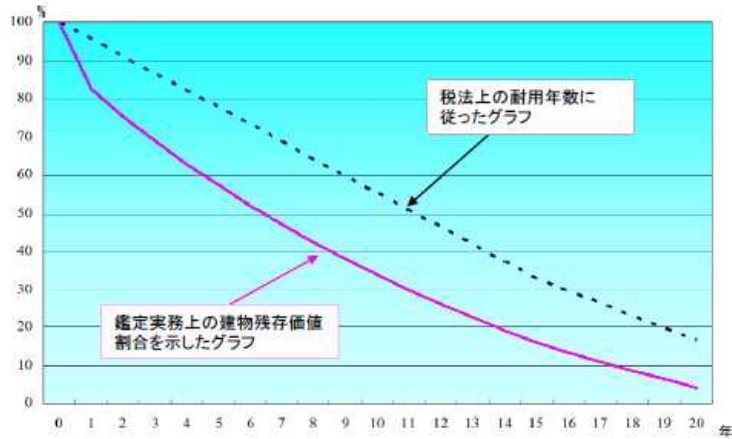
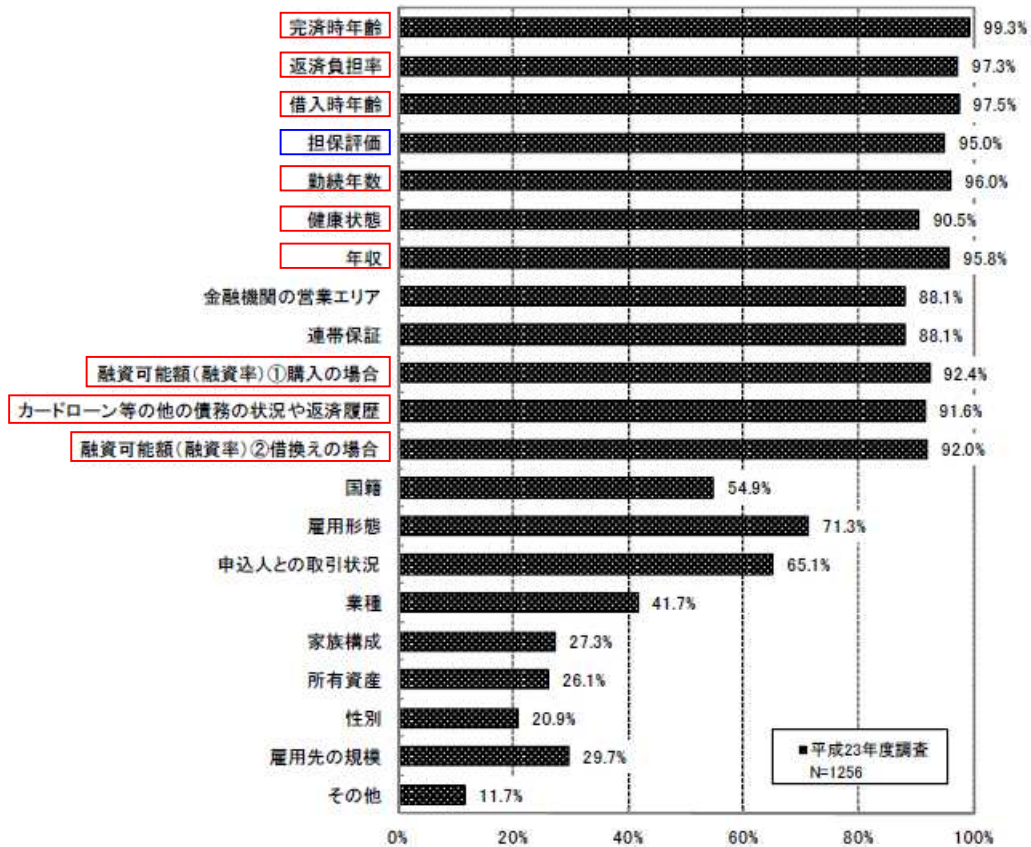


図 4-6 戸建住宅の残存価値率曲線

出典：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 取締役副社長 服部毅 氏「中古住宅の取引価格等について ②中古住宅の価格構成要素に関する調査結果について」第3回中古住宅・リフォームトータルプラン検討会，資料7②，2011年6月 (<http://www.mlit.go.jp/common/000148668.pdf>)



※回答率90%以上の項目のうち、人的担保に係るものを赤枠囲いで、物的担保に係るものを青枠囲いで示した。

図 4-7 融資を行う際に考慮する項目

出典：国土交通省住宅局（平成24年3月）「平成23年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告」，p.11 <http://www.mlit.go.jp/common/000204408.pdf>

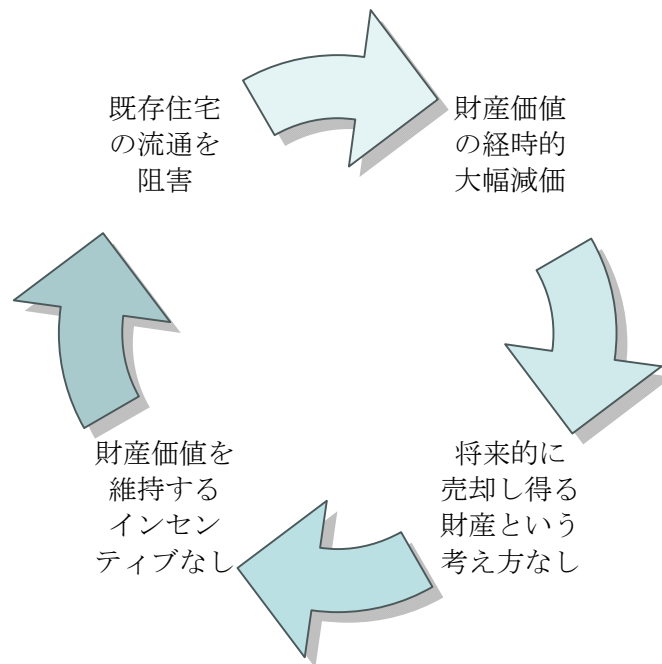


図 4-8 戸建既存住宅の建物価値をめぐる負の連鎖

(3) 流動性の確保

わが国ではマクロ的に見れば国民の所得が上がらない中で需要サイドの新築購入住み替え余力が減退してきており、リーマンショックもあって供給サイドの建て替え（スクラップアンドビルド）余力も減退し、流動性が低迷している。例えば、新設住宅着工戸数は1996年以降、120万戸前後で推移していたが、2006～2007年には100万戸代に減少し、2008年のリーマンショック後にはさらに減少して80万戸前後で推移している（図4-9）。また、既存住宅は住宅流通量に占めるシェアは増加しつつあるものの、2008年のシェアは13.5%にとどまっている（図4-10）。

一方で、ミクロ的に見れば、一定の所得を有する住宅需要層の住宅取得は期待できるはずである。そこでは、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保や適正な不動産価格の形成等がその後押しをし、流動性を確保する一助になり得る。また、所得減少の影響もあり、以前と比較すると、現在の住宅需要層には新築志向も減少しつつあることに鑑みると、国策としても推進されている既存住宅の流通促進は、流動性を大きく向上させる可能性を秘めている。そこでは、建物等の情報提供をはじめとする不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保や適正な価格の形成が重要になる。特に、既存住宅の適正価格の形成は、保有する住宅を適切に維持管理しようとするインセンティブをもたらし、より質の高い既存住宅が供給されるようになることが期待される。しかしながら、(1)、(2)で述べたとおり、十分な対応が図られているとはいえない。

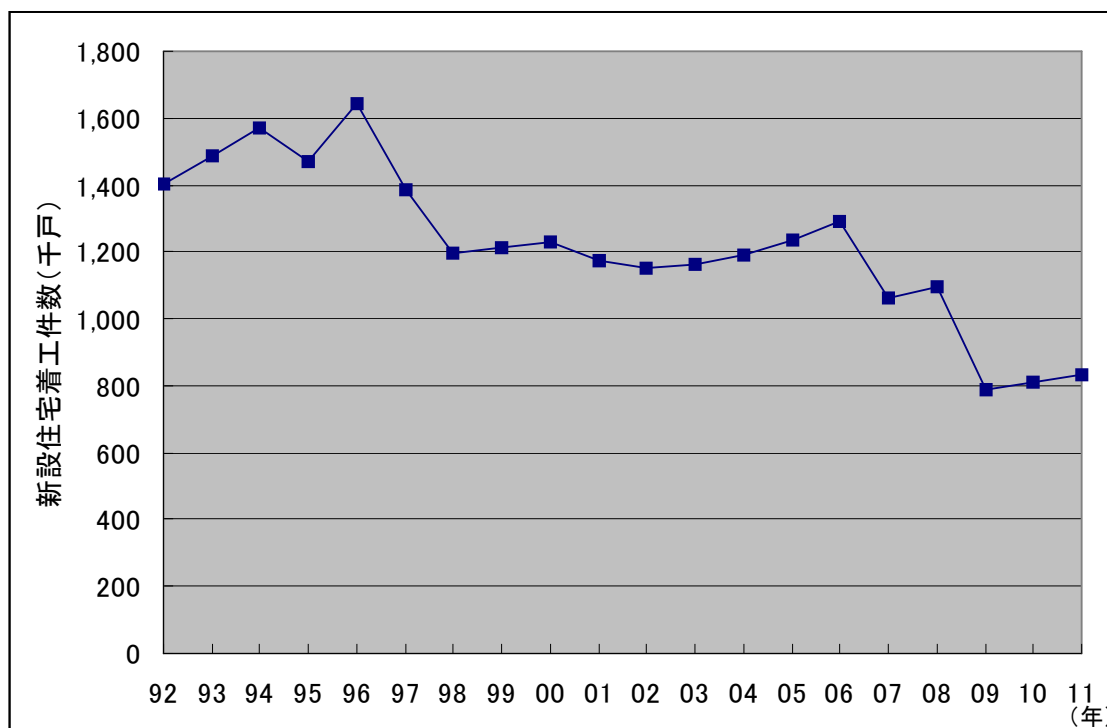


図 4-9 新設住宅着工件数の推移（1992～2011年）

出典：国土交通省「住宅着工統計」

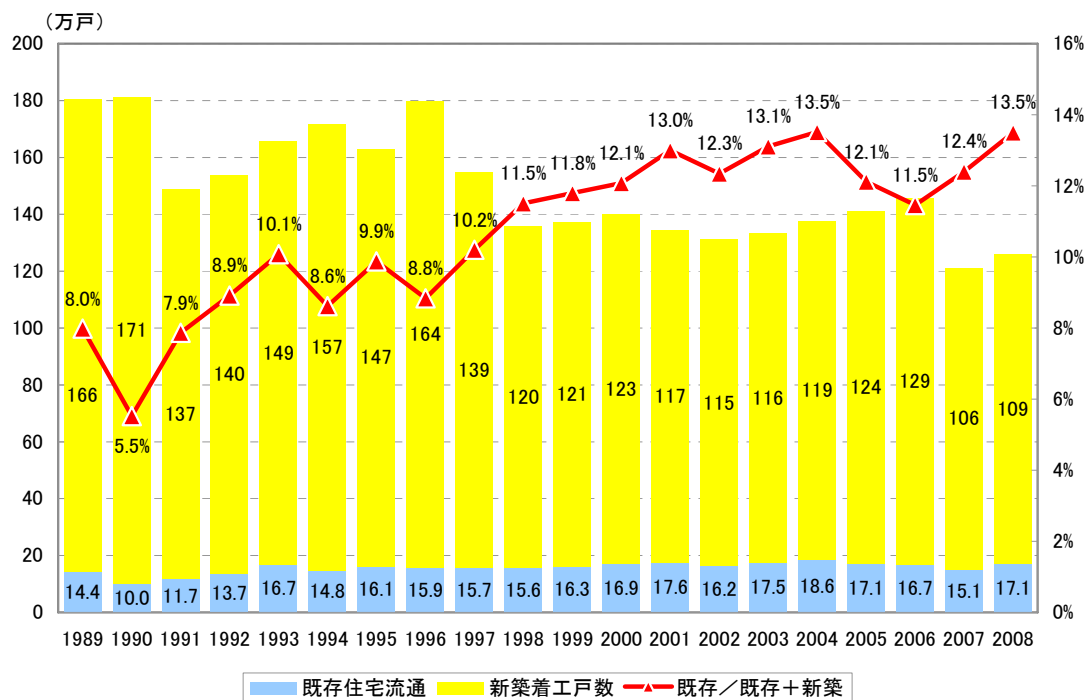


図 4-10 既存住宅流通シェアの推移（1989～2008年）⁴³

出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）

(4) 大規模災害等の緊急時における対応

2011年3月11日に発生した東日本大震災においては、地震や津波、これらに伴う火災などによって多数の被災者が住宅を失った。厳しい寒さが続く中で、被災者の居住空間の確保は最優先で対応されるべきであったが、行政の縦割りでの対応や柔軟性を欠く対応のため円滑に進まず遅れが生じた⁴⁴。また、津波被害を免れた土地については被災者による購入のほか、再開発を見込んだ先行取得の懸念や地主の売り惜しみなどで地価が高騰し、大船渡市では不当な土地取引の情報提供を求めている。将来、居住地域に指定する可能性のある土地が買い占められれば、居住空間の計画的な確保を図るための復興計画の策定と実施の支障が懸念される状況が発生している⁴⁵。さらに、被災者の二重ローン問題は、居住空間の確保を図る上で大きな問題となっている。

また、建物の耐震性能、省エネ性能、地盤の液状化可能性、津波被害の可能性など、宅地・建物の性能・立地条件の重要性が再認識された（図 4-11）。そして、そうした性能・立地条件など、安全・安心に生活を営むことのできる居住空間の確保に対するニーズが高まった（図 4-12）。こうした住宅選びの価値観変化は、財産価値にも影響してい

