

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（第29回）

平成28年12月26日

【中田不動産課長】 それでは、定刻になりましたので、ただいまから第29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たいと思っております。

本日は、年の瀬、大変皆様お忙しい中、ご多用のところ、ご出席を賜りまして、まことに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ひいたします。

それでは、お手元にお配りしております資料についてでございますが、議事次第に記載のとおりですので、ご確認をお願いしたいと存じます。資料の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、審議の中でご発言をいただく際には、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、ご発言の終了時には再度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。

本日もご出席の委員は、お手元の座席表のとおりです。16名の委員の皆様全員にご出席いただいております。不動産部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、カメラのほうはもうよろしいですか。はい。それではカメラ撮りはここまでとさせていただきます。

それでは、以降は中田部会長に進行をお願いしたいと存じます。中田部会長、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

【中田部会長】 どうぞよろしくお願ひいたします。不動産部会の議事を進めたいと思っております。まず、お手元の議事次第の2、改正宅地建物取引業法の施行に向けて（とりまとめ）でございます。この不動産部会では、改正宅地建物取引業法の施行に向け、改正法の運用のあり方等について審議を重ねてまいりました。本日はこれまでに委員の皆様からいただいたご意見を踏まえた部会としてのとりまとめを行いたいと思っております。それでは、事務局からとりまとめの案の説明をお願いいたします。

【中田不動産課長】 それでは、資料に基づきましてご説明させていただきます。

最初に、改正宅地建物取引業法の施行に向けてのとりまとめということで、委員の皆様方にはこれまで今日を含め3回にわたりまして改正宅地建物取引業法、特にインスペクシ

ョンと呼ばれる建物状況調査の関係でご議論を重ねてご指導を賜ってまいりました。それに基づきまして、今までの整理ということもありますので、とりまとめに向けた整理をしましたのが資料2-1、それから参考資料としまして資料2-2、こちらを主にごらん賜りながらご説明を申し上げたいと存じます。

資料2-1の改正宅地建物取引業法の施行に向けてというもので、おめくりいただきまして、目次の後ろに1ページというのが出てまいりますので、こちらのほうを用いながらご説明させていただければと思います。

1ページ、まず、「はじめに」ということで、これまでの大まかな整理をさせていただいております。本年6月に宅地建物取引業法の改正が行われ、建物状況調査（インスペクション）の活用などを内容とする改正が行われました。既存住宅の流通にかかわる関係者が非常に多く、多岐にわたるということの中で、宅地建物取引業法の施行に当たり、その内容が円滑かつ適切に実施されることが極めて重要だということで、これまで不動産部会におきまして、改正法の運用のあり方などについて3回にわたり審議を重ねていただきました。今般、次のとおり考え方をとりまとめるということで、「I.」以下になります。

まず、I.改正法における建物状況調査の実施方法についてということで、実際、インスペクションをどのようにするのかということについてのまとめでございます。まず1番目、建物状況調査の対象部位ということでございます。本文一番上、最初の段落でございますように、建物状況調査は、売主・買主が安心して建物の取引の判断が行えるように、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分につきまして、その状況を客観的に調査するというものでございます。このために、建物の基本的な品質、性能に係る部位の状況を調査することが基本となるということでございます。これに関しましては、次の段落に記載がございますが、平成25年、国土交通省において既存住宅インスペクション・ガイドラインを定めておりまして、同ガイドラインに沿ったものとするのが適切ではないかと考えております。また、3段落目の「同時に、」以下のところでございますけれども、建物状況調査を実施したということであれば、その結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入することができる制度とするのが適切ではないかと考えております。こういったことから、「このため、」以下の下線部になりますけれども、改正法に基づく建物状況調査の対象部位というのは、国土交通省の既存住宅インスペクション・ガイドラインを踏まえつつ、既存住宅売買瑕疵保険に加入する際に行われる現場検査の対象部位、具体的には基礎、壁、柱などになりますが、これと同様のものとするということが適切であるということに

してございます。

そしてまた、誰が建物状況調査を実施するのかといった問題につきまして、2.で整理しております。建物状況調査の結果というのは、既存住宅の取引を行う上で重要な判断材料となります。特に実施主体として重要でありますのが、1ページ一番下になりますが、①建物の設計や調査に関する専門知識を有していること。そしてめくっていただきまして2ページ目一番上になりますけれども、適正な業務執行を担保するための指導・監督の仕組みが制度上確保されていること。それから3番目には、円滑な調査の実施のために必要な人員が確保されること。こういった点が必要だということでございます。現時点では、こうした要件を満たす主体としては建築士が挙げられるところでございます。※を打っておりますけれども、文字が少し小さくなりますが、建築士については、設計、工事監理の業務を担うということで、建築士法に基づく監督・処分等が可能です。その中で、現時点では約1万8,000人の建築士が既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づく講習を受けてインスペクターとして登録されている状況にございます。こうした建築士が挙げられるところでございまして、建物状況調査の実施主体については調査に係る一定の講習を修了した建築士とすることが適当であるということで、平成30年4月1日の施行に当たっては建築士というのを考えているところでございます。

ただし、他の主体であっても、要件を満たしている建物状況調査を客観的に適正に行える状況となれば、実施主体を建築士に限らなくてもよいのではないかというような論点も不動産部会でご議論いただいたところでございます。下線部になりますが、安心な取引環境の整備を一層進める観点から、全国における建物状況調査の実施状況等を適切に検証しつつ、引き続き、建築士以外の主体による建物状況調査の実施を可能とする場合の枠組みなどについて検討を継続するべきであるというように整理させていただきました。私どもとしては、本審議会の今後のご議論を踏まえて、平成30年4月1日の施行に当たりましては、建築士を念頭に置いて進めさせていただくつもりでございますけれども、審議会のご意見、ご指導のもとでこういう意見をいただきながら、別途、さらに建築士以外の方々によるインスペクションが可能かどうか、可能とする場合にはどのように制度というのを考えたらよいのか、そういったことを含めて検討を進めさせていただこうと思っております。

なお書きにつけさせていただきましたが、例えば宅地建物取引士の方が建築士を兼ねていて、その取引について自分で建物状況調査を実施するのがよいのかどうか、このような

話もございました。これについては、下線部になりますが、自ら取引の媒介を行う場合など、当該取引に利害関係があるような場合にあっては、売主・買主の同意があればよいかもしれませんが、そういった状況を除いては、建物状況調査の実施主体となるのはやはり適当ではないというように整理をさせていただいております。以上が、まず建物状況調査の実施方法についての整理でございます。

2ページの「Ⅱ.」になりますが、ここからが法律の規定とのかかわりのある解釈に関するものでございます。まず、「Ⅱ.」では建物状況調査等に関連する宅地建物取引業者の業務に関するものでございます。1で建物状況調査を実施する者のあっせんについて記載しております。改正法第34条の2第1項第4号を追加しておりますけれども、標準媒介契約約款でどう書くかという話でございます。この1については、改正法の趣旨を踏まえて標準媒介契約約款に建物状況調査を実施する者のあっせんについての記載をするのですけれども、あっせんについては、売主からあっせんの希望を受けた場合に複数の業者を順番にあっせんする場合であるとか、あるいはこの人だと決めてあっせんする場合であるとか様々な対応が考えられるところでございます。3段落目、「このため、」からの下線部の段落になりますけれども、あっせん先の業者名をその都度変更するということになることと媒介契約の変更ばかりになってしまっていて適切ではないのではないかとということも考えられますことから、国土交通大臣が定める標準的な媒介契約書面である標準媒介契約約款におきましては、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項としては、あっせんの有無についてのみ記載するというところで、資料2-2、参考資料の8ページをごらんいただければと思います。記載イメージとございます。建物状況調査を実施する者のあっせんの有無、これだけを記載するというところでどうかということを考えてございます。

それから、資料2-1、3ページの頭に移らせていただきます。このあっせんというのはどこまでやればあっせんなのかというようなご議論がございました。この改正法に基づくあっせんについては、建物状況調査を実施している業者に関する単なる情報提供というのではなくて、売主または買主と建物状況調査を実施する業者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配することが求められるのではないかと考えております。参考資料の9ページをごらんいただければと思います。建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんの流れということで、このフロー図は売主側を想定したフロー図になってございますけれども、左手、売主に建物状況調査の制度の概要を紹介したりするわけでございますけれども、売主が事業者のあっせんを希望するかどうか

かということで、希望があるという場合は青い部分に行きます。その場合に、宅地建物取引業者は売主にあっせん可能な事業者の会社などの説明をし、あるいはあっせん先の事業者に売主の希望がありますよという連絡をした後、その次の四角でございますが、売主と事業者の間で調査の実施に向けて具体的なやりとりが行われるように手配する。この中身はということで、吹き出しで「例えば、」と書いてございます。事業者が作成した建物状況調査費用の見積もりを売主にきちんと伝えるとか、あるいは建物状況調査実施の意向を売主にきちんと確認していくとか、具体的にインスペクション業者とインスペクションしたい売主をきちんと結ぶというところまでやっていただくというのがあっせんということで、単に「こういうインスペクション業者がいますよ」というような情報提供では足りないのではないかとということで、本文である資料２－１でも記載をさせていただいております。

