

令和5年3月30日

【伏原不動産課不動産政策企画官】

それでは、定刻になりましたので、ただ今から第40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、委員の皆さま方には、ご多用のところご出席をいただきありがとうございます。事務局を務めております国土交通省不動産・建設経済局不動産課の伏原でございます。本日はどうぞよろしく願いいたします。

最初に、本日はオンラインと対面、併用での開催となっております。対面でご出席の委員におかれましては、審議の中でご発言いただく際には、目の前にございますマイクの紫色のボタンを押していただきますよう、お願いいたします。

また、オンラインでご出席の委員におかれましては、カメラは常時オンで、マイクはご発言いただく時のみオンでお願いいたします。

それでは、本日の会議資料の確認をさせていただきます。資料は4点ございます。議事次第、それから資料の1、委員名簿、そして本日の議事で使用いたします、資料2「改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」、資料3「最近の不動産政策に関する取組について」でございます。もし足りない資料等がございましたら、お知らせいただけますでしょうか。

続きまして、委員についてご説明させていただきます。資料1の委員名簿をご確認ください。名簿順にご紹介をさせていただきます。

まず、不動産部会の委員の互選により、今回より部会長をお願いしてございます、明海大学不動産学部長の中城部会長です。

【中城部会長】

中城でございます。よろしく願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

横浜市立大学国際教養学部教授の齊藤委員です。

【齊藤委員】

はい、齊藤でございます。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

東京大学大学院工学系研究科教授の浅見委員です。

【浅見委員】

浅見です。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

成蹊大学経済学部教授の井出委員です。本日はオンラインでご出席いただいております。

それから、岡本正治法律事務所弁護士の宇仁委員です。

【宇仁委員】

宇仁でございます。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会専務理事の草間委員です。

【草間委員】

草間です。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

涼風法律事務所弁護士の熊谷委員です。

【熊谷委員】

熊谷でございます。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

日本大学経済学部教授、中川委員です。

【中川委員】

中川です。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

一般社団法人不動産流通経営協会企画専門委員会委員長の仁平委員です。

【仁平委員】

仁平でございます。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

不動産流通研究所代表取締役の丹羽委員です。

【丹羽委員】

丹羽でございます。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

一般社団法人全国住宅産業協会理事の濱田委員です。

【濱田委員】

濱田です。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

日本女子大学家政学部住居学科教授の葉袋委員です。

【葉袋委員】

葉袋でございます。よろしくお願いいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

公益社団法人全日本不動産協会常務理事の宮嶋委員です。

【宮嶋委員】

よろしく申し上げます。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

本日はオンラインでご出席いただいております。

一般社団法人不動産協会理事事務局長の森川委員です。

【森川委員】

森川でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

NPO法人消費者機構日本理事の唯根委員です。

【唯根委員】

唯根でございます。よろしくお願ひいたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

京都大学大学院法学研究科教授の横山委員は、本日所用のためご欠席となっております。

委員16名のうち、15名の皆さまにご出席いただいております、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ますことを報告いたします。

それでは、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

議事に先立ちまして、不動産・建設経済局長の長橋より一言ごあいさつ申し上げます。

【長橋不動産・建設経済局長】

長橋でございます。

本日はお忙しい中、委員の先生方にお集まりいただきまして本当に感謝を申し上げたいと思います。

この不動産部会は、不動産ビジョン2030を取りまとめた2019年4月以来の開催

で、実は4年ぶりということ随分間が空いてしまい、本当に恐縮でございます。ただ、その間、ビジョンの中で今後重点的に検討すべき事項というか、政策課題として挙げられたそれぞれのテーマについて、例えば賃貸管理の法制化ですとか、心理的瑕疵のガイドラインの作成等々、着実に事業を進めてきているところでございます。特に、コロナが始まる前にIT重説はスタートしておりましたけれども、なかなかうまく進んでいなかったのですが、この間のコロナの影響があって、オンライン化が随分進んできております。

さらに、後ほどご説明いたしますけれども、今後DXにて不動産に関する情報を活用、つなげていきたいということの取り組みも、それぞれ都市とか住宅とかの政策とも関連しながら、今、進めているところでもございます。

また、本日のメインのテーマであります、インスペクションに関する情報提供を義務化した改正宅建業法の施行後5年経っての確認と今後の見直しは必要かどうか、いろんな議論をいただくということですが、この改正宅建業法は、ちょうど私が不動産課長の時に担当させていただいておりました。これからご説明もありますけれども、この5年間、思っていたような状況に進んでいるかどうかを含めて、いろんなご意見をいただければと思います。

自分としては何となく業績を評価されるような感じなので、少し厳しくとられると、と思うところがありますけれども、政策なので、忌憚のないご意見をいただいて、いい方向で進めていければと思っております。

あともう一つ、先ほどもちょっと触れましたけれども、デジタル化対応も今後の不動産政策の中で一番大きな柱となるところでございますので、そうした観点も率直にご意見をいただければと思っておりますので、今日はよろしくお願ひしたいと思います。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

それでは、議事に入らせていただきます。

以降は中城部会長に進行をお願いしたいと思います。中城部会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

【中城部会長】

はい、よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入らせていただきます。

本日の議題は2点ございます。

1点目は「改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」、2点目は「最近の不動産政策に関する取組について」でございます。いずれも重要ですが、時間的な配分としては、第1の議題にやや長い時間を割きたいと考えております。

それではまず、事務局から資料2に基づいて説明をいただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

それでは、資料2「改正宅地建物取引業法の施行状況及び今後の見直しの方向性について」ご説明させていただきます。

おめくりいただきまして1ページ目をご覧ください。

資料の流れでございますけれども、最近の不動産流通市場の市況推移について幾つか統計資料をご用意してございます。その上で、平成28年に改正されました宅建業法の概要、そしてこの間、アンケート調査等を行ってございますので、その結果を含めた改正宅建業法の施行状況、そして最後に今後の見直しの方向性という流れでご説明させていただきます。

3ページ目をご覧ください。既存住宅流通量の推移と国際比較でございます。

わが国における既存住宅の流通のシェアにつきましては、諸外国、欧米と比較いたしましても、相対的に低いシェアと言われてございます。わが国におきましては、諸外国に比べて大体6分の1から5分の1程度といった低い水準となっているところがございます。こういった問題点等を背景といたしまして、改正宅建業法が平成28年に改正されたところでございます。

4ページ目以降に幾つか既存住宅等の着工等に関する統計資料を付けてございますが、資料の説明については割愛させていただきますので、ご覧いただければと思います。

少し飛んでいただきまして9ページ目でございます。改正宅地建物取引業法の概要でございます。

おめくりいただいて10ページ目をご覧ください。平成28年に改正されました宅地建物取引業法におきまして、建物状況調査、インスペクションの活用の促進等を内容とするもので、施行日が平成30年4月1日でございますので、ちょうど5年前でございます。こちらにつきまして、施行から5年を目途に運用状況をもとに見直しの検討を行うとされ

でございますので、本日ご議論させていただければと考えているところでございます。

次の11ページをご覧ください。改正宅建業法の概要でございます。

取引の際に宅建業者から建物状況調査、インスペクションの活用を消費者の方に対して促していただく、これによりまして、インスペクションを知らなかった消費者の方も含めて、インスペクションの活用を促進していく、こういったところが主な狙いでございます。

ポイントといたしましては、この①、真ん中のところでございますけれども、媒介契約の締結時に宅建業者から、インスペクション業者のあっせんの可否を示す。それによりまして、媒介依頼者の意向に応じてあっせんを行うといったことを義務付けているところでございます。

また、実際にインスペクションを行っている場合につきましては、②のところでございますけれども、重要事項説明の際に、買主の方に対しましてインスペクション結果の概要についてご説明をするといったような内容が改正の主なポイントでございます。

次の12ページをご覧ください。実際にあっせんを行う場合の売主側のフロー、流れを示したものでございます。

最初に、売主の方に宅建業者から制度の概要についてご紹介をいただいた上で、宅建業者から売主の方に対してあっせんの可否を示していただきます。あっせん可という場合で、かつ売主の方がご希望される場合には、締結されます媒介契約、こちらの書面の中にあっせん「有」という形で記していただいた上で、その後あっせんを行っていくという流れとなっております。

ポイントとなりますのは、こちらのグレーの矢印でございますけれども、宅建業者から、このあっせんの可否を示す時にあっせん不可と示すという流れもございます。宅建業法上義務付けられてございますのは、あっせんの有無に関する事項について、媒介契約書の内容に記載するといったところでございまして、あっせん不可と示すということも法律上は許容されているところが一つポイントかと考えているところでございます。

それからもう一点、13ページ目をご覧ください。と思います。

建物状況調査、インスペクションの申し込みを買主側で行っていただくこともできまして、買主側の流れということで記載してございます。

大きくは売主側と同様の流れとなっておりますが、1点ポイントとなりますのが、引渡し前のインスペクションの実施ということになりますと、買主が希望された場合に、売主の方のご承諾をいただくことが必要となってまいりますので、売主の方の承諾を得られ

ない場合は、あつせん、実施を行うことはできないといった流れとなっているところがございます。

14ページ目をご覧ください。宅建業法にございます建物状況調査でございます。

こちらは、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分、それから、雨水の浸入を防止する部分、こちらに生じてございますひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況につきまして、目視・非破壊の方法により点検を行うものでございます。こちらは、建築士の方で、かつ国土交通大臣が定めた講習を修了した方が資格者となっております。

また、マンションにつきましても対象となっておりますが、マンションの場合につきましても、専有部分だけではなくて一定の共用部分についても検査を行うといった制度になってございます。

15ページをご覧ください。今申し上げました建物状況調査が一番左側でございますけれども、その他にも既存住宅についての調査・検査が幾つかございまして、真ん中は既存住宅売買瑕疵保険の検査でございます。

左側の列と真ん中の列、この2つにつきましては、検査内容・項目の欄を見ていただきますと、基本的には同一の内容につきまして検査を行うといった制度の建て付けとなっております。このため、一番左側の列の下の備考欄のところでございますけれども、2つ目のポツで、調査できなかった箇所がない等の条件を満たしていれば、建物状況調査で行っていただいた結果をもって瑕疵保険の検査を省略していただくといった運用も可能となっているところがございます。

16ページ目をおめぐりいただきまして、既存住宅売買瑕疵保険の簡単な制度の概要についてご説明させていただきます。

こちらは個人間の売買の場合に行われるものでございますけれども、売主の方、あるいは買主の方から依頼を受けました登録検査事業者、インスペクションを行う事業者に検査を行っていただきます。実際に不具合が生じた場合に、一定の修補費用等につきまして、検査事業者が買主の方に対して保証を行うといった仕組みとなっております。この保証に対しまして、保険法人のほうから保険金が支払われるという仕組みとなっております。

次の17ページでございます。もう一点、仲介事業者が保証を行う、仲介事業者保証型といったタイプがございまして、先ほどの16ページの検査事業者保証型か、こちらの17ページの仲介事業者保証型、いずれかのタイプが用意されているところがございます。

18ページ目をご覧ください。

冒頭の諸外国との比較におきまして、わが国の既存住宅の流通が低いと申し上げましたけれども、諸外国はインスペクションが非常に進んでいる国がございますが、それぞれの国におきまして、若干、仕組みとして異なっている部分がございます。

