

### 第3回不動産流通市場活性化フォーラム・議事要旨

1. 日時：平成24年2月2日（木）10:00-12:00
2. 場所：国土交通省4階幹部会議室
3. 出席者：＜委員＞中川雅之座長、青木宏之委員、市川宜克委員、今泉太爾委員、臼杵克久委員、臼谷紀久雄委員、大石佳知委員、籠橋正美委員、黒田一稔委員、小島規和委員、畠山雄一氏（清水英雄委員代理）、庄司利浩委員、住田直伸委員、田島穰委員、酒匂勝一郎氏（長川洋久委員代理）、長嶋修委員、中城康彦委員、中野谷昌司委員、服部毅委員、三田俊彦委員、宮田勇委員、野城智也委員、矢部智仁委員、渡辺和雄委員  
＜国土交通省＞内田土地・建設産業局長、佐々木建設流通政策審議官、渡延住宅局審議官、首藤住宅政策課長ほか
4. 主な議題：意見発表、意見交換等
5. 議事概要
  - 庄司委員から「消費者へ提供される不動産情報の現状と将来」、三田委員から「新築一戸建て住宅における住宅履歴情報の取り組み」、矢部委員から「円滑な不動産取引に必要な情報を消費者に分かりやすくどう提供するか・不動産流通における広告媒体と情報開示～現状認識と論点整理～」、渡辺委員から「既存住宅流通市場活性化に向けて」について意見発表が行われた。
  - 各委員から意見等をいただいた。
  - 今後のスケジュールについて確認が行われた。

#### ＜各委員の主なご意見＞

- ・ 中古住宅の購入を検討している者において、物件の築後年数を検討条件の重要事項としている割合は、現状20%程度。
- ・ 築後30年を超える建物になると中古戸建住宅ではなく、売地として流通するケースが急増する。新耐震基準物件に対するニーズが高いのが実態。
- ・ これまで購入の意思決定にあたっては、価格、地域の妥当性、新築住宅と比較した場合の割安感が特に重要視されてきた。今後は、購入者が中古住宅に抱く不安を解消するための情報（住宅履歴情報等）を、いかに提供して行くかを検討することも重要となる。

- ・ 住宅の維持管理情報等は、住宅の購入者任せとされているが、供給者側からもサポートしていく仕組み作りが必要。住宅の維持管理等の住宅履歴情報が蓄積されてこなかったことが、住宅が構造上可能な期間まで十分に利用されないことの一因ではないかと考える。新築段階、維持管理段階における住宅履歴の蓄積が良質なストック形成にあたって重要な要素であるということが認識される環境を醸成していくことが重要である。これらを通じて、住宅の購入者に対して正確な情報を流通段階で提供して行くことが可能になる。
- ・ 住宅の購入者に有益な情報が提供されることは、クレームやトラブルの未然防止、購入者が抱える不安の解消にもつながることから、住宅履歴情報の整備・提供は、供給者側にも有益なことである。
- ・ 東日本大震災による液状化被害を起因として、地盤に対する不安感が住宅購入者側にあるため、不安解消の取り組みとして、一戸建て住宅地盤履歴書の検討、特に、地盤の履歴の統一化・標準化を検討していくことが必要である。しかしながら、地歴情報の公開については、供給者側にとって、住宅購入者が抱える地盤に対する不安感を解消するといったメリットの他に、販売価格への影響、苦情、訴訟の発生にも繋がるといったデメリットもあり、業界内で賛否両論あるところ。
- ・ 地歴情報の公開については、今後費用負担の問題も含め、安心・安全の観点から社会全体の課題として取り組んでいく必要がある。
- ・ 耐用年数、現在のコンディション、設備の更新等の情報は、簡易・明快な表示が難しく、消費者の不明・不満・不信につながっている。
- ・ 不動産流通の活性化・円滑化のためには、売主側から物件情報が積極的に開示されるためのインセンティブを付すことが必要。またインスペクションが円滑な不動産取引の阻害要因となるとの誤認を払拭するための工夫が必要。
- ・ 取引物件に関する情報収集・情報開示の任務は時間的な制約がある中で、売主側の宅建業者に委ねられているという実態がある。情報収集・情報開示がなかなか進まない理由を取り除くためには、公的で統一的な開示書の作成と、地盤や構造の検査を義務付けることが必要ではないか。
- ・ 売主が通常の手数料とは別に開示書作成費を受領できること、開示書付物件について販売後に瑕疵が判明した場合に売主の瑕疵担保責任を免除すること、売主が検査で発見した箇所の修繕を行った場合には経費化できること等の検討ができないか。
- ・ 不動産情報サイトの利用経験率は高いが、信頼度は低い。開示する情報は多ければいいものではなく、開示方法を統一化させる必要がある。