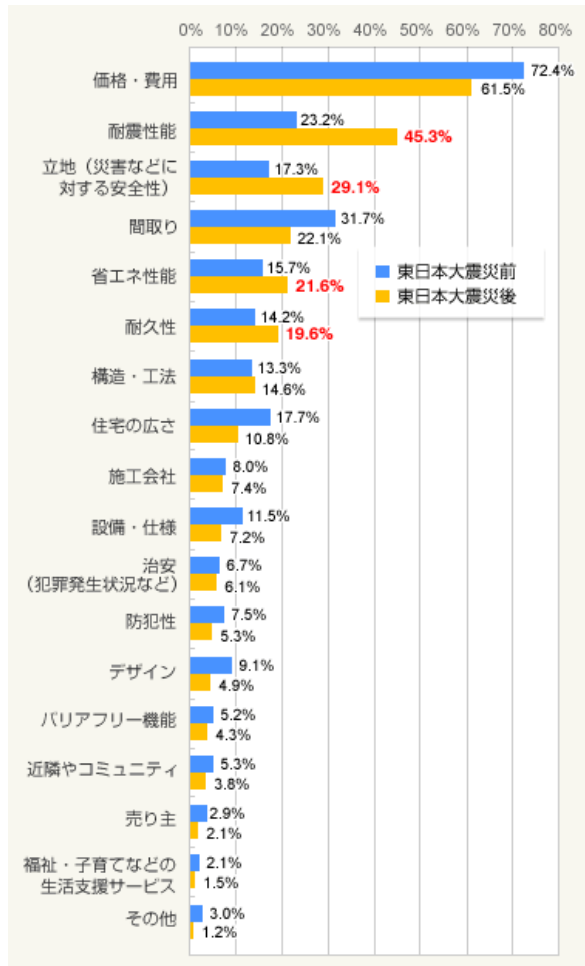
⁴³ 国土交通省住宅局「テーマ(1)既存住宅流通・リフォーム市場」社会資本整備審議会住宅地分科会（第26回）、資料2、2010年8月2日（<http://www.mlit.go.jp/common/000121299.pdf>）

⁴⁴ 2011年10月2日付毎日新聞「検証・大震災：中央官庁 霞が関、柔軟さ足りず」

⁴⁵ 2011年6月30日付河北新報「焦点/地価高騰 懸念/津波被害免れた土地 取引活発化」

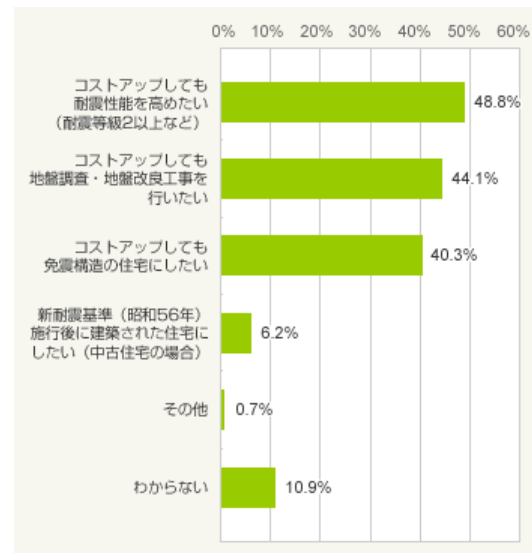
る。すなわち、そうした性能・立地条件を有しているか否かで不動産の財産価値も二極化している。東日本大震災を契機に不動産取引においてこうした情報を取引当事者に適切に提供する必要性がより一層高まった。

東日本大震災を機に、緊急時にも政府が財産権の保護に関する適切な措置を実施する必要性が浮き彫りになった。



- ・住宅取得時に特に重視するもの（3つまで回答可）
- ・総数=892

図 4-11 東日本大震災前後での住宅取得時の重視する条件の変化



- ・対象者：住宅取得時に「耐震性能を重視する」と回答した45.3%（404人）
- ・質問：住宅の耐震性能を高めるためにどのようなことを考えているか（複数回答）
- ・総数=404

図 4-12 住宅の耐震性能の向上方策

- ・対象者：今後5年以内に具体的な住宅取得に伴い、民間住宅ローンを利用する予定がある全国の20～60歳未満の892人（学生、無職は除く）
- ・調査方法：インターネットアンケート調査
- ・調査期間：平成23年6月15～17日

出典：住宅金融支援機構「平成23年度民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編】（第1回）」

(5) その他（環境問題への貢献）

近年においては、省エネ家電製品の購入を促す住宅版エコポイント制度や環境性能表

示（例：東京都のマンション性能表示⁴⁶等）に関する取組みが推進されており、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実施されている。さらに、住宅を長期にわたり使用し建て替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものであることから、既存住宅の価値を維持し、良質なストックの形成・流通を促進することが今後求められている⁴⁷。一方で、消費者側においても環境性能が高い不動産に対する付加価値の認識が高まっている⁴⁸。

4-3 不動産取引基本法の必要性

(1) 不動産取引基本法の必要性

以上より、不動産取引を支える環境のあるべき姿は、現状では必ずしも十分に実現されているとはいえない。東日本大震災がもたらした各種問題や価値観の変化に対応したり、住宅政策の転換への対応を図る上でも、不動産取引を支える環境のあるべき姿を実現することは喫緊の課題である。すなわち、国民が安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じて財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することができるよう、取引当事者の安全・安心の確保（消費者保護を含む）、適正な価格の形成、流動性の確保といった不動産取引を支える環境を実現することが喫緊に必要である。

特にその中でも立法措置を講ずる必要があるものとして、消費者保護の観点からの法制度の再編・整備がある。しかしながら、多くの府省が所管する既存の多数の法制度を再編し整備することは実現が困難あるいは多大な時間を要する。そこで、その主旨を多数の法制度に広く網掛けするアンブレラ法として不動産取引基本法を制定し、不動産取引に係る横断的・統一的な共通の理念をもって、行政が法制度を運用し規制・誘導を促進するとともに、不動産取引の関係者が適切な取引を実施する必要がある（図 4-13）。また、そこでは、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保に係るその他の施策や、不動産の適正な価格の形成や流動性の確保に資する諸施策は、不動産取引基本法の基本的施策として位置づけて講じることができる。

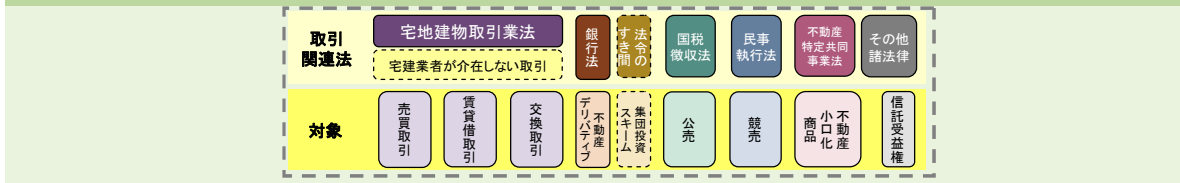
⁴⁶ 東京都マンション環境性能表示制度

<http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/mansion/outline.html>

⁴⁷ 国土交通省（2009年4月）「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会 中間とりまとめ」, p.4

⁴⁸ 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を発表。（2010年3月）

《現在》不動産取引に係る統一的な理念・ルールがない



《将来》不動産取引全般について、横断的・統一的な理念により規制・誘導を促進

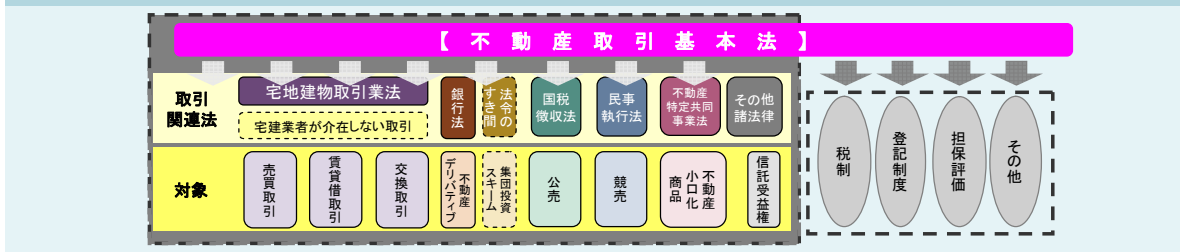


図 4-13 不動産取引基本法の概要

(2) 不動産に関連する他の基本法との関係

不動産に関連する基本法として、土地基本法と住生活基本法がある。それら既存の基本法の概要及びそれら基本法と不動産取引基本法との関係を以下に整理した。

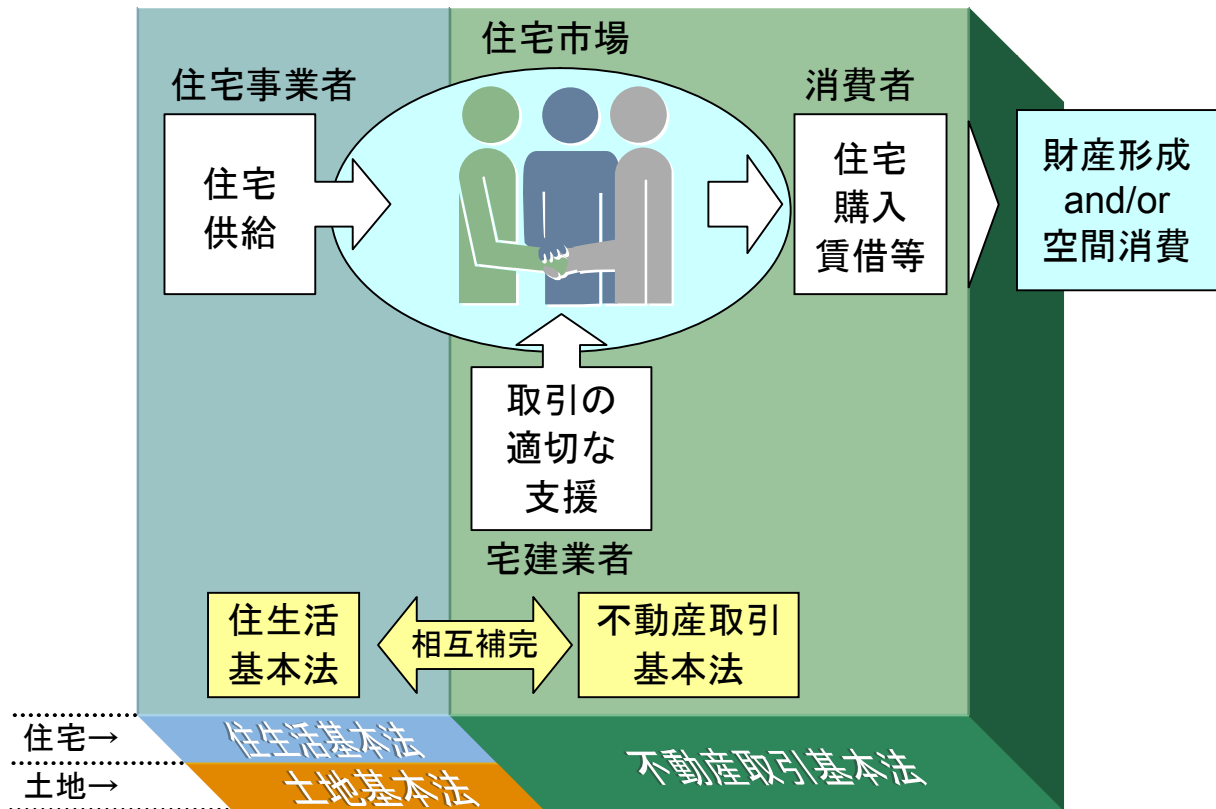
1) 土地基本法

わが国がバブル経済にあった平成元年に制定された土地基本法では、対象は土地のみであり、建物は対象にされていない。また、適正な地価の形成を図ることが規定されているものの、主眼はバブルによる投機的取引を抑制し、高騰を続けていた地価を沈静化することに置かれている。

2) 住生活基本法

住宅の量から質への政策転換の必要性に対応するために平成18年に制定された住生活基本法では、対象は住宅のみであり、その他の宅地や土地等は対象にされていない。また、住宅の適正な取引、流通の円滑化についての言及もあるが、あくまでも主眼は住宅の供給面に置かれている。

住宅取引については、住環境も含めた良質な住宅を市場に「供給」することを目的とする住生活基本法と、不動産流通の専門業者である宅建業者が介在し、取引当事者のニーズに合致した住宅を適切に「取引」することを支援する不動産取引基本法が相互に補完し合い、両輪となって機能することで、供給された住宅が適切に取引されて取引当事者に購入・賃借され、国民のより一層有効な財産形成や空間消費に繋がるようになると考えられる。



※上記はイメージ図であり、各基本法間の精緻な関係を示すものではない。

図 4-14 不動産取引基本法と既存の関連基本法との関係（イメージ図）

第5章 不動産取引基本法の条文(案)の策定

5-1 不動産取引基本法の条文(案)

(1) 不動産取引基本法の要綱(案)

不動産取引基本法の要綱(案)は以下のとおりである。

第一章 総則

第1条：目的（この法律は、不動産取引を支える環境の整備に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、不動産取引の基本となる事項を定めることによって、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上を推進し、もって国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする）

第2条：定義

第3条：基本理念（不動産取引を支える環境の整備は、国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することを旨として行わなければならない）

第4条：国の責務（国が、基本理念に則り、施策を策定、実施すること）

第5条：地方公共団体の責務（地方公共団体が、国と分担して、基本理念に則り、地方毎の自然的経済的社会的諸条件施策に応じて、施策を策定、実施すること）

第6条：事業者の努力（事業者が、基本理念に則り必要な措置を講じ、施策に協力するよう努めること）

第7条：消費者の努力（消費者が、知識を修得し、情報を収集するよう努めること）

第8条：法制上・財政上の措置（政府が、基本理念に則って、施策を実施するために、必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講ずること）

第二章 基本的施策

第9条：情報の提供（取引当事者が情報を取得して活用できるよう、専門家によるサポートも含めて、必要な施策を国が講ずること）

第10条：人材の確保等（専門家の確保、養成及び資質の向上に必要な施策を国が講ずること）

第11条：啓発活動および教育の推進（消費者が情報を活用できるよう、教育を充実する等施策を国が講ずること）

第12条：適正な不動産価格の形成（建物の価格、担保評価等に関する必要な施策を国が講ずること）

第13条：調査の実施等（建物の価格及び担保評価等不動産の価格の状況と動向等に関し、調査を実施し国民に対し提供できるよう、必要な施策を国が講ずること）

第14条：流動性の向上（不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保及び適正な不動産価格の形成が流動性の向上に資することを念頭に必要な施策を国が講ずること）

第15条：環境への貢献（施策の推進等にあたって、環境の保全に配慮するために必要な施策を国が講ずること）

第16条：大規模災害等の緊急時における対応（大規模災害等の緊急時において価値の変動等が生じた場合に、必要な施策を国が講ずること）

第三章 基本計画

第17条：計画の策定・実施（不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため計画を策定すること）

第18条：行政組織の整備等（国及び地方公共団体が協力して、行政組織の整備、行政運営の効率化及び透明性の向上に努めること）

第19条：資料の提出等（国土交通大臣が、関係行政機関の長に対して資料の提出を求め、意見を述べること）

第20条：実施状況の公表（国土交通大臣が、関係行政機関の長に対して施策の実施状況について報告を求め、公表すること）

(2) 不動産取引基本法の条文(案)