資料２－１に戻りますが、次に、建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明の点でございます。まず初めに（１）重要事項説明の内容というところですが、どういう内容を説明するのかということでございます。建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明については、消費者の利益の保護と既存住宅の取引の安全確保の観点から、既存住宅の取引を行おうとする買主等が物件の現況を十分に理解した上で意思決定できるようにするためのものです。「このため、」ということで下線部になります。重要事項として説明する建物状況調査の結果の概要は、客観的に適正な内容のものであるということが重要であり、国土交通省の既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づく既存住宅現況検査結果報告書の検査結果の概要と同様のものとするべきであるとしております。同時に、宅地建物取引士が重要事項説明に用いる建物状況調査の結果の概要の書面については、調査を実施した者が責任を持って作成するというので、建築士が調査を実施したということであれば建築士に作成してもらうことが重要だということで、参考資料の１０ページをまずごらん賜ればと存じます。重要事項説明書の記載イメージでございますが、建物状況調査を実施しているかどうかというので、実施している・実施していないというところに丸をつけていただきます。実施している場合には、その下の箱ですが、建物状況調査の結果の概要ということで、「別添のとおり」とあります。この別添については１１ページをごらんいただければと思います。建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）とありますが、これは今のインスペクションで作成しております検査結果報告書の概要と同様のものになっていきます。一番下の欄になりますと、建物状況調査の実施者についての記載がございます。ここに実施した建築士の氏名等を明記するというようなことを考えているところでござい

ます。

資料2-1に戻っていただきまして、3ページの2(2)になります。重要事項説明の対象となる建物状況調査の範囲ということで、随分前のものでもよいのかとか、重要事項説明をするべき建物状況調査というのはいつのものなのかという論点に関するものでございます。建物状況調査の結果というのは、既存住宅を取引する上での重要な判断材料になるということで、重要事項として説明する内容については、取引時点での物件の現況と大きく乖離しないことが求められるということです。既存住宅の安心な取引環境を整備する観点から、建物状況調査の結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険の加入を促進する必要もあることから考えますと、既存住宅売買瑕疵保険は、現場検査の実施から1年以内の住宅を保険引き受けの対象としているという状況でもございますので、重要事項説明の対象となる建物状況調査につきましては、調査を実施してから1年を経過しないものを対象とすることが適当であるということで考えてございます。これは改正宅地建物取引業法で建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明が規定されたことに伴って調査を実施してから1年以内のものを対象とするということなのですが、その下の段落になります。調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数あるといった場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査を重要事項説明の対象とするべきということで、まず1年以内のものが複数ある場合には、直近のものについて説明すれば法律上の重要事項説明の規定の趣旨は足りるというのが1点でございます。ただし、その下の段落になりますが、1年以内の直近の建物状況調査以外で劣化事象が確認されている場合など、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査が別途あり、それを認識しているというような際には、消費者の利益などを考慮し、宅地建物取引業法47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても買主等に説明することが適当であるというように整理をさせていただきました。

この宅地建物取引業法第47条ですが、1枚紙で資料の一番下に参考ということで条文を用意させていただきました。法第47条というのは、業務に関する禁止事項を定めております。中身でございますけれども、宅地建物取引業者は、その業務に関して宅地建物取引業者の相手方に対し次に掲げる行為をしてはいけないということで、法第47条第1項でございますけれども、少し文章が長いのですけれども、内容としましては、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為は禁止されて、その中身はというので第1項第1号イからニまで定められています。そのうちの最初のイに、第35条第1項各号又は第

2項各号に掲げる事項とございます。法第35条というのが重要事項説明に関する事項でございまして、法第35条第1項各号の中に建物状況調査の話が入ってくるということで、この建物状況調査に関して、取引に影響を与える、マイナスかもしれないというような状況にある中で事実をきちんと言わないというのはこの条項に抵触するおそれがあるのではないかと考えられます。ちなみに、左手の※になりますが、法第47条の規定に違反した場合ということで、最初の※でございます。法第47条に違反した場合には法第65条第1項の規定に基づいて必要な指示を国土交通大臣または都道府県知事がすることができる。あるいは同条第2項に基づきまして、1年以内の期間を定めて業務の全部または一部の停止を命ずることができる、こういう処分がございまして、それから2つ目の※があります。これは罰則に関するものでございまして、法第47条の規定に違反した行為をした者に対しては、罰則として2年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金が定められております。法第47条違反ということになるとこういったペナルティーがあるということで、こういうことをきちんと意識しながら必要な情報を買主等に説明してもらうということが適当だという趣旨でございまして、調査を実施してから1年以内の直近の建物状況調査以外で別のものがあつたという場合、これは1年以内のものでもそうですし、1年よりも前、例えば1年3カ月、2年前、こういったものについてもやはり消費者の利益を考えた場合にきちんとお話をいただくというふうなものであるというふうなものであると思います。

また3ページ一番下でございまして、建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合などはどうかということで、これは重要事項説明時点での建物の現況が建物状況調査を実施した時点と異なる可能性があるということなのですが、4ページの一番上の段に2点ございまして、1つ目として、自然災害などによる建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断するというのはなかなか難しい。2つ目に、自然災害が発生する以前の建物状況調査において劣化事象が確認された場合などには、その結果がやはり判断の参考にはなるだろうというようなことなどから、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とすることが適当であるというように整理させていただきます。

それから4ページの「3.」になります。書類の保存の状況に関する重要事項説明ということで、重要事項説明の対象となる保存書類についての内容でございまして、(1)重要事項説明の対象となる保存書類の範囲ということであります。この保存状況に関する重要事項

説明というのは、既存住宅の購入判断などに大きな影響を与えると考えられる一定の書類の保存の有無などについて、買主等が事前に把握した上で取引に関する意思決定を行えるよう法律に新たに規定したものでございます。既存住宅については、満たすべき建築基準法令への適合性が不明確である場合には、例えば住宅ローンの借り入れ、あるいは既存住宅売買瑕疵保険の付与といったことなどが円滑にされない可能性もあります。そのほか、居住開始後に適切に既存住宅のリフォームあるいはメンテナンスといったことを行うために、当該住宅の設計図書などが必要となる場合があります。こういったことを踏まえまして、下線部になりますが、建物の建築及び維持保全の状況に関し、重要事項説明の対象として保存の有無を明らかにする書類は、4点がございしますが、建築基準法令に適合することを証明する書類、新耐震基準への適合性を証明する書類、新築時及び増改築時に作成された設計図書類、新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類とするべきであるということで、参考資料の12ページをごらん賜ればと存じます。こちらは、今申し上げた4点をより具体的な記載に置きかえたりもしてございますが、例えば一番上、左の欄になりますと、確認申請書及び添付図書並びに確認済証、それから2段目の欄ですが、新築時の検査済証、それから増築または改築を行った住宅である場合には、増築または改築時の確認済証など、それから4段落目は、建物状況調査を実施した住宅である場合には建物状況調査結果報告書、それからその下、既存住宅性能評価を受けている住宅である場合にはその評価書、さらには、その下でございしますが、特定建築物である場合には、定期調査報告書というのが出されますのでその書類、一番下は、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合、新耐震基準に適合していることを証する書類といったようなところが例として挙げているところでございます。こういったところの書類の保存状況を説明することになるかと思えます。

本文に戻りますが、4ページ3.(1)の一番下、なお書きをつけております。区分所有建物のマンション管理組合など、売主以外の者がこれらの書類を保有している場合には、書類を実際に保有している者についても説明するべきである。つまり、誰が持っているかというのを明らかにしていただくべきではないかと考えております。

それから4ページの(2)をつけさせていただいております。基本的に売買のことを念頭に様々なご議論もいただいていたのですが、貸借の場合はどうなのかというような論点も本審議会でご提示いただいたところでございます。今般の法改正については、既存住宅の安心な取引環境を整備し流通を促進することを目的に行われたものであり、こうした観

点から、書類の保存状況に係る重要事項説明の規定も整備されたところであります。貸借では、売買に伴う既存住宅の流通とは異なり、借主による住宅ローンの借り入れ、リフォームなどの実施は一般には想定されていないということがあります。下線部になりますが、貸借の場合においては、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況についての重要事項説明の対象外とすることが適当であるというように整理をさせていただきました。ただし、貸借の場合でありましても、最近ではDIY、ドゥ・イット・ユアセルフというようなことを言われますが、借主が一定の手を入れてもよいというような契約もございます。そういった場合には、リフォームなども想定されてくるということがございますので、貸借の場合であっても、戸建ての賃貸借でリフォームが可能な場合などにおいて、消費者の利益などを考慮して借主に同書類の保存状況について説明することは差し支えないというように整理をさせていただきました。

