

## 不動産流通市場活性化フォーラム（第7回）

平成24年6月12日

【野村不動産業課長】 それでは、定時となりましたので、ただいまから第7回の不動産流通市場活性化フォーラム会合を開会させていただきます。委員の皆様方にはご多忙のところ、お集まりいただきましてまことに有難うございます。

それでは、まず、本日、津島恭一国土交通大臣政務官が出席させていただいておりますので、議事に先立ちまして政務官よりご挨拶申し上げたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

【津島国土交通大臣政務官】 ただいまご紹介いただきました、私、国土交通大臣政務官を務めております津島恭一でございます。今日は座長をはじめ、委員の皆様にはこの不動産流通市場活性化フォーラムに公私ともお忙しい中、ご出席を賜りまして有難うございました。今日、この第7回の会議が最終回と聞いております。そこで一言ご挨拶を申し上げます。

昨年10月から始まりましたこのフォーラムにおきまして、これまで委員の皆様からは不動産流通市場の活性化のための方策について大変有意義なご提案をいただき、そしてまた意見交換をいただきました。本当に有難うございました。昨年3月11日の東日本大震災以降、国土交通省は持続可能な国土、地域づくりを推進しておりますが、不動産流通市場活性化は、まさしくその中でも最も重要な政策テーマの1つであり、住宅をつくっては壊す、この社会から脱却し、既存ストックを有効に活用していくことの重要性、必要性が高まっていると考えております。本フォーラムでは不動産流通市場の活性化に向けてどのような課題があるのか、行政、各事業者が課題解決に向けて何を行うべきかについて、特に、取引に当たって消費者の求める情報が適宜、的確に提供されていないことなどがある、あるいはまた不動産事業者等が消費者のニーズに十分こたえ切れていない局面がある等の課題に対し、多岐にわたるご議論をいただきました。

このフォーラムで取りまとめられます提言につきましては、我が国の不動産流通市場の行く末を照らす1つの道しるべとして、また、国土交通省といたしましても真摯にこれを受けとめ、行政のみならず、不動産業に関連する各専門分野の皆様、ひいては国民の皆様とともに協力して不動産流通市場の活性化実現のために尽力してまいりたいと考えており

ます。本日示されますフォーラムの提言（案）につきましても、是非活発なご議論を期待しております。本日の議論を踏まえ、そして最終的な提言を取りまとめていただきたいと考えております。委員の皆様には、これまでの長期にわたる精力的なご検討、ご議論に改めて感謝を申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

【野村不動産課長】 有難うございました。

なお、津島大臣政務官におかれては公務のため、議事の途中で退席させていただきますので、何とぞよろしく願い申し上げます。

続きまして、中川座長からもご挨拶をちょうだいしたいと思います。よろしく願いします。

【中川座長】 今まで6回のフォーラムを行っていただきまして、委員の皆様方には頭が下がりますといえますか、本当に有難うございました。このフォーラムは、津島政務官からご挨拶がございましたように、来るべきというか、もう来ていますストック化社会の非常に重要な基盤である中古住宅流通市場、それを活性化していく、そういう非常に基本的なインフラを最先端の皆様方に集まっていただきまして、これも政務官のほうからご指摘があったところがございますけれども、行政だけではなくて、とにかくビジネス、アカデミズム、それから行政、最先端の方々に集まっていただきまして、最先端の議論をしていただく。それがストック化社会における基盤をつくる、様々な提言に結びついていくという趣旨だと理解しております。

これまで6回にわたりまして非常に活発なご議論をいただきまして、今日、その審議をさせていただき提言につきましても調整をさせていただいている、ご意見をいただいているところがございますけれども、本日がその磨き上げの最終回だと認識しておりますので、どうぞ最終回だからといって遠慮されずに忌憚のないご意見をいただくことを期待しております。今日もよろしく願いいたします。

【野村不動産課長】 有難うございました。

メディアの皆様、もしも写真を撮られる場合はこちらまでとさせていただきます。

それでは、念のため資料の確認をさせていただきます。今日は議事次第の下に資料が1から5まで5種類ございます。1、2、3は従来どおりの名簿、設置要綱、そして今後のスケジュールになっております。今日の中心資料、資料4、これはフォーラムの提言（案）の本文でございます。そして資料5、フォーラム提言（概要）、2枚紙がついていようかと

思います。そしてあと配席図をお手元に配らせていただいております。もしも不備などありましたら、途中でも結構ですのでおっしゃってください。

なお、本日、青木委員、田島委員、長川委員、中城委員、深田委員、野城委員、山本委員がご欠席でありますけれども、青木委員の代理として小林様、田島委員の代理として栗原様、長川委員の代理として酒匂様、山本委員の代理として樽様がご出席でございます。よろしくお願ひ申し上げます。

それでは、以降の進行を中川座長にお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【中川座長】 それでは、議事に入りたいと思います。前回のフォーラムで委員の方々に配付されました不動産流通市場活性化フォーラム提言（案）ですが、前回終了後に皆様からご意見をいただきまして、事務局において整理をしたものが本日配付されている資料4になっております。これも委員の皆様方には事前に事務局から送付されているかと思ひます。また、資料5のフォーラム提言（概要）についても提言（案）と平仄をとって、前回から修正がなされております。提言（案）とともに事前に送付されているかと思ひますので、それに基づいてご議論いただければと思ひます。これらの資料につきまして、まずは事務局のほうからご説明をお願いいたします。