不動産取引基本法の条文(案)は以下のとおりである。

第一章 総則

第1条（目的）

この法律は、不動産取引を支える環境の整備に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、不動産取引の基本となる事項を定めることによって、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上を推進し、もって国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第2条（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 「〇〇」とは、〇〇をいう。
- 二 「〇〇〇」とは、〇〇〇〇であって、政令で定めるものをいう。
- 三 「〇〇〇〇」とは、〇〇〇〇をいう。ただし、政令で定めるものを除く。

第3条（基本理念）

不動産取引を支える環境の整備は、国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することを旨として行わなければならない。

第4条（国の責務）

国は、前条の基本理念（以下単に「基本理念」という。）に則り、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上を図るために必要な施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

第5条（地方公共団体の責務）

地方公共団体は、基本理念に則り、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上に関し、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。

第6条（事業者の努力）

- 1 事業者は、不動産の取引（これを支援する行為を含む。）に当たっては、基本理念に則り、必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。
- 2 事業者は、国及び地方公共団体が実施する施策に協力するよう努めなければならない。

第7条（消費者の努力）

消費者は、自ら進んで、その不動産取引に関して、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。

第8条（法制上・財政上の措置）

政府は不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上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ずるものとする。

第二章 基本的施策

第9条（情報の提供）

国は、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保のため、不動産取引に関する情報を取引当事者が迅速かつ容易に取得できる環境を整備するとともに、これらが複雑かつ専門性の高い情報であることに鑑み、専門的知識を有する人材を活用し、適正に活用できるように必要な施策を講ずるものとする。

第10条（人材の確保等）

国は、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上を促進するため、不動産取引において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。

第11条（啓発活動及び教育の推進）

国は、消費者に対する、不動産取引に関する知識の普及及び情報の提供等啓発活動を推進するとともに、消費者自身がこれらの知識及び情報を適切に活用できるように不動産取引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。

第12条（適正な不動産価格の形成）

国は、適正な価格での不動産取引を促進するため、建物の価格及び建物の担保評価等について適正化が図られるよう努め、必要な施策を講ずるものとする。

第13条（調査の実施等）

国及び地方公共団体は、不動産取引における安全安心の確保及び適正な価格での不動産取引を促進するため、建物の価格及び建物の担保評価等に関し、調査を実施し、必要な資料を作成するとともに、国民に対し、これらに関する情報を迅速に提供できるように必要な施策を講ずるものとする。

第14条（流動性の向上）

国は、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成が、不動産の流動性の向上を推進することを認識し、必要な施策を講ずるものとする。

第15条（環境への貢献）

国及び地方公共団体は、不動産取引を支える環境の整備に関する施策の推進に当たっては、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16条（大規模災害等の緊急時における対応）

国及び地方公共団体は、大規模災害等の緊急時において、不動産価値が著しく下落する等、適切かつ円滑な不動産取引が妨げられている場合に、不動産取引の安定化を図るために必要な施策を講ずるものとする。

第三章 基本計画

第17条（計画の策定・実施）

政府は、不動産取引を支える環境の整備に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上の推進に関する基本的な計画（以下「不動産取引基本計画」という。）を定めるものとする。

第18条（行政組織の整備等）

国及び地方公共団体は、不動産取引を支える環境の整備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。

第19条（資料の提出等）

国土交通大臣は、不動産取引基本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不動産の取引等に関し意見を述べることができる。

第20条（実施状況の公表）

国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、施策の実施状況について報告を求めることができる。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。

5-2 不動産取引基本法策定により想定される効果

不動産取引基本法の策定により望まれる効果・想定される効果の具体的な検討を行い、以下に整理した。

(1) 不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保

1) 取引の意思決定に資する情報提供の促進（第9条）

不動産取引基本法の策定により、取引の意思決定に資する適時適切な情報提供に関する取組みが推進されることが期待される。具体的には、建物情報の充実化、さらに取引の意思決定に資する建物情報の提供等が挙げられる。

2) 宅建業者の資質・能力の向上（第10条）

不動産取引基本法の策定により、取引の中核を担う宅建業者については、コンサルティング能力の向上や、他分野の専門業者等との連携・調整・統合による業務遂行能力のより一層の向上に資する取組みが推進されることが期待される。具体的には、新たな取引当事者ニーズに対応した宅建業者の知識・知見の習得および実務適用能力の向上を図る研修・セミナーの実施（例：耐震性その他安全性能関係、省エネ性能・環境性能関係、住宅ローンや税制その他ファイナンス関係等の技術的・法制度に係る最新情報や参考事例等）、リフォームなど一般に宅建業者だけでは取引当事者ニーズに対応することが難しい各種テーマについて、他分野の専門業者と連携・調整・統合することで取引当事者ニーズに対応した的確な業務遂行を図る能力の向上に資する研修・セミナーの実施（例：関連する専門業者等の業務内容、関係法制度、リスク、連携・調整・統合にあたっての留意事項、成功・失敗事例）等が挙げられる。

3) 消費者保護と育成支援

i) 消費者保護の強化・整合

不動産取引基本法の策定により、不動産取引基本法の理念に基づいて、消費者保護が適切に図られるよう行政において様々な法律が運用されたり、あるいは消費者保護の規定が十分でないものについては更なる強化を図る等、消費者保護を強化・整合する取組みが促進されることが想定される。さらに、将来において、消費者保護が強く意識されることで、消費者にとってわかりやすい法制度の整備促進や、不動産取引全般にかかわる包括的・横断的に規制・誘導を行う法制度の整備促進等も望まれる。

ii) 賢い消費者の育成支援（第11条）

不動産取引基本法の策定により、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「生きた知識」の獲得など、消費者の育成支援に資する取組みが推進されることが期待される。具体例としては、学校教育における不動産取引に係る知識の習得を通じた普及・啓発、業界団体等による消費者向けのセミナーの開催や消費者向けの無料相談所の設置・運営等が挙げられる。

(2) 適正な不動産価格の形成（第12条）

不動産取引基本法の策定により、適正な不動産価格の形成の一環として、建物の適正な担保評価が推進されることが期待される。具体的には、キャッシュフローベース（賃料見合い）の建物の担保評価の推進等が挙げられる。これら担保評価が、現状の人的評価のみによる審査から、建物価値も含めた審査となることで、建物所有者は住宅ローンがより借りやすくなる。さらに、財産として建物の価値が認められることにより、建物の適切な維持管理・修繕、省エネ性能・環境性能関係対応、各種リフォーム等を実施することで財産価値を維持・向上しようとするインセンティブの向上にもつながり、ひいては、良質な既存住宅の供給が増加することにもつながる。

(3) 不動産の流動性向上（第14条）

不動産取引基本法の策定により、円滑かつ納得性の高い取引が推進されることが期待される。具体的には、不動産流通の専門業者である宅建業者の介在を前提とした取引の促進、取引当事者の理解促進による円滑かつ納得性の高い取引の促進、業者売主・業者買主の宅建業者同士の取引における契約時の重要事項説明の簡素化、現行税制の維持と更なる充実（特に既存住宅）等が挙げられる。

(4) 大規模災害等の緊急時における対応（第16条）

不動産取引基本法の策定により、大規模自然災害時等の影響により不動産価値が大きく変動するなど円滑な不動産流通が妨げられている場合に、流通安定化への対応が適時適切に実施されることが期待される。さらに大規模自然災害時において、財産保護や居住空間の確保を図るため、基本法の理念に基づく柔軟な法制度運用や、府省及び地方自治体等の関係主体間の連携などによる迅速な対応が実施されることが想定される。具体的には、府省及び地方公共団体等の関係主体間の連携により、仮設住宅整備や民間賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅の提供など被災者の財産保護や居住空間確保に向けた諸施策が柔軟かつ迅速に措置されることが挙げられる。

(5) その他（環境問題への貢献）

不動産取引基本法の策定により、不動産取引を通じた環境問題へのより一層の貢献が促進されることが期待される。具体的には、省エネ等の環境性能情報の表示等により不動産取引を通じた環境貢献に関する消費者意識を醸成すること等が挙げられる。

(6) 不動産取引に係る政策・施策等の推進

不動産取引基本法の策定により、(1) から (5) に挙げたような効果の発現に資する不動産取引に係る税制や各種政策・施策の推進等の根拠法になる。

(7) 国民の財産権の保護

不動産取引基本法の策定により、(1) から (5) に挙げた効果が発現し、取引の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成、流動性の向上、大規模災害等の緊急時における対応など、不動産取引を支える環境が整備されることで、国民の財産権の保障保護が実現される⁴⁹。

⁴⁹ 従来、憲法第29条による財産権の保障は、公権力の行使による財産権の剥奪からの経済的自由権と、その侵害に対する補償という二極化された議論が中心であった。ここでの財産権の保障は、その中間的な位置づけとして、市場取引等を通じた財産権の保障の実現を目指すものである。なお、市場取引については規制緩和と消費者保護が個別に行われてきているが、財産権の保障を実現する上では、全体的に矛盾のない統合的な市場取引環境の充実を統合的に図ることが求められる。

不動産取引基本法の理念及び枠組み（基本法で示す方向性）、不動産取引基本法策定により望まれる効果・想定される効果（具体例含む）を示した。



図 5-1 不動産取引基本法の理念及び枠組み

卷 末 資 料

不動産取引基本法(案)提言のための基礎資料

不動産取引基本法（案）提言のための基礎資料

1. 概要版

1. 不動産取引基本法の必要性

1. 1 東日本大震災と不動産取引

2011年3月11日に発生した東日本大震災においては、地震や津波、これらに伴う火災などによって多数の被災者が住宅を失った。厳しい寒さが続く中で、被災者の居住空間の確保は最優先で対応されるべきであったが、行政の縦割りでの対応や柔軟性を欠く対応のため円滑に進まず遅れが生じた¹。平常時だけでなく非常時においても国民の居住空間の確保は保障されなければならない。

また、建物の耐震性能、省エネ性能、地盤の液状化可能性、津波被害の可能性など、宅地・建物の性能・立地条件の重要性が再認識された。そして、そうした性能・立地条件など、安全・安心に生活を営むことのできる居住空間の確保に対するニーズが高まった。また、そうした性能・立地条件を有しているか否かで不動産の財産価値も二極化している。東日本大震災を契機に不動産取引においてこうした情報を取引当事者に適切に提供する必要性がより一層高まった。

1. 2 フローからストックへの政策転換と不動産取引

従来より住宅政策がフローからストックへの政策転換が図られる中で、既存住宅の取引において、宅地・建物の性能・立地条件に関する情報提供などの不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保や適正な価値評価・価格形成の必要性が従来にも増してより一層高まっている。これらは不動産を通じた財産を形成し処分し、また安全・安心で快適な居住空間を確保する上で重要であり、既存住宅の流通促進を図る上で喫緊の課題である。

1. 3 不動産取引基本法の必要性

東日本大震災での対応や住宅政策の新たな流れから、不動産を通じた財産形成・処分および平常時・非常時の居住空間確保についての課題があらためて浮き彫りになった。国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することができる不動産取引を支える環境を整備することが喫緊に必要である。すなわち、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保（消費者保護を含む）、不動産を通じた財産の形成・処分および居住空間の確保を安定的に図ることができる適正な不動産価格の形成（建物の適正な担保評価など）、そしてこれらが相俟って円滑かつ適時適切な不動産取引を可能にする市場における流動性の確保を図ることが必要である。

特にその中でも立法措置が必要なものとして、消費者保護の観点からの法制度の再編・整

¹ 2011年10月2日付毎日新聞「検証・大震災：中央官庁 霞が関、柔軟さ足りず」

備がある。しかしながら、多くの府省が所管する既存の多数の法制度を再編し整備することは実現が困難あるいは多大な時間を要する。そこで、不動産取引基本法を制定し、共通の理念をもって、行政が法制度を運用し関係者が適切な取引を実施することが必要である。また、そこでは、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保に係るその他の施策や、不動産の適正な価格の形成や流動性の確保に資する諸施策は、不動産取引基本法の基本的施策として位置づけて講じることができる。

2. 不動産取引基本法の目的

不動産取引基本法は、「不動産取引を支える環境の整備に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、不動産取引の基本となる事項を定めることによって、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成、不動産の流動性の向上を推進し、もつて国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展に寄与する」ことを目的とする。

3. 不動産取引基本法の基本理念

不動産取引基本法は、「不動産取引を支える環境の整備は、国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することを旨として行わなければならない」ことを基本理念とする。

4. 不動産取引基本法制定の効果

4. 1 不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保

(1) 取引の意思決定に資する情報提供の促進

- 取引の意思決定に資する適時適切な情報提供に関する取組みが推進される。

(具体例)

- ・ 建物情報の充実、取引の意思決定に資する建物情報の提供等

(2) 宅建業者の資質・能力の向上

- 取引の中核を担う宅建業者について、コンサルティング能力の向上や、他分野の事業者等との連携・調整・統合による業務遂行能力のより一層の向上に資する取組みが推進される。

(具体例)

- ・ 新たな取引当事者のニーズに対応した宅建業者の知識・知見の習得および実務的適用能力の向上を図る研修・セミナーの実施（例：耐震性その他安全性能関係、省エネ性能・環境性能関係、住宅ローンや税制その他ファイナンス関係等の技術的・法制度に係る最新情報や参考事例など）
- ・ リフォームなど一般に宅建業者だけでは取引当事者のニーズに対応することが難しい各種テーマについて、他分野の専門業者等と連携・調整・統合することで取引当事者の

ニーズに対応した的確な業務遂行を図る能力の向上に資する研修・セミナーの実施
(例：関連する専門業者等の業務内容、関係法制度、リスク、連携・調整・統合にあたっての留意事項、成功・失敗事例など)

(3) 消費者保護及び育成支援

1) 消費者保護の強化・整合

- 不動産取引基本法の理念に基づいて、消費者保護が適切に図られるよう行政において様々な法律が運用される。
- 消費者保護の規定が十分でない法制度については更なる強化が図られる等、消費者保護を強化・整合する取組みが促進される。

2) 賢い消費者の育成支援

- 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の育成支援に資する取組みが推進される。

(具体例)

- ・ 学校教育における不動産取引に係る知識の習得を通じた普及・啓発
- ・ 業界団体等による消費者向けのセミナーの開催
- ・ 業界団体等による消費者向けの無料相談所の設置・運営

4. 2 適正な不動産価格の形成

- 建物の適正な担保評価が推進される。

(具体例)

