

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（第27回）

平成28年9月13日

【中田不動産課長】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから第27回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、ご多用のところ、また雨の中、お足元の悪いところご出席を賜りましてまことにありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます国土交通省土地・建設産業局不動産課長をしております中田でございます。どうぞ、よろしく願いいたします。会の開催に当たりまして、暫時司会を務めさせていただきますので、ご了承を賜ればと思います。

本日は委員3名、臨時委員13名、あわせて16名のうち15名の皆様方にご出席賜っております。総数の3分の1以上に達しておりますので、不動産部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日、中川委員は所用のためご欠席というご連絡をいただいております。

また、当部会の公開についてですが、会議は報道関係者に限り傍聴が可能で冒頭のみカメラ撮り可、議事録につきましては、内容について各委員にご確認いただきました後、発言者も含めて公表ということにさせていただきたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【中田不動産課長】 ありがとうございます。

それではそのような進め方にさせていただければと思います。

本日、お手元にお配りしております資料につきましてですが、議事次第に記載のとおりでございます。ご確認をお願いできればと存じます。

あわせて、座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照賜ればと存じます。

資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申しつけいただければと思います。

また、審議の中でご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチはオン、「POWER」というところが、まず緑でついているかと思いますが、その「POWE

R)、緑についているところを、ご発言のときは紫色のボタンを押していただいて、ご発言が終わりましたら、また、もう一度、紫のボタンを押していただきますと、赤いのが点滅したり消えたりするということになりますので、よろしく願いいたします。

続きまして、本日は委員改選後初めての会合になりますので、ご出席の皆様のご紹介をさせていただければと思います。

では、資料1がございます。資料1の委員名簿の順にご紹介をさせていただきたいと思っております。

まず、最初に、中田裕康部会長です。

【中田部会長】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 浅見泰司委員です。

【浅見委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 齊藤広子委員です。

【齊藤委員】 どうぞよろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 井出多加子委員です。

【井出委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 宇仁美咲委員です。

【宇仁委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 熊谷則一委員です。

【熊谷委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 小林勇委員です。

【小林委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 中城康彦委員です。

【中城委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 丹羽洋子委員です。

【丹羽委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 濱田繁敏委員です。

【濱田委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 林徳財委員です。

【林委員】 よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 森川誠委員です。

【森川委員】 よろしくお願いいいたします。

【中田不動産課長】 山田達也委員です。

【山田委員】 よろしくお願いいいたします。

【中田不動産課長】 山野目章夫委員です。

【山野目委員】 どうぞよろしくお願いいいたします。

【中田不動産課長】 唯根妙子委員です。

【唯根委員】 よろしくお願いいいたします。

【中田不動産課長】 よろしくお願いいいたします。

なお、唯根委員でございますが、委員名簿の一番下の欄に「日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会理事」とありますが、「常任顧問」の誤りでございます。失礼いたしました。

続きまして、事務局幹部のご紹介をさせていただきます。

土地・建設産業局長の谷脇です。

【谷脇土地・建設産業局長】 谷脇でございます。よろしくお願いいいたします。

【中田不動産課長】 大臣官房建設流通政策審議官の海堀です。

【海堀建設流通政策審議官】 海堀でございます。よろしくお願いい申し上げます。

【中田不動産課長】 ほか、担当課長などにつきましては、お手元の座席表のとおりとなっておりますので、ご紹介は省略させていただければと思います。

それでは、議事に先立ちまして、谷脇土地・建設産業局長より一言ご挨拶申し上げます。

【谷脇土地・建設産業局長】 改めまして、谷脇でございます。

本日、大変お忙しい中、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会にご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

この部会、5年ぶりの開催ということでございます。この5年の間にいろいろな社会経済の変化、いろいろな出来事もあったわけでございますけれども、1つだけ、非常に大きな構造的な変化という点で申し上げますと、この5年の間に、日本の総人口が100万人ほど減少しております。一方で、400万人ほどの高齢者の方が増えているということで、本格的な人口減少、超高齢化社会というものが現実になってきているというところかと思っております。

今まで日本の成長を支えてまいりました、勤勉で非常に豊かな労働力が減少するという状況になっているわけでございます。そういう中で、持続的な経済成長をどのようにして

続けていくのか、あるいは国民の皆様の暮らしをどのように向上をさせていくのか、あるいは世界のいろいろな国がいろいろな発展をしておるわけでございまして、そういうような国々とどのように伍していくのかと、いろいろな課題がたくさん出てきているわけでございます。

私ども国土交通省あるいは政府全体といたしまして、大きく幾つかの課題に取り組んでおります。

たくさんの課題がございますけれども、1つは、地方創生ということ。もう一つは、1億総活躍。それと、生産性の向上。私ども国土交通省では、特に生産性革命本部という、「革命本部」という名前に非常に力が入っているわけでございますけれども、この革命本部というものを設置いたしまして、生産性の向上、国土交通省のあらゆる分野でこれを実現していこうといったような取り組みも進めているところでございます。

そういう中で、GDPの1割強を占めて130万人ほどの方々が働いておられます不動産分野の果たす役割というのは非常に大きい。いろいろな課題に対応していく必要があるというように考えております。特に、この前の国会で改正をさせていただきました宅地建物取引業法の件でございますけれども、やはり法律の改正の大きな目的でもございましたが、住み替えを円滑にしていくといったような観点から、既存住宅の流通の活性化を図っていく必要があるということで、改正をさせていただいたところでございます。

今般の不動産部会におきましては、まず、この法改正をしっかりと施行していくためのご議論をお願いできればと思っておりますけれども、それにとどまらずに、今後の日本の発展のために、不動産分野でどういうことを行う必要があるのかと、そういった大きなテーマにつきましても、ぜひ、ご議論をいただければというように思っているところでございます。

委員の皆様方、大変お忙しい中、ご参加をいただきましてほんとうにありがとうございます。これから、忌憚のないご意見を賜りたいと思っております。よろしく願いいたします。

**【中田不動産課長】** ありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。以降は、中田部会長に進行をお願いしたいと思います。

カメラ撮りについては、もうよろしいですか。では、カメラ撮りはここまでということにさせていただいて、部会長に以降のご進行をお願いしたいと存じます。

また、最初の部会でございますので、できますれば、部会長に一言ご挨拶を賜れば幸いです。どうぞ部会長、よろしく願いいたします。

【中田部会長】 部会長を仰せつかっております中田でございます。

不動産部会のテーマは、ご承知のとおりさまざまな分野にわたるものでございます。今回の既存住宅の流通促進というのも、まさにそういうテーマでございます。この部会には、各分野のエキスパートの皆様がご参加いただいております。ぜひ、活発なご意見を賜りまして、実り多い成果を上げることができればと思っております。不慣れではございますが、司会進行役を務めさせていただきますので、何とぞよろしくご協力のほどをお願い申し上げます。

それでは、不動産部会の議事を進めたいと思います。

お手元の議事次第にございますように、本日の議題は、不動産部会の開催趣旨等について。不動産政策に関する最近の動向、取り組みについて。今後のスケジュールについて。そして、改正宅地建物取引業法の施行に向けてでございます。

早速、中に入らせていただきます。

最初は、議事2でございます。事務局より不動産部会の開催趣旨等について、資料2に基づき説明をお願いいたします。

【中田不動産課長】 それでは、1枚紙になりますが、資料2をご覧賜ればと思います。

久々の開催であり、今年度最初ということで、この不動産部会をどういう趣旨で開催させていただくかというのを1枚に、簡単ではございますけれどもまとめさせていただいております。

お手元の紙にございますが、1の開催趣旨。まず、私どもの局長のご挨拶にありましたけれども、本格的な人口減少・少子高齢化という中で、国民資産の有効活用あるいは既存住宅ストックの流通市場の拡大、あるいはライフステージに応じた住み替えの円滑化、こういったことで、時代の変化に伴う不動産市場の環境整備というのが、今の時点で、もう一度、重要なテーマとして考えるべきではないかという認識に立ってございます。

2つ目にありますが、こうした中で、6月に公布しました改正宅地建物取引業法においては、建物状況調査ということで、インスペクションを中古不動産売買の一過程に取り込んで、きちんと手続として踏んでいただくという改正も行わせていただいたところでございます。

3つ目にまとめさせていただきましたが、以上のような状況の中で、まず、インスペクション制度について、さらに具体的な制度設計を進めるということもございますし、また、今日の不動産政策をめぐる諸課題について幅広いご検討をいただくということで、本部会を開催させていただくという趣旨でございます。

主な検討事項についてでございます。まず、インスペクション制度の具体化に向けまして、本日、後半になりますけれども、種々の課題についてご審議をいただくということとあわせまして、今日の不動産政策をめぐる諸課題についても、随時、委員の先生方のご発言、アドバイスを賜っていきたいと存じます。

以上でございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。

ただいまのご説明につきまして、ご質問等がございましたら、ご自由にお出しいただければと思います。

よろしいでしょうか。それでは、次に進ませていただきます。

次は、議事3、不動産政策に関する最近の取り組みについて、動向についてということでございます。事務局よりご説明いただきます。資料3-1と資料3-2に基づいてご説明をお願いいたします。

【中田不動産課長】 それでは、資料3-1は、国土交通省の生産性革命プロジェクトのパンフレットになっているかと存じます。

冒頭でございますので、不動産行政を取り巻きます最近の話題について、まず2点ほどご報告申し上げたいと存じます。

まず、そのパンフレットの生産性プロジェクトでございますが、本年度につきましては、政府を挙げて生産性向上ということで取り組んでいるわけでございますが、国土交通省におきましても、この生産性というのを1つのキーワードに、全省を挙げて対策というものを取りまとめているところでございます。

めくっていただきまして1ページに、いま、なぜ、「生産性革命」なのかという表題を打っているページがございます。

下のほうに3つの円がございます。私どもの国土交通省全体としての考えでございますけれども、社会全体の生産性を高めて、持続的な経済成長、成長を図っていくということで、本年、平成28年を「生産性革命元年」と位置づけて、生産性向上につながるストック効果の高い社会資本整備・活用、あるいは関連産業の生産性向上、あるいは新市場の開

拓を支える取り組みの加速化ということで、13のプロジェクトを掲げておりますが、大きくは、下の絵にございますように3つの切り口から整理してございます。

1つは、「社会のベース」の生産性を高めるプロジェクトということで、実は、この後、紹介させていただきますが、土地・不動産の最適活用といった不動産関係の話もここにございます。また、ビッグデータを活用した効率的な渋滞対策なども社会のベースの生産性を高めるということで整理させていただきました。