幾つかの国について制度の概要をまとめてございますけれども、例えば一番左側の列のアメリカを見ていただきますと、実施率が非常に高うございますけれども、実施される場合の費用負担につきましては、ほとんどが買主の方の負担となっているところでございます。こちらは瑕疵担保に関する法律上の責任がないというところで、買主の方にとって実施をするインセンティブが高いといったところが背景にあると思っております。

反対に、フランス等のように売主の義務とされているところもございまして、諸外国それぞれの法制度によりまして、どういった方が実際に実施、費用を負担するかといったところは違いが出てきているところでございます。

わが国におきましては、宅建業法上、買主側、売主側、いずれに対しましても、あっせんの有無について説明をするというような法制度となっているところでございます。

以上が改正宅建業法の概要でございます。

続きまして、19ページからでございます。改正宅地建物取引業法の施行状況についてご説明させていただきます。

20ページをご覧ください。国土交通省で実施をいたしました消費者・宅建業者向けアンケートでございます。

消費者アンケートにつきましては、平成30年4月、法律の施行から3年の間に、戸建ての住宅を購入された方、あるいは売却された方が対象でございまして、昨年1月に実施をしているところでございます。

それから、宅建業者の方向けアンケートにつきましては、令和3年度の1年間に、中古戸建て、中古マンションの売買成約の実績のある業者を対象といたしまして、インスペクションのあっせんの有無等についてお聞きをしているものでございまして、昨年の秋に実施をしているところでございます。

まず、消費者向けのアンケートの結果から、幾つかポイントについてご説明いたします。21ページをご覧ください。

左上のグラフでございまして、売却・購入する際に、何らかの住宅のインスペクションを実施したかというご質問に対しまして、37.5%の方が何らかのインスペクシ

ョンを行ったと回答されているところがございます。

こちらは、改正法に基づきます建物状況調査だけではなくて、仲介業者さんが自社サービスでやっていらっしゃるようなインスペクション等も含むものがございますけれども、左下の法改正前の調査と比較いたしますと、改正以降インスペクションを実施されている方が一定数増えているといった傾向があると思っております。

また、右側でございますけれども、宅建業者から説明を受ける以前にインスペクションの名称を知っていましたかという質問で、「制度内容を詳しく把握していた」「内容もある程度わかっていた」方が全体の半分以下というところで、知らなかった方のほうが多いという状況でございます。

22ページをご覧ください。左側のグラフは、仲介業者から建物状況調査のあっせんをやりませんかと聞かれた方の中で、多くの方が実際にあっせんを受けられているといった回答でございますが、このオレンジのところの、もともとあっせんを希望してはいなかったけれども、宅建業者の説明や説得を聞いてあっせんを依頼し受けたといった方が一定数いらっしゃるという回答となっております。

また、右側のグラフでございますけれども、実際にインスペクションを実施した方につきましては、「とても満足」「満足」を足して合計78.5%の方が満足されているといった回答となっております。

反対に、インスペクションを実施されなかった方につきましては、次のページの23ページでございます。実施しなかった理由についてお聞きをしているところでございます。

売主側で最も多い回答が、早く売れたかったといった回答、それから買主側では費用負担を避けたかったといった回答が最も上位に挙げられているところでございます。

以上が消費者アンケートの概要でございます。次のページは宅建業者向けアンケートでございます。おめくりいただきまして24ページをご覧ください。

宅建業者に対しまして、成約の案件ごとにあっせん「有」と示している案件がどれぐらいいあるかという割合を聞いている質問でございます。最も多い回答につきましては、一番上の中古戸建売り側で見ますとゼロ、つまりあっせん「有」と示していないという業者が全体の7割となっております。

赤枠で囲っておりますところがあっせんを示している業者でございますけれども、最も多いのが2割以下の案件14.3%、それからその次に多いのが8割超、つまりほとんどの案件があっせん「有」と示していますよといった業者も9.3%、1割弱いらっしゃる

ということで、業者間の取り組みが二極化しているような傾向があると分析をしているところでございます。

次の25ページをご覧ください。宅建業者に対しまして、「一律あっせん無」としてあるかどうかということをお聞きしてございまして、「一律あっせん無」としている回答、こちらが74.1%となっているところでございます。参考で右側の従業員人数規模別に見ますと、中小規模の事業者でこういった傾向がより出ているといったところでございます。

こちら、「一律あっせん無」としている業者に対しましては、理由をお聞きしてございまして、次の26ページをご覧ください。上位に来ているところで、例えば3点目でございますが、建物状況調査を実施する適切な者がいない、見つからないといった回答、あるいは4点目でございますが、建物状況調査で発見されなかった劣化・不具合の状況が後で発見された場合にトラブルになることが懸念される。インスペクションをやった結果、かえってトラブルに巻き込まれるのではないかとといった懸念も回答として上位に来ているといったところでございます。

それから、次の27ページでございます。こちらはあっせん「有」というふうに示している事業者のほうで、あっせん「有」と示した案件のうち、実際に建物状況調査の実施に至っているものがどれくらいあるかというところでございますが、最も多い回答が2割以下という回答となっているところでございます。

こちらの理由につきましては、何らかの理由により売主・買主の意向で実施しないこととした、あるいは、買主が希望したが売主が同意しなかったといったことで、当事者のご意向によりまして実際にインスペクションの実施に至らなかったケースもあるというところでございます。

おめくりいただきまして、最後の28ページでございます。宅建業者に対しましても、インスペクション、建物状況調査のメリット、それから課題をお聞きしているところでございます。

こちらの右側の課題について見ていただきますと、「インスペクションの実施に係る費用について、売主・買主の理解を得ることが難しい」が最も上位に来ているところでございます。特に、あっせん実績のない事業者ほど、こういった課題についてより思っているといった回答となっているところでございます。

以上が施行状況でございます。

29ページからは、こちらを踏まえまして今後の見直しの方向性でございます。30ページをご覧ください。アンケート結果のまとめと論点整理でございます。

まず、消費者アンケートを見ますと、建物状況調査実施率が改正前から一定増加しているといったところ、あるいはあっせんによりまして実施を決められた消費者の方も一定数存在するというところでございますので、改正法における、宅建業者から消費者の方に対してあっせんを行うといった仕組み自体は一定の効果があったのではないかと考えているところでございます。

反面、「一律あっせん無」としている宅建業者が74%ということで相当程度存在してございまして、取組状況がかなり二極化しているといった状況でございます。

また、消費者アンケートと宅建業者アンケートで、費用負担についてネックと回答している。これは消費者、宅建業者両方について共通する部分でございます。

こういった結果を踏まえまして、論点として4点お示しをさせていただいたところでございます。

まず1点目でございますけれども、取組状況が二極化しているといった状態がございます。さらなる普及促進に向けまして、宅建業者によるあっせんを拡大していくために、環境整備、あるいは制度の実効性の強化としてどういった方策が考えられるかというのが1点目でございます。

2点目でございますが、費用に見合う効果。費用というところがボトルネックと宅建業者、消費者双方の回答が共通してございますので、まだまだ意義が十分浸透していないといった現状に対しまして、インスペクションを行うメリット、あるいは実施しないことによるリスク等について、改めて整理をして示していく必要があるのではないかとというのが2点目でございます。

3点目、建物状況調査の他、幾つか既存住宅の検査がございますけれども、こちらが分かりづらいといったご指摘もございますので、これにつきまして、どういった対応が考えるかというのが3点目でございます。

最後に4点目でございます。共同住宅、マンションでございます。先ほどご紹介しましたように、共用部分につきましても一定検査を行う必要がございますけれども、その都度管理組合ないし管理会社のほうに合意を取る必要があるというところで、建物状況調査が使いにくいといったご指摘もございまして、これについてどういった対応が考えられるか、これが4点目でございます。

31ページをご覧ください。以上、申しあげました4つの論点それぞれにつきまして、見直しの方向性として幾つかまとめているところでございます。それぞれ後ほどのページでご説明させていただきます。

1枚おめくりいただいて32ページでございますけれども、今回の見直しの方向性、全体像というところで、冒頭にご説明いたしましたあっせんフローに合わせましてお示しをしております。

この論点の①、宅建業者の環境整備・実効性強化でございますけれども、これは売主さんに対してあっせんの可否を示す、まさにここで宅建業者からできるだけあっせん可と示しやすいような環境整備、あるいは実効性強化といったところでございます。

それから、この論点の②でございますけれども、こちらは建物状況調査について最初に売主さんに対して制度をご紹介いただく時に、メリットについて分かりやすく説明できるようにといったところ、それからこの論点の③、④につきましては、いずれも実施の段階におきまして、建物状況調査の実施を効果的に行うことができるようにするための見直しといったところでございます。

それでは、それぞれの論点ごとに資料をご用意してご説明させていただきます。

まず、論点①でございます。33ページをご覧ください。

国土交通省のほうで媒介契約締結時の標準媒介契約書、契約約款について定めてございます。こちらは平成30年の法改正の際に、この3番のところ「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」、こちらを追加しているところでございます。現在、こちらに「有」か「無」かの丸を付けていただくことになってございますけれども、こちらにつきまして、例えば、あっせん「無」の理由について記載する欄を設けたらどうかというのが1点でございます。

それから、もう一点でございますけれども、インスペクションをやった結果、かえってトラブルに巻き込まれるのではないかといった懸念点を挙げている宅建業者がございました。現在、約款の「(建物状況調査を実施する者のあっせん)」というところで、建物状況調査の実施について記載をしているところでございますけれども、この建物状況調査という言葉のところ、これはあくまでも目視・非破壊の検査というところで、瑕疵がないことを保証するようなものではない、といったような内容、こういった注意書きを付記したらどうかというところが2点目でございます。

なお、下に※書きで書いてございますが、現在、重要事項説明の際に、こちらの注意書

きについては、買主の方にご説明をいただいておりますけれども、この内容を媒介契約の締結の段階でご説明してはどうかといったことをございます。

34ページをおめぐりいただきましてご覧ください。こちらは、福岡県の事例のご紹介でございます。福岡県におきましては、福岡県庁、それから福岡県の建築住宅センター、それから仲介業者の団体等が連携いたしまして協議会を立ち上げていらっしゃいまして、積極的にインスペクションの実施をしていただいているところでございます。

こちらの右側のフロー図はホームページから記載させていただいておりますけれども、この福岡県建築住宅センターが瑕疵保険における登録検査事業者にもなっております、仲介事業者さん、あるいは消費者の方も、まず分からなければ建築住宅センターに相談するというところで、一定分かりやすくフローが示されているといったところでございます。

このような形で、建築関係の団体、それから仲介の団体の連携といったところを促進していくことが制度の普及には効果的ではないかと考えているところでございます。

それからもう一点、応援宣言事業者という取り組みが左下でございます。こちらは仲介業者の方でインスペクションを積極的にやりますといった方が、ホームページに登録をするという仕組みとなっております。これによりまして、消費者の方からいたしますと、どの業者に行けばインスペクション、建物状況調査をやってもらえるかということが分かりやすいような仕組みとなっておりますので、こういった取り組みについても非常に参考になると考えているところでございます。

35ページをご覧ください。論点①のまとめでございます。今ご紹介しましたような見直しの方向性として4点考えてございます。

制度の実効性の確保のためにあつせん「無」とする場合に、媒介契約書にその理由の記載を求めるとしてはどうかというのが1点目。

それから、媒介契約の締結の段階で、消費者の方に分かりやすく伝えるようにということで、建物状況調査の制約等について媒介契約書に明記したらどうかというのが2点目でございます。

