

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（第28回）

平成28年11月9日

【中田不動産課長】 それでは、おはようございます。定刻になりましたので、ただいまから第28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、委員の皆様方には、ご多用のところ、また、朝早くからご出席を賜りましてありがとうございます。事務局を務めております不動産課長の中田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、初めに、本日、お手元にお配りさせていただいております資料につきまして、ご確認をさせていただければと存じます。配付資料につきましては、議事次第に記載のとおり、資料1から3、あと参考資料ということでご用意させていただいております。不足等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申しつけいただければと存じます。また、審議の中でご発言いただく際には、目の前にこのスタンドマイクがございますけれども、マイクの紫色のボタンを押していただきまして、ご発言の終了時には再度紫色のボタンを押していただくということをお願いできればと思います。

次に、今回、初めてご出席されます委員をご紹介します。中川雅之委員でございます。

【中川委員】 中川でございます。よろしくお願いいたします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。

本日ご出席の委員は、お手元の座席表のとおりでございます。濱田委員は所用のためご欠席というご連絡をいただいております。委員16名のうち15名の皆様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ておりますことをご報告いたします。これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。よろしいですか。

それでは、以降は中田部会長に進行をお願いしたいと思います。中田部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【中田部会長】 おはようございます。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、不動産部会の議事を進めたいと思います。議事次第の2にございます現在行われているインスペクションについて、まず国土交通省から資料の説明をお願いいたします。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 住宅局住宅瑕疵担保対策室長の石和田です。よろしくお願いたします。それでは、私から現在行われているインスペクションについてご説明をしたいと思ひます。前回のご議論でもインスペクションにつきまして特に戸建て住宅と共同住宅の違いなどについてもご質問がございましたので、改めて現在行われているインスペクションの概要について説明したいと思ひます。

資料1-1をごらんください。まず、初めに前回は触れましたけれども、既存住宅インスペクション・ガイドラインについてご説明をいたします。1ページをごらんください。国土交通省では中古住宅・リフォームトータルプランを平成24年に策定し、この内容を踏まえまして平成25年6月に既存住宅インスペクション・ガイドラインを公表しております。このガイドラインは既存住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションであります既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等の指針を示したものでございます。また、業務の内容として必要十分なものを示すものではなく、適正な業務の実施のために共通して実施することが望ましいと考えられる最小限の内容を示したものでございます。

ガイドラインの中には、このガイドラインの項目としてお示ししておりますとおり、検査項目、検査方法、検査人、検査の手順、その他遵守事項などが盛り込まれております。検査項目などと並びまして遵守事項の中に記載されております客観性・中立性の確保についてもこのガイドラインの中では重要なウエートを占めているところでございます。また、その下の※にありますとおり、留意事項としてこのガイドラインに基づくインスペクションは、瑕疵の有無を判定するものではないことなどの留意事項が含まれております。こうした内容は検査報告書にも書くことになっております。

それでは、この中で特にインスペクションの業務の中核でございます検査項目について、次の2ページ、3ページでご説明をしたいと思ひます。2ページをごらんください。2ページですが、ガイドラインの中では戸建て住宅と共同住宅につきまして検査項目を例示しております。ごらんいただている2ページは、戸建て住宅の検査項目についてでございます。戸建て住宅は木造または鉄骨造を前提として項目が設定されております。表の左側ですけれども、検査の観点としまして①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの、②として雨漏り・水漏れが発生している、または発生する可能性が高いもの、③として設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているものとあります。特に①、②は住宅の基本的な性能にかかわる瑕疵の存在と関連してございまして、重要な観点と考えております。

対象部位ごとに検査対象とする劣化事象等が示されておりまして、インスペクション事業者はここに示された劣化事象等が生じているかどうかを確認することが求められます。なお、ここに書いていない項目でありまして検査の対象とすることはあり得るということでございます。例えば既存住宅インスペクション・ガイドラインは、非破壊検査を前提としているわけなのですけれども、実際に壁を剥がして中を確認してもらいたい場合には契約の際に検査の対象とするようにインスペクション事業者と合意すれば、一応、その対象とすることはできます。

ここでガイドラインに沿って検査した場合の報告書と、そのチェック様式を次の資料1-2、1-3でつけておりますので、ごらんいただきたいと思っております。資料1-2でございますが、これが既存住宅現況検査結果報告書ということございまして、様式例として示しているものでございます。1枚おめくりいただきまして1ページ目ですが、初めに検査業務の実施概要としまして検査した人の情報や検査対象住宅の概要が書かれております。

その次の2ページでございますが、検査結果に係る留意事項が記載されております。1枚めくっていただきまして3ページですが、検査結果の概要が記載されておまして、先ほどの表で示された対象部位ごとに劣化事象等の有無についての結果が示されます。これは検査結果の概要でして、検査結果の詳細につきましては、資料1-3の方のチェックシートの方で確認することができます。その前にこの資料の次、5ページ目以降ですが、検査時の写真ということで、検査の際の写真が検査部位ごとに添付されるというような様式になっております。

では、資料1-3をごらんください。こちらが検査結果の詳細なものになります。めくっていただきまして1ページと書いてあるところですが、部位ごとにどのような劣化事象があったか、なかったかということが詳細に記載されるようになっております。1ページですと、例えば基礎でございますが、基礎の仕上げの種類の確認した上で、例えば幅0.5ミリ以上のひび割れが確認されたかどうかを記入します。確認された場合には、その場所とその幅について記入するというようになっております。

それでは、資料1にお戻りいただきたいと思っております。資料1-1の3ページでございます。こちらは共同住宅の検査項目になります。共同住宅は鉄筋コンクリート造を前提に項目が設定されております。3ページでお示ししておりますとおりでございまして、ガイドラインで示しておりますのは専有部分、つまり、室内から見る部分とベランダなどの専用使用部分で検査する項目について検査項目が示されております。その他の共用部分につき

ましては、下の注に書いてございますとおり、依頼主の意向に応じて検査対象とするということが書かれております。これにつきましても資料1-4、1-5に検査結果報告書の様式をつけておりますので、ごらんいただきたいと思えます。

資料1-4が共同住宅について既存住宅インスペクション・ガイドラインに沿って検査した場合の検査報告書になります。構成は戸建て住宅の場合と同様でして、1枚めくっていただきますと2ページに業務の実施概要、住宅の概要がございまして、3ページに留意事項が書かれております。4ページが検査結果の概要ということでございまして、先ほどごらんいただきました表の項目ごとに劣化事象等の有無を記入するようになってございます。先ほど共用部分については依頼主の意向に応じて検査対象とするとご説明いたしましたが、4ページで言いますと下の部分にオプション検査と書いてありますが、ここに共用部分についてのチェック項目というのが示されております。

それから、資料1-5でございしますが、これも戸建て住宅の場合と同様に検査結果の詳細はチェックシートでお示しするとなっております。これも構成は戸建て住宅の場合と同様になっておりまして、1ページにバルコニーの話がございまして、2ページを見ていただきますと外壁（構造）と書いてございまして、仕上げの種類を確認した上で幅0.5ミリ以上のひび割れがあったか、なかったかといったようなことが記載されるということになっております。

また資料1-1にお戻りいただきたいと思えます。初めに申し上げましたとおり、ガイドラインというのはインスペクションとして共通して実施することが望ましいと考えられます最小限の内容を示したものでございますので、実際には依頼主と受託者でありますインスペクション事業者の間の契約によりまして、具体的な内容が決まることとなります。このためさまざまな内容、レベルのインスペクションが行われているというのが現状でございます。そこで、より具体的なインスペクションの様子をご理解いただくために、この先は典型的なインスペクションの例といたしまして既存住宅売買瑕疵保険の検査についてご説明したいと思えます。資料1-1の4ページをごらんください。

まず、既存住宅売買瑕疵保険とはどのようなものかということでございますが、ここでは個人間売買の場合を前提といたしました瑕疵保険についてご説明をいたします。4ページの下の方を見ていただきますと、緑色の箱で登録検査事業者と書いてございますのがインスペクション事業者になります。この検査事業者が住宅の検査を行いまして、劣化事象等がないことを確認した上で、万一瑕疵があった場合に修補するというような保証をいた

します。この保証責任に対しまして保険法人が保険をつけるということになります。したがって、この保険の被保険者は検査事業者ということになります。保険法人は保険の引き受けに当たりまして通常みずから現場検査を行います。検査事業者が保険の検査基準に準じた検査を行う場合には、保険法人による現場検査を省略することができます。

この図の中で③の現場検査と書かれておりますのが検査事業者による現場検査でございます。④というのが保険法人による現場検査でございますが、この検査事業者がその保険の検査基準に準じた検査を行う場合には、この④の現場検査を省略して書類審査で保険に加入することができるということになっております。上の箱にありますとおり、保険期間は1年または5年、保険金額は500万円または1,000万円となっております。保険料は戸建て住宅の保険期間5年、保険金額1,000万円の場合で、保険料が4万5,000円から5万円程度ということになっております。

次、5ページをごらんください。既存住宅売買瑕疵保険の検査の概要ですけれども、検査対象は構造耐力上必要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が必須となっております。設備等につきましては付帯する特約に応じて検査を実施いたします。検査基準における劣化事象等の例でございますが、基本的には既存住宅インスペクション・ガイドラインと同様の内容となっております。ただし、ガイドラインではオプション項目となっていた項目が保険の検査基準では必須となっているところが幾つかございます。例えばマンションの共用部分などは保険の際には必須項目となっております。検査対象となる全ての部位、劣化事象等に該当がなかった場合には保険に加入することができるようになっております。