次に、「産業別」の生産性を高めるプロジェクトということで、例えば建設生産システムのICTの全面活用などが含まれます。

また、3つ目の「未来型」投資・新技術で生産性を高めるということでは、質の高いインフラの海外展開、こういったような話を整理させていただいているところでございます。

不動産関係につきましては、めくっていただきまして14ページに「土地・不動産の最適活用による生産性革命」ということで、プロジェクトを1つ立てさせていただいております。主に不動産投資のほうを中心としたプロジェクトを1つ挙げておりますけれども、土地・不動産につきましては、流動化を通じた有効活用を図りまして、国民サービス向上あるいは需給のミスマッチの解消、新たな需要の創出が大事だということで、下半分の欄、「主な対策」とございます。昨今、訪日外国人の方の増加あるいはインターネットで物品販売、電子商取引が拡大しているというもろもろのことなどを含めまして、特に黄色の部分につきましては、いわゆる都市力の向上ということで3つほど挙げさせていただいております。

不動産投資に係りますJ-REIT等への支援を拡充する。税制等を通じた拡充。それから、2つ目でございますが、各種都市の事業案件がありますけれども、その案件形成の一層の加速化のための規制緩和など。さらには、土地につきましては、需要を的確に踏まえた形での流通の円滑化あるいは流動化を促進し、投資や買いかえなどを進めるというようなことを挙げさせていただいております。

また右手でございますが、緑色の部分は、どちらかといいますと地域の活性化ということに関係があるかと思えます。昨今、空き家が増えているという一方で、少額の資金を投資に回して事業の展開を図るというような動きがありますけれども、例えば最初のところでございますように、小口投資を集めて空き家再生のための新たな制度、今、なかなか使える制度がないということで、こういう制度を創設していく。あるいは2つ目でございますが、地域が連携して空き家とか、空き店舗も含めまして、移住や起業などの場として管

理・活用する取り組み、枠組みを広げるといったような取り組みをさせていただくということをご予定しております。

また、そういったことを全体として支えるためには、情報基盤がしっかりとしていないといけないということで、青い部分でございますが、不動産情報の、より早く、より便利な提供、鑑定評価の充実といったことに取り組ませていただいて、2020年ごろ、REIT等の資産総額を30兆円にするということを1つの目標数値として掲げさせていただいているところでございます。

不動産関係については、今のところこの1つを登録させていただいていますが、生産性プロジェクトという名のもと以外にも、この後、いろいろ出てきますけれども、諸課題がございます。こういったことについても、本審議会でご議論を賜ればと考えているところでございます。

それが資料3-1でございます、もう一つ、恐れ入ります。資料3-2という紙をご覧くださいいただければと思います。

昨年1年間かけまして、国土審議会の企画部会になるわけでございますけれども、私どもの土地・建設産業局で、今後の土地政策の新たな方向についていろいろご審議賜って、本年8月4日に取りまとめたものでございます。これにつきましても、土地あるいは不動産の活用と管理ということがテーマになっております。

ご覧いただきまして1ページ、少し文字が多くて恐縮ですが、真ん中のほうに土地政策の新たな方向性というところがございます。その中に、赤字になっているかと思いますが、まず1つは最適活用というような考え方でございます。これは、成長分野の需要に的確に対応して、時期を逸することなく、必要な調整を経て資金や土地・不動産を供給していくというような最適活用を図るものです。それから、2つ目、真ん中には創造的活用ということで、活用の選択肢を増やす、あるいは隠れた需要をどんどん顕在化していくというような取り組みが重要ではないかということです。3つ目には、放棄宅地化の抑制ということで、空き家や空き地になってしまうという流れも、抑制していかないとけないというような大きな方向を掲げていただいております。

めくっていただきまして、具体的な施策展開ということについて、1枚まとめさせていただきます。

まず、大きな最適活用の実現ということにつきましては、①でございます、きちんとした成長分野の土地需要を踏まえた形で、土地・不動産活用の円滑化を重点的に進めるとい



うものです。例えばインター周辺の土地利用、農地をどう活用するかとか、そのような話ももろもろ伺うわけでございますけれども、官民双方の調整が円滑に開始できるような場づくりであるとか、そういった取り組みが重要ではないかとお提言いただきました。

②でございますが、不動産投資の環境整備ということで、先ほどの生産性プロジェクトに掲げてあるような内容でございますけれども、J-REITなどによる投資促進のための税制支援あるいは不動産特定共同事業といった法制度がございますが、これについて、さらに制度の充実を図るべきだという話をいただきました。

あるいはPREとございますけれども、公共団体の持つ公的不動産、これをもっと有効活用すべきではないかと、そのような話をいただいているところでございます。

また、③でございますけれども、これは、投資とか円滑な借りかえを通じた不動産ストックをフロー化する、流動化するという取り組みを、さらに進めるべきではないかという話をいただきました。

また、右手になります、2. 創造的活用の実現というところにつきましては、やはり空き家・空き地問題というのが大きな課題となっております。

①の最初のところでございますように、行政、住民、宅地建物取引業者等の協議会等を通じて、地域全体あるいはマーケット全体で活用する取り組み、枠組みをつくって進めるべきではないか、あるいは、空き家・空き地バンクについて、全国的にきちんと使える形で集約化する、または標準化するべきではないかというような話をいただいております。

また、②のほうの志ある資金の活用ということについては、昨今、クラウドファンディングということで、小口の投資で事業を支援する動きも広がってございますけれども、そういうものを活用しながら、空き家・空き店舗再生の枠組みをきちんとやるべきだというような話をいただきました。

また、左手下にあります3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実ということでは、例えば①のオープンデータ化ということで、行政が保有します土地・不動産情報について、もう少しいろいろなデータの種類、提供方法を考えて、民間のほうでいろいろ活用できる状態にしていくべきではないかという話をいただきました。さらには、④にございますが、土地・不動産活用のための鑑定評価というのを、もっと充実していくべきではないかという話をいただきました。

また、4. 放棄宅地化の抑制につきましては、所有者不明土地についてどうするかといったことについて、今後、本格的な議論をしていくべきだというような取りまとめをいた

だいているところでございます。

私どもとしましては、こういった提言を踏まえまして、今、予算、税制等、次年度の改正等に向けた取り組みを進めているというところでございます。

少し駆け足で恐縮でございますが、私どもの今の不動産の政策について、取り組みの状況は以上のとおりでございます。よろしくお願いたします。

【中田部会長】 ありがとうございます。

資料3-1、生産性革命プロジェクト、資料3-2、土地政策分科会企画部会の取りまとめについてご説明いただきました。

このご説明につきまして、ご質問等がございましたら、特に順番はつけません、資料3-1でも3-2でも結構でございますので、お出しくださいませようお願いします。

どうぞ、山田委員。

【山田委員】 資料3-2の2ページ目の2番、創造的活用の実現の②の志ある資金等の活用とあるのですが、この志ある資金等というのが、具体的にどのようなものか、ちょっと私、内容がわからなかったので教えていただければと思います。

【中田不動産課長】 恐れ入ります。明確な定義というよりは、例えば東日本大震災のときに事業ができなくなって、それを立て直そうとするときに、ほとんどリターン、もうけはなかなか出ないかもしれないけれども、少額かもしれないけど、7万円でも8万円でも、あるいは1万円でも2万円でも、お金を拠出して、それで事業経営をしていただくということが広がりました。そういう延長でございますけれども、収益は少ないかもしれないけれども、何とかその事業を応援しようという気持ちで、今までの投資とは違った形で事業参画する、そういう資金を広く「志ある資金」というように言わせていただいております。

【中田部会長】 山田委員、よろしいでしょうか。

【山田委員】 はい。

【中田部会長】 ほかに、いかがでしょうか。

では、順番に。小林委員の後、唯根委員ということでお願いします。

【小林委員】 小林でございます。

最適活用の実現というところで、ご質問をさせていただきたいのですが、先ほどちょっと例を挙げられた、例えばインター近くの土地の利用とかおっしゃっていました。

それで、私どもの会員のほうから、いつもいろいろ要望が出てくるのですけれども、例

例えば市街化調整区域あるいは農地転用の問題とか。今後、こういう問題について、今までの規制の緩和ということを考えておられるのかどうか、ちょっとお聞かせいただきたいと思います。

【中田不動産課長】 国土審議会のほうでもいろいろ議論が出ましたけれども、農地転用がなかなか進まないなどいろいろな事情があるのを、もう少し何とかすべきではないかというお話をいただきました。

私どもとしましては、土地・建設産業局、それから農林水産省ともいろいろお話し合いもさせていただいているのですが、今、ほんとうに土地利用という、その目指すところがあるのになかなかできないということがあるとするれば、それは、どのようなところがネックになっているのかということも含めまして、関係省庁と話をしているところでございます。その中で、広く全国的に対応が必要なものがあれば、前に進めるように、まさに調整しているところでございますので、ご指摘いただいた規制緩和あるいは手続の簡素化のようなことも含めまして、関係省庁とさらに検討を進めてまいりたいと思います。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。

【小林委員】 はい。

【中田部会長】 それでは、唯根委員、お願いします。

【唯根委員】 ありがとうございます。唯根です。

資料3-2の最適活用の実現の①と、2の創造的活用の実現のところに、①の中には官民対話等の支援、そして場づくりという言葉、それから2の創造的活用の実現の①のところに、「行政、住民、宅地建物取引業者等の協議会等を通じ」というご説明があるのですが、これは、既に具体的にある組織なり関係機関というものを使ってというご提案なのか、それとも、これから一から始めるものなのか、もしわかれば教えていただければと思います。

以上です。

【中田不動産課長】 まず、最適活用、左手の①のところでございます。ただいまもお話がありましたけれども、例えば農業との調整とか、そういうことになると、農林水産省関係の機関も該当しますので、そういう関係機関と話しながら、民間の方がうまく入れるような仕組みをどうしたらよいかというのを、今、検討を進めさせていただいているというのが左手の①でございます。右手、空き家・空き地のことにつきましては、現時点でも、これは各地域によって違うのですが、宅地建物取引業者と自治体が一緒になって、空き家・空き地対策に取り組まれているところも出てきております。そういった行政と民間

の皆様方が一緒になって、初めて解決すべき地域問題が多くございますので、私どもとしましては、そういった地域の協議会というような形になるかもしれませんが、そういう地域的な取り組みを後押しするような予算制度などの検討を進めさせていただいているところでございます。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。

