

社会資本整備審議会産業分科会 第18回不動産部会

日時：平成20年12月18日(木) 10:00～12:00

場所：国土交通省 11階特別会議室

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、川口有一郎、熊谷則一、櫻川昌哉、
土田あつ子、原早苗、八木橋孝男、山野目章夫

(五十音順、敬称略)

議事概要：1. 審議

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：

(総論)

アメリカでは買主責任が原則になっているが、これは買主側の立場に立つエージェントがいるから。日本では業者が売主・買主双方から依頼を受けることが多く、成功報酬となっている。売買が不成立でも、サービスに見合う報酬を得られる制度は考えられないか。

日本では、売主責任が基本となっているが、消費者にも分かりやすい形で、責任の範囲を明らかにすべき。

市場では、中古住宅を評価する明確な基準が求められている。買主だけでなく、手入れをしっかりと行っている売主にとってもメリットはあるはず。

不動産ジャパンについては、消費者の認知度が低い。

(インスペクション全般)

インスペクションを行っても、売買が成立するか分からない、無駄になるかもしれないという不安が普及を阻害しているのではないか。

インスペクションで、リフォーム情報も併せて示せば、安心感が生まれ、価格交渉力も強化することができる。

設計図面は、日本では売買の際に引き継がれることは少ないが、インスペクションを行うに当たって重要なのではないか。

日本では売主責任が基本となっているため、売主がいくらインスペクション等を行っても、買主から瑕疵を指摘された際に役立たない。現状の制度設計の中で、売主の責任を考えていく必要がある。

リフォームが価格に反映され、築年数が経っても建物の価値が評価されるようにすべき。

既存住宅市場では一般の消費者同士の取引が多いということを考慮すべき。このような取引では、売主の瑕疵担保責任を3か月以下に制限する特約を付している場合が多く、基本的に買主がリスクを負担している。瑕疵担保責任が制限される分を価格に反映し、減価されるようになれば、インスペクションを行うインセンティブになるのではないか。

リスクが明らかになることを考慮すれば、インスペクションの10万円程度の負担は重くないはず。負担感があるとすれば、インスペクションの質の問題か、結果が価格形成に反映されていないからではないか。

インスペクションの現状をみると、物件調査は目視により行われる程度であり消費者にとって必ずしも安くはない費用をかけて行うだけの価値があるのか。

(インスペクションの費用負担関係)

買主負担でインスペクションを行う場合は、契約が不成立の場合、その調査結果を再利用することは難しく、再度インスペクションを行うことになり、社会的コストが増大。売主が作成した方がよいのではないか。

インスペクションの目的が何かを考える必要。情報の非対称性を解消するためなら買主が費用負担し、価格形成が目的ならば、瑕疵や欠陥が価格にどう反映されるか明確にし、その費用は売主が負担して、価格に包含させるべき。そのためには、税制等も含めた総合的な検討が必要。

インスペクションを売主負担で行うと、売主にとって好ましくない結果が隠されてしまう恐れもあり、信頼性の向上が必要。また、買主負担の場合も、売買契約締結後に行われるのであれば価格形成に利用できないのではないか。

(インスペクションの制度化関係)

インスペクションは業界で統一的な内容となっておらず、業者ごとにサービスの内容がまちまち。行政による一定の関与により、業界の標準化を議論する場を設けたり、健全な業者の育成を支援したりするなどして、業界の熟成化を図る必要がある。

築年数の古い物件では、購入後長期間居住するかは分からず、一律にインスペクションを義務付けることは難しいのではないか。

「建物を検査する」と言っても、わざと壊すような悪徳商法まがいのトラブルも起きていると聞いており、インスペクションを行う者に公的な資格制度が必要ではないか。

アメリカでは「リーズナブル・ケア」として業界団体がインスペクションの基準を定めている。日本でもその基準を定めた上で、適合の可否を判断してはどうか。

インスペクションについて制度上明確にする必要があり、宅建業法に位置づけることにも意義がある。インスペクション関係の制度が従来住宅・不動産業の制度から乖離しないようにすべき。

インスペクションを売主責任の制度とするならば、インスペクションの定義・項目について明確化しないと、流通を阻害することになりかねない。

インスペクションを売買の際に義務付けることは難しいが、何らかの形で制度化することは必要。媒介業者の役割・責任についても明確化するべき。

インスペクション業者は第三者性が重要であり、利益相反が起こらないような仕組みが必要。金融業界でも、公認会計士や格付機関の第三者性の確保が議論になっている。

まずはインスペクションの定義やサービスの内容が標準化され、業界が成熟化・活性化することが先決。現時点でインスペクションを制度上義務付けると、市場の活性化を阻害しかねない。

インスペクションを制度上義務付けるにはまだ議論が熟していないのではないか。市場の中での自発的な取組を待つべき。また、民事上の責任に関わる話であり、民法改正の動きも注視する必要。

(文責：事務局)