

不動産流通市場活性化フォーラム（第6回）

平成24年5月22日

【野村不動産課長】 それでは、定時となりましたので、ただいまより第6回の不動産流通市場活性化フォーラムを開会させていただきたいと存じます。委員の皆様方にはご多忙のところ、ご出席を賜りまして有難うございます。

市川委員がちょっと遅られるということで、始めさせていただきたいと思います。

本日の会議には奥田副大臣が出席させていただきます。奥田副大臣、恐縮ですが、一言ごあいさつを賜ればと思います。

【奥田国土交通副大臣】 ご苦労さまでございます。

このフォーラムのほうも、お手元に未定稿という形ですけれども委員の皆様方からいただいた意見を整理、そして集約していく作業が始まりました。本日も3つのテーマ、視点というものを中心に、皆様からご意見をいただきたいということでもあります。

私も先日、全米のリアルター協会の会合に出させていただいて、また、お話を聞かせていただいて、また日本の不動産市場にも、やはり皆様方のおっしゃるようにまだまだやらなければいけないことがたくさんあるなということを、改めて実感させていただきました。すばらしい提言が、また市場の活性化を呼び込むように、どうか皆様のお力添え、よろしくお願いいたします。

【野村不動産課長】 有難うございました。

続きまして、中川座長からも一言ごあいさつを頂戴したいと思います。よろしく願いいたします。

【中川座長】 今、奥田副大臣のほうからもご指摘がございましたように、本日は概要版という形でかなり政策の中身に入ったような議論が予定されております。フォーラムというような性質でございますので、何か文言、あるいは政策について、ここで勝負をつけるというよりは、どちらかというとそのアイデア、できるだけ不動産市場を活性化するアイデアを幅広く盛り込んだ提案ということになっております。でございますので、これからの政策、あるいは不動産市場のビジョンみたいなもののネタみたいな形のものが、多分出てくると考えております。

非常に幅広いアイデアを盛り込んでおりますもので、ぜひ本日は皆様のほうから幅広いの

その提案が整合性、全体的に系統性を持っているのか、あるいはもっといいアイデアがあるのか等々につきまして非常に積極的なご意見を賜ることを、本日は期待としております。

非常に時間をかけて議論すべきものだと思いますので、議長の進行にお返ししたいと思います。

【野村不動産課長】 有難うございました。

記者の皆さん、もしも写真をお撮りになられるときは、ここまでとさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

それから本日の資料でございますけれども、念のため確認をさせていただきます。議事次第のほか、ナンバーが振ってあります資料が5種類ございます。いつもどおり、資料1は委員の名簿、資料2が設置要綱、資料3「スケジュール」と書いて、7回目の6月12日がもう入っているかと思えます。それから今回、資料4として、前回もお示ししました形で提言の骨子（案）というものがございます。それから、色刷りのたたみ込んだ2枚紙になっているかと思えますが、資料5ということで「提言（概要）案」というものが2枚紙になっているかと思えます。ナンバーが振ってある資料は以上でございますけれども、そのほかに、本日プレゼンテーションをお願いします住田委員よりご提出をいただきましたみずほコーポレート銀行からの資料が閉じたものと1枚紙とあるかと存じます。

それと委員の皆様には、先ほど奥田副大臣からもございましたけれども、提言の一応書きおろしベース、本文ベースでつくりましたものが未定稿ということで委員のみの配付となっております。お手元に、もしもなければ、途中でも結構ですのでご請求いただきたいと思えます。

それから本日、大石委員、長川委員、中城委員、野城委員、山本委員がご欠席でございますが、長川委員の代理として酒匂様、山本委員の代理として佐藤様にご出席でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、以降の進行を中川座長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【中川座長】 それでは議事に入りたいと思えます。第2回以降、各回数名の委員により意見発表をいただいた上で、全体で意見交換を行ってまいりまして、意見発表は前回で最後としておりましたけれども、本日は住田委員より約10分程度のプレゼンテーションを行っていただきまして、こちらをもって意見発表の場を終了させていただきます。金融機関からのプレゼンテーションということで必要なことだと思いますので、ぜひお願いし

たいと思います。

これから、今日の会議の見通しになりますけれども、住田委員のプレゼンテーションに関する意見交換を10分くらいやっていただいて、大体30分過ぎくらいには住田委員のプレゼンテーションに関するセッションを終わらせていただいて、その後、前回同様6月の提言に向けて提言の概要案等につきまして事務局より説明していただきます。これを大体20分くらいやっていただいて、その後、提言の概要につきましては3つのパートに分かれておりますので、1つのパートを大体20分弱くらいずつ使いまして意見交換をしていただければと思います。

それでは、まず住田委員のほうからプレゼンテーションをお願いします。

【住田委員】 住田でございます。前回のフォーラムにおいて住宅ローンの考え方について触れる機会がございました。本日は、改めてお時間をいただきまして、今回の提言取りまとめに向けて金融機関から見た住宅ローンの考え方を申し上げたいと思います。

まず1ページをおめくりください。前回お話しした内容を含みますけれども、金融機関における住宅ローン実行の流れが書いております。金融機関の住宅ローンは、一般的には保証会社の保証をつける形になっております。保証会社というのは金融機関とは別会社ですが、実態は金融機関のグループ会社として、連携して運営されているパターンも多いということでございます。

図にございますように、①でお借入人様から金融機関に対し借入の申し込みがございませう。金融機関が必要事項をお伺いした上で、保証会社に対して保証の申し込みを行っております。これが②です。③で保証の承諾がなされますと、保証料をいただいた上で、保証会社が担保を設定と金融機関への保証を行い、住宅ローンの実行を金融機関が行うということになります。

借入のお申込みの際には、返済原資や担保についての諸事項をヒアリングした上で、融資の実行や保証承諾について審査を行うこともございます。前回申し上げましたように、ここはポイントなのですけれども、住宅ローンの返済原資は借入人様の毎月の収入を基礎としておりますので、借入額や毎月の返済額が収入に見合ったものであるか、まず確認することになります。

担保については、保証会社を含めて金融機関が担保を求める目的として、将来的な収入の変動によって返済が困難となった場合に、物件を売却する等して債権を回収するためのものがございます。したがって、担保はその時点の住宅ローンの金額をカバーするこ

とが求められます。担保評価につきましては、購入者が価格も含め物件を吟味して購入することを前提としておりますので、特段の事情がない限り、実際の購入者の購入価格をベースとして周辺事例等を勘案して評価することが一般的に行われると思います。

次のページをおめくりください。金融機関の審査の具体的内容につきましては、なかなか公表されている資料はございませんが、国交省様のほうで毎年度、金融機関向けのアンケートを行っていらっしゃいます。2ページにはその報告書の抜粋を記載しております。先ほど申し上げましたように、金融機関の融資判断にかかわるポイントとして、返済能力と担保評価の2点がございます。それぞれ色つきで、レッドとブルーで下線を引いておりますが、アンケートに対して必ずしも1つの答えであるわけではございません。返済負担率につきましては、収入に占める返済額の割合をほとんどの金融機関が融資基準としているのに対しまして、担保につきましては3割程度が融資制度の参考にするとしているように、融資判断としては前者のほうにウェイトがあるように思われます。もちろん金融機関によって、そのどちらを重視するかは異なると思いますし、両方掛け合わせて判断しているというのが実態ではないかと思えます。

それでは、以下、フォーラムのテーマに関連しましてリフォームと住宅ローンについての取り組みをご紹介させていただきます。

3ページをお願いします。1つ目は当フォーラムに先立ちまして開催されておりました中古住宅リフォームトータルプランでも紹介いただきましたみずほ銀行における取り組みでございます。お手元にチラシをお配りいただいております。前回の深田委員のご発言でもありましたように、各金融機関ともに中古住宅購入費とリフォーム費用を一体とした住宅ローンを提供しているということですが、取り組み姿勢は銀行によってまちまちでございます。図表のポイントのところがございますように、中古住宅購入費とリフォーム費用を1つの住宅ローンとして扱うこと、リフォーム費用を諸費用とせずに金利引き下げの対象とすることで、中古住宅の購入にリフォームをセットする形態の普及につながるのではないかと考えております。

ただ、リフォーム費用を込みにした住宅ローンであっても、金融機関における主要な審査項目である債務者の返済能力、担保評価の審査が不要になるわけではございません。目的も多様なリフォームの費用を担保評価に上乘せするためには、どのようなリフォームをするのがどれくらい売買価値が上がるのかを把握する必要もあるのが現状でございます。この点はこのフォーラムの提言を通じた今後の取り組みが期待されるところでございます。

次に、住宅金融支援機構様のお取り組みでございます。4ページをお願いいたします。このフォーラムの席上でも、複数の委員の方から住宅金融支援機構のフラット35の活用というご意見があったと思います。現在でも、技術基準が合致しておりましたら、フラット35は中古住宅についても取り扱いがなされているところでございます。一方、基準に合致していない中古住宅につきましては、リフォームを前提としてフラット35、フラット35Sの利用ができるよう、まさに今年度から取り組みが予定されているところでございます。4ページにあるのは、国土交通省様の本年度の取り組みに関する資料の抜粋でございます。やや複雑になりますので詳細には触れませんが、この取り組みのねらいは、現時点でのフラット35、もしくはフラット35Sの技術基準に適合していない中古物件であっても、基準に適合するためのリフォームを行うことで物件の購入費についてはフラット35の利用を可能とするというものでございます。リフォーム費用につきましては民間金融機関が資金提供する前提ではございますが、住宅金融支援機構様が当該融資に保険をつけて信用補完を行うことが予定されております。

このように、民間金融機関と政府系金融機関の双方での取り組みが行われ始めているという現状がございますので、ご紹介させていただきました。

最後に、フォーラムの提言に向けて若干の意見を述べさせていただきます。5ページをお願いいたします。前回、事務局から提示していただきました提言骨子の案につけ加えることはございませんが、みずほを離れて個人的な意見で申し上げます。骨子の具体的内容について、5ページに記載しているようなことが考えられると思っております。まず、第1に、中古住宅購入費とリフォームを一体としたローン商品の普及でございます。この点には2つございまして、1つ目は金融機関の具体的な商品性の違いがわかるようになれば、消費者にとってもローンを選びやすくなるのではないかと考えております。先ほどご紹介しましたみずほ銀行をはじめとしまして、リフォームの取り組みについて金融機関はすでにいろいろ工夫をしております。これら各金融機関の対応や商品について何らかの、たとえば広報媒体等による紹介が進めば、借りる方は一番自分に適したローンが選びやすくなるのではないかとございます。

2つ目は、住宅金融支援機構様を絡めた取り組みの促進でございます。先ほど4ページでご紹介しました事例も、民間金融機関との協調が可能な仕組みであることから、長期固定金利のフラット35と民間金融機関の様々なローン商品の組み合わせを行うことで、消費者に選択肢を提供することができるのではないかと考えております。また、経済対策の

終了により、現在、フラット35の融資上限は購入額の90%となっておりますが、たとえばリフォーム瑕疵保険の利用を前提として、中古住宅の購入とリフォームをセットにする場合には借入について何らかの優遇を設けることも、検討に値するのではないかというふうに考えております。

次に、委員の多くの方からご指摘もありましたリフォームを担保価値として評価する仕組みについてでございます。仮に、ローン審査の仕組みとしてリフォームにより上昇した住宅価値、つまり住宅ローンにおける融資で担保価値の比率に重点を置いた住宅ローンの商品を提供してほしい、そういったニーズがあるといたします。これは金融機関の視点で考えますとリフォーム部分を担保として評価する場合というのは、つまりリフォームがされた物件の担保価値が上昇したとき、その担保の処分などで換金性が高まったときとなります。逆に言えば、担保価値に影響しないリフォームや、リフォームがかえって物件の特殊性を高めてしまい、流動性、換金性が低くなってしまう場合は、そうならないこととなります。その違いを明確にしておくことがまず大事だと考えております。

このためには、リフォームを通じた資産価値の向上の透明性や、わかりやすさを高めるような共通な指針の提言や策定、またこのようなリフォームをすればこれだけ耐用年数が伸びて、資産価値が上がるといった指針の策定などの提言、さらには、金融機関が設定した担保の流動性が高まるような、例えば民間資金を活用した不動産の買い取りファンド、もしくは買い取り機構のようなものをつくることによって、担保価値の下支えやの流動性を高めるというようなことが考えられると思います。