どうぞ。

【唯根委員】 そうしますと、今、消費者庁が、消費者安全法の中で地方協議会というものをつくって、コミュニティーというか地域のいろいろな課題を関係者総出でやっているという協議会をつくるようにという施策を、随分進めているのですけれども、こういったところとの連携というのもお考えでしょうか。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。

ここに掲げてございます空き家・空き地問題というところに焦点が行っておりますけれども、今現在、進めつつある地域的な取り組みというのを生かした形で、地域的な課題の解決に取り組んでいきたいと思っております。

【唯根委員】 ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかに、いかがでしょうか。

どうぞ、齊藤委員。

【齊藤委員】 ありがとうございます。

2のところ、創造的活用の③広く豊かな土地利用の推進の1つ目の、所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討、すみません、何をどういうふうにするのか想像できないもので、もう少しご説明いただけたらと思っております。

【中田不動産課長】 恐れ入ります。こちらは、これからの大きな課題でもございます。

まず、マッチングというためには、それを支えるデータとか、きちんとした情報がないといけないということで、まずは空き家・空き地バンクの整備などを進められておりますが、その延長で、きちんとした情報を欲している人と、情報を出す人を、うまく結びつける仕組みというのを、さらに構築したいということで、すぐにとりよりかは、まず空き家・空き地バンクを整備した次のステップとして取り組んでいくというようなことを考えてございます。

【中田部会長】 どうぞ。

【齊藤委員】 すみません、そうすると、「第三者」というのは利用希望者というように考えればよろしいのですか。ちょっと第三者というのは、どういうものかなど。

【中田不動産業課長】 すみません、第三者といいます、利用希望者ということになると思います。

【齊藤委員】 ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにいかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。

それでは、次に進ませていただきます。

今度は、議事4でございまして、今後のスケジュールにつきまして、事務局から資料4に基づきご説明をお願いいたします。

【中田不動産業課長】 恐れ入ります。それでは、資料4、今後のスケジュールについてという紙をめくっていただければと思います。

まず、1ページ目で、本審議会の1つの大きなテーマになりますインスペクションに関するご説明を進めさせていただければと思います。

1ページ目、宅地建物取引業法の改正でございまして、この6月3日に公布されてございます。

中身につきましては、その四角の中、少し文字が多くて恐縮ですが、既存建物取引時の情報提供の充実ということで、特に紫の部分がインスペクションという部分になってくるかと思えます。インスペクションの導入の背景としては、購入者の方が住宅の質に対する不安を抱えており、安心・安全な取引をどうするかが課題となっていることが挙げられます。特に、既存建物については個人間の売買というのが多く、一般消費者である売主に広く情報提供を求めることや瑕疵担保責任を負わせることも困難というような事情もございまして。

こうした中で、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、安心な取引ができる市場環境を整備したいということで今回の改正を行わせていただいております。

左手のほうに、「取引フロー」という流れがございまして。大きく法改正させていただいたのは3点でございまして。この「取引フロー」においては、上から下に手続が流れるわけですが、まず赤い部分です。①媒介契約締結時についてはということで、新たな措置内容、①の真ん中の欄になりますが、宅地建物取引業者がインスペクション業者のあつせん可否を示して、媒介依頼者の意向に応じてあつせんするということを規定しております。

す。「インスペクションをしますか、しませんか」と依頼者に確認する。依頼者が希望する  
なら、インスペクションを実施する業者を紹介するというような手続を踏んでいただく  
というのが1つ。

それから、インスペクションを実際にした後のことになってきますけれども、②重要事  
項説明時になります。青い部分になりますが、重要事項説明時には、きちんと宅地建物取  
引業者からインスペクション結果の概要を買主に対して説明していただくという手続が2  
つ目でございます。

3つ目が、売買契約締結時になります。インスペクションをした結果、それを売主と買  
主が相互に内容を確認していただいて、書面で宅地建物取引業者から交付するという手続  
で、後々のトラブルが生じないように手続をしていただきたいということです。大きくこ  
の3つの手続が、今回の法改正で規定されたというものでございます。

目標としまして、成果指標とありますが、こういった取り組みを通じて、既存住宅流通  
の市場規模を、平成25年の4兆円から平成37年の8兆円に拡大する。あるいはインス  
ペクションを受けた上で、既存住宅売買瑕疵保険の加入を、今の5%から20%へと増加  
させる。こういった目標を掲げて取り組みを進めていくというようなことを内容としてご  
ざいます。

その他、2つ目、3つ目がございます。2には、不動産取引により損害を被った消費者  
の確実な救済を規定しております。ピンクの部分でありますけれども、営業保証金・弁済  
業務保証金の弁済対象者から、宅地建物取引業者を除外するという規定でございます。

あるいは3つ目、緑の部分でございまして、宅地建物取引業者の団体による研修をきち  
んとやっていただくような努力義務が規定されたというものでございます。

今回の審議会では、このインスペクションの部分について、手続を定めたものの、より  
具体的にどうしていくのかというところが、まだきちんと制度設計、詳細が詰まっていな  
いところもございまして、審議会のご指導を賜りながら内容を詰めていきたいというよ  
うなものでございます。

めくっていただきまして2ページになります。

宅地建物取引業法改正の今後の施行でございまして、改正の内容によって、公布から2  
年以内の施行あるいは1年以内の施行というので分かれてございます。上の青い部分、建  
物状況調査関係とありますが、これは、インスペクションに関する部分でございまして、  
インスペクションについては、公布から2年以内の施行ということになっております。

また、先ほどの1ページ目、2つ目のピンクの部分、3つ目の緑の部分などにつきましては、公布から1年以内に施行ということで、2段階の施行になっているわけでございます。

特に、青い部分のインスペクションに関しては、公布から2年以内の施行ではございますけれども、改正法を円滑に施行し、宅地建物取引業者の実運用につなげていただくためには、できるだけ早く、インスペクションなどの内容を詰めて、皆様方に周知を図っていくということが必要となりますので、今後の段取りにつきまして3ページをご覧くださいればと思います。

3ページのスケジュールについてということで、上の段は不動産部会のスケジュールということで、今、事務局のほうで考えさせていただいているものでございます。下の段は、今後の法施行をどうしていくかということで書かせていただいております。まず、下の段の法施行の展望をいたしますと、公布から1年以内に施行するものというのは、6月に公布したものですから、一応、私どもとしては来年の春ぐらいの施行というのを、今、念頭に置いてございます。そうしますと、来年の春までにきちんとした関係省令あるいは通知等の整理をしていく必要があるだろうと考えております。

また、インスペクションにつきましては、公布から2年以内の施行、ここでは平成30年度の春のところを念頭に置いておりますけれども、この平成30年度の春を念頭に置きましても、周知をして宅地建物取引業者の皆様方にきちんと手続をしていただくというようなことを考えると、やはり1年ぐらいかかるのではないかと考えます。そうすると、公布から1年以内の施行のものと同じように、来年の平成29年度の春を念頭に諸準備を進めていく必要があるのではないかと考えているところでございます。

次に、上の段の不動産部会のスケジュールのところをご覧くださいければと思います。この不動産部会におきましては、まずは改正法の施行に向けまして、インスペクション制度の具体化などについてご審議賜りたいと思っておりますけれども、この審議を、関係省令等の整備を考えますと、できれば年内を1つのめどとして、整理をしていただければというように考えているところでございます。

また、不動産をめぐる政策的諸課題、それは空き家・空き地対策あるいは既存住宅の流動化、その他もろもろございますけれども、これについても、あわせてご審議賜りたいと思っております次第でございまして、ピンク色で記載しているところでございますが、本日9月13日、次回11月9日、次々回12月の後、点々となっておりますけれども、引

き続きご審議賜りたいと思っているところでございます。まずは、年内のこの3回をめどとして、インスペクションの制度の具体化というところを、取り急ぎ、ご審議賜ればというようにスケジュールを描いているところでございます。

少し説明が長くなりましたが、以上でございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。

インスペクションの制度化につきましては、この後の議事で資料5というのがございまして、そちらで、またご審議賜りますので、ここでは、資料4につきまして、ただいまのご説明についてのご質問、あるいはスケジュールについてのご質問等をいただきたいと存じます。

小林委員、その次に齊藤委員。

【小林委員】 すみません、では、お先に。

1ページなのですけれども、インスペクション制度で、買主の保護になるということと、建物の質を踏まえた判断に有利な影響を及ぼすということなのですけれども、逆に、消費者が売主の場合に、売主にとっては、既存建物で、しかも仮に30年近くたっていれば、当然、瑕疵はあるだろうという判断ができるわけで、インスペクションした結果、建物の評価、全体的な媒介に影響が出るということが、果たして受け入れられるのかという疑問が残ります。

売買価格に、既存住宅の場合に建物評価が果たして乗っているのか。もう前から議論がありまして、実は、我々の査定というのは、もう20数年たてば建物価格はゼロが基本なのです。だから、土地値で出しているわけですから。そこでインスペクションをして、仮に主要構造部に欠陥が見つかったときに、これを改善しなさいと。見つからなければ瑕疵保険に入れるということになるのですけれども、見つかった場合にどうするのかと。価格ダウンは免れない。

そうならば、例えば、主要構造部に欠陥があつて、耐震性能が極度に落ちているという場合に、数百万の改修費用をかけて売主がやるのか。これは、おそらくやらないだろうと思うのです。それならば、解体して更地にしてしまったほうが数段安く上がるということ。

だから、こういうところは、売主の積極的な意思を、インスペクションについては求めていくというのがなかなか難しいのだろうと思うのです。

1つ解決策としては、今後、建物の価格評価というものをきちんとしていかないと、建物に欠陥があつた場合に、では、この分をお引きしますという交渉の材料には絶対になら



ないのです。その辺は、正当な評価を建物に、基準的なものをつくって、きちんと乗せられるのかどうか、こういうことを考えていかないといけないのかなというように思っておりますが、それについてご意見をいただきたいと思います。

それと2ページなのですけれども、37条1項です。今度、追加されたものですが、既存の建物である場合に、構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項を記載しなさいというように書いてございますけれども、これは、合意した事項がなければ書かないのでよいのかどうか、これは質問させていただきたいと思います。