6ページをごらんください。実際、どのように検査が行われているのかということをご説明したいと思います。既存住宅売買瑕疵保険の検査では構造等に応じて検査基準が定められておりまして、それぞれで検査すべき部位が若干異なります。初めに木造戸建て住宅の場合ですが、外部では基礎、外壁・軒裏、屋根、バルコニーを確認いたします。内部では天井・小屋組、内壁、柱・梁、床、土台・床組といったところを確認いたします。計測機器等を使いながら目視を中心に行います。実際の検査の様子をごらんいただきたいと思います。

資料1-1の8ページをごらんください。戸建て住宅の検査をしている実際の様子を示したものでございます。この左上の写真は基礎のひび割れ等を確認しているところでございまして、ひび割れがある場合には幅や深さを計測いたします。左下は基礎の鉄筋が所定の間隔で入っているかどうかを専用の機器で確認しているところでございます。真ん中の

上の写真はバルコニーの防水の状況を確認しているところでございます。少しわかりにくいですが、鏡を使ってここはサッシの下側の防水処理が適切に施されているかどうかを確認しているところでございます。

真ん中の下はレーザーレベルを使って床の傾斜を測定、計測しているところでございます。右上は天井の点検口から小屋裏をのぞきまして雨漏りの跡や腐朽している箇所がないか確認しているところになります。右下が床下の点検口から床下をのぞきまして土台や床組に腐朽している箇所やシロアリがないかといったことを確認しているところでございます。特に小屋裏と床下は直接柱・梁といったところを確認できますので、大変重要なポイントになります。

資料の6ページにお戻りください。次に鉄筋コンクリート造の共同住宅の場合についてご説明いたします。共同住宅の場合ですが、共用部分につきましては基礎、外壁、屋根、バルコニー、共用廊下を確認いたします。また、コンクリートの圧縮強度と配筋調査を行うことになっております。専有部分につきましては天井、内壁、柱・梁、床について確認をいたします。前回のご議論の中で共用部分の検査について少しご質問がございましたので、次の7ページでご説明したいと思います。7ページをごらんください。共同住宅の検査につきましては、住棟型検査といたしまして1棟丸ごと検査対象とする場合と住戸型といたしまして特定の住戸と共用部分の一部を検査する場合がございます。

住棟型検査と申し上げますのは、7ページの左側の図でいきますと、オレンジ色の部分と青色の部分が検査対象になります。住戸内については、全ての住戸を検査するのではなくて、一定の割合で抽出した住戸を検査することになります。この検査は投資用マンションなど1棟丸ごとで売買される場合などに利用されておりますけれども、検査範囲が広くなりますので検査に要する費用や時間が大きくなる傾向がございます。規模にもよりますが、20戸程度のマンションですと検査料が40万円程度になるということを聞いております。このため、個人が個単位で売買する場合には負担が大きくなってしまっていて、利用しにくいという点がございます。そこで、検査範囲を合理化しましたのが住戸型検査になります。住戸型検査の場合には申込みのあった住戸と、その住戸に至るまでの共用部分、基礎回りとか共用廊下といったところですが、図で言うと青の部分が住戸型検査の検査範囲となります。

これも実際検査している様子をごらんいただきたいと思いますので、9ページをごらんください。共同住宅の検査の様子をお示ししております。左上でございますが、この写真

は外壁のひび割れの状況を確認しているところでございます。これもひびの幅、深さを確認いたします。また、鉄筋の錆汁が出ていないか、あるいは白華現象が起きていないかといったことを確認いたします。左下につきましては、共用廊下のタイルの状況を確認しているところでございます。タイルを金属製の棒で軽く叩くというか、表面を滑らせることによりまして音を聞くなどしてタイルの浮きがないかを確認するという検査になります。

真ん中の上の方でございますが、これは天井の点検口からスラブ等の状況を確認しているところでございます。スラブのひび割れ、あるいは水漏れ跡などについて確認をいたします。真ん中の下の写真ですが、これは先ほどと同じですが、床の傾斜を計測しているところでございます。右の上の方でございますが、これはコンクリートの圧縮強度を確認しているところでございます。このリバウンドハンマーという専用の機器を使うわけなのですが、簡単に申し上げますと、かたいゴムが入っていて、それを強くコンクリートの部分に当てまして、その反発係数を計測しまして圧縮強度をはかる、このような装置になっております。右下の方は鉄筋探査機を使って鉄筋の状況を確認しているところでございます。

7ページにお戻りいただきたいと思えます。共同住宅に特有な問題としまして管理組合との関係ということで、たまに聞かれることがございます。右下に管理組合との関係について書いております。住戸型検査の場合は、基本的には住戸の所有者の方との合意がありましたら、管理組合の同意などは必要ないわけなのですけれども、敷地に入って検査を行いますので、通常はあらかじめ管理組合に検査を行うことを説明しております。また、住棟型検査の場合は屋上に上がったりしますので、管理組合の了解がないと検査が行えないということになります。買取再販の場合など所有者が1人の場合、管理組合は存在しないということで所有者の合意があれば問題はないということでございます。

簡単でございますが、以上、現在行われているインスペクションの概要につきまして既存住宅売買瑕疵保険の検査の例を中心に説明させていただきました。私からの説明は以上でございます。

【中田部会長】      ありがとうございます。

前回の会議の際のご意見を踏まえまして、詳しいご説明をいただきました。ただいまのご説明について、ご質問等ございましたらよろしくお願いたします。

【丹羽委員】      1点確認をさせていただきたいのですけれども、今のご説明の中で3ページの「ガイドラインにおける検査項目について（共同住宅）」の一番下の欄外に共用部分については依頼主の意向等に応じて検査対象とすることが考えられるという記載がありま

す。共用部分はオプション検査というようなご説明だったと思うのですが、その後の5ページの「既存住宅売買瑕疵保険の検査の概要」のところでは、共用部分についてはガイドラインでは必須の項目となっているというようなご説明があったかと思います。このところ、もう一度ご確認させていただきたいのですが。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 わかりました。すみません、わかりにくかったかと思います。ガイドラインの中では共用部分はオプションということになっておりまして、一方、5ページは既存住宅売買瑕疵保険の検査についてなのですが、瑕疵保険の検査の場合は、共用部分は必須となっております。そこがガイドラインと保険の検査の違うところということでご説明をいたしました。ガイドラインの方がより幅広く誰にでも使ってもらえるようにということで、そういう選択の余地を残しているわけなのですが、保険の場合は保険法人が何かあったら保険金をお支払いしないといけないわけですので、責任を持って引き受けるために共用部分も含めてきちんと検査をする。そういったことになっております。

【丹羽委員】 ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにございましょうか。それでは小林委員、次に齊藤委員。

【小林委員】 チェックシートなのですけれども、この中に備考欄がありますよね。この備考欄には劣化事象があったときの対応策とか、そういうものは書き込まれるのでしょうか。備考欄はどういうように使うのでしょうか。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 備考欄については、特に何かを書かないといけないというのは決まっているものではございませんので、事業者の判断によって必要なことを書くということになっております。今、委員のご指摘があったようなことはガイドライン上、書かなければいけないとか、そういうことは決まっておりません。

【小林委員】 それで、せっかく検査したわけなので、例えばこれは売主側で考えると、対応策みたいなものを記載するようにできればよいのかなという気がしたのですが、そういうことは書かないのですか。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 ガイドライン上は、そこは書かないということになっております。議論はあるところだと思います。インスペクション検査を行った方が、工事が必要だとか、あるいはこの工事をすると幾らになるかというようなことを、当然、情報として提供できるとは思うのですが、中立性、公平性との関係から、言ってよいのか悪いのかというところは若干議論があるところではございまして、ガイドラインの中で



は、そこは必ずしもそこまで提供する必要はないということを定めています。また、仮に工事が必要だとか、そういうことを検査事業者みずから言う場合には、この検査と別にアドバイスをしているのですよということをきちんと説明してから言うようにということをごガイドライン上は定められております。

【小林委員】 我々、宅地建物取引業者はあっせん行為ということで、ただそれだけで終わるのかと思ったら、この間のご説明では概略説明はやっぱりついて回ってくるのだらうと思うのです。必ずこの中身について売主・買主なり、依頼者から質問を受けると思うのです。そういうときに、例えば「瑕疵保険に入れませんよ」という話だけではなくて、やはり聞かれたときの我々の答弁の仕方が問題になってくるのかなという気はするのですが、それについては、買主、あるいは売主に、「この調査をしたインスペクターに確認をしてください」という言い方でよろしいのですか。

【中田部会長】 途中ですけれども、中身についてはまた後ほどご審議いただきますので、今はご質問だけということをお願いします。

【小林委員】 はい。わかりました。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。すみません。齊藤委員。

【齊藤委員】 ありがとうございます。ご丁寧な説明、ありがとうございます。大変よくわかりました。それで少し確認なのですけれども、資料1-1の7ページのところで、共同住宅の売買を想定しての質問をさせていただきます。多分、これは一般的に中古のマンションの売買では住戸型検査になると思います。このときに共用部分を検査するのは申し込み住戸に至る経路ということで、例えば101号室であればエントランスから入って短いのですけれども、最上階の一番奥の部屋だと長いところをチェックされるということで、その差が出てくるのではないかなと思います。本当は共用部分全体の性能というのがわかったらよいのですが、偶然その経路が短い人には発見しにくいとか、何かそういうのがあるのではないかなと思います。共用部分の情報はもう少しストックして反復継続して使えるとかいうほうがよいのかなと思ったものですから、そこら辺の対応が聞きたかったことが1点です。