【野村不動産業課長】 それでは、事務局から着席のままご説明申し上げます。私からは資料4、5を一括してご説明いたしますけれども、資料4を中心にご説明いたします。それで、4の本文ですけれども、「はじめに」と「おわりに」を加えて12ページ、本文のみで10ページになって少し長めになっておりますけれども、ここをあまりはしょった説明をしますと、むしろ輪郭がぼやけてしまいます。基本的にいただいたご意見、全項目をご紹介します。ただ、極力文意を損なわない限り部分省略などをいたしますので、その点、あらかじめお許しいただきますようお願い申し上げます。ただ、ほぼ読み上げになりますので、少し時間をちょうだいするかと思ひますけれども、何とぞご容赦いただけますようお願い申し上げます。

それでは、本文、資料4の1ページ、はぐっていただきまして「はじめに」でございます。ここは、前段はこの不動産流通市場活性化が求められる背景に触れております。そして、こうした観点から以降ですけれども、このフォーラムについて言及しておりますが、特に「本提言は」以降のところ提言の趣旨に言及してございます。下から3段落目、「また」のところでございます。今ほど座長からもお話がありましたとおり、提言の向かう先

としては幅広く各方面の関係者を見据えているということでもあります。

そして、次の段落ですけれども、それぞれの提言についての実現可能性、あるいは合意形成可能性、重要な要素であります。ただ、当然、その熟度は様々でありますけれども、ただ、一方でこれからの活性化を図る上での多くの示唆をいただくものでありますので、これを私ども関係者、真摯に受けとめ、今後の取り組みに生かしていく必要から、あえて本フォーラムの名前による提言という形式を採用しまして、各委員の意見の趣旨を極力明確にあらわすことができるように取りまとめました。これは前回もお示ししたとおりでございます。そして、最後の3行で各関係者への期待を述べております。

以降、本文に入っていきますので、大変恐縮ですけれども、ほぼ読み上げでご説明申し上げます。1、円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供。(1)消費者にとって必要な情報の整備・提供。①物件情報の提供の充実。○物件のネガティブ情報の公開について、契約解除等につながることも踏まえながら、今後、インスペクションのルール設定、住宅地盤履歴書、特に地盤の履歴の統一化・標準化を検討すべきである。○事業者向けに提供されている情報を今後は中古住宅購入希望者にも提供すべきである。○売り主側からの積極的な情報開示がなされるためには、投下資金の経費化、責任免除等のインセンティブの創出などが、買主側からなされるためには商機につながる仕組みの創出などが重要である。○不動産事業者が中古住宅の仕入れに当たり最も重要視する1つが耐震基準適合性であるため、耐震診断も含め検査を行うべきである。

②価格に関する情報の提供方法。アメリカのMLSを1つの参考として電子的環境の整備された状況の中で不動産流通を促進させていくという観点から、例えば成約価格情報をどこまで出すのか、どこまで制度的に充実できるかなどについて検討が必要である。○価格妥当性の証明が不十分な点が流通促進の阻害要因と思われるため、今後は国交省の不動産取引価格情報提供制度など取引価格に関する情報のPR・活用が重要である。

③戸建てとマンションを分けた修繕等の履歴情報の整備・提供。○劣化・修繕履歴情報を施工者から購入者にわかりやすく提供すべきである。○これまで住宅購入に当たって割安感が重要視されてきたが、今後は価格的要因以外の購入者の不安解消のための情報、例えば住宅履歴情報の提供の検討が重要である。住宅履歴情報の整備・提供は供給側にも有益である。ただ、その際、個人売主の負担が過大にならないよう配慮が必要である。めくっていただきまして、○建築後の履歴情報の保管が不十分であることが情報開示の阻害要因となっていることを踏まえ、今後は買主による維持管理情報等の整備を供給側から

もサポートする仕組みづくりが必要である。

○インスペクションや瑕疵保険の事前検査制度などを活用した情報収集の仕組みが必要である。車検のように一定期間ごとの定期検査の仕組みも必要である。ただし、戸建てとマンションの区別、コストをだれが負担するかなどの観点が必要である。○新築段階、維持管理段階における住宅履歴の蓄積が重要だということが認識される環境醸成が重要である。例えば「いえかるて」に施工状況等を登録する地域の工務店もあり、流通において住宅履歴情報を活用する仕組みが必要である。

④住宅の燃費に関する情報を提供する仕組みの整備。○床面積当たりのエネルギー消費量、燃費基準を消費者にわかりやすく表示する必要がある。○欧州に家の燃費をあらわすエネルギーパスという指標があり、既存住宅売買時にそれを備えておくことが義務づけられている。○今後、日本でも建物の燃費についての定量的な表示、明確な数値化の導入を検討すべきである。

(2) 情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化。①レインズシステムの見直しの検討。○不動産流通市場の環境変化を踏まえ、不動産流通システムの中核となるレインズにおいても情報活用と提供のあり方について議論すべきである。○レインズ利用の活性化に向け、物件登録・成約報告等、ルール遵守の取り組みが必要である。○現行レインズにおいては、各登録物件の進捗情報をシステム上で登録することができないことを踏まえ、レインズ理念の共同仲介をより円滑に行っていくよう、レインズシステムの透明化を図るための仕組みの検討が必要である。

