

社会資本整備審議会産業分科会 第26回不動産部会 議事概要

1. 日時：平成23年7月22日 13:00～14:30
2. 場所：2号館共用会議室3A
3. 出席者：<部会長> 中田裕康
<委員> 浅見泰司、井出多加子
<臨時委員> 川口有一郎、熊谷則一、土田あつ子、升田純、八木橋孝男、山野目章夫
<専門委員> 三好修
<オブザーバー> 原早苗

(五十音順、敬称略)

議事概要：審議

制度改正の方向性について

主な発言内容：

○他の消費者問題と異なり、マンションは取引価格が大きく、消費者も相当慎重になるので、勧誘を受けた中で、実際に成約がどの程度あって、どの程度規制が必要なのかについて検討すべき。

○現在でも、様々な情報提供が消費者に対してなされているが、更に周知を行う場合、消費者にどう伝えるか十分認識すべき。

○長時間付き合うということは心のどこかで「買いたい」という気持ちが消費者側にあることも考えられる。そのような心理状況を踏まえないと問題はなくなるので、総合的に分析すべき。

○悪質勧誘によってどれくらい成約しているかの統計は無いということだが、把握が難しいものの、できる範囲で調べる必要はある。

○投資用マンションの勧誘に当たっては、消費者が十分な見識をもっていない場合もあり、一定のルールを定める必要があることから、今回の改正の方向性には賛成である。

○法的措置については、現時点で見送ることは理解したが、引き続きより詳細な紛争の実態調査を進めていただきたい。

○投資用マンション勧誘の問題の核心は、マンション投資の運用をしたい人と運用をしたくない人だけでなく、その詳細が分からない人がいるということ。

○勧誘する人は電話でアポを取らないと営業が成り立たないので、何とかしてアポをとって面談して、資力を見てから、契約を勧めている。

○勧誘行為についての省令改正は進めるべき。一方で、マンション投資は投資運用商品にもかかわらず、他の投資運用商品と異なって投資リスクの説明義務がないことも課題である。説明義務があれば、消費者側も一定の理解ができる。ワンルームマンションについては、建替えができない、流動性がない、瑕疵のリスクといったものを説明すべきであり、それを理解していれば、悪い商品とまでは言えない。

○今回の省令改正には基本的に賛成。

○「投資用マンションの勧誘に引っかかる方がおかしい」という声があるが、少なくとも、名前や目的を名乗らせることは必要。

○事業者への監督処分等の強化も必要。今年2月に行政処分が行われてから相談件数も減少していることから、行政処分がどの程度の効果があるのか等について引き続き整理すべき。

○夜に来て欲しいという顧客もあり、一律の禁止時間の指定等の行為規制は、取引の安定性等の観点からも問題があるのではないか。省令改正の方向性は正しいが、それだけによるのではなく併せて不動産取引についての教育についても学生の頃から行うなど強化すべき。

○省令改正に併せて行う啓発活動は消費者にとって大きな意味を持つが、これだけではなく免許庁側の対応も必要。本来、宅地建物取引業法第47条の2の解釈通達において、今回の省令改正の内容はカバーされていたというが、解釈が周知されて免許庁も適切に対応していれば、もう少し被害が防げた問題ではないか。これを機会に、国と都道府県が連携し、行政処分の対応も含めて適切に行っていただきたい。

○再勧誘の禁止とは、具体的にどのような行為まで規制されるのか。一度勧誘を断られた場合、いつになれば営業行為ができるのか。一生その人に勧誘できないというのであれば、過剰な規制ではないか。

○重要な事実の不告知による契約解除権について、検討すべきではないか。

○地方では、中古ワンルームが500万円程度で結構売れている。

○ワンルーム業者は、年間一定戸数を売っていかないと経営が成り立たないという実情もあり、強引な勧誘を行っているのではないかと懸念されている。違法な勧誘が行われないよう指導すべき。

○どのような人がこの問題に陥りやすいのか、また、どのようなファーストコンタクトでトラブルが発生したのかを整理して、消費者への啓蒙活動を行うべき。

○引き続きどのような勧誘を行っているかについて詳細なデータ分析をして、実効性を上げるべき。