

自民党提言に関する不動産業者アンケート調査（概要）

一般財団法人土地総合研究所

はじめに

一般財団法人土地総合研究所では、かねてより『不動産業業況等調査』を実施し、結果をWEBページで公開している。また、不動産業の成長・発展に資する研究を行うことが、当研究所の目的のひとつであり、これまで調査・研究を行ってきた。現在は、中古住宅流通市場の活性化に関する研究に取り組んでおり、この度、その一環として、平成27年5月に自民党がまとめた『[中古住宅市場活性化に向けた提言](#)』の内容に関するアンケート調査を全国の不動産業者を対象に実施した。本報告は、その調査結果（概要）をまとめたものである。

目次

はじめに	1
I. 調査概要	2
II. 単純集計結果	2
1. 回答者の状況	2
1-1. 営業年数	2
1-2. 企業の規模	2
1-3. 事務所の状況	2
2. 中古住宅市場活性化に向けた提言（自民党;平成27年5月26日）について	3
2-1. 提言1 「困い込み」の解消に向けたレインズルールの抜本的改善	3
2-2. 提言2 インспекション等の活用促進による 情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築	3
2-3. 提言3 長期優良住宅の普及、一般住宅のリフォーム履歴等の保存・活用	4
2-4. 提言4 担保評価を含む「20年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行の抜本的改善	4
2-5. 提言5 中古マンションの管理情報の開示	5
2-6. 提言6 不動産総合データベースの構築	5
2-7. 提言7 新たなビジネスモデルとその環境整備	6
2-8. 提言8 増大する空家の市場での流通事活用の促進	6
3. 中古住宅流通における仲介業務の手数料額と両手仲介について	7
おわりに	7

I. 調査概要

1. 調査対象企業

- A. 不動産業業況等調査（一般財団法人土地総合研究所）・調査対象企業（不動産流通業）
- B. ホームナビ（FRK）会員
- C. 都道府県宅地建物取引業協会会員
- D. ERA LIXIL ネットワーク・リニュアル仲介ネットワーク関連事業者

2. 調査対象 1,000 社

3. 調査方法 郵送による配布・回収

4. 調査期間 平成 27 年 11 月 20 日～12 月 18 日

5. 有効回答数 261（有効回答率 26.1%）

II. 単純集計結果

1. 回答者の状況

1-1. 営業年数

	度数	%
① 1 年未満	0	0.0%
② 1～5 年未満	15	5.8%
③ 5～10 年未満	16	6.2%
④ 10～25 年未満	55	21.2%
⑤ 25 年以上	174	66.9%
計	260	100.0%

・約 7 割の事業者が 25 年以上の営業年数である

1-2. 企業の規模（従業員数）

	度数	%
① 1 人	16	6.2%
② 2～5 人	136	52.3%
③ 6～10 人	53	20.4%
④ 11～50 人	35	13.5%
⑤ 51～100 人	4	1.5%
⑥ 101～1000 人	12	4.6%
⑦ 1001 人以上	4	1.5%
計	260	100.0%