それからもう一つ、資料1-4の2ページのところで、検査をするときに「確認方法」で図面を何かで確認したというのがチェックすることになっているのですが、図面そのものがきちんとあったかどうかというのは、「確認方法」として記載されたところに一緒に情報として入るのでしょうかというこの質問でございます。

以上2点です。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 ありがとうございます。最初の点は、確かに101号室と909号室で違うのではないかというのはご指摘のとおりでございます。先ほどの説明の中で申し上げましたとおり、共用部分全部を本当は検査するのが望ましいと思うのですが、非常に費用がかかるということがございますので、住戸型の場合はそういった簡便な方法でやっているということがございます。例えば909号室であれば、住戸に至るまでの部分を全部細かにチェックするというのではなくて、住戸に至るまでの中で数カ所検査するという事なので、そういった意味で大きな差が、不公平があるとか、そういうことはないと考えております。

【齊藤委員】 大きな差があるということはないということですね。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 共同住宅の共用部分の情報のストックの話につきましては、別途住宅局でもそういった課題の認識は持っておりますので、今後も検討してまいりたいと思っております。

また、図面があるかどうかというのは、チェックシートの「確認方法」のところだけではわからないということになります。ここでは何をもち確認したかというのをチェックするという事になっております。

【齊藤委員】 はい。わかりました。ありがとうございます。

【中田部会長】 まだご質問が沢山おありかもしれませんが、議事がこの先幾つもございます。もしどうしてもということございましたら、お1人ぐらいと思いますが、よろしいでしょうか。それでは、唯根委員。

【唯根委員】 ありがとうございます。すみません、素人なので、こちらの資料1-4の結果報告書の4ページのオプションのところの共同住宅の共用部分の(1)の括弧の中に柱・梁とか細かく項目があるのと、(2)以下に基礎、床、同じような項目があるのですが、共用部分は(1)に全て含まれるのか、それとも(2)以下がその項目なのかというのがよくわからないので教えてください。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 今ご指摘がありましたのは、資料1-4のページ4と振られているところですね。

【唯根委員】 はい。「その他」のところです。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 「その他」の(1)に共用部分と書いてございまして、いわゆる廊下とか、そういった部分が含まれています。基礎というのは外回りの基礎

の立ち上がり部分ということで（１）とは別というように考えていただければよろしいかと思えます。そういう意味で（１）から（６）までありますのは、それぞれ別の項目ということなので、（２）以下は（１）の内訳であるとか、そういうことではございません。

【唯根委員】 そうしますと、（１）の共用部分の中には、部位が列記されていますが、これだけの項目を１つの「あり」、「なし」で答えるということになるのですか。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 はい。ここは概要ということでこのようになっているのですけれども、その後、チェック項目というのが、チェックシートがございまして、より詳細な結果はそちらで部位ごとにお示しするというようになっております。

【唯根委員】 すみません、そのチェックシートの方も今見せていただいて、資料１－５のＣのオプションのところは欄が少なく、これというのはどこを見ればわかるというのは、この報告書とチェックシートの項目がどういように対応するようになっているのかというのは、どうやって確認できるのでしょうか。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 オプション項目については、例えば、資料１－５の９ページですと、「オプション検査 基礎」となっておりまして、共用部分については基本的には９ページ、１０ページにありますように部位ごとに示すということになっておりますので、この様式で足りない場合には追加してお示しということになると思えます。今申し上げたようにオプション検査ですので、必要があれば追加して、このチェックシートを追加していくということになると思えます。ここに、例えばひび割れがどこで確認されたかというのを書くようになっておりますので、例えば廊下の壁の部分であるとか、そういったことはこの中に書き込まれていくということになると思えます。

【唯根委員】 そういったことが、こちらのチェックシートの各ページに書かれる。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 そうですね。

【唯根委員】 最初のこの目次のところでわかるということではないわけですね。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 目次だけではなくて、例えば資料１－５の９ページをごらんいただきますと、これは基礎とか屋根の場合について書いてございます。例えば廊下の部分はここにはシートがないのですけれども、それを追加して廊下のどこの場所にひび割れがあったかというのを追加していくということになるということでございます。

【唯根委員】 はい、そうですか。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。まだご質問があらうかと存じますけれども、いろいろと議事がございますので進行させていただきます。申しわけございません。次は議

事次第の3、改正宅地建物取引業法の施行に向けてです。まずは（1）の重要事項説明関係について国土交通省から資料の説明をお願いいたします。

【中田不動産課長】 それでは、重要事項説明関係については、資料2-1、2-2、2-3がありますが、まずは資料2-1に基づいてご説明させていただきたいと思います。お手元の資料2-1を、めくっていただきまして1ページ目、条文がございます。重要事項説明について、今回、法改正を行った事項がこの赤字の部分でございますけれども、中身はと申しますと、建物状況調査の結果の概要をご説明いただくということが1点目でございます。

2つ目には、そのご説明いただく建物状況調査でございますが、括弧書きで6号の2イのところにありますけれども、実施後、一定の期間を経過していないものに限るということで、どれぐらいの期間に調査したインスペクションかというのを決める必要がある。3点目は、6号の2ロのところにありますけれども、設計図書、点検記録その他、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況について説明する。本日、この3点について委員の皆様方からご意見を頂戴したいと思っております。

おめくりいただきまして2ページです。まず、インスペクションの結果の概要としてご説明いただく内容についてどう考えるかということでございます。重要事項として説明する内容につきましては、説明を求めることといたしましたインスペクション、これは既存住宅の現況を第三者の方が客観的、あるいは専門的に調査して売主、買主双方に安心して取引をいただける環境を整える。こういうようなことで法改正に及んでおります。このため、先ほどご説明申し上げました既存住宅インスペクション・ガイドラインを踏まえたものであって、さらには既存住宅売買瑕疵保険に加入が可能となるようなものが対象になるだろうと私どもとしては考えてございます。

矢印の真ん中に記載がございますけれども、重要事項として説明するインスペクションの結果の概要、これにつきましては買主等が物件の状況を十分理解した上で取引の判断が行えますように、既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づく検査結果の報告書の内容と同程度の内容とすべきではないかということを考えています。先ほど説明させていただきました資料1-2というのが戸建て住宅のインスペクションの結果の報告書に該当しますが、ここの4ページに検査結果の概要という記載欄がございます。現場でチェックシートにまとめていったものの総括ということで、この資料1-2の4ページ目の特に上段になりますけれども、戸建て住宅の検査結果の概要ということで整理されてお

ます。これを参考に説明していくのが適切ではないかと考えてございまして、資料2-2に現在行われております重要事項説明書の参考様式を添付させていただいております。

こちらの中にどう入れ込むかと考えるときに、4ページをおめくりいただきたいと存じますが、6番に建物状況調査の結果の概要を追記しております。例えばこういう形で入れさせていただきたいと思います。法文によりますと、既存の建物であるときにこういう記載が必要になる。そのときに建物状況調査を実施しているのか、していないのか。また、建物状況調査を実施している場合には、その結果の概要をきちんと記載していただくということを考えております。建物状況調査の結果があるといったときには、この欄に全部書き切るといのはなかなか難しいこととございますので、ここに「別添のとおり」ということで記載していただいた上で、資料2-3というのをもう一つつけさせていただきました。

2枚ほどの紙になりますが、建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）のイメージでございます。最初のページが木造を想定しておりますけれども、建物と建物状況調査というのが2つ目の欄でございます。いざインスペクションが実施された場合、先ほどご説明したように資料1-2で結果の概要とまとめられておりますので、インスペクションを実施した者がこれをそのまま転記していただければなと思います。さらにその検査結果の中身についてよく周知している、責任も取れるという方は、実際、検査した検査機関であり建築士などでございますので、調査実施者の資格情報を下の方に記載していただいて、これを重要事項説明に添付するという形をとるのが好ましいのではないかと考えてございます。

先ほど小林委員からご指摘がございましたが、宅地建物取引士がどこまで説明するのかということなのですけれども、宅地建物取引士においては、インスペクションの結果の概要について、別添の建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）をもとに説明していただきます。さらにお客様のほうから「詳細な説明をしてください」ということが想定されますので、その場合には調査を行った建築士に同席いただくとか、あるいは売主が頼んだインスペクションであれば、買主は、詳細な説明を調査を行った者に直接は頼めないで、売主を通じて確認いただくとか、そういうことになろうかと思います。あくまで宅地建物取引士としては、インスペクションの結果の概要については、こういう事実だったということについて説明していただくということを想定しているところでございます。

以上が、1点目のインスペクションの結果の概要の内容についてでございます。それか

ら、お戻りいただきまして資料2-1の3ページ目になります。この重要事項説明に用いますインスペクションの有効期間という表題を打っておりますけれども、重要事項説明において結果の概要の説明をしていただくインスペクションについては、基本的にまず重要事項説明時点における建物の現況と、インスペクションした時点での状況が大きくかけ離れていると説明についての意味が十分効用を發揮しないということがあるので、その辺に注意が必要だということは1点ございます。

それでまた、現行の既存住宅売買瑕疵保険制度におきまして、今の取り扱いは経年変化の影響が考慮されていまして、現地検査の実施から1年以内、それをもとに保険の引き受けの可否を考えるということになってございます。こういったことを考えますと、調査の実施から1年を経過していないインスペクションを重要事項説明の対象とまず考えるべきではないかというのが1点目でございます。