以上です。

【中田部会長】 今の2点について、お答え、お願いします。

【中田不動産課長】 まず、1点目の建物価格評価の話でございます。私どもとしても、既存住宅流通市場をどうするかという意味で、適切な評価・価格査定というのが大事だということで、昨年、不動産鑑定士の鑑定評価と宅地建物取引業者が用いる既存住宅価格査定マニュアルの改正を行ったところでございます。その効果が、実際、どこまで出ているのかなどについて、今、フォローアップもさせていただいておりますが、なかなか、一朝一夕ですぐに効果が出るところまで来ていない現状もございまして、評価の話というものの重要性については、皆様方のご指摘のとおり、私どもも非常に大きいと思っておりますので、引き続き対応を進めさせていただくように考えたいと思います。

2点目でございますが、今、まだ検討途上でもございますけれども、一応、合意がなければ書かなくてよいということを念頭に、作業的な詰めを進めているところでございます。

【中田部会長】 それでは、齊藤委員。

【齊藤委員】 ありがとうございます。

ちょっと確認なのですが、この「既存住宅」というのは戸建だけでしょうか。中古のマンションも含まれているのでしょうか。

マンションが含まれていると、共用部分と専有部分があって、建物のインスペクションのやり方とか、主体者、調査のやり方が変わってきますので、確認させていただきたいと思います。

【中田不動産課長】 インスペクションの話につきましては、また後ほど出てまいります。既存戸建だけではなくて、中古のマンションも念頭に置いてございます。戸建あるいはマンションを想定したインスペクションのガイドラインというのも、国土交通省のほうで出させていただいておりますので、後ほど紹介をさせていただければと思っております。

ます。

【齊藤委員】 わかりました。そうすると、共通していることもあるし、分けて考えなくてはいけないこともあると思ってよろしいですね。ありがとうございます。

【中田部会長】 誰が、どの部分まで調査するか、これはまた次のところで詳しくご検討いただきますが、とりあえずマンションも入るということで。

ほかにかがででしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次も関連いたしますので、また必要があれば、こちらもご参照いただければと思います。

引き続き、事務局から改正宅地建物取引業法の施行に向けてということで、資料5に基づいて説明をお願いします。

【中田不動産課長】 恐れ入ります。いろいろな案件、駆け足の説明になって申しわけございません。

本日のご議論で、後半になってきまして、このインスペクション、法改正に伴うところの最初のポイントにかかわる事項についてご審議をということで、資料を用意させていただいております。

めくっていただきまして、資料5の1ページをご覧賜ればと存じます。本日は、まずインスペクションに係る論点ということで、大きくは①、誰が調査するのかということで、実施する者の要件というのをどう考えたらよいのかということでございます。

2つ目には、どういった部分まで調査するのかということでございます。先ほど、齊藤委員のご指摘もございましたけれども、調査対象範囲をどうしていくのかというようところで、大きな方向についてご意見を賜ればと思います。

また、(2)でございますが、標準媒介契約約款の見直しということで、その下のフロー図でございます。法改正に伴いまして、大きく3つの段階で手続を定めておりますけれども、まず、本日は、媒介契約締結時におきまして、媒介契約の約款などをどうしたらよいのかという点につきましてご議論を賜りたいと思っております。重要事項説明、売買契約の締結段階の話については、次回、また改めてご審議賜るよう準備させていただければと思います。

それでは、まずインスペクションに係る論点ということで、めくっていただきまして、2ページをご覧賜ればと存じます。

国会のご審議の中で幾つかご意見をいただいております。また、政府のほうでご答弁さ

せていただいている次第でございますが、一番上の○でございます。まず、建物状況調査を実施する者について、建築士以外に、例えば建築施工管理技士、宅地建物取引士もいらっしゃるかもしれませんが、ほかの有資格者の方はどうなのかというようなことの質問でございます。

私どもとしましては、典型的には建築士でというようなご答弁をさせていただいておりますが、そのほかの者はどうであるかということについては、この青字の部分になりますが、建物状況調査を実施する者につきましては、まず①建物の設計・調査の専門知識があること、これが大前提だろうと考えております。次に②指導・監督などの仕組みが制度上確保されていること。例えば建築士法があって、何かの際には行政当局として対応も考えられるという、そういう制度上の枠組みがある。さらに③必要な人数が確保される。やはり人数が確保されないと全国的な実施が難しい面があるということで、この3つの要件が必要ではないかというような答弁をさせていただいております。

建築士以外につきましては、こうした要件に該当するか、今後、慎重に検討していきたいというようなことで整理させていただいております。この点、まず、今日、ご審議を賜ってほしいという1つでございます。

それから、2つ目の○でございます。宅地建物取引業者が適切にインスペクション業者のあっせん、インスペクションの説明が行える環境を整備することが重要と考えるが、国としてどのように取り組んでいくのかと質問を頂いております。宅地建物取引業者の手續として、法律上、定めたということでもありますけれども、きちんとそれが実運用、実ビジネスの中で担保されるためには、どういう取り組みをしていくのかということでございます。私どもとしては、青字の部分でございますが、消費者が理解しやすく、また、宅地建物取引業者が適切に説明を行えるように、媒介契約書、あるいは重要事項説明書の標準書式、建物状況調査の報告書のひな形というのをきちんとつくってほしい、それを周知するように努めてほしいと、このような話をさせていただいております。また、この部分については、本審議会ですらいろいろご指導を賜りたいと考えているところでございます。

その他、3つ目の○に「有効期間内」とありますが、インスペクションを実施しても、大分前に実施したものなどは、なかなか使えないのではないかと話がありました。あるいは、1年以内とか3カ月前とか、そういう直近の建物状況調査結果があっても、その間に自然災害ということで、地震があつたりした場合に、それが有効かどうかを考える必要があるのではないかと、このようなご質問がございました。

私どもとしましては、自然災害などの発生状況に関する情報提供というのは重要であり、消費者保護の観点も踏まえて、今後、引き続き検討したいという話をさせていただいております。

それから、4つ目の○でございますが、今回の法改正を踏まえて、業界団体の協力を得ながら、インスペクションが、どの程度、行われるのか、やはりデータ、数字としてきちんと整理していく必要があるのではないかというような話もいただいております。この辺は、インスペクションの活用実態の把握、あるいはさらなる活用の促進のために、どうしたらよいかといったことについて、業界団体の皆様と連携・調整して、できれば毎年度の実施報告をどのように行うかということ整理していきたいというようなことを考えている次第でございます。

国会では、そういう審議があったということで、本審議会で、本日、ご意見を賜りたいところには、2ページの上の2つの○の部分に関係してくるかと思いますが、まず1点目、インスペクションを実施する者の要件として、どう考えたらよいかということで、3ページをご覧賜ればと思います。

インスペクションにつきましては、誰がやるのかということですが、建物状況調査の第三者性、公平性をどう担保するのか。インスペクション実施のための十分な体制を、どう考えたらよいか。特に、地方部におきましては、インスペクターと呼ばれる方々もそう多くないというような事情もある中で、どうしたらよいかということで、いろいろ議論がなされたところでございます。

国会審議における政府答弁という黒字の下に、赤字がございます。今、事務局としましては、国会の答弁を申し上げました、大きく3点でございますが、専門知識がある、あるいは指導・監督の仕組みが制度上きちんとある、3つ目には、必要な人員が確保される、こういう要件を満たす者として、まずは建築士であって、建物状況調査に関する一定の講習を修了した者であることを想定しているということでございます。

建築士の資格を持たれていて、インスペクションの講習を受けた方々が、本年3月時点で約1万1,000弱いらっしゃいます。現時点では、もう少し増えていると思いますが、そういう方々をまずは念頭に置いている次第でございます。

ただ、国会のご答弁でも申し上げましたように、それ以外の方々について、こういう要件も念頭に置きながら、どう考えたらよいかということについて、本日、委員の先生方のご意見を賜りたいというのが1つでございます。

なお、インスペクションでございますけれども、参考資料1に、白黒で恐縮でございますが、これは、既存住宅（戸建）のインスペクションを想定したモデル様式となっております。同じように既存マンション用もあるのですが、このコピーは既存住宅（戸建）を想定してございます。これを見ていただきますと、1ページめくっていただきまして、検査業務の実施概要、検査対象住宅の概要とありますが、特に4ページ、検査結果の概要ということで、まず、基礎などの重要な部位に係る劣化の状況。それから、その下の欄になりますと、シロアリなどの状況。右手の欄、内部になりますと、天井、内壁、床などの状況ということで、構造上、主要な部分や雨漏り等に関する部分などについて、モデル様式として示しているところでございます。

本様式につきましては、住宅瑕疵担保責任保険協会が作成した講習用のテキストのモデル様式ということで、これをもとに、それぞれの瑕疵保険会社が自分の会社に合った様式をお使いになっているということになるかと思えます。

こういうインスペクションを想定しているということで、建物について専門的な知識がある程度、ある方ではないと、なかなか難しいのではないかとというようなことも想定いたしまして、私どもの考えとしまして、まずは建築士という方が想定されますが、中には設計に専念されている建築士もいらっしゃいますので、実際にインスペクションすることであれば、それなりに建物を見るポイントなどについて講習を受けられた方というのが想定できるのではないかとということで、まずは整理させていただいている次第でございます。

あわせて、関連いたしますので、資料5の4ページのインスペクションの調査対象範囲について、先にご説明をさせていただければと思います。インスペクションの調査対象範囲をどのようにするか、どこの部分まで調査するのかということについてでございます。

インスペクションにつきましては、きちんとした調査を行って、既存住宅売買瑕疵保険に入っていただくことで、買主にとってもより安心な取引になると考えております。何かあったときにも、保険から担保されるということにつながりますので。

私どもとしては、既存住宅売買瑕疵保険への加入というのを念頭に置いた形のインスペクションをやっていただくことが、今回の法改正に伴うインスペクションとしてはふさわしいのではないかと考えてございます。

4ページの上の段に「参考」とありますが、最初の○に書かせていただきました。まず

は実態といたしまして、各宅地建物取引業者の団体におきまして、既存住宅売買瑕疵保険への加入を前提とするインスペクション普及促進のための取り組みというのを実施していただいているというようなことが1つ挙げられます。

それから、2つ目の○でございます。既存住宅売買瑕疵保険制度におきましては、構造耐力上の安全性あるいは雨漏り、水漏れ等防止の観点から、次のような部分を瑕疵保険検査の対象としているということで、まずアでございますが、構造耐力上主要な部分。これは、基礎、基礎ぐい、壁、柱、その他になります。また、イの部分、雨水の浸入防止ということで、屋根、外壁、開口部における戸・枠その他の建具、排水管といったところを対象としてございます。