・約半数が 2～5 人の従業員数である

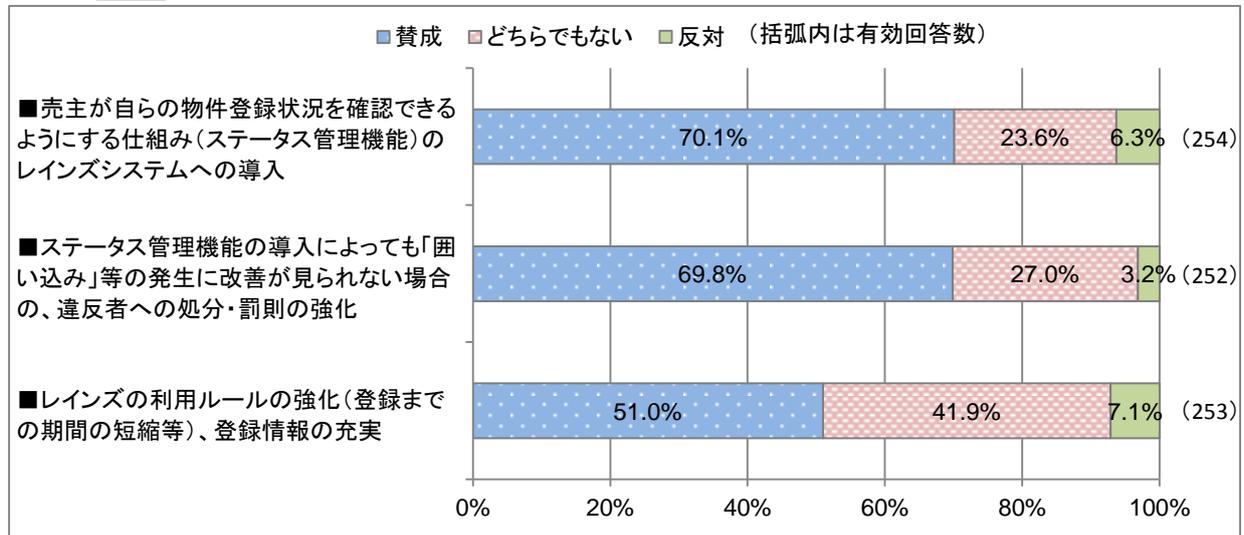
1-3. 事務所数（宅建業法 8 条②五号の事務所）

	度数	%
① 1	215	82.7%
② 2～5	26	10.0%
③ 6～10	6	2.3%
④ 11～50	9	3.5%
⑤ 51 以上	4	1.5%
計	260	100.0%

