

第5回不動産流通市場活性化フォーラム・議事要旨

1. 日時：平成24年4月20日（金）10:00-12:00
2. 場所：国土交通省4階幹部会議室
3. 出席者：＜委員＞中川雅之座長、小林稔政氏（青木宏之委員代理）、市川宜克委員、今泉太爾委員、臼杵克久委員、臼谷紀久雄委員、大石佳知委員、大久保恭子委員、黒田一稔委員、小島規和委員、清水英雄委員、庄司利浩委員、住田直伸委員、酒匂勝一郎氏（長川洋久委員代理）、長嶋修委員、中野谷昌司委員、服部毅委員、林直清委員、深川英樹委員、深田晶恵委員、三田俊彦委員、矢部智仁委員、山本卓也委員、渡辺和雄委員
＜国土交通省＞内田土地・建設産業局長、佐々木建設流通政策審議官、渡延住宅局審議官、野村不動産課長、首藤住宅政策課長ほか
4. 主な議題：意見発表、意見交換等
5. 議事概要
 - 臼谷委員から「プレハブ住宅会社におけるリフォーム事業・既存住宅流通への取組みの現状」、深田委員から「中古住宅取得費用とリフォーム費用に関する住宅ローンの現状」、山本委員から「流通を契機としたリフォーム実施をどのように進めていくか」について意見発表が行われた。
 - 各委員から意見等をいただいた。
 - 本フォーラムにおけるこれまでの主な指摘・意見等の報告が行われた。
 - 本フォーラムの提言骨子（案）について、各委員から意見等をいただいた。
 - 今後のスケジュールについて確認が行われた。

＜各委員の主なご意見＞

- ・ 既存住宅の建物点検について、消費者が正しく価値判断ができるよう、点検・評価項目を分かり易く整理することが必要。
- ・ 建物点検の評価書には、メンテナンスが必要な部分と当面不要な部分を分かり易く表示すること等が重要。
- ・ 建物メンテナンスの実績は、できるだけコストのかからない方法により登録・蓄積され、また記録されるだけでなく、公開・活用されることが重要。
- ・ スムストック（優良住宅ストック）では、建物の残存価値をスケルトンとインフィルに分けて査定することで、残存価値を長期に亘って残すことが可能。既存住宅・不動産の流通活性化には、土地評価に加え、既存建物のスケルト

ンとインフィルを分離して価値を評価する考え方の浸透が必要である。

- ・ 住宅ローンについて、不動産業界においては「中古の場合はローンが借りにくい」等の意見が根強いが、金融機関側では、「借り手の信用力等に問題なければ、新築と中古で差はなく、担保価値に対し100%まで融資可能」となっている。この点について、両業界の認識に多少食い違いがあるのでは。
- ・ 新築住宅でも中古住宅でも、消費者にとって一定の頭金を用意することが望ましい。その意味においては、中古住宅のローン環境を新築と比較するだけではなく、むしろ新築の場合に金融機関が貸しすぎている（諸経費も含めた融資等）という問題も指摘しておきたい。
- ・ 金融機関の立場からは、中古住宅やリフォームの価格の透明性が高まると、担保評価もしやすくなり、住宅ローンの活用が一層進んでいくと考えられる。
- ・ 中古物件売買、リフォーム費用の基準を作ったあとは、不動産業界と金融機関との情報共有を積極的にしていくとよい。
- ・ 買取再販業は、ストック活用型社会における重要な住宅供給手法の一つであるから、新築住宅と同様の課税負担となるように、一定の基準を満たしたりノベーション住宅を供給する場合等には、不動産取得税の減免（二重課税の回避）等を行うべき。
- ・ 中古マンションの評価において、共用部は管理組合に委ねる部分が大きいため、例えば公的な機関が管理状況を格付するなどして、中古マンションの評価制度を確立する方法を検討すべき。またそのような格付を取得したマンションを取得する場合には、取得者への補助等のインセンティブを付与することで、制度導入を促進すべき。
- ・ 買取再販業においては価格査定が重要であり、レインズデータや分譲時価格をストックすることで精度の高い価格査定が可能となる。
- ・ 住宅を建築後50年に亘って点検・補修を行うような場合、誰がそのコストを負担するのが重要（プレハブ住宅各社の場合、一定の年数（例：建築後15年）までは無償で点検等を行うが、その後は有償とするケースが多い）。
- ・ 建物の残存価値をスケルトン部分とインフィル部分に分けて査定する考え方は、マンションで言えば、他の居住者との合意を前提に修繕等が可能となる部分（スケルトン）と、各居住者が単独で修繕等できる部分（インフィル）に分けるという観点からも、合理的な考え方であると言える。
- ・ 金融機関が、（購入価格が適正であれば）中古住宅の購入に際しても売買価格の100%までローンを出すということは、逆に言えば、金融機関として必ずしも建物を適正に評価する仕組みを構築していないということ。今後、中古流通に携わる宅建業者等が中心となり市場活性化に取り組んでいくに当たり、建物や土地の検査に関する統一基準のもとで、中古住宅の「流通価値」が分かりやすく把握できるよう、マーケットを整備していくことが求められるのではないか。

- ・ 一般論として、金融機関にとって、住宅ローンは「借り手が住む」ことを前提にしている点で、賃貸用等の事業資産向けローンとは性格が異なる。すなわち、借り手の年収水準が重要な判断基準となる。よって、担保処分を前提とした融資判断を行っているわけではないが、今後より担保価値に重点を置いた融資を行うためには、最終的に延滞等が生じた場合の担保処分において「即時に売却・換金可能か」という点が重要となる。スムーズに売却を進められるような流通システムが構築されれば、担保価値に重点を置いた中古住宅向けローンも一層普及するのではないか。
- ・ スムーズな物件流通のシステムを構築するという点では、米国の破産法制等のシステムも参考になる。
- ・ 不動産業者が中古住宅を仕入れる際、最も気にかけるのは耐震基準。またマンションの場合は、管理組合等の財務状況等も気にする。このような関心項目が、公的な機関によりあらかじめ格付等されていれば、「流通させて残していくべきマンション」と、そうでないマンションとを区別しやすく、効果的だと思う。
- ・ 本フォーラムの提言取りまとめに当たっては、中古不動産流通のためのマーケットをどのように整備していくかという点を、盛り込むべき。
- ・ 中古住宅のメリットの一つに、新築より価格が低いことが挙げられると思うが、リフォームをセットで実施すると、地域によっては新築より高くなってしまいうこともあり得る。そこで、提言の中で、例えばリフォームにかかる費用の日米比較等を掲載するのも良いのではないか。
- ・ 提言に盛り込むべき点として、売り手側仲介業者による「困り込み」の問題について記載すべき。じわじわと大手の寡占化が進んでいて、中小事業者は非常に厳しい事業環境にある。
- ・ 中古流通市場の活性化だけでなく、新築として整備する戸数の目安も含めて、今後の需要を勘案し、中長期的な視野に立った住宅総量の目安を示すべき。
- ・ 優良なストックを維持していくためには管理も重要なので、提言の中には「不動産管理」についても言及すべき。
- ・ 提言骨子の「既存住宅売買瑕疵保険の普及の促進」に加えて、「リフォーム瑕疵保険の普及の促進」についても言及すべき。

(以 上)