我々といたしましては、現時点では赤字の部分になりますが、インスペクションの調査対象範囲というのを、既存住宅売買瑕疵保険の対象としている範囲と同様にすることを考えております。細かなチェックをかけていく必要はございますけれども、基本的に、瑕疵保険の対象範囲と同様だと考えていくことがよいのではないかと考えている次第でございます。それが、2つ目のインスペクションの対象範囲というようなところでございます。

それから、本日のご審議で、最後、検討事項の3番目になりますが、5ページに、改正法を踏まえた標準媒介契約約款の見直しということで、手続の1つ目で、インスペクションの業者をあっせんしますか、どうですかと、あっせんの有無に関する事項を新たに手続として導入するということがございました。これに関連しまして、資料を1つご用意させていただきましたので、ご説明申し上げたいと存じます。

参考資料2というのが後ろに添付されておりますが、こちらをご参照頂きながらお聞き賜ればと思います。

改正法におきまして、標準媒介契約約款を見直して、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加するということが措置されてございます。

参考資料2をめぐっていただきますと、2ページの下の方ですが、この赤字の部分を追加で記載したいというものでございます。

なお、標準媒介契約約款につきましては、あくまでも「標準」ということでございますが、国のほうで、取引の参考にしていただくために定めているものでございます。

ここに、3で追加させていただいております「建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項」ということで、あっせんの有無、あっせんするかしないかを契約の中できちんと書いていただこうというのを追加させていただきたいと思っております。

それが1つと、標準媒介契約約款につきましては、もう一つ、法改正に関連しまして追記する部分があります。参考資料の2ページの上のほうになりますが、1成約に向けての義務というところの三、赤字になりますが、目的物件の売買、交換の申込みがあったときは、宅地建物取引業者は、遅滞なく、これを売主に報告するというのを書かせていただいております。改正法第34条の2第8項で同様の趣旨が法文上規定されてございます。それに伴いまして、標準媒介契約約款にも、重要な話として盛り込ませていただくということにしたいというのが2点目でございます。

それから、あわせまして、3点目でございます。資料5の7ページになります。参考資料2で言いますと、7ページになります。不動産流通4団体で、既に平成23年6月に、暴力団など反社会的勢力排除のためのモデル条項というのをに入れていただいております。なかなか、標準媒介契約約款の見直しという機会がなかったものですから、私どもとしては、そういう意味では作業がおくっていた格好になりますけれども、今回、標準媒介契約約款を見直すということでございますので、こういう反社会的勢力の規定を入れさせていただきたいということでございます。

中身につきましては、それぞれの各事項を確約するというところで、例えば、自らが反社会的勢力ではないことというようなことを盛り込む。あるいは、第18条第2項になりますけれども、次のいずれかに該当した場合には、相手方は、何らの催告を要せず、媒介契約を解除するということを規定します。催告を要しない解除の要件として、反社会的勢力であるようなことが判明したというようなことを記載する。

さらには、第3項になりますけれども、媒介契約を解除したときには、約定報酬額に相当する金額を違約金として請求できるということを規定します。こういった事項について、今回の標準媒介契約約款の見直しに合わせて挿入したいということでございます。

この標準媒介契約約款につきましては、今回の手続は、まさに、まずはあっせんということがテーマとなりますので、資料5の5ページ、媒介契約書面のイメージとありますけれども、建物状況調査を実施する者のあっせんの有無について、標準媒介契約約款に盛り込ませていただくということを措置していただきたいと考えてございます。

もろもろ、3点ほど申し上げましたが、まずはインスペクション、誰がやるのか、そしてどこまでやるのかということ、いろいろご審議賜り、また、最後に標準媒介契約約款の話についてご指摘を賜ればと思います。

説明がいろいろ混ざってございましたけれども、以上でございます。よろしく願いいた

します。

【中田部会長】 ありがとうございます。

ここからは、資料5の1ページに提示されました3つの論点についてご議論をいただきたいと存じます。3つと申しますのは、1ページの(1)インスペクションの①、誰が調査するのか。それから2番目が、②、どの部分まで調査するのか、そして(2)約款の見直しと、この3点でございます。順番に進めていきたいと存じます。

まずは、インスペクションに係る論点として、実施する者の要件をどのようにするのかについて、これは資料に関するご質問でも結構ですし、また、ご意見、幅広く頂戴できればと存じます。よろしく申し上げます。

どうぞ、浅見委員。

【浅見委員】 この参考資料の1の2ページ目に、検査業務の実施概要というのがございまして、この中の上のほうに、「既存住宅現況検査技術者」というのがあって、資格というところで、一級もしくは二級、木造建築士というのがあります。実は、その下に建築士ではない資格者というのが3つ並んでいまして、これは、もちろん制度が違うとはいえ、こういうことができるということでここに並んでいるのかなと思うのですが、この3者について、今回は、原案には入っていないのですけれども、おそらく何か不適格な要件があって、この3者は入れていない。あるいは、入れることをちょっと迷っておられるということではないかと思うのですが、この3つについて、もしコメントがあれば教えていただきたいのですけど。

【中田不動産業課長】 恐れ入ります。こちらで紹介させていただきました参考資料は、住宅局で定めている既存住宅インスペクション・ガイドラインに沿った形でつくっていただいております。インスペクション・ガイドラインでは、建築士に限定せず、建築基準適合判定資格者あるいは建築施工管理技士も、講習を受けたらインスペクションができるという枠組みになっております。

ただ、一方で、瑕疵保険の扱いについては、建築士が実施したものについて保険制度の対象とするということになってございます。

私どもとしては、今回のインスペクションは、瑕疵保険までたどり着くということも想定いたしますと、瑕疵保険制度に引きつけて、まずは、建築士が念頭に置かれますというような話をさせていただいているのですけれども、浅見委員がおっしゃった、建築施工管理技士などにつきましても、これからどういように考えたらよいのかというところが、



まさに論点の1つになってくるところでございまして、委員の先生方のご意見も賜りたいと思っているところでございます。

【中田部会長】 浅見委員のほうから、何かご意見、もしございましたら。

【浅見委員】 おそらく、迷っているというのは、制度上、保険適用にならないということだけで外しているのか、それとも、何か能力だとか、資格の内容等で、もちろん違うものですので何かしら違いがあるのですが、若干、そういう問題になりそうな部分というのをちょっとご紹介いただいたほうがわかりやすいと思うのですが。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。

私どもの迷っているというか、少し検討しないとイケないのは、法律制度として、きちんと指導・監督できる枠組みになっているのかといったところにおきまして、建築士については建築士法がございまして。しかし、建築施工管理技士につきましては、法律という形の枠組みではないということで、指導・監督といっても、法律制度の枠組みがある資格と比べるとなかなか限界があるのではないかとということで、まだ慎重な検討をする必要があるというように考えているところでございます。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。

【浅見委員】 はい。

【中田部会長】 ほかに。

山田委員。

【山田委員】 今までのご説明の中に出てきましたとおり、国会の審議の中でも、委員の先生方からの質問で、建築施工管理技士、宅地建物取引士、資格者で、それから対象として、①、②、③の資格を有する者ということで判断をするということになっていまして。あと、問題が、首都圏近郊はよいのですが、地方において、非常に調査が難しいような遠隔地ですね、そういうものをどうするかという問題も出てきています。

私ども業界としますと、できれば、宅地建物取引士が、国土交通省なりの一定のカリキュラムを、そういう講習を受けた場合に、そのインスペクションの調査、インスペクターとして資格を与えていただくということができれば、こういう遠方の地域のことも問題解決できますし、普及の意味においても効果があるのではないかと思います。

もちろん、一級建築士、二級建築士の資格というのは非常に大事だとは思いますが、インスペクション自体が、私どもが、今、取り組んでいる中でも、提携のインスペクション業者は、60項目ぐらい以上の調査をするわけですが、これ、全て目視によるものであつ

て、基本的に、天井裏ですとか床下、開口部は条件としてあけさせていただいて、目視によるというものです。クラックも、目視ではかる。傾きも、器具を使って目視ではかる。全て目視で、ほとんどが写真での状況調査報告と、2ページ、3ページの細部の調査項目がついていますので、この目視という部分を考えると、一定のカリキュラムを経た宅地建物取引士は資格を与えてもよいのではということと、また、物件自体も、新耐震以降ということの大前提とした場合においては、例えば築3年、築5年できちんと検査済証も取れていて、施工会社もきちんとして、図面もきちんが残っているとすれば、これは、例えば業者自体の資格を持った者で見させても十分問題なかろうという範疇。あるいは、もう築20年ぐらいでかなり老朽化しているので、これは逆に、もう少し専門性を持った資格者がいるところのほうがよいだろうという判断を、我々業者自身もできる、一般消費者も、もう20年たっているから、宅地建物取引士のほうの有資格者ではなくて、第三者、一級建築士の資格を兼ねたインスペクターのほうの会社に頼みたいという、そういう選択肢があってもよいのではないかというふうに考えます。

あと、瑕疵保険の面では、もちろん宅地建物取引士が見たものに対して、瑕疵保険会社が認めてくれれば一番よいのですが、そうでない場合は、私どもの保証協会での保証というものも、法律的に何とか考えて構築できれば、フォローできるのかなど。それは、ちょっとこの期間では無理かもしれませんが、そのようなことをご検討いただければ、あるいは普及していくのではないかというふうに思います。

【中田部会長】 今、3点ほどご質問、ご意見を頂戴したと思いますが、お願いします。

【中田不動産業課長】 事務局のほうでは、まずは建築士を念頭に置いているのですが、今、お話がありましたように、宅地建物取引士ではどうかとか、あるいはほかの方ではどうかとかいうご提案もいただいているところがございます。そのときに、この3つ要件がありますと申し上げましたけど、国会の議論の中でも、専門性がないとなかなか難しいのではないかという話が、まず1つございました。これについては、今、講習とかご提案がございましたので、さらに私どもも勉強していく必要があると思うのですが、さらに、専門性があってきちんとした指導などができるかというところについて、制度のありようについて、これからどういようなことだったらできるかということも含めて、さらに勉強、検討したいと思っております。

まずは、公布から2年以内の施行を考えて、念頭に置くのは、最初、建築士でよいのかどうかというところもありますので、その辺も含めて、ご意見、ご質問を賜れば

と思っておりますのが1つでございます。

また、宅地建物取引士については、実際の売買の仲介をされる方でもありますので、第三者性というか、お手盛りでというようなことが決してないようにしないといけないというような論点も出てくるかと思っておりますので、そういったところについても、さらに私どもの中でも詰めていきたいと思っております。

