

5 住宅・土地

(1) 不動産取引価格情報開示の推進

不動産取引をめぐる価格等の不透明性のイメージを払拭し、取引の円滑化と公正性の確保を図り、透明性・信頼性の高い不動産市場の促進をすることは、これまで以上にその重要性を増している。不動産投資信託（J-REIT）の運用資産総額が5兆円に達するなど、取引における情報開示が進む不動産証券化市場が拡大する中で、一般の不動産取引においても、平成18年の4月からインターネットを通じた開示システムが運用を開始し、アクセス数が2,500万件を超える等、一定の成果を得ている。

現状取引に関するアンケートについての回収率は25%程度と低い水準にとどまっており、「情報は見たいが、自分の情報は開示したくない」という傾向が顕著であるため、今後は情報公開の公益性や社会的責任などを国民に浸透させるよう努めるとともに、回収率向上のための施策を検討する。【平成18年度検討・結論、平成19年度措置】（住宅ア a）

取引価格情報提供制度について検討する際には、EDINETやJ-REITの情報とリンクを張る、あるいは、一体的にそういう情報も取り入れて提供するなど、価格情報を提供する全体の体系の中で情報を充実させる方策についても検討する。【平成18年度検討・結論、平成19年度措置】（住宅ア b）

提供される内容について、駅までの距離や用途地域など周辺環境等の状況がわかるものとし、それらを、地図上で重ねて見ることができるようしたり、容積率のデータや前面道路のデータを入れるなど使い勝手のよいものとする方策についても検討する。【平成18年度検討・結論、平成19年度措置】（住宅ア c）

取引情報は個人情報をも分に含むことに留意しつつ、まずは地方公共団体の地価担当部局と取引情報の共有化を図る。さらに、取引に関するアンケート調査の回収率の動向を踏まえながら、景観価値の分析等政策目的の範囲内で行政内部で横断的に情報を共有することについて、検討する。【平成19年度措置】（住宅ア d）

(2) 不動産取引に関する運用改善【平成19年度前半に措置】

平成16年の不動産登記法（平成16年法律第123号）の改正により、「甲（売主）乙（転売者）丙（買主）」という取引において、「甲 丙」と直接移転登記を申請する所謂「中間省略登記」が行われることがなくなったが、規制改革・民間開放推進会議において不動産登記法改正前と実質的に同様の不動産登記の形態を実現し、現場の取引費用の低減ニーズに応えるとともに、不動産の流動化、土地の有効利用を促進する観点から、検討を進めた。その後、不動産登記制度を所管する法務省との間で、甲乙丙三者が売買等に関与する場合であっても、「第三者のためにする契約」又は「買

主の地位の譲渡」により、実体上、所有権が「甲 丙」と直接移転し、中間者乙を経由しないときには「甲 丙」と直接移転登記をすることが当然に可能である旨を確認し、法務省は、その場合の登記原因証明情報について、各登記所や日本司法書士会連合会、不動産取引の関連団体を通じて、関係者への周知を行った。

しかし、乙が宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）で丙が一般消費者である場合には、このような契約形態によれば、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「宅建業法」という。）で設けられている消費者保護を目的とする規定が適用されるか否か、あるいはこのような契約形態が宅建業法第 33 条の 2 の規定（自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約の締結の制限）に違反するのではないかなどの疑義が生じるなど、不動産取引の現場にはなお一部混乱が見受けられる。そのため、国土交通省等の関連省庁において、一定の契約によって甲から丙への直接の移転登記を行うに際しての障害となる要素を取り除くとともに、これが広く活用されるようにするために関係団体等に対して一層の周知、啓蒙を図る。

甲から丙への直接移転登記が可能な場合としては、「買主の地位の譲渡」を活用する場合と「第三者のためにする契約」を活用して売主から当該第三者への直接の所有権の移転をする場合との二通りがあり、後者については乙丙間で他人物の売買契約（なお、所有権に関しては、第三者のためにする契約の効力に基づき甲から丙へ直接に移転する旨の特約が付される。）を締結する場合と、無名契約を締結する場合とがありうる。これらのうちどれを選択するかは、最終的に乙丙間の契約当事者の判断によるところである。

ただし、乙丙間の契約を他人物の売買契約とする場合は、宅建業者である乙に重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の宅建業法上の消費者保護を目的とする規制が課されることになるのに対し、乙丙間の契約を無名契約とする場合は、乙が宅建業者であっても乙丙間の契約には宅建業法の規律が及ばず、問題を生じた際に直接的に宅建業法違反の監督処分を行えないという法的効果の違いがある。したがって、一般消費者の保護の観点からは、乙丙間の契約を売買契約として成立させる方式には十分な合理性がある。