また、住宅ローンに際してももとの住宅の躯体とリフォームの部分が一体で考えられるような、金融機関がリフォームとセットでお金を貸しやすいようなリフォーム契約書のひな型を考える、このような契約面の検討によって適切なリフォームが評価される仕組み、全ての金融機関で共通に評価されるような仕組みをつくるということも、検討する意味があると思います。

これら新しい取り組みや検討によって、皆様からリクエストがあるリフォームによるファイナンスが行いやすくするという事は、今後検討に値するものと思います。

ご清聴有難うございました。

【中川座長】 有難うございました。

それでは、今の住田委員からの意見発表に対する意見交換に入りたいと思います。意見がある方は挙手をしていただければと思います。いかがでしょうか。

では、すみません。私のほうから2点ほど。1点目は、住田委員のご発表のところで、1ページでございますけれども、基本的には収入から返済をしていくというので、人的資源に関する審査をしていくということは非常によくわかったのですけれども、担保不動産の評価というものも評価をされると。この場合に、担保不動産の価値が非常に換金性が高く流動性も高いというような場合というのは、何に影響があるのでしょうか。金利を安くしていただけたとか、あるいは融資期間とか、そういった融資条件に担保不動産の評価というのは実際に反映されていると思えばよろしいのでしょうかというのが1点目です。

2点目は、住田委員からのご提案の中で、買い取り機構というお話がありましたけれども、これは住宅ローンなどでデフォルトしたものを買い取るというような、そういうご提案なのでしょうか。もしもそうだとすると、例えばデフォルトした後の資産処分みたいなものをやりやすくするような、裁判後の処理と言いますか、倒産法制みたいなもののコストを安くするみたいなことも、多分同じような効果を持つような気がするのですけれども、その辺をもう少しご説明いただければ有り難いと思います。

【住田委員】 まず1つ目の人的審査、収入のほうを審査しているということなのですが、仮に担保価値が非常に高く換金性が高い物件と評価されても、住宅ローンの場合、そこに借入人様が住居として住んでいることが前提なのです。ですから、担保価値が高くてもその方が住まわれている間は担保として処分ができないということになります。つまり、デフォルトしたときに換金性が高いということは、金利を安くするというよりも、借入金額を増やす可能性の方向に検討される余地があるということだと思います。

また、換金性が高く、担保で回収される金額を前提とすることは、これはむしろ住宅ローンというよりも不動産担保ローンのカテゴリーに入ると思っておりますので、不動産担保ローンとして期間を長くする、もしくは金利を別途考える、こういった検討がなされていくことだと思われま。

それから2つ目の買い取りファンドや機構でございますが、機構などの評価によってこの物件なら概ねこのくらいですぐに買い取ってもらえるという指針があれば、金融機関はすぐに担保による回収ができるということで、逆に言うと処分しなければならない担保を長く抱えるリスクや価格変動のリスクが少なくなりますので、担保自体の換金性に注目して、例えば住宅ローンにおける頭金と同様な、そういった価値として考えることもできるのではないかと思います。

確かに倒産法制のところを考えれば、ここの手続を緩くすればいいという議論もあるで

しょうが、結局のところ相手との、債権者と債務者との個別の議論となりますので、逆と一緒に交渉をまとめて実行してもらえそうな機構などがあれば担保価値に重きを置いたファイナンスも検討しやすいのではと思います。

ただ、ご存じの通り、換金性を高めると、たたき売りではないですけれども、価値が下がる可能性もございますので、それに対しては十分留意をすることは言うまでもありません。ただ、金融機関から見れば、例えば20年のローンを組んだ場合、単純化のため元金均等償還で考えれば10年たつとローン債権は半分に減っているわけでございますので、担保処分で得る額は半分あればいいという視点もございます。要はそのときの残債務に見合った担保価値があればいいわけでございますので、仮に担保の価値がそのとき6割であっても、残債務が最初に借りた金額の6割であれば回収はできるということでございます。とはいえ、やはりそこは借入人様自身の収入も加味しなくてはなりません。

法的なところは、その部分も十分考えていただければ、さらに良い仕組みができると思います。

【中川座長】 有難うございました。

それでは、今の住田委員からの意見発表に対する意見交換に入りたいと思います。意見がある方は挙手をしていただければと思います。いかがでしょうか。

では、すみません。私のほうから2点ほど。1点目は、住田委員のご発表のところで、1ページでございますけれども、基本的には収入から返済をしていくというので、人的資源に関する審査をしていくということは非常によくわかったのですけれども、担保不動産の評価というものも評価をされると。この場合に、担保不動産の価値が非常に換金性が高く流動性も高いというような場合というのは、何に影響があるのでしょうか。金利を安くしていただけたとか、あるいは融資期間とか、そういった融資条件に担保不動産の評価というのは実際に反映されていると思えばよろしいのでしょうかというのが1点目です。

2点目は、住田委員からのご提案の中で、買い取り機構というお話がありましたけれども、これは住宅ローンなどでデフォルトしたものを買い取るというような、そういうご提案なのでしょうか。もしもそうだとすると、例えばデフォルトした後の資産処分みたいなものをやりやすくするような、裁判後の処理と言いますか、倒産法制みたいなもののコストを安くするみたいなことも、多分同じような効果を持つような気がするのですけれども、その辺をもう少しご説明いただければ有り難いと思います。

【住田委員】 まず1つ目の人的審査、収入のほうを審査しているということなのです

が、仮に担保が非常に高くても換金性が高くなっても、住宅ローンの場合、そこに人が住んでいるのが前提なのです。ですからその人が出ていかないと処分ができないということになりますので、やはりそれはデフォルトしたときに換金性が高ければ、結果的に金利が安いというよりも、借入金額が増える可能性があるということだと思います。

また、換金性が高ければ、これはむしろ住宅ローンというよりも不動産担保ローンのカテゴリーに入ると思っておりますので、不動産担保ローンとして期間を長くする、もしくは金利を別途考えると、こういったカテゴリーに多分入っていくようなことだと思います。

それから2つ目の買い取り機構でございますが、これは要は買い取り機構、私の思っているのは、買い取り機構は、この物件なら大体このくらいで買えるという指針を持っていれば、金融機関がすぐに処分ができるということで、逆に言うと抱えるリスクが少なくなりますので、要は担保自体が全体の換金性というか、頭金というか、そういった価値として考えることができると思います。

確かに倒産法制のところを考えれば、非常に緩くすればいいという議論もありますけれども、結局のところ相手との、債権者と債務者との間の議論になりますので、ここの部分も逆に一緒にまとめてやってくれるような機構があればいいのではないかと。

ただ、ご存じの通り、換金性を高めると、たたき売りではないですけれども、価値が下げる可能性もございますので、それに対しては十分留意をします。ただ、逆に言うと、我々から見れば、例えば20年のローンを組んだ場合、単純に考えれば10年たつとローンの債権は半分で済むわけでございますので、半分あればいいということです。いつデフォルトするのかということについて、統計的なものはございませんけれども、要はそのときの残債に担保があればいいわけでございますので、仮に担保の価値がそのとき6割であっても、最初に借りた6割であれば回収はできるということでございます。

法的なところは、十分その部分も考えていただければ、さらにいいと思います。

【中川座長】 有難うございます。

ほかの方で、何か住田委員にご意見・ご質問がございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、これからの意見というのは非常に時間がかかることが予想されておりますので、住田委員のプレゼンテーション、それから皆様のそれに対する意見交換、このセッションをひとまず終わりたいと思います。

それでは、続きまして今回のフォーラムのメインの議題でございます提言骨子案、それから概要案、この議論に移りたいと思います。前回フォーラムで皆様にお示ししました「不動産流通市場活性化フォーラム提言骨子（案）」ですが、前回フォーラムにおける議論や、事前に委員の皆様からいただいたご意見・ご指摘等々を踏まえまして、事務局で修正をしていただきました。資料4はその修正をしたものになります。また、資料5の「不動産流通市場活性化フォーラム提言（概要）」は、これまでのフォーラムでの議論を踏まえて事務局が端的にまとめたものです。

なお、お手元にあります「不動産流通市場活性化フォーラム提言（案）」は、フォーラムの提言を文章でまとめたものであり、最終的にはこの形で取りまとめられることとなります。こちらについては後日意見を頂戴したく存じますので、本日は参考資料という取り扱いになります。後ほど事務局から説明がありますので、その際に改めてご確認ください。

それでは資料4及び資料5につきまして、事務局よりご説明をお願いします。

【野村不動産課長】 事務局でございます。

それでは、まず資料4についてご説明をさせていただきます。資料4は、前回のこのフォーラムにおきまして、今後取りまとめていくための骨子の項目、要するに骨組だけということ項目を示したということでございます。これに対しまして委員の皆様からご意見を頂戴しましたので、少しこの骨子（案）そのものを変えております。簡単に修正したところをご紹介させていただきますと、基本的に1、2、3と大きな枠組み、それから3の（3）を除いては、一応括弧づきのところまでの階層は基本的には維持をしているので、主に直っているところは丸ベースのところであります。

まず最初に1の（1）のところでは必要な情報の整備・提供ということで、③の修繕等の履歴情報については、物的特性と所有形態の違いから一応戸建てとマンションというものを少し分けて考えるべきではないかということを確認しているのが③です。④は、燃費に関する情報というのを、これは私どもの大臣も非常に常日ごろから言っておりますけれども、これからは省エネ基準等が大事になってきますので、燃費に関する情報というのを外にくくり出して④で立てております。

（2）は、従来下の階層がなかったのですけれども、情報の蓄積あるいは開示方法ということで、①としてはレイズシステムによる取引情報のシステム化、そして②開示方法の統一化という2項目を立ててございます。

それから大きな2番ですけれども、その（2）のところの③リフォーム事業者の質の向

上というのを、(4)流通を契機としたリフォームの実施のところに置いていたのをこちらに移しております。(3)価格の透明性の向上ということについては、特に築年数を中心としたということを文意の明確化、あるいは最も今抱えている課題の端的なテーマとして「築年数を中心とした」ということを入れ込んでおります。基準というところに(手法)とつけております。②は、後ろのほうに耐震性、省エネ性、そして維持管理履歴ということで、これはツールとして使われております建物評価フォームの中に盛り込むべき事項も添えたということでもあります。(4)は、先ほど言いましたように、事業者の質の話を(2)に出しております。(5)は特に変更はございませんで、あと3のところを少し書き加えております。

(1) 宅建業者及び従業者の資質の向上ということで、特に②については消費者「教育」という言葉がいいかどうかはあれですけども、ユーザー側への働きかけも含めたテーマにしろということをごさいました。それから③については、ちょっと言葉遣いをモチベーションという言葉を使いながら「新たな全員取得資格制度などの検討」というのを足すべきだということを反映しております。それから(2)においては、②に特に居住のミスマッチが生じやすい高齢世代をターゲットと言いましょうか、対象にした項目のくくり出しをするべきだということを反映してごさいます。そして(3)を新たに立てているのですけれども、中古住宅流通あるいはリフォームを推進する上での安心を支える瑕疵保険の重要性、これを少しメニューを示して示すべきだというご意見、あるいは流通諸税の軽減等、税制金融支援の検討というものも書くべしだということで、流通を支えるツールをここに出しております。

そのような変更を資料4については施しております。この修正後の資料4の項目に従って、これまでのご議論を落とし込んでいったのが資料5ということになります。それで資料5の1枚目ですけども、これが見取り図と言いましょうか、最終的に先ほど座長のほうからお話がありました未定稿が配られておりますので最終的には書き出していく形になりますが、相応のボリュームになるということで、それを1枚紙に見取り図のように落としたイメージということでもあります。したがいまして、これはもう既に不動産流通市場活性化フォーラムのクレジット、右上のほうに小さく付しておりますけれども、そういう前提でつくるものであります。

2枚目の趣旨は後でご説明させていただきます。

この中身ですけども、直前まで省内外、委員の皆様を含めてご意見を頂戴しております

したので、まだちょっと動いていると言いましょうか、100%完全にそれらもフォローしておりませんので、当然これは今日の議論、あるいはこの後のご意見をいただきながら柔軟に修正をしていくというものであります。