3点目でございます。都道府県等の自治体ごとに宅建業者の団体と建築関係の団体の連携の促進・支援が必要ではないかというところ。

そして、消費者の方があつせん「有」とする宅建業者を事前に把握できるように、宅建業者自身による情報発信、例えばホームページでの公表でありますとか、あるいは店頭へのロゴの掲示等が考えられますが、こういった取り組みについて促進してはどうかという

ところが4点目でございます。

続きまして論点の②でございます。36ページをご覧ください。

国土交通省で、制度創設時に建物状況調査に関します簡単なリーフレットを作成しているところがございます。こちらは簡単に実施のメリット、それから建物状況調査の概要等を記載してございますけれども、こちらの内容につきまして、もう少し具体的なものに更新を図ってまいりたいと考えているところがございます。

例えば、実施のメリットの部分につきましては、先ほどご紹介いたしました消費者の方の満足度が高いこと、あるいは反対に実施しないことのリスク等についても分かりやすく説明をしていくことが必要ではないかと考えているところがございます。

実施しないことのリスクに関係いたしまして、37ページ、それから38ページでございます。37ページでございますが、こちらは改正法施行後に実際に相談が寄せられているような紛争事例というところでご紹介をさせていただきます。

赤枠のところ、こちらはインスペクションをやらなかったケースでございますけれども、①は契約不適合免責物件で購入後に不具合が発生したというところで、仲介業者に対して買主の方が賠償を求められたといったトラブル事例でございます。

また、②でございますが、こちらは建物状況調査の実施を売主の方が断られたということで、引き渡し後に買主さんが実施をして瑕疵を発見し、売主さんに対しては不告知、そして仲介業者に対しては調査義務違反ということで賠償を求めたと、こういったトラブルにつながったような例もあるといったところがございます。

38ページをご覧くださいいただければと思います。既存住宅に関します雨漏り等の不具合に関するトラブルについて、最近の裁判例について幾つかご紹介してございます。

こちらは、いずれも契約の時点は改正宅建業法の施行の前の案件ではございます。いずれもインスペクションを実施していないケースでございますが、こういったトラブルにつきまして、インスペクションの実施によりまして、トラブルの回避につながるような効果もあると思っているところがございます。こうしたインスペクションを行わない場合について考えられるリスクといったことについて、分かりやすく整理をしていくことが必要ではないかと考えているところがございます。

39ページをご覧くださいいただければと思います。インスペクション実施のメリットの整理ということでございますけれども、建物状況調査を行う住宅につきまして、例えば、新しいものと古いもの等、物件の特性に応じて若干メリットが異なってくる部分があると考えて

いるところでございます。

上のほうでございますけれども、一定新しい物件につきましては、インスペクションをやっていただくことによりまして、不具合がないことが明確になり、瑕疵保険に加入できる可能性も高いということで、売主さんにとってより実施するメリットが高い、あるいは行うデメリットが相対的に低いとされているところでございます。

それから、黄色いところでございますけれども、売主さんが実施されていない物件、あるいは不具合の有無が曖昧な物件につきましては、買主さんにとって実施をするメリットが高いと考えてございます。このような形で物件の特性等に応じまして、売主さん、買主さんそれぞれメリットがあるシチュエーションが異なってくる部分がございますので、こういった整理を元に、仲介業者からもそれぞれ現場でご紹介いただくといったことが一つ考えられないかというところでございます。

40ページをご覧くださいいただけます。現在、トラブル防止等の観点から、実務上、売主の方に対しまして告知書といったものを提供いただいているところでございます。現行、国土交通省で出しております「解釈・運用の考え方」の通達の中でも、告知書を提出していただくことにつきましては、将来の紛争の防止に役立てることが望ましいと推奨しているところでございます。

実施しないことのリスクといったところで先ほどもご説明いたしましたけれども、この既存住宅の取引に際しまして、告知書についての有効性についても改めて周知をしていくことが必要ではないかと考えているところでございます。

最後に41ページでございます。実施をする際のメリット、あるいはデメリット低減という観点で、一定の助成制度といったものも有効ではないかと考えているところでございます。

掲載してございますのは、兵庫県の事例でございますが、インスペクションの実施費用に対しまして一定の助成金を地方公共団体から支出するといったものでございます。現在、こういった形で幾つかの都道府県、あるいは市町村でインスペクションの実施費用に対しまして助成金を設けているところがございますけれども、こういった取り組みを後押しするような対応について検討が必要ではないかということで考えているところでございます。

42ページは以上のまとめでございます。

建物状況調査の意義・効果について論点②でございますが、見直しの方向性を4点。制度の認知・理解の向上のため、実施のメリット、あるいは実施しないことのリスク等につ

いて分かりやすく整理したリーフレットの整備が必要ではないかというのが1点目。

その際、比較的新しいもの、それ以外といった形で物件の特性に合わせて場合分けをしてメリットを示してはどうかというのが2点目でございます。

併せまして告知書の提出、これにつきましては改めて促してはどうかというのが3点目。

そして4点目。メリットの強化、デメリットの低減の観点から、インセンティブの付与、支援策についての検討が必要ではないかといったところでございます。

おめくりいただきまして論点の③でございます。

複数の検査につきまして、既存住宅状況調査技術者検索サイト、こちらが令和3年度から国土交通省の事業で立ち上げているものでございまして、建物状況調査、既存住宅状況調査を行うことができる資格を保有している建築士の方について、検索ができるような仕組みとなっているところでございます。

こちらの下の方を見ていただきますと、宅建業法の建物状況調査、既存住宅状況調査だけではなくて、例えば既存住宅売買瑕疵保険、こういったものも併せて行いたい場合には、チェックを2つ付けて検索していただきますと、両方の制度の資格を保有している技術者の方が地域ごとにヒットするような仕組みとなっているところでございます。

こちらのサイトにつきまして、今後、内容の更新を図ってまいりたいと考えているところでございまして、44ページをご覧いただければと思います。

複数の検査につきまして、運用上1回で行うような場合、効率的に実施ができるということでございます。例えば依頼者の目的に応じて複数のインスペクションを1回で実施する場合には、「こういった形で検索をしていただいて、このように進みます」といった分かりやすいフローを検索サイトに掲載することによりまして、消費者の方や宅建業者の方から、インスペクションを行うことができる事業者に分かりやすくアクセスできるようにといったところの改善を行ってまいりたいと考えているところでございます。

45ページをご覧いただければと思います。

今申し上げましたように、既存住宅状況調査技術者の検索サイトを改善いたしまして、複数類似する検査・調査を1回で効率的に実施できるよう、分かりやすくフロー等を示していくというのが1点目でございます。

それからもう一点でございますけれども、「建物状況調査」「既存住宅状況調査」「インスペクション」等、複数の名称が存在している、これが一定程度、消費者の方への浸透を

図っていくという観点で、分かりづらさを生んでいるのではないかといったご指摘もございます。これについて、例えば、「法定インスペクション」「法定住宅診断」と呼ぶ等、何らかの統一的な名称、呼称の使用を検討してはどうかと考えているところでございます。

最後、46ページからが論点④、マンションについてでございます。

46ページ、こちらが既存住宅状況調査方法基準でございます。インスペクションの実施基準についての細目を定めている告示でございますが、こちらは本年4月に見直しを予定しているところでございます。

この中の右下、調査手法の多様化の赤線を引いているところでございますが、マンションの共用部分の検査につきまして、住戸内で実施する専有部分の調査と共用部分の調査につきまして、別の調査主体が別の時期にそれぞれ区分して実施した場合であっても、その2つを足し合わせて建物状況調査の結果として使うことが可能であるといったような解釈を明確化するような改正を予定しているところでございます。

これによりまして、現在はマンションの建物状況調査を行う場合には、専有部分の検査を行った上で、その都度、共用部分の検査を行っているところでございますけれども、あらかじめまとめて共用部分の検査を実施した上で、取引の際に専有部分の調査をその都度行い、結果を足し合わせるといった運用の見直しが可能ではないかと考えているところでございます。

それから47ページをご覧くださいと思います。

マンションに関しましては、特にこの共用部分についての維持保全の状況については、購入者の方にとっては非常に重要な判断材料となるものでございます。現在、重要事項説明の対象といたしまして、こうした建物の建築および維持保全の状況に関する一定の書類、建築基準法に基づく検査済証でありますとか、あるいは建築基準法12条に基づきます定期調査の報告書、こういった書面につきましては、書類の保存の有無について重要事項説明の対象とされているところでございます。

48ページをご覧くださいと思います。

共同住宅に関しての見直しの方向性として2点記載してございます。

1点目でございますが、マンションにおける建物状況調査の実施の運用改善というところで、共用部分について、現在マンションの管理組合、あるいは管理会社のほうで行われている、例えばその大規模修繕前の調査でありますとか、あるいは建築基準法に基づきます定期的に行われる検査等に併せまして、宅建業法の基準を満たす形で建物状況調査を行

っていただき、その結果について一定期間使っていただくというような運用改善ができるのではないかと考えているところでございます。

この場合、現在、省令でこの建物状況調査の有効期間については1年間と定めているところでございますが、マンションの共用部分に関して、例えば建築基準法の定期報告の検査は、多くの特定行政庁で3年間とされているところでございますので、例えば3年間とといった形で見直してはどうかと考えているところでございます。

それからもう一点でございますけれども、現在、重要事項説明の際に有り無しについて説明が義務付けられてございます建物の維持保全に関する書類につきましては、あくまでも法令上の義務としては有り無しの説明でございますけれども、必要に応じて、その概要等といったものについても、消費者の方に対して情報提供をしていくといったことが考えられないかというところでございます。

資料の説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

【中城部会長】

はい、ありがとうございます。ただ今の説明を踏まえましてご発言をいただければと思います。よろしくお願いたします。唯根委員お願いたします。

【唯根委員】

ありがとうございます。唯根です。

質問ですけれども、アンケート調査や報告内容で費用のことが随分出てきているのですが、この費用の出し方とか、それから平均というのでしょうか、どのぐらいの費用がかかるのかというのが統計なりで分かるものなのかお答えいただけるのでしょうか。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

費用でございますけれども、戸建住宅の場合であれば、大体7万円ぐらいといわれてございます。また、出し方につきましては、売主さんのほうで負担される場合もございまして、買主さんのほうで申し込まれて負担される場合の、両方あると認識をしているところでございます。

【唯根委員】

すみません、それはどちらが負担しても同じ金額という理解でよろしいでしょうか。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

負担される方によって金額が変わるといったことは、基本的にはないと思っております。

【唯根委員】

ありがとうございました。

【中城部会長】

その他はいかがでしょう。ご発言の時にはお名前を言っていただくと助かります。よろしく願いいたします。

齊藤委員、お願いいたします。

【齊藤委員】

齊藤でございます。丁寧なご説明どうもありがとうございました。

丁寧な調査に基づいてのご提案でありまして、基本的に私は全面的に賛成したいと思えます。そして、中古住宅を買主・売主共に安心して取引していくということは非常に重要な視点ではないかと思えます。

幾つかの論点を示していただきましたので、確認しながら私の意見を申し上げたいと思えます。35ページのところでございますが、私はぜひインスペクションを進めていきたいということで、インスペクションのあっせんをしない方が、少し面倒くさいなと思えていただけるような仕組みとして、この「無し」への対応があり得るのではないかと考えています。