・事業所数が 1 の企業が 8 割以上である

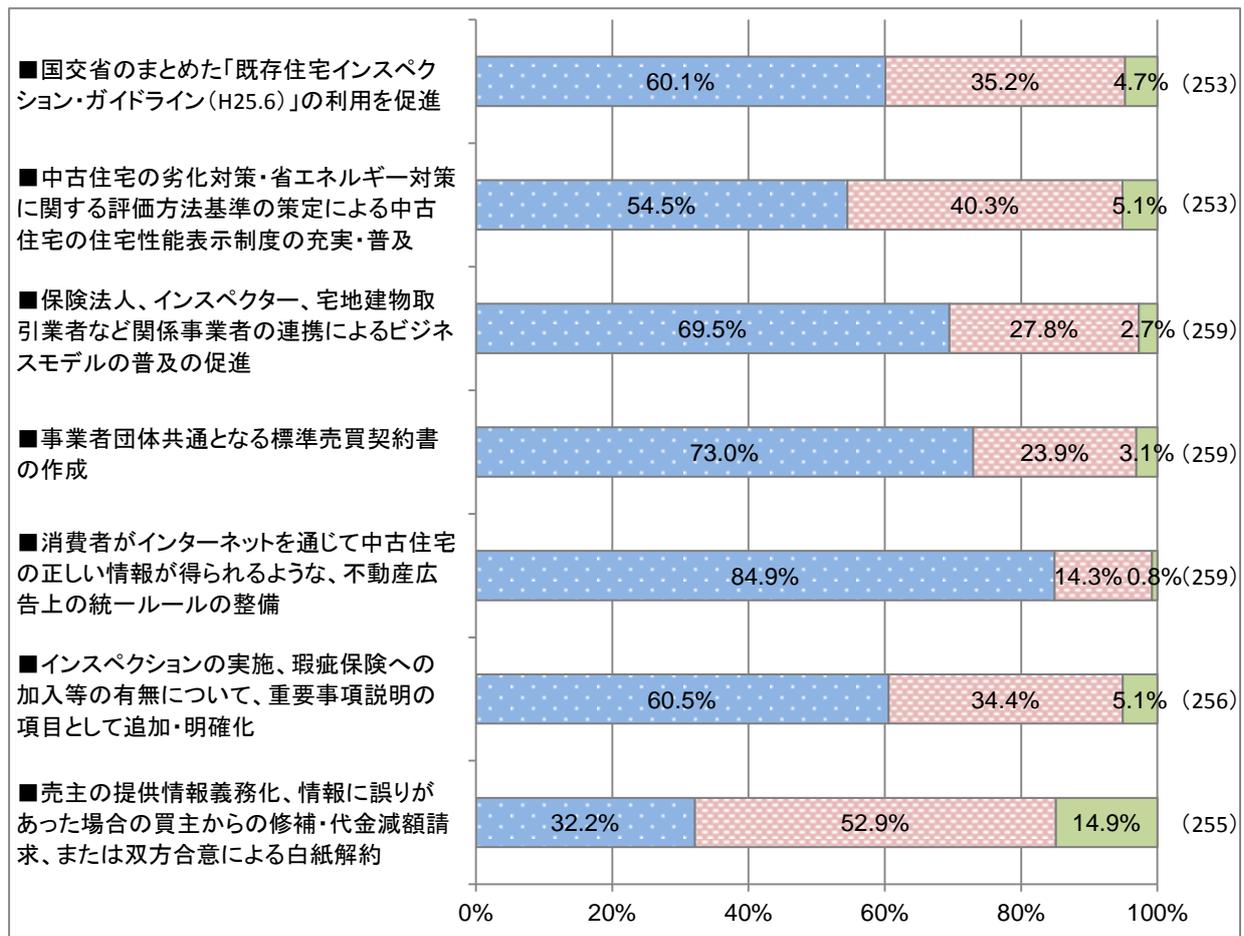
2. 中古住宅市場活性化に向けた提言（自民党;平成27年5月26日）について

2-1. 提言1 「囲い込み」の解消に向けたレインズルールの抜本的改善



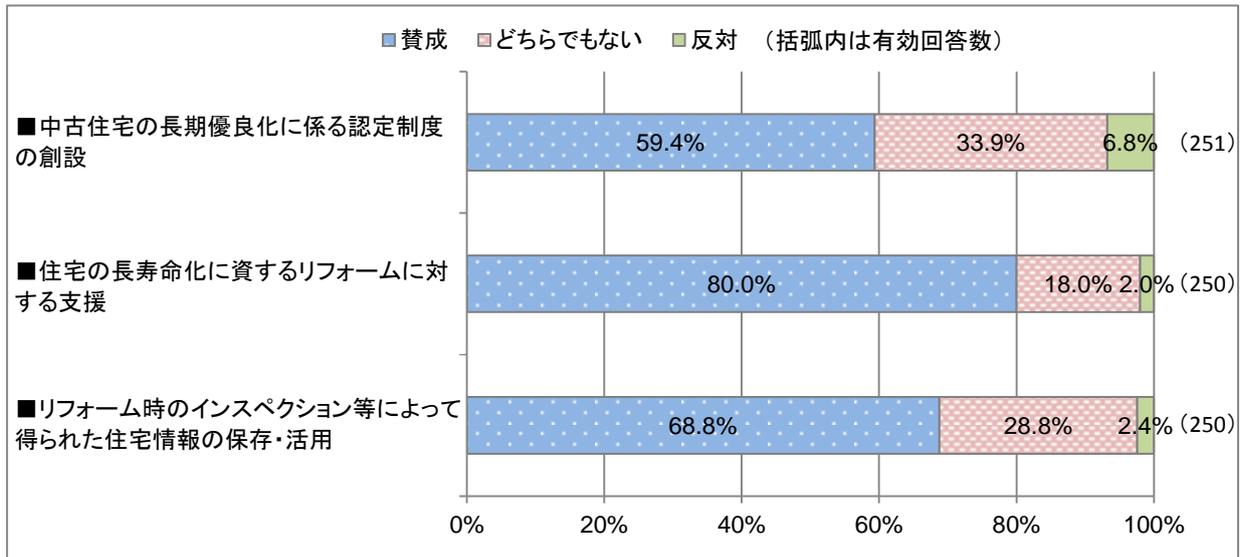
・約7割が「ステータス管理機能のレインズシステムの導入」に賛成