上のほうに「不動産流通市場の課題」ということで①・②、それから矢印が伸びて「不動産流通システムの構築に向けて」ということで、これは前文で書き込んでいるところがありますけれども、ここはこの議論を始めるに当たっての2つのテーマ、①・②で書きながら、このフォーラムの提言が何を目的としたものかということ、右側に矢印を引っぱって端的に3つほど示しているということで、これは前提のところであります。そして中身的には先ほどの大きな項目立て、Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、ちょっと順番が左上、右へ行って、そして左下に行っているんで、この順番で説明しますけれども、スペースの関係でちょっとそういう形でアレンジをしております。

これもざっと紹介させていただきたいと思います。まず大きなⅠ番、「円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供」でございます。先ほどの項目立てに沿ってこれを整えているわけですが、これは前回確認いたしましたようにフォーラムの議論を極力損なわない形であるということでありますので、必ずしもその項目選定と言いますか、例えば典型的なティピカルなタイトルに対応する施策というものではなくて、ど真ん中ではないものもあるように見受けられますが、これは極力実際に出たご意見を前提としてまとめるという、通りあえずの姿勢をとっております。今後、もちろんこれらの項目について、「・」レベルの今回新たに書き込んだものについても、当然のことながら追加やあるいは項目の整序などの整理をしていきたいと思っております。

それでⅠの1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供の、①物件情報の充実のところには、例えば地歴の話、住宅地盤履歴書、あるいはその統一化・標準化の検討というご意見がございました。それから耐震性能等の重要な情報についての公的機関による整備というご意見がありました。価格については②になりますが、成約価格の情報の整備、あるいはその開示の検討、そして私どもで持っているのですが不動産取引価格情報提供制度という別途の制度と言いましょうか、調査の結果があるわけですが、そういったものを活用すべきではないかというのがありました。③であります。修繕等の履歴情報ということで、瑕疵保険に係る事前検査制度等を活用した、そういったところから住宅修繕等を持ってくればいいのかというお話がありました。そしてそれらにかかるコストも、きちんと誰がどのように負担するのかというルール化をしないと、しかもそれは適切な分担とい

うことでやらないといけないのではないかという意見がございました。④、先ほど言いましたように、くくり出した燃費に関する情報については、エネルギー消費量、燃費基準の表示や数値化の検討を行うべきではないかというご意見がございました。

2. の情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化ということでございます。ひとつレイズによる取引情報のシステム化ということで、具体的には今、レイズは基本的に閲覧をしまして、そこでどういったものが売りに出ているかというか、情報の検索をするのですが、その後所在が確認できたら商談ベース、商談になると、今度は例えば具体的に直接のコミュニケーション、電話とかファクスというふうなことにもなっているところですけども、もう少しの取引のステージと言いましょか、そういうものがわかるようなシステムにするべきではないかというご意見がありました。それから、それら住宅にかかわる様々な情報の開示方法というものを、この際統一化すべきではないかという話がありました。

それから3. であります。情報提供のあり方ということですが、これは非常に表示が難しいような情報があるわけですけども、そういう情報をできるだけ簡易明解に表示をする工夫をするべきではないかとか、あるいは特にマンションですが、管理状況等の格付けをするなど評価制度が導入できないかというご意見がありました。

II、右側に行きますけれども、不動産流通システムの整備ということで、1. は宅建業者の総合コンサルティング機能の向上ということで、①はそこにありますような仲介に際してリフォーム・インスペクション、そういったものをあわせて行うようなコンサルティング機能の向上であるとか、②については宅建業、それから関連業というところ、それぞれの専門家、プロがいる。その、特に役割分担をきちんとなしと、その下にありますような責任範囲の明確化も含めて、そこが大事ではないかというご意見がございました。

2. 専門事業者の育成ということで、若干1. と関係しますけれども、特にインスペクションというのは非常に重要な要素になるのですけれども、買主側が購入に際して購入前にインスペクションを行える仕組みというものを構築すべきではないかというご意見がありました。それから、当然インスペクションの評価基準の制定であるとか、その検査を的確に行い得る人の、検査員の資格制度を導入すべきではないかということがございました。それと細項目はありませんけれども、インスペクション通りフォームをあわせて行うような支援が必要ではないか、そしてリフォーム事業者ということについては、非常に多分野から参入しているという状況に鑑みて優良リフォーム業者の格付けを行って消費者に判断が可能となるようにするべきではないかとありました。

3. 価格の透明性の向上であります。先ほども申しましたが、特に築年数が今非常に大きなメルクマールなっているのですが、そうではなくて性能・品質を重視した評価基準の検討であるとか、やはりインスペクション、そして不動産鑑定評価というきちんとした見きわめを行った上で、それを報告書にまとめるようなことも必要ではないかというふうなことがございました。それからあとは建物評価フォーム、マニュアルの統一化、これも現在、査定ツールがいろいろと、例えば事業者さんによって違っていたり、多元化している状況の中で、必要な情報もきちんと盛り込んだフォームの統一化みたいなものを図るべきではないかというご意見がございました。

流通を契機としたリフォームの実施、これは多々ございましたリフォーム需要をしっかりと掘り起こして、それを的確にかなえていくという意味で、取引の早い段階からリフォームプランを提案すべきではないかというご意見がございました。

そして金融支援ということで、今ほども住田委員のプレゼンテーションがございましたけれども、中古住宅購入通りフォーム費用を一体化したローン商品の開発ということ、さらには先ほどもあったインスペクション、不動産鑑定評価というふうにきちんと性能と、それから価値評価を行った上で、それをレポートに落として、なおかつそれを的確に反映したローンシステムということが必要ではないか。いわゆる住宅の価値が反映されるようなローンシステムが必要ではないかというご意見がございました。それからリフォームの件も同じでございまして、そういった、こういうリフォームを行って、こういう担保価値が増しましたということについて、市場の当事者がやはり共通して認識できるような、そういうふうなそもそも条件を整備していかないと、この問題は進まないのではないかとご意見がございました。

最後、Ⅲ. でございますけれども、不動産市場の活性化に向けた環境整備の1. では、主に教育・研修制度ということで、①は仲介事業者さん、あるいはもちろん事業も含めてということですが、特にそういう教育・研修制度をきちんと位置づける必要性とか、あるいは制度的根拠と言いましょか、その制度の位置づけを明確化すると同時に、受講者は「この人は受講した人ですよ」というふうなことが外からも明らかになるような評価制度が必要ではないかというご意見がございました。それから②は先ほどの通り、ユーザーの接点となる一人一人の従業者の教育、それはユーザーに対する様々な情報提供とか、啓蒙も含めたものとあわせてやるべきではないかということ。③については、それを支える、そういう意気込みを支えるモチベーションの向上ということで、本当に現場の一般従

業者あるいは営業マンに向けた研修制度も構築すべきではないかというお話がございました。

2. は既存ストックの有効活用の促進、あるいは流動化の促進ということで、既存ストックが回る仕組みというものを支える様々な制度、定期借家制度、あるいは住みかえの制度、空き家活用等々のそういった取り組みをするべきではないかということでございます。

そして3. は、先ほど申しましたように、瑕疵担保保険等々、そして制度的に税制、金融というものをインセンティブとしてしっかり作っていくべきではないかということがございました。

今のところ、見取り図の中にはそういったことをおさめております。

2枚目ですけれども、これは実は未定稿では「終わりに」ということで後書きに少し整理をしようかと考えているのですけれども、今ほどご紹介したアウトラインというか、見取り図・概要は本当はかなり網羅的になってございます。今回、多くの専門家の皆様、あるいは本当に様々な角度から様々なご意見をいただきました。そしてできるだけこの議論を損なわないで集大成をするという方針にのっとなっていきたいとは思っておりますけれども、一方でかなり網羅的になりますので、今回の議論というのをある程度正しく理解していただくためには、そこで示された課題も含めて全体像についてある程度整理をして、めり張りのある形で取りまとめることも必要ではないかということでもあります。

ですから、これはあくまでこの概要の2枚目ということで、フォーラムで取りまとめた議論の一部として提示をするわけですけれども、少し切り口を変えた整理をさせていただきます。上半分、ちょっと矢印のような形で流れているのですけれども、ここは既存ストックの流通に関する課題の所在を上の黄色系の色のほうで現状として、取引のどちらかというとき系列、プロセスに従う形で、今どういったことが、例えばユーザーにとっては課題か、あるいは市場の現状としては問題になっているのかということを少し端的に整理をし、それを乗り越えていく大きな2つの政策テーマとして、これがもともとの2つのテーマである情報の整備・蓄積ということと、それと言葉遣いがいいかどうかは別としまして不動産事業者の皆さんのより高度なサービスを提供する能力の向上というふうなこと、これで倍増を目指そうというテーマを書き込んで、そのために紫のラインは、一応上の黄色の問題・課題の所在にそれを乗り越えるために一応ちょっと対をなすような形で、これもほぼ取引というか、ユーザーの方がある意思決定をしようとするプロセスに従っておおむね並べてみたということでもあります。基本は下半分のこのシステム改革の5つの柱というふうなこ

とで後書きを今まとめようかと考えております。

先ほど概要をご説明したこととかなり内容的にダブリますので、ご説明はしませんけれども、ここに5つの青い箱がありまして、1.として消費者にとって必要な情報の整備・提供、これはまさに先ほどの情報の1つ目の箱にかかわるところであります。特に①としては、具体的に物件が市場に出たとき、消費者の住宅選考の判断となるべき、それを合理化すべき流通時の物件情報を充実するということと、それを支える様々な情報ストックの整備というものをきちんと、これは修繕履歴も含めた形でやるべきだというふうな整理にさせていただきます。

それから隣の2.これも情報系の政策の中でのものにかかわる物的な、物理的な情報であるとか、そういった情報とともに価格の問題がやはり指摘されたということもありまして、この価格の透明性の向上であります。特に評価手法、あるいはまさに評価ツールの見直しというものを書き込むと同時に、あえてここで金融機関などと言いましたけれども、先ほど言ったように市場の当事者がやはりそれをできるだけ共通の認識に立ち、あるいは尊重するということから始めなくてはいけないということを書き込んでおります。

それから下にあります。3.これは不動産事業者のコンサルティング能力の向上というところに当たる中での、それを受けるところでございますけれども、とにかく新しい付加価値の高い消費者のニーズに的確に対応できるようなビジネスモデルをまずは育てていく。それを、こう言うてはあれですけども、成功事例と言いましょか、消費者に本当に合致した、ヒットした、そういうものをできる限り普及していくようなアプローチが必要ではないかということを書いております。

そして4.のところ、そういうふうな先取、進取のモデルというものを作っていく上で、それを支える事業者さんあるいは従業者さんの資質の向上のための取り組みを書いております。

最後、5.のところは、先ほど言いましたような様々な制度的なインフラと言いましょか、あるいは単に流通だけではなくてストック全体の流動化を進めていくような様々な手法というものを、これもあわせてやっていくことが必要ではないかというふうに書いてございます。

この5本立てを、もしかすると少し整理をし直すというようなことも場合によっては必要かもしれませんけれども、あまりまたこれを細分化いたしますと非常に分かりにくくなるということで、片手の指でおさまる、通りあえず5つの柱ということで整理をしたら、

こういう形になるのではないかとということでございます。

それをこの概要の全体の見取り図とあわせて、終わりにというところにこれを書き込むことによって、これから取り組むべき、特にやはり必要性の高いところを切り出していつてはどうかということで、この案をつくらせていただきました。

私の説明は以上にさせていただきたいと存じますけれども、実は先ほど委員限りでお配りしております未定稿というものが、最終的にはそこに書き下していくということで、今の一応このお示した概要というものとおおむねマッチングするような形で作ってございますが、ちょっとまだそこも、今の段階ではもちろん、そもそもがこの概要と本文版の未定稿の部分と、必ずしもきちんと整合がとれているかどうかについても100%ではありません。

それで、いずれ、今日のこの議論も含めて、そして改めてご意見を提出していただく中で本文未定稿のほうもブラッシュアップをし、さらにそれをこの概要版のほうに再度はね返らせていくということで、作業はまだ途上ということをお話を申し上げたところでございますので、そういうことでご了解を賜りますようよろしくお願いいたします。