それから消費者の方が、インスペクションをまだまだ十分に理解をされていないということが今回の調査でよく分かりましたので、トラブル回避という意味でこういったことをご説明できるような機会が必要ではないかなと思っています。

そして、どこに頼めばインスペクションしてくれるのだろうと、消費者からも業者からも同じように言われまして、もう少しダイレクトに言うと、「齊藤さん、どこか紹介してくれないか」と言われますので、消費者自ら、あるいは宅建業者の方がアクセスしやすい環境をつくっていくというのは非常に有効でありますし、そういった良い事例を横展開し

ていくというのは非常に重要ではないかなと思っています。

そして、42ページのところに行きますと3つ目の論点でしょうか。告知書をしっかり使っていきたいということですが、私が聞きそびれたかもしれませんが、現状で告知書はどのくらい使われているのでしょうかということでございます。私たちもアメリカ等で調査いたしまして、インスペクションの報告書に、プラス告知書ということの重要性を感じておりますので、これに関しましても大変重要な視点ではないかと思っておりますので、これに関しましても大変重要な視点ではないかと思っております。

こちらに関しましても、消費者の方にしっかりとご理解いただけるということを支援していくのが重要ではないかと思っております。

そして、論点の3つ目でございますが、建物状況調査の名称を統一しようというのをおっしゃられるとおりにかと思っております。あれとこれの調査はどう違うのだとよく言われます。

名称の統一もですが、あれもこれも調査をしなければいけないのというのではなくて、やはり一つの調査でできるようにしていく、調査の連携が必要ではないでしょうか。消費者に、そして宅建業者の方にも分かりやすく使っていただけるということが非常に重要ではないかということで、名称もそうですが、内容も整理していただいて、本当に使いやすいということを大事にさせていただけたらよいのではないかと思っております。

論点の4つ目になります。これはもう私がずっと主張してきたことでございますので、このテーマを議論の論点にさせていただきましてありがとうございますと申し上げたいと思っております。

マンションで、各戸ごとに取りされるたびに共用部分の検査をされるのですが、それがある意味、部分的であることもありますので、逆に全体像をしっかり把握して、これを一定期間ストックして有効に活用していただけるということは非常に重要ではないかと考えております。そして、管理会社、管理組合の許可をいちいち取るというのではなくて、一定の期間使っていけるという方向は非常に重要ではないかと思っております。

その時に、どの単位で情報をストックしておくのか、棟別なのか管理組合単位かということもあるのかと思っておりますが、やはり履歴情報が集約されているのは管理組合単位なのかと思っております。ただ違う棟の場合はどうするのか。このあたりも検討していく必要があると思っております。

そして有効期間1年は若干短いかと思っておりますので、もうちょっと長くしていただいたほ

うが有効ではないかと思えます。でも、長過ぎてもよろしくないので、このあたりも皆さんのご指導を得たいと思っています。

それから、建築及び維持保全に関する書類の保存状況に関する重要事項説明に関して、有り無しということの説明があるのですが、それに対して、例えば集合住宅、マンションの場合でしたら、やはり一番ご関心があるのは、情報があるかないかではなく、大規模修繕をいつしたのだということや、次はいつする予定があるのかということだと思います。有り無しを示すだけで、何か分からない情報がいっぱいありますよではなく、消費者の方のご関心が高いところに寄り添う形で説明があつたら良いかと思えます。このことは、マンションの大規模修繕をしっかりとさせていただくことにつながっていくと思えます。こういうふうに関心開示、マンションでの大規模修繕を社会的に当たり前にしていくことに寄与できるような進め方がよろしいのではないかなと思えました。

以上が私の意見になります。先ほど質問しました告知書の利用がどのくらいあるかということをお教えいただけましたらと思います。

以上です。

【中城部会長】

お願いします。

【三浦不動産課長】

不動産課長の三浦です。

齊藤委員、本当にありがとうございます。多岐にわたるご意見、本当に参考になります。

かいつまんでコメントさせていただきますと、インスペクションの制度ができたのは5年前ですが、まだまだ取り組んでいられない業者さんは今回のアンケートでもみられるのですけれども、取り組まれた業者さんはやっぱりやって良かったと。あっせん経験の有無でインスペクションの必要性に関するグラフの数字も違っておられますので、インスペクションをやってみて、皆さんがこれは必要な制度だと思ふことで定着が今進んでいるという状況だと思います。消費者の方の理解も同様です。

今後、漫然とインスペクションを進めるということではなくて、インスペクションをやったほうが良いことがあるし、逆にやらなかったら、不安な面を残したまま高額な住宅を買うことになるということが伝わると、もっと浸透するのではないかと。先ほど検査料が

何万円という話もありましたが、数千万の買い物に7万円ということについて、それだけのバリューがある仕組みだと思っておりますので、定着を進めていきたいと思っております。

それから、建築系団体との連携もそのとおりでございまして、今回は福岡モデルということでご紹介させていただきましたけれども、ぜひ全国に横展開していったって、仲介サイドの方と建築の方、あるいは工務店の方の連携が一層進むように、いろんな団体の方と協力を進めてやっていきたいと思っております。

それから、告知書の活用について、今日はサンプルでちょっとご説明させていただきました。大体これは2ページぐらいのいわゆる問診票みたいなチェックアップするリストになっていますので、記入する負担はそこまでないと考えております。この告知書の普及ももう10年以上前から進めております。

我々の理解では、普通に仲介を行っていらっしゃる業者の方であればもう当然知っていて、売主の方にまずは書いてくださいということをやっていると思っております。大半のケースで告知書は使われていると思っておりますので、今日、草間委員にご参加いただいておりますが、仲介の現場で告知書はどれぐらい使われていて、どう役に立っているか、補足で、後でご紹介いただければ幸いに存じます。

それから名称のほうも、これはぜひ皆さんに今日オープンな形でいろんなご意見を。もうとにかく1つにしてくれということもあると思っておりますし、もう片仮名をやめてということもあると思っておりますし、逆にキャッチコピーとして片仮名で、ブランドネームのようにしていくという考え方もいろいろあると思っております。インスペクションというのが何となく分かっているのだけれども、詳しくどういうことなのかということがもっと広く普及するようなニックネームといいますか、ブランドネームのようなものを、今年はこのことを考えていきたいと思っております。

それから、マンションのほうは、今日は住宅局の担当も来ておりますので、補足の説明をいただければと思うのですけれども、マンションでは管理組合サイドと仲介サイドの情報を受け渡しが、今よりもっとスムーズにいくことが流通にもつながりますし、マンションの品質とか管理状況の情報開示が、買う人にとっても安心して既存住宅のマンションを買える状況につながると思っております、そういうことは今後意識しながらやっていきたいと考えております。大変重要なご指摘ありがとうございます。

【齊藤委員】

どうもありがとうございます。

【中城部会長】

住宅局のほうで、今の棟単位とか管理組合単位とか補足することがもしありましたら、お願いできればと思います。

峰村さん、もしよかったらお願いします。

二俣参事官いかがでしょうか。

【二俣住宅局参事官】

すみません、棟単位などの扱いについては、まだ検討ができていないところなので、今後、さらに検討させていただきたいと思います。

【齊藤委員】

そうだと思います。

【峰村不動産・建設経済局参事官】

今、マンションの管理業務で標準契約書の見直し作業をしています。その中で、宅建業者等から情報を求められた時に何を出すかというところで、修繕の状況とか、あるいは点検とか調査とか、その辺の結果をオープンにしていくという方向での見直しも検討してございますので、またご意見を伺いながら考えていきたいと思います。ありがとうございます。

【齊藤委員】

ありがとうございます。

【中城部会長】

草間委員、告知書関係、その他にいかがでしょうか。

【草間委員】

まず告知書の件ですが、告知書については建物状況調査をする、しないにかかわらず、

建物状況調査の内容だけではなく、例えば地盤だとか、周辺環境だとか、細かく言えば近隣トラブルがあるかどうかとか、町内会のことだとか、そういった宅建業者が調査できない項目を売主さんからヒアリングして、買主さんに説明をしているということで、多分私の知る限り、ほとんどの宅建業者さんが媒介の時には告知書を使っていると思います。我々も、媒介業者として一つの保全にもなりますし、買主さんにも詳細な説明ができますから、非常に使われていると思います。

【齊藤委員】

そうですか。ありがとうございます。認識させてもらいました。ありがとうございます。

【草間委員】

その他にちょっといいですか。

【中城部会長】

はい、お願いします。

【草間委員】

まず論点1の中に、あっせんを行わない場合の理由を記載することとありますが、私どもが取引の中で感じるのは、あっせんがない場合というのは、売主さん、買主さんがあっせんを希望しない場合がほとんどなのですね。

アンケートでもございますように、例えば費用がかかるとか、早く売却したいとか、売主さんからすれば、建物の粗を探られてしまうのではないかとといった不安もありまして、ほとんどの場合、我々があっせんをしないということはあまり考えられないことです。

なので、この点についてはその理由を書くとしても、どのような形で書くかというのが宅建業者もちょっと戸惑うところだと思いますので、できればこの辺を国交省さんのほうで、こういった記載の方法があるというものを提示していただければありがたいと思っております。

それと、事例にある都道府県等の自治体との連携支援につきましては、これは福岡の宅建協会が私どもの会員でございまして、宅建協会が関わっているわけでございますけれども、これは極めてまれなケースかなというのがあります。なぜかという、やはり人員の

問題だとか、予算の問題だとか、自治体の問題だとか、マンパワーの問題だとかという、そういったものがありますので。取り組みは、私は素晴らしいと思いますので、こういった活動ができるようにぜひ国のほうでも支援していただければと思います。

あと、建物状況調査の周知啓発についてですが、私どももパンフレットを作って消費者に周知啓発をしておるのですけれども、なかなかこれが進んでいないというのが現状でございます。宅建業者があっせんをする、しないというPRよりも、例えばポータルサイトで、物件ごとに建物状況調査をしているとか、していないといったところをPRすることによって消費者に周知啓発できるのではないかと思うのですね。

我々があっせんをやっていますよと手を挙げるよりも、やはり建物状況調査というものが周知啓発、要はPRできることが大事だと思います。買われる消費者の人も建物状況調査があれば大変安心なわけで、そういった物件は早期に売却できるという実績があれば、売主の方もどんどん協力されていくと思います。

それと、我々がやっていく中で、できれば建物状況調査と既存住宅の瑕疵保険の検査、これは1つにしてもらいたいなと思います。フラット35の適合証明の場合だと、フラット35を適用しなければ何も意味がありませんから、せめてこの建物状況調査と既存住宅の瑕疵保険の検査を1つにさせていただければ、非常にありがたい。費用面もある程度で済むのではないかと思います。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。

三浦課長、お話がございましたら。

【三浦不動産課長】

ありがとうございます。告知書の実態のほうもありがとうございます。

幾つかご意見いただきましたけれども、最初の、取り組んでいる業者さんの話については、資料でいうと24ページと25ページに2つの要素がありまして、最初に25ページを見ていただければと思うのですけれども、円グラフのアンケートがあります。