ここで、「第三者のためにする契約」を活用し、かつ、乙丙間の契約を他人物の売買契約とする場合、宅建業法第 33 条の 2 の規定に抵触することとなるが、乙が他人物の所有権の移転を実質的に支配していることが客観的に明らかである場合等、一定の類型に該当する場合にはこの規定の適用が除外されることが明確となるよう、国土交通省令等の改正を含む適切な措置を講ずる。なお、前記の特約の付された他人物の売買契約がされた場合であっても、乙に所有権が移転することなく、甲から丙に対して直接所有権が移転するときには、甲から丙へと所有権の移転の登記をすることは当然に可能である。

また、乙丙間を他人物の売買契約とする方式については、甲乙丙全員が一般消費者の場合や乙丙間が宅建業者間の取引である場合など、乙が宅建業者でない場合又は乙丙ともに宅建業者である場合には、宅建業法上問題にはなりえず、もとより可能である。乙が宅建業者で丙が宅建業者でない場合において、乙丙間を他人物の売買契約とする方式を採ることについては、省令等の改正を含む措置が講じられることを待って宅建業法上は可能となるが、それまでの間は、この場合に甲から丙への直接移転登記を行うためには、乙丙間を無名契約とする方式によるほかない。

乙丙間を無名契約とする方式を採ることは、乙が宅建業者であるか否かなど甲乙丙の属性を問わず、また、上記の措置が講じられるか否かも問わず可能である。

「買主の地位の譲渡」を活用する場合、又は「第三者のためにする契約」を活用し、乙丙間の契約を無名契約とする場合は、不動産登記制度上何ら問題のないことは法務省から既に周知されているが、乙丙間の契約は民法上の典型契約たる宅地建物の売買契約とは異なるため、乙が宅建業者であっても宅建業法の規律を受けないこととなり、丙は消費者保護上不安定な地位にあるため、そのような契約形式による場合には、宅建業者乙に宅建業法上の重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の規制が及ばないことや、瑕疵担保責任については個別の合意に基づく特約によることなど、丙が自らの法的地位を十分に理解した上で無名契約として締結することはもとより望ましいが、無名契約とする場合については、宅建業法で規律するものでない旨についても周知徹底を図る。

なお、乙丙間で無名契約を締結する場合に係る実務上の整理として、乙丙間の無名契約の中では、甲乙間で締結された売買契約の内容のうち、甲乙間の売買代金等の条件の細部については必ずしも記載する必要はない。また、引渡しや登記移転の時期等については、個別の契約の事情に応じて契約当事者間で合意して決めればよい。（住宅ア）

（３）賃貸住宅市場の整備

紛争防止、解決へ向けたルールづくり【平成 18 年度検討開始、平成 20 年度結論】

賃貸住宅における紛争の防止、速やかな解決を図るため、連帯保証人や各種一時金などの市場慣行について実態調査を行い、消費者に対し情報提供するとともに、実態調査結果を踏まえて賃貸住宅標準契約書の見直しを行う。

その際、紛争の原因として最も件数の多い原状回復については、標準的な損耗の範囲を具体化するなど、賃貸人、賃借人との合意形成に有効な方策について併せて検討する。

また紛争解決の防止、解決の具体的な手段として、定期借家、保険、債務保証や

裁判外紛争処理等を活用する方策について具体的に検討を進める。(住宅ア a)

持家ストックの有効活用【平成 18 年度検討開始、平成 19 年度結論】

ファミリー向けの広い賃貸住宅は依然として不足しており、借家に居住する 4 人以上の世帯の約 18% (約 46 万世帯) が最低居住水準未滿となっている。一方で、今後、高齢化社会が進む中で、高齢者の住み替えに伴う持家の賃貸化は、進むものと思われる。これらの問題の解決策として、持家ストックの賃貸化を促進し、ファミリー向けの賃貸住宅として有効活用する方策について検討する。その際、継続的・安定的な家賃収入が得られ、一定期間後に自分のもとへ帰ってくることを前提とし、持家ストックの賃貸化促進の有効策と考えられる定期借家制度の活用策について、今後行われる市場調査の結果を踏まえ、検討を進める。(住宅ア b)