【中田部会長】 その物件の年数によって、選択肢はどうかとか、あるいは保証についてのご質問もあったかと存じますが。

【中田不動産課長】 保証の話は、宅地建物取引士が、もしインスペクションをきちんとできるという前提に立った場合に、今の瑕疵保険ではないところも念頭に置かれてのご提案をされたのかなと思っておりますので、まずは、そういうのも両にらみで考えながら、宅地建物取引士だとすると、どういうことがクリアできるとインスペクションということに足り得るかというのを、詰めさせていただければと思います。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかに。小林委員。

【小林委員】 要件につきまして、インスペクションの目的によって、今のお話の中にもあったと思いますけれども、例えば瑕疵保険に入るのであれば、これは、保険会社が指定した調査員でなければ、当然、費用もかかることですから、2度、3度というわけにはいかないだろうと思います。ただ、買主の安心を得るためか、もしくは建物が、今後、どれだけ耐用年数としてカウントできるのかとか、こういう問題だけであれば、それはそれで、そういう目的で、目視による調査でよいのだろうと思いますけれども、いずれにしても、調査員のスキルはかなり重要な部分を占めてくると思いますから、私の意見としては、そう簡単に、この調査員の資格を取るというのは難しいのかなという気がしています。

先ほどの検査結果報告書のひな形がございました。この4ページに、劣化事象等の有無というところ、いわゆる検査結果の概要ですね。これは、この書面によりますと、部位等に劣化事象があったか、ないか、確認できなかったかという3点で、それはよいのですが、総合評価というのがないのですね。ですから、消費者の買主がこれを見て、果たして、このまま使ってよいのか、全て直さなくてはいけないのか、ちょっとわかりづらいのだろうと思うのです。

現実に、直さなくてはいけないのなら、価格としてどのぐらいかかって、今の売価から引いてもらえるのかどうかと、こういう交渉のもとにもなることですから、総合評価的なものがあつたほうがよいのかなというように思いました。

あと、資料5の2ページなのですがけれども、この間の国会の質疑のことが書いてございますけれども、この2つ目の○のインスペクション業者のあっせんやインスペクションの説明が行える環境云々と書いてあるところに、次の答弁のほうに、「宅地建物取引業者が適切に説明を行えるよう」と記載されています。これについては、一番初めにご説明を受けたときに、たしか宅地建物取引業者が説明するというようには受けていないのです。もっと単純に、例えばインスペクション業者の、インスペクション業務に関する、何と言ったらよいのでしょうか、パンフレットみたいなものをお見せして、詳しくはインスペクション業者にお問い合わせくださいと。そのインスペクション業者については、国土交通省がそういうサイトを設けて、登録制にするというふうにお話を聞いていたのです。だから、あっせんとはどこまでという話もあるのですが、我々があっせんをして、ここで介在したいという思いは実はないのです。説明責任はどうするのかということになってしまいますから。

やっぱり説明したご本人から説明を受けるのが当然なのだろうと。費用をお支払いするわけですから。と思うのですが、この辺については、我々、宅地建物取引業者に説明をさせようというようなお気持ちなのでしょうか。

以上です。

**【中田不動産課長】** まず、2点目のほうから。

確かに、この2ページで説明が行えるように書いているのですが、媒介契約、重要事項説明、建物状況報告書のひな形などを並列して記載しており、「説明」という言葉になってしまって、少し過度な負担に見えたのかもしれませんが。すみません。

むしろ、適切に情報提供をしていただくということが主眼なので、そのときに、どういう形のものの方がよいかということで、書式について議論していただくということでございます。それが2点目でございます。

1点目につきましては、では、住宅局のほうから。

**【石和田住宅瑕疵担保対策室長】** 住宅局住宅生産課の石和田といいます。よろしくお願いたします。

インスペクション・ガイドラインのところの4ページの結果の概要について、総合評価がないとわかりにくいのではないかとご指摘ございましたけれども、それにつきましては、ご指摘のとおりでございます。これについて、我々のほうでも見直すことで、見直すというか、この建物状況調査用の様式をつくるということで、今、検討を進めてい

るところでございます。

それから、先ほど来、瑕疵保険との関係が議論で出ております。瑕疵保険というのは、住宅の瑕疵があった場合に、その瑕疵修補の費用を補償するというところでございますけれども、個人の売買のときに、検査業者がそれを保証した場合に瑕疵保険に入るのですが、本来ですと、保険法人が、もう一度、現場へ行って検査して、問題なければ保険に入るということで、正式にいくと2回、現場を検査するということになります。ただ、それは過重な負担になるのではないかとということで、一定の検査技能を持った人が検査したものであれば、保険法人の検査を省略できるというような仕組みになっているところでございます。そうすることで、検査料も少し安くなったりするということでございまして、そういうことを前提にしまして、今回の建物状況調査を実施した場合には、保険に入るときに、もう1回、調査するというのではなくて、そのまま保険に入れるようにしようというのが今回の考え方でございまして、これから、技術的にはそういったことを念頭に進めてまいりたいということを考えております。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

では、井出委員、宇仁委員の順に。

【井出委員】 このインスペクションのガイドラインは既存住宅なので、先ほど齊藤委員がお話になったマンションの状況をどう考えられていらっしゃるのか全くわかりません。マンションですと、チェックをできる方の求められるレベルが異なりますし、齊藤委員がおっしゃったように、共用部分と専有部分はどんなふうに分けてやってくのかということが課題だと思います。インスペクションの検査結果の有効期間というのも結構影響してくるのではないのでしょうか。例えば3年とか5年とか10年前のどの共同大規模修繕や点検などを活用し、共用部分に関しては一定期間の情報を使い、専有部分だけ売買時にインスペクションをやればよいという考えもあります。それぞれ仕組みや制度設計が違うと思うのですが、それに関してはどう考えていらっしゃるのですか。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 今、おっしゃったマンションについても、今の既存のインスペクション・ガイドラインでも、戸建とマンションで別々に記載がございます。今日は資料として出ておりませんが、ございます。当然、それぞれに適した知識を持っているという前提で検査を行っていただくことが必要だと思っております。

具体的には、例えば建築士でも、一級建築士と木造建築士がございましたように、木造建

築士であれば、木造建築物しか検査できませんし、一級建築士であれば、当然、マンションの設計もできますし、検査もできる。そういったところで違いが出てくるのではないかと考えております。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。

【井出委員】 共用と専有、その区分けが一番大切と思います。

【中田不動産課長】 すみません、今日、資料をご用意しておけばよかったですね。マンションのほうは、いわゆる基礎というのは、インスペクションの対象そのものには入ってなくて、バルコニーとか外壁とか、そういうものは入ってございます。あとは、専有部分について、柱、内壁、天井といった形になると聞いております。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 一応、基礎というか基礎回りは見るのですが。基礎ぐいみみたいな、中に入っているものは見られないのですけれども、いわゆる共用部分の基礎ですね。その最低限の問題点がないかというところは、今でもチェックしております。

【中田部会長】 ピロティーとか、廊下とか、エレベーターとか、そういうことでしょうか。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 それも、検査の程度にもよるのですけれども、一番最低限の検査でも、基礎回りというところをチェックいたしますし、あとは、雨水防水の外壁部分であるとか、そこら辺の最低限のところはチェックするということになっております。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。

【井出委員】 お願いなのですが、次回でも、あるいはメールでもよろしいのですが、マンションのインスペクション・ガイドラインを送っていただけないでしょうか。

【中田不動産課長】 適切に対応したいと思います。

【中田部会長】 よろしいですか。では、宇仁委員。

【宇仁委員】 ちよっともとに戻るのか、要は、誰が調査するのかというところなのですけれども、やっぱり専門性と指導・監督というのは、何があってもちよっと落とせない部分なのではないかなというふうには思うのですね。確かに、今、この参考資料1でつけていただいているこれを拝見すると、目視で「有り」、「無し」、「確認できなかった」というような形でしか書かれていません。だけど、これは、言ってみたら建物の今ある状態の現象面の部分なのですよね。しかしながら、その現象面を見て、さらにその原因についてまで理解し、かつその原因と現象とを説明できる方が判断し、判断した結果として書か

れているのが現象面だけというのと、そうではなくて、単に現象面を見て、ただ、その現象を書いているだけというのでは、おそらくでき上がってくる結果報告書の意味合いというのは随分異なってくると思います。

今、まさに小林委員からのご意見があったかと思うのですが、ここを見たときに、総合評価というか所見の欄がありません。所見の欄がなければ、確かに現象面だけ書けばよいような感じがするのですが、所見を書こうと思うと、この現象を見た結果として、だからこの建物はこうだという判断の事項が必ずそこに入ってきます。そして、判断できるのは、おそらくは専門家だけでしょうし、宅地建物取引士として、どれだけご経験をお積みの方であっても、なかなかそこまでの責任を負担するというのは難しきという気がいたします。

ですから、いろいろ皆さん方のご意見がごありかとは思いますが、私は、やっぱり建築士の方がふさわしいのではないかなというふうには思います。

あと、もう一つは、2つ目の、どの範囲を、どの部分まで調査するのかという。

【中田部会長】 範囲については、また後ほど。

【宇仁委員】 そうですね。

それでは、1つだけ。判断した内容の適正性という意味では、先ほど、この参考資料1、これは、たまたまこの団体が使っておられるものかもしれないのですが、できれば、書式の統一というのを、ある程度図っていかないと、どこが落ちていて、どこが調べられてなくてというのがばらばらになると、特に消費者の方は、何か調査すべき事項が落ちていても、何が落ちているのかということがわからないということになるので。自由経済ということには、もしかしたらちょっと反するのかもしれないけれども、書式を統一していただくという中で、適正性というのも確保できるのではないかなと思います。

以上です。

【中田部会長】 何かコメントはございますか。

【中田不動産課長】 インスペクションでどのようなことを実施して、それを重要事項でどう説明するのか、次回、その辺の話について、より具体的な紙に落としてご審議賜りたいと考えてございます。