74%と25%がありまして、これは社として、つまり仲介会社として、うちは一切あっせんをやっていませんという方が74%いて、いや、うちは物件によるのだけれども特

にNGではないよと、あっせんをしていますよという方が25%いますので、まず我々の問題意識としては、この74%をできるだけ減らすこと。つまり社として一律に断るのではなく、もちろん物件によって違うのでしようけれども、インスペクションを拒否しないでやってくださいと。

その隣の帯グラフでは、従業員人数規模別の結果がありまして、どうしても大手の方と中小の方では、ばらつきが如実に出てしまうということがあります。まずこのあっせん「無」という74%を減らしていきたいということが第一かなと。そのための支援策ということは当然考えていかなければいけないと思っております。

それから、もう一つの話として、24ページの帯グラフがありますけれども、さっきの74%は薄いグリーン組なのですけれども、あっせんしているのだけれども、ものによってたまにしかやらない業者さんがいたり、ほぼ毎回やっている業者さんがいたり、いわゆる二極化が起きているということがあります。もちろん物件によって、古い物件で取り壊し前提ですとかもあると思うのですが、やはり、しっかり取り組んでいらっしゃる業者さんと、ごくたまにしかやらない業者さんとの違いはなくして、できるだけ平準化していきたいと。できるだけあっせん有り率の高いほうに寄せていきたいという話がありまして、この社としての取り組みの話と物件ごとにあっせんをどうするかという2つの要素があるかと思っておりますので、実効性を上げる一つの手法として、媒介時の手順として、無し理由の記載を組み込んでいきたいと考えております。

実際にどういうふうに入力をするかということについては、現場の皆さま方の意見を聞き、意見交換をしていきながら、丁寧に進めていきたいと考えてございます。よろしくお願いたします。

それから、福岡モデルの話はかなり先進的な点もあるかもしれませんが、やはりこれは公共のサイドの支援も求められるかと思っておりますので、来年度以降の我々のほうの政策課題において、どういうふうの実効性を図っていくか、一回持ち帰って検討させていただければと思っております。

それから、PRのほうはご指摘のとおりだと思っております、ポスターとかチラシとかを作るだけではなくて。実際に今、不動産の家探しをする場合には、まずポータルサイトでいろいろ探すというのは基本的な動作だろうと思っております。消費者の方が見て、「何かインスペクションはやらなきゃいけないよね」と、「どうしてお宅はやっていないのですか」と言えるぐらいに持っていかれたらいいと思っております、そのPRの方

法とか広告周知については、知恵を絞っていきたいところがありますので、大変重要なご指摘ありがとうございます。

【中城部会長】

ありがとうございました。

浅見委員お願いいたします。

【浅見委員】

ありがとうございます。

このインスペクションの問題というのは、いかに瑕疵があるというリスクを減らしていくか、これが重要なところですので、まずはインスペクションで何かしら不具合が見つかったり、あるいは、後のトラブルの回避になったりといったことがよく分かるようにしていく必要があると思います。

例えばですけれども、先ほどの「訴訟のリスクがある」というふうに書いても、消費者はぴんと来ないと思います。そうじゃなくて、実例として幾らかかったとか、もうちょっと生々しい情報があると、自分事化すると思うのです。やっぱり一番重要なのは消費者、売主もそうでしょうけれども、自分事化することなので、まずはそのためのデータを集める必要があるのじゃないかと。

実際に、新築の住宅でも瑕疵というのは思ったよりも結構あつたりするのですけれども、例えばそういう比率を出すとか、実際それを直す、補修するために幾らかかったのかという統計を示すとか。それから、これは結構強烈かもしれないのですけれども、売主が拒否しない場合と拒否した場合でどれだけ瑕疵の率が違うか。そういうのが分かると、売主が拒否すると、自動的に買主は「だったらもっと価格を下げてください」というふうに交渉できるはずで、本来は。

けれども、そういう情報がなく、そういうマーケットが成立していないので、今はできる状態ではない。一つ一つマーケットをつくっていくことによってインスペクションの価値というのが分かってくるのかなと思います。

ですので、リスクの明確化は必要ですけれども、リスクを明確化するために、まずは情報をうまく取ってくるということが重要なのかなと思いました。それが1点です。

あとは、ちょっとマイナーな点ですけれども、今日頂いた資料のアンケート調査ですけ

れども、恐らくどちらかと言うと優良な方が答えているんじゃないかと。つまり、バイアスが若干プラスのほうに、プラスというのはインスペクション側に向けた答えになっていて、実態は、もうちょっと悪い可能性もあるんじゃないかと推察します。確証があって言っているわけではないのですけれども。

先ほどの統計もそうだと思いますけれども、そういうような状況を含めた上で判断する、できることが必要かなと思いました。

一番最初の論点のところ、あっせん無しの場合に理由を書くというのがあるのですけれども、定型文章を用意して、それをコピペするというのはよくあることです。

そうはならないようにする必要があるので、理由を書く欄は設けてもいいとは思いますが、そういう手続きをするよりは、やっぱり賢い消費者だとか賢い売主とかを育てるとというのが一番王道ではないかということで、あえて発言させていただきました。ありがとうございます。

【中城部会長】

ありがとうございました。中川委員、いかがでしょうか。

【中川委員】

草間委員、それから今の浅見委員のご発言にちょっと関連するのですけれども、この標準媒介契約約款のあっせんの有無で、無い場合に理由を書かせることの意味というのは、無い理由を書かないこと自体は宅建業法上の問題なのだろうけれども、それにどういう理由を書くかということについては恐らくかなり裁量が大きいというか、ほぼ何を書いてもいいと。相当ふざけたことを書かない限り、宅建業法上の問題だという整理には多分ならないと思います。

そもそもやらない理由の相当な部分が今回の施策でつぶされているように私は思うのですけれども、恐らく、この政策によって実現しようとしているメカニズムというのは、このあっせんの無し理由についてあまり合理的じゃない理由、面倒くさいからとか、基本的に合理的じゃない理由を書くような仲介業者については、恐らく売主も買主も消費者だと考えた場合には、消費者から排除されていくというようなメカニズムを多分期待したものだと思います。

そういう意味で、2点申し上げたいのは、1点は、福岡方式は非常に難しいというお話

ですけれども、やっぱり中小の仲介業者さんが検査をしていただける方を知らないといえますか、ネットワークに組み込まれていないという場合については、それはかなりやむを得ないというか、難しい理由があると思いますので、ネットワークを強化するという部分につきましては、ぜひ、国交省さんと、あるいは業界団体さんと、地方公共団体と協力をする形で、合理的な理由についてできるだけつぶしていくということをお願いしたいということです。

もう一つは、そもそも合理的じゃない理由を書くような仲介業者さんが、マーケットからだんだん排除されていくというメカニズムは、やっぱり売主も買主も、建物の質についてきちんと認識してから売買をするという習慣ができていることが前提になっていると思います。

そういう意味で、さっきの浅見委員の発言につながるわけですが、リーフレットについて分かりやすくしていきますというお話がありました。業者さんだけでなく消費者さんにもということでしたけれども、そういう取り組みを、消費者の不動産売買契約に関する啓発とか普及とか教育みたいなものは、ぜひ積極的に取り組んでいただければと思います。

そういうものがつながっている政策として、ご提案いただいているものと私は理解しているということでございます。以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。井出委員、お願いいたします。

【井出委員】

成蹊大学の井出です。

31ページの見直しの方向性の全体については非常によく整理されていて、具体的な案がきちんと示されているというところでは素晴らしい作業をしていただいていると思います。

たくさんの方々からいろいろなご意見がありましたが、買主、売主、そして仲介する業者の方々についても、やはりまだインスペクションに関する情報が不足しているのじゃないかなというふうに思いました。

特に売主、買主の方々に関してリーフレットを今回大幅に直していただけるということ

で、既存のリーフレットですと、一体どんな項目が幾らぐらいで検査されるのか、質に関する情報が全くないので、これをやったらすごく大変なんじゃないかなという印象しか受けられないというか。申し訳ありませんけれども、そういうふうを考えられやすいので、やはり具体的に築年数が経っている物件、あるいは特定の物件で、こういったところは重点的にチェックすると効果があるとか、一般的にこういう項目であれば平均ではこのぐらいの費用がかかりますよということが分かれば、先ほど平均7万円というお話もあったので、7万円であればやってみようというふうに買主と売主の方が積極的になれると感じました。

私は、リーフレットというわけではないのですが、宅建業者の方々にも、あっせんするために、建物状況調査の内容を具体的に説明できるようなマニュアルがあるのかどうか、それを知りたいと思います。

そういった情報がないと、面倒だからとか、よく分からないからあっせんしないというふうにならざるを得ないので、説明する業者さんの手元にマニュアルのようなものがあれば。先ほど浅見委員等からもありましたが、過去に具体的に、こういった中古物件に関して、特にこういったところがトラブルになりやすいといったようなこともきちんと説明できるというような。消費者に渡すもの以外の説明のマニュアルといったものも充実していただけると、業者さんが積極的にあっせんを行うようになると思います。

そして、提案の中で、あっせんしている業者をホームページ等でPRできるようにということがあります。これよりももっと、むしろ各個別の物件で、この物件はインスペクションが終わっていますということをPRすることがマーケットに対しては最大の効果があるわけで。例えば売主さんがインスペクションをやった戸建ての売上のPRの時に、この物件はインスペクションが終わっていますということを広報することができれば、そういった物件には、安心して購入を希望する人が集中するようになり、具体的にマーケットとしてのセレクトの機能も働くのではないかと。そういったことができるような取り組みもやっていただきたい。

3点目として、インスペクションの質に対する情報が非常に不足しているので、インスペクションをやってどんなことが分かるのかということが、売主、買主にあまり伝わっていないと思いますので、こういったことをチェックしているということがきちんと分かるように、マニュアルですとか、リーフレットのほうも工夫いただきたいと思います。

有効期間に関して、共用部分についてマンションは3年というご提案がありました。その提案については非常に賛同するわけですが、地震ですとか洪水とか、そういったいろいろ

るな災害があった時には適時見直すということがあると思いますので、その点も併せて、
どういう時に3年を短縮するのかといったことも、きちんと議論していただければと思います。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。事務局から何かございますか。

【三浦不動産業課長】

ありがとうございます。少しまとめたのお話になりますけれども、浅見委員からいただきました統計的な話で、今回、不動産適正取引推進機構の裁判例を中心にちょっと集めましたので、今後、もう少し他の機関の蓄積データとかも使いながら、充実に努めていきたいと考えております。おっしゃるように、もっと具体例のある、数字がある議論のほうが理解も深まると思います。そこは宿題とさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

それから、インスペクションについてのアンケートですから、このアンケートに答える方はどうしてもインスペクションについてある程度好意的な方が答えるというのはやむを得ないのかなという面もあるのですが、これは経年的に追いかけることによって、浸透度合いの変化が分かるのかなと。そういうバイアスが一定程度かかるという前提の上で、定点観測していくことは重要とさせていただきます。ご指摘ありがとうございます。

それから、中川委員にご指摘いただきましたとおり、今回、インスペクションの有無というのは、無いという方についてとやかく言うことよりも、無しに丸をするのはいかがなものかなと考えております。

インスペクションのあっせんをお客さんに対して普通に提供するのを、事業者の方に、もうこれからはやらなければいけないのかな、と誘導したいというのが真意でございます。無しの場合については理由を書いていただきますが、皆さん有りですよねというふうに、さきほどの74%の業者さんの方をうまく誘導できるような方向で、この理由の書き方ですとか選び方というのを、今後、事務局のほうでしっかり考えて、皆さんに有りに丸をしていただけるような実効性の高い方法を考えていきたいと思っております。