少し長くなりましたが、私のほうの説明は以上にさせていただきます。

【中川座長】 有難うございました。

それでは、骨子案と概要につきまして、皆様からご意見をいただきたいと思います。先ほど申し上げましたように、議事の予定ですけれども、大きく分けて3つのパートごとにやっていきたいと思っております。不動産流通市場フォーラム概要の左上の四角にあります「1円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供」、それから2番目に「消費者ニーズに対応できる」云々、それから3番目として「不動産流通市場の活性化に向けた」ということを一応の区切りとして議論をしていきたいと思っております。それぞれ大体20分強はかけられるような形でございますので、そういった予定で議事を進めていきたいと思っております。

それでは皆様のほうから、まずは、あまりすごく縛られる必要はございませんけれども、通りあえずは「円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供」、ここに掲げられているような政策、あるいは内容につきまして、ご質問・ご意見何でも結構でございますので、挙手をして意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

はい、ではお願いします。

【清水委員】 清水です。実は、この円滑化のためにやはり業者も、または一般消費者も実は分かりやすい言葉が必要かなと思います。難しい言葉が結構出てきていると思うの

です。これを何か解説ではないですが、引き出したいなものがあったほうがいいのではないかなど。例えば「インスペクション」と言われても一体何なのだろうということが、やはり業界だけではなく、一般の消費者から見てもあるのではないかなというふうに思いますので、初歩的なことなのですが、何かそういう文も1つ必要ではないかなというふうに思います。

以上です。

【中川座長】 有難うございます。何かお答えいただくということはよろしいですか。事務局のほうから。

【清水委員】 聞いていただければ。

【野村不動産業課長】 ちょっと作業が間に合っていないということも正直あるのですが、今、清水先生のほうからご指摘いただいた件は必要なことだと思います。それは例えば本文がどれくらいのボリュームになるかにもよるのですが、ちょっとくり出して用語集のような形にするのか、もう1つは、よくありますけれども脚注をテクニカルタームには振ってということがあろうと思います。全体的にそういったものが多ければ少しくり出すようなことも含めて、これは検討させていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【三田委員】 日住協の三田でございます。

③の「戸建てとマンション（共有・専有）に分けた修繕等の履歴情報の整備・提供」についてなのですが、保管については前に私どもが意見を述べさせていただいたのですが、家カルテというシステムがありまして、そういう形できちんとした形のデータベース化と言いますか、することは重要だというふうに思っているのです。と言いますのは、結局その資料が、ここにも書いてありますが、保管をしてもなかなか開示ベースで分かりにくくなってしまふ、あるいはきちんとした形でお客さんに伝わらない、過去の履歴も分かりにくいということになっているのですが、これは整備と提供についてはそういう形で考えてよろしいのでしょうか。

【小林不動産業政策調整官】 ご質問有難うございます。整備と提供ということでありまして、今のご指摘の通り、家カルテ等各種メーカーの方々、民間の方、それから実験的に省内住宅局さんを中心にこれまで蓄積してきた情報の整備は整備でこれから進めていく。それとあわせて提供の仕方、その整備した、蓄積した情報をどう分かりやすく提

供していくか。これも分けて検討が必要だというふうに思っております。その辺も、また今後引き続きご意見・アドバイス等いただきながら、検討を進めていきたいと思っております。

【三田委員】 有難うございます。

ただ、こういう場である程度方向を決めないと、いつまでたっても進まないと思うのです。確におっしゃることは、保管は重要ですよ。消費者の方に分かりやすくということは、確かにその通りなのですが、具体的にどういう方法でどういうふうにしていくかということ、多分決めないと進まないのではないかと思います。これから検討していただくというのはいいことだと思いますが、多分それだといつまでたっても消費者には正確な情報は伝わらないというふうに思います。

【小林不動産業政策調整官】 有難うございます。そういったことも含めて、2ページ目の5つの柱として、まず消費者が求めている、消費者にとって必要な情報の整備・提供、これがまず1番目に重要なテーマであろうということで、その中でも今ご指摘の通り1.の②のところ。今おっしゃった不動産に係る情報ストックの整備、整備だけではなくて、それをどう提供していくか。その1.の下にブルーの字で掲載しておりますけれども、2つ目の矢印のところですが、価格の情報、履歴情報、地価に関する情報等、様々な情報を各主体が整備・保管している、今そういう状況だと思います。それらを組み合わせて、ではどこでそれをさらに集約して、誰が、どう分かりやすく国民に、消費者に提供していくか、そういう仕組みのあり方、ここでは仮置きで「不動産情報プラットフォーム」という言葉を使わせていただいておりますけれども、それをどういう関係者の調整によって、あるいは共通理解のもとに集約した、蓄積した情報を分かりやすく提供していくか、それを今後の議論、課題だと思っておりますので、それをまた引き続き検討を進めていきたいというふうに思っております。

【野村不動産業課長】 すみません。若干補足をいたします。

このフォーラムのまずステップと言いましょか、位置づけは、本当に様々にこれからのそれぞれの、行政も業界側も、場合によってはユーザー側も含めて、どういったことに努めなければいけないかということのご示唆をいただくというふうで、本当にこれはフォーラムということで全員参加のご議論をいただいていると思っております。

その中で、では、例えば次は行政として何をやるかというときには、さらにちょっとブラッシュアップをする機会が必要かと思っておりますので、ここで例えばこれで行くとい

うことを決め打ちするというよりは、これはまさにフォーラムのクレジットで掲げる提言ということもございますので、まずはご意見としてこういった打ち合わせをさせていただくと。ぜひそこはまたそれを進めるというか、議論を進化させるというプロセスは、必要に応じて、またそこは様々なご意見を聞く場というのを作っていくということでもありますので、むしろもう少しそれをアウトラインを固めていくということは、これは全体を通じてだと思いますが、それぞれの施策のカテゴリーに応じて、またそこはそれでそういったところをもちろん深めていかないと、また現実に実施する施策として合理的な制度にするためには、ここからダイレクトに何かをするという、その間にもう1つステップが必要かなど、全体を通じてそれは思っております。

ただ、もちろん当然ここでいただきました様々なご意見がベースになるということでもあります。今の三田委員のご意見も、非常にそこはきちんと尊重して、できるだけ今、様々な情報のソースというのが現実ありますので、あるいは取り組みが始まったものがありますので、そういったものの実績なり、あるいはこれまでの枠組みができているというものもきちんとそこは踏まえながら対応しなくてはいけないかなど、すべてを新しく1からつくるということでもなかろうかとは思っております。

【三田委員】 分かりました。有難うございます。

【中川座長】 今の野村課長がおっしゃるような性格の提言だということは、皆様にお伝えした通りなのですけれども、例えば今の三田委員と事務局のやり取りというのは非常に重要であって、情報の提供の仕組みをどうするのかということについて、各機関や各関係者が独自に整備をしてきた情報がある中で、それを独自にやはり提供することを支援していくのかという方向性と、あとは小林専門官のほうからご説明のあった不動産情報プラットフォームというものは、若干方向性と言いますか、やり方がちょっと違うと思うのです。違うと言うよりは、相対立するという意味では言っていないのですが、違うものだと思うのです。

不動産情報プラットフォームにつきましては、必ずしも詳しい説明等をこのフォーラムについて事務局のほうからなされたわけではないので、そういった非常に重要な政策についてはより詳しい、先ほどの小林専門官のような説明があったほうがいいと思います。少なくともすべてについて、この不動産情報プラットフォームというものは新しい機関が情報を集めまくって統一的にやるというよりは、既存の機関の情報の蓄積みたいなものを前提としながら一覧性を持って何か、そこに行けばあらゆる情報が見られるというようなことを

目指されている、そういう理解でよろしいのでしょうか。

【小林不動産政策調整官】 中川先生、ご指摘・ご意見有難うございます。

まさにまだ検討中と言いますか、我々事務局として考えていますのは、今先生がまさにおっしゃったように各民間ベース、あるいは公的な機関でも様々な各物件の情報を保管して整備しているところがあるわけでありまして、ばらばらで整備して保管しているだけでは、あまり消費者にとっては分かりにくい、アクセスしにくいというところがあるろうかと思しますので、何らかの形で効率的にそれを集約する、そういう手法もまた皆さんのご意見をいただきながら、その検討を進めてまいりたいと思っております。また何らかの機会をとらえて、それについてもご説明をさせていただきたいと思えます。先生がおっしゃったようなイメージで考えているというのが事実であります。有難うございます。

【中川座長】 有難うございます。そのほか。はい、どうぞ。

【青木委員】 今ちらっと出た「家カルテ」という、何年もかけて住宅履歴情報を共通IDでまとめるという仕組みをつくりました。これは何十年も保管できるような仕組みができていますので、ぜひ、これを評価とか、そちらのほうにつなげて、それを利用できるような仕組みを作っていただきたいと思います。

先ほどおっしゃったように、蓄積されても、それをどうやって保管するかということが一番問題なので、これはきちんとした形で保管できるような仕組みができていますので、これを不動産の関係の方がきちんと評価できるようなものに、入力の方を直してもいいですから、そんなような仕組みを作っていただければと思います。

【中川座長】 事務局のほうから何かございますか。一応。

【小林不動産政策調整官】 ご意見有難うございます。今いただいた意見も含めて、また検討を進めてまいりたいと思えます。有難うございます。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。

では、こういう順番で、すみません。

【渡辺委員】 FRKの渡辺でございます。

第一線で仲介業務を行っている上で感じていることで、ここに当然のように必要な情報を、先ほどもお話がありましたが、分かりやすくお客様に提供するということなのですけれども、一番最後の重要事項説明書というものが、印象ですとつぎはぎつぎはぎでどんどんボリュームが増えて、我々が契約のときにお客様にご説明するのが2時間、3時間かかってしまうというような状況になっているのだらうと思えます。本当に逆に言うと、お客

様はここまで情報としてお望みなのかどうか、むしろ分からなくなってしまうのではないかと。

そんな中で、ここで1度体系的に重要事項説明書というものを見直して、もっと分かりやすいものにしていく必要があるのではないだろうか、そんなふうに考えておりますので、ご検討をいただきたいということです。

【中川座長】 有難うございます。非常に重要なご指摘だと思いますし、内容や説明の方法などにつきましても含めてということだと思いますが、事務局のほうから何かございますでしょうか。

【野村不動産業課長】 今のご指摘はたびたびいただくところでございます。肝心なのは、確かに非常に後から後から付加されて、今相当なボリュームになっておりまして、時間もかかるという中で、大切な、全部重要なのですけれども、本当に意思決定をする上で欠かせないものがちゃんと理解されて受け取られているかという、まさにここで言う分かりやすくそれが伝わっているかどうかという観点では、本当にそこはよくよく考えていかなくはいけない問題だろうと思っております。まさに分かりやすく、そして的確にという観点で、重要事項説明についての問題意識を持って、これは非常に制度の根幹になりますので、他方に消費者の利益の保護という大きなテーマもあるわけでございますから、それとの兼ね合いの中で考えていくべきテーマですが、私どもはそれはたびたび承ることが多いので、この場も含めて受けとめていきたいと思っております。

【中川座長】 それでは、どうぞ。

【中野谷委員】 マンション計画修繕施工協会の中野谷です。

今、この情報の整備と提供というのをこのまま進めていきますと、おそらく先では、今現在既存である住宅性能表示制度、あそこと新築では関連してくるでしょうし、あと中古の既存住宅の性能評価制度、あちらとはバッティングする部分が出てくるのではないかと思います。今現在、それほど使われていないという現状もあるようなのですが、その辺の関連づけを今後していかないと、おそらく2本立てになってしまうようなおそれがあると思いますので、その辺をこの提言に盛り込むかどうかというのは、ひとつ検討していただければというふうに考えております。

【中川座長】 重要なご指摘だと思います。一応そういうことがないように、野村課長と首藤課長が並んでいらっしゃるのかなと思いますけれども、何かお答えいただければ。

【野村不動産業課長】 そうですね。特に今回はこのフォーラムは先ほど申しましたよ

うな前提でやっておりますので、特にこの中の項目を、これから、では行政のサイドで仮に対応するという事になれば、もちろん既存の今の評価制度との兼ね合いもあります。

私どもは今回のこの中に盛り込まれている話は流通サイドオンリーということではなくて、当然住宅行政も含めて対応しなければいけない部分、それは先般、国土交通省において取りまとめられた中古住宅リフォームトータルプランも同様かと思っておりますけれども、少なくとも省内で当然そこは議論を経て、関係局と調整をとって進めていきたいと、それがもう最大の前提条件かと、私どもはそう考えております。