- ・ 築31年超の成約物件比率は大幅な増加傾向にある。既存住宅ストックの高齢化が進んでいく中で、告知書の活用等による売主から買主への情報提供、インスペクションの活用、価格査定の実、買取り再販事業による供給が必要。
- ・ インスペクションを売主側に求めるのではなく、住宅の購入者がインスペクションとリフォームを併せて行う事が出来るような支援体制を構築することが必要。
- ・ インスペクションの一律対応や義務化は困難ではないか。
- ・ 既存住宅流通を増加させるための新たな税制・金融の支援について検討が必要。
- ・ 不動産流通市場を活性化させるためには、宅建業者に全ての義務と責任を負わせるのではなく、関連事業者との役割分担、業務範囲を明確化することが必要。
- ・ 開示する情報の内容を消費者にとって分かりやすいものにする必要がある。開示するものとしなないもの、開示の仕方などについて、コンセンサスが得られればいい。
- ・ 賢い消費者の賢い消費を守る仕組みを考えるべき。インスペクションにしても原則買主が行うべきであるが、消費者の権利が守られていないのではないか。米国のリアルター、セールスパーソンのような資格の検討が、今後必要ではないか。
- ・ 不動産情報が氾濫しているため、住宅の購入者が不動産情報の真偽を判断することが難しい状況となっている。宅建業者はこれまで媒介を基本の業務としてきたが、代理を基本としたスキームの検討や、媒介では何ができていて、何ができていないのかについての整理が必要。
- ・ 築後30年以上の住宅の価値がゼロになってしまうという現状を変える必要がある。問題はメンテナンス。痛んだ箇所をきちんとメンテナンスするシステムが必要。その際に、実際は60年間保つことができるということを前提にした仕組みにするべき。環境保護、持続可能な社会づくりに向けた「良質な住宅」の定義が必要。築年数ではなく、リフォーム後の耐震性、省エネ性能などを重視した住宅の評価基準のあり方について検討するべき。
- ・ 築年数の経った住宅について、不動産事業者が評価していないのではなく、問題はそのような住宅については、金融機関から借り入れができないということにある。不動産事業者は評価しようとしているが、買い取り、再販しようとしても適正な価格として反映されないことが問題。
- ・ 地盤、土壌汚染、地中物質などについて、ユーザーが8～10万円程度で調査できるグリーンテストがあるが、ネガティブ情報を売主がどう受け止め

て販売するのか、あるいは補償するのか、評価として価格にどのように反映していくのかという課題がある。これらを買主が理解できるように、分かりやすく情報提供していくことが情報の非対称性の解決につながる。

- ・ 既存住宅の長期優良化への取組の推進、支援が行われることが必要。
- ・ インスペクションを買主側でできるようにすることについて賛成。ただし、購入後に行うのではなく、購入にあたっての検討材料とするために買主側でインスペクションを行える仕組み作りが必要となる。既存住宅流通市場の整備を進めるにあたっては、米国の例に倣い、人が起点となって流通するシステム作りを進めるべきである。そのためには、宅地建物取引主任者の知識の底上げが、今後必要となる。

(以 上)