- ・ キャッシュフローベース（賃料見合い）の建物の担保評価の推進・浸透が図られる。
- ・ 担保評価が人的評価のみに依拠する現状の審査から、建物価値も含めた審査となることで、建物所有者は住宅ローンをより借りやすくなる。
- ・ 財産として建物の価値が認められることにより、財産価値の維持・向上が図られるようになる（建物の適切な維持管理・修繕、省エネ性能・環境性能関係の対応、各種リフォーム等）。
- ・ 良質な既存住宅の供給が増加する（安全・安心の向上、流動性の向上）。

4. 3 不動産の流動性向上

- 円滑かつ納得性の高い取引が推進される。

(具体例)

- ・ 不動産流通の専門業者である宅建業者の介在を前提とした取引の促進、取引当事者の理解促進による円滑かつ納得性の高い取引の促進
- ・ 業者売主・業者買主の宅建業者同士の取引における契約時の重要事項説明の簡素化
- ・ 現行税制の維持と更なる充実（特に既存住宅）

4. 4 大規模災害等の緊急時における対応

- 大規模自然災害等の影響により、不動産価値が大きく変動するなど円滑な不動産流通が妨げられている場合に、流通安定化への対応が適時適切に実施される。
- 大規模自然災害時において、財産保護や居住空間の確保を図るため、基本法の理念に基づく柔軟な法制度運用や、府省及び地方自治体等の関係主体間の連携などによる迅速な対応が実施される。

(具体例)

- ・ 府省及び地方公共団体等の関係主体間の連携により、仮設住宅整備や民間賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅の提供など被災者の居住空間確保に向けた諸施策が柔軟かつ迅速に措置

4. 5 その他（環境問題への貢献）

- 不動産取引を通じた環境問題へのより一層の貢献が促進される。

(具体例)

- ・ 省エネ等の環境性能情報の表示等により不動産取引を通じた環境貢献に関する消費者意識の醸成

4. 6 不動産取引に係る政策・施策等の推進

- 不動産取引基本法の策定により、4. 1 から 4. 5 に挙げた効果の発現に資する不動産取引に係る税制や各種政策・施策の推進等の根拠法になる。

4. 7 国民の財産権の保護

- 不動産取引基本法の策定により、4. 1 から 4. 5 に挙げた効果が発現し、取引の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成、流動性の向上、大規模災害等の緊急時における対応など、不動産取引を支える環境が整備されることで、国民の財産権の保障保護が実現される²。

² 従来、憲法第 29 条による財産権の保障は、公権力の行使による財産権の剥奪からの経済的自由権と、その侵害に対する補償という二極化された議論が中心であった。ここでの財産権の保障は、その中間的な位置づけとして、市場取引等を通じた財産権の保障の実現を目指すものである。なお、市場取引については規制緩和と消費者保護が個別に行われてきているが、財産権の保障を実現する上では、全体的に矛盾のない整合的な市場取引環境の充実を統合的に図ることが求められる。

II. 本文

1. 不動産取引を取り巻く近年の動向

1. 1 東日本大震災と不動産取引

2011年3月11日に発生した東日本大震災においては、地震や津波、これらに伴う火災などによって多数の被災者が住宅を失った。厳しい寒さが続く中で、被災者の居住空間の確保は最優先で対応されるべきであったが、行政の縦割りのため円滑に進まず遅れが生じた³。平常時だけでなく非常時においても国民の居住空間の確保は保障されなければならない。

また、建物の耐震性能、省エネ性能、地盤の液状化可能性、津波被害の可能性など、宅地・建物の性能・立地条件の重要性が再認識された。そして、そうした性能・立地条件など、安全・安心に生活を営むことのできる居住空間の確保に対するニーズが高まった。また、そうした性能・立地条件を有しているか否かで不動産の財産価値も二極化している。東日本大震災を契機に不動産取引においてこうした情報を取引当事者に適切に提供する必要性がより一層高まった。

1. 2 フローからストックへの政策転換と不動産取引

従来より住宅政策がフローからストックへの政策転換（具体的には、公的資金による住宅の新規供給の支援を通じて住宅の「量」の確保を図るこれまでの政策から、国民の豊かな住生活の実現のための健全な住宅市場の環境整備や居住環境を含む住宅ストックの「質」の向上を図る政策への本格的な転換）が図られる中で、既存住宅の取引において、宅地・建物の性能・立地条件に関する情報提供などの不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保や、適正な価値評価・価格形成の必要性が従来にも増してより一層高まっている。これらは不動産を通じた財産を形成し処分し、また安全・安心で快適な居住空間を確保する上で重要であり、既存住宅の流通促進を図る上で喫緊の課題である。

1. 3 あらためて浮き彫りになった不動産取引の課題

東日本大震災での対応や住宅政策の新たな流れから、不動産を通じた財産形成・処分および平常時・非常時の居住空間確保についての課題があらためて浮き彫りになった。すなわち、2.において述べる「国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することができる不動産取引を支える環境を整備すること」が喫緊に必要なことを明らかにした。

³ 2011年10月2日付毎日新聞「検証・大震災：中央官庁 霞が関、柔軟さ足りず」

2. 不動産取引の意義とこれを支える環境

2. 1 不動産取引の意義

不動産に関する取引にはさまざまな形態がある。宅地や建物の売買、交換、賃借をはじめ、競売および公売、不動産小口化商品や、信託受益権、不動産デリバティブといった不動産金融商品の売買もある。国民⁴がこうした不動産取引を行う意義としては表 1 に示す2つがある。

表 1 国民が不動産取引を行う意義

国民が不動産取引を行う意義	該当する不動産取引形態
不動産を通じた財産の形成・処分 (財産価値)	・ 宅地や建物の売買、交換、賃貸 ・ 競売および公売 ・ 不動産小口化商品や不動産金融商品の売買
居住空間の確保 (空間消費価値)	・ 宅地や建物の売買、交換、賃借

(1) 不動産を通じた財産の形成・処分の意義

国民が財産を形成することには、将来において自らの生命や身体⁴の健康、就業状態や収入水準などの条件が想定よりも悪化した場合に、形成した財産を処分することで対応し得るよう備えを持つことで、中長期的に自らおよびその家族等の豊かで安定した生活を確保する意義がある。ひいては、社会の安定や経済の健全な発展にも寄与する。このような国民の財産形成の社会的意義に鑑み、勤労者財産形成促進法において勤労者の貯蓄や持ち家の取得などの財産形成努力に対して国や事業主が援助、協力することを目的とした財形制度を用意している。

不動産は国民の財産形成・処分的手段として古くから広く活用されている。わが国の私有財産制の起源である三世一身の法（723年）や墾田永年私財法（743年）は土地を対象とするものであったことをはじめ、貨幣制度が浸透する平安時代までは財産といえば土地のことであった。また古くから不動産は預貯金、有価証券と並んで財産三分法の一つにも数えられてきている。前述の財形制度においても財形住宅貯蓄や財形持家融資といった持家取得促進制度がある。表 2、表 3 に示すとおり、国民総資産に占める不動産の割合は約 20%、家計の総資産に占める不動産の割合は約 30%であり、不動産は国民の財産を構成する重要な位置づけにあるといえる。

不動産が国民の財産形成・処分的手段として活用される理由としては、長期にわたって安定した収入が確保できること⁵、インフレによって価値が低下しないという特性を有していること、そして不動産とは異なる特性を有する預貯金や有価証券といった他の財産形態と組み合わせることで頑健な財産形成が可能になることが挙げられる。

以上より、不動産を通じた財産の形成・処分は個々の国民にとってはもちろんのこと、社会にとっても大きな意義のある行為であるといえる。

⁴ ここでは企業による不動産取引は議論の対象にしない。

⁵ 持家では自分自身に家賃を支払っていると解釈できる（帰属家賃）。しかも帰属家賃は課税対象外である。

表 2 国民経済における不動産

実物資産（非金融資産）	2,502	兆円
生産資産	1,272	
不動産	1,730	
土地	1,228	
住宅	252	
住宅以外の資産	250	
金融資産	6,060	
負債	5,845	
正味資産（国富）	2,717	
国民総資産	8,562	

表 3 家計等における不動産

実物資産（非金融資産）	1,003	兆円
土地	762	
固定資産	226	
生産資産	240	
金融資産	1,572	
負債	385	
正味資産	2,191	
総資産	2,576	

※家計等には個人企業も含む。

※固定資産には不動産以外の機械設備等の固定資産を含む。

出典：内閣府『国民経済計算』2006年期末残高に基づき作成

（2）居住空間の確保の意義

「住」の充足は「衣」「食」と並び、人間が生存する上での基本的な条件である。健康で文化的な生活を営むに足りる居住空間の確保は、憲法第 25 条に規定された国民の権利として平常時・非常時とも保障されなければならない。公営住宅法はまさにかかる考え方に基づいて制定されたものである。

また、居住空間は安全かつ安心な日々の生活を快適に営む上で不可欠な基盤である。国民が子育て期や高齢期といったライフステージや、個人の多様な価値観・ライフスタイル、その他さまざまな嗜好、ニーズに合致した居住空間を適切に確保できる必要がある。

2. 2 不動産取引を支える環境のあるべき姿

前節で述べた不動産取引の社会的意義に鑑みれば、「国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することができる不動産取引を支える環境」が整っている必要がある。換言すれば、不動産取引における取引当事者の安全・安心の充実、不動産を通じた財産の形成・処分および居住空間の確保を安定的に図ることができる適正な価格の形成、円滑かつ適時適切な不動産取引を可能にする市場における流動性の確保が図られている必要があることを意味する(図 1)。

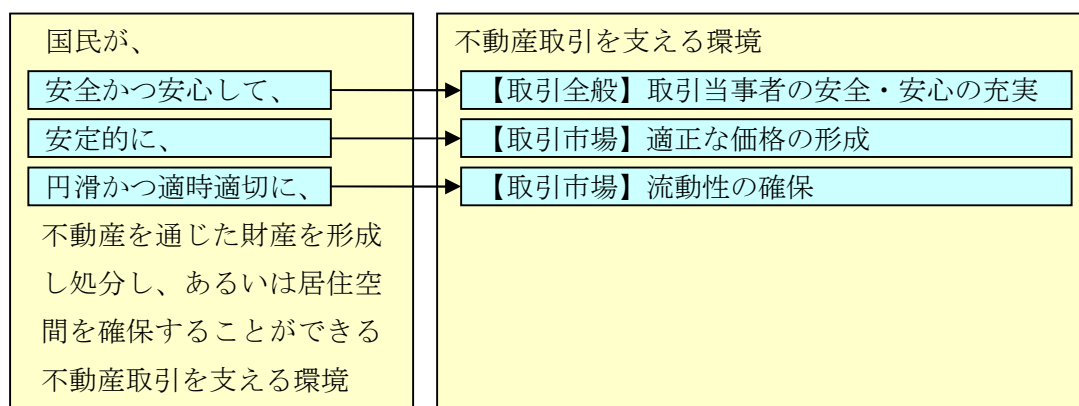


図 1 不動産取引を支える環境の構成要素

(1) 不動産取引における取引当事者の安全・安心の充実

不動産取引、特に不動産売買は一生に一度あるかないかの高額な取引であることが多いため、取引に慣れるだけの機会に乏しい上、失敗したりトラブルが発生してしまうと、とりかえしがつかなくなることも少なくない。それほど高額な取引ではない住宅の賃借であっても、選択を誤れば、少なくとも一定期間は居住空間に不満や不快感を抱きながら日々の生活を送らざるを得なくなる。

このため、不動産取引に当たっては合理的な意思決定を行うことが必要となる。そのために必要な不動産の情報は、宅地開発者や建設会社、住宅事業者などの宅地・建物の供給主体や当該不動産の所有者などが量・質ともに豊富に有しており、買い手や借り手となる取引当事者に比べて圧倒的に有利な立場にある。このような著しい情報の非対称性は、不動産取引において取引当事者の安全・安心の充実を図るための措置を講じることを要請する根拠となっている。すなわち、取引当事者が不動産取引に関する合理的な意思決定を行うために必要な情報と助言が適時適切に提供されるとともに教育の機会が提供される必要がある。また、取引当事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求められる。

第一に、取引当事者が不動産取引に関する合理的な意思決定を行うためには、取引に係る法制度や手続き等の実務(業界慣行を含む)に関する情報や、取引対象の不動産関連の情報、その他資金調達、税制、関連政策や市場の動向等の情報、トラブルの未然回避あるいは事後の円滑な解決を図るための情報など、広範な分野にわたる膨大な専門的情報や助言が適時適切に提供されることが必要である。また、今後は既存住宅の流通が国策としてもより一層促進されることになっている。既存住宅の取引において合理的な判断を行うためにはさらに広範な分野にわたる専門的情報と助言の提供がより重要になる。

こうした膨大かつ広範な分野にわたる専門的情報と助言を適時適切に取引当事者に提供するためには、Web を通じた情報提供も重要であるが、取引当事者によって保有する情報量やその理解の度合いは大きく異なるため、取引当事者のニーズに応じてオーダーメイドで情報と助言を提供することも必要である。そこでは、不動産取引において取引当事者と直接対応する役割を果たすことが多い宅建業者がその主要な担い手になると考えられる。

第二に、取引当事者が不動産取引に関する合理的な意思決定を行うことができるよう、宅建業者には、取引当事者に不動産流通の専門業者として信頼され、上記の情報・助言の提供をはじめとした各種の支援を担うことが望まれる。例えば、取引当事者の潜在的ニーズの明確化、ニーズに合致した物件の提案、物件情報の提供・解説、各種相談・調査（デューディリジェンス）、ローンなどのファイナンス組成、トラブル対応の支援などを的確に行うコンサルティング能力が求められる。また、広範な分野にわたる専門的な情報と助言を適切に行うためには、必要に応じてさまざまな他分野の専門業者との連携・調整・統合による業務遂行能力も求められる。そして、既存住宅の流通促進が図られる中では、これらのより高度な能力が求められる。そのため、宅建業者の資質・能力の向上とヒューマンキャピタル（人的資本）の強化を図ることは必須である。

第三に、消費者保護の観点からは、不動産取引に係る消費者の権利や義務、消費者保護措置（被害発生時の救済措置を含む）を規定する法体系や法制度そして手続きが、（消費者保護が適切に図られていることを大前提として）簡素でわかりやすく整合的であることが望ましい。また、不動産取引において最終的な意思決定を行う主体は消費者自身である。消費者自らが、不動産取引の過程でさまざまな情報と助言の提供を受け、これらを理解しながら、不動産取引に関する合理的な意思決定を行うことができるよう、多様な教育の機会が提供されることが必要である。そこでは、単に知識を獲得するだけでなく、その知識を基に自身のニーズに即して不動産取引に臨み、トラブルを未然に回避し、万が一トラブルが発生しても円滑かつ適切に対応できるような「賢い消費者」の育成支援が図られることが望ましい。