それから、その下の真ん中の丸がでございます。では、実施後、1年以内のインスペクションが複数あったらどうするのだという話がでございます。私ども法律上の話で考えますと、やはり一番現況に近いとか、そういうことをご説明いただくということが、意味があるだろうと考えております。その意味でやはり法律上は直近のインスペクションをまず重要事項の説明ということでやっていただくということが大事ではないかと考えております。直近のものだけ説明して、それより1カ月、2カ月前のは説明しないでよいのかということについては、説明していただいたら、それはより好ましいのですけれども、法律上の責務を果たすという観点では直近のものを重要事項として説明していただきたいというのが1つでございます。

さらに一番下の丸に少し書いてございますが、1年以内に実施したインスペクションはあるのですけれども、インスペクションを実施した後、例えば大震災などの自然災害があって被害が生じた場合、どうするか。考えられますのは、大きな地震であれば、その地震が起こったので大分、建物の状況が変わっているのではないかと想定されるのですけれども、地震が起きた後、またインスペクションをしていただくと直近のものということでそれをやっていただければよいのですが、手元に1年以内とはいえ、大震災の前のものしかないといった状況はどうかということでございます。これにつきましても、ひとえに自然災害と言っても、どの程度の影響が当該建物に生じたか、これはなかなかわかりにくいということがございます。さらに地震の前のインスペクションであっても、買主にとって、十分取引を行う上で一定の参考となると考えられますので、法律上、重要事項説明で、そ

ういうインスペクションしかないという状況でありましたら、当該インスペクションの結果についてご説明いただくということにしてはどうかと考えてございます。それが2点目でございます。

あともう1点だけでございますが、4ページ、重要事項説明で書類の保存の状況について説明するのですが、どういう書類について説明したらよいのかということで、整理をさせていただいております。私どもとしましては、この書類の保存の状況の説明については、買主の取引判断に重要な影響を与えるということも考えられます書類ということで、赤字で書いてございます。建築時点における対象物件の法令の適合性の確認、例えば建築確認の検査済証とか、そういったものがあります。あるいは将来、リフォーム、メンテナンスをする上で必要な書類、設計図とか、そういうのが該当するかと思います。さらには瑕疵保険に入れるように、あるいは住宅ローンの借入ということで必要とされる書類ということがございますので、4ページ1)から4)に書いてございますけれども、検査済証でありますとか、建築確認申請時の図面とか、それから、既存住宅性能評価書でありますとか、耐震基準適合証明書など、こういったことを考えているところでございます。

具体的にイメージとしましては、資料2-2の重要事項説明書の参考様式になりますけれども、その中の4ページの7番になります。建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況ということで、今現在、私どもとしては、ここに掲げてあるような書類の有無を説明していただければと思っております。資料2-2の5ページに記載しておりますが、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅は、建築年から判断すると旧耐震基準の住宅でございますので、新耐震基準に適合することを証する書類の保存の有無を説明することを考えております。今日、委員の先生方に細かい話もお見せしているのですが、私どもとしては、こういうのを省令で定めていかないといけないので、これも必要ではないかとか、そのようないろいろお知恵、ご指導があるかと思いますので、細かいところは、またこの審議会の中でも結構でございますし、まだ時間がございますので、審議会終了後もご意見を賜ればと思っております。ご審議をどうぞよろしく願いいたします。

【中田部会長】      ありがとうございました。

ただいまご説明いただきました重要事項説明の関係について、ご意見を頂戴したいと思います。(1)、(2)、(3)、3点ありますので1つずついきたいと思っております。それでは、林委員、その後、浅見委員。

【林委員】 ご説明、ありがとうございました。私からは資料2-1、3ページ目でございますけれども、真ん中の実施後1年以内のインスペクションが複数ある場合の取り扱いについて質問させていただきます。

【中田部会長】 林委員、すみません。(1)、(2)、(3)順番にやりますので、まず(1)からお願いします。今のは(2)でございますので、すみません、後ほどお願いします。

【林委員】 はい。

【中田部会長】 浅見委員。

【浅見委員】 今の3ページの一番上のところなのですが、このインスペクションに関して若干微妙な表現がありますのは、1年以内と書いてありまして、これは、その前の2ページに、既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づくということと、それから、既存住宅売買瑕疵保険への加入が可能となるということがありました。先ほどの議論で共同住宅の場合のオプション部分についてどう扱うかというのがありました。ガイドラインの場合はオプションなのですが、保険の場合は強制というか必ずあるということで、そのこの部分の調整をどうするのかと思ったのが1点。

それから、1年以内というのは、確かに保険の引き受けという意味では必要なのですが、ただ、消費者により多くの情報を与えるという意味では、1年以上経過していても行っているのであれば、その内容をお伝えしたほうが参考になるのではないかとということで、そういった考え方もあり得るのではないかとということで、その2点をお尋ねしたいと思います。

【中田部会長】 わかりました。どうしても(1)と(2)と関連するようです。大変失礼しました。

【浅見委員】 すみません。

【中田部会長】 それでは、申しわけございません。林委員、お願いします。

【林委員】 実施後1年以内のインスペクションが複数ある場合の取り扱いについての※の部分なのですが、要は宅地建物取引業者の判断によりということとで説明することは差し支えないということになっているのですが、ここは非常に高度な判断というのが求められるケースもあるかと思っておりますので、できましたら何らかの指針等をお示しいただいて不均等がないような形でさせていただいたほうがよろしいかなと思います。お願いでございます。

【中田部会長】 後でまたお答えいただきますけれども、とりあえずご意見、ご質問を



お出しいただきたいと思います。それでは、山田委員、お願いします。

【山田委員】 2点ありまして、1点はご説明いただきました資料2-2、重要事項説明の4ページ、赤字の部分の7番、書類の保存の状況でございます。こちらの方は趣旨がわかりやすくとてもよいと思います。ただ、5ページの後段で出てきます12番の耐震診断の内容ですとか、13番の住宅性能評価と趣旨は違う項目であることはわかるのですが、我々が実務で使う場合には例えばこの12番、13番のところで書類があるというように落とし込むことは可能かということが1つ。

もう1点は、建物状況調査の結果の概要の中で実施者の資格情報記載ということがあって、これは前回は第三者性ということのご意見がありました。いわゆる有資格者とした場合には大手不動産会社の建築士、それから、私ども中小の会社での建設業、設計事務所を兼業、あるいは別法人として運営している場合の有資格者としての建築士の取り扱いについてはどのように考えればよいか。第三者性ということで考えた場合に具体的におおよそどのようなすみ分け、線引きになるというように我々が考えておいたらよいかという、その2点、お願いできればと思います。

【中田部会長】 熊谷委員、それから、中川委員。

【熊谷委員】 熊谷です。2点ほど私のほうも質問と意見なのですが、まず、1点目なのですが、資料2-3のところの重要事項説明での結果の概要のイメージということで、基本的にインスペクションで行った場合の、例えば資料1-2で言うところの4ページを転記するという考え方は、私は基本的に賛成です。ただ、これは重要事項説明そのものというよりは、この結果報告書の書き方の問題なのかもしれませんが、この結果報告書での書かれ方だと、例えばあり、なし、確認できなかったという3つに結果が分類されているというところがあるのですが、同じものについてのチェックシートの方を見ますと、欠陥が確認されない、欠陥が確認されたというような表現になっています。つまり、チェックシートでは、結果が確認されたというのは欠陥があるということで、確認されなかったというのは欠陥がないという意味だと思うのです。

ところが、結果の概要では、確認できなかったというのは必ずしも欠陥がないということの意味しないのだろうと思うのです。チェックシートの方を見ますと、それとは別に確認欄というのがあって、「現況検査できなかった箇所と理由」という表現があって、多分、現況検査できなかったことをもって「確認できなかった」というように概要書の方では表現しているのではないかなと思います。あり、なし、確認できなかった、現況検査ができ

なかったということが用語として混乱しているのではないかと思うので、そこを整理していただいて、それを重要事項説明書に反映していただくということが必要なのではないかなと思っているので、そのあたりをご検討いただければというのが第1点です。

それから、第2点目は先ほどの1年以内に実施された建物状況調査が複数ある場合に、宅地建物取引業者のほうで適宜判断ということがあったのですが、教室設例みたいな話で申しわけないのですが、例えば1年前のところで検査をしたらあまり問題がなかった。ところが、その後、ダンプか何かが入ったというような事象があって、直近で建物状況調査を実施したら非常に悪い結果が出たというような場合に2つあるのを見せられて、どっちでもよいということにはなかなかならないので、基本的には宅地建物取引業者の立場で考えると両方説明することになるのではないかなという気がいたします。したがって、もし複数の建物状況調査を宅地建物取引業者が認識しているのであれば、むしろ両方とも説明するということがよいのではないかなと思います。特に何か悪い結果が出ているのに、そのことを知りながらあえて告げないというようになると、法第47条の関係で不実告知とか不告知という話にもなりかねないので、そのあたりも踏まえて複数の建物状況調査を認識しているのであれば、複数、説明するという形で考えてみたらいかがかなと思いますので、それが2点目の意見です。

以上です。

【中田部会長】      ありがとうございました。

ご質問が続いておりますので、中川委員のご質問までいただきまして、一旦そこで区切ってお答えいただきたいと思います。

【中川委員】      今、熊谷委員がお話いただいた話と、それから、浅見委員からお話しいただいた1年前のインスペクションでも説明すべきではないかということに関係するのですけれども、いずれにしても、いろいろな事象があって、インスペクションの結果と実際の建物の状況が異なるということはあることでありまして、ダンプが入ったという話もあるかもしれませんし、あるいは地震などが起きた場合という話も、多分、この中で処理をされているのだと思います。