②開示方法の統一化。○情報形式、表示内容をわかりやすくし、開示方法についてコンセンサスを得るべきである。例えば地歴情報の標準化を進めるべきであり、現地調査も含めた検査・情報項目を統一化・標準化し、検査コストを下げるべきである。○買主への開示が進まない状況を改善するため、媒介受託前の期間における公的で統一的な開示書の作成と地盤構造の検査を義務づけることが必要である。その際、個人売主の過度な負担を避けるため、行政による情報整備が必要である。○事業者が手数料とは別に開示書作成料を受領できること、開示書付物件について販売後に瑕疵が判明した場合に調査された範囲では売主の瑕疵担保責任を免除すること。さらに検査で発見した箇所の修繕にかかる経費化等の検討が必要である。

(3) 消費者に分かりやすい情報提供のあり方。不動産広告にある情報だけでは多様化する消費者ニーズに十分対応できていない。○耐用年数、コンディション、設備更新等の

情報は簡易・明快な表示が難しく、消費者の不明・不満・不信につながっている。わかりやすい指標、わかりやすい見せ方の検討が必要である。○中古マンションについて、例えば専有部だけでなく、共用部の管理状況等も踏まえた評価方法の確立を検討すべきである。そのような評価を受けたマンションに係るインセンティブを創出して、制度導入を促進すべきである。さらに建物点検の評価書にはメンテナンスの要・不要の部分をわかりやすく表示することが重要である。

○情報提供の責任を売主や事業者のみに負わせるのではなく、買主の自己責任の原則を維持すべきである。また、売主、買主、売買当事者の流通関係事業者への評価情報も消費者に提供すべきである。○重要説明事項について、近年の項目追加による負担増加の一方で、消費者にとっては必ずしもわかりやすいものとなっておらず、真に必要な情報が提供できるよう、内容の見直しを含め、検討すべきである。○不動産に係る都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限については、宅建業者の重要事項説明を要する事項であり、また、消費者にとっても関心のあるところである。地方自治体窓口のワンストップ化、または窓口一覧表を作成することにより、宅建業者の正確な調査、そして消費者の重要事項説明についての理解の一助となる。

2、消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備。(1)取引の中核を担う宅建業者の総合コンサルティング機能の向上。①ワンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援。○各専門会社は個別コンサルティング機能があり、専門性は高いが、消費者にワンストップで情報を提供できるスキームがない。不動産購入時に消費者が提供されることを望む情報は、建物劣化、土地・地盤、リフォーム、インスペクションなどハード的情報が多く、これらの情報を提供する個別コンサルティング機能が要求される。○中古住宅紹介とリフォーム提案を同時に行うサービスが中古住宅流通市場を活性化する。既存のリニューアル仲介のような業態の確立が求められる。

②宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割分担と責任範囲の明確化。○米国では日本の宅建業者に当たるリアルター、エージェントはコーディネーター役で、専門家を差配することにより取引完了までの調整機能を果たす。宅建業者が中心的役割を担いつつも、消費者が必要とする情報を仲介業者だけで収集するのは困難であり、それぞれの専門家との役割分担を制度化することが必要である。○今後は宅建業者が瑕疵担保保険やリフォームなど一体となった物件情報提供を行うとともに、専門業者との役割分担や責任範囲を明確化して、ここには特にインスペクターについて一定の資格付与、責任の法的根拠が重要

とございます。情報の非対称性の解消を行うべきである。

(2) 消費者ニーズの増大する分野を担う専門事業者の育成。①検査項目の明確化等、インスペクションに関する仕組みの整備。○インスペクションが円滑な不動産取引を阻害する等の誤認を払拭する工夫が必要である。また、購入後でなく、購入に当たっての検討材料とするため、買主側でインスペクションを行える仕組みを検討する余地がある。○建築士もインスペクション後の基礎部分の診断、設計リフォーム前調査などにおいて重要な役割があり、インスペクションの評価基準の制定、検査員の資格制度創設も視野に入れ、検討すべきである。

②住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援。○インスペクションを売主だけに求めるのではなく、住宅の購入者がインスペクションとリフォームをあわせて行えるよう、支援体制を構築すべきである。

③リフォーム事業者の質の向上。様々な工務店・リフォーム会社・建材流通企業が参加する業界実態を踏まえ、優良業者の格付制度の検討、中小リフォーム事業者の育成支援が必要である。

(3) 価格の透明性の向上。①築年数を標準とした建物評価基準（手法）の見直し。○木造住宅の寿命を30年と考える不動産評価を見直し、寿命を60年と再定義した上で耐震性、省エネ性等の品質を重視した住宅評価基準を検討すべきである。○既存ストックを資産として活用するためには、インスペクション結果や瑕疵の有無等を把握した上で専門家同士の連携により精緻な評価を行えるようにすることが重要である。そのためにインスペクション会社と不動産鑑定業者との連携、不動産鑑定士による鑑定評価を第三者的立場からのセカンドオピニオンとして不動産取引に活用することや適正な担保評価に活用することを考えるべきである。