【中田部会長】 それでは、浅見委員。

【浅見委員】 2つあるのですが、1つは、誰がするかという話なのですが、例えばですが、建築士の場合は、講習といっても伝えるだけの講習みたいな、テストはあまりない

ような講習。それからもう一つあり得るのは、建築士以外が受ける場合は、ある種の資格試験があって、それは、場合によっては国がある程度認定するような試験でというふうにすれば、先ほどおっしゃった専門性と、それから監督の両方が可能だとは思うのですね。もちろん、そのためにいろいろなことをやらなくてはいけないのですけれども、そういうのもあり得ると思うのですね。だから、現時点は確かに建築士しかないのでしょうかけれども、それを認めるとしたら、こういうことをしなければいけないというのも1つの方向性かなというふうに思いますので、これは両にらみでやるというのがあり得るかなという感じがしました。

それから、もう1点は、このインスペクション・ガイドのことで伺いたいのですが、「有り」は明確で、例えばクラックが入っていれば「有り」ですが、「無し」というのも、おそらく目視の限りはなかったという意味では「無し」なのですが、「確認できなかった」というのをどこまで認めるかで。例えば、私でも、全部「確認できなかった」というふうに書くことはできると思うのですけど。あまりに無責任だと思うのですけど。

逆に言うと、「確認できなかった」というのが多いと、あまりインスペクションの意味がない可能性があるのです。もちろん、何となく、あけることができないから確認できなかったとか、非破壊ではできなかったとか、そういうことだとは思うのですけれども、ちょっとこのあたりの「無し」と「確認できなかった」の違いというか、「確認できなかった」にあまりつけさせないような工夫とか、そういうのはされているのかどうか伺いたいのですけど。

**【石和田住宅瑕疵担保対策室長】** おっしゃるように、「確認できなかった」というのは原則としてはないので、「有り」、「無し」なのですけれども、やはりどうしても既存住宅ですので、見られない部位というのは住宅によっては出てきます。そこは、どうしようもないので、最後、「確認できなかった」ということになります。例えば、小屋裏をあけて中をのぞくということをするわけですが、小屋裏の点検口がない場合とかがございますので、そういう場合は、確認できないということが住宅によってはあり得ます。そういうことで、こういった選択肢も残っています。原則は、やはり見ていただくということですし、当然、そういうずるはしないという信頼が一番大事になってくるかなと思います。

**【中田部会長】** どうぞ。

**【濱田委員】** 買主も消費者ですが、売主も消費者になります。買主がインスペクションをするに当たっては、購入前のインスペクションになるでしょうから、売主の意向も確



認する必要があると思いますし、インスペクションの結果によっては、契約が成立しないこともありえます。

また、実際の仲介の現場では、インスペクションをするための点検口がない場合もあります。国土交通省の指摘のように、点検口がなく検査会社が見ることができない検査箇所があった場合は、インスペクションを行った検査会社から、確認できなかったという内容の結果報告書が出されます。しかし、現在でも、そのことを売主も買主も了解して契約に至っています。

【中田部会長】      ありがとうございます。

もう既に2番目の論点、つまり調査範囲をどのようにするかに徐々に入っておりますので、あわせて、この第2の論点、資料5の4ページもあわせてご意見を頂戴できればと存じます。

どうぞ、唯根委員。

【唯根委員】      質問なのですが、どなたが検査するかというところで、先ほどから保険の話が出てきたので、私たちが、住宅保険、地震保険、火災保険に入っていて、何か損害があったときに、保険会社の鑑定人というか、損害がどれだけ発生しているか、状態を見る人というのが、やはり専門家であるのですけれども、そういう方たちと、今回の既存住宅現況検査技術者という方々とは全く違う技術というか、見る目というのは違うのでしょうか。保険会社の鑑定人は相当見る目が厳しいと伺っているのですが、専門家違いなのですかという。すみません、素人の質問で申しわけないのですが。

【中田部会長】      お答え願います。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】      我々もよくわからないところもあるのですが、損害保険、火災保険とか、被害があったときに鑑定人が来て、幾ら幾らと、そういう鑑定をするという意味で、正直、特別な資格は必要ないのです。実際、何が損傷したかというのを確認しているというのが損害鑑定人です。

今回のインスペクションというのは、事前に見まして、ここの構造上に問題がないかというのを確認するので、例えば同じ壁にひびが入ってしましても、構造上に問題がないか、構造耐力を支えている壁なのか、そうではない壁なのかとか、そういったことを、知識を持ってやらないといけないので、やはり建築士の資格、知識を持ったような方が事前に見て検査するといったことが行われていると、そういう違いがございます。

【中田部会長】      ほかに、いかがでしょうか。

熊谷委員。その後、山田委員、お願いします。

【熊谷委員】 すみません、まだ①に若干かかわるところなのですが、1点、教えてください。現行で既にインスペクションの制度が、ある程度、もうワークはしているのだろうと思うのですが、その中で、例えば検査の結果、瑕疵といいますか、大きな問題がないとしていたのに、しかしながら、実は、その後、引き渡しの後、問題が出てきて紛争になるような事例というのが、果たしてどの程度あるのかというような、何かデータのようなものがあれば、ちょっと教えていただきたいと思います。

というのは、現在、ワークしているインスペクションの制度、これも、多分、今の取引の実務から言うと一歩前進であることは、これは間違いないのだろうと思うのですね。つまり、何らインスペクションのようなものが今までなく取引されていたことと比べると、売主にとっても買主にとっても状況がわかるようになるという意味では、一歩、前進であると。

ただ、もし、今回、新しく業法の中で制度に位置づけるもので、インスペクションをする人の対象を建築士だけと限った場合には、今の制度よりも、ある意味、資格者が少なくなるということでもあって、今のものよりも、ひょっとしたら少ない資格者の中で回さなければいけないというようなことも考えて、それでよいのかという問題もあります。実際、今現在のこの状況の中で、何かトラブルのようなものが起きているのかどうかというのは、1つ大きなポイントにはなってくるのかなと思います。

その上で、保険の対象になるインスペクションと、保険の対象にはならないのだけれども、こういった一定の状況の調査をしていますということがわかる取引というのが、選択できるような形にしてもよいのではないかなとも思うので、もし、今の状況がわかれば教えていただきたいなと思います。

【中田部会長】 お答え、もしいただければ。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 すみません、住宅局です。

我々のほうで瑕疵保険というのがございまして、保険に加入している場合には、それが、その後、事故があったかどうかというのは確認できるわけですが、保険に加入しない場合には、正直、今、全くわからないというのが実情です。先ほどもございましたが、今、既存住宅流通のうちで、保険に加入しているのが5%ということですので、その分についてはわかるのですが、それ以外が、実態、どうなっているかというのは、正直、把握できないというところがございます。その5%の中でどれぐらいあったか、ちょっと手元

には、今、ないのですけれども、また確認させていただきたいと思います。

【中田部会長】 選択を認めるかどうかというのは、また、今後、引き続きご検討いただければと存じます。

それでは、山田委員。

【山田委員】 今のことに関連してなのですが、私どもも、全国の地方本部のほうと取り組みをして、各所で、今、研修会を、一生懸命、行っているところです。私どもが取り組んでいるインスペクションの会社、基本的には、もちろん検査する会社と瑕疵保険、担保するほうの会社は別ですけれども、これが、基本的にワンセットになっていないと、料金の問題等で難しい部分があります。今、インスペクションは、私ども、研修を受けている中で、大体、先ほど申し上げたように目視でできる部分、2時間から3時間かけて調査を実施します。先ほどもありましたけど、開口部がない場合は見られない。もしあけるのであれば、点検口を設置してということになります。

ただ、瑕疵保険の会社のほうがそれでもよいということになれば、お客様のほうの、消費者のほうの保険は担保されるわけですので、その調査項目でわからないという部分があっても、それをよしとするかどうかは保険会社の判断になります。

それから、もう一つ、隠れた瑕疵についても、基本的に、今、私どもが取り組んでいる瑕疵保険の会社は、壁を剥がしてみても、実は、湿気ていた場合、そこを、買主がリフォームしたときに、剥がしてみても初めてわかったという部分については担保されるという保険になっています。その辺は、当然、目視だけで、壁を剥がして調査するわけではない調査です。2～3時間でやる調査ですから。それは、専門性は求められますけれども、最初の話に戻って恐縮ですが、そこまでの目視での調査なので、一定のカリキュラムを含んだ講習を受けた宅地建物取引士でも、そこまでの部分だったらできて、なおかつ、瑕疵保険の会社がそれだけでは足りないというなら、その講習も受けた者が資格を持つ。なおかつ、宅地建物取引士に第三者性があるかということもありますけれども、基本的には、全て全国登録されていて、何年かに1回の法定講習を受けて、その法定講習の中で、このインスペクターとしての資格を持っている人は、別講義の1時間とか1時間半を受けるとか、そういうこともできるわけですので、そういう部分で第三者性もあるのではないかと。もちろん、一級建築士の方とかが、それはベストかもしれませんが、普及させていくということを考えたら、建物の築年数の程度とか、そういうものもありますので、ぜひ、そこは建築士ありきで進んでほしくないなという部分は非常にあります。

【中田部会長】 ありがとうございます。

少し時間が押してきましたので、ご意見、ご質問をお出しただいて、まとめてお答えいただくというようにしたいと思います。

齊藤委員。

【齊藤委員】 ありがとうございます。

このインスペクションを依頼するのが、売主か、買主でもよいのかということによっても違ってくると思ったのですが。

宅地建物取引業者がかかわらないということになると、売主がされた場合、買主は、その情報を、紙を見せられただけではわからないので、その内容を誰かに確認したくなり、宅地建物取引業者にどうしても聞きたくなるのではないのでしょうか。でも、「かかわりませんよ」となると、消費者は不安になるのではないか。流通にかかわってくるので、ぜひ、どちらがやっていくかによって、インスペクションを実施した人がどういうふう、その後、その情報を提供していくかということも、あわせて検討していかないと、安心した流通につながっていかないのかと思いました。1点目です。

2点目は、今日、マンションの情報があつたらよかつたなと思ったのですが、やはりマンション、これ、保険との関係になると、共用部分の構造部分が重要な情報になってくると思います。保険に入るために、毎回、調査をするというわけにいかない、一度、調査したものをストックしていつ、これを使っていけるようなスキームになっていくとよいのかなということを思っております。

そういう意味では、ある情報をうまく活用していくということで、ぜひ、今日、インスペクションだけなのですが、たしか宅地建物取引業法の改正部分にイトロがあつて、ロは設計図書、点検とか、そのほかの過去の図面、点検、修繕履歴です。そういうものとセットしないと、インスペクションは現状しかわからないので、その情報とセットにして、いかに消費者に安心できるかということで、ぜひ、そちらのほうもご検討の中に入れていただきたいと思います。