それから、井出先生のほうからもありましたとおり、消費者向けの効果的な情報提供は

もちろん、業者さんがきちんと取り組みやすいように。まだ手がけていない方も、インスペクションはそんなに難しくないなど、このとおりにやってみれば意外にやりやすいのかな、とと思っていただけるようなワークフローとかマニュアルといったことも、事務局のほうで、持ち帰らせていただきたいと思います。

それから、この物件はちゃんとインスペクション済みだと、既存住宅であっても安心して住めるということのPRをうまくやっていくということも、併せて考えていきたいと思っています。非常に重要なご指摘ありがとうございます。

【中城部会長】

ありがとうございました。その他のご発言はございますでしょうか。薬袋委員、お願いいたします。

【薬袋委員】

日本女子大学の薬袋です。非常に改善が進みそうな項目を挙げていただいてよかったなと思っています。まず、論点3に関連することで、名称ですけれども、もしかしたら個人的な気持ちだけなのかもしれませんが、「インスペクション」という言葉自体がすごく審査されるというようなイメージがあって、受ける側にとってはすごく厳しい印象がある言葉なのではないかなと。

先ほど、ご説明のあった事例は、「住まいの健康診断」という言葉が使われていましたが、人間の体の健康診断も、かつては悪いところ探しをされるというようなイメージがあったのではないかと思います。今は早期発見、早期治療で、むしろ自分の生活をよりよくするために当然やるべきことだという捉え方になってきたと思います。

それと同じように、建物についても必ず劣化はするものだという前提で、健康診断を続けられればちょっとのお金で直せると、そういう定着に向けて進んでいくといいのかなと思います。

他の診断との連携でいくと、住宅エコポイントが話題になり、浸透ってきていて、これを使ってうちの建物を良くしようと皆さんが思っていらっしゃるように私の周りでは感じます。そういったものとの連携のような、消費者側にアメがあるような、場合によっては事業者側にもアメがあるようなことを、予算措置が必要になりますので、先の話になるかもしれませんが、そういうことがあるといいのかなと思いました。

加えて、普及という意味では、今ちょうど高等学校の教科書改訂の時期です。住まいを購入するというのは人生最大の買い物でありまして、消費者教育の中でもすごく大事な部分だと思っております。

指導要領でコントロールできる教育の最後のとりでが高等学校でして、実際に建物を買うまでは10年とか時間がかかるかもしれませんが、10年もしたら建物を買ってくれる消費者が高等学校生です。高等学校の教科書改訂の流れの中に、SDGsとも絡めて、例えば公共ですとか、あるいは家庭科といった科目の中で、扱ってくれないかというような積極的なアプローチを教科書会社にする。

リーフレットを配ったりとか、それこそ載せやすい、実はこんなふうに失敗して何千万も修理にかかってしまった人がいるという事例のリーフレットがあつたりすると良いと思います。教科書会社は今、コラムをたくさん入れますので。読み物的に教科書を子供たちが読む、授業で扱わないかもしれませんが、教科書で扱ってもらえるようなアプローチをしてみてもいいのではないかなと思います。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。宇仁委員、お願いいたします。

【宇仁委員】

宇仁でございます。今、損害賠償の額のお話、紛争の数字というのが出ていたのですが、インスペクションは調査方法が目視で非破壊ですから、そういう意味で、見えなところについてまで保証するものではもちろんないわけです。ですので、インスペクションをしていけば、契約不適合責任の追及といった紛争を全て回避できると思われてしまうと、これはこれでまたミスリードというところがあるので、そのあたりが非常に難しいのだらうなど。

むしろ、そういう意味でちょっとお聞きしたいのは、22ページのアンケートです。浅見委員からは、かなりいいほうにバイアスがかかっているのではないかと。私もこれを拝見した時に「へえ」と思ったのですが、何が満足だったのかというところがとても聞きたくて。インスペクションをやってみようというぐらいの方だから、もともと幾つか階段を上ったところから始まっているという部分はあるかもしれないけれども、それに

つけても何が満足だったのかと。

察するに、インスペクションのおかげで安心して買えたとか、それから、紛争が起きなかったとか。この紛争というのは、契約不適合責任にまつわる損害賠償請求とか、言わなかったということで不法行為に基づく損害賠償請求ということまでを指すのかどうかはわからないけれども。しかしながら、現実的に日常的に紛争を扱っている現場から見ていると、建物についての契約不適合は、最初は見えて分かるようなところ、例えば歩くと床がキシキシするねとかいうところから始まって、最後は感情がこじれて、前にも後ろにもいかないというようなことになりがちです。

それを防ぐ、つまり買主は「買いたい」「欲しい」という意識が強過ぎるあまりにちゃんと見ていない部分を、第三者の冷静な目から建物を壊したりしなくても分かる範囲をきちんとお示しすることができる、そういう意味での安心になりますよと。

床がキシキシしているとか、建て付けが悪かったとか、見て分かる部分が明らかになると、もっと悪いことがあるのじゃないかといって不必要なまでに調査をして、瑕疵担保責任もしくは契約不適合責任をめぐる紛争が起きることから、建物状況調査によって解放されるのではないかと。そういう点で、少し遠回りかもしれないけれども、恐らくは紛争回避ということにはつながるのだと私は思っています。

ですから、目視、非破壊という調査方法ですよと。そこからどんなメリットがあるかというところを、この「満足」というアンケートとつなげて何か提示できれば、消費者にとっても、どんな調査ですか、それはどんなメリットがありますか、お金を出すだけのメリットがありますかというところにつながるでしょうし、宅建業者側についても、媒介をなされる時に、こういう点においては満足を得られる、紛争は相対的に減っている、アンケートもこうですよというふうに示せたら。それでなくても時間と手間がかかるのにトラブルに巻き込まれたらかなわないと思っておられる業者さん側も、クリアできるのではないかなど。

それと、最前から出ておりますように告知書をうまく使っていくことと、両輪でないと多分駄目だと思っていて。告知書というのは作成者が売主で、こういう物件ですよということを売主が示すものですから、事実と異なる記載をすると契約不適合、責任追及されるというのは、むしろこちら側かなと。

ですので、告知書をうまく使いながら建物状況調査と両輪で進める。その時の告知書の書き方が、知らないというだけじゃなくて、なぜ知らないかみたいなどころまで。建物状

況調査をしていないから知らないのか、相続物件で住んだことがないから知らないのか、本当に存在しないから見ていないというのか。そういうことが、今の告知書よりも具体的に買主に誤解のないように分かる、そんなものを作っていく工夫というのもあってもいいかもしれないと思いました。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。

まだまだこの議題に対してご意見、ご発言されたい方はいらっしゃると思いますが、とりあえず、今の時点でこの議題はいったん閉じまして、資料3のほうに移りたいと思います。

「最近の不動産政策に関する取組について」説明をいただいて、この議題に関連するご発言も、その後、お受けしたいと思いますのでよろしくお願いします。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

それでは、資料3、「最近の不動産政策に関する取組について」ご説明させていただきます。おめくりいただきまして2ページ目をご覧ください。

不動産業ビジョン2030、こちらは前回の不動産部会開催時に取りまとめていただきましたものでございます。不動産業の将来像を3点、「豊かな住生活を支える産業」「人々の交流の『場』を支える産業」「我が国の持続的成長を支える産業」と設定いたしまして、官民共通の目標、それから官の役割、民の役割をそれぞれ定めた上で、さらに今後重点的に検討すべき政策課題といたしまして幾つか挙げさせていただいているところでございます。

次の3ページ目以降、幾つか施策ごとに資料をご用意してございます。

3ページ目でございます。「不動産取引のオンライン化に関する取組み」でございます。オンラインによる重要事項説明、いわゆるIT重説と書面の電子化、特に青いほうの書面の電子化につきましては、一昨年、宅地建物取引業法が改正されまして、昨年の5月に施行されてございます。昨年の5月以降、IT重説、書面電子化、いずれも可能となつてございまして、私どものほうで昨年4月にマニュアルを策定いたしまして、現在、取組みが進んでいる状況でございます。

それから、4ページからでございますけれども、不動産IDに関してでございます。昨年3月に、不動産を特定する際のコード、ルールについて定めさせていただいております。登記簿で使われております不動産番号13桁を基本的には用いまして、プラス下4桁を付ける計17桁の符号を付けるということでございます。

こちらにつきましては、現在、デジタル庁のほうで、ベースレジストリの一つに位置付けることについて検討されている状況でございます。

5ページ目をご覧くださいと思います。この不動産IDに関してでございますけれども、不動産の取引の分野だけではなくて、例えば、物流でありますとか、保険、あるいは自治体行政、さまざまな分野で活用が期待できるものであると考えてございまして、令和5年度以降、実証、それから実装に向けてということで、取り組みを進めてまいりたいと考えてございます。

また、次の6ページ目でございますけれども、こうした取り組みを進めていくプラットフォームといたしまして、不動産ID官民連携協議会の立ち上げを予定しているところでございます。

今月から、こちらの会員の公募を開始させていただいてございまして、活動内容といたしましては、官民ロードマップといったものを共有いたしまして、先ほど申し上げましたとおり、さまざまな分野におきましてユースケースの開発に向けた実証事業の展開等、協議会をプラットフォームとして進めてまいりたいと考えているところでございます。

7ページ目をご覧くださいと思います。不動産のDXの分野でもう一つ、アナログ規制に係る宅建業法の見直しというところでございます。現在、政府全体で法令に位置付けられております対面を前提とするようなアナログ規制につきまして見直しに向けた取り組みがデジタル庁を中心に進められているところでございます。

こちらは昨年12月に工程表というものが取りまとまってございまして、宅建業法の関係では大きく3点ございます。現在、対面で行われている講習について、実施、あるいは修了証のデジタル化について取り組んでいくのが1点目でございます。

それから2点目。常駐・専任ということで、宅建業法におきましては、事務所におきまして一定数以上の専任の宅地建物取引士の設置が義務付けられてございます。こちらにつきましては現行の規制は存置をした上で、近年のIT技術の進展等を踏まえまして、他の事務所等の業務を行うことができる場合といったものについて一定の整理を検討してまいりたいと考えてございます。

最後に、書面掲示、往訪閲覧・縦覧でございますけれども、こちらにつきましては次の8ページ目をご覧くださいと思います。現在、地方整備局、それから都道府県等の免許行政庁におきまして、宅建業者に関する名簿、それから添付書類について、公衆の閲覧に供すると規定されてございます。

閲覧させる書類でございますけれども、例えば業者名簿の記載事項の中では、6番、事務所ごとの専任の宅建士の方のお名前、これは大規模な事務所におきましては非常に多数の方になるわけでございますが、こういったお名前でありますとか、あるいは免許申請書の添付書類の中の事業者の財務諸表といったものについても現地に行けば見られるというような仕組みとなっております。

こういったものにつきまして、インターネット等での閲覧を原則として可能とするべきであろうということが政府全体の方針でございますけれども、次の9ページ目でございます。こちらは、平成23年から、こうした閲覧情報のうち、個人情報、企業情報に当たらないようなものにつきましては、現在、企業情報検索システムといった形で、どなたでも見られるようなシステムをご用意させていただいているところでございます。