○金融機関の立場からは中古住宅価格の透明性が高まれば住宅ローンの活用が一層進むと考える。リフォームが中古住宅価格に及ぼす影響を市場関係者と消費者にわかりやすく提示し、理解しやすくすることを検討すべきである。○買取り再販業においても、価格査定システムの構築が課題になっているが、レイズデータには同一マンションの過去の取引事例が残っており、参考となる。また、分譲時価格もストックすることで精度の高い価格査定が可能となる。○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た価値評価の浸透が必要である。マンションで言えば修繕で他の居住者との合意が必要なスケルトンと単独で修繕可能なインフィルに分けるということであり、合理

的である。

②建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進。○初期コストだけでなく、修繕履歴、燃費などの維持管理コスト等も含めた情報提供が求められており、建物価格評価のフォーマットの統一化が必要である。○スケルトンとインフィルに分ける評価が合理的であり、スケルトンは耐震性能、省エネ性能、耐久性を評価軸に、インフィルは内装、水回りを実質耐用年数で評価する仕組みが必要である。

(4) リフォームプランの早期提案。○履歴情報にあわせ、リフォームプランが同時に提供されることが必要である。○不満足なリフォームにならぬよう、取引の早い段階からリフォーム会社がかかわることが重要である。また、リフォームの価格、品質に消費者の不安があり、リフォーム工事の適正価格、品質確保に向けた関係者の関与が必要である。

(5) 不動産流通市場活性化に向けた金融支援。①中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発。○住宅購入希望者層の所得水準低下傾向も踏まえ、流通市場活性化に向けた金融支援の検討が効果的である。返済能力に見合った適正金融のためには、公正・適正な価格、第三者も納得する価格の形成が求められ、第三者のチェック、評価を加味した中古特有のローンシステムの検討も必要である。中古住宅購入にあわせて性能や価値の向上に資するリフォームを行う場合は、双方の費用を一体化したローン商品の開発も検討に値する。○各金融機関が提供する一体型ローン商品について、各社の取り組みの違いについて情報提供すべきである。○住宅金融支援機構による取り組みを民間金融機関を補完する形で促進するべきである。

②リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討。○今後、宅建業者と金融機関が連携を行うに当たり、中古住宅の流通価値がわかりやすく的確に把握できるような市場環境の整備が求められる。○担保価値に重点を置いた融資を行うためには、担保処分に際し、即時に売却・換金可能かという点が重要となるため、スムーズな売却を可能とする流通システムの構築が必要とされる。○民間資金を活用した不動産の買取ファンド・買取機構といった仕組みを構築すべきである。○現在、実施されている不動産取引所の取り扱いが増え、築25年以上のような築年数の大きい建物に市場流通性があることがわかれば、担保価値も認められる。○リフォームが担保として評価されるのは、処分価格が上昇したとき、もしくは換金性が高まったときである。逆に流通価格に影響しないリフォームは担保として評価されないため、この違いを明確化すべきである。○価値を高めるリフォームとは何かを社会で共有するための指針やリフォームの契約フォームの統一などがリフォームの浸



透、リフォームとセットとした中古住宅流通の促進のために必要である。

3、不動産市場の活性化に向けた環境整備。(1) 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上。①不動産仲介事業者に対する教育・研修制度の充実。○取引の安全確保のため、事業者育成に当たることが重要であり、米国のように不動産関連団体が中心となった教育を進めることが必要である。また、人が起点となった流通システムづくりを進めるべきであり、宅建主任者の底上げが必要である。○住宅産業界全体でのワーキング・グループの設立や研修実施のための共同体制構築を通じて売主、買主の間に立つ専門家が中古住宅流通のどの段階でどう関与していくかに関し、議論が必要である。○宅建業者全般の教育・研修制度の位置づけを明確化するとともに、研修受講に対する評価制度を設けるべし。○基礎的な法令関係教習と実務的研修をあわせて行う必要があり、この評価制度を普及させることで一定の資質向上という底辺のスキルアップにつながる。また、研修受講者に対して有効期限5年以内の登録書を発行し、更新時に再研修を行うなどスキルの維持できる措置が必要である。

②従業者の基礎的能力・知識の向上。○今後、宅建業者に求められるコアスキルは消費者にみずからにとってふさわしい不動産は何かを考えさせて、それをマッチングさせる能力である。○消費者の合理的判断を促し、満足度を高めるため事業者側において情報提供できる存在の育成が大事であり、義務的に収集・開示する以外の情報をどう提供していくか、従業者への教育が課題である。○消費者からの信頼の維持・向上のため、知識習得、能力向上に加え、コンプライアンス・従業者管理能力など研修内容の更なる拡大・高度化が必要である。○情報提供が積極的に行われる環境創出のためには、事業者側もきちんとした情報発信が重要であるが、売主、買主ともに消費者である中古住宅売買においては、相手方も消費者であるという認識のもとに双方が契約で生ずる義務の自覚の必要性について意識するよう教育・啓発していくべきである。

③従業者のモチベーションの向上。○宅建主任者資格の有無を問わず、一般従事者・現場営業マンに向けた研修制度を急ぎ構築すべきである。なお、これらの研修制度は実践的な内容とするために、まずは業界内の自主的取り組みにより推進されるべきである。○仲介業者がワンストップ・パッケージで様々な情報提供・対応を行うためには、従業者をどのように教育・育成するか、どうすれば従業者の関心を高めることができるのか検討することが課題である。○不動産業界が世の中から信頼されるために、事業者の倫理観についても教育する仕組みが必要である。