インスペクションの情報も、例えば1年たってしまうと、今の状況ではない。そうすると、過去の情報になるので、このロのほうの情報に入っていくと思うのですね。過去の点検の情報。そういったものもあわせて、消費者の方が安心できるというようなことを、少し、次回でもご検討いただける材料にお出しただけたらと思います。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。

ほかに、ご意見。よろしいでしょうか。ちょっと、今、制限してしまったみたいで、申しわけございませんでした。

今、山田委員、齊藤委員からいただいたことについて、もしコメントがございましたら。

【中田不動産課長】 誰がインスペクションをするのかという点につきましては、山田委員と浅見委員からもご指摘がありました。私どもとしては、建築士を念頭に置いておりますけれども、限るといふつもりではなくて、さらに勉強させていただければと思います。

2点目、齊藤委員から、今、話がありました。売主、買主、両方からどのような流れで情報提供していくのかというようご指摘をいただいておりますので、この点については、次回までにわかりやすい形で、委員の皆様にご審議いただけるようなものを検討させていただきたいと思っております。

また、マンションについても、今日、マンションの資料がなかったものですから、今のご指摘も踏まえまして、次回、説明できるようなものを用意させていただければと思います。

【中田部会長】 それでは、その点、また次回にご用意いただくということでお願いいたします。

ちょっと駆け足になって恐縮でございますが、論点の3つ目、標準媒介契約約款の見直しについてご意見をいただきたいと思います。

3点あるわけですが、インスペクションのあっせん、それから成約に向けての義務、反社会的勢力の排除でございますが、今日は第1のインスペクションのあっせんが中心でございますので、こちらを中心にご意見をいただければと存じます。

小林委員。

【小林委員】 このあっせんの内容と申しますか、あっせんの仕方についてですね。先ほどちょっと申し上げたように、例えばシステム的にはこういうものがありますよと。それに付随して、瑕疵保険というものもあるのですというご説明をしますけれども、たしか国土交通省のほうで、何か、私どもが説明しやすいような書面をおつくりいただいて、それを簡単にご説明して、実際の間い合わせについては、インスペクションを実施する会社に説明を受けるという。買主、もしくは売主がですね。たしか、というようなシステムのようにお聞きしたのですが、その辺はどういうふうにお考えでしょうか。私どもがあっせん

するというあっせんの仕方。

【中田不動産課長】 法律上のあっせんという言葉なので、単にリストを見せたり、ウェブでこのインスペクション業者がありますよというだけでは、十分ではないのかなという気がしております。ただ、どういう形でやっていただくというのが、法律上、求めたあっせんの要件を満たしているのかというのを、私どもも、まさに、あっせんの深さについて勉強をしているところでございます。審議会でいろいろなご意見も賜りながら、こういった形でのあっせんをやればよいのではないかといいるところまで含めて、さらに、宅地建物取引業者の皆様方にお話もしていかないといけないので、検討を深めたいというのが今の正直なところでございます。

【中田部会長】 どうぞ、続けて。

【小林委員】 これ、「有無」になっていますから、「無し」の場合がありますよね。こういうシステムはあるのですけれども、うちはあっせんしませんよということでもよろしいということですね。

【中田不動産課長】 インスペクション業者をあっせんできない方もいらっしゃるのので、「無し」なら「無し」というのでも構わないと考えています。

【小林委員】 そうですね。「無し」があるのですもんね、これ。わかりました。

【中田部会長】 それでは、丹羽委員。

【丹羽委員】 インスペクション事業者のあっせんが「有り」とした場合に、依頼者の側では当然「信頼できる事業者を紹介してくれるのか」とか、あるいは「インスペクションには幾らぐらいかかるのか」、「費用の負担はだれがするのか」など聞きたくなるのではないかと思います。そう考えると、「有り」に○を付ける、あるいは「有り」と記載するだけでは、消費者に対して少々不親切な気がしますし、また、実際にあっせんする事業者のあてもないのに「有り」とする仲介業者が出てこないとも限りませんので、可能であれば、媒介契約書面のどこかに、あっせんできるインスペクション事業者の名称を書き添える欄をつくる、あるいは、別途、あっせんできる事業者の名称や費用などの概略が分かる資料の添付をするようにしてはどうかと思います。

また、あっせんする事業者については、消費者に対する公平・中立という意味も含めまして、1社に限定せず複数事業者とする形にしてはどうかと思います。

以上です。

【中田部会長】 それでは、山野目委員。

【山野目委員】 小林委員のご心配はごもっともであるというふうに感じます。宅地建物取引業法の法文が「あっせん」という言葉を選んだのは、こういうことではないでしょうか。多分、やわらかい言葉を使えば「紹介」に近いようなものでありましようけれども、おそらく「紹介」では少し軽くて、そこで「あっせん」になっている。宅地建物取引業者の皆様のご感覚で紹介プラスアルファ、何か求められるものであろうというところについて、何をしていくかということこれから検討し、少し大変な部分というものは、多分、国土交通省のほうでもご一緒になって悩んでいただけないかというふうに想像します。

それから、検討事項の③に関連しますけれども、検討事項①で話題になった、誰が現況検査をしますかという問題について、宅地建物取引士のような方を含めて拡大して考えるというご意見も議論で交わされましたけれども、極めて慎重に考えていただきたいと感じます。宇仁委員のご意見に同調します。

それから、検討事項の②も、若干関係しますから申し上げますと、マンションのことを書き分けたインスペクションのガイドラインを、事務局も先ほどからおっしゃっていますが、ぜひ、次の会議資料にさせていただきたいと望みます。このところ、少し議事の混乱があったのではないかと感じます。

しかし、また同時に、宅地建物取引業法の法文自体は「建物」と書くほかないものであり、齊藤委員と井出委員のご心配になったことの、もう一歩先の奥行きのごことが、いつか、次々回や次回において、ここでまたきちんと議論されることがあればよろしいのではないかと感じました。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは、山田委員、そして中城委員。ちょっと時間が押していますので、手短にお願いたします。

【山田委員】 媒介契約のところの、今のインスペクションの説明については、有無という紹介には、私どもで考えるのは、やっぱりインスペクションの概要、検査方法等を全部記載されているパンフレットですとか、そういうものを別添資料というような記載の仕方、別添資料にある建物状況調査についてというふうな表現にさせていただいて、必ず媒介契約締結時に、建物調査の内容の書面を別添で説明しないと、お客様は初めてですので、全然内容がわからないと思いますので、そのようにしたほうが明確かと思えます。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは、中城委員。

【中城委員】 インスペクション、発展的に定着することを強く希望しております。まず、媒介契約のとき、次に、重要事項説明のとき、さらに、契約後の37条書面交付の際に関連情報が提供されることを評価します。一方で、売買の一連の流れで、どのタイミングでどういうふうにインスペクションをするのが一番有効かとか、そういったことについては、次回以降の議論になるのだらうと思いますが、そういう観点から、資料5の6ページでございますけれども、三、乙は、遅滞なく報告すると、こういうことで、このとおりなののだらうと思いますけれども、例えば、既に1人の買いオファーがあつて、それに続けて第2、第3の買いたいというふうな人があつたときに、遅滞なく売主に連絡すると、そういうふうな理解でよろしいでしょうか。

そういたしますと、一番最初の買主候補者がインスペクションを希望して、インスペクションしている期間中に次の買主候補者が現れると、遅滞なく連絡して、第2番目のほうが高い買値といいますか、よい条件を提示すると、そちらのほうに決まってしまうということになりますと、第1番目の方がインスペクションをしていたことが、無駄になると思いますか、そういうふうな懸念もありますけれども、そういう理解でよろしいのでしょうか。

【中田部会長】 ほかにご意見、ご質問はありますでしょうか。

どうぞ、熊谷委員。

【熊谷委員】 1点だけなのですが、あつせんがなかなかわかりにくいので、具体的な業務フローみたいな、どんなものを想定しているのかというのを、次回で結構ですので、このような流れのものをあつせんと言うのですというのを出していただけるとわかりやすいのかなと思います。単なる情報提供ではないと。

ただ、多分、両者の間に入って契約成立に尽力するということまで求められていないはずだと思いますので、どの程度のあたりをあつせんということでも業務の流れで考えておられるのかを、ちょっと明らかにしていただければと思います。意見です。

【中田部会長】 ありがとうございます。

大体いただいておりますが、あと、反社会的勢力についてのご意見はございますでしょうか。

それでは、今まで頂戴しました意見について、これは、また次回の会議でもご対応いただければと存じますが、今日の段階でもしございましたら、全てではなくても結構ですけ



れども、一言。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。

大変論点の多い話でございますので、いただいた意見について、次回、整理したいと思っておりますが、あっせんの中身について、紹介プラスアルファという、山野目委員の話がございました。私どもも、まさにそういうつもりで、今日のご議論も踏まえて中身を考えたいと思っております。

1点だけ補足致します。標準媒介契約約款について、あっせんの有無だけ記載させていただきましたのは、インスペクション業者と、また別途、契約になると思うのですが、紹介してもらったインスペクション業者が嫌で、別のところに変えたりするケースも多々あると思います。その場合に、媒介契約を一々変更しないといけないのかというようなことを考えますと、ここは、媒介契約においてはあっせんの有無ということにさせていただいて、あとは、どのようなあっせんをするのかということについて、本審議会でもいろいろご意見を賜りましたので、私どもは、宅地建物取引業者の皆様方に、こういうような形でやっていただくというのがあっせんですというのをさらに詰めて、ご提示できるように、勉強、検討を深めていきたいと思っております。

その他、たくさんのご意見をいただきましたが、論点が深いので、また整理させていただいて、次回の審議会でご審議を賜りたいと思っております。

以上でございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。

まだ、ご意見がおりだと存じますけれども、時間が来ておりますので、引き続き、次回以降、ご審議賜ればと存じます。

どうしても一言ということがございましたらですが、よろしいですか。申しわけありません。

それでは、本日の審議はこれで終了といたします。

事務局から連絡事項がありましたら、よろしく願いいたします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。

次回の不動産部会でございますが、11月9日水曜日、10時から12時に開催させていただく予定でございます。詳細につきましては、委員の皆様にご連絡をさせていただきます。

また、本日お配りさせていただきました資料につきましては、大部でございますので、

席のほうに置いていただきますれば、後ほど事務局よりご送付させていただきたいと思  
います。

本日は、長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。

— 了 —