先ほどのデジタル庁の取りまとめ、見直しにつきましては、現状、現地で見られる情報とインターネットで見られる情報に差分が生じている状況については基本的にはそろえていくといった方向性。ただし、個人情報、あるいは企業情報に関するものにつきましてはプライバシー保護の観点から、場合によっては現地で見られる情報を一定制限するようなことも含めて、今後、見直しを検討していくとされているところでございまして、来年度にかけて検討してまいりたいと考えているところでございます。

次の10ページ目でございます。空き家・空き地の流通の促進に関しまして、平成30年から国土交通省のほうで全国版の空き家・空き地バンクというものを構築しているところでございます。

こちらは、各自治体がそれぞれ設置しております空き家バンクに掲載されている情報を横断的に検索できるような仕組みといたしまして、民間2事業者、LIFULLとアットホームの2社で運用を始めているところでございます。

現在、949の自治体ということで、半分以上の自治体にご参加いただいております。これまで5年間で約1万3,000件強の成約実績ということで、着実に参加自治体数、それから成約実績が増加しているところでございまして、こちらは引き続き拡大に努めてまいりたいと考えてございます。

それから、11ページでございますけれども、前回の不動産業ビジョンの中でも掲げられてございました心理的瑕疵物件に関するものでございますが、一昨年令和3年10月に宅建業者による人の死の告知に関するガイドラインということで、例えば、賃貸借取引の場合におきましては、自然死、あるいはそれ以外の死であっても3年を経過したもの、こういったものについては原則として告げなくてもいいといった形で一定の考え方をお示しさせていただいているところでございます。

最後に12ページでございます。ビジョンのところでも取り組み例に掲げられてございました賃貸住宅管理の法制化でございますが、令和2年に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が成立をしております。

こちらは、サブリース業者とオーナーの方の間のマスターリース契約の適正化に係る措置、それからもう一点、賃貸住宅管理業について、200戸以上の管理をされている業者の登録制度といったものを創設しているところでございまして、昨年12月末現在で8,754件の登録という状況でございます。

資料のご説明は以上でございます。

【中城部会長】

ありがとうございました。それでは、委員の皆さまからご発言をお願いいたします。森川委員、お願いいたします。

【森川委員】

不動産協会の森川でございます。この名簿等の閲覧のデジタル化でございますけれども、これは利用者にとって便利になるということで、基本的には結構なことだと思いますけれども、職員の資格・能力に関わりがないような現住所、職歴等が容易に閲覧可能になりますと、これはプライバシー上問題があると思います。容易に閲覧可能になる記載項目につきましては会員からも懸念の声が上がっておりますので、ぜひご配慮していただければと思います。よろしくお願いいたします。

【中城部会長】

ありがとうございました。その他いかがでしょうか。丹羽委員、お願いいたします。

【丹羽委員】

ありがとうございます。まず、空き家の問題について。今、空き家については、いろいろな形で再生や再利用の取り組み等が進んでいると思うのですが、都市部等では再建築不可等の物件がネックになってなかなか進まないというようなことも聞きます。先日、国交省の「ひと」と「くらし」の未来研究会の中で、京都市が京町家を保存するために、一定の事業について建築基準法の適用除外をすることで再建築不可物件の再生などを可能にするといった取り組みをしているということを知りました。自治体レベルの取り組みになると思うのですが、放置されている空き家で、条例を緩和することで再利用という活用が進んでいくような取り組みが促進されていくといいのかなと思いますので、国交省でそういう事業や施策を推進、支援していく取り組みをぜひお願いしたいと思います。

それから、先ほども委員の方からお話があった国民向けの不動産教育というところですが、不動産というのは住まうとか、働くとか、遊ぶとか、とても大事な、大変重要な場であって、社会生活の基盤を支える産業ですが、なかなか不動産業に対する理解とか、不動産に関わる取引の仕組みとかルールというのが、一般の人には分かりにくいというか、あまり周知されていない部分があるのかなと思っていて、基礎的な教育みたいなものは、もっと子供の頃からできるような仕組みというのが必要かなと前から思っています。

ご存じの方もいらっしゃるかもしれませんが、最近、財務省さんが『税金のひみつ』という子供向けの漫画本を作って、全国の小学校とか図書館に配布しております。インターネットで無料で読むこともできる130ページぐらいの漫画です。子供を主人公にして、コロッケパンを買いに行くところから始まって、消費税とはどういうものかとか、あるいは町のこんなところに税金が使われているとか、あるいは税金を払わない人が増えたら町はどうなっていくのだろうか、そういったことが分かりやすく解説されています。

こういう分かりやすいテキストというか、漫画であれば日本の国民には結構根づいている文化だと思うので、そういうのを利用して、お子さんの頃から不動産の基本的な知識とか、不動産を借りる時どこに行けばいいのかとか、何を調べればいいのかとか、どういうことに気を付けたらいいのか、そのようなことも教育していく機会をつくっていったらどうかと。

本だけでなくホームページ等でも配信ができると思います。去年、「正直不動産」というNHKのテレビ番組があって、それはもともとコミック本から出てきたもので、そういう文化から入っていくのも割となじみやすいのかなと思っていますので、検討の一つ

に入れてもらったらどうかなと思います。

それから、先ほどインスペクションのところで発言の機会を逸してしまって、だいた皆さんのご意見とかぶるのですけれども、やっぱりユーザーというか消費者の方への教育という意識を高めていくことというのはすごく大事だと思っています。

やっぱり仲介会社さんも、お客さまのご意向とか顔色とかを見ながら商売をしていかなければいけないわけで、そこで嫌だと言われるインスペクションを無理やりさせるわけにもいかないの、ユーザー側が、インスペクションは何ですかとか、何でやらないの、みたいな雰囲気になっていくようなことを。すぐにできるというものではないので、時間がかかるかもしれないのですけれども。先ほどの国交省さんのリーフレットですとか、ホームページでも情報発信しておられますし。それから業界団体さんも動画等を使って、情報提供をしていますけれども、インスペクションとは何か、検査はどんなことをやるのかというような内容が多いと思うのですが、もっとインスペクションをしたユーザーさんが、こんなメリットがあったとか、あるいはしなかったことでこんなトラブルになってしまったということを分かりやすく発信するとか。

あとは、業者さんの間でも、インスペクションをしたにもかかわらず後で訴えられることを恐れてしないという人もいるという話なので、例えばそういうことがあった事例等も皆さんで共有して、どんなことに気を付けたらいいのかとか、そもそもどういう説明をすれば消費者さんが納得してくれるとか、あるいは前向きにインスペクションをオーケーしてくれるとか、そういったことも情報発信して共有していけたらいいかなと思ったりしています。

それと、先ほど住宅エコポイントの話がありました。私も住宅を十数年前に買った時に、ちょうど住宅エコポイントの制度があって、ポイントを頂いて、それを商品券に換えていろいろ買えたので、そういうものが付いた住宅を買ったことのメリットを感じました。

インスペクションも、インスペクションをすることでのメリットというか、インスペクションポイントじゃないですが、何かそんなものが付くと、消費者さんもそれでちょっとインスペクションに対する認知度とか関心が高まってくるのじゃないかなと。そうすると業者さんも勧めやすくなるみたいなこともあるのじゃないかなと。すぐにできることではないし、予算も関わることだと思いますけれども、そんなことを感じました。よろしくお願いします。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。その他のご発言、熊谷委員、お願いいたします。

【熊谷委員】

ありがとうございます。弁護士の熊谷です。今のお話にちょっと関わるのですけれども、消費者教育という形のことですと、私は、何年か前だったのですが、東京都の消費生活センターさんが中心となって、東京都の高校生の家庭科の副読本の中に賃貸借契約についての話を入れるという企画があって、それにちょっと関わったことがあります。

その時は賃貸借だったのですけれども、どうやって賃貸借契約を締結していくのかであるとか、原状回復に関わる話についてどんなトラブルがあるかとか、多分、今にして思うと、かなり内容が難しかったかなとは思いますが。ただ、不動産は大事なわけけれども日常的に買うものではなくて、やはり分からないものなので、そういう取り組みを高校生に対して、知識を普及させていく、啓発するという意味では、非常に重要なのかなと思いますので、そういったことも今後の取り組みの中に入れていただけたらいいのかなということには非常に強く思いました。

私もちょっとすみません、先ほどのインスペクションの関係で1点あるのですけれども、方向性は私としては全面的に賛成です。その中で、42ページの分かりやすいリーフレットを作っていくという話の関係ですが、宅建業者の方とお話をしている、このインスペクションであるとか契約不適合に関して、2点、誤解している方がいると感じています。

まず1点目です。既存住宅の売買では、契約不適合については免責規定がどうであれ入れられることが多いです。免責規定があるから、インスペクションはあんまり関係ないんじゃないかというようなトーンのお考え方があって、特に売主さんは、結局、契約不適合責任は免責規定を入れるからあんまり必要ないですよと思われる方がいらっしゃると。

けれども、民法上は、契約不適合責任に免責規定を入れても、売主が知りながら告げなかった契約不適合については免責規定は及びませんよという重要な規定があって、そのことを知らないということがあります。もしそういう誤解があるのであれば、やはりそこは、いや、そんなものじゃないですよと、きちんと伝えておく必要があるだろうと思います。

誤解のもう一つですけれども、これも免責規定を入れた場合の話ですが、売主さんが免責規定で契約不適合責任を負わないなら、仲介業者だって責任を負うわけではないですよ

と、こういう誤解です。これは、仲介業者の責任は別に契約不適合責任という形で責任追及されるのではなくて、仲介業者としてやるべきことをやったかという善管注意義務の問題として責任が追及されるので、仲介業者としてちゃんとやるべきことはやったと説明できなければならないというところがあって、特に、逆に売主さんに免責規定が入っていると、仲介業者さんに責任追及が行くということもあります。このあたりは誤解が若干あるんじゃないかなと。

きちんとした専門家が、目視であれ、非破壊であれ調査をして、結果、何もなかったという状況で、さらに仲介業者さんに責任追及をされても責任は負わないで済むということもあるというような、この制度を使うことによる仲介業者さんのメリットもあるということも仲介業者としてはちゃんと理解しておく必要があります。既存物件は契約不適合は免責だから大丈夫みたいな誤解が、売主さん側にも仲介業者さん側にも大いにあるというところは、今回、割と普及を妨げている原因にもなっているのかなと思いますので、そのあたりは積極的に広報・周知させていいのかなと思っています。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。齊藤委員、お願いします。

【齊藤委員】

ありがとうございます。ご丁寧な説明、どうもありがとうございました。最近の不動産政策についての取り組み、よく理解させていただきました。

大きく2項目あるのですけれども、1つ目は不動産IDの話でございます。先ほど、4ページ、5ページでご案内していただきましたが、不動産IDが、約1年前からこういった形で使われているということを理解したのですけれども、これは任意の状態であって、今、どのぐらい使われているかというようなことは、お分かりいただけているのでしょうかということです。

この点についてもう一つは、私どもの住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会では、住宅に共通IDを振っておりますので、日本国中の住宅にIDが振れる体制をつくっているという意味では、ぜひこの不動産IDとの連携について、どのような可能性があるのかについて教えていただけたらと思います。国民の皆さんには番号がいろいろあって訳が分からな