(2) 多様な手段による既存ストック有効活用の促進。①定期借家制度の活用促進等による住み替えの支援。○親の介護、子供の教育等のために現在住居から一時的に離れた場所に住み替え、その事由終了時点で元の住居に戻ることを希望する者が安心して住居を賃貸できるよう定期借家制度の活用を促進すべきである。

②高齢者の住み替え、高齢者向け住宅の対応。○リバースモーゲージの普及、子育て賃貸制度の拡充等により高齢者が住宅を売却できなくても都心や駅近に住み替えができるスキームの構築が必要である。○高齢者の住み替えは世帯規模縮小によるダウンサイジングの傾向があるため、それに対応した新築住宅、あるいは中古住宅の供給が必要である。

③空き家などのストックの再生・循環活用の促進。○築年数は古いが立地条件のよい空き家などを再生・有効利用することによる中古流通市場の活性化を検討すべきである。

(3) 瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等。①既存住宅売買瑕疵保険の普及の促進。○消費者が安心して中古住宅を購入できるよう、宅建業者や検査事業者の既存住宅売買瑕疵保険の加入を促し、その普及を促進すべきである。

②リフォーム瑕疵保険の普及の促進。○消費者が優良リフォーム業者を選定し、安心してリフォーム工事を行えるよう多くの優良事業者の保険法人の登録を促し、リフォーム瑕疵保険の普及を促進すべきである。○リフォーム瑕疵保険について、事前の建物調査及び工事管理を建築士等の専門家が実施し、その結果を保険法人に報告することでリフォームの質を担保するとともに、構造や漏水に関するリフォーム工事部分の現場検査が簡素化することが保険制度の普及につながる。

③大規模修繕瑕疵保険の普及の促進。○不動産流通における消費者の安心を得るために既存住宅売買瑕疵保険及びリフォーム瑕疵保険の普及とあわせ、検査付き共用部分の瑕疵について雨水侵入、漏水等に対する保証のつく大規模修繕瑕疵保険の普及をあわせて行うことが必要である。○マンション大規模修繕が定期的に適切に実施されることにより、優良な中古マンションストックが増加し、消費者が安心して購入検討できる。このため、管理組合が安心して大規模修繕を行えるよう、大規模修繕瑕疵保険の普及を促進すべきである。

④不動産流通の促進へ向けての税制支援の検討。○買取り再販について、新築住宅と同様の税負担とするため、一定基準を満たしたリノベーション住宅について、不動産取得税の減免等を行うべきである。○ローン減税や贈与税の特例における木造20年、マンション25年以上という築年数要件を緩和し、新耐震基準以降などとするべきである。○少子

高齢化の急速な進展や空き家率10%以上という状況を踏まえ、住宅取得支援税制について二地域居住住宅への適用や面積要件の緩和等の検討が必要である。○流通活性化のため、良質な物件の供給を促すことが不可欠であり、バブル期、ミニバブル期に取得した住宅からの住み替えを後押しするために譲渡損失の損益通算等について要件緩和が必要である。

4、その他。○個人の中古住宅の取得が年金のかわりになるという指摘もあるが、そのような間接的な効果も含め、中古住宅流通の経済効果を試算するべきである。○宅建業者は、これまで媒介を基本としてきたが、代理を基本とするスキームの検討や媒介では何ができて、何ができていないのか整理が必要である。○空間を超えた冷静さの保証であるクーリングオフに加え、時間を超えた冷静さを保証するシステム構築の検討が必要である。○今後はマンションリフォーム施工業者の育成、マンション管理組合への適正なマンション管理のための情報提供が重要である。○修繕履歴の記録、蓄積、開示といった不動産管理に関するルールのあり方や、それらの担い手のあり方に関する検討が必要である。

ここまでが本文でございます。そして、結語として12ページのところに「おわりに」とございます。これは今日の資料5の2枚目についてございますが、これらの提言を大きく5本の柱にまとめて提言を締めくくる形になっておりますので、1から5まで、これも読み上げをさせていただきます。

第一に、消費者にとって必要な情報の整備・提供である。住宅性能など市場流通時の物件情報の充実や修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備を行い、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境を整備する。第二に、不動産価格の透明性の向上である。建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）と金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観的のある価格の形成を促進する。

第三に、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である。従来のビジネスモデルに依存せず、多様化する消費者ニーズに対応できるような新たな中古住宅の流通や既存ストックの有効活用に係る取り組みを積極的に育成・支援する。第四に、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上である。多様化する消費者ニーズに対応するためには、営業者たる取引主任者や従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実等によりこれを実現する。第五に、住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進であるインスペクションに関する仕組みの整備やストックの再生・循環活用の促進など、不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を行う必要がある。

こうした消費者ニーズへの適格な対応や不動産事業者のコンサルティング機能の向上等

に係る施策の実施により我が国ならではの不動産流通システムの構築を図ることが必要であると考えられる。今後、行政や関係事業者、消費者が一体となり、不動産流通システム改革に向けた取り組みや努力が早期に実現されることが臨まれる。

以上、大変長くなりましたけれども、本文につきましてほぼ全項目に従いましてご説明申し上げます。

それで、資料5のA3で折り畳みである2枚紙でございますけれども、これらについては前回にお示ししたのものについて、今回の本文を加筆・修正したことによりますものを反映させておりますけれども、項目的にはほぼ前回にお配りしたものとおおむね一致しております。若干の字句の修正が施されております。これ自身は見取り図と言うべきものでありますけれども、あまり情報を詰め込んでもわかりづらくなるということでございますので、ほぼこれはいわゆる目次的に見ていただき、アウトラインを押さえていただく。具体的な中身については本文をあわせて読んでいただくという形で、アウトラインの紹介に今後使わせていただきたいと思いますので、資料4と重なりますので説明は省略させていただきます。