【中川座長】 有難うございます。

首藤課長、よろしいでしょうか。

【首藤住宅政策課長】 住宅局でございますけれども、この住宅行政、それから不動産行政、それぞれいろいろ連携を通りながらやっているところでございますが、この提言の概要の性格と現行制度との関係について、ちょっと私の理解を申し上げますと、先ほど野村課長からの説明もございましたが、この提言の概要は、基本的には皆様方からのご意見を極力もうそのまま損なわない形で編集してあるというものだと思っております。

したがって、これはそれぞれ行政・事業者・国民・消費者、いろいろな方々に向けられたということかと思いますが、それぞれの主体が、では具体的にどうするのかということについては、行政は行政で、事業者さんは事業者さんで、それぞれ何らかの消化すると申しますか、一定のプロセスを経て検討していくということになろうかなと考えております。

したがって、既存の例えば住宅性能表示制度との関係等についても、まずはこの提言を受けとめさせていただいて、それから既存の制度との関係をどうするのかというのは、ちょっとその次のステップということかなと考えているところでございます。

以上です。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【今泉委員】 日本エネルギーパス協会の今泉です。

1番の④の燃費の切り出しをいただいたのですが、ここでちょっとだけポイントとしてお願いしたいところがありまして、家の燃費制度というのを検討していくときに当たって、建設、住宅生産側の規制のための仕組みと消費者保護の観点からの燃費表示制度というのは、ちょっと分けて考えていくということ、ぜひお願いしたいのです。ここを一緒に考えてしまって、1つのものでやっていくとすごく分かりにくいというのがあって、現在のように、例えば専門用語で申しわけないのですが、Q値が幾つであったりと

か、あと一次エネルギーが何ギガジュールであったりということを業者の規制側の理論で消費者に説明しても、全くわからないのです。

具体的に、逆に消費者から「じゃあ、燃費は幾らなんですか」と聞かれても、今度は業者もそちらのほうで考えているので答えられないというミスマッチが現場ではやはり起こってしまっていて、住宅のQ値とか、次世代省エネ基準であったりとか、一次エネルギーとかいうプロ向けのものをそのまま持つてくるということではなくて、業界やほかのものとの整合性を取りながらというのは必要だと思うのですが、家電の省エネラベルであったり、自動車の燃費制度であったりとかということで、見て一発でわかるような消費者が分かりやすい性能の比較、つまりこれとこれと2つ商品を並べたときに、どちらが性能がいいかというのが一発で見てわかるようなものというのを、消費者目線で作っていくというのが一番大事だと思います。

特に、今回の話は不動産の価値というところに言及していますので、やはり不動産としての建物の性能表示というものと、エアコンや太陽光発電といった動産的要素の強いものというものの性能、それから実際に住んでいる人たちがどういうふうに使っていたかという居住者の指向性みたいなものというのは、ちょっと分けて考えていって、あくまで不動産の価値として考えていくわけですから、不動産というもので、動産はやはり分けていったりということをしっかりやっていったほうがいいと思います。

極端な話でいくと、使用頻度の低い住宅は省エネ性能が高いということになりかねませんので、そういうものであったら、不動産評価価値としては評価していくことはできないし、それを数値化して実際に資産価値として見ていくことは難しくなってきますので、そういうことを結局分かりにくいものに、一緒くたにして出してくるというのではなくて、あくまでも消費者目線で比較基準としての物差しを作っていくということが重要だと思いますので、その辺はご検討いただくとありがたいと思います。

【中川座長】 非常に重要なご指摘だと思います。先ほど清水委員のほうからもありましたように、消費者にとって分かりやすい、そういう表示の仕方ということをご検討いただければと思います。

耐震性能についても、今の耐震性能の表現の仕方、過去最大の1.5倍に耐え得るとか、それも非常に分かりにくいというようなご指摘もアカデミズムの中でも行われていますので、消費者保護や情報ということであると、その表示の仕方につきまして今泉委員のご指摘にあるようなご検討をいただければと思います。

ほかにかがでしょうか。

それでは、ひとまずこのⅠ番のカテゴリーは通りあえず終了しまして、Ⅱ番の右側の箱です。消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備、これにつきましてご意見を賜りたいと思います。いかがでしょうか。

はい、お願いします。

【渡辺委員】 FRKの渡辺でございます。

先ほど座長、あるいは事務局からたびたびご説明がありましたように、提言の概要については、ここでの意見を網羅的にまとめたものであるということなので、そういう意味だろうとは思いますが、3の価格の透明性の向上の①の2番目の「・」のところですが、インスペクションと不動産鑑定評価がセットになった報告書の作成ということでございますが、不動産鑑定評価で取引の、我々がリテール取引をやっている中で、これが常に場合によってはセットになって報告書を作成しなければいけないということになると、おそらく相当取引上支障が出てくる可能性があるのではないかとこのように考えます。

むしろ、必ずしもその不動産鑑定評価というのは必要ではなくて、必要な場合には、売主・買主が納得するようなどころで出てくるものであって、むしろ上にあるような評価基準ですとか、評価手法だとか、評価ツール等々のところで、ある意味では売主・買主の納得性を得るといふことかなというふうに感じております。

そういう意味で、セットになった報告書の作成ということ自身が必要かどうかというのは、検討する必要があるのではないかと考えます。

【中川座長】 ちょっと事務局のほうで、インスペクションと不動産鑑定評価がセットになった報告書の作成の意味をもう少し解説いただきながら、回答していただければと思います。

【小林不動産業政策調整官】 ご質問・ご指摘有難うございます。

これまでフォーラムで過去いただいたご意見の中に、既存ストックを資産として活用していくというためには、インスペクションの結果、それから隠れた箇所を極力精緻に価格評価に反映していく、これが重要ではないかというご趣旨のご意見をいただいたわけです。

その際に、専門家同士で宅建業者が場合によっては不動産鑑定士等の専門家との連携によって、そういった精緻な評価を行えるということが重要ではないかと。その具体例として、こういったインスペクション・不動産鑑定評価を例えばこういったセットによるレポートの活用ということがあり得るのではないかとこのようにご指摘だったと思います。

必ずしもこれを義務化とか、必ずしもすぐに普及ということにはなかなかハードルの高いテーマだと思いますので、その辺は今いただいたご意見を踏まえながら、また議論を深めていければいいのかなと思っております。

以上であります。

【中川座長】 有難うございました。

ほかにかがでしょうか。はい、どうぞ。

【住田委員】 ちょっと違った視点かもしれないのですが、Ⅰ番かⅡ番か、少し悩ましいのですが、例えば住宅情報の開示や価格の透明性を進めて、インスペクションとか、耐震性とか、そういうものを広く開示していくと、必ずしも、確かに買う人にとっては望ましいかもしれませんが、売主や保有を前提としている方には住宅の価値が下がるという結果が出ることもあると思うのです。

例えばマンションの一角の購入を検討する、もしくは売却を検討するAさんがインスペクションを行ったら、実はマンション自体に大きな構造の欠陥が分かりましたと。そうするとずっと住み続けるつもりと同じマンションのBさんはどうすればいいんだと。自分は100と思ったマンションの価値が、実は30しかなかったというケースも出てくるわけです。こういったことは、開示を進める上での産みの苦しみだとは思いますが、実は開示を進め、流通を活性化する前に、一たんマーケットが縮む可能性というのは十分あるのではないかと思います。もっと言うと、例えば金融機関が借入人様の申し出で購入価格である100で担保を検討しようと思っていたら、インスペクションしてみたら20の価値しかなかったということもありえます。つまり流通価格の透明性とか、情報の開示を進める際に何らかの措置も検討しないと、逆にみんなが情報を出さなくなる可能性もあり、それによってかえってマーケットが縮むということもあるのではないのかなということが、懸念として出てくるのですが、そのあたりはどのように住宅業界として整理されるのかというところを、少しお伺いしたいと思います。

【中川座長】 やや難しい問題だと思いますが、それは若干議論が必要だというか、制度化するに当たって議論は必要な部分ではないかと思います。おそらく理屈と言いますか、理論的に言った場合には、できるだけ隠れた情報も含めて市場で流通するような状況を作っていないといけないということだと思っております。ですから、ここでインスペクション、建物の検査や建物情報に関してすごく詳細な情報を得られるような仕組みを提供、ビルトインしているわけですが、売り手によるインスペクションも買い手によるインスペ

クションも、どちらも位置づけているというのは、私はいいことだと思うのです。

ただ、基本的には売り手が一番情報を持っているので、売り手によってインスペクションしていただくということが重要だと思うのですが、今ほど、住田委員がご指摘いただいたように、インスペクションをすることで、情報が明らかになることで資産価値が下がることがあるわけです。要するにグッドインフォメーションは売り手にとって非常に財産的な、要するに価値のある情報なのですけれども、バッドインフォメーションはおそらく売り手にとってはあまり価値がないと思うのです。だからなかなかバッドインフォメーションを創造するような情報創造活動は、なかなか売り手は通りにくいと。

だとすればどうするかというと、そこで買い手のインスペクションになってくると思います。買い手がインスペクションをすることができるということが脅しとかスレッドになって、売り手のインスペクションが進んでいくというメカニズムがおそらくあると思います。

ですから、どちらもインスペクションを位置づけているということはいいことだと思うのですが、ただ、少し考えていただきたいのは、買い手のインスペクションというのはちょっと売り手のインスペクションと違う性格があるということです。何を言っているかというと、売り手が自分でインスペクションをやって、自分の建物価値についての情報を得た場合には、あらゆる買い手にとって提供できるような、そういうパブリックインフォメーションみたいな形で使うことができるわけですが、買い手がインスペクションをして契約に至らなかった場合には、その買い手が行ったインスペクションのバッドニュースみたいなものというのは別に流通しなくなるのです。だから買い手にとってのインフォメーションというのは、すごく公共財といえますか、不動産市場全体にとって価値のある財であるはずなので、それは放っておいた場合には買い手によるインスペクションはそれほど普及しないという可能性があるのです、そこはちょっと工夫する余地があると思います。

なぜアメリカで買い手のインスペクションがあるかというと、やはり金融機関がすごく担保価値を重視していて、それによって貸す金が違ってくるといって、そういう商慣習があるので、買い手にとってはすごく建物情報をかっちりするというのは意味があるのですが、住田委員のご報告がありましたように、今日本はそういう状況でもないのです、買い手のインスペクションと買い手の情報を得るような活動というのは、若干配慮が必要なのかなと、そんな気がしています。

すみません。ちょっとべらべらしゃべってしまいましたが、事務局のほうで何かお答え

いただけることがあれば、お願いします。

【野村不動産課長】 このフォーラムでも議論がありましたインスペクションというものに伴う副産物と言っては語弊があるかもしれませんが、その情報が今のようにプラスの価値・マイナスの価値両方に転ずるということもあります。

これはまさに市場の関係者の中で、私どもはもちろん、仮に行政とすれば検査基準をどうするとか、そういったところのインフラの部分がありますけれども、これは市場の中でそれぞれの取引者の方がどういうツールとして使っていくかということで、それはまた弊害のみが出てこないような使い方について、また一応研修するなどということもあろうかと思えますけれども、ちょっとこの問題は本当によくよく吟味しながら取り組まなくてはいけない話だと思っております。

ですから、多分こういうものの進め方というのは、特にグッドインフォメーションの部分に着目するようなところで、例えばインスペクションに対するインセンティブみたいなものを作っていく中で、インスペクション自体が受け入れられていくような素地も同時に作っていかなくてはいけないようなことも、当然やらなければいけないでしょうし、これはそれこそ私どもだけがどうこうするというのではなくて、市場の関係者の皆様と本当に英知を結集していかないと取り組めない課題かなと思っておりますので、今の中川先生のご指摘も踏まえながら、これもまた様々な立場でご議論をいただかないと、実際のツールとして使えるかどうかということにはならないかなと思っております。よくそこはわきまえて、行政としてもやっていきたいと思っております。

【中川座長】 有難うございます。

ほかにいかがでしょうか。はい、お願いします。

【清水委員】 2番の消費者ニーズの増大する分野を担う専門業者の育成の③です。リフォーム事業者の質の向上というところなのですが、実は今、住宅局さんのほうで動いていらっしゃる地域ブランドだとか、ゼロエネルギー住宅とか、こういうものが出てくるのですが、実はこれを解説しているところも、こういうふうになるよとかいう話はなくて、いきなり出て、発表になって動いてくるのですが、私はこの不動産のときには、やはりぜひこういう専門業者の方にも施策の解説などをする分かりやすい提言というか、業者向けにはこういう内容とか、何かそんなことがあったほうが普及するのではないかなというふうに思います。