それから5ページでございます。次に37条書面の記載ということでございます。37条書面については、参考資料13ページもごらんいただきながら本文を見ていただければと思います。改正法第37条第1項に基づき売買契約等の成立時に契約当事者に交付する書面、これがいわゆる37条書面です。37条書面は契約を媒介した宅地建物取引業者が当該契約の一定の事項を書面にすることで契約内容を明確にする、そして契約成立後の紛争を防止することを目的としたものでございます。今般、建物状況調査に関連して37条書面に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を記載することが新たに定められたところでございます。これは構造耐力上主要な部分等のひび割れとか雨漏りなどを37条書面に記載することで、契約成立後のトラブル防止を目的に設置されたものでありますけれども、契約当事者が不確かな、あるいは不明確な認識のもとで37条書面に記載するということが、かえって後々トラブルを引き起こす原因となりかねないということで、どこまで書くのかというようなことを前回の審議会でご議論を賜りました。下線部になりますが、「このため、」ということで、当事者の双方が確認した事項というのは原則として建物状況調査など既存住宅について専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅地建物取引業者が説明した上で契約締結に至った場合の当該調査結果の概要を37条書面に記載することとすべきであるということで、まず建物状況調査を実施していただいて、重要事項として説明したということで、その内容を37条書面に記載していただくということが原則ではないかと考えております。また、これ以外の場合については、既存住宅の現況について当事者双方がどのような認識

に基づいて契約を締結したかが明らかでないということで、「当事者の双方が確認した事項」は「無」として37条書面へ記載することが適当ではないかと考えております。

参考資料の13ページをごらんいただきますと、左手に専門的な第三者による調査結果を重要事項として説明した場合、①になります。この場合には、双方が確認した事項として、確認した資料についての資料作成者、それから資料作成の年月日というようなところを記載していただくということになります。あるいは建物状況調査の結果の概要ということで、結果の中身を記載していただく。右手に②という箱がございます。①以外の場合は、原則として該当事項は「無」と記載していただくというようなことを予定しております。ただしということで、13ページの下欄になります。かぎ括弧で書いてございますが、契約の当事者の双方が建物状況調査等の結果以外において客観的に劣化事象を確認する、そのほか写真などをもとにして、「これは雨漏りしていますね」とか客観的に確認する。そしてその内容を取引価格に反映する。「ここがこういうふうに雨漏りしているのだから何百万円調整してよ、まけてよ」といった場合などです。既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるもので、かつ、それが法的にも契約内容を構成していると考えられる特別な場合においては、その内容を記載するというので、参考資料の13ページ下の欄、赤字になっておりますけれども、四角の中に記載させていただいております。例えば、売主及び買主は、本件建物2階南東側居室の天井に雨漏りの跡（写真別添）が存することを目視により確認したといった形で記載してはどうかというように考えてございます。

本文に戻りますけれども、5ページ「Ⅲ.」でございます。その他改正事項に係る部分になります。まず、売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告という点でございます。取引物件に係る売買または交換の申込みに関する報告は、宅地建物取引の透明性の向上を図る観点から、宅地建物取引業者による伝達を確実なものとし、媒介依頼者が適時かつ適切に物件の取引状況を把握できるようにすることを目的に規定の改正を行っております。こうした目的を踏まえまして、当該報告が実務上も適切に行われるようにするため、国土交通大臣が定める標準媒介契約約款を改正しまして、物件の売買または交換の申込みがあったときは、媒介依頼者に対して遅滞なく報告することを宅地建物取引業者の義務として追加するのが適当であるということで、参考資料ですと14ページになります。赤字の部分ですが、売買または交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なくその旨を報告するというようなことで、標準媒介契約約款のところにも盛り込んではどうかということでございます。

本文5ページの一冊下、なお書きで書かせていただきましたけれども、改正法に基づく報告というのは、やはり買受申込書など売買等の希望が明確にされた文書による申込みがあった場合に行っていただくというのが適当であるというようにしております。どの時点でというような話がありましたので、口頭のやりとりの中で不明確な場合に一々報告するというのはどうかというような点もありますので、きちんとした書面による申込みといったところを基準にしてはどうかということでございます。

あと2点ほどになります。6ページ、一番上、IV.になります。媒介契約書面への反社会的勢力排除に関する条項の追加ということで、これは実は今般の法改正に基づきます標準媒介契約約款の改正の機会を捉えまして、近年の社会的要請であります暴力団等の反社会的勢力排除に関する事項を標準媒介契約約款に追加するべきであるということで、参考資料としては15ページになります。甲及び乙は相手方に対して次の事項を確約するというので、みずからが暴力団等でないこととかに始まりまして、第3項にわたるまで、現時点で既に行われているところも踏まえまして、標準媒介契約約款も改正するという内容になってございます。

それから本文に戻りまして最後になります。6ページ5番目、改正法施行に当たっての留意点ということで、本審議会でこれまでの議論の中でも、国土交通省の出す告示あるいは通知といったものもあるのですが、それよりも、実務上運用していくに当たってきちんとしたQ&Aでありますとかパンフレットでありますとか、こういったものについて施行までにきちんと整えていくべきである、それをもとに業界の関係者の皆様方の理解を深めるべきであるというような話をいただいております。それでV.留意点ということで整理をさせていただきます。改正法施行に当たっては、建物状況調査などに係る新たな制度の趣旨・内容について広く周知の徹底を図るとともに、関係者が改正法の内容を円滑かつ適正に実施できるよう環境整備を行うことが重要である。このため、国においては上記を踏まえた関係省令等の整備を行うとともに、関係する事業者団体などと連携しつつ、改正法の施行に向けて次のような取り組みを行うよう検討を進めるべきであるということで、1つ目、建物状況調査、既存住宅売買瑕疵保険についてのパンフレットなどの作成、2つ目、建物状況調査を実施する者の検索システムといったものの構築、3つ目、改正法の内容に係るQ&Aの整備等ということで、本意見のとりまとめを踏まえまして、今後の運用に当たって微に入り細にわたりいろいろ対応を進めるべきであるというようなことで締めくくらせていただいております。

私どもとしては、本意見を踏まえてさらに検討も深めていくこととなりますが、3回にわたる審議会不動産部会の意見を取りまとめとして事務局のほうで整理させていただいたのは以上でございます。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す。

これまでの2回の会議で委員の皆様からお出しいただきましたご意見、ご議論を踏まえて事務局からご提案いただいたものと存じます。それでは、この取りまとめ（案）に関しまして、ご意見、ご質問あるいは今後の改正法の施行や運用に向けてのコメントなどございましたらお願いいたします。

それでは山田委員、その次に井出委員、お願いいたします。

【山田委員】 資料2-1の中で2点確認というか、意見があります。まず、資料2-1の2ページの中段に出てきます、「なお、建物状況調査の実施結果に関する」というところで、「自らが取引の媒介を行う場合など当該取引に利害関係がある場合にあっては、売主及び買主の同意がある場合を除き、建物状況調査の実施主体となるのは適当でない。」ということで、こここのところの説明に関しまして「売主及び買主の同意がある場合を除き」と記載されていますので、必然的に同意があった場合には了解されるということになります。ハードルを下げさせていただいたことはかえってありがたいところではあるのですが、後段で、37条書面のところなどに「専門的な第三者」という言葉が多々出てまいりますので、「第三者性」ということを考えた場合に、この「同意があった場合」というのが、おそらくある程度名前が知られたといえますか、社名を皆さんがよくご存じの不動産会社とかであれば信用がありますので、「当社が実施主体となっても安心です」ということになれば、かなりこの部分の「同意がある場合」というのが件数とすると増えるのではないかなと思います。それがよいか悪いかは別にしまして、その辺のところを整理しておく認識が必要かなと思いました。

それからもう1点は、5ページの、やはり中段になります。ただし書きのところでございます。いわゆるインスペクションに関して、前回の委員会でいわゆる法律的なたてつけにつきましては考え方をよく聞いて理解ができました。前段の、「調査結果の概要を基本とする」ということは明確でいいと思うのですが、このただし書きのところからの内容につきましては、「特別な場合」とまでこだわらなくてもよいのかな、もう少しハードルが下がってもよいのかなというように少し感じます。以前にも話がありましたけれども、我々が重要だと判断すれば、実際に特記事項に記載されたことについて、これは契約書の特約条

項等に記載して売主・買主ともに確認の上、了承したということはかなりあります。逆に、資料２－２のほうで具体的に事例が出ているのですが、改正法第３７条第１項第２号の２の事項と特記事項とのすみ分けというのが、我々が実務でやる場合にかなり判断に苦しむところだと思うのですね。いわゆるあくまで一つの記載の方法として、今回の改正になった改正法第３７条第１項第２号の２に関して、「この部分は契約書のこの部分でこうだ」と示していただきたい。それ以外のただし書きに関しては、今までの特約事項で我々が実務でやっていたようなことと同じような判断で、実務者には説明したほうがかえってわかりやすいかなというように思います。具体的に周知させていく場合には、この辺のことに配慮をお願いできればありがたいなと思います。

以上でございます。

【中田部会長】 今、２点についてご意見を頂戴しましたが、もし関連するご意見がございましたらお願い致します。では、林委員。

【林委員】 今の買主・売主双方の同意という部分についての関連でございますけれども、こういう同意がある場合には宅地建物取引業者も建物状況調査の実施主体になれるケースがあるというお話かと思えます。今後、我々宅地建物取引業者の中では、建物状況調査というものを一つのビジネスとして展開していくというところで、例えば子会社もしくは資本傘下の会社においてその業務をやらせるという局面も出てくるかと思うのですけれども、そうした場合に、この際の同意というものについては、当該宅地建物取引業者に対して行えば足りるのか、その子会社ないしは資本傘下の会社に対しても同じように同意を与える必要があるのか、その点について確認をさせていただきたいというのが１点でございます。