2-2. 提言2 インスペクション等の活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築



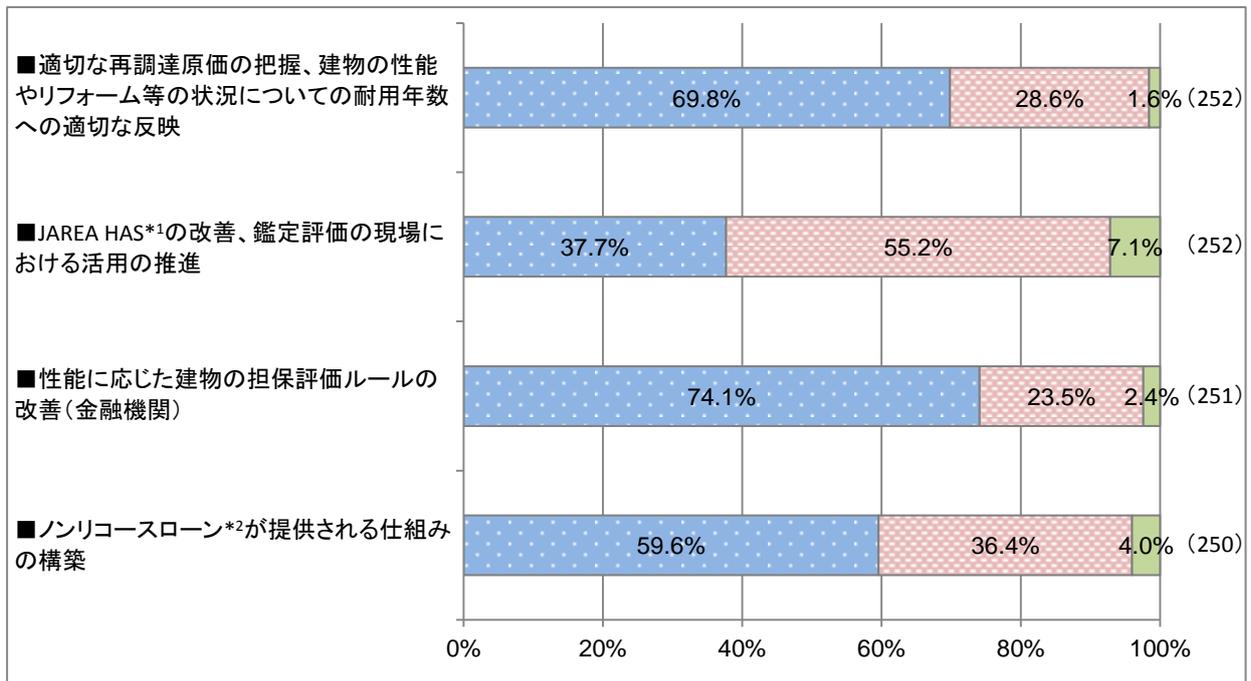
・85%が「インターネット上の不動産広告上の統一ルール」の整備に賛成

2-3. 提言3 長期優良住宅の普及、一般住宅のリフォーム履歴等の保存・活用



・8割が「長寿命化に資するリフォームに対する支援」に賛成

2-4. 提言4 担保評価を含む「20年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行の抜本的改善