それは、今、国交省の住宅局で動いていたりする、あの政策、全国から私のところに随

分のお客様というか、地域の方が相談に来ます。それはやはり、どこへ聞いてもよくわからないということが1つの発端ではないかなと思いますので、ぜひその辺もご検討をお願いできればと思っています。

【首藤住宅政策課長】 有難うございます。

今のご指摘は、この提言の表現云々というよりも、むしろ通常の行政が行った施策についての広報のやり方なり、普及・啓発のやり方なりについてのご意見ということかなと思いますけれども、私ども住宅局でいろいろな施策を出しておりますが、その都度広く国民にかかわる施策が多いと思っておりますので、一般の方にメディアを通じて広報したり、あるいは業界団体等を通じて専門の事業者の方々に普及の説明をしたりということをやっているつもりではございますが、おそらく今のご指摘は足りていないよというご指摘であろうかと思えます。

その話を持ち帰りまして、いろいろな施策を行っている関係のところにも伝えまして、より一層しっかりそういう説明活動などを行っていくように努めていきたいと考えております。

【中川座長】 有難うございます。

ほかにいかがでしょうか。はい、お願いします。

【服部委員】 服部でございます。

先ほどの議論に少し戻ってしまうかもしれないのですが、ここに「価格の透明性の向上」、「インスペクションと鑑定評価等セットになった」とか、いろいろ書かれてはいるのですが、これとの関係で、同じ資料の資料5の2枚目のところの「先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及」という、ここの項目で、「事業者間連携の推進」というのを書いていただいております。今まで日本においてはインスペクションとか、住宅のところにかかわる鑑定評価というのは、アメリカに比べると当然普及してきていなかったという中で、これから流通の活性化を目指すという中においてはぜひこの事業者間連携という部分で、実証実験ではないですが、いろいろな部分を推進していただいて、その中でやはり本当に必要な部分、これについてはやはりアメリカとは違って日本においてはここまでは必要ないなとか、そういったトライ・アンド・エラーみたいなものをいろいろ実験してみて、私たちもその事業者間連携というスタイルになれていくといったところが大事かと思えます。また、自分たちも手順としてなれてくれば、消費者の皆様にも安定した流通システムを提供できるのではないかと考えておりますので、ぜ

ひこの3番の事業者間連携推進というところは、具体的に進めていただければと考えております。

【中川座長】 非常に貴重なご指摘だと思いますが、この、例えばビジネスモデルの育成・支援、成功事例の普及で、もう少し具体的に何かお考えになっているようなことがあれば、説明いただきながらご回答いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【野村不動産業課長】 例えば、具体的にはこのフォーラムの場でも早い段階で一度ご説明したかと思えますけれども、私どもは例えば今年度の予算の中で事業者間連携推進事業というような形で、今まさに服部先生はトライ・アンド・エラーというふうにおっしゃいましたけれども、とにかくまず試みていただく。それで、やはり今、流通の世界でどうしてもそれぞれの専門分野・専門分野で、基本的には少し途切れた形のサービスが提供されているところを、もう少し有機的な連携が組めないかというふうなそもそもの思いで、それは私どもが何かのモデルを、これでやってくださいということではなくて、それぞれ様々な事業者の皆様の発意で、まさにトライ・アンド・エラーではないけれども、こういったものをやろうかという、その機運を、私どもは結果ではなくてその機運というか、まさにトライ・アンド・エラーをやっていただくための、その立ち上げのところを支援したいと思っております。まだちょっと今年度の予算は具体の連携の仕組みを選択するところまで行っていませんけれども、そういったことを支援してみて、あるいはフィードバックしてみて、まさに「やっぱりうまくいかなかったね。じゃあ、どこに原因があったか」ということも少しこなしてみる。

これは今年だけではなくて、もう少しやってみたいとは思っているのですけれども、そういう呼び水みたいなものは政策ベースとしては、予算で今措置はしておりますけれども、例えて言うとそんな話ではあります。

もっと、例えばそういうお金というか、予算による支援ではなくて、もう少し私どもが実態的にと言うとあれですが、例えば今、不動産鑑定評価基準の見直しみたいな話も入っています。具体的に役所でこなさなくてはいけない話もあろうかと思っておりますので、その連携の少し条件整備ということで足りないところがあったら、またご指摘をいただきたいと思っておりますけれども、ここは本当に、何かたくさん、すべて百発百中のビジネスモデルは多分ないと思っておりますので、ただそういった取り組みが、機運が盛り上がるようなことから今のところ始めています。これは引き続きお知恵もいただきながら、私どもがサポートするネタということをご指摘いただいてやっていきたいと思っておりますので、ぜひ今後

ともいろいろご示唆を賜ればと思っています。

【中川座長】 有難うございます。

ほかにいかがでしょうか。はい。

【山本委員代理（佐藤様）】 インテリックスの佐藤と申します。リフォーム事業者の質の向上というところで、2. の③のところなのですが、未定稿のところでも1行、リフォーム事業者の格付けの制度の検討が必要であるとの記載がありますが、具体的にリフォーム業者というのは、弊社もリフォーム業者との取引が約50社程度ございますけれども、具体的にはもう従業員が5人、10人の世界が大半だと思います。どちらかといえば、リフォーム業者というよりはリフォームの物件に対する格付けのような制度ができることのほうが望ましいのではないかと思います。

具体的に言えば、私どもは一般社団法人でリノベーション住宅推進協議会というものを立ち上げておりますが、検査と工事内容、それから住宅履歴、すべてを開示して登録しております。一概にリフォームと言っても、ただ給湯器を交換するだけのリフォームもありますし、すべてを検査して不具合のあるところを、機能のリフォームをとという形のものもございます。そういう意味では、その業者の格付けというよりはリフォーム物件に対する評価というか、格付け、格付けというよりは一定の基準を満たしていることの評価が必要ではないかというふうに思いますが、いかがでしょうか。

【野村不動産課長】 まさにご指摘の通りだと思います。リフォーム業者の格付けとご提言ではありますけれども、リフォーム業者そのものを評価するというのではなくて、当然リフォーム業者のお仕事を評価するということになるとと思いますので、単純に何人技術者がいるとか、例えば創業何年とかということだけではなくて、何らかの形でそれはアウトプットと言いましょうか、仕事の成果というものももちろん着目しなくてはいけないと思うのですが、このあたりもそもそもそういったことを公というか、例えば官側がやるのかどうかということも含めて、多分このあたりはおそらく現在も様々な格付けといたしまししょうか、評価が民間の皆さんで供給され、提供されているところもあろうかと思しますので、これはその仕事柄と言いましょうか、評価すべき対象に応じて、何を誰がどうやってというところは考えていくべきテーマだと思っております。

必ずしも、例えば役所が何かの1つの一律の基準を持って評価すると、あるいは事業者さんの業者として属性だけで評価するということが適当ではないということも当然だろうと思しますので、これもまた、やるとすればいろいろお知恵を頂戴しながらやっていき

いと思っておりますが、それもそもそも私どもがどこまでコミットするかということも含めて考えていくべき課題かと思っております。

【中川座長】 今のご質問で、例えば消費者にとってどこに頼むかということを経験として整理したほうが、消費者にとっては動きやすいという面もあるように思うのですが、佐藤委員が今ご指摘になったようなリフォームされた物件の物に対する評価をすることで、消費者はどんな動きになるのかというのは、ちょっとまたご指摘いただければと思うのですが、いかがでしょうか。

【山本委員代理（佐藤様）】 リフォームを行う主体が、私どものような不動産を購入してリフォームをして、そのリフォーム済み物件を消費者の方に提供する場合と、当然自分の今持っている家をリフォームするという2つの場合があると思うのですが、リフォーム物件に一定の評価を行うというのは、私どものような買い取り業者というか、リフォーム物件、中古物件を供給する業者にとっての評価になろうかと思えます。

自分の家をリフォームすることよりも、消費者の不安は、やはりリフォームされた物件が本当に見えないところまできちんとされているのかどうかということの不安がかなり大きいと思いますので、もちろん自分の家をリフォームするための業者の選定というところに対して、一定の何か基準が設けられるのは必要なことかと思えますけれども、私どものような業者からの不安を払拭するためには、物件に対する制度が必要なのかなと思っております。

【中川座長】 有難うございます。

それではⅡ番のカテゴリーで何かございますでしょうか。はい、お願いします。

【小島委員】 L I X I Lの小島でございます。

今、佐藤委員のほうとちょっと重なるかもしれませんが、やはりリフォーム業者というのは非常に小さな業者がたくさんいますし、多分この格付け制度というのは、どういものが優良業者かということを経験を明確化して、それについてやっていくと、先ほどの話にありましたように、単なる大きさとか、そういうものではなくてということで、その基準の明確化ということがあると思えますが、それプラス、その基準に行くために、やはり小さな業者が多いので、育成に非常に困っているというところがほとんどだと思います。

なので、格付け制度にやはり育成支援、そのところにぜひともこの中に入れていただいてご支援いただけると、活性化になるのではないかなというふうに考えています。よろ

しくお願いいたします。

【野村不動産課長】 まず、この提言ということで、提言の中には当然盛り込んでいきたいと思っております。それと、これも局際的というか、私どもも例えばそういうリフォーム業者というか、いわゆる広い意味での建設業のセクションもあります。それからリフォームそのものの質の向上である住宅局もありますし、幾つかのセクションにまたがる課題だと思っておりますけれども、ここもきちんと省内の連携が必要だとは思っておりますので、そういうふうにしたいと思っております。

【中川座長】 有難うございます。

それでは、何かこのⅡのカテゴリーで追加でございますでしょうか。

ございませんでしたら、次のカテゴリー、最後のカテゴリーですが、不動産流通市場の活性化に向けた環境整備、あと、全体を通じてまだ言い足りなかったことがございましたら、何でも結構ですので、挙手をいただいてご意見・ご質問をいただければと思います。

いかがでしょうか。はい、お願いします。

【長嶋委員】 ごく手短に3点挙げさせていただきます。

まず、このⅢ番の取引業者及び従業者の資質の向上というところで、第2回会合で、個人の提言として、宅建主任者を段階的に全員取得ということをして2回目ですけれども、ここに書かれているような研修制度という方式もありだなとか、これをしっかり進めることが大事だなと思います。今の宅地建物取引主任者をいわゆる専門資格のような形にして、その下位というか、義務的な一般資格みたいなものをつくるのがいいと思うのです。生損保とか、証券の世界などでも同じような制度、仕組みがありますが、そんなものをやるのが多分いいのだろうというふうに思っています。これは個別の団体でやるというよりは、流通4団体がありますけれども、そこが合同して1つの義務的な資格をつくるのがいいのかなというふうに思っております。

それともう1つ、インスペクションというものの取り扱いですが、瑕疵保険をつけるためのインスペクションというような表現と、あとは買う前にインスペクションをやりましょうという表現と2つあって、どちらもインスペクションと呼んで構わないし、両方大事だと思うのですが、瑕疵保険のためのインスペクションというものがあるのだということと、住宅を購入する前に是非を判断する、劣化の状態を把握するというインスペクションがあるのだというふうに、これはインスペクションのガイドラインで書けばいいのかもしれないですが、ここが混同されないようにするのがいいのかなというふうに思いま

す。

最後に、今日は参考資料としてこの活性化フォーラム提言の案というのが出されました。これはすばらしい。とりあえず全部項目を盛り込みましたというお話だったのですけれども、ここに書かれていることがこの通り具体的に実行されるということになったら、日本の人と不動産の環境は本当によくなると思うのです。

あと、大事なのは、ここに書かれていることが具体的にどんなふうに行われるかということだと思いますので、具体的なその実行ができるような状況がつけられればというふうに思います。多分このフォーラムが終わった後に、何か委員会でもつくるのか、個別具体的な議論というのをやっていく必要があるなというふうに思いました。