【中田部会長】 ほかに関連するご意見はございますか。はい、宇仁委員。

【宇仁委員】 先ほど山田委員からのお話があった部分で、資料２－２の１３ページと、資料２－１の５ページのところなのですが、ここは確かに非常に難しいなど、多分現場が難しいのだろうなと思えます。まず、資料２－２の１３ページです。①の「双方が確認した事項」については、資料２－１に書かれている、「専門的な第三者による調査が行われて、かつ重要事項説明までがなされたもの」がここでいうところの確認した事項であると考えます。しかしながら、そうは言いながら、資料２－２の１３ページの下の方に、「双方が確認した事項」という記載があって、また「確認」という言葉が出てきて、この中には、例えば天井に雨漏りがあって、それを目視により確認しましたよというよう

なことが書かれています。さらに、取引実務上は、売買契約書をもって37条書面として
いますから、その売買契約書の後段には容認事項もしくは確認事項として、双方が確認し
た事項が書かれるというたてつけになってしまっていて、「確認」という言葉が3つ出てきて、
その3つの「確認」は少しずつ意味が違うのですかね。つまり資料2-2の13ページの
①の「当事者双方が確認した事項」というのは、これはまさに改正宅地建物取引業法第3
7条第1項第2号の2でいうところの「確認」、13ページの下の「確認」というのは、法
第37条第1項第2号の2に類似するけれどもそのものではない確認で、容認事項に書か
れてくることは契約の趣旨を解釈するに当たっての確認ということになるということとし
ょうか。民法の先生のご意見もぜひ伺いたいと思うのですが、この辺が少しわかり
にくいかなという気はしております。

【中田部会長】 今の2点に関しましてほかにございますでしょうか。

それでは、ただいま3人の委員から2点についてのご意見、ご質問を頂戴しましたが、
これについてご説明をお願いしますでしょうか。

【中田不動産課長】 まず、本文の2ページ目のなお書きの部分になるかと思いますが、
2ページ目の中段、売主及び買主の同意があれば、建物状況調査の実施主体に例えば
建築士資格を有する宅地建物取引士がなってもよいのではないかというような話でござい
ます。ここの部分については、建物状況調査を実施する者は建築士としてスタートさせて
いただくということを考えているのですけれども、例えば地域によっては、宅地建物取引
士で建築士資格を持っている人はいるが、なかなかほかに建築士資格を持っている方がい
らっしゃらないというようなケースも想定されます。本来、宅地建物取引士は媒介を行う
立場なので、媒介を行う者が建物状況調査を実施して、「この物件は大丈夫ですよ」とい
うのはどうかということで、基本的には避けていただきたいのですけれども、今、申し上げ
たような場合にはよいだろうということで、そのなお書きのところを用意させていただ
いております。今、山田委員から、この部分が増える可能性もあるというご指摘があるので
すけれども、そこがどこまで増えるかわからないというようなところもございますし、あ
わせて、林委員からありました子会社などについては、媒介そのものをするわけではない
ので、そこまで縛るということではなかろうというように考えてございます。建築士とし
ても、建築士法に基づいて自らの専門性を生かして客観的に適正に仕事をするというこ
とが前提でございますので、媒介する役割と建物調査をする役割と重なるというところをま
ず避けていただきたいということで、それ以外のところについて厳しく縛るというのは、

現時点では考えていないというのが事務局としての考えでございます。

それから、本文5ページ目になりますけれども、中段のただし書きで、37条書面の話をいただいております。「特別な場合」というように記載してございますのは、本審議会でもご議論のある特記事項の話も想定してございます。特記とは特別な記載事項ということで、そういったことを意識して特別な場合というようなことで表現をさせていただいているところでございます。山田委員から話のありました今までの特記事項の記載もあるではないかということなので、そういったことについては特別な場合ということに該当してくるのだというように思っております。

宇仁委員から、「確認」という言葉が少しわかりにくいということでご指摘ありましたが、37条書面については、法律上の話で言いますと「双方が確認した事項」となっておりますから、その確認した事項というところに合わせての記載になりますので、資料2-2の13ページの①、②の記載の部分とあわせまして、かぎ括弧の部分、今、特別な場合といったところも、改正法第37条第1項第2号の2の双方が確認した事項というところの「確認」と法文根拠上は同じになってくるというように考えてございます。

以上でございます。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。

それではほかにご意見、ご質問はございますか。では、井出委員の次に齊藤委員お願いします。

【井出委員】 資料2-1の1ページのところなのですが、建物状況調査の実施方法についてというところ。「建物状況調査の対象部位は」というように書いてあって、調査方法に関する言及が全くないのですが、当然ながら目視中心の非破壊検査ということで、既存住宅インスペクション・ガイドラインと全く同じ調査方法を想定されているのであれば、調査方法に関しても書くべきではないかなというように思ったというところなんです。

【中田部会長】 ありがとうございます。ただいまのご意見に関連するご意見はございますでしょうか。

それでは、今の点についてご説明をお願いします。

【中田不動産課長】 ありがとうございます。この部分は、省令に何を書くかというところを意識しておりましたのでこういう記載になっております。省令事項としては対象部位などについて記載していくこととなります。井出委員からご指摘あった点については、既存住宅インスペクション・ガイドラインの中で記載しているので、既存住宅インスペク

ション・ガイドラインに則って実施するようというように通知の中できちんと書いて周知を図っていきたくて思っております。したがって、もし本審議会の意見の中でも「その方法について」というような記載が要れば、少し手を入れさせていただこうと思えますけれども、基本的には既存住宅インスペクション・ガイドラインに則って実施するようというところで井出委員のご指摘については考えているところでございます。

【中田部会長】 井出委員、よろしいでしょうか。

【井出委員】 せっかくなら「対象部位及び方法」と書いていただくだけでよいと思うので、お願いしますということです。

【中田不動産課長】 はい、かしこまりました。ありがとうございます。省令ばかりに意識がとられて、そこに少し思いが至っていなかったもので、申しわけございません。そのように修正させていただこうと思います。

【中田部会長】 それでは齊藤委員。

【齊藤委員】 どうもありがとうございます。資料2-1の3ページ目の下段の「ただし、1年以内の」というところで、マンションを想定して質問させていただきます。マンションでは通常、大規模修繕をするにあたって劣化診断、あるいは調査診断といったものもしますが、こういったものを実施します。こういった劣化診断に関する情報もこの中に入るのでしょうかということでございます。一般的には12年から15年に1回、大規模修繕を実施しますが、その数年前に劣化を診断していますから、こういった劣化に関するかなり重要な情報があると思うのですが、こういったものも含まれるのかということをご質問申し上げたいと思います。

それから2点目に、これもマンションを想定しての質問です。資料2-1の4ページ目の書類の保存状況のところの4つ目に、新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類と記載があります。多分この表でお示しいただいたのは建築基準法第12条の定期調査報告に関する書類の保存状況を説明するということなのですが、マンションではこのほかにも定期的診断とか検査をしております、例えば、水道、電気、エレベーター、消防など、そういったものも様々な点検をしています。特定建築物は3年に1回ですけれども、その中でも特定建築物だけをここでそういう情報があるということを開示すればよろしいのでしょうかということが2点目でございます。

それから3点目は、これは今回の資料の中にはないのですが、多分この必要な情報の中に過去の修繕履歴があつて、これは重要事項説明の別の項目にあるから、過去の修繕履歴に

関してはここで載せないという理解でよろしいでしょうか。そうしますと、実際にこれを使っていくときにコメントか何かで「修繕履歴については重要事項説明書のうちのこの部分を見てください」というようなことがないといけないのではないか、重要事項説明の項目同士の連携がぜひあったほうがよいのではないかというのが3つ目でございます。

そして、マンションに限らず、4つ目の質問は、資料2-1の4ページの区分所有建物のマンションなど売主以外の者がこれらの書類を保有している場合は書類を実際に保有している者についても説明するべきであるということについてです。例えば、いえかるて協議会が図面を保有しているような場合は、ここに「いえかるて協議会、情報サービス機関何番」というようなことを表示させていただければよろしいのでしょうかという質問でございます。

【中田部会長】 ただいま4点についてご質問いただきました。大きく分けると、資料2-1の3ページの2点目と4ページの3点目でございます。これらにつきまして、ただいまのご意見はマンションが中心でございましたが、マンション以外のものも含めて関連のご意見、ご質問ございましたらお願いします。はい、どうぞ、唯根委員。

【唯根委員】 ありがとうございます。先ほどの書類の件、資料2-1の4ページなのですけれども、資料2-2で見ますと、「新築時のもの」というように書かれていますのですが、こういうものをなくしてしまったりなかった場合とか、古い建物で見つからないとかという場合に不利になってしまったり、何かペナルティーがあるのでしょうか。それからもう1点、確認なのですけれども、資料2-1の2ページの先ほどの利害関係のところですが、なお書きのところの、宅地建物取引業者があっせんと取引の仲介を同時にやらなければ、もしかするとこの合意がとれていけばよいということで理解したのですが、それでよろしいのでしょうか。