それから、2枚目でございます。これも前回お示いたしました。上半分につきましては不動産流通市場の現状、あるいは課題にまでさかのぼって、今回の議論が必要となった背景といたしましうか、課題の所在と大まかな改革の方向性、紫色の部分ですけれども、整理をしております。そして、それを行った上で下半分に今ほど最後にご説明いたしました提言で示唆されました改革の具体的な方向性を5本柱に集約しました。これも若干必要な語句の修正を行っておりますけれども、前回と同じく5本柱にまとめて提示をしてあるということで、これは少しこれからの方向性をめり張りをつけてご説明する際の、そして結びの部分を受けた資料として、この概要版の1枚目とあわせて基本的に使っていきたいと考えております。

大変長くなりまして申しわけございません。少し省略したところもありまして、ご意見をいただいた皆様には失礼かと存じますけれども、資料の説明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、提言(案)、それと概要案も含めましてということですが、皆様からご意見をいただきたいと思っております。進め方ですが、前回同様、大きな3つの柱ごとにご意見を賜ります。1つの柱、20分ぐらいの時間をとるような形で議事を進めさせていただきます。これまでのフォーラムの場で言い足りなかったこと、意見があるという方は

挙手をしてご意見をいただきたいと思いますが、まずは1、円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供について、2ページから始まっておりますけれども、これにつきましてご意見をいただけますでしょうか。いかがでしょうか。

では、市川委員、お願いします。

【市川委員】 それでは、この提言（案）の3ページ目、レイنزにかかわる部分、これの記述があるわけですが、この中で（2）の①の3つ目の○のところですが、ここの部分にレイنز、これは業者間のシステムであってB to Bと言われるところではあるのですが、この登録にかかわる部分の義務づけと同時に進捗状況をシステム上で登録することが現時点でできない。要するに進捗状況、一たん受けたものに対して、その媒介にかかわる部分の進捗状況をどのように整備し、どのようにこれを使っていくのか、現場のサイドとして考えたときに実効性のある進捗状況の登録ということができ得るのだろうか。

それと同時に囲い込みというのがこのレイنزの中で部分的には言われる部分ではあるのですが、こういうものに対してこのフォーラムで提言をしていくということなのか、あるいはこれは4つの機構がそれぞれあるわけですが、4つの機構内においてこれをきちんと整備するというのであれば、レイنزそのもの自体の概念、基本的な問題をここでもう一度見直ししながら一定評価とこれからのレイنزのあり方について抜本的にやるということなのか、というところが1つございます。

続いて4ページ目でございます。ここに少し気になるところがありましたので、お話をさせていただきますが、②の開示方法の統一化というところの2つ目の○の2行目でございますが、地盤や構造の検査を義務づけるということがここにうたわれているのですが、これは委員の発言ということであれば、それはそのような発言がおありになったということで記載されることについては異存を挟むものではございませんが、ただ、これを1つの成果物として提言書として出したときに、この情報の自由度といいますか、自由性をかんがみたときに売買に当たって必ず中古住宅の検査、調査を一律に義務づけるということの誤解がここで生じないのかなと思われま。

したがって、ここで地盤や構造の検査を義務づけるということに対して、これはそもそも問題点ということに関して言うのであれば、買主が物件の購入に際して的確に判断ができる情報が疎かにされている。要するに非対称と言われる部分ですが、それをどのように解消していくかということにつながる。その部分での議論になっていかないと、こ

ここで明確にこういう文章の書き方でいいのかなということを1点疑問に感じました。

それから、次の2に移ってしまうのですが、2のところの不動産流通システムの整備というところにおいて、一定の性能の評価、あるいは検査、調査の結果を具備した物件の市場、この後のほうに不動産取引所というのが出てくるのですが、前々もってこの中古住宅の市場、要するにマーケットの構築なくしてこういう整備のものを消費者に提示していくことはなかなか難しい。1つ1つの取り出しをするのではなくて、マーケットを構築することによって市場にそれを出展する、あるいは市場に開示をしていくときに、そのものが一定の評価を得た性能のものであるのか、あるいは検査をしたものであるのか、調査をしたものであるのか、また、それと対峙していくところに、何にも指定はないけれどもそのかわり価格が安いんですよというところの自由性もここにはあつていいのではないかと。

それを消費者たるものが購入するに当たってきちんと自分が購入するものと価格が一致した、要するに資産価値と市場価格が一致したものが開示をされているのであれば、不良物件と言われるものであっても、市場の中にはあつてしかるべきだと。この議論とは少し相反するのかもしれませんが、市場の中にはそういうものがあつて当たり前である。その自由性を損ねる発言、提案になってはいけないのかなと、そんなふうに感じましたのでお願いをいたします。