いよねということがないようにする必要がありますので、この点を教えていただけたらと思います。

2つ目の項目ですが、空き家・空き地バンクのことをぜひ教えていただきたいのですが、これは平成29年から始まって30年から本格運用ということで、かなり軌道に乗ってきて、皆さんのご利用が多いかなと思っております。

その中で、ぜひ教えていただきたいのは、当初から運営は1社にしないで2社にして、いい意味で競争し合ってもらいましょうという趣旨であったと思います。いい意味で、この2社が争っていただいているのでしょうかということでございます。

それから、広がってきたといっても、まだ半分ぐらいの参加率という意味では、まだご利用いただけない方々にはどんな課題があるのかということのを既に把握されていたら教えていただきたいなと思います。

以上になります。

【中城部会長】

ありがとうございました。いかがでしょうか。

【墳崎不動産市場整備課長】

齊藤先生、ありがとうございます。不動産市場整備課長の墳崎と申します。

不動産IDの関係で2点いただいたと思うのですけれども、こちらは、昨年の3月にIDのルールを定めたところでございます、そのIDを使うか否かというのは、ご指摘のとおり任意の状態でございます。

任意の状態でございますので、自分たちだけがIDを使っても何も効果が出ない。みんなが使うとすごく効果が出るけれども、自分だけでは効果が出ないということで、最初の一步を踏み出すところが皆さん躊躇されているのかなというのが今の状況かなと思っております。

そういうこともございまして、この5ページにございますように、今回の官民の協議会を5月を目処に立ち上げて、実証事業などを進めながら、機運醸成を図っていきたいというのが今のフェーズでございますので、まずは一生懸命やっていきたいと思っております。

履歴協議会で、別途共通のIDがあるというお話もございました。そちらの分野に限らず、他の分野でも、既に共通のIDというものをつくっている世界もあるかと思っております。

ます。そういったそれぞれの分野のIDにつきましても、ID間をつなぐなど不動産IDの役割があるかと思います。物件間の情報連携のみならず、ID間の情報連携と言うのでしょうか、そういう役割もこの不動産IDが担っていけるべく取り組んでまいりたいと考えております。

よろしく願いいたします。

【齊藤委員】

ありがとうございます。

【三浦不動産課長】

続きまして空き家の件ですけれども、今、お話があったように、ポータルサイトは2社の方をお願いしています。ホームページもご覧になっていただくと分かるのですけれども、委員ご指摘のとおり、いい意味で競い合って、営業の開拓ですとか、ふるさと情報とか地域創生について非常に分かりやすい情報を載せていただいております。こうしたことが、地方創生ですとかデジタル田園都市ですとか、いろんな意味で地方の活性化につながるようなポータルになっているのかなと思っていますところでございます。

それから、参加率が低いというのは、どうしても小規模の市町村になりますと空き家専門チームというのをつくるのがなかなか難しく、若手職員がある意味掛け持ちをしながらやってもらっているという現状があります。そうした方々へ、このポータルの載せ方、登載の仕方ということで、今、きめ細かく支援しているところでございますので、着実にこの数が増えるように頑張っていきたいと思っております。

それから、関連の質問で、丹羽委員からありました再建築不可の物件です。住宅局のほうで担当してございますけれども、今まさに空家法の改正案を国会に出しているところでして、一定程度の柔軟な対応ができるような仕組みも構築しているようでございますので、こうしたことも空き家の再生につながるのかなと思っています。

それから、せっかくいただきましたので少しコメントいたしますと、森川委員からのデジタルのプライバシーの件、これは我々も重要な課題だと思っています。今、宅建業法ですと、都庁や関東地整で、ほぼ全部見られるという非常に緩やかな体制になっていますけれども、このデジタル時代の中で、整理が必要な状況かなと思っています。ここも、皆さんの意見を聞きながら、しっかりやっていきたいと思っております。

それから、他の先生方から教育の話をいただきました。我々は、こうした消費者教育の面では少し手が付いていない面もございましたので、文科省ですとか、それから消費者庁のほうとも連携しまして、どういうふうなアプローチが効果的かということは今後しっかり勉強していきたいなと思ってございます。

いずれも参考になる意見をありがとうございます。

【中城部会長】

ありがとうございました。

それでは、まだご発言をいただけていない委員の方にご発言いただきたいと思います。仁平委員、いかがでしょうか。

【仁平委員】

F R K、仁平でございます。私からは、当社のサービスの具体例で申し上げますと、インスペクションを無料で付加しまして、建物の補償もしているサービスをやっております。やはりインスペクションをやっても、シロアリですとか雨漏りということで、多額の工事費用を当社で補償するという事例は結構あります。そういう意味でいくと、インスペクションはやはり万能ではないというところの啓蒙は必要かなと思っています。

併せて、保険の普及です。インスペクションと対になって保険の普及をぜひ進めていただきたいなと思っております。リーフレットにも保険に関することが言及されておりましたので、そのあたりをぜひお願いしたいと思います。

ただ、打ち合わせさせていただいた中で、マンションの共用部分の調査が専有部分の調査と別の主体になってしまうと、その場合には保険がちょっと難しいんじゃないかということもお伺いしたので、そこら辺の課題もぜひ検討していただければなと思っております。

あとは、ユーザー啓蒙について、ちょっとネガティブになってしまうのですが、やはり何万円以上かかります、例えば500万かかります、1,000万以上かかりますと言ってしまうと、あんまり大き過ぎるとユーザーさんは尻込みしてしまうんじゃないかなとちょっと感じます。

逆に、あまり低過ぎると「聞いていない」と。よく我々の現場ではあるのですが、幾らですと言って高くなってしまうと、必ず「聞いていないよ」という話になってしまう

ので、金額に関するところは非常にデリケートなのかなと思っております。

最後に、我々仲介業者も勉強していかなければいけないのでしょうかけれども、建物の説明の部分ですとか、例えば大規模修繕をいつやりましたとか、これからいついつにやる計画でございますというのは、情報を得てお伝えするのはできると思うのですがけれども、あまり込み入った情報を伝えるというのが不動産業者の責務になってくると、我々は建物のプロフェッショナルではございませんので、若干難しい部分もあるかと思えます。その辺の微妙なバランスというのでしょうか。ここまでは説明してくださいというところを一緒に勉強しながらやらせていただければなと感じました。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。それでは、濱田委員、お願いいたします。

【濱田委員】

全住協から来ております濱田と申します。インスペクションの件ですが、検査をした後の修繕の費用をどうするのかということはひとつの課題になるのではないかと考えております。売主さんからどのくらいかかるのか、これだけかかるなら売のをやめようとか、そういうことが現実的にあります。また、検査自体もなかなか認めてくれない場合もあります。同時に、皆さんおっしゃっていますが、買主さんからインスペクションについて質問を受けることもまだそんなにはないです。

当社の例を言えば、検査費用を負担する場合があります。それで保険を付けていただき、販売するということもあります。

あっせんを行わない仲介業者さんもいらっしゃるのですが、1人、2人でやっている方もいらっしゃいます。一方、規模の大きな企業もいらっしゃいます。規模の違いで、実施できる業務も異なってくるのではないのでしょうか。売主さんの都合により、あっせんをしないということもあります。そのような場合もあるということ踏まえて検討していただければと考えております。

以上でございます。

【中城部会長】

ありがとうございました。それでは遠隔でご参加の宮嶋委員、いかがでしょうか。

【宮嶋委員】

全日の宮嶋でございます。アナログ規制に関わる業法の見直しに関し、宅建業者や消費者双方にとって有益なデジタル推進については、全体の利便性向上とコストダウンにもつながるため大いに賛成いたしますが、多くの意見があるとおりに、同時に宅建業者のセンシティブ情報や従業者の個人情報のみだりに流布されることのないよう、厳重な注意をもって行っていただきたいと思っております。

以上です。

【中城部会長】

ありがとうございました。

それでは、今までのやりとりの中で、ご発言が漏れていたと言いますか、希望される方は、事務局も含めて、何かあればお願いいたします。

【三浦不動産課長】

大体お答えできたと思いますが、いずれも貴重なご意見をいただきましたので、我々のほうで一旦持ち帰らせていただきまして、少しでも政策が前に進むように、具体的な手法等について、我々もしっかり考えたいと思っております。本当にありがとうございます。

【中城部会長】

委員の皆さん、いかがでしょうか。唯根委員、お願いいたします。

【唯根委員】

ありがとうございます。唯根です。消費者側の意見として、本当に、皆さま方から出ていた意見と方向性については大賛成ですけれども、もしできれば今回の22ページ、インスペクションのアンケート調査で、インスペクションを利用したけれども、「不満」とか「大いに不満」が数パーセントですがいらっしゃいます。

それこそ質のお話が出ましたけれども、実施して、まだ不満が残るといった内容等について、ぜひ見ていただいて、今回の方針について参考になるものが出てくるといいなと思

ます。

それから、消費者啓発については本当に皆さまからのご意見のとおりで、私たちがまだまだ知らないこととか理解できていない、誤解していることが多々あるようでございますので、その辺の分かりやすさは、ぜひ私たちも参加させていただいて、パンフレットや啓発資料をつくっていただければと思っております。ありがとうございました。

【中城部会長】

ありがとうございました。その他はいかがでしょうか。

それでは、おおよそご意見も一段落したようですので、ありがとうございました。それでは、本日、委員の皆さまからご意見をいただきました点の今後のお取り扱いにつきましては、部会長の私にご一任いただければ幸いです。いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【中城部会長】

ありがとうございます。それでは、本日ご提示いただきました改正宅地建物取引業法の見直しの方向性などにつきましては、事務局と調整した上で、本部会の取りまとめとさせていただきます。

それでは、予定しておりました時刻となりましたので、本日の審議はこれにて終了いたします。

進行を事務局にお戻しいたします。

【長橋不動産・建設経済局長】

本当に熱心なご議論ありがとうございました。

宅建業法の改正を出した時は、今日まさに議論していただいたような、あっせんはどうするかとか、他のいろんな調査との整合はどうかとか、共同住宅はどうするのかみたいな議論があったのですけれども、とりあえずインスペクションをまず世に知らしめよう、そこから走りましょうということでスタートしました。

当時、成果指標として掲げたのは、さっき出ましたけれども、瑕疵担保保険の加入割合。インスペクションと併せて保険を勧めましょうと。当時ちょっと低めに20%と言ったの

で、そこはほぼ達成できているのですけれども。実際、インスペクションの認知度もそれなりに出てきていると思います。

今日いろんなご意見をいただいて、まさにそのとおりだなと思うのですけれども、やっぱり正しい情報を売る人にも買う人にもちゃんと理解してもらうように、これまでやってきた中でメリット、あるいはデメリットとか、実際トラブルが起きたらこういうことになるみたいなことをしっかり伝えながらやっていければと思っています。

私は、実は建設業の請負契約についていろいろと検討しているのですけれども、なかなか情報の非対称性みたいな、日本では割となあなあでやってきたところがあるのですが、やっぱりこれからトラブルを防止するためにどういう情報が大事かということ、我々がしっかり伝えられるようにやっていきたいと思っていますので、あまりブランクを空けないように、都度先生方のいろんなご意見を聞きながら、しっかり進めていきたいと思っています。ぜひよろしくお願ひしたいと思っています。

【伏原不動産課不動産政策企画官】

委員の皆さまにおかれましては、熱心にご議論いただき、ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を閉会いたします。

ありがとうございました。

— 了 —