【中田部会長】 齊藤委員からいただいたご意見に関連いたしましてほかにありますか。はい、小林委員。

【小林委員】 資料2-1の4ページ、先ほど齊藤委員がご質問された、重要事項説明のときの書類の保存の有無なのですが、先ほどご質問があったように、例えばマンションの管理組合以外に書類が出払ってしまっている、あるいはマンションにあっても、マンション管理業者に私たちが売買のときに重要事項調査報告書の交付を依頼しますよね、そのときに、保存書類についてこれがあるかないかというのをやはり相手に所在も含めて書いていただくような形ができるのか。ただあると言われただけで、私どもがありますと説明

してしまうと大変なことになってしまうので、これは管理業者のほうにも、重要事項説明の中に保存図書の種類を明示するようにやはりしていただけたらありがたいなと思います。

【中田部会長】 ほかにございますでしょうか。大体よろしいでしょうか。それでは、齊藤委員からお出しいただきました資料2-1の3ページの2点目、4ページの3点目を中心にご説明いただき、またあわせて唯根委員から先ほどのご質問に関連するご質問がございましたので、それをご説明いただければと存じます。

【中田不動産課長】 齊藤委員からご指摘を何点かいただきました。重要事項説明について、必要最小限、法改正を踏まえてきちんと説明しなくてはいけないというところをまずは整理していただいております。したがって、私どもがこれから通知をどう発出するか、あるいはQ&Aなどについてどう整理していくかというところがあるので、その中でも今の齊藤委員のご指摘を踏まえて対応してまいりたいと思いますけれども、劣化診断書については、建物状況調査そのものではないということで整理しています。ただ、劣化診断書がある場合には、あると言うことを知らないという説明は難しくなりますけれども、劣化診断をしている場合に重要事項として説明することは、差し支えないと書くのか、望ましいと書くのか、悩ましいところではありますけれども、考えたいと思います。

それから特定建築物だけでよいのかというのは、これは別に特定建築物だけでよいとか、ほかにも全部説明しなくてよいと思っているわけではなくて、きちんと定期調査をしている場合において、買主の判断にも影響があるというところにおいてはきちんと説明するということになるかと思えます。その話についてもQ&Aあるいは通知などについて考えていきたいと思えます。

それから、過去の修繕履歴でございますが、これは別号であるのですけれども、それとの兼ね合いが少しよくわからないと、説明を受けるほうもわかりにくいのではないかなというように齊藤委員のご指示ではないかと思えます。その辺については、通知の中で修繕履歴についてはここに書いてあるというのを再度わかるような形で整理をさせていただきながら、Q&Aにおいて工夫をさせていただければと思います。

それから4点目、いえかて協議会で持っているものについて重要事項説明においてどう説明するのかという点です。宅地建物取引士がどこまで把握できているかということがあるのですけれども、把握しているところできちんと保存されているというのであれば、記載していただくように、そういうことも大事だという話を示してまいりたいと思えます。

また小林委員から、書類を管理会社がどういように持っているかわからないとなかな

か宅地建物取引業者も困るのではないかというようなご指摘もございました。管理業のあり方について、私どもも今回の法改正を踏まえて管理業界とも話をしながら、より円滑に対応が進むように検討をさらに進めたいと思います。

それからもう1点、唯根委員からご指摘いただきましたが、書類を保存していないことが不利かどうか、ペナルティーがあるのかということでございます。売買の場合、書類が保存されていなくても買主がよいというような話であればよいということになるかと思えます。ただ、一般的にはこういう情報が欲しいというところを最小限の説明事項として並べるように、今準備しているところでございますが、こういった事項について、あったほうがより望ましいということであるのは間違いないと思うのですけれども、書類がないケースもございますので、その場合には、それを前提に売主、買主双方の理解のもとで契約を進めていただくということが大事になるかと思えます。

最後、2ページの利害関係者のあっせんについての話をいただきました。

【唯根委員】 あっせんする事業者と媒介を行う宅地建物取引業者が同一でなければよいということでしょうかという点です。

【中田不動産課長】 媒介を行う者と建物状況調査を実施する者が同じでなければよいということはあるのですけれども、ただ、同じ会社に属する場合だったりするとどうかというところがあるので、同じ仲介会社自身が建物状況調査を実施するという場合には、やはり売主、買主と、「ほかにいないからよいですよ」という了解のもとでやっていただくのがよいのかなとは思っております。

【中田部会長】 ただいまのご説明で齊藤委員、小林委員、唯根委員、大体よろしいでしょうか。

【齊藤委員】 ご回答ありがとうございます。先ほど小林委員もおっしゃったように、マンションの場合、媒介を行う宅地建物取引業者に質問されて、管理会社が管理に関する重要事項報告書にかかわるご回答、報告書を回答される今の項目の中に、そういう図面の項目がないので、ぜひそういうところをきちんと整備していただいて、関係の管理業協会などをご相談いただいて、スムーズな流通になるようにぜひご検討いただけたらと思います。お願いいたします。

【中田部会長】 ただいまのはご要望ということでよろしゅうございますでしょうか。

【齊藤委員】 はい。

【中田部会長】 それでは、浅見委員。

【浅見委員】 今のところに関連してお聞きしたいのですけれども、宅地建物取引業者等が、特に書類があるというように丸をつける判断の仕方なのですが、書類を見るのが必須なのか、あるいは何かある方から書類があるということを聞けば、それでよいということなのか。そこは多分実務で結構悩まれる可能性があると思うので、もしよろしければ、お伺いしたいと思います。

【中田部会長】 ただいまのご質問に関連するご質問、ご意見はございますか。はい、山田委員。

【山田委員】 今の浅見委員がおっしゃった件に関してですが、我々実務の上では、売主が当然書類を持っていれば、確認申請書なりそれに添付されている検査済証なりということでもまず確認をして、当然引き渡しのときにそれを買主にお渡しするということと、もし書類が存在しなかった場合は、当然役所のほうで確認いたしまして、確認がとれていれば建築計画概要書その他で全てチェックしたものを添付して、なおかつ検査済証がとれているかとれていないかということも役所でチェックをします。そして、売主は書類を持っていないのですけれども、役所のほうでは一応検査は受けて確認申請を受けてこういう状況で、ただ設計図書だけが紛失して無いので建築計画概要書と台帳記載証明書しかありませんというように、具体的にはそのような内容で我々を行っているのが実態です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかに関連するご発言はございますでしょうか。それでは、国土交通省のほうからお願いします。

【中田不動産課長】 恐れ入ります。浅見委員からご指摘がございましたが、宅地建物取引業者が、実務上、書類を見るかどうかというようにところでございます。山田委員からもご紹介ありました。これを通知にどのように書いていくかというのはあるのですけれども、例えば石綿、アスベストの使用の有無の調査の結果についてということで、これも説明事項ではあるのですけれども、これについては、私どもが通知で出しているものでは、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会する、その照会をもって一応調査義務は果たしたこととなるというようには整理してございます。照会を受けたほうも、特にプロの業者であればあるほどなのですけれども、そこは責任を持ってやっていただくことになるのですが、実際、書類があるといっていたものの、書類がない場合というようなケースも先ほどご指摘ありましたので、宅地建物取引業者の果たす役割としては、照会をきちんとして、その照会もある程度これは大丈夫だと思えるぐらいの照会であっていただきたいと思うのですが、その照会で足りるということなのですから、より実務上この

ようなトラブルが生じないように、我々としてどういう話を実務運用上、業界の皆様と一緒にやっていったらよいかということについては、さらに勉強をさせていただければと思います。

【中田部会長】 浅見委員、よろしいでしょうか。

【浅見委員】 はい。

【中田部会長】 ほかにいかがでしょうか。小林委員。

【小林委員】 質問とお願いです。

1つは、資料2-1の5ページの中段のただし書きのところで、「双方が写真等」という記載があるのですが、写真以外にどのようなものが想定されるか。というのは、見えない部位にある劣化事象を売主だけが知っているような場合、写真も撮れないというようなことが多分起きるのだろうと思います。そのときに、図示をしてそれで済むのかというようなことです。

それとお願いのほうは、資料2-1の3ページなのですが、この一番上に「あっせん」について記載があります。以前にもご質問させていただきましたけれども、このあっせんに関する記載の3行目のところに「建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配する」というようなことが書いてありまして、私どもはこれが義務ということになるのだろうと思うのです。このページの下の方に、「調査を実施してから1年を経過」云々というところで、この2行目に、「現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査」と書いてあって、これは読み方によると、現況と乖離をしているような調査の結果もあるのではないかと予測しているような読み方もできるのではないかと思います。これはうがった見方なのですが、私どもが建物状況調査を実施する業者を手配するときに、この業者が果たして正当な評価をしてくれる、建物状況調査してくれる業者かどうかというのは、これはわからない。もしきちんと調査をしてくれない業者をあっせんした場合に、これはやはり売主の不信感を買う結果につながると思いますよね。ですから、6ページのVの留意点という中の2点目の検索システムの構築、これはぜひ、事業者団体等と連携しつつというようにここで書いてございますけれども、そうではなくて、やはり国土交通省のほうでこの検索システムの構築はぜひやっていただきたい。しかも、信頼される業者をここに掲載していただきたい、これはお願いでございます。