(4) 借家制度の改善

定期借家制度の見直しについて【平成 19 年度以降逐次実施】

定期借家制度の見直しに関して、居住用建物について当事者が合意した場合における定期借家契約への切替えは良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(平成 11 年法律第 153 号)において禁止されているが、同法の規定により施行後 4 年を目途に居住用建物賃貸借の在り方について見直しをして、同法の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされている。また法改正の検討事項として、ア) 居住用建物について、当事者が合意した場合には定期借家権への切替えを認めること、イ) 定期借家契約締結の際の書面による説明義務の廃止、ウ) 居住用定期借家契約に関して借主からの解約権(強行規定)の任意規定化、エ) 賃貸人及び賃借人が合意すれば更新手続きだけで契約を延長できる更新型借家契約制度の創設及びその際に契約を公正証書によらずとも締結可能とすること等について議論がなされているところである。所管省庁は、関係省庁と連携しつつ、借家制度運用の実態、制度改正に対するニーズ等に関する調査を踏まえ、定期借家市場の活性化、土地の有効利用を一層図る観点から、論点の整理、具体的な方策の策定に資する情報提供をさらに積極的に行う。(住宅ア a)

正当事由制度の在り方を見直し【平成 18 年度以降逐次実施】

正当事由制度の在り方を見直しに関しても、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)上の正当事由について、ア) 建物の使用目的、建替えや再開発等の事情を適切に反映した客観的な要件とすること、イ) 立退き料を正当事由の要件として位置づけること及びその客観的な算定基準を明確にすることについて法改正の議論があること

を踏まえ、同様に、所管省庁は関係省庁と連携しつつ、借家市場の活性化、土地の有効利用を一層図る観点から、論点の整理、具体的な方策の策定に資する情報提供を積極的に行う。(住宅ア b)

(5) 通勤鉄道における時間差料金制の導入【平成 18 年度以降継続的に検討】

通勤混雑を緩和し快適な通勤を確保するため、オフピーク通勤を推進しピーク時の需要の分散を図る時間差料金の導入は有効である。また、時間差料金制の導入によりオフピーク料金が低廉化すれば、都心商業地へのアクセスがしやすくなるため、都心の活性化や社会資本の有効活用に資することも期待される。

時間差料金制の導入に関しては、平成 14 年度以降アンケート調査、ヒアリング、海外事例の調査等が進められてきたが、なお検討すべき点が多い。

このため、時間差料金制の導入に伴う制度的課題、プロセス、政策的意義、技術的課題(IC カード技術の活用の可能性等) 並びに実験的導入の可能性等について、中長期的に都市や住宅、都市基盤施設などの姿がどうあるべきかという国土政策一般における広範な課題を踏まえたうえで、更に検討を進める。(住宅ア)

(6) 住宅購入後の瑕疵に対する被害者救済の仕組みの整備【平成 18 年度結論、以降速やかに措置】

瑕疵担保責任の履行の確保に関する保険制度、供託、基金等の仕組みについては、建築物の安全性が適切な費用負担のもとに最大限確保されることとなるよう、リスクに応じた費用負担、消費者、業者のモラルハザードの回避、安全性を高める関係者の努力が促進されることとなるインセンティブの付与、関連情報の開示、不良業者の排除の促進等の観点を踏まえ、検討する。(住宅ア)

(7) 一般道路における道路空間と建築物の立体的利用【平成 19 年検討、早期に措置】

経済効率性の高い都市の創造の観点からは、都市部でも細街路の多い地域では、その機能更新の際に複数街区をまとめた開発が必要な場合がある。特に街区の面積が比較的小さい中心市街地を再開発等するとき、複数街区をまとめて一体化し、一定規模の敷地として開発することが求められるケースがあるが、街区間に従前からある一般道路について、通行機能の維持や道路利用者の利便の確保などの観点から廃道することが望ましくない場合が考えられる。このような場合に、街全体の方向性の中で、既存の通行機能を残しつつ、通行者の安全性や利便性、沿道の生活環境等を考慮しながら道路空間と建築物の立体的利用ができるよう、立体的利用が可能となる場合とそのための手続きを明確にし、開発における選択肢を増やすことが求められている。

したがって、廃道するという方法以外にも、道路空間と建築物の立体的利用が可能

となるよう、そのニーズの把握を行うとともに適切な手法を選択することが可能となる方策について検討を行う。(住宅ア)

(8) 土地収用法の積極的な活用等【平成 19 年検討、早期に措置】

近年、土地の明渡裁決の取消訴訟等において、既に出訴期間を徒過した先行処分たる事業認定の違法性が争われ、明渡裁決等の執行停止が提起されるような事例が見られるが、このような行政処分に関する「違法性の承継」を認める場合には、事業認定の法律効果の安定性を損なうおそれがある。