例えば地震などが起きた場合、一応、地震が起きた前の1年以内のインスペクションについても、それがあったということを説明すれば、今回の改正宅地建物取引業法上の責務を果たしたこととするという整理になっております。その場合、実際には半壊ぐらいになってしまっているけれども、地震の前のインスペクション結果では問題がなかったということ

説明するというような状況であっても改正宅地建物取引業法上の責務を果たしたというような、そういう整理をしようということを提案されているように思います。それはやむを得ないといえますか、要するにどのような事象がインスペクションにどのぐらいの影響を与えているかということについては、事前には、少なくとも今の段階では判断できないからそういう整理にしましょうということかと思えます。

1年と1カ月前のインスペクションであっても、例えば、ダンプが突っ込まなければ、あるいは、地震が起きなければ全然大丈夫そうなインスペクション結果であることの方が蓋然性が高いと思うのですけれども、それは改正宅地建物取引業法上の責務を果たしたことにはしないという整理なのだと思います。それは要するにいろいろなショックがどれほどインスペクションの結果に影響を与えるかということを実際には判断できないし、少なくとも今の段階では判断できないという結果でこういう整理をしているというのであれば、私はしょうがないと思うのです。ただ、とりあえず今は判断できなくても、改正宅地建物取引業法におけるインスペクションの運用の中で、こういった事象についてはインスペクションの結果に相当大きな影響を与えるということであれば、それをきちんとPDCAみたいな感じできちんと評価をして、これを固定的なものにしないで変えていくというような、そういう努力が多分必要であろうと思います。ひとまず、こういう整理をしたという、そういう整理なのかなと、そのように理解しております。

【中田部会長】 では、今まで5人の委員からご意見、ご質問を頂戴しましたので、あわせてお答えをお願いいたします。

【中田不動産業課長】 ありがとうございます。順番に、林委員から資料2-1の3ページの真ん中のところで、複数のインスペクションでそれぞれの調査結果が異なる場合に宅地建物取引業者の判断により直近のもの以外についても買主に説明することは差し支えないということがございます。ダンプの話もございましたけれども、もともとインスペクションの結果の概要は、安心して取引いただけることを目途として説明するものです。重要事項説明というのは最低限ということで、これ以外も説明していただくということはもちろん想定してございます。中川委員の話にも出ましたけれども、取引に重要な判断があると考えられるインスペクションが1年より少し前にあった場合に、そこはこういうのもありましたよという説明をしていただくのが適切だろうと思いますし、これは今後、我々も運用通知などをいろいろ整理していかないといけないのですけれども、今、先生方にいただきましたいろいろなご懸念の事項について、単に法律上、ここをクリアすればよいと

ということだけではなくて、丁寧に整理してまいりたいと思います。したがって、林委員のお話については、私どもそのご意見を踏まえて今後考えていきたいと思っています。

それから、浅見委員から共同住宅の話がございました。正直悩ましいところではございますけれども、一応、宅地建物取引業法の改正によりインスペクションについて重要事項として説明するわけですが、既存住宅売買瑕疵保険まで入らないといけないというところまで求めているということではありません。既存住宅売買瑕疵保険には入っていただきたいのですけれども、既存住宅インスペクション・ガイドラインそのものが保険に入ることをマストとして書いているというところまで行っていないところもあります。特に共同住宅のお話でございます。ここについては難しい問題でございますので、住宅局と宿題を預からせていただいて検討をさせていただければと思います。

それから、調査実施から1年たっているインスペクションについて、結果の概要を重要事項として説明するかどうかということについては、先ほど来、話が出ていますけれども、取引に重要な判断があるということであれば、きちんとご説明いただくというのが法律上、宅地建物取引業者の責務ということでございますので、その辺、丁寧に運用通知等を出す中で解説して対応してまいりたいと思います。

それから、山田委員から話がございました資料2-2の5ページ、耐震に関する話です。新耐震基準に適合したことを証する書類の保存の有無をどこに記載したらよいのだという話でございます。こちらはあくまでも重要事項説明書の参考様式ということで、モデルとしてお示しするものなので、こういった考え方のもとに各宅地建物取引業者においていろいろ工夫していただくということはもちろん可能でございますので、よろしく検討賜りたいと考えております。

それから、2点目でインスペクションの第三者性の話がございました。実は本日のテーマそのもので出しているということではございませんけれども、インスペクション事業者が媒介を行う宅地建物取引業者と非常に関連の深いところだったらどうなのかという話でございます。私どもとしては、第三者性を非常に重視するところはございますので、よりどちらが適切だろうかというのを整理していく必要があると思っております。ただ、例えばグループ会社の方がインスペクションを実施した場合に、本当に絶対だめなのかというようになると地域によっても業者の数も限られるといういろいろな個別事情も出てくると思います。その辺を少し、今後、運用通知等出すに当たって考え方をできるだけ整理しつつ発出していきたいと思っておりますけれども、第三者性ということについては非常に

意識しているというように我々も考えてございます。

それから、熊谷委員のお話がありました。チェックシートそのものは現地調査に行くに当たって建築士が持ち歩いて、チェックシートの項目をチェックして、成果品として報告書をまとめるために利用されるものです。本日、お出ししているチェックシートと報告書が、どこまできっちり結びついているかということについては、時点修正がされている可能性もあるので何とも言えないところもございますけれども、熊谷委員の問題意識、ご指摘を踏まえまして、再度私どもも運用に当たり確認をさせていただければと思います。

2つ目、インスペクション結果が複数ある場合に、1年以上前のインスペクションは重要事項説明において説明しなくてよいのかという話がありました。これは中川委員と浅見委員からお話がありましたけれども、「不実告知であり、おかしい」と言われないように、その辺についてきちんと運用上の整理を進めてまいりたいと思います。中川委員から、丁寧ないろいろ運用に当たっては整理してガイドライン等でもお示しするよというお話がありましたので、そこについては申し上げたとおり、一生懸命これから努力してまいりたいと思います。

以上でございます。

**【中田部会長】** ほかにご意見、ご質問ございますか。では、中城委員。

**【中城委員】** ありがとうございます。既存住宅のインスペクションについて、既存住宅インスペクション・ガイドラインに沿って、結果の概要を説明するということは、おおむね妥当なご提示かなと思います。一方で、ガイドラインにおける検討項目について、資料1-1の2ページに記載されております。大きく3点、構造耐力上の安全性に問題のある可能性の高いもの、雨漏り・水漏れが発生している又は発生する可能性が高いもの、設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの、このように3つに大きく、くくって、これは瑕疵保険の見方とも共通していて、今となっては大変受け入れやすい表現かなと、このように思います。一方で、実際使おうとしている資料1-2の4ページ、ガイドラインに基づいて行う建物状況調査のまとめの部分につきましては、劣化という言葉一本なのです。

ということで、資料1-1の2ページと資料1-2の4ページというのは用語を子細に見れば漏れなく網羅はされていますけれども、例えば柱というのが資料1-1の2ページの方では構造耐力上大事な話だ、建物を支えるために大事な柱、こういう位置づけで書かれているのに対して、資料1-2の4ページのインスペクションのまとめのところでは内

部の柱となっています。柱には構造耐力上主要な柱もあれば間柱もございます。付け柱もあるでしょう。そういうときに、「劣化」という言葉一本でくくってしまいますと、構造耐力上主要でない柱も劣化があれば「劣化あり」と記載される。こういうようなことになりまして、資料1-1の2ページに書いている趣旨と少しずれてくるような気がいたします。ずれます。そういう意味では、なかなか困難な作業なのかもしれませんけれども、資料1-2の4ページの表題部といたしますか、調査の結果のまとめの部分について、資料1-1の2ページのようにくりで表現するような、まとめるようなものに改善するのが望ましいのではないかと、こういう意見でございます。

【中田部会長】 それでは、井出委員。

【井出委員】 全体的にデータベース関連のことについて意見を述べさせていただきたいと思っております。資料2-2の4ページから続く赤字の部分にかなり詳細な書類が求められています。私自身、非常に貴重でよい情報提供だと思っています。ただ、新築時にもこういった図面をきちんと正確に持っていらっしゃる方はほとんどいないのです。保存自体もとても手間がかかり、まして素人の方が、これが何のために有効な書類だということをアイデンティファイするのはかなり困難です。

中古物件についてこういうことを要求するためには、やはり新築のときにこういった資料が必要だということを所有者に認識していただかないと、結局、5年後にやはりなかったということになってしまい、政策が後手に回ってしまう可能性が高いです。例えばこういった資料の共通データベースをつくっていただいて、新築時にそこに1,000円なりを払うことによって何年間きちんと保存していただけるような仕組みを今から作っておくことが非常に有効に働くのではないかなと思います。今、新築を建てられた方も、そういった情報提供のためにきちんと資料を残しておくことが自分にとって有利なのだということを認識していただく非常によいタイミングだと思います。そういうデータベースをぜひ、業界の自主団体でよいと思うのですが、考えていただけたらというのが1点です。

あともう1点が資料1-1の既存住宅インスペクション・ガイドラインの項目のところですか。検査人というところで、資格のほかに実務経験の情報開示ということが書いてあります。これはとても重要だなと思うのですが、具体的に現在どのようなデータベースがあって、どのように管理されていて情報開示されているのか、あるいは今後この新しい仕組みを実施したときに、これをどのように拡充していくのかということについて説明をお願いいたしますということ。