（２）適正な価格の形成

不動産を通じた財産の形成・処分や居住空間の確保が安定的に図られるためには、不動産の財産価値や空間消費価値が適正に評価され、売買価格や賃料その他不動産に係る商品の価格などについて、過度の変動が抑制され適正に価格の形成が図られなければならない。

（３）流動性の確保

不動産を通じた財産形成・処分と、ニーズに合致した居住空間の確保が適切に行われるためには、不動産を取引したいときに納得し得る価格で取引することが安定的に図られる必要がある。すなわち、さまざまな地域において量・質⁶ともに豊富な物件が、多数の売主と買主、貸主と借主によって供給され需要され、適正な価格の形成が図られる中で、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保が適切に図られた円滑な手続きで取引が行われることで、時間面・価格面の双方での流動性が確保されている必要がある。

⁶ 当然、一定の質が確保されている必要がある。

3. 不動産取引の現状

ここでは、2. 2において述べた不動産取引を支える環境のあるべき姿に対して、不動産取引の現状について検討する。

3. 1 不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保

(1) 取引当事者に対する不動産取引に関する情報提供・助言

不動産取引の取引当事者が取引に関する合理的な意思決定を行うに資する情報には、Webを通じて画一的に提供されるものと、取引当事者のニーズに応じてオーダーメイドで助言とともに提供されるものがある。

前者については、(社)全国宅地建物取引業協会連合会が運営する「ハトマークサイト」⁷において、取引当事者が不動産取引を安心かつ安全に行うために必要な知識や情報等の提供や、47都道府県の宅建協会のインターネット上の物件情報サイトを統合した全国を網羅する物件情報検索サービスの提供等が行われている。また、財団法人不動産流通近代化センターが運営する総合不動産情報サイト「不動産ジャパン」⁸においても、「ハトマークサイト」と同様に、不動産取引に係る知識や情報等の提供、物件情報の検索サービス⁹の提供などが行われている。このほか、さまざまな団体や企業等からWebを通じた情報提供が行われている。

後者については、宅建業者が介在する取引では取引当事者へのオーダーメイドの情報提供が比較的充実しているものの、例えば、重要事項説明のほとんどが土地関連情報であり建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取引当事者のニーズに即した情報提供が十分とはいえない状況にある(図2)。さらに、提供されている情報についても、取引当事者において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(図3)。

2. 不動産流通市場の課題

現在の流通市場の課題①

取引に当たって、消費者の求める情報が適時適確に提供されていない

- ・中古住宅などの物件の品質や劣化の状態に関する情報
- ・耐震性能や省エネ性能に関する情報
- ・震災を受けて関心の高まっている地盤や災害履歴等の安全性に関する情報
- ・価格に関する市場動向の情報
- ・売却以外の住み替え手段に関する情報 等

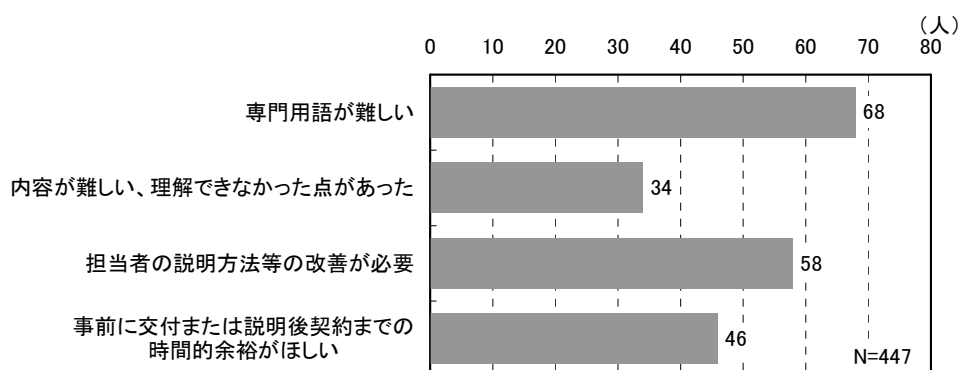
図2 不動産流通市場の課題

出典：国土交通省 土地・建設産業局 住宅局（2011年10月）「不動産流通市場活性化フォーラム 第1回説明資料 不動産流通市場の現状と課題〔資料3〕」, p.2
<http://www.mlit.go.jp/common/000170314.pdf>

⁷ ハトマークサイト <http://www.hatomarksite.com/>

⁸ 不動産ジャパン <http://www.fudousan.or.jp/>

⁹ 物件情報は、わが国の大半の不動産会社が加盟する不動産流通4団体（全国宅地建物取引業協会連合会、不動産流通経営協会、全日本不動産協会、日本住宅建設産業協会）から提供されている。



※アンケート対象の 984 サンプルのうち、感想意見欄に記入があった 447 サンプルの自由回答結果を集約・集計されたデータより作成

図 3 消費者アンケート調査結果

出典：国土交通省（2006 年）「不動産取引における消費者への情報提供のあり方に関する調査検討委員会報告書 消費者アンケート関係資料③ーアンケート結果 自由記入欄の集計結果〔資料 2－3〕」, p.1

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/01/011220_2/07.pdf

（２）宅建業者の資質・能力の向上

現状の不動産取引において、宅建業者は不動産流通の専門業者として信頼され、取引当事者の多様なニーズに対して的確に各種支援（取引の意思決定に資する情報提供、理解促進支援、調査等）を行う必要性が高まっている（図 4）。特に今後、既存住宅の取引促進が図られることから、その必要性はさらに高まっていく。例えば、既存住宅の取引の前後においてリフォームが行われている実態を踏まえると、既存住宅の過去の履歴や現状に関する情報のみならず、「今後、どれだけ使用できるのか」、「修繕・リフォームがどの程度必要か」、といった点を含めた情報提供がなされることにより、買主側は既存住宅の購入をリフォームの実施とセットで検討することができ、物件選択の幅が広がり、既存住宅市場の活性化にもつながる¹⁰。しかしながら、現状では広範な分野にわたる専門的な情報と助言、特に他分野の専門業者との連携が必要なものについては、取引当事者のニーズに十分に答えきれていない現状がある¹¹。

一方で、近年、宅建業者の責任範囲は拡大しているが、報酬は一定のままに留まっているといった課題もある。

¹⁰ 国土交通省（2009 年 4 月）「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会 中間とりまとめ」, p.10～p.11 から引用

¹¹ 諸外国では、不動産仲介業者を含め様々な専門業者が、個別に責任を持って義務を遂行している。日本では、宅建業法に基づき、宅建業者が情報提供等を消費者に責任を持って対応し、そこでの賠償責任も一手に負う構造になっている。

5. 消費者ニーズと不動産事業者の役割

- ・仲介業者からの紹介により住宅の評価・検査を活用した売主(約9割)・買主(約6割)が多い。
- ・中古住宅購入検討者のうち、不動産会社からリフォームの案内や提案を受けた約8割が中古を購入。
- ・既存住宅流通促進のために、仲介業者・不動産会社の役割の重要性が大きいと考えられる。
- ・一方、中古住宅購入者の物件の欠点の説明、物件・構造に関する知識、情報公開等への期待と満足度とのギャップが大きく、仲介業者と各分野の専門家が適切に役割を分担して連携することが今後重要。

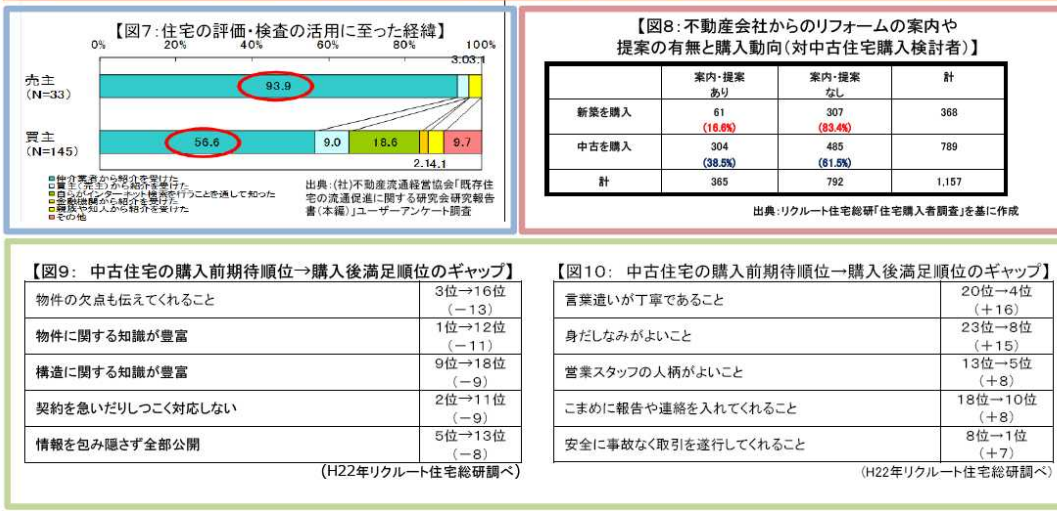


図 4 消費者ニーズと不動産事業者の役割

出典：国土交通省 土地・建設産業局 住宅局（2011年10月）「不動産流通市場活性化フォーラム 第1回説明資料 不動産流通市場の現状と課題〔資料3〕」, p.6
<http://www.mlit.go.jp/common/000170314.pdf>

(3) 消費者保護及び育成支援

1) 不動産取引を取り巻く法制度における消費者保護規定

現状の不動産取引においては、取引によって適用される法律が異なるとともに、多数の法律がからみ、一生に一度あるかないかの取引機会において消費者がそれらを適切に理解することは容易ではない(図5)。さらに、それらの法律は、個々の立法趣旨や目的に応じて、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。例えば、宅建業者が介在する不動産取引(売買・賃貸借・交換)は、宅建業法に基づき、重要事項説明や告知義務等の消費者保護規定が適用されるが、宅建業者の介在がない不動産取引については、宅建業法の適用がなされないため、それらの消費者保護規定の適用はない。

また、宅地建物取引業法における消費者保護規定は画一的であり、重要事項説明等は、業者売主・業者買主の宅建業者同士の取引であっても、一般の売主・買主とほぼ同様の手続きを踏む必要がある。

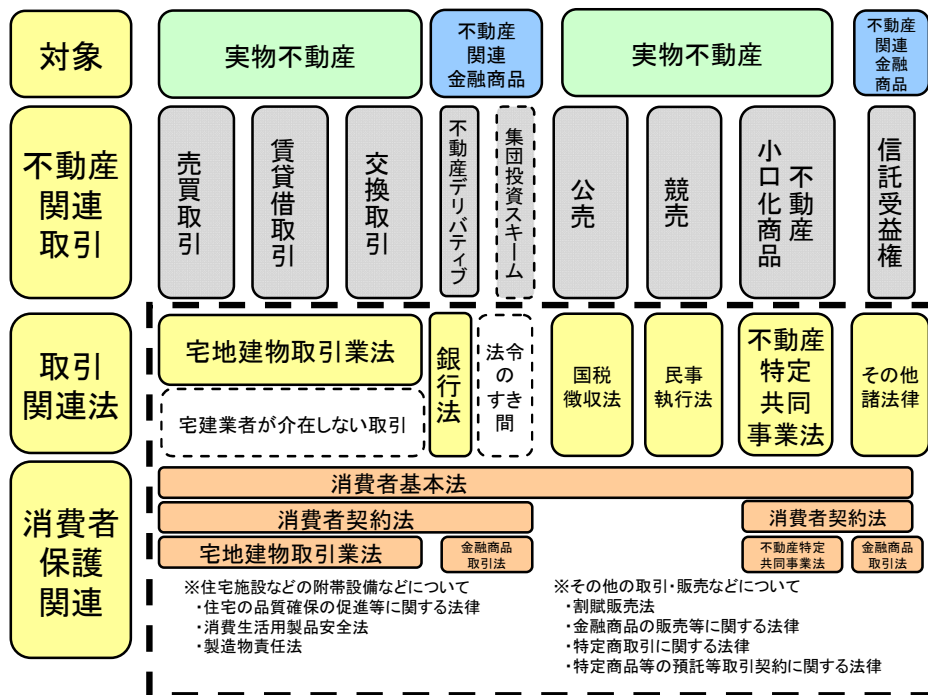


図 5 さまざまな不動産取引に関連する法律

2) 「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、適切な情報提供だけでなく消費者の理解が不十分な場合もある。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、(1) や上記1) 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。このため、「提供される情報が的確に活用されるためには、購入者等においても情報を理解し判断できる能力を高めることが不可欠であり、購入者等に対する不動産取引に関する一般的な知識の普及を支援する仕組みが必要である」とされている¹²。特に、今後期待される既存住宅市場の活性化に当たっては、情報提供を促進することに加え、その効果を一層高めるには、情報の受け手である買主が当該情報を理解し判断できることが重要である。また、情報を提供する側の売主にも不動産取引に関する知識が備わっていることが期待される¹²。

3. 2 適正な価格の形成

(1) 相対取引における価格の形成

現状の相対取引を中心とした不動産取引においては、価格順ではなく先着順に成立する場合も多く、特に不動産流通の専門業者である宅建業者が介在しない場合には、そこでの成約価格が取引当事者や潜在的な取引希望者も含めて納得が得られる適正な価格が形成されていない場合も存在する。

¹² 国土交通省（2009年4月）「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会 中間とりまとめ」, p.11

(2) 既存住宅における建物価値評価

新築一戸建て住宅は、いったん住みはじめてしまえば既存住宅となり建物価値は大幅に減価する。さらに、概ね 20 年（木造住宅の法定耐用年数 22 年）も経過すればまだまだ経済的に利用できる（すなわち経済的な価値が残存する）にもかかわらず、建物の価値はなくなり、ほぼ土地だけの価値になる（図 6）。また、そもそも、住宅ローンの融資審査において、重視される審査項目は、人的担保に関する項目を重視する傾向にあり、土地・住宅等の物的担保に関する審査は人的担保に関する項目に比べて重視されていない傾向にある（図 7）。このような背景とも関連して、長期保有・使用する住宅を財産として捉えて、将来的に既存住宅として売却することを前提とした考え方がそもそもない。それゆえ、適切にメンテナンス、リフォームすることで財産価値を維持しようとするインセンティブが働かない面がある。そして、これが既存住宅の流動性を阻害する要因にもなっている。それがさらに既存住宅の建物価値の評価を低下させる（図 8）。

