

## 社会資本整備審議会産業分科会 第17回不動産部会

日時：平成20年12月4日(木)10:00～12:00

場所：虎ノ門パストラル新館5階「ローレル」

出席委員：＜部会長＞平井宜雄

＜部会長代理＞金本良嗣

＜委員＞井出多加子

＜臨時委員＞市川宜克、伊藤和博、川口有一郎、熊谷則一、櫻川昌哉、  
土田あつ子、中川雅之、八木橋孝男、原早苗

(五十音順、敬称略)

議事概要：1. 審議

- (1) 重要事項説明に関する事例紹介
- (2) 重要事項説明制度に関する論点について
- (3) 買主等に対するより適確な情報提供に関する論点について

2. その他

主な発言内容：

(重要事項説明制度全般)

重説は「消費者のための情報提供」ではなく、「宅建業者の義務」としての性格が強い。ペナルティがある制度にどこまで組み込めるかを判断する必要がある。宅建業者の専門外で対応できない内容を盛り込むことはできない。

実際に物件を確認できない新築住宅固有のリスク情報を重説に盛り込むことも重要。

実際には、広告段階から意思決定までの間で、十分な情報提供がなされている。

事前の情報提供も重要だが、重説を受けた後にも検討できるよう時間を空ける必要があるのではないか。これは、買主だけでなく、売主にとっても自己の責任に関する問題であり、双方にとって有効。

(重要事項説明のための書面の事前交付関係)

事前交付は消費者のニーズにかなうものであり、賛成。

事前交付書面の内容は重説書面と全く同じものにするのではなく、意思決定に必要な情報に絞った方が理解は進むのではないか。

事前交付に当たり、多様な消費者の理解度は様々であり、かみ砕いた分かりやすい説明が重要。

事前交付書面と重説の内容とが重複してしまうことや、コストにも配慮すべき。

(重要事項説明の合理化関係)

事前に書面が交付されたとしても、口頭説明を基本とすべき。

口頭説明は不動産取引独特の仕組みであり、その合理化にはさらなる検討が必要。

消費者が理解しやすいものにしていくことが最も重要であるため、口頭説明の省略を

含め重説を合理化する検討を進めるべき。

どの重説項目に関心があるか、重要度が高いかは消費者により異なるので、項目を一律に整理することは困難。他方、業者間取引における重説は整理する必要がある。

告知書が交付されれば宅建業者が免責されるとすると、それを悪用する業者が生じないよう、制度設計上配慮すべき。

告知書は売主の責任で書くべきものであり、宅建業者が内容に責任を負う必要はない。

(その他)

情報通信技術の利用は、宅建業者・消費者のどちらにも透明性の向上・合理化というメリットがある。

「(3) 買主等に対するより適確な情報提供に関する論点について」は、次回部会において議論することとなった。

(文責：事務局)