以上です。

【中田部会長】 ただいまご質問とご要望がございましたが、関連するご発言はございますでしょうか。

それでは、ご説明をお願いいたします。

【中田不動産課長】 恐れ入ります。小林委員からありました写真等の「等」とは何であるかということで、動画もあると思いますが、場合によっては双方、図面や絵を描いて、ここだというように特定するというケースもあろうかと思えます。そこは写真とかのほうが客観的ではありますけれども、そういうことを双方が確認することが重要だと思っております。

それから2つ目のところで、検索システムについては国土交通省で構築していくことを検討しているのですが、その際にも業界の皆様と連携しながら、きちんと、使えない制度にならないようにやっていくという趣旨でございます。小林委員のご要望にお応えできるように私ども努力してまいりたいと思えます。

【中田部会長】 ほかに。林委員、それから丹羽委員。

【林委員】 1つ確認と、お願いが1つございます。

まず確認でございますけれども、今回の建物状況調査につきましては、既存の住宅、既存の建物というところで、その種類の議論はされているかと思うのですが、対象となりますのは、専ら自用の住宅に限定してよいのか、それとも例えば事業用物件、そういうものも含めて対象とすべきなのか確認をさせていただきたいと思えます。

それから、これはお願いなのですが、今、資料2-1の6ページに改正法施行に当たった留意点についてというところで、パンフレット等の作成、Q&Aの整備等という形で記載されておりますけれども、施行日も決まりまして、それに向けて今後、消費者、ユーザーの方々の認知度も高めていく、これをやっていかなければいけないところでもございますので、パンフレット、Q&Aという形で絞ることなく、例えば御省のサイトの中でそういうものをいち早く立ち上げていただいて、一日でも早く、長い期間、その認知活動をする、あるいは啓発をするという期間をとっていただきますようお願いしたいと思えます。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。続けて丹羽委員、お願いできますでしょうか。

【丹羽委員】 別件になるのですが、1点質問があります。資料2-1の2ページの建物状況調査の実施主体についてのところの※の中に、「現在、約18,000人の建

築士が、国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づくインスペクションの講習を受け、インスペクターとして登録している。」とございます。それに関連しまして、資料2-2、参考資料の6ページのところに、既存住宅状況調査技術者講習制度についてというご説明がございまして、新たにインスペクターを育成するシステムづくりをされていかれるお考えもあります。既存の約1万8,000人の方々は、この講習を受けずともそのままこの制度における建物診断士として事業ができるのかどうかということをお伺いしたいと思います。

それと、資料2-1の6ページのところの建物状況調査を実施する者の検索システムの構築とありますけれども、もし具体的にどの程度の情報を公開されていくのかということについてのイメージがありましたら教えていただきたい。あと、これは希望ですが、現在も民間の不動産サイトなどではインスペクションを行なっている物件に関しては、物件情報の中にインスペクション済み物件との記載がつけられてきています。まだまだ物件数としては非常に少ないのですが、この制度をより普及させていくためには、どういう形でこれを物件情報にひもづけていくかということについては、国土交通省を中心に、あと民間のポータルサイトなどもご協力いただいて、取り組んでいっていただきたいと思います。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。お二人の委員から2点のご質問と、それから改正法施行に当たっての留意点についてのご要望とがございました。ご質問のほうですが、既存の住宅が専ら自用か、事業用のものも入るかということと、それから実施主体について既に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に基づく講習を受けている者について、改めて講習を必要とするかどうか、こういった点でございますが、これらに関しましてほかにご発言ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それではご説明をお願いします。

【中田不動産課長】 まず、林委員からありました、事業用物件は対象となるのかという話ですが、これは既存住宅を想定してやっているものでございまして、いわゆる事業用物件というのは対象としては考えておりません。

それから、改正法の施行に向けて周知を図るためにQ&A、パンフレットその他様々なことを実施していくようにということで、資料2-1の6ページの最後に「～等」と書いてございますが、私どもとしましては、平成30年4月に建物状況調査の部分の施行があるということで、本部会での意見を踏まえて年明けに省令等の整備をし、できるだけ年度

内にはその省令や通知やQ&Aとかそういったもろもろの整備を進めさせていただいて、来年度、1年間じっくりかけて業界の皆様とお話しながら円滑な施行につながるように努めていきたいと思っております。その際に、Q&Aなどに限ることなく、もちろん私どものホームページも活用して一生懸命普及に努めてまいりたいと思っております。

それから、検索システムなどの話については住宅局のほうからお願いします。

【石和田住宅瑕疵担保対策室長】 住宅局でございます。

まず、既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づく講習を受けた方が現在、約1万8,000人おります。この方々についても、今般、今回の不動産部会の意見も踏まえまして新しい講習をつくりますので、改めてその講習は受講していただくということを考えております。

検索システムにつきましては、なるべく信頼できるものということで、使いやすさという観点から構築できるように関係団体と協力してつくっていきたくと考えております。

【中田部会長】 林委員、丹羽委員、よろしゅうございますでしょうか。

ほかにご意見、ご質問はございますか。はい、中城委員。

【中城委員】 中城でございます。大きく2点ほど、細かくは3点ほど確認をさせていただきたいと思っております。

まず1点目は、建物状況調査を実施する者のあっせんの件でございます。今回、売主側が建物状況調査をするということを半ば想定している仕組みかと思っております。一方で、たてつけとしては、売主側の媒介契約でも建物状況調査を実施する者のあっせんを希望するか聞き、買主側においても聞くというようなことです。売主側がイエスと言えれば基本的には問題は少なからうと思っておりますけれども、売主のほうがあっせんは不要だと言って、一方で買主はあっせんしてほしいということで建物状況調査をすることになっても、売主が「建物に入ってもらっては好まない、嫌だ」というように言いますと、せっかくの今般の仕組みがうまく稼働しない危険性があるというように思います。さらに言いますと、そこも突破してインスペクションはしていても、次の買主候補がもっとよいオファーを出すと、売主はそちらと契約をするという自由も認められているように見受けられます。こういったことは賢い消費者の賢い消費行動を育てないというようなことにもなりかねませんし、宅地建物取引業者の方としても、インスペクションをしていても次のよいオファーが出るとそれが無駄になるというようなことを見越して、「無駄になるかもしれませんよ」というようなことを言う風潮が強くなってくるとすると、やはりこれもこの制度を定着させない方

向に働くのではないかという危険性を感じております。また一方で、売主も買主も両方インスペクションをしたいというときに、それぞれ別の業者を希望したときのことについてはどのような想定をされているのか、あるいは費用の問題をどのように想定されているのか。今後の検討事項ということであればそのようにご教示いただきたいと思っております。

2点目は、今回、媒介のことについて記載がありますが、代理の場合にもこれを援用するのか、あるいは宅地建物取引業者が売主の場合もこれを援用するのか。もし代理にこれを援用しないとすると、代理の場合には建物状況調査のことについて言及しなくてもよいということになりまして、代理のほうになだれ込むといえますか、そういうようなことも危惧されなくはない、この2点が建物状況調査に対する確認事項でございます。

もう1点は、書類の保存の状況についてでございます。今回、確認済証や検査済証などの保存の状況を説明することになったのは大変大きな進歩だと思います。齊藤委員がおっしゃるように、いえかるて協議会における保存の状況についてもあわせて盛り込んでいくようなご検討をいただけるということで、大変意を強くしております。一方で、資料2-2の12ページが例えばそうなのですけれども、ここでは斜線が引いてあって、増築または改築を行った住宅である場合に今回は関係ないという例でございますけれども、新築については必ずいつかは新築しているわけですから、検査済証がある、確認済証があるというようなことが明確にイエス・オア・ノーが言えます。一方で、増改築をしているかどうかというのは必ずしも自明ではない。実際に増改築をしていないのか、増改築をしているにもかかわらず確認をとっていないのか、区別がつかない可能性がある。本当は確認を出さなければいけない増改築をしているにもかかわらず確認を出していない、違法の増改築をしているのに、その自覚や確認済証がないためにそのことがわからない。一方で、そのような物件についても、新築のときの検査済証はあるということになりますと、違法であるものに、あたかも合法であるかのような間違った情報を与えてしまう危険性がありはしないかということでございます。

以上2点でございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。予定の時間もございますので、もしございましたらお出しいただければと思います。熊谷委員。

【熊谷委員】 1点、確認なのですが、先ほど事業用の建物は関係なくて、基本的に住宅の建物が対象になるという話があったのですけれども、法文上は「既存の建物」という表現になっていて、必ずしも「既存の住宅」には限定していないかと思うのですけれども、

これは運用上そうするということなのか、既存の建物の場合には、実際には例えば重要事項説明で建物状況調査を実施していないということに必然的になるのだろうと思うのですが、そういうような説明をするということなのか、これはどちらなのか、教えていただきたいのですけれども。

【中田部会長】 ほかにございますでしょうか。はい、山野目委員。

【山野目委員】 熊谷委員と同じ疑義を抱きましたから、ご検討いただければと望みます。もし運用上、住宅に限るものであるならば、居宅と事務所、店舗などを併用している建物の扱いについて、さらに疑義が生ずることになるとも感じます。