一方で、固定資産税評価基準では建物築年数が 20 年以上経過しても建物が存在する限り最終残価率 20%の価値があるものとして評価され、固定資産税が課税され続ける。

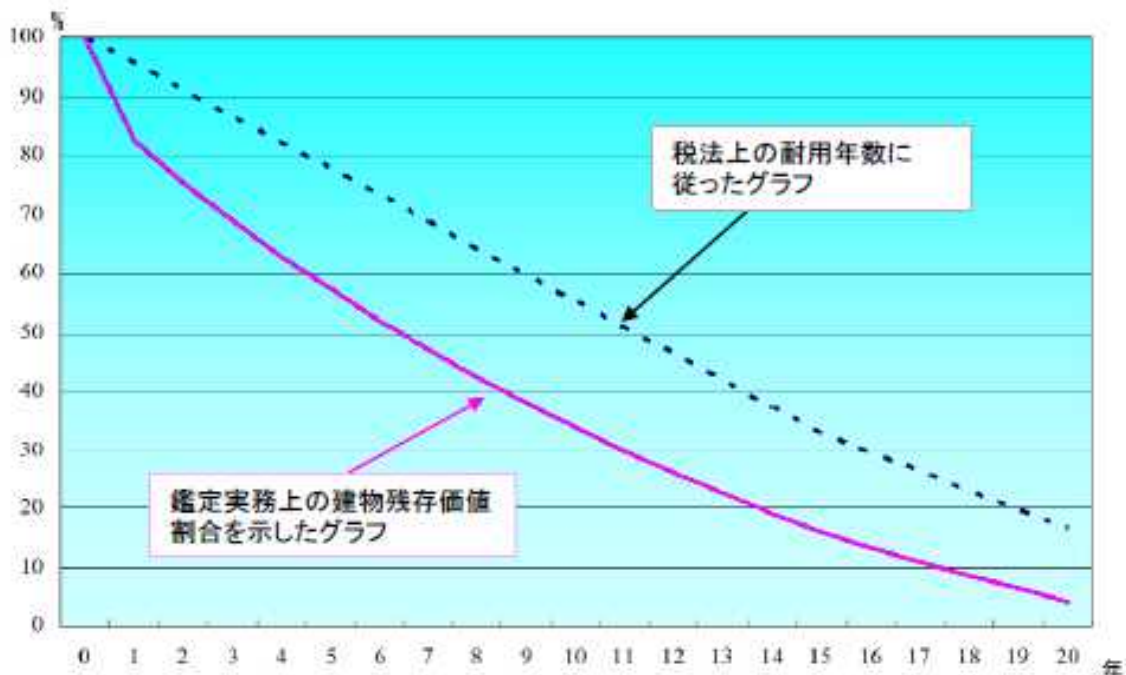
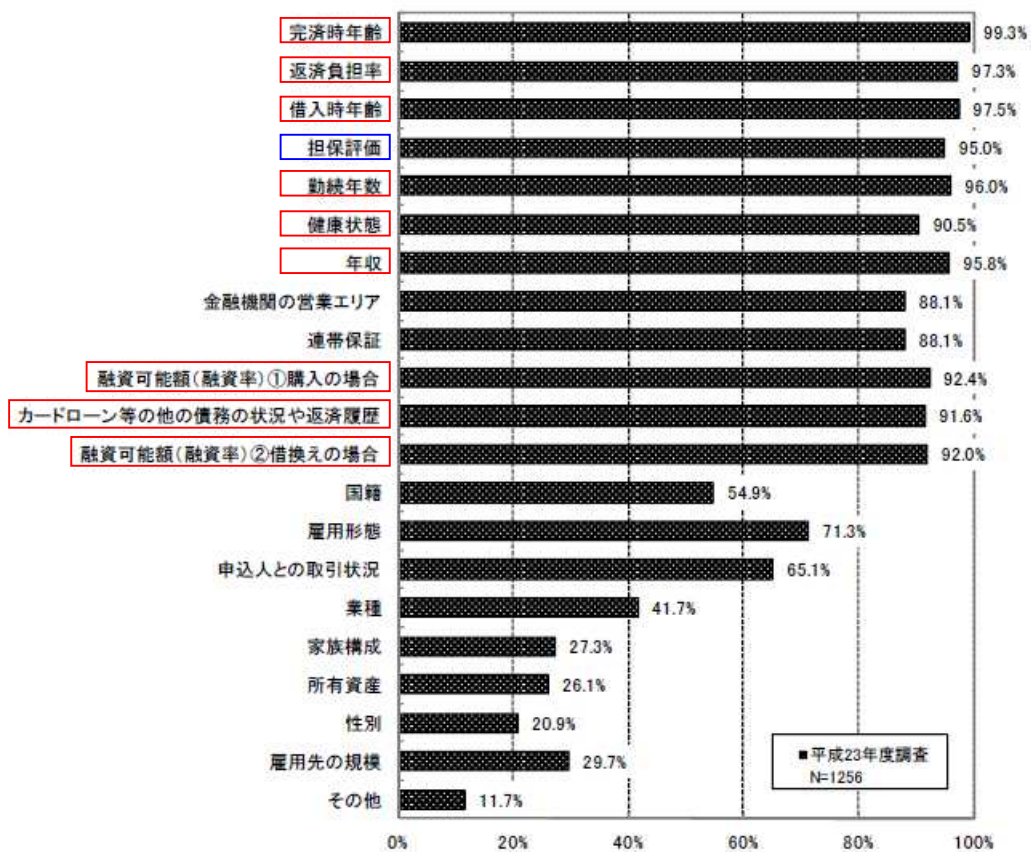


図 6 戸建住宅の残存価値率曲線

出典：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 取締役副社長 服部毅 氏「中古住宅の取引価格等について ②中古住宅の価格構成要素に関する調査結果について」第3回中古住宅・リフォームトータルプラン検討会、資料7②、2011年6月 (<http://www.mlit.go.jp/common/000148668.pdf>)



※回答率 90%以上の項目のうち、人的担保に係るものを赤枠囲いで、物的担保に係るものを青枠囲いで示した。

図 7 融資を行う際に考慮する項目

出典：国土交通省住宅局（平成24年3月）「平成23年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告」, p.11 <http://www.mlit.go.jp/common/000204408.pdf>

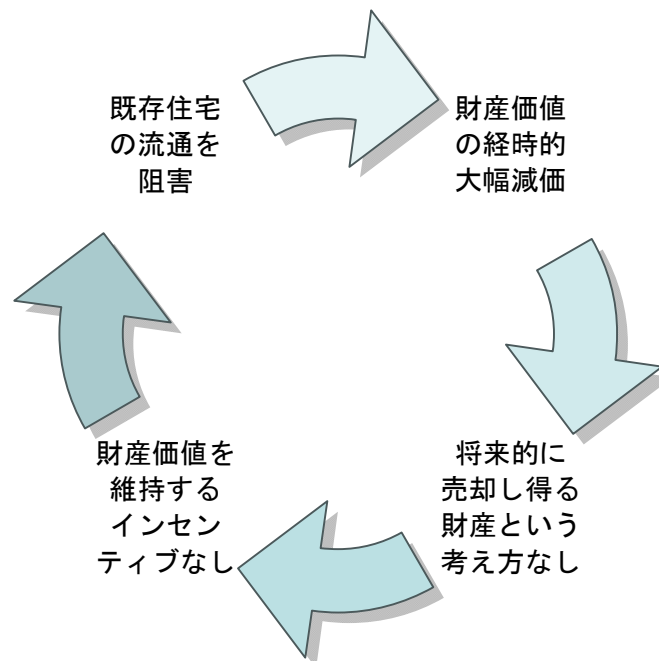


図 8 戸建既存住宅の建物価値をめぐる負の連鎖

3. 3 流動性の確保

わが国ではマクロ的に見れば国民の所得が上がらない中で需要サイドの新築購入住み替え余力が減退してきており、リーマンショックもあって供給サイドの建て替え（スクラップアンドビルド）余力も減退し、流動性が低迷している。例えば、新設住宅着工戸数は1996年以降、120万戸前後で推移していたが、2006～2007年には100万戸代に減少し、2008年のリーマンショック後にはさらに減少して80万戸前後で推移している（図9）。また、既存住宅は住宅流通量に占めるシェアは増加しつつあるものの、2008年のシェアは13.5%にとどまっている（図10）。

一方で、ミクロ的に見れば、一定の所得を有する住宅需要層の住宅取得は期待できるはずである。そこでは、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保や適正な不動産価格の形成等がその後押しをし、流動性を確保する一助になり得る。また、所得減少の影響もあり、以前と比較すると、現在の住宅需要層には新築志向も減少しつつあることに鑑みると、国策としても推進されている既存住宅の流通促進は、流動性を大きく向上させる可能性を秘めている。そこでは、建物等の情報提供をはじめとする不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保や適正な価格の形成が重要になる。特に、既存住宅の適正価格の形成は、保有する住宅を適切に維持管理しようとするインセンティブをもたらし、より質の高い既存住宅が供給されるようになることが期待される。しかしながら、3.1、3.2で述べたとおり、十分な対応が図られているとはいえない。

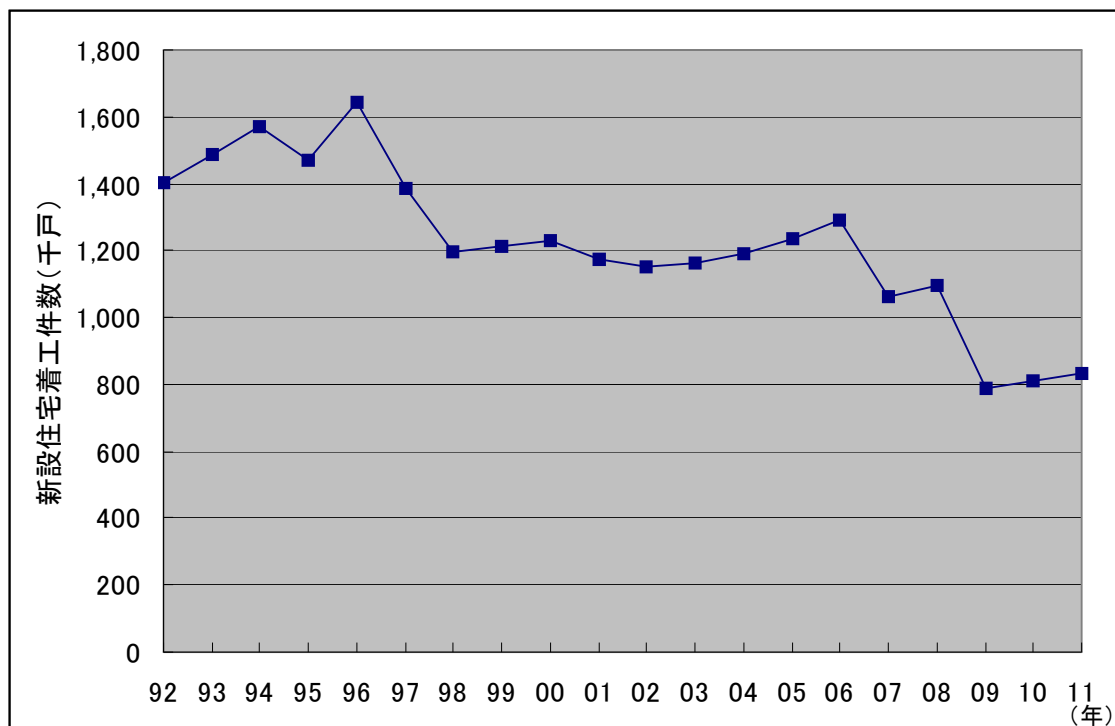


図9 新設住宅着工件数の推移（1992～2011年）

出典：国土交通省「住宅着工統計」

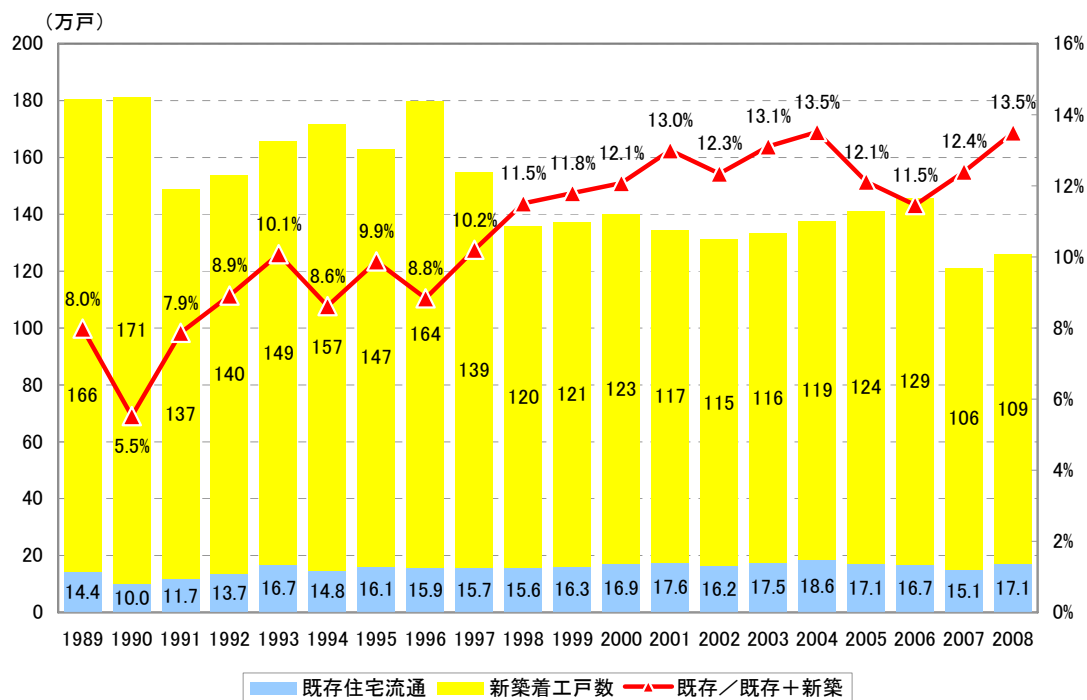


図 10 既存住宅流通シェアの推移（1989～2008年）¹³

出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）

3. 4 大規模災害等の緊急時における対応

2011年3月11日に発生した東日本大震災においては、地震や津波、これらに伴う火災などによって多数の被災者が住宅を失った。厳しい寒さが続く中で、被災者の居住空間の確保は最優先で対応されるべきであったが、行政の縦割りでの対応や柔軟性を欠く対応のため円滑に進まず遅れが生じた¹⁴。また、津波被害を免れた土地については被災者による購入のほか、再開発を見込んだ先行取得の懸念や地主の売り惜しみなどで地価が高騰し、大船渡市では不当な土地取引の情報提供を求めている。将来、居住地域に指定する可能性のある土地が買い占められれば、居住空間の計画的な確保を図るための復興計画の策定と実施の支障が懸念される状況が発生している¹⁵。さらに、被災者の二重ローン問題は、居住空間の確保を図る上で大きな問題となっている。