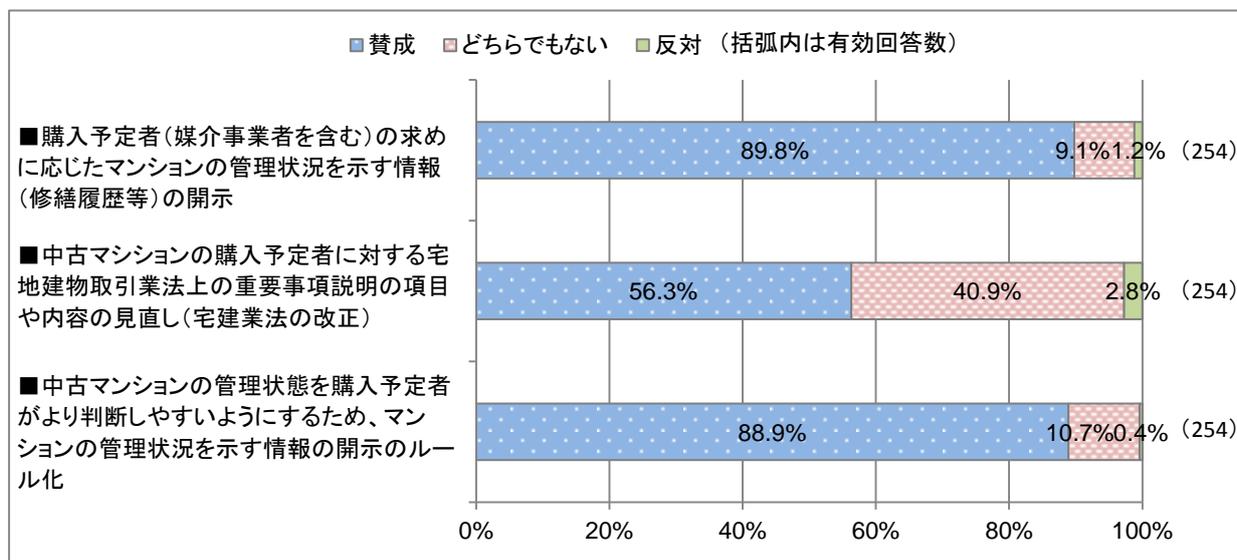


*1 日本不動産鑑定士協会連合会が開発した積算価格査定システム

*2 住宅の売却価額に残債務の範囲が限定される融資)

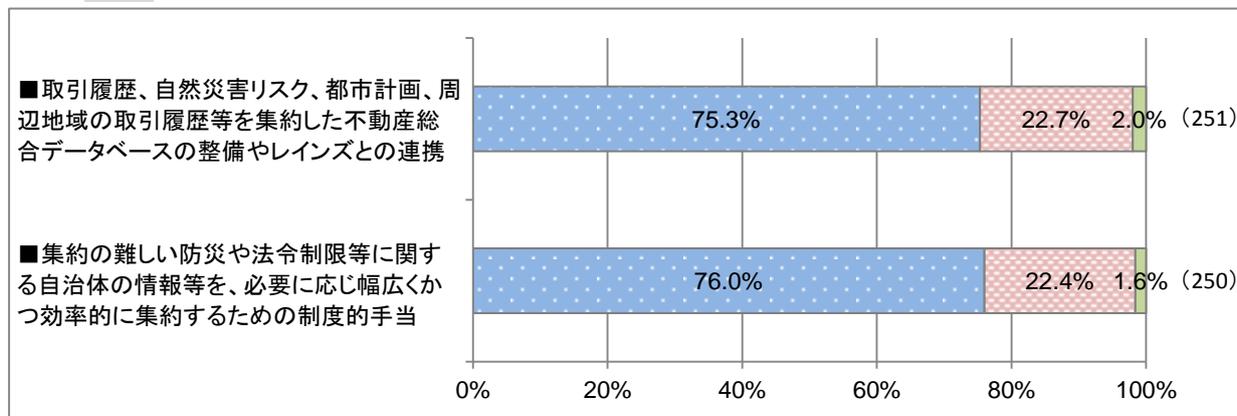
・約7割が「リフォームの耐用年数への適切な反映」、「建物の性能に応じた金融機関による担保評価」といった建物の評価基準(慣行)の改善策に賛成