あと3つ目で、浅見委員からオプションの話が出ましたが、ご検討いただくに当たって、あと少しやればもしかしたら瑕疵担保が取れるかもしれないという状況で、その可能性を提供しておかないと、後で瑕疵担保保険に加入したいと思ったとき、あらかじめまとめて実施したほうが、後でもう一度実施するよりも安く済むと思います。

最後ですが、このインスペクションの費用負担について、例えば買主がインスペクションを実施したが、購入しなくなったとき、その情報は捨てられてしまうのでしょうかということです。

以上4点です。

【中田部会長】 ほかにご意見ございますか。それでは、小林委員、続いて、齊藤委員。

【小林委員】 先ほど質問させていただいたことなのですが、例えばこのひび割れが0.5ミリ以上の幅で、深さが20ミリという記述があるのですが、これは劣化事象ということなのですが、消費者の方がこれを見ても、一体どういう不具合が生じるのだというのがわからないと思うのです。ですから、必ず質問が来ると思います。インスペクションの結果の概要を重要事項として説明することが我々の責務ということになれば。

そこで、一、二度やれば、自分がかかわったインスペクターの場合には自分でまず確認をすることができるのですが、例えば既にあったインスペクションの結果の報告書があったとして、これは初めての場、説明しにくいだろうと思うのです。できれば、このインスペクションの結果で出てきたものについて、将来的にどういう不具合が出るのか、というようなことを我々、宅地建物取引業者が見てわかるような説明資料、簡単なものでよいのですが、そういうものを国土交通省でぜひお作りいただきたいと思うのです。通常、出そうな質問というのは大体予想ができると思うので、その辺を事前にもしお作りいただければお願いしたいという要望です。

【中田部会長】 それでは、齊藤委員のご質問をいただいて、またお答えいただきたいと思います。

【齊藤委員】 ありがとうございます。まず、ご説明いただいた資料2-2が、戸建てに限定したものであるのか、マンションでもこの形式なのだろうかというのを聞いたかったのです。資料2-2の6番の建物状況調査の結果の概要については、マンションの場合に、自分の住戸だけを指しているのか、建物全体を指しているのかがわかりませんので、ぜひそれがわかるように明記をしていただいたほうがよいのではないかと思います。特に棟ごとインスペクションが実施された場合、買取再販みたいなきはそういうことがある

こともあって、各住戸のインスペクション結果がないこともありますので、どちらの調査というか、どこを対象にした調査であるのかがわかったほうがよいのではないかと思います。

それから、2点目は、井出委員がおっしゃられるように、後の情報ともかかわってきます。新築時からきちんと情報を整理しておかないと、中古になってというか、既存になったときに困りますから。ぜひ今回の議論の範囲ではないかもしれませんが、新築時からこういう情報がきちんとあるよというようなことも今後進めていく必要があるのではないかと思います。

3点目は1年以上たったインスペクションの情報は説明するのかということについて、私は何となく1年以上たった情報は、この後の議論になるかもしれないのですが、資料2-2の4ページの7番のなかの建物状況調査を実施した住宅である場合に含まれるのではないかと、つまり、1年以上たったものは参考情報として過去のものというようにしてそこに入るのかなと思いましたので、そういう理解でよろしいでしょうかということです。

(3)にかかわるものは、ここで言わないほうがよいですか。

【中田部会長】 いえ、もう(3)も出ていますので、どうぞ。

【齊藤委員】 ありがとうございます。マンションの場合に、この書類の保存の状況なのですけれども、保存がある、なしと言われても、どこにあるのかという、多分、管理組合がお持ちであるということかと思いますが、どこにあるのか、どこにアクセスすればそれが確認できるのかという情報が必要ではないかなと思います。

マンションの場合にこれでよいのかなと先ほどから思っているのですけれども、多分、大規模修繕の実施状況とか、そういった情報も本当は消費者からすると欲しい。単にこういう書類が残っているだけではなく、維持保全の状況に関する情報としては、そういった情報もかなり欲しいのかなと思いました。それから、資料2-2の7番について、マンションの場合の情報が共用部分にかかわるものか、自分が買おうと思っている専有部分にかかわるものかも判断しづらい部分もあると思います。多分、全部共用部分なのかというように理解してよいのかなというのがありましたので、そのあたりも教えていただけたらと思います。以上です。

【中田部会長】 それでは、ただいまの4人の委員からのご意見、ご質問について、国土交通省からお願いいたします。

【中田不動産課長】 私と住宅局から順番にご説明させていただければと思います。



中城委員の話、劣化という表現、こうなっていて難しいのではないかという話、また後で  
ご説明申し上げます。それから、データベースの話も住宅局から話があると思いますけれ  
ども、今、住宅履歴、その他の取り組みを進めているところでございますので、そこを一  
生懸命、今回のタイミングで力を入れるようにということで取り組みたいと思います。

それから、井出委員に3番目にお話をいただきました点です。あともう少しすれば瑕疵  
担保が取れるのにというところについては、ここは小林委員のQ&Aの話もありますけれ  
ども、運用通知やQ&A作成を通じまして業界の皆様にもそういう趣旨で何かお話しただ  
けるような努力をしたいと思っております。あと少しでという瑕疵担保の話は、先ほど共  
同住宅について浅見委員のご指摘もありましたけれども、どこまで重要事項という説明の  
中でやるのかという、なかなか難しいところはあるのですが、もともと既存住宅売  
買瑕疵保険に入っていたとすることを念頭にいろいろ考えてきましたので、インスペ  
クションをどうするかということも含めまして、本日の議論を踏まえて住宅局を含め、省  
内で調整を進めてまいりたいと思います。

それから、費用負担の話がございました。買主がインスペクションを依頼したが、取引  
が結局なかったといった場合です。事前にインスペクションをするときに売主との関係で、  
物件に立ち入って買主の依頼したインスペクターが調査をするという話になりますので、  
事前に結果の取り扱いについてはいろいろ調整をしていただくということを念頭に置いて  
おります。しかし、買主が、このインスペクション結果は自らに帰属するものだといって  
売主に情報を共有せず、自分で抱えてどこか行ってしまうというケースも考えられますの  
で、その場合、どのようなことにしようかというのは預らせていただいて詰めてい  
きたいと思います。

それから、小林委員からのQ&Aの話はこれから私ども国も、業界の皆様とも連携しな  
がら、実務運用において支障が生じないように対応を進めてまいりたいと思います。

それでは、住宅局からお願いします。

**【石和田住宅瑕疵担保対策室長】** 私から1点目、中城委員からございました指摘は、  
ごもっともなところもございますので、少し表現を内部で検討させていただきたいと思  
います。

それから、新築のときの情報の保存の話は、先ほどもご指摘がありましたけれども、住  
宅履歴情報の関係でもございますので、引き続き我々のほうでも検討を進めたいと思っ  
ております。

あと、実務経験がどのように情報開示されているのかということでもございました。まだ皆さんがそうなっているわけではないのですけれども、例えば瑕疵保険に入ることができる検査事業者というのがいるわけなのですけれども、こういった事業者の方は保険協会のホームページがございまして、ここで年間どれぐらい引き受けているかという情報が実は事業者ごとに公表されておりますので、こういったものが現状としてはございます。今後につきましては、またどういった情報開示ができるかというのは、さらに詰めていきたいと思っております。

私からは以上でございます。

【中田不動産課長】 齊藤委員から、これも非常に難しいご質問をいただいているのですけれども、1つは書類の保存状況の中に過去のインスペクション結果が残っていれば、その保存の状況について書いてくださいというように資料2-2の4ページの7番で書いてございますが、これはそういうのがあるということが事実で、きちんと残っているのであれば、ここに書いていただくという趣旨でございます。そのようなものはないというのであれば、ここはないということで直近のインスペクションの話をしていただくということになろうかと思えます。

あと、マンションの共用部分をどうするかという非常に難しい話をいただいております。十分に本日詰め切れていないところがありますけれども、ご指摘を踏まえて、さらに検討を深めたいと思えます。ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。丹羽委員。

【丹羽委員】 1点お尋ねしたいのですが、資料2-1の1ページのところに宅地建物取引業法第35条の重要事項の説明等の条文がございまして、改正部分「六号の二」を赤字で記載してありますけれども、この部分は条文中の貸借の契約の中ではどのように考えたらよろしいのでしょうか。つまり、賃貸契約の場合も、インスペクションを実施しているかどうか、及び実施している場合はその結果について重要事項説明の対象となると理解してよろしいでしょうか。

【中田部会長】 ほかにご質問、ご意見はございませんでしょうか。なければ、今のご質問にお答えいただきたいと思えます。

【叶不動産政策調整官】 不動産課の叶でございます。今、丹羽委員からご質問のありました貸借の場合、重説の対象にするのかどうかということでもございますが、6号の2イの部分でございます。インスペクションの結果につきましては、これから借りようと

している住宅が重大な劣化、不具合があるかないかというのは、売買ほどではないにしても同じく取引判断に影響を及ぼす事項ではあるかと思っておりますので、こちらについては貸借の場合でもあっても重要事項の対象とすると考えてございます。

一方で、6号の2口、図書の部分でございますが、こちらにつきましては先ほど課長の中田から資料2-1の4ページのところで、ここに掲げた書類の観点、趣旨を書いておりますが、1つには取引物件が適法なものがあるかどうかという観点、2つ目がリフォーム・メンテナンス、瑕疵保険、住宅ローンとなっております。この点、貸借の場合には、物件について将来リフォーム・メンテナンスするかどうか。DIYみたいなケースもなきにしもあらずかと思っておりますが、一般的には借りた方が将来リフォームするということあまりないかなと思っておりますし、今、瑕疵保険に賃貸物件について入るということ、ないしは住宅ローンを借りるということもあまりないと思っておりますので、この点、書類については売買時に重要事項として説明すべきものと貸借のときに重要事項として説明すべきものというのは少し内容、範囲が変わってくるのかなと思っております。そちらについては、今回の資料では売買を念頭にしたものでご説明をしておりますが、その点につきましても貸借の場合にはこれは要らないだろうというものにつきましては、またご指導賜ればなと思っております。