このため、平成 13 年の改正土地収用法の施行状況やこれまでの判例を注視しつつ、また改正行政事件訴訟法の平成 17 年 4 月の施行に伴い、行政処分の早期確定の必要性はますます強まっている状況を踏まえ、違法性の承継の遮断の可否ないしそれに関する規定の設置について、平成 19 年度中に検討し結論を得る。その検討結果を踏まえて、土地収用法等の改正も含めて、違法性の承継を遮断するために必要な措置を講ずる。

(住宅ア b)

(9) 大規模店舗等の立地コントロールの適正化【平成 19 年措置済】

郊外部において、大規模店舗等の立地を都市計画、建築規制等による新たな法的仕組みでコントロールしようとする試みについて、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護となるようなことがあってはならず、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進等の土地利用の外部性をコントロールする観点から運用されるようにする必要がある。

大規模店舗等の立地コントロールが適正に行われるようにするためにガイドラインを発出することにより、地方公共団体に対し、技術的助言を行う。(住宅ア)

(10) エレベーターに関する容積率規制の見直し等【平成 19 年以降継続的に検討】

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)上、エレベーターの床面積は着床する階数分が容積率に算入されているが、容積率規制の趣旨及び経緯を踏まえ、エレベーターの床面積の容積率への算入方式の在り方について積極的な検討を行う。(住宅ア c)

(11) 公営住宅の管理運営の円滑化

収入超過者に課される割増家賃の算定方法の適正化【平成 19 年措置】

収入超過者に課される割増家賃の算定基準となる近傍同種の住宅の家賃が民間賃貸住宅の市場家賃と乖離している状況を是正し、収入超過者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能するようにするため、近傍同種の住宅の家賃の算定の際

に、礼金や更新料等の要素を加味している賃貸事例比較法に基づいた算定方法を考慮した上で、どの地域でも市場家賃と同水準となるよう検討し、措置する。(住宅ア a)

居住状況のミスマッチの解消【平成 19 年措置済】

単身の高齢者世帯が広い住宅に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じている場合に、入居希望者があられる地域においては、許容規模を超える住居に居住している入居者の自主的住替えを促すため、許容規模を超える部分については、近傍同種の住宅の家賃と同水準の割増家賃を課すことを義務付けるよう通知を発出する。(住宅ア b)

(12) 区分所有法の建替え決議要件に係る調査【平成 19 年度一部措置、平成 20 年度措置】

老朽化マンションや損傷を受けたマンションの建替えの促進が求められている。

マンション建替えの際の決議要件を定めた建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)が平成 14 年に改正され、建替え決議要件の見直しが図られたところであるが、改正後の決議要件においても建替えのために必要な区分所有者の同意(区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上)が得られなかったために建替えが進まない場合がある、特に人数要件が制約になったり、5 分の 4 という要件が重過ぎたりするという意見を踏まえ、法務省は、国土交通省との密接な連携の下に、決議要件のあり方の検討のために、同改正以降に建替えのあったマンションや何らかの支障があつて建替えができなかったマンションも含め、また、実務者へのヒアリング等により当初から建替えを断念した事例等も踏まえつつ、老朽化マンション等の建替えの実態を調査するとともに、決議要件の緩和が老朽化マンション等の建替え促進にどの程度寄与するのか等を調査する。(住宅ア)

(13) 建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る調査【平成 19 年度一部措置、平成 20 年度措置】

マンション等の区分所有建物の建替えにあたり、建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)第 62 条に規定する建替え決議がされた場合、当該区分所有建物の所有者は建物の取り壊しができるように、専有部分の明渡しをしなければならないところ、専有部分の占有者が賃借人であったときは、賃貸借契約の解約申入れ・更新拒絶等をして賃借人に対して明渡しを求めなければならない、その際、その区分所有建物について建替え決議がされていることは正当事由の考慮要素として位置づけられている。この点について、明渡しを求めるには裁判等によって解決せねばならず、賃借

人の存在により建替え計画が停滞してしまう場合があるという意見を踏まえ、所管省庁（法務省・国土交通省）において、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態を調査する。（住宅ア）

（14）マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

抵当権者の同意【平成 19 年度検討・結論】

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。）は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めており、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知する。（住宅ア a）

隣接地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者の取扱い【平成 19 年措置】

隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底する。（住宅ア b）

（15）競売の民間開放について【平成 19 年度検討・結論】

平成 17 年 12 月に発足した「競売制度研究会」において、これまでの米国その他の諸外国における民間競売制度等についての基礎的な調査検討を踏まえ、我が国の競売制度の改善策として取り入れるべき点がないか、取り入れるべき点があるとするばどのような内容が考えられるかについて関係機関との緊密な連携の下に検討を行い、結論を得る。（住宅ア）