また、建物の耐震性能、省エネ性能、地盤の液状化可能性、津波被害の可能性など、宅地・建物の性能・立地条件の重要性が再認識された（図 11）。そして、そうした性能・立地条件など、安全・安心に生活を営むことのできる居住空間の確保に対するニーズが高まった（図 12）。こうした住宅選びの価値観変化は、財産価値にも影響している。すなわち、そうした性能・立地条件を有しているか否かで不動産の財産価値も二極化している。東日本大震災を契機に不動産取引においてこうした情報を取引当事者に適切に提供する必要性がより一

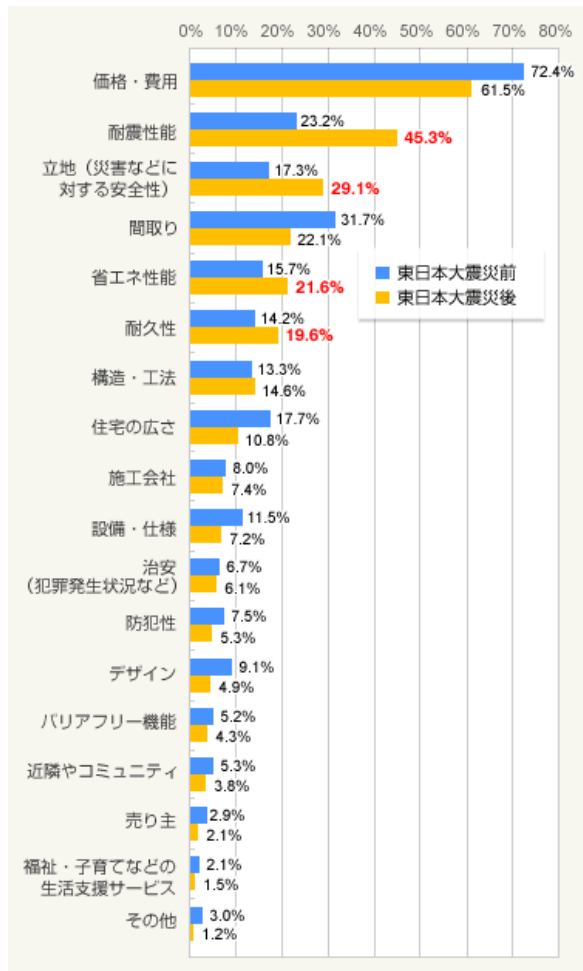
¹³ 国土交通省住宅局「テーマ(1)既存住宅流通・リフォーム市場」社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第26回）、資料2、2010年8月2日（<http://www.mlit.go.jp/common/000121299.pdf>）

¹⁴ 2011年10月2日付毎日新聞「検証・大震災：中央官庁 震が関、柔軟さ足りず」

¹⁵ 2011年6月30日付河北新報「焦点/地価高騰 懸念/津波被害免れた土地 取引活発化」

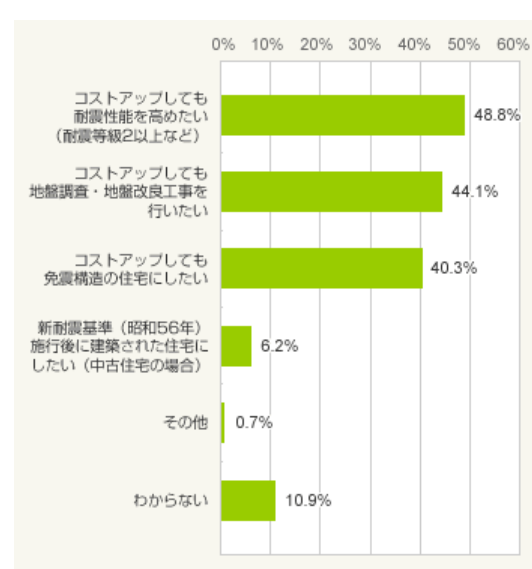
層高まった。

東日本大震災を機に、緊急時にも政府が財産権の保護に関する適切な措置を実施する必要性が浮き彫りになった。



・住宅取得時に特に重視するもの (3つまで回答可)
 ・総数=892

図 11 東日本大震災前後での住宅取得時の重視する条件の変化



・対象者：住宅取得時に「耐震性能を重視する」と回答した 45.3% (404 人)
 ・質問：住宅の耐震性能を高めるためにどのようなことを考えているか (複数回答)
 ・総数=404

図 12 住宅の耐震性能の向上方策

・対象者：今後 5 年以内に具体的な住宅取得に伴い、民間住宅ローンを利用する予定がある全国の 20~60 歳未満の 892 人 (学生、無職は除く)
 ・調査方法：インターネットアンケート調査
 ・調査期間：平成 23 年 6 月 15~17 日

出典：住宅金融支援機構「平成 23 年度民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編】(第 1 回)」

3. 5 その他 (環境問題への貢献)

近年においては、省エネ家電製品の購入を促す住宅版エコポイント制度や環境性能表示 (例：東京都のマンション性能表示¹⁶等) に関する取組みが推進されており、住宅分野にお

¹⁶ 東京都マンション環境性能表示制度

<http://www7.kankyo.metro.tokyo.jp/building/mansion/outline.html>

ける環境負荷軽減に資する仕組みの導入が本格的に実施されている。さらに、住宅を長期間にわたり使用し建て替えを減らすことは、環境負荷の低減に大きく貢献するものであることから、既存住宅の価値を維持し、良質なストックの形成・流通を促進することが今後求められている¹⁷。一方で、消費者側においても環境性能が高い不動産に対する付加価値の認識が高まっている¹⁸。

¹⁷ 国土交通省（2009年4月）「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会 中間とりまとめ」, p.4

¹⁸ 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を発表。（2010年3月）

4. 不動産取引基本法の必要性

4. 1 不動産取引基本法の必要性

以上より、不動産取引を支える環境のあるべき姿は、現状では必ずしも十分に実現されているとはいえない。東日本大震災がもたらした各種問題や価値観の変化に対応したり、住宅政策の転換への対応を図る上でも、不動産取引を支える環境のあるべき姿を実現することは喫緊の課題である。すなわち、国民が安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じて財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することができるよう、取引当事者の安全・安心の確保（消費者保護を含む）、適正な価格の形成、流動性の確保といった不動産取引を支える環境を実現することが喫緊に必要である。

特にその中でも立法措置を講ずる必要があるものとして、消費者保護の観点からの法制度の再編・整備がある。しかしながら、多くの府省が所管する既存の多数の法制度を再編し整備することは実現が困難あるいは多大な時間を要する。そこで、その主旨を多数の法制度に広く網掛けするアンブレラ法として不動産取引基本法を制定し、不動産取引に係る横断的・統一的な共通の理念をもって、行政が法制度を運用し規制・誘導を促進するとともに、不動産取引の関係者が適切な取引を実施する必要がある（図 13）。また、そこでは、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保に係るその他の施策や、不動産の適正な価格の形成や流動性の確保に資する諸施策は、不動産取引基本法の基本的施策として位置づけて講じることができる。

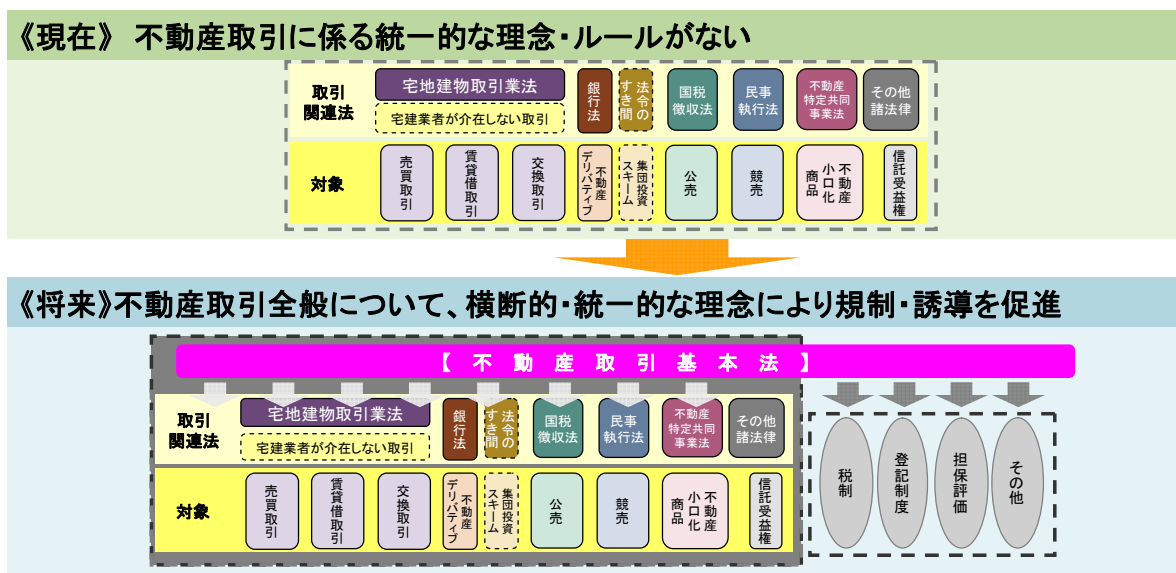


図 13 不動産取引基本法の概要

4. 2 不動産に関連する他の基本法との関係

不動産に関連する基本法として、土地基本法と住生活基本法がある。

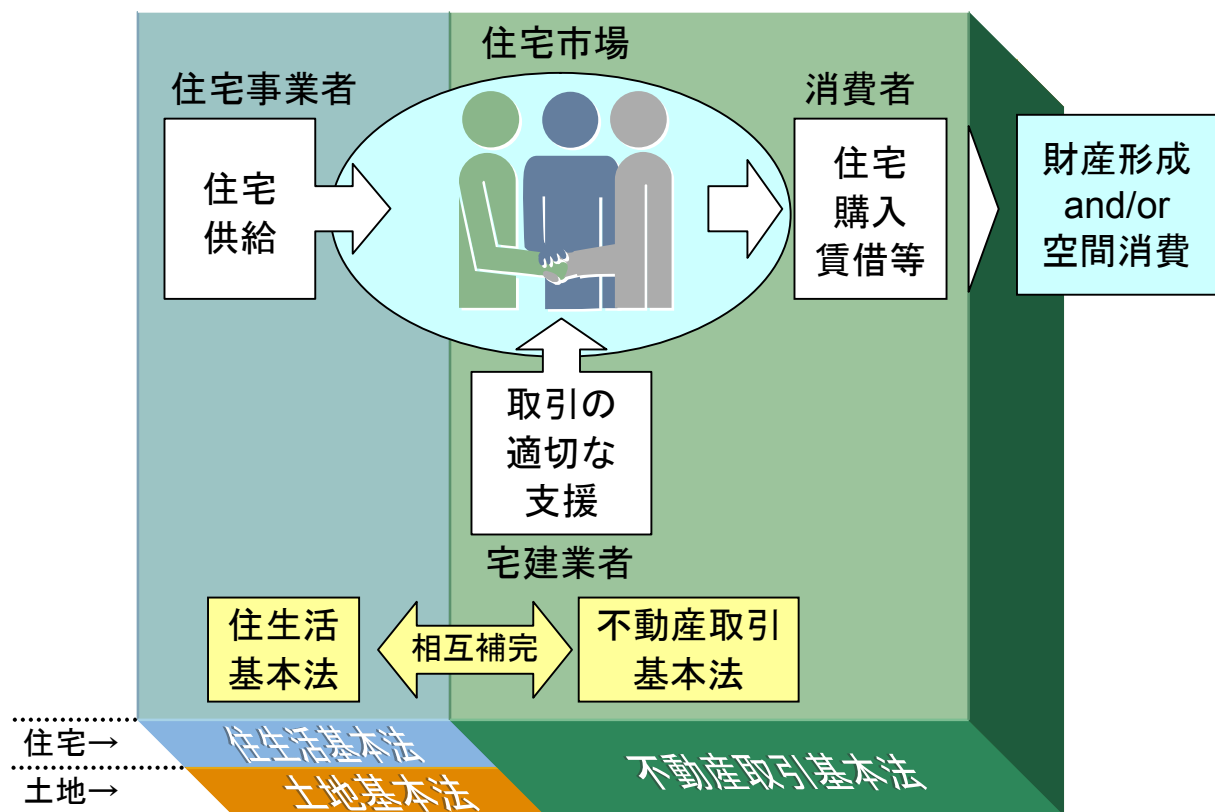
(1) 土地基本法

わが国がバブル経済にあった平成元年に制定された土地基本法では、対象は土地のみであり、建物は対象にされていない。また、適正な地価の形成を図ることが規定されているものの、主眼はバブルによる投機的取引を抑制し、高騰を続けていた地価を沈静化することに置かれている。

(2) 住生活基本法

住宅の量から質への政策転換の必要性に対応するために平成18年に制定された住生活基本法では、対象は住宅のみであり、その他の宅地や土地等は対象にされていない。また、住宅の適正な取引、流通の円滑化についての言及もあるが、あくまでも主眼は住宅の供給面に置かれている。

住宅取引については、住環境も含めた良質な住宅を市場に「供給」することを目的とする住生活基本法と、不動産流通の専門業者である宅建業者が介在し、取引当事者のニーズに合致した住宅を適切に「取引」することを支援する不動産取引基本法が相互に補完し合い、両輪となって機能することで、供給された住宅が適切に取引されて取引当事者に購入・賃借され、国民のより一層有効な財産形成や空間消費に繋がるようになると考えられる。



※上記はイメージ図であり、各基本法間の精緻な関係を示すものではない。

図 14 不動産取引基本法と既存の関連基本法との関係 (イメージ図)

5. 不動産取引基本法の目的

不動産取引基本法は、「不動産取引を支える環境の整備に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、不動産取引の基本となる事項を定めることによつて、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保、適正な不動産価格の形成、不動産の流動性の向上を推進し、もつて国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展に寄与する」ことを目的とする。

6. 不動産取引基本法の基本理念

不動産取引基本法は、「不動産取引を支える環境の整備は、国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することを旨として行わなければならない」ことを基本理念とする。

