

社会資本整備審議会産業分科会 第15回不動産部会 議事概要

日時：平成20年9月25日（木）10:00～12:00

場所：ホテルルポール麹町 ルビーの間

出席委員：＜部会長＞ 平井宜雄

＜委員＞ 井出多加子、岩沙弘道

＜臨時委員＞ 伊藤和博、櫻川昌哉、土田あつ子、市川宜克、
川口有一郎、熊谷則一、原早苗、山野目章夫

議事：
・諮問内容について
・不動産業の現状と課題について
・主な論点について

主な発言内容：

（情報提供関係）

- 売主からの情報提供については、プライバシーに関わる情報もあり、提供のタイミングと内容について整理が必要。
- インターネットなどの普及により消費者が多くの情報をもっているため、昔のように情報の非対称性があるとは言えない。何でも重要事項説明（重説）に盛り込めばよいというわけではない。
- 宅建業法第47条第1号二に基づく説明事項が膨大で、説明が長時間化する原因になっており、これを含めて検討してほしい。35条の議論だけでは不十分。
- 真に購入者に理解してもらう必要がある事項の整理、対面で説明すべき項目と書面交付で済むものの区分を明確にする必要がある。
- 重説書面の事前交付については、ぜひ進めていただきたい。
- 書面の電子的交付については、インターネットが使えない高齢者等への配慮や、電子署名等の導入による複雑化を避けることも必要。
- 「法令上の制限」をめぐる紛争数が減少しており、これに関する情報提供は重説が寄与している。しかし、修繕・瑕疵の状況など、スペック情報が不足し、説明事項について、購入者のニーズと齟齬が生じている。
- 金融でも適合性の原則があるように、情報が過多であってもかえって判断が難しくなる。
- 買主・借主側の手助けをする人（エージェント）がいれば、消費者・事業者双方にとってメリットがあるのではないか。
- 購入や賃借のプロセスの中で、契約と広告の区別がつきにくい。広告は情報提供でもあるが、このコストを誰が負担するかわかりにくい。情報提供コストは業者にと

っては回収しにくく、詳細な情報が提供されても、消費者は詳細であるほど分かりにくくなる。金融分野では格付けがあり一目で分かるようになっている。

- 買主保護のために売主の義務を増やすばかりでは売主の負担が増してしまう。日本には空き家も多く、流通の円滑化に向けて対等な立場となる意識改革、法制度が必要。それぞれにエージェントがつくと安心して取引ができる。
- 建築基準法はしばしば改正され、どの時点の基準による住宅かによって価値が異なる。物件の検討段階で情報を開示すべき。
- 現行の重説は、消費者の立場からも情報量が膨大。ただし売買と賃貸は分けて考えるべきで、売買の場合は相当の情報量が必要。何度かの時期に切り分けて説明することも必要。
- 広告で持っていたイメージと重説の内容が大きく異なることがある。広告を含めた全体の情報提供について検討すべき。

（既存住宅流通関係）

- アメリカでは住宅の価値を高める努力がされており、金融面でもノンリコースローンが中心であるため、住宅の価値をしっかりと査定している。日本でもノンリコースローンを普及する上でも、インスペクションや価格査定が非常に重要である。
- これから供給される住宅については、住宅の履歴書をしっかりと備え付けることが必要で、そのメリットを与えることが重要。履歴書の結果を価格査定に取り込んでいくことも考えられる。
- インスペクションの有効性を消費者に知ってもらうことが必要。所有者のインセンティブの在り方や過重負担の回避が今後の検討課題。
- 日本の住宅は、空き家まで含めた供給量は十分多いが、既存住宅に対する需要が少ないのが問題。リフォームの履歴を整備することにより既存住宅の価値を維持し、既存住宅の需要を伸ばすことが重要。
- 中古住宅は瑕疵が見えづらいことが不安材料。瑕疵や耐震強度、エネルギー効率など見えづらいものを見えるようにしてもらいたい。

（賃貸管理業関係）

- 投資用不動産ではプロパティ・マネジメントがオーナーとテナントをつなぐキーになっている。賃貸管理業の検討では、これが参考になるのではないか。
- 不動産の流通ルートは業者を介さない場合もあり、直接の契約で苦情になることも多い。例えば、所有する不動産を自ら賃貸するケースでも一定戸数以上保有する場合には、業者の関与を義務付け、消費者保護を強化する必要があるのではないか。
- 賃貸管理はトラブルが多い。具体的な事例を集め、制度のあり方について検討す

る必要がある。

(その他)

- 社会資本のストックが充足しつつある中で、不動産関係の制度は、ストックが少なく増やそうとしていた時代のままになっている。
- 不動産取引では間に立つ不動産業者が重要となる。不動産業者には零細企業が多く、大手ばかりの業界とは異なり、様々な問題が発生した時の解決が難しい。
- 零細企業が多いからこそ業界団体の重要性が大きい。指示系統をしっかりとすることで問題を解決する。
- 「安心安全な不動産取引」と「不動産流通市場の活性化」は相反する要素である。不動産取引には安心が不可欠となる中で、流通活性化のためにどのようなインセンティブを付与できるか、といった観点から今後の議論を進めていきたい。

(了)

文責:不動産部会事務局(速報のため事後修正の可能性あり。)