【中田部会長】 はい、中川委員。

【中川委員】 何も発言しないわけにいかないような感じになってきたので。

資料2-1の3ページなのですけれども、建物状況調査が複数ある場合で、「ただし、」以下のところについてです。建物状況調査の中身を宅地建物取引業者、宅地建物取引士の方が少しおかしいと思うケースについて、宅地建物取引業法第47条との関係を整理しているのがこの「ただし、」の параグラフだと思っています。こういうケースにつきましては、要するに宅地建物取引士以外の第三者が同じようなレベルで違う結果をもたらしているということについて、法第47条の趣旨から行動してくださいということをおっしゃっているのだと思います。ただ、建物状況調査の結果について宅地建物取引士の方が「いや、少し違うのではないか」と思うケースは、多分、建物状況調査が複数あるというケースに限られるわけではないように思います。そういうケースについて、要するに建物状況調査以外であっても「やはり違うのではないか」と思うときに法第47条の趣旨に行動してくださいという法的な要請は同じようにあるように思うのです。この部分につきましては、3ページの「ただし、」以下で書いているのは、対立する建物状況調査が複数あるというケースだけであって、それ以外の情報で少しおかしいのではないかとすることについては、要するに法第47条の趣旨に従って行動してくださいという一般的な要請としてそもそもある、そういうところで解決していると私は理解しているのですけれども、それでよろしいでしょうかということです。

【中田部会長】 ありがとうございます。それでは、小林委員。

【小林委員】 質問があるのですけれども、これで終わってしまうのでしょうか。後でもいいですか。

【中田部会長】 ここで、質問をお出しいただけますでしょうか。どうぞ。

【小林委員】 終わってしまうと言ひそびれてしまう。資料2-2の13ページなのですが、「建物状況調査等の結果以外で客観的に劣化事象等を確認し、かつ、その結果を取引価格等に反映した場合」とありますけれども、こういう書き方をしてしまうと、取引価格に反映しなかった劣化事象については全て瑕疵担保責任があるように読みとれるのではないかと思います。買主が誤解することがあると、逆に困るようなことが出てくるのかなと思います。もしそういう誤解を受ける可能性があるとするれば、私どもは売買契約書に全て免責ということは今以上に書き連ねていかなければならないのではないかという気がしたので、お答えをいただきたいと思います。

【中田部会長】 それでは、幾つかの論点についてご意見いただいておりますので、お願いいたします。

【中田不動産課長】 様々な点につきまして、ご指摘賜りましてありがとうございます。まず、中城委員からいただきました売主側、買主側、それぞれの建物状況調査を実施する者のあっせんについてでございます。基本的に建物状況調査を実施するのは売主側だけというわけではなくて、今回の法制度は売主、買主双方が建物状況調査を望まれるというときに宅地建物取引業者の手續を定めたということです。中城委員のご指摘で懸念されるところは私どもも非常に理解しておりますので、実施をする状況を見ながら、賢い消費行動の中で、私どもが今回取引の安全というのを目途として法改正をさせていただいて、その運用を図ろうとしていることと違ったものが出てこないように、よく注意をしながら今後の対応をさせていただければと存じます。

また、代理の話をしていただきました。代理の場合には、媒介の場合を準用するという形なので、代理についても該当してくるというように理解してございます。

また、もう一つ難しいご指摘というか、いえかるて協議会の話に始まる今後の運用のあり方として、変なメッセージをマーケットに与えないようにということについても、最初の論点と同様、よく措置して対応を進めさせていただければと思います。

そしてまた、熊谷委員、山野目委員からご指摘いただきましたが、法令文言としては「建物」と用いているということでご指摘をいただいているものと思います。宅地建物取引業法上は「住宅」と呼ばず「建物」と呼んでおりまして、法律上の文言としては「建物」とさせていただいています。今回、既存住宅を想定して安全な取引を促進するというところで法改正に及び、国会の審議もその観点で行われてきたということもあるのですが、これから省令を定めるに当たりまして、立法趣旨も踏まえながら既存住宅に限った記載というよ

うなことを今のところ予定しているところでございます。

それから、小林委員からのご指摘でありましたが、資料2-2の13ページのかぎ括弧のところは、あくまで特別な場合です。事象として雨漏りが確認されるということだけであれば、中途半端に記載を残すとかえって混乱を招くのではないかとということで、そういった場合は②のところなのだなということで私どもは整理をしているところであります。実態的に客観的に明らかな事象であることと、37条書面そのものが契約内容を構成してくるという側面がございますので、幾分か法的な要素を含むものについて、特別な場合として記載していただくというようなことでの表現でございます。

それから、中川委員のお話がありました。あくまで資料2-1の記載は、今回の建物状況調査との関係ということ念頭に置いた記載でございまして、委員のご指摘がございましたように、法第47条については、別途そもそも法第47条の趣旨を踏まえた通知等を出しておりますけれども、その内容が前提となるということです。改めて建物状況調査に関する通知などを出すときにも、法第47条だけの話ではないということを注意喚起しながら整理してまいりたいと存じます。

以上でございます。

【中田部会長】 本日、事務局から提示していただきました取りまとめ案についていろいろご意見を頂戴いたしておりますけれども、大体ご意見をいただいたということでよろしゅうございますでしょうか。

それでは、本日いただきましたご意見の中で、今後の改正法の施行、運用についてのご意見は、国土交通省におかれまして通知、Q&A等々で生かしていただくようにご検討いただけることと存じます。井出委員からご指摘のございました「調査方法についても言える」という点が本文にかかわることかと存じます。この点につきまして、最終的な文言でございますが、先ほど具体的なご提案をいただいておりますけれども、事務局のほうでさらにご検討いただきまして、その上で恐縮ではございますけれども、部会長である私にご一任をいただければ幸いです。これらについて検討いたしまして、必要な修正をした上で本部会の取りまとめとしたいと存じますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」「1ついいですか」の声あり）

【中田部会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【小林委員】 お願いなのですが、施行日が再来年の春ということでございますので、政省令とかガイドライン、それから改正法の内容に関するQ&A、こういうものをできる

だけ早目にお出しいただければ、会員への周知ができると思っておりますので、ぜひお願いしたいと思います。

以上です。

【中田部会長】 よろしゅうございますね。はい、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案につきまして、先ほどの修正をした上で事務局と調整いたしまして、これを本部会の取りまとめとしたいと存じます。どうもありがとうございました。

それでは、次の議事に移りたいと思います。議事次第第3の、不動産部会における今後の検討事項についてでございます。国土交通省より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、資料4をごらん賜りたいと存じます。今後の不動産部会におけます検討事項につきましてお諮り申し上げたいと存じます。

本部会は、不動産行政にかかわります重要事項についてご審議をいただくという場でございますが、資料3の1枚紙をごらんください。近年の我が国の社会経済を取り巻く環境変化に伴って、不動産に係る様々な課題が顕在化しているところでございます。具体的には、まず1つ大きな課題であります、本格的な少子高齢化・人口減少社会の到来に伴う空き家・空き地などの遊休不動産の増加、2つ目には不動産サービスの高付加価値化や生産性向上に向けたIoTやAI等の情報技術の不動産分野への応用、あるいは3つ目、民泊など多様な居住者ニーズに対応した住宅の管理やサービスの提供といった新たな課題が生じているという状況でございます。こうした状況を踏まえまして、私どもとしましては当面、特に来年前半ぐらいを想定してございますが、次に掲げる事項など、現下の不動産行政を取り巻く課題につきまして検討を行っていただければと考えてございます。まず1つ、増大しつつある空き家などへの対応についてです。空き家対策は現下の重要な我が国の課題になっておりますので、ご審議賜りたい。あわせまして、不動産における情報化対応、それから適正な不動産管理の推進といったことなどを想定してございます。特に空き家問題は、現下、本当に社会経済で重要な問題でございますので、不動産部会のご審議を賜ってまいりたいと考えてございます。

その空き家対策に絡みまして、来年度の通常国会での法改正も想定しながら制度の改正を検討している案件がございます。それを資料4として、まずは本日ご紹介、ご説明を申し上げて、ご検討を賜れば幸いに存じます。それでは資料4に基づきまして制度の話をご説明させていただければと思います。

【大澤不動産市場整備課長】 資料4につきましてご説明申し上げます。不動産特定共同事業制度の見直しの方向性でございますけれども、今回の改正につきましては、大きくは2点についてでございます。1点目は地方創生に資するような空き家・空き店舗の再生、2点目は観光・物流などの成長分野における不動産の再生、そういった大きな2つの観点からの改正の見直しの検討でございます。

背景といたしまして、空き家・空き店舗が今、全国で非常に増えてきているということで、志ある資金といったものを活用した不動産ストックの再生というようなことでの改正でございます。地方創生につなげていくような取り組みを拡大しておりますけれども、現在はいわゆる売り上げを配当するような形になっていまして、不動産事業とは直接関係がないような形になっているのですけれども、不動産の収益、賃貸事業として分配するような場合には、不動産特定共同事業に該当するということになります。不動産特定共同事業法は平成6年にできましたが、大手の不動産会社の商品の規制法として当初発足した経緯もございまして、許可の資本金要件が1億円あるいは5,000万円といった非常に高いハードルになってございまして、地方の事業者にとってはなかなか難しい状況がございます。

