

社会資本整備審議会産業分科会 第21回不動産部会 議事概要

日時:平成21年4月2日(木)15:00~17:00

場所:国土交通省総合政策局ABC会議室

出席委員:<部会長>平井宜雄

<部会長代理>金本良嗣

<臨時委員>市川宜克、川口有一郎、熊谷則一、櫻川昌哉、土田あつ子、
原早苗、升田純、八木橋孝男、山野目章夫(五十音順、敬称略)

議題:

- (1)中間とりまとめ(案)について
- (2)賃貸不動産管理に関する事業者ヒアリング
 - ①株式会社エー・アンド・エム
 - ②東急リバブル株式会社

(1)中間とりまとめ(案)について

中間とりまとめ(案)について、事務局より説明の後、以下の質疑応答が行われた。

- 「合理化」という表現には違和感がある。例えば、金融の世界では「適正化」という用語を用いており、こちらの方が消費者保護上は適切ではないか。(3ページ)
- 告知書について、売主だけが知り得る事項だけでなく、建替え制限等の将来適用されうる規制についても項目に加えるべき。(7ページ)
- 「期待利益を下回る価格」とあるが、わかりにくい。(9ページ)
 - (事務局)御指摘のうち、用語の表現ぶりについては、事務局で検討する。将来適用されうる規制については、宅建業法第35条の重要事項説明との関係も踏まえた上で、検討する。
- 「善良なる管理者としての注意義務」とあるが、善管注意義務はかなり厳しい義務であり、告知書に関する媒介業者の義務として書くことが適切なものか。また、善管注意義務の対象がどこまでなのか、明確に表現すべき。(8ページ)
 - (事務局)媒介契約は民法上の準委任契約であり、媒介業者には善管注意義務が課せられる。告知書に記載された事項のうち、媒介業者として正確性を確認することが可能なものについては、善管注意義務を負うことになるという趣旨で記載したものの。

- 告知書に関する媒介業者の義務が、重要事項説明に関するものとは異なる旨を示すために、善管注意義務という表現をしているのだろう。それは理解できるが、表現が分かりづらいので、趣旨を明確化すべきではないか。(8ページ)
→(事務局)御指摘を踏まえ、検討する。
- 重要事項説明書について、購入者等にとって理解しやすいフォーマットを検討することも必要なのではないか。(15ページ)

- 「インспекションの最大のインセンティブ」とあるが、記載された事項は「最大のインセンティブ」とまでいえるのか。より具体的な表現を検討すべき。(9ページ)
- 売主・買主への不動産関連知識の普及啓発については、もっと広く考えるべき。現行の制度では買主保護の規定が多いが、既存住宅市場では売主も素人であることを想定して、不動産取引関連知識をどこまで情報提供するか、検討する必要がある。(11ページ)
→(事務局)新しい不動産ジャパンの稼働開始等も踏まえた上で、記載したい。
- サブリースについては、借主保護を明らかにする必要があるところ、現行法ではそのための仕組みが存在しないため、法改正で対応せざるを得ない旨を明記すべき。(13ページ)

- 今後、民間賃貸住宅部会及び既存住宅・リフォーム市場部会との連携を検討していくとのことだが、具体的にはどのようなことを考えているのか。各部会の検討が重複する恐れはないか。
→(事務局)各部会の役割分担を図りつつ、方向性がずれないように進めていきたい。

以上の議論がなされた後、必要な修正作業は委員長一任とされた。

(2) 賃貸不動産管理に関する事業者ヒアリング

(株)エー・アンド・エム及び東急リバブル(株)から、両社の賃貸不動産管理事業についてそれぞれ説明がなされた後、質疑応答が行われた。

(文責：事務局。速報版のため修正することがあります。)