7. 不動産取引基本法の基本的施策

不動産取引基本法の基本理念を実現するための基本的施策については、以下のとおりである。

【不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保】

- ・ 情報の提供（取引当事者が情報を取得して活用できるよう、専門家によるサポートも含めて、必要な施策を国が講ずること）
- ・ 人材の確保等（当事者の利益の保護と流通の円滑化に資する専門家の確保、養成及び資質の向上に必要な施策を国が講ずること）
- ・ 啓発活動および教育の推進（消費者が情報を活用できるよう、教育を充実する等施策を国が講ずること）

【適正な不動産価格の形成】

- ・ 適正な不動産価格の形成（建物の価格、担保評価等に関する必要な施策を国が講ずること）
- ・ 調査の実施等（建物の価格及び担保評価等不動産の価格の状況と動向等に関し、調査を実施し国民に対し提供できるよう、必要な施策を国が講ずること）

【流動性の向上】

- ・ 流動性の向上（不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保及び適正な不動産価格の形成が流動性の向上に資することを念頭に必要な施策を国が講ずること）

【環境問題への貢献】

- ・ 環境への貢献（施策の推進等にあたって、環境の保全に配慮するために必要な施策を国が講ずること）

【大規模災害等の緊急時における対応】

- ・ 緊急時における対応（大規模自然災害等による価値の変動等が生じた場合に、必要な施策を国が講ずること）

8. 不動産取引基本法の効果

8. 1 不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保

(1) 取引の意思決定に資する情報提供の促進

不動産取引基本法の策定により、取引の意思決定に資する適時適切な情報提供に関する取組みが推進されることが期待される。具体的には、建物情報の充実化、さらに取引の意思決定に資する建物情報の提供等が挙げられる。

(2) 宅建業者の資質・能力の向上

不動産取引基本法の策定により、取引の中核を担う宅建業者については、コンサルティング能力の向上や、他分野の専門業者等との連携・調整・統合による業務遂行能力のより一層の向上に資する取組みが推進されることが期待される。具体的には、新たな取引当事者ニーズに対応した宅建業者の知識・知見の習得および実務適用能力の向上を図る研修・セミナーの実施（例：耐震性その他安全性能関係、省エネ性能・環境性能関係、住宅ローンや税制その他ファイナンス関係等の技術的・法制度に係る最新情報や参考事例等）、リフォームなど一般に宅建業者だけでは取引当事者ニーズに対応することが難しい各種テーマについて、他分野の専門業者と連携・調整・統合することで取引当事者ニーズに対応した的確な業務遂行を図る能力の向上に資する研修・セミナーの実施（例：関連する専門業者等の業務内容、関係法制度、リスク、連携・調整・統合にあたっての留意事項、成功・失敗事例）等が挙げられる。

(3) 消費者保護と育成支援

1) 消費者保護の強化・整合

不動産取引基本法の策定により、不動産取引基本法の理念に基づいて、消費者保護が適切に図られるよう行政において様々な法律が運用されたり、あるいは消費者保護の規定が十分でないものについては更なる強化を図る等、消費者保護を強化・整合する取組みが促進されることが想定される。さらに、将来において、消費者保護が強く意識されることで、消費者にとってわかりやすい法制度の整備促進や、不動産取引全般にかかわる包括的・横断的に規制・誘導を行う法制度の整備促進等も望まれる。

2) 賢い消費者の育成支援

不動産取引基本法の策定により、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「生きた知識」の獲得など、消費者の育成支援に資する取組みが推進されることが期待される。具体例としては、学校教育における不動産取引に係る知識の習得を通じた普及・啓発、業界団体等による消費者向けのセミナーの開催や消費者向けの無料相談所の設置・運営等が挙げられる。

8. 2 適正な不動産価格の形成

不動産取引基本法の策定により、適正な不動産価格の形成の一環として、建物の適正な担保評価が推進されることが期待される。具体的には、キャッシュフローベース（賃料見合い）の建物の担保評価の推進等が挙げられる。これら担保評価が、現状の人的評価のみによる審査から、建物価値も含めた審査となることで、建物所有者は住宅ローンがより借りやすくなる。さらに、財産として建物の価値が認められることにより、建物の適切な維持管理・修繕、省エネ性能・環境性能関係対応、各種リフォーム等を実施することで財産価値を維持・向上しようとするインセンティブの向上にもつながり、ひいては、良質な既存住宅の供給が増加することにもつながる。

8. 3 不動産の流動性向上

不動産取引基本法の策定により、円滑かつ納得性の高い取引が推進されることが期待される。具体的には、不動産流通の専門業者である宅建業者の介在を前提とした取引の促進、取引当事者の理解促進による円滑かつ納得性の高い取引の促進、業者売主・業者買主の宅建業者同士の取引における契約時の重要事項説明の簡素化、現行税制の維持と更なる充実（特に既存住宅）等が挙げられる。

8. 4 大規模災害等の緊急時における対応

不動産取引基本法の策定により、大規模自然災害時等の影響により不動産価値が大きく変動するなど円滑な不動産流通が妨げられている場合に、流通安定化への対応が適時適切に実施されることが期待される。さらに大規模自然災害時において、財産保護や居住空間の確保を図るため、基本法の理念に基づく柔軟な法制度運用や、府省及び地方自治体等の関係主体間の連携などによる迅速な対応が実施されることが想定される。具体的には、府省及び地方公共団体等の関係主体間の連携により、仮設住宅整備や民間賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅の提供など被災者の財産保護や居住空間確保に向けた諸施策が柔軟かつ迅速に措置されることが挙げられる。

8. 5 その他（環境問題への貢献）

不動産取引基本法の策定により、不動産取引を通じた環境問題へのより一層の貢献が促進されることが期待される。具体的には、省エネ等の環境性能情報の表示等により不動産取引を通じた環境貢献に関する消費者意識を醸成すること等が挙げられる。

8. 6 不動産取引に係る政策・施策等の推進

不動産取引基本法の策定により、8. 1から8. 5に挙げたような効果の発現に資する不動産取引に係る税制や各種政策・施策の推進等の根拠法になる。

8. 7 国民の財産権の保護

不動産取引基本法の策定により、8. 1から8. 5に挙げた効果が発現し、取引の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成、流動性の向上、大規模災害等の緊急時における対応など、不動産取引を支える環境が整備されることで、国民の財産権の保障保護が実現される¹⁹。

¹⁹ 従来、憲法第29条による財産権の保障は、公権力の行使による財産権の剥奪からの経済的自由権と、その侵害に対する補償という二極化された議論が中心であった。ここでの財産権の保障は、その中間的な位置づけとして、市場取引等を通じた財産権の保障の実現を目指すものである。なお、市場取引については規制緩和と消費者保護が個別に行われてきているが、財産権の保障を実現する上では、全体的に矛盾のない統合的な市場取引環境の充実を統合的に図ることが求められる。

**【最終目的】
国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展**

【理 念】
不動産取引を支える環境の整備は、国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することを旨として行わなければならない

- ▶ 不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保
- ▶ 適正な不動産価格の形成
- ▶ 不動産の流動性向上

【基本法で示す方向性】 不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保

【期待される効果】 取引の意思決定に資する情報提供の促進

（現状・課題）
・不動産取引の意思決定に資するニーズに即した情報提供の余地がある一例：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
・取引当事者の理解が不十分

■期待される効果
○取引の意思決定に資する適時適切な情報提供に関する取組促進

（具体例）
・建物情報の充実、取引の意思決定に資する建物情報の提供

【期待される効果】 宅建業者の資質・能力の向上

（現状・課題）
・業者は不動産流通の専門業者として、取引当事者の支援（取引意思決定に資する情報提供、理解促進、調査等）を必要が高まっている
・多様化・複雑化する不動産取引における責任範囲の明確化
・今後予定されている民法改正では、取引における取引当事者の自己責任の度合いが増大する傾向（特に契約書）

■期待される効果
○取引の中核を担う宅建業者のコンサルティング能力の向上
○他分野の事業者との連携による宅建業者の業務遂行・調整・統合能力の向上

（具体例）
・新たな取引当事者ニーズに対応した宅建業者の知識・知見の習得および実務的適用能力の向上を図る研修・セミナーの実施（例：耐震性その他安全性能関係、省エネ性能・環境性能関係、住宅ローンや税制等）
・宅建業者だけでは取引当事者ニーズへの対応が難しい場合に、専門家等と連携・調整・統合することで取引当事者ニーズに対応した的確な業務遂行能力の向上を図る研修・セミナーの実施（例：関連する専門業者の業務内容、関連法制度など）

【期待される効果】 不動産取引における消費者保護及び育成支援

【期待される効果】 消費者保護の強化・整合

（現状・課題）
・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

■重まれる効果
○消費者にとってわかりやすい法制度の整備促進
○不動産取引全般にかかわる包括的・横断的に規制・誘導を行う法制度整備促進

■期待される効果
・基本法の理念に基づき各法律の運用等において消費者保護を強化・整合

【期待される効果】 賢い消費者の育成支援

（現状・課題）
・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

■期待される効果
○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の育成支援

（具体例）
・学校教育における不動産取引に係る知識の習得を通じた普及・啓発
・業界団体等による消費者向けのセミナーの開催や消費者向けの無料相談所の設置・運営
・不動産取引を円滑に行い得る「生きた知識」の獲得等支援

【基本法で示す方向性】 適正な不動産価格の形成

【期待される効果】 建物の適正な担保評価の推進

（現状・課題）
・築20年以上の建物は担保評価されないことから、ローンがつきにくく、またリフォームしても評価されにくい

■期待される効果
○建物の市場価値を「見える化」することで適正な担保評価を推進

（具体例）
・建物に関する適正な担保評価の推進（例：キャッシュフローベース（賃料見合い）の建物の担保評価の推進）
・ローンがより借りやすくなる
・建物としての価値が認められるということは、建物の適切な維持管理・修繕、省エネ性能・環境性能関係対応、各種リフォーム等の実施による財産価値の維持・向上を促進

【基本法で示す方向性】 不動産の流動性向上

【期待される効果】 不動産の流動性向上

（現状・課題）
・流動性低下の主要因は、需要層の所得減であるが、不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保、適正な価格形成等の課題も影響
・手続きが煩雑であり、取引当事者にとって分り辛い
・各種優遇税制は土地・新築住宅が主

■期待される効果
○円滑かつ納得性の高い取引の促進

（具体例）
・不動産流通の専門業者である宅建業者の介在を前提とした取引の促進
・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の促進
・業者売主・業者買主の宅建業者同士の取引における契約時の重要事項説明の簡素化
・現行税制の維持と更なる充実（特に既存住宅）

大規模災害等の緊急時における対応

【期待される効果】 大規模災害等の緊急時における流通の安定化

（現状・課題）
・東日本大震災においては、府省及び地方公共団体等関係主体間の調整に時間を要し、借上賃貸住宅が迅速に供給できず

■期待される効果
○大規模自然災害等の影響により、不動産価値が急落する等流通が妨げられている場合に流通を安定化
○大規模自然災害時における基本法の理念に基づく柔軟な法制度運用

（具体例）
・府省及び地方公共団体等関係主体間の連携による迅速な被災者の財産保護や居住空間の確保

その他（環境問題への貢献）

【期待される効果】 環境問題への貢献

（現状・課題）
・循環型社会の実現、環境負荷低減の観点から「住宅を作っては壊す」社会から「良いものを作って、きちんと手入れして長く大切に使う」社会への移行が求められており、そのためには既存ストックの有効利用が必要

■期待される効果
○不動産取引を通じた環境問題への貢献のより一層の促進

（具体例）
・不動産取引を通じた環境貢献に関する消費者意識の醸成（例：省エネ等の環境性能情報の表示等）

不動産取引基本法は、上記に挙げたような効果の発現に資する様々な不動産取引に係る税制や施策推進等の根拠法に

図 15 不動産取引基本法の理念及び枠組み

参考

不動産取引基本法の骨子

第一章 総則

- 第1条：目的（この法律は、不動産取引を支える環境の整備に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、不動産取引の基本となる事項を定めることによって、不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上を推進し、もって国民の財産の保護及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする）
- 第2条：定義
- 第3条：基本理念（不動産取引を支える環境の整備は、国民が、安全にかつ安心して、安定的に、円滑かつ適時適切に、不動産を通じた財産を形成し処分し、あるいは居住空間を確保することを旨として行わなければならない）
- 第4条：国の責務（国が、基本理念に則り、施策を策定、実施すること）
- 第5条：地方公共団体の責務（地方公共団体が、国と分担して、基本理念に則り、地方毎の自然的経済的社会的諸条件施策に応じて、施策を策定、実施すること）
- 第6条：事業者の努力（事業者が、基本理念に則り必要な措置を講じ、施策に協力するよう努めること）
- 第7条：消費者の努力（消費者が、知識を修得し、情報を収集するよう努めること）
- 第8条：法制上・財政上の措置（政府が、基本理念に則って、施策を実施するために、必要な法制上、財政上及び金融上の措置を講ずること）

第二章 基本的施策

- 第9条：情報の提供（取引当事者が情報を取得して活用できるよう、専門家によるサポートも含めて、必要な施策を国が講ずること）
- 第10条：人材の確保等（専門家の確保、養成及び資質の向上に必要な施策を国が講ずること）
- 第11条：啓発活動および教育の推進（消費者が情報を活用できるよう、教育を充実する等施策を国が講ずること）
- 第12条：適正な不動産価格の形成（建物の価格、担保評価等に関する必要な施策を国が講ずること）
- 第13条：調査の実施等（建物の価格及び担保評価等不動産の価格の状況と動向等に関し、調査を実施し国民に対し提供できるよう、必要な施策を国が講ずること）

第 14 条：流動性の向上（不動産取引における取引当事者の安全・安心の確保及び適正な不動産価格の形成が流動性の向上に資することを念頭に必要な施策を国が講ずること）

第 15 条：環境への貢献（施策の推進等にあたって、環境の保全に配慮するために必要な施策を国が講ずること）

第 16 条：大規模災害等の緊急時における対応（大規模災害等の緊急時において価値の変動等が生じた場合に、必要な施策を国が講ずること）

第三章 基本計画

第 17 条：計画の策定・実施（不動産取引における取引当事者の安全安心の確保、適正な不動産価格の形成及び不動産の流動性の向上に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため計画を策定すること）

第 18 条：行政組織の整備等（国及び地方公共団体が協力して、行政組織の整備、行政運営の効率化及び透明性の向上に努めること）

第 19 条：資料の提出等（国土交通大臣が、関係行政機関の長に対して資料の提出を求め、意見を述べること）

第 20 条：実施状況の公表（国土交通大臣が、関係行政機関の長に対して施策の実施状況について報告を求め、公表すること）