以上です。

【中川座長】 ちょっとお待ちください。事務局のほうから一たんお答えいただいて、その後と思います。

【野村不動産課長】 非常に的確なご示唆に富むご意見を頂戴しました。

冒頭申しましたように、もちろん私ども事務局をつかさどっておりますし、私どもが今後対応しなくてはいけない話もあろうと思いますけれども、それこそこういうものの議論の中から業界団体としてのお取り組みもあってもいいでしょうし、当然専門業界といいたし、それぞれのまた他分野の業界ごとの取り組みもあっていいと思いますし、いずれにしても3番目のご指摘ではありませんが、これをまさにどうやって一つずつ実現に向けて動かし始めるのかということだと思いますけれども、それはまたご指摘のように、ちょっとまたその議論の場というのを別途つくらないと、本当にワークする制度に、むしろならない話ばかりではないかと思っておりますので、ちょっとそれは事柄に応じて、そうするとまた担当するセクションも違って来る可能性もありますので、これはまた中できちんと今後の進行管理ではないですが、どのように取り組んでいくかということはきちんとフォローしなくてはいけないと思っておりますし、そこはまさにこれからある意思を持って取り組んでいかななくてはならない。

ただ、この議論の場でこれだけの議論がされたということ自身が、これから取り組む際に大きなエンカレッジというか、私どもはやはりその方向に向けて踏み出さなくてはならないという思いを持ち続ける大きな1つの後押しをする議論のまさに集大成ができたということは、それはそれで非常に意味が大きいと思います。これはまさに長嶋委員がおっしゃるように、最初にお断りしたように、これは実現可能性とか、合意形成可能性という

ものは、今のところはぜひそこはちょっとこらえていただいて、まずこれを世の中にフォーラムとしてご提示いただくということが、まず第一歩かなと思っております。その後のまさに実現可能性へのステップをどう、それぞれがまた描いていくのかということ、次は考えていかななくてははいけない。それはまたそれぞれの場を私どもも作っていきたいと思っておりますので、大変いいご指摘をいただけたと思っておりますので、受けとめていきたいと思っております。

【中川座長】 それでは、林委員。

【林委員】 全日本不動産協会の林でございます。

今日は不動産流通市場の活性化に向けた環境整備という、これは大変すばらしいものだと思います。特に我々不動産業者にとっては社会的地位の向上とか、あるいは信頼性の向上には、これは避けて通れない問題でありまして、私も第1回のプレゼンテーションで提言をさせていただきましたけれども、やはり宅地建物取引業者が欧米のセールスパークソンと同じような形で、ちょっと日本の場合は宅地建物取引主任者は違うと。非常に責任は重いけれども、やはりそれに対する裏づけ等があまりないのではないかなど。ですから、そのためには、この全員資格制度をご検討いただくということでございますから、ぜひお願いしたいと思っております。

ただ1つ、私は特に全米不動産協会（NAR）の中で一番重要なことは何かというと、「The code of ethics」と言いまして、これは倫理、モラルなのです。この言葉を私は申し上げたのですが、今の宅建取引主任者制度にはまだそのようなことがあまり重視されていないと、こういうことがありまして、やはり重要なのは我々不動産業者の、例えば消費者に対する目線と言いましょうか、信頼性の向上、消費者の向上、こういうことが非常に大事ではないかと、このように考えておりますから、ぜひこの点もつけ加えていただきたいとお願いしておきます。

特に、このごろ気がつくことでございますけれども、まさしく今はネット社会であります。消費者が不動産業者に対する信頼性ということで、ちょっと今欠落していることは、広告の内容、例えばホームページ等のネット広告に対する信頼性が完全だとは言えない。例えば公正取引協議会においても、きちんとやはり処分はしておりますけれども、しかしそれがまだ完全ではない。ですから、そういう意味においても、やはり宅建の取引主任者の免許制度は今5年に1回であります。いずれにしてもそういうような形の中で更新制導入も加えるとか、あるいはそういうようなきちんとした明確な罰則というわけではあり

ませんが、何かそのような形のもので、例えば適正な広告掲載の仕方とか、あるいは違反行為は絶対にしないと、消費者に対してうそ偽りはしないと、そういうようなことは、我々不動産業者にとって大事ではないかと思えます。

ごく一部の人だと思いますけれども、そのごく一部の人たちがやはり不動産業、あるいは不動産流通市場に対して悪影響を及ぼしているということはどうしても否めないと思いますので、この点をぜひひとつまたお願いしたい、ご指導いただきたいと、このように思っております。

【中川座長】 有難うございます。

事務局のほうから何か。

【野村不動産課長】 引き続いて、そこはまさにコミュニケーションを交わした中で、私どもは本当に重要なテーマだと思いますので、こちらこそまたご示唆等、あるいは現状も教えていただきながら、これから先また流通団体の皆様を中心として一緒に考えていければと思っております。よろしく願いいたします。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。はい、お願いします。

【今泉委員】 今泉でございます。

この全員資格取得みたいなものというのは、あるとちょっと有り難いと思うのですが、私も本業で不動産仲介業をやっているのですが、昔からやっている社員などでどうしても宅建主任者がとれないということで、特にこう言うてはあれなのですが、年配の社員などでどう勉強してもとれないという方も若干いるのです。それで、一時期全員取得を目指したのですが、やはり8割方くらいでとまってしまって、そういったこともあって、ただ全然能力がないわけではなくて、契約業務の宅建の勉強みたいなものがちょっと苦手なだけで、仕事のスキル、もしくは基本的能力は非常に高いので、そういった人間のための資格みたいなものも、やはりあると、すごく有り難いところがあるので、従業員のモチベーションの向上という観点からも、ぜひ本当にご検討いただくと、現場の業者としては有り難いです。

宅建主任者自体は、やはり法の契約行為に対する資格のような認識をしているので、現場の仕事というものはまたちょっと別のところにあるような気がしますので、そういうものは分けるのか、将来的に統合するのか、私にはわからないのですが、とれるものがもう少し広がると非常に有り難いです。

【中川座長】 おそらく野村課長が言った、制度化するに当たって皆様方とも含めたい

ろいろなコミュニケーションをとっていく中で詰められるものだと思いますが、このフォーラムの提言自体は宅建取引業者と関連分野事業者との役割分担とか、そういう非常に宅建業者自体の機能も相当見直していこうという、そういう方向性もありますので、そういう中でどういうスキルとか、機能を保証しようかという議論も、多分関連するような形で議論されるのではないかなと思っています。

そういう意味で、野村課長が言ったような、制度化に当たってすごく詰めていくという作業の中で、今、今泉委員が言ったようなこともご考慮いただけるということだと思いますけれども、それでよろしいですか。

【野村不動産業課長】 ご指摘の通りだと思いますし、また、先ほど林委員、あるいはプレゼンで市川委員のほうからもいろいろお話しいただいたように、本当に今の今泉さん自身も流通に携わっておられるお立場で、本当にその現場の中から出てくる今のようご意見は非常に貴重というか、そういうまさに現場の必要性、そして、これからやはり流通事業者がコアとなってよりよいサービスを提供していくのに、どのような分野の様々な知識を習得しなくてはいけないかというのは、私よりもむしろ、まさに流通を担っていらっしゃる皆さんのお知恵をかりながらやっていかななくてはいけない話だと思います。それを何がしかの……これを資格というのは語弊のないように言っておきますが、もちろん様々な形の資格があると思いますので、国家試験でやるような資格は最も形はあれですけども、そうすると逆に今みたいにちょっとハードルが高くなるみたいな話もあるから、それは多分フレキシブルに考えていくことになると思いますけれども、いずれにしても何がしかの枠組みを考えていく中では、本当に今の今泉委員のご意見なども踏まえて対応していくことになると思います。中川先生のご指摘の通りだと考えております。

【中川座長】 有難うございます。

ほかにかがででしょうか。はい、お願いします。大久保委員。

【大久保委員】 特にⅢではありませんが、よろしいですか。

【中川座長】 いいです。はい。

【大久保委員】 その他になるのかもしれませんが、とても網羅的にまとめられているこのフォーラムの提言の内容といたしますのは、流通市場を活性化させていき、最終的にその市場を倍増させていくということを大きな目標とした場合には、やや対象となるのが既に中古住宅を購入しようかというふうに検討している人、検討している人の不安払拭を通して、歩留まりする率を高めるというところには非常に効果的だと思うのですけれ

ども、一方で、まだまだ新築を信仰している日本人が多い中では、中古を買ってリフォームをしようという新しい住スタイルといますか、住文化の形成を一方でやっていくという取り組みといますか、アプローチがないと、市場といますか、需要のすそ野が広がっていかないということになってくるのではないかと思います。

ですので、本来は新しく日本の中に中古を買ってリフォームするという住文化をどういうふうな文化形成していくかというアプローチを、もう1つ視点として持っていったほうが、市場を倍増加させていくというふうな動きにドライブがかかるのではないかと思います。

今の流通ですとか、リフォームの一般消費者に提供する情報のあり方ということでいくと、既にもうインターネットにほぼメディアの軸が変化してしまっていて、インターネットというメディアはニーズが顕在化して、中古住宅とか、リフォームとか、興味を具体的に顕在化して持っていて、それをキーワード検索をして調べていくというふうな検索に向くサイトのわけです。ですので、意向が顕在化した人たちには非常に有能なメディアでありますけれども、新しい需要を創造していくときには不向きなメディアであります。ですので、そのメディアのあり方も含めて、住文化をどう形成していくかということを一方向視野に入れていかないと、市場は広がらないということになります。

ただ、残念ながらここに集まっておられる方々の多くはビジネスをなさっておりますので、既に直面している需要に対してどうかというふうなやはり取り組みに終始せざるを得ないという現状があります。ですので、息の長い話になりますけれども、新しい住文化を形成しつつ、中古の市場、それからリフォームの市場を底上げしていくような新しい需要をどう作っていくかといったところの取り組みがもう1つあると、非常に重層的でいいのではないかとこのように思いました。

以上です。

【中川座長】 有難うございます。

首藤課長、お願いします。

【首藤住宅政策課長】 今の委員のご指摘、極めて根本的と言いますか、むしろ私ども住宅局がここ数年本当に最重要課題として考えていると言ってもいいのではないかと思います。

国民の住宅に関する考え方を変えていく、今おっしゃったように例えば住文化を変えていくということでございますけれども、例えば一昨年の政府全体でつくりました新成長戦

略の中でもそういった考えを強く入れてもらっておりますし、それから昨年私どもで改定をして、閣議決定をいたしました住生活基本計画の中でも、私としては非常に強くそういう考え方を打ち出したつもりであります。

今委員がおっしゃった議論は極めて重要で、本当に本筋の大切な議論だと思っておりますが、まさにそれに向けて私どもとしてはいろいろな施策を打っているつもりでございますが、まだまだちょっと足りない、もっといろいろなところで頑張れということかと思っております。

私ども住宅局としては、このフォーラムはそういう住生活、住文化を変えるというか、そういう取り組みは、それはそれでやっている前提で、その中で市場の活性化ということに特に着目すればというような位置づけになるのかなど、ちょっと私としては個人的には考えていたわけなのですけれども、今のご指摘を受けて、さらに私どもとしてできることが何かあるかということ、具体的に何をやるかというのは非常に難しいものですから、国民運動的にいろいろなことを今以上にやらなければいけないのではないかと考えているのですが、そういうこともあわせて受けとめて考えていきたいと思っております。

【中川座長】 有難うございます。

ほかにかがででしょうか。では、こういう順番で。

【深川委員】 ホームクリップの深川でございます。

ちょっとまた話が2つくらい重なるのですけれども、不動産流通市場の活性化に向けた環境整備の中で、瑕疵保険の普及促進のことが書いてございまして、私どものサイトでも瑕疵保険を推奨させていただいて、採択していただいているのですけれども、先ほどのリフォーム事業者の方の質の向上の中で優良リフォーム事業者の方の格付け制度、あとそれから育成支援というお話が小島委員の中からあったのですが、例えばその中でリフォーム業者様を育成支援をされる仮に仕組みや制度、格付けというところまで仮にできるとするならば、そこに瑕疵保険のいい組み込み方ですとか、いいPRの仕方を含めて組み込んでいただけることなども、もし活用していただけるのであれば、それは消費者の方にとってもメリットになることでもございますし、それが消費者の皆さん、それからひいてはリフォーム事業者の方にも負担にならない形でいい制度ができれば、より中古住宅や不動産の流通の活性化にはつながりやすいのかなというふうにはちょっと考えております。