【中田部会長】 ほかにございませんでしょうか。大体、よろしいでしょうか。それでは、この重要事項説明関係については、お示しいただいた方向については大体これでよろうということで、しかし、いろいろご指摘、ご意見をお出しいただきました。それらについて国土交通省の中で調整、ご検討いただくべきもの、あるいは運用通知など、あるいはQ&Aなどで対応していただくもの、そういったことについてご指摘いただいたかと存じます。さらにもしお気づきの点がございましたら、後ほどでも国土交通省にお伝えいただければと存じます。

それでは、続きまして議事次第3の(2)売買契約締結関係について、国土交通省から資料の説明をお願いいたします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。それでは、資料3に基づきましてご説明申し上げたいと存じます。本日のテーマの大きな2番目でございますが、資料3、おめくりいただきまして1ページ目をごらん賜ればと存じます。今回、37条書面の交付のところの赤字の部分、法改正を行っております。法第37条第1項第2号の2というところがございます。既存の建物である場合においては、建物の構造耐力上主要な部分等の状

況について、当事者の双方が確認した事項、これを37条書面の記載事項としてお願いしたいということでございます。構造耐力上主要な部分等の「等」とありますが、これは雨漏りのおそれのある部分ということでございますけれども、この37条書面について双方が確認した事項ということが書かれておりますので、これはどのように考えたらいいかということ、本日、お諮り申し上げているところでございます。

2ページ、めくっていただきまして当事者双方が確認した事項とは一体どういうことかということで、考え方を整理させていただきました。この37条書面と言われるものについては、契約の内容を書面で明確にするということで、後々の契約後のトラブル発生を防止する。こういうことを目的としたものでございます。一方で、契約の目的物である既存の建物の状況につきまして、契約当事者が不確かな認識をもとに取引を進めた場合には、その不確かな話の内容を37条書面に記載するという事は、かえって後々のトラブルになるというようなことも考えられます。

今回、改正法で契約当事者の双方が確認した事項ということを37条書面に記載する規定を置いた趣旨につきましては、既存の建物の取引でインスペクションというものを法的に位置づけて安心・安全な取引を進める、こういう観点から後々のトラブルを防止するという事につなげるために記載したということでございます。法律改正の背景としましては、そういう背景があるということ踏まえまして、私どもとしては、この赤字になりますが、原則といたしましてインスペクションなど専門的な第三者による調査結果を重要事項として買主に説明した場合に記載する。それ以外の場合は原則、該当事項なしという扱いにしてはどうかと考えてございます。双方が確認した事項ということで不確かな記載を防止する、それが後々のトラブルの防止になるのではないかとこの観点でございます。

めくっていただきまして、3ページ目をごらん賜りたいと存じますが、基本的に専門的な第三者による調査結果ということを重視しているわけでございますけれども、場合によっては特別に双方が確認した事項というケースもあるのではないかと考えております。これは例外的にあるのではないかとこのことで、こういう審議をさせていただいてご審議賜りたいと思っております。例えばということで3ページ、具体的には以下になりますけれども、売主、買主双方が写真などの証拠をもとに客観的に建物の劣化状況などを確認した場合、これは実態的には例えば売主と買主がお互い立ち会いながら、写真も撮りながら、天井部分に雨漏りがあるのを確認できるのではないかと考えております。

それをもとに、この次の②になるのですけれども、単に確認したということに加えて、

雨漏りなら雨漏りとかという、その部分の確認事項をもとに特別に価格交渉をする。

例えば、「これはあと500万負けてくれないか」とか、あるいは瑕疵担保責任の免責を主張する、「この部分はもう価格に入っているのだから、売主としては、あとは瑕疵担保責任を負わないよ」と、こういった約束をしている場合がある。そういう価格交渉等に反映した場合という法的側面というようなことと、実態的な側面の両面を満たすような特別な場合などには、専門的な第三者が介在しなくても、実態的、法律的に客観的なとらまえ方として契約内容の一部を構成するということにつながる可能性があり、37条書面として記載することも可能ではないかということです。原則はインスペクションなどの第三者による調査結果を確認していただく。

それがないということであれば原則としては、当事者双方が確認した事項はないのですが、あくまで特別、あるいは限定的な場合に限って、ここに記載することを認めるというようなことで私どもとしては整理ができないかと考えておりました、委員の皆様方の意見を本日賜りたいということで資料を提出させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

【中田部会長】      ありがとうございました。

それでは、ご説明のありました内容についてご意見をお願いいたします。浅見委員、その次に山田委員。

【浅見委員】      今の資料の3ページのところでお伺いしたいのですが、特別に価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合というのは内容としては理解できるのですが、ただ、これが例えば価格交渉に反映したということを示す書類のようなものを添付するのかしないのかによって後々変わってくるかなと思ったので、そのあたりどのようにお考えなのかをお聞かせいただければと思います。

【中田部会長】      山田委員。

【山田委員】      私も3ページのところの記載の件なのですが、今回、インスペクションが重要なことで改正宅地建物取引業法に入ったものですから少し複雑になっているかなと思うのですが、大前提としてインスペクションにあったことを確認事項とするというのはそのとおりだと思います。この3ページに関しては確認、記載できるというよりは、今まで宅地建物取引業法がこのようになる前であっても我々、当然、宅地建物取引業者としての立場としますと、知り得なければいけなかったり、知ったものに関しては当然、重要事項説明書に記載しなければいけませんし、やはり売主、買主のことを考えますと、当

然、逆に記載できるとかということではなくて、記載しないとトラブルになるということで、従来行われてきたことかなと考えますので、あまり複雑に考えないで、ここは従来どおりということで考えたほうがよいのかなと思います。

【中田部会長】 ほかに関連したご質問、ご意見はございますか。では、林委員。

【林委員】 私のほうもこの3ページのところの内容なのですが、双方が確認した事項というところの確認という定義がやはり非常に難しいところがあるのではないかなと思います。宅地建物取引業者が双方の契約の要点として確認を行いたいというような形で、積極的な意向を受けてやるという意味での確認として捉えてよいのか。要は当事者双方からの積極的な申し出、積極的な意向というものを反映した上でのこの確認ということであってよいのかというところの確認をまず1つさせていただきたいのと、もう一つは、この実態的な側面でもありますように、契約の内容であるということによって当事者双方が、これは認識が一致しているところであるというところの理解、ここはわかりやすいと思うのですが、最初の前段のところはどちらなのかなというところがありますので、ここは明確にお示ししていただければなと思っております。

【中田部会長】 この3ページについて、ほかにご意見はございますでしょうか。それでは、この段階で国土交通省からお願いします。

【中田不動産課長】 最初の浅見委員の「実態的な」という話は置いておいて、法律的にどうかということでございます。これについては、37条書面は契約書そのものをもって37条書面とみなすとか、ほとんど契約そのもの、中身に入っているというようなことが実態上多いと認識しておりまして、その場合には明確に当事者双方で例えば雨漏りなら、それがあつたと書いたということは、それを書いた前提で価格などについても決定されているのではないかと思っておりますので、あえて法律上、別に法的な資料を添付するというのではないのかなと考えておりましたが、いま一度、浅見委員のご指摘を踏まえて検討してみたいと思います。

それから、山田委員の話でございましたが、こういう規定が置かれる前は、恐らく特記事項とか、そういうことで実際の契約、取引の中で記載されていた面もあろうかと思っております。非常に悩ましく考えておりましたのは、今回の法律の改正事項として、当事者双方が確認した事項ということで、建物の重要な、主要な部分などについてのこういう規定ができましたものですから、私どもとしてはここの場面で、今までのところ特記事項で書いていたことを一部書かれることもあるのかなということで、この例外事項、限定事項

についてご紹介申し上げたという背景でございます。実運用的にどういう欄で書かれるかという話が出てくるかと思うのですけれども、その辺はさらに詰めさせていただければと考えております。

林委員からのご質問もございました。双方が確認した事項の確認ということについて、積極的な意向なのかどうかというお話でございます。これはあくまでも売主、買主、双方がきちんと確認するということが必要なので、恐らく、買主としては、それは確認しなくてよいよとなると、これは消極的と呼ぶことがあるのですけれども、記載されないことになるだろうと考えております。実運用上、この辺非常に難しい部分でございますので、先生方には細かいことになるかもしれないのですけれども、本日、こういうテーマでご意見を賜りたく提出させていただいている次第でございます。どうぞよろしくお願いたします。

【中田部会長】 中川委員。

【中川委員】 今の林委員のご質問に関連してなのですけれども、恐らく売手と買手というのは、いろいろなもの確認して契約にこぎ着けていると思うので、それを全て書くというのは、例えば何かよくわかりませんが、インスペクションをする以外にここがこういう状況になっているというのは、例えば100個も200個も、多分、実際にはあるのではないかなと思うのです。そういう中で100個、200個を全部書くかという、恐らくそういうことは実運用上あまり現実的ではないような気がして、そういう意味では、林委員がおっしゃった価格交渉の中で非常に重要な事項として売手と買手が合意をして、それを宅地建物取引業法上の公的な記録としてとどめていくということについて、非常に積極的な申し出があったものについて記載をするというのが私は何となく現実的な話だと思います。要するに売手と買手が全て確認したものを書き切るというのは現実的ではないと思うので、林委員のおっしゃった積極的に意思が示されたという部分で決着するのが何となく現実的な話ではないかなと思います。すみません、感想ですけれども、そう思いました。