2-5. 提言5 中古マンションの管理情報の開示



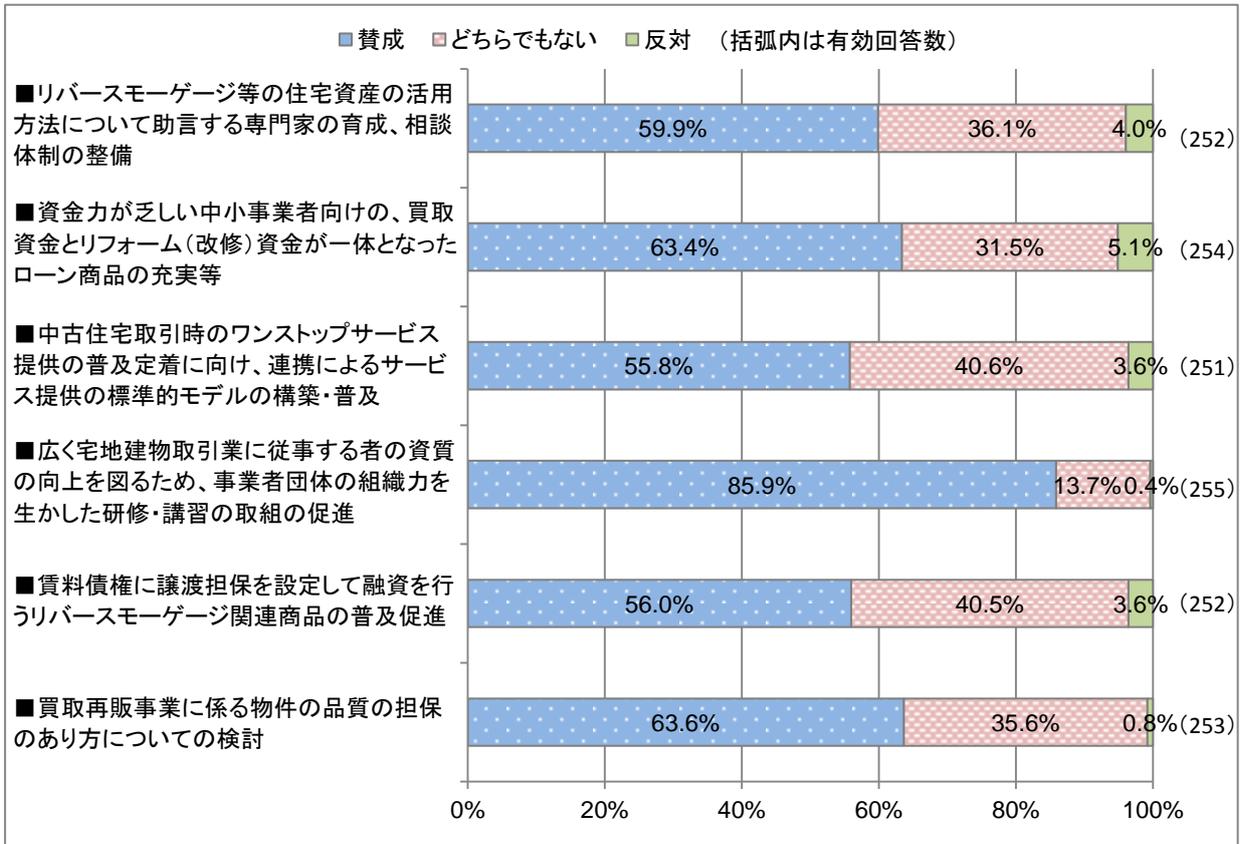
- ・約9割が「マンション管理状況の情報(修繕履歴等)の開示」「マンションの理状況の情報開示のルール化」に賛成