【中川座長】 市川委員、有難うございます。市川委員の今のご提案というのは大きく分けて3つの部分に分かれているかと思えます。1つは3ページの一番下の○の部分で、進捗状況をレイズの中で見れるようにする。ここの○の提言がどういった性格なのか、フォーラムのものによるのか、それとも少なくとも実行するのは4つの機関でやっていくのではないかと。そういうことを考えたら、もう少し全体としてレイズの機能とか、仕組みの抜本的な検討みたいなものが必要になるのではないかとというご指摘が1つだと思えます。

2つ目の塊は、これは4ページの地盤情報等々につきまして、検査の義務づけという部分がどうなのだろうかと。それから、2のほうに入りますけれども、これはすべての情報を開示するような、少なくとも中古住宅市場を整備していくという、そういう姿勢がにじんだほうがいいのではないかとということと、それから、すべての物件がすべての情報を開示しているということよりも、開示していないような、そういう物件、不良物件というものを強制的に排除するというような、そういう思想よりも不良物件、あるいは開示していないものが存在し得る。それはそのかわりに価格がつかない。

そういうことを前提にしてもいいのではないかと、そういうご指摘だったと思うのですが、順番に委員の皆様方、まずは事務局に戻す前に、これはフォーラムとしての提言になりますので、今のご発言につきまして何か違った立場から、あるいは同じような立場から、こうではないかというご意見があったらご指摘いただきたいと思いますのですが、まずはこの1のほう、さっきのレイنزの2つのご指摘につきまして、こういう市川委員のご指摘につきまして何かご意見を賜ればと思うのですが、いかがでしょうか。ないですか。

私は市川委員のご指摘を聞いていて、基本的に進捗状況の登録ということだけではなくて、レイنزにつきまして抜本的——「抜本的」という言葉を使うかどうかわかりませんが、より突っ込んだ広い観点からの検討が今後必要になるというご指摘は、多分、私は非常に説得力があるのではないかなと。基本的にこのフォーラムで言われていることというのは、情報をどうやって整備していくかということですから、レイنزがこのフォーラムの提言の情報の流通を促進する、あるいは整理していくということについては、大きな役割を果たさざるを得ませんので、レイنزについてかなり広めの再検討が必要だ。それで、実際にそれを担っていくのは4つの機構ということには恐らくなるとは思いますが、その4つの機構に対しまして明確なメッセージを与えるという意味でもレイنزの今の市川委員のご指摘というのは、私は非常にいいご指摘なのではないかなと思います。

2番目のこの義務づけるという部分につきましては、これは実際にそういうご発言が委員のほうからあったことを踏まえてということだと思います。これにつきましては、これはいろいろな立場があるのではないかなと。私自身は経済学をやっているのですが、義務づけるというような、そういうすべての物件について地盤、構造の検査、これを義務づけていくということになると、そのコストというのはやはり相当考えないといけない。それを考えないといけないということを踏まえて行政による情報整備が必要であるということを書いているのは、これは恐らく行政庁のほうで地盤、要するに地盤の検査などというのは規模の経済が働くものだと思いますので、個別にその売主とか、そういう人たちが個別にやっていくというよりは、一緒くたに地域を統括するような機関がやるほうが私は合理的だと思います。

ということも踏まえて、この行政による情報整備が必要であるということでフォローしているのだと思いますが、私は、この義務づけるということは、なかなかコストをどうやって負担させるのか、だれが、行政庁が本当にやってくれるのかという部分について、必

ずしも決着していないような状況では、この義務づけるというワーディングにはこだわらなくてもいいのかなど、そういう感想を私自身は持っていますけれども、委員の皆様方、いかがですかね。もしもそういうことにご疑念がなければ、とりあえずはこの市川委員の2つの項目につきまして、事務局のほうにももしも何かお答えいただけるようなことがあればということでお返ししますけれども、いかがでしょうか。

**【野村不動産業課長】** まず、レインズに関しましては、今、市川委員、そして中川座長からのご意見も受けとめて、これは当然、宅建業法につけられた1つの制度マターでありますし、実際、既存のシステムもございます。そして4レインズの分野主体もおります。少しコミュニケーションを交わしながら、当然、この場の、方向性を示すものでありますけれども、何かをやるということになりますと、きちっと深堀をした議論の場というものの設置も含めて、これは考えていかななくてはいけないと思っておりますので、その点も含めて今後の対応、また、ご相談させていただきながら、特にこのレインズ、そしてそれを支える流通団体の皆様とコミュニケーションを交わしながら対応していきたいと考えております。

それから、義務づけの特に言葉遣いの問題でありまして、座長がおっしゃるよう行政による情報整備というところで少し矛先を向けているのですけれども、いずれにしても、ほかとの並びの中で若干、もちろんできるだけ尊重したいのですけれども、ここの部分、特に地盤情報というのは非常にコストがかかったり、あるいは現在の知見の蓄積がそんなにないところで、これを本当にやろうと思うとコストも手間もかかるということもございますし、またこれは次の案で少しモデレートに緩和した案でお示しして、どうしても何かということがありましたら、またご意見をいただければと思っておりますので、ご指摘の方向で少し修文をさせていただければと思っております。

**【中川座長】** 有難うございます。

市川委員から2についてもご意見をいただいているので、とりあえず1について、もう少しほかの委員のご指摘をいただいた後に議論をさせていただきたいと思っておりますので、すみません、1の部分につきましてほかの委員の方々から何かご議論といたしますか、ご提案等々ございませんでしょうか。よろしいですか。