【中田部会長】 ほかに。宇仁委員。

【宇仁委員】 非常に難しいなとは思っているのですけれども、それは恐らく現実の売買契約書、これは37条書面としても交付されています。契約書としては、多分、容認事項ということで、契約時点で考えられる限りの、「危ないな」とか、「これは言っておかないといけないな」と思われることは結構たくさん書いてあるのが通常で、容認事項、特記

事項に何をどこまで盛り込むかということに多分、宅地建物取引業者の皆さんも心を砕いておられるのだらうと思うのです。そして、契約書に書いた容認事項と重要事項説明書とを一致させるようなご努力もなさっているのだらうと思います。だから、重要事項として説明したし、契約書にも書いたよということになっているから、そういう意味では今と変わりが無いのではないかとおっしゃる山田委員の話も非常に実務という点では理解ができるところなのですね。

ただし、資料3の1ページを拝見しましたら、この中には法第37条第1項第2号の2と赤字になっていて、ここでは、要は今まで山のように容認事項を書いていた中で、構造耐力上主要な部分と、「等」に含まれる、恐らく雨漏りの部分について双方が確認した事項であり、確認というのは同じ資料の2ページには重要事項として説明したという、その作業を経て、それが契約内容になりますよと、こういう立て付けなのかなと思うのです。いわば、これまでは軽重を付けずに契約書の中で容認事項、特記事項として列挙して「確認」し、重要事項説明も行ってた事項の中から、構造耐力上主要な部分と「等」に含まれる雨漏りの部分のみは、これまでと同じく「確認」という言葉を用い、これまでと同じく重要事項説明も行うけれども、契約内容になるという点で別の意味合いの「確認」ということなのだと思います。だけど、現実の契約書は構造耐力上主要な部分がどこまで、そのほかの容認事項はどこまでというのはわかれていない。雨漏りはどの部分なのか、わかりますけれども。もっと言うと例えば確認できないけれども、この建物の経過年数とか、使用状況とかを見たら、構造耐力上の柱のどこかがちょっと腐食している可能性があるかもしれないというようなことも書いた上で、それでも買いますかというようになっている。

その上で、買うのであれば、価格としてはそれは当然、減額になりますよという交渉をして、条件交渉して落ち着いた上での契約書というのもあります。今まで書かれていた容認事項が、法第37条第1項第2号の2の確認に当たるのか。見えていないけれども確認になるのかという、そこら辺が多分、ものすごくわかりにくいところで、それは「確認」という当たり前の普通の言葉が醸し出す、それぞれが思っているイメージが若干ずれると、それだけで紛争になってしまうので、ここらあたりを何とかならないものなのかなという感想めいたことで恐縮ですが。

【中田部会長】 あわせてございますでしょうか。それでは、熊谷委員。

【熊谷委員】 関連するところなのですが、不動産業課のご説明の中で、原則、例外というような表現があったのでなかなか実務的には戸惑うところがあるのだらうと思うので



すね。実際に今までいろいろ話に出ているとおり、特記事項という形でいろいろな不具合の状況を書いている事業者が多いというのはそのとおりなので、そういうものを今度、確認という作業の中で何か法律上位置づけるというのは、今回の法律改正の意味だと思いますので、そこで何をしなければいけないのかというのは、必ずしも明確ではないというところが戸惑いの原因なのかなという気がいたします。

ただ、恐らく良心的な事業者の方はそういうものを行っているのですが、紛争が起こるときというのはそうではない事業者の方で、そのあたりを全く書いていないというところがあって、なおかつ本当にお互い合意したのかどうか分からないというところがあって紛争になるので、そういう意味では、きちんとした事業者がやっていることではあったのでしょうけれども、改めて宅地建物取引業法上、こういったものをきちんと37条書面の中で確認して位置づけるということは、それは非常に意味があるということだと思います。必ずしも、いわゆるインスペクションが原則なのではなくて、インスペクションも含めた広い意味でいろいろなこういった構造耐力上主要な部分等についての不具合の状況を確認すればそれを書くということなのだと思います。中でも、もしインスペクションがあるのであれば、それは明確にきちんと書きましょうというような位置づけになるのかなという気はいたしております。そういう中で、宇仁委員もおっしゃったとおり、確認というのはどこまでを意味するのか。37条書面で要求されている確認がどこまでの確認なのかというところは、何らかの形で明確にしたほうが実務はわかりやすいのかなという気はいたします。

以上です。

【中田部会長】 ほかに関連したご発言はございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、お答えをお願いいたします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。非常に悩ましいところなのですが、私はこの37条で改正されたところについては、やはり客観的で、かつ専門的な調査に基づく確認であるというのが基本であると考えています。専門家が行う調査については、専門性、客観性は基本的にあるだろうという前提でそれを書いていただこうと思っております。先ほど来、宇仁委員、熊谷委員の話にもありましたけれども、確認というところでどこまで認めるかということについては、「あるかもしれない」ということに関するものについては、今回の法改正のこの部分に該当するものではないだろうと私どもは考えてございます。

先ほど来、ご指摘もいただいておりますが、今までも特記事項とかでいろいろ書いている事項があるということがあるので、それをそのまま全部ここで書くのかというと、それは若干話が違うのかもしれないなという意識でおります。ただ、今まで特記事項で書いていた中身については、実は本当は明らかに雨漏りがあって、買主、売主が積極的にどうか、これはきちんとお互い認めた形で明らかに残しておきましょうということで書いた部分もあったと思うのですね。

本来的にはインスペクションを念頭に置いていますけれども、きちんと今までも双方の積極的な意思のもとで残してきた記録の部分について、今回のこの法第37条第1項第2号の2のところに記載するということがあり得るのかなという整理で今のところ考えているような次第でございます。ただ、本日もいろいろな観点から、先生方からご意見をいただいておりますので、いま一度検討もさせていただきまして、次回審議会に向けましていろいろ整理を続けていきたいと思っております。ありがとうございます。

【中田部会長】 さらにこの問題についてご発言ございますでしょうか。どうぞ、山野目委員。

【山野目委員】 今話題になっていることの議題に加えて、1つ前の議題についてもそうではありますが、資料の調製について事務局にお願いがあります。35条、37条は丸裸で掲げられていますが、35条第1項、37条第1項であろうと考えます。

あわせて、この種のものをお出しいただくときに現在の重要事項説明の仕組みなどで関連するところも資料としてお示しいただいて、ご説明いただいたほうがよろしいものではないでしょうか。

1つ前の議題で齊藤委員からマンションについてお尋ねがあつて、重要事項説明の関係で整理を要する事柄の注意喚起がございましたけれども、現行の6号が定めていて、それを受けて内閣府令・国土交通省令で定めている事項と、今回、6号の2で入る事項との間に整理を要する問題があつて、そのところをまた整理してごらんに入れば、齊藤委員から前回に引き続き問題提起をいただいていることについての議論が深まると感じます。前回も今回もマンションで話が盛り上がりまして、マンションは鬼門であると感じますが、多分、次回もマンションで盛り上がるのではないかと思いますから、よろしく願います。

【中田部会長】 ありがとうございます。

ほかにご意見ございますでしょうか。この売買契約締結関係以外も含めて、全体につい

て。それでは、林委員。

【林委員】 インスペクションもしくは建物状況調査ということの制度説明資料を国土交通省のほうでご用意されるという話が出てきたかと思うのですけれども、用語の正しい理解を深めるという意味で、やはり今我々が議論している建物状況調査と、例えば既に行われている住宅診断とか住宅検査との違いですとか、あるいは建築士の行う建物状況調査と宅地建物取引士の行う重要事項説明の違いですとか、あるいはそこまで踏み込む必要があるのかなとは思いますが、例えば米国型と言われるインスペクションですとか、そこら辺の意味の違いというものをもし明確にしていただければ、制度説明資料の中で大変助かるなと思っております。

以上です。

【中田部会長】 ほかにご意見ございますでしょうか。今、お2人の委員からお出しいただいた今後こうしたほうがよいということでもございましたが、これについて何かございますでしょうか。

【中田不動産課長】 山野目委員、ありがとうございます。私どもも資料、追いついていないところでこのようなことになっていきますけれども、次回に向けまして共同住宅の話もしっかり詰めていきたいと思っております。

また、林委員からいただきましたご指摘については、用語その他Q&Aをこれから我々は、業界の皆様や国民の皆様にご理解いただくように、きちんとご説明していかないといけないので、その辺は連携をとらせていただいて、中身を詰めてまいりたいと思っております。どうもありがとうございました。

【中田部会長】 ほかにご意見などございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、おおむね予定した時間となりますので、本日の審議はこれまでといたします。事務局から連絡事項がありましたら、よろしくお願いいたします。

【中田不動産課長】 ご審議、ありがとうございます。次回の不動産部会でございますけれども、12月26日、年の瀬で大変恐縮でございます。12月26日、月曜日の15時から17時に開催させていただく予定でございます。詳細につきましては、委員の皆様にご追ってまたご連絡をさせていただければと思っております。

なお、本日、お配りいたしました資料につきましては、席の方に置いていただきますれば、結構大部なものでございますので、後ほど事務局より送付させていただきたいと思っております。

本日は、長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。

— 了 —