2点目は、クラウドファンディングの最近の動きに合わせて、不動産特定共同事業の現在の制度は書面になっておりまして、電子化の対応ができていない点についてです。3点目に、その他の規制緩和、規制の合理化・見直しが必要だということでございます。大きく3つの柱になってございまして、1点目は小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設ということでございます。空き家・空き店舗などの再生ということになりますと、事業の規模もそれほど大きくないというようなこともございまして、現在、1プロジェクトにつきまして出資の総額が1億円以下になるようなもの、そういったものを小規模不動産特定共同事業と呼ぼうと考えております。そういった小規模な事業をするような事業者につきましては、資本金の額を政令以下で定めることとなりますけれども、例えば1,000万円以下とするようなことを現在考えてございます。そういったことで新規の参入を容易にするというようなことでございます。

2点目、クラウドファンディングでございます。金融商品取引法などではもう既にクラウドファンディングに対応したような整備規定がございます。しっかりとしたインターネット上での説明義務とか、そういったことがございますが、それに倣った形で不動産特定共同事業法の中にもそういったことを整備していくということでございます。

3点目、良質な不動産ストックの形成を促進するための規制の見直しでございます。特

例事業、これは平成25年の改正で追加したものでございまして、不動産商品をつくる際に倒産隔離をした形での事業展開がございます。これは今、プロ投資家だけに限られてございます。例えば大きな開発が行われるようなものではないようなリスクが限定的な場合に限って、事業参加者を一般投資家まで広げていくという形での見直しでございます。

大きく2点目でございますが、これはプロ向けのものでございますが、プロ投資につきましても、自由な商品設計が迅速に可能となるように約款規制を廃止するといったようなことですか、あるいは機関投資家の中でも特にいわゆるスーパープロというように呼ばれておりますけれども、そういったものについてはさらに一層の規制緩和を進めていくというようなことを現在検討しております。

2ページ以下はこれまでの検討の経緯を簡単にまとめてございます。

以上でございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問などをお願いいたします。山野目委員。

【山野目委員】 ありがとうございます。資料3でお出しいただいている、一番下のほうに丸が3つあるのでしょうか、いずれもごもっともな施策分野についての問題提起であるというように感じますから、今後この部会において検討していくことはもちろん当然要請されていると考えますとともに、それぞれの丸にたった1行ずつ書いてあって、何をやるものであろうかという気分にもなります。これからこの部会で中身はむしろ委員が議論をして積み上げていくべきことであろうというようには感じますが、こうして資料になさるからには、何か、全くアイデアの根っこがないというものではないのであろうというようにも想像しますから、今後の部会の議論を拘束するものではないとしても、このような具体的なことがイメージできる場所ですというようなお話があれば、可能な限りいただきたいということを主たる要望というかお願いとして申し上げさせていただきます。

それから関連して1つ添えますけれども、1つ前の議題で熊谷委員と私が申し上げたことです。住宅と建物の概念の関係についての事務局のお答えを聞き、少し思うところがありました。建物の概念と住宅の概念は、国土交通省関係の法令でかなり厳密に使い分けられて使用されてきている経緯があると理解しています。宅地建物取引業法に建物と記してあるのに、国会の審議などを参照すると運用上住宅ですという扱いは、国民から見ての平明な理解を調達するという観点からは、今後は見直してゆくことが宜しいものではないでしょうか。こういうところを気をつけて概念を用いていただきたいと望みます。資料3に

民泊という言葉が出てきますけれども、これも住宅局でつくるときには、旅館の概念と住宅の概念と建物の概念をどのようにして区別するかということについて本当に労苦を重ねて法文の文言を選んでいるというような経緯がありますから、今後、ここらあたりの政策分野において種々の多様化ということに対応していく施策の展開が続くとすれば、なおさらそういうことについて細かな気遣いをお願いできればありがたいとも感じます。

【中田部会長】 ただいまご質問とご注意とをいただいたと思いますが、いかがでしょうか。

【中田不動産課長】 山野目委員のご指摘のまず1点目でございます。少し短くて、早口説明で申しわけございませんが、まず空き家の話につきましては、私どもは今、予算、それから税の制度の一端をご紹介申し上げましたが、空き家を例えば流通市場に持っていくならどうやっていくのか、あるいは自治体または地域において活用されるものとするためにはどうするか、様々なところで施策を打っているのをまずは体系的に整理させていただいて、先生方にこういうところが足りないのではないか、もっとこうすべきではないかという話も含めて、まずはご議論をいただいいてこうというのが1つ目でございます。

2つ目の情報化に関しましては、昨今私どもは不動産総合データベースというもので様々な情報を重ねて、できるだけユーザーの皆様を使い勝手がよいようにするという取り組みを進めたりしてございます。あるいは最近ではAI等の技術進展も速いところでございますので、これについて私どもは次の手としてどのようなことを望めばよいのかというようなどころでご指導賜ればと思っています。

それから3つ目のところは管理、民泊の新しい法律制度の枠組みの検討も進めておりますが、その民泊の管理というのができる中で、そもそも賃貸住宅管理の登録制度も今ございますけれども、こういったものについて、最近ではサブリースその他様々な課題も指摘されておりますので、不動産部会の先生方からご指摘もいただきながら、より改善に務めていく手だては何かというようなどころを探求してまいりたいと存じます。

それから2点目の改正宅地建物取引業法の話について、本日の委員の先生方のご指摘も踏まえて、もう一度法的な側面からどのようなきちんとした整理が可能かというものをまとめさせていただければと思います。ありがとうございます。

【中田部会長】 山野目委員、よろしいでしょうか。

【山野目委員】 建物と住宅は。

【中田不動産課長】 既存住宅の市場の流通活性化ということを望んでいるわけでご

ございますけれども、法制定過程上の議論については、宅地建物取引業法上は法律レベルの表現としては「建物」ということで、省令その他法律ではないところで表現を制定して絞っていくということでの整理を進めていったということが、今わかる範囲でございます。山野目委員のご指摘もあつたので、もう少し詰めて整理させていただければと思います。

【中田部会長】 ほかにご意見、ご質問等がございますでしょうか。はい、丹羽委員。

【丹羽委員】 さきほどの議題に戻ってしまつて恐縮なのですが、少し気になっていたのでお尋ねしたかったのですが、前回の会合までは「インスペクション」という言葉をずっと使われていたと思うのですが、今回から「建物状況調査」という言葉に変わってきているのですが、これは名称としてこの言葉で今後いくのか、何かお考えがあるのかお聞きしたかったので、お願いいたします。

【中田不動産課長】 恐れ入ります、今回法律上の文言が建物状況調査というのを前提として、その運用に係ることだったので、建物状況調査という言葉が多く使わせていただいておりますが、インスペクションということで同義だと今思っております。

【丹羽委員】 そうしますと、これはインスペクションと表現しても構わないというか、同じ言葉ということでよいですね。

【中田不動産課長】 はい、同義でございます。

【丹羽委員】 法律の中でもインスペクションという使い方をされるということですか。

【中田不動産課長】 法律上は建物状況調査という文言です。インスペクションとかなかなか法律には書けないものですから、建物状況調査という文言で法律上は構成されております。

【丹羽委員】 わかりました。ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

先ほど熊谷委員、山野目委員からご指摘いただいている点につきましては、事務局のほうでも整理しておいていただければと存じます。

それでは、ほかにご意見などございませんようでしたら、大体予定した時間となりましたので、本日の審議はこれで終了といたします。

最後に谷脇局長より一言お願いいたします。

【谷脇土地・建設産業局長】 大変お世話になりましたありがとうございます。土地・建設産業局長の谷脇でございます。大変お忙しい中、中田部会長をはじめといたしまして不動産部会の委員の先生方には、短い期間でございましたけれども、この改正宅地建物取

引業法の施行に向けまして熱心にご議論いただきまして、とりまとめをいただきましてまことにありがとうございます。法律の改正に続きまして、現場でしっかりと円滑に運用を進めていくということが極めて重要でございますので、そのためのとりまとめをいただいたというように思っております。大変感謝しております。ありがとうございます。この会議の中で大変貴重な、重要なお意見をたくさん賜りましたので、そういう部分も踏まえまして、関係の皆様方と引き続き連携をさせていただきながら、改正をいたしました制度が実務の面でしっかりと運用できるように、引き続きしっかりと取り組んでいきたいと思っておりますので、引き続きご指導よろしくお願いをいたします。いただきましたご意見につきましてはしっかりと対応させていただきます。

それと、後半の最後の部分で少しだけ紹介させていただきました課題につきましては、確かに今日は1行ずつでございましたけれども、しっかりと事務局のほうで整理をいたしまして、ご議論いただきたい点を整理いたしまして、年明け以降、またご指導いただきたいと思っておりますので、よろしくお願いをいたします。

本日はまことにありがとうございました。

【中田部会長】 どうもありがとうございました。それでは、事務局から連絡事項がありましたらよろしくお願いをいたします。

【中田不動産課長】 それでは、次回の不動産部会でございますが、来年2月10日金曜日の10時から12時の開催を予定してございます。詳細につきましては、委員の皆様にご連絡をさせていただきます。

なお、本日お配りしました資料につきましては、席のほうに置いていただきますれば、後ほど事務局よりご送付をさせていただきます。

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 —