2-6. 提言6 不動産総合データベースの構築



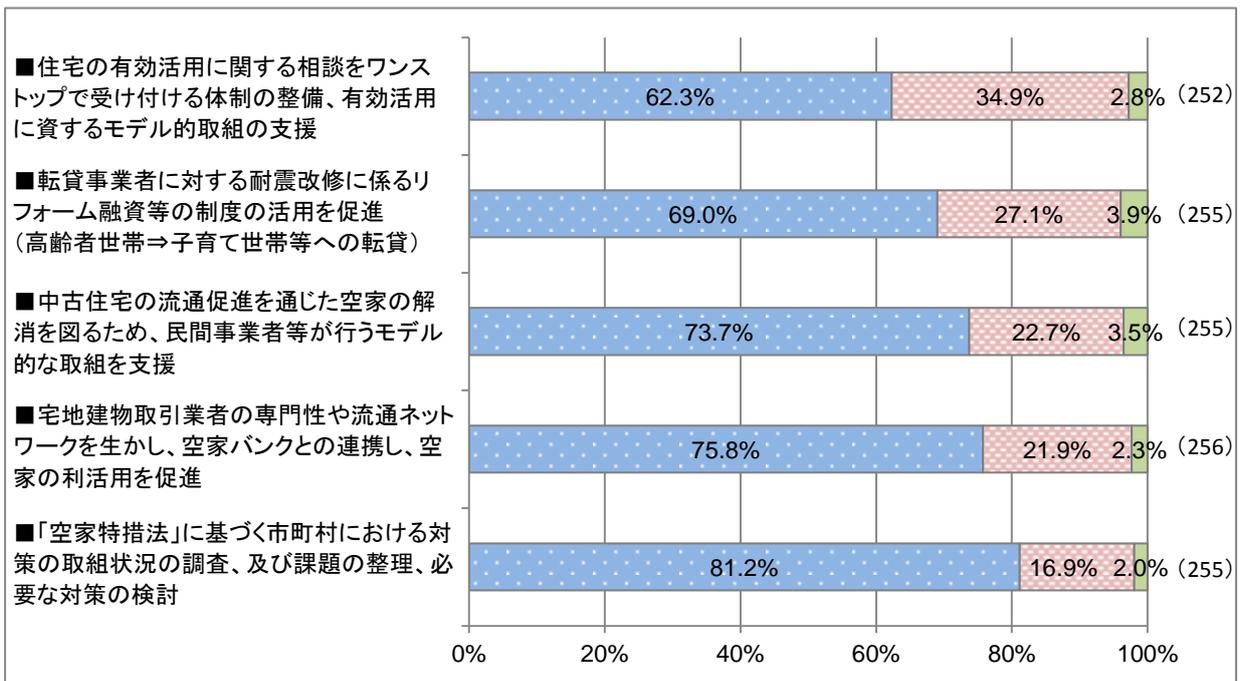
- ・約75%が「取引履歴、自然災害リスク、都市計画、周辺地域の取引履歴等の情報」のデータベースの整備、「防災や法令制限等に関する自治体の情報等」の集約のための制度的手当を希望