あと、そういったことができた暁に、先ほど大久保委員のほうからも話がありましたけれども、それをいい日本の住文化のまた新たな発信とともに、そういったことも含めて発

信していただけるようなことがあると、私どものようなインターネットを活用したマッチングサイトという分野でも新たに活用いただけるのかなという気がいたしますので、そういったこともあわせてご検討の一端に加えていただければと思います。

以上です。

【中川座長】 すみません。やや時間が10分くらいになりましたので、服部委員、今泉委員が手を挙げていらっしゃいましたので、今の深川委員のほうからのご指摘とあわせてお話をいただいて、まとめて事務局のほうからお答えいただくようにします。

いかがでしょうか。

【服部委員】 では、私のほうから1点だけ質問というか、ご要望というか、させていただきます。

今回、活性化フォーラム提言という形で取りまとめているのですが、一方で、先般3月に策定されました中古住宅・リフォームトータルプランがあり、これは大臣ご発表という形でまとめているところであります。この両者の関係を考えたときに、広く国民の方から見て、一方は住宅局がつくったもの、一方は土地・建設産業局がつくったものとなってしまうと、同じ流通活性化というのを目指す2つのプラン・提言というのがどうも何か分かりにくいという感じを持っております。

今回、フォーラムの提言の中では、既にトータルプランの中で提案という形で出しているものも何項目か含まれています。逆にトータルプランの中だけしか書かれていない部分もあります。その部分について両者の関係性、両者平行して走るのかとか、その辺も含めてもう少し分かりやすい形にさせていただくと有り難いと思っております。

以上です。

【中川座長】 有難うございます。

【今泉委員】 ちょっと意見なのですが、先ほどのⅡの3の話になってしまうかもしれないのですが、先ほど大久保委員のお話でもありましたが、築20年を越えた住宅などは幾らメンテナンスしたり、例えば今検討している省エネ性や耐震性能を高めていくということをやっても、例えば比較対象で新築のスペックがそれよりも劣るようなものがあつたとしても、今の制度だと築年数が古いから評価が劣ってしまうということであれば、安心してリフォームをしたり、価値を高めるためにいろいろ自分の財産としての住宅に投資をしていくということが、消費者が安心してできないと思うのです。

なので、やはり築年数というのをできるだけ排除して、いろいろなところのこれから検

討するような要素というものを価値判断基準として明確に、そして分かりやすく表示していくということをやっていたら、国民のみんなのモチベーションも上がって、それに伴って住宅リフォーム等の業界もにぎわって行って、いい循環が内需で起こせるのではないかということは思いますし、実際に日本の森林に眠っている資源というのは非常に有効ですから、この辺をうまく活用していくという観点から考えても、あと環境保護とか、LCCMなどの考え方からいっても、やはり木造の住宅は例えば最低でも育成期間である60年以上にさせていただくとかいうことを、例えばそんなものも具体的に国からイメージとして打ち出していただけると、すごくいいのではないかなと思います。

実際にこの話というのは先ほど住田委員からもありましたように、バッドインフォメーションが出ると、資産価値が下がるということは確かにあるのかもしれないのですが、こういったことをきちんとやっていると、逆にバッドインフォメーションというのが減点方式であれば、むしろグッドインフォメーションは加点ということで持っていければ、今まで価値がほぼないとされていた築30年の住宅、まだまだ価値があるじゃないかということで、そこは加点していくと、差し引きでいくと、むしろプラスに持っていくなどということとは十分できるのではないかと思うので、ぜひ進めていただけるとよいのではないかと思います。

【中川座長】 すみません。では、事務局のほうからお三方に対してお答えをいただければと思います。

【野村不動産課長】 最初に深川委員のお話、後ほどまた住宅局のほうからもコメントをいただきたいと思っておりますけれども、重要なお話だろうと思っております。それこそこれを本当に何か実行ベースに移すときには、もう1回きちんと頭の中の整理をして整えていくということだろうと思っておりますので、当然のことながら、このリフォーム事業者さんの育成支援ということの必要性を整理する中で、何をやらなくてはいけないかということは当然関係局と一緒に考えていきたいと思っております。

それで、後ほど可能であれば、また住宅政策課長のほうからもコメントさせていただきますけれども、その次の最後の今泉委員のお話を先に触れさせていただきたいと思っております。非常に、多分テクニカルにまさに例えば様々な省エネ性能だとか、あるいはリフォームで行った増価行為をどう価値として判断するかということに、多分アプローチしていく技術的な手法もいろいろあって、それも1つではないと思っておりますので、まずそういった技術的な観点の検討もしなくてはいけないでしょうし、それをさらに具体の施策・ツール

に落としていくというところも、それはやはりいろいろな専門家の方のお知恵というか、まさに専門的な議論を通じてやっていかなくてはいけないということで、多分結構その辺は精緻な作業が必要になってくると思うのです。

何がしかのツールができたり、アウトプットができたりする。大事なことは、それが市場の中で今度は通用しなくてはいけないというか、市場の価値として、市場の中でそれが受け入れられなくてはいけないという、そこまで持っていくには、多分いろいろそういったものを作ってから、それが受け入れられて、普及して、動いていくというところで、またさらにそれを使っていく側の様々な努力などが必要だろうと思います。この中でもちょっと書いているというか、作って終わりということではなくて、それをどうやって普及をさせていくということと、最後はやはり一番はユーザーというか、消費者がその価値をきちんと認めて、それに必要な対価を払うというところまで持っていかなくてはいけないということだろうと思いますので、多分やらなくてはいけないことはたくさんあって、単純にそのツールをテクニカルに変えるというだけでは終わらないのがこの仕事だろうと思っておりますから、これはなかなか、それなりのプロセスというか、時間もかかるのかなと思っております。

私も先ほどちょっとグッドインフォメーションのインセンティブと言いまして、加点方式に近いような考え方だろうと思いますけれども、そういったこと、今のご指摘をきちんとまた踏まえて、これは多分いろいろなことを複層的にやっていかないといけないのだろうと思っておりますので、よくよく考えていきたいと思っております。

それで、両者の関係性という服部先生のお話は、これは非常にちょっと……そうなのです。これをどうするかということをよくよく考えなくてはいけないのですけれども、あえて、特にもちろん中古住宅トータルリフォームプランにも様々な事業のご担当と言いましようか、専門分野から入っていただきました。けれども、あえてこれを私どもが、そのどちらかというとその事業を担当している者が開かせていただいたというのは、本当にできるだけ生の声と、本当に現場の実態を踏まえたご提言をいただくということも1つの目的だろうと思っておりますので、多少こちらのほうがでこぼこして、それから相互の整合性とか、あってもいいと思っておりますが、多少乱暴にと言うと言葉が悪いのですが、ちょっと元気が余っているところがあってもいいのかなと考えております。

いずれにしても何かを実行する際には、これは私どものその流通の関係もトータルプランにももちろん書いてありますし、それから私どもはよく最近住宅局と、これは必ず車の

両輪でやっていかないと回っていかないとということを議論しておりますので、アウトプットの整合性というのはもしかすると完璧にはとれないかもしれませんが、ただ、いずれにしましてもこれはこれで様々な事業者の方から、本当に中期的・長期的なテーマも含めていただいた議論ということで、大事にしていかなくてはいけないと思っておりますので、それはある意味使い分けというか、この中にあるもう少し先でないとは実現できないような項目も、今ここで議論したことを決して無意味にしないという思いを持って、それはステップ・バイ・ステップで取り組んでいくような話になるのかなと思っております。そういった意味で完璧な整合とか、項目の対応とかいうことは少しマッチングしない部分は残るということだけはあらかじめご了解いただきたいと思っております。

いずれにしましても、先ほどの大久保先生のご指摘でもないですけれども、やはり両方やっていかないといけないというか、そして市場が変わって市場でいい商品が提供され、それが成功事例をおさめて消費者に評価されて、それがさらに消費者の考え方とか、全体としての住文化みたいなものにはね返っていくという、そのいいスパイラルをどうやって作っていくかということだろうと思っておりますので、そこまでたどり着くには相当の長い意識的な努力を様々な分野でやっていくことが必要だろうと思っておりますので、そこは十二分にわきまえていきたいと思っております。

【首藤住宅政策課長】 若干、今の野村課長のご説明に対する補足と、それから先ほどの先生へのお答えですけれども、まず今、野村課長がお答えした服部さんに対するお答えについてのちょっと私なりの少し言葉を変えたご説明をすると、トータルプランはいろいろな方々からのご意見をいただきましたけれども、委員会でご意見をいただいた上で、それを受けとめて国土交通省として省内で議論をして、トータルプランというのは国土交通省として決定をしたという、クレジットは国土交通省でございます。そういう整理になっておりますが、そういうもの、こういう議論をするときに、こういう関係者の非常に多い不動産流通のようなものを議論するとき、そういう全部を役所で受けとめて決めたというようなものばかりがいいのかということ、おそらくそうではないだろうと。非常に関係者が多いということであれば、このフォーラムのようないろいろな方々のご意見をそれぞれ述べ合っていて、むしろそれを生に近い形で取りまとめると。ちょっとでこぼこというような表現が先ほど出ておりましたけれども、正直申し上げて私どもはこのご提言はなかなか難しそうだなというものもございますけれども、そのところをそんなにここでこまごまと整理をするのではなくて、いろいろな方々のご意見をなるべく生に近い形で

整理をして、それからむしろ議論を巻き起こしていくというようなおそらくアプローチなのかなというふうに、私どもとしては整理しております。

そういう意味で、厳密な整合性はおそらくとれていないと思いますし、逆に言えばとる必要もないということなのかなというふうに理解しているところでございます。

そういう前提のもとで、先ほどの深川さんのリフォーム事業者の支援等と瑕疵保険の関係でございますけれども、実際にこういった支援をどういうふうにやっていくのか、どこまでできるのかということの制度設計にかかわる部分なのかなと思います。ちょっと今ここで「どこまでできます。どこからはできません」というような議論の準備も私どもはございませんし、またそれをお答えする場でもないのかなと思っております。このフォーラムとしては、そういうご意見をむしろそのままストレートに受けとめさせていただいて、それからちょっと私どもとしてどうするかというのが、この後に来るとのことかなと理解しております。

以上です。

【中川座長】 有難うございました。

まだ、もしかしらご意見がある方がいらっしゃるかもしれませんが、時間が過ぎてしまいましたので、後日事務局と直接やり取りをしていただくことも可能ですので、ご理解いただければと思います。

本日いただきました提言概要に関するご意見等を踏まえた修正版につきましては、後日、今日の議論を踏まえて事務局にて調整して、後ほど皆様にお送りできるようにしたいと思います。

それでは、今後のスケジュールについて、資料3の「今後のスケジュール（案）」に沿って事務局から説明いたします。

【野村不動産課長】 一応の予定で、第7回、次回が最終回ということで考えております。調整をさせていただいた結果、6月12日、既に資料3に書いております。時間が書いてございません。火曜日の15時から17時、午後3時から午後5時という時間を通り行わせていただきたいと思います。

それから今ほど、もちろん概要版の修正をいたしますけれども、今日未定稿でお配りしておりますフォーラムの提言案ということについて、当然ご意見を承っていきたくております。委員の皆様にはフォーマットが配られております。ご意見等という形で1枚紙が配られておりますので、ご記入をダイレクトにいただくか、もしくはこの後、メール

でフォームを送らせていただきますので、それにご記入いただいて、メールもしくはファクスでお返しいただくかということで、ぜひご意見を賜りたいと思います。大変忙しい中で恐縮でございますけれども、今月中くらいをめぐりして1週間内外でのご意見を賜れば大変助かります。何とぞよろしく願いいたします。

それで、議事概要、議事録はいつもどおりでございます。インターネット上で公開させていただくに当たって、内容確認を1週間ほどの確認期間で行わせていただきますので、何とぞよろしく願いします。

私からは以上でございます。

【中川座長】 有難うございました。

それでは、次回は提言の取りまとめに向けた議論になります。今月末までにいただいたご意見を踏まえて、事務局で提言案を出していただきますので、それに基づき意見交換を行わせていただきます。今回同様、あらかじめ委員の皆様には案をお送りしますので、次回フォーラムに向けたご準備をお願いいたします。

本日の議題は以上でございます。それでは、お忙しい中ご参集いただきましたけれども、第6回の会議を終了したいと思います。本日はどうも有難うございました。

— 了 —