2-7. 提言7 新たなビジネスモデルとその環境整備



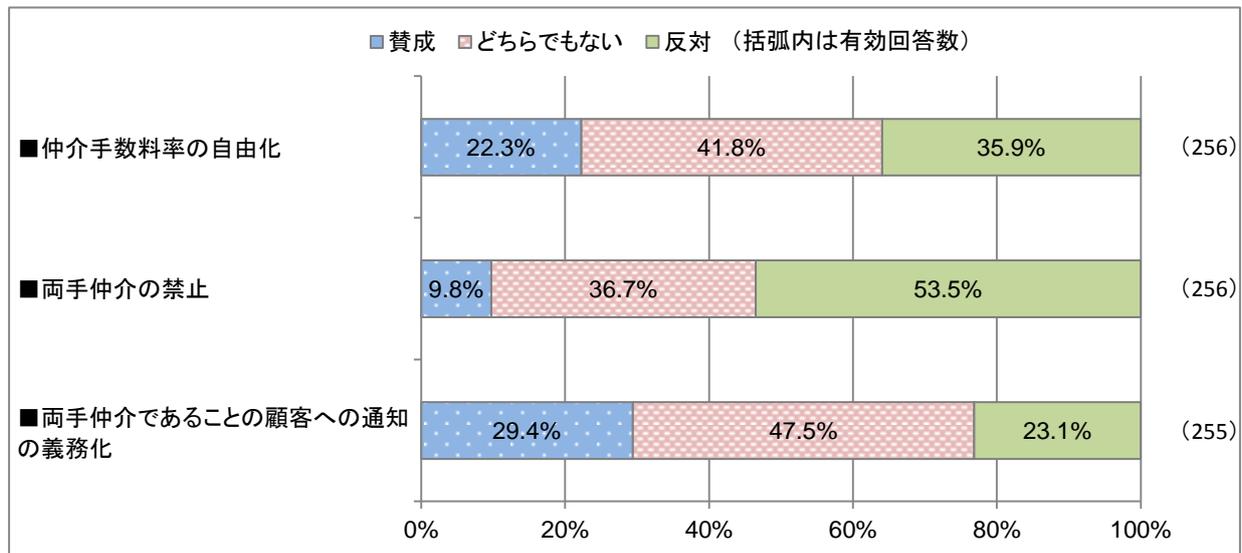
・約86%が、「資質の向上のための事業者団体の組織力を生かした研修・講習の取組の促進」を希望

2-8. 提言8 増大する空家の市場での流通事活用の促進



・約8割が、市町村における「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関する情報開示を希望

3. 中古住宅流通における仲介業務の手数料額と両手仲介について



- ・ 手数料自由化について、約4割が反対
- ・ 両手仲介の禁止について、約54%が反対
- ・ 両手仲介の告知義務化について、意見が割れる

おわりに

平成27年5月に自民党がまとめた『中古住宅市場活性化に向けた提言』の主な内容は、(提言1) レインズ改革、(提言2) 情報の非対称性の解消、(提言3) 長期優良住宅の普及と住宅履歴の活用、(提言4) 中古住宅の建物価値査定の見直し、(提言5) 取引時の中古マンション管理情報活用、(提言6) 不動産総合データベースの創設、(提言7) 不動産ビジネスの環境整備、(提言8) 空家活用の8つであった。同提言についての不動産業者を対象とした本アンケート調査では、概ね賛同する意見が多い結果となった。一方で、賛成が半数を割った項目としては、「①売主の情報提供の義務化、情報に誤りがあった場合の買主からの修補・代金減額請求、または双方合意による白紙解約(提言2の項目)」、「②JAREA HASの改善、鑑定評価の現場における活用の推進(提言4の項目)」があるが、①は売主側の負担が過重であること、②は市場価格との整合性に問題があることが、賛成を得にくい要因と考えられる。

自民党提言では、いわゆる「囲い込み」の対策として、提言1にレインズ改革を掲げているが、両手仲介の制限についての言及はないため、本アンケートでは、自民党提言とは別に追加の設問として、両手仲介の禁止および両手仲介の告知義務についても意見を調査した。調査の結果、両手仲介の禁止については、反対が過半を占めた。両手仲介の禁止は「囲い込み」の抑止になるものの、必ずしも両手仲介が顧客の利益を損なうとは限らないことや、中古住宅流通の活性化と言う観点では、両手仲介の禁止が不動産業者の意欲低下につながる恐れもあることが、その背景にあると考えられる。また、仲介手数料の自由化についても、反対が賛成を上回った。これに関する個別記載事項として、「3%+6万円」が根拠に乏しいという意見も散見されたが、自由化による値下げ競争への懸念が多く見られた。

【照会先】

一般財団法人 土地総合研究所 (担当: 大越)
 TEL: 03-3509-6973
 FAX: 03-3509-6973
 E-mail: info@tochi.or.jp