それでは、2のほうにとりあえずは移らせていただきます。2につきまして、とりあえずこの議論を移らせます。5ページ以降の消費者ニーズに対応できる不動産流通システム整備のところ、先ほど市川委員から基本的にはこの中古住宅市場の整備が必要だという



ような、そういう方向性が必ずしも見えていないのではないか。どっちかという個別の取り組みを列挙しているような形になっていて、全体の中古住宅流通市場、中古市場というものが必要だ。その中古市場のイメージというのはどんなものなのかということについて、あまり言及がないのではないか。

市川委員のイメージとしては、とにかくフルセットで情報が備わっているものが流通していくという市場よりは、どっちかという不良物件もあるかもしれない。あるいは情報開示がフルセットでないものもあるかもしれない。だけれども、それは市場から排除するというのではなくて、それは市場にあって、それがただ価格の面であまり優先されない、低い価格しかつかない。そういう中古住宅流通市場、そういうイメージをするような、それを前提とするような政策、それを目指すような政策だということをごどこかでメンションしておいたほうがいいのではないかと、そういうご指摘だったと思う。そんな感じでよろしいんですか。

**【市川委員】** イメージといたしましては、例えば土地の地盤の調査、あるいはインスペクションと言われる建物の調査、そういったものを調査結果として結果報告を出して、あるいは保険であれば、今、瑕疵保険がありますから、瑕疵保険の付保されるべき住宅であるのかどうなのか、そういう詳細情報をすべてネットの中、あるいは情報を公開するときにそういうものが行われているのか、いないのか。いるとなると、じゃあ、どのように内容を精査されているのか。いないのもその1つの選択であるということですから、マーケットの中では、そのいるものであれば、では、調査した結果どうであったのかという表示をするべきでして、そこにリフォームが絡んでくる必要があるのであれば、調査をした結果、一定性能に満たないものについては性能を満つるためにどれだけの費用が必要になるか。

これは設計見積もりでもよろしいのではないかと思うのですが、そういうものもすべて開示したものを消費者が見れる市場、マーケットをつくるのが本来の役目ではないか。そこに様々な詳細な、例えばインスペクションであったり、例えば先ほどの土地の問題であったり、今、静岡などは土地の3大リスクの部分グリーンテストといって、ほとんどこれを商品として会員に知らしめております。これをやることによって消費者が安心した土地である。要するに一定地中残存物、土壌汚染、液状化、あるいは放射能、こういったものについては調査をしたものがあるんですねという結果の表示をしてあげれば、それが安心した土地の売買、あるいは建物の売買につながる。そういうマーケットが今までにないの

で、今、静岡でやっているのですが、全国共通してそういうマーケットができれば、消費者は安心してそれを購入することができる。

と同時に住宅のローンを借りてデフォルトしてしまった債務者についての救済という部分もこのマーケットの中で考えなければいけない。それはやはりインセンティブという部分も含めて考えていくと、そういうマーケットをとにかくつukらない限りにおいては、1つ1つをやって結果論としてそれがクリアできていけるかどうかというやり方に問題点があるのではないかと。システムの整備ということにおいては、そういうことを是非考えていただきたいとは思っております。

【中川座長】 わかりました。どっちかという静岡でおやりになっていることの名称を使うかどうかは別にしても、とにかく情報を集約したような、そういう機能を持っている、静岡では不動産市場という名称ですけれども、とにかく情報を集約したような、そういう機能を持ったもの、それを整備していくということを個々の取り組みの集約の結果ではなくて、それを目指すというようなことをここの中で提言していったらどうだろうかというご指摘だと思います。これにつきまして委員の皆様方のほうからいかがでしょうか。

これにつきましては、例えばこの提言の中でも指摘をされているわけですが、アメリカなどではMLSというのがかなりそれに近い形で、地域の不動産市場ごとにはありますけれども、とにかく情報をすべてとは言いませんけれども、かなり関連する情報が一括して見れるような、MLS自体ではなくてもMLSから関連するようなリンクの中で見れるような、そういう機能が整備されていると思います。

私自身も、市川委員のご指摘というのは、私のイメージとかなり共通する部分がありまして、全国1本なのか、それともMLSのように地域不動産市場ごとに置くのかというのはわかりませんが、とにかく市場ごとに、あるいは一括してワンストップで消費者が情報をとれる。あるいは消費者の取引の安全性みたいなもの、それを確保できるような、そういう機能を持ったものが多分必要になってくると思います。それが静岡の取り組みであり、静岡の取り組みそのものではないとしても、とにかく情報を一括して集約するような、そういう仕組みを目指していく。ということは、私は何をこのフォーラムが目指していくのかという、そういうイメージを世の中に打ち込んでいくという意味でも私は重要ではないかなと思います。

そういう意味で、どこに書くのかはよくわかりませんが、先ほどのレイズのところを書くのか、それとも2の消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備のところ

書くのか、ややわかりませんが、いずれにしろ不動産流通に係る、中古住宅流通に係る情報、そういうものを集約するような、そういう仕組みを考えていく。ということできれば事務局のほうでこの提言の修正というものが今回のフォーラムの会議以降に、皆様、委員の方々のやりとりで行われていくと思いますので、それも踏まえた修正案、最終案、そういうものをつくっていただければと思っております。事務局のほうから何かございますでしょうか。

【野村不動産課長】 承りました。今、マーケットの話は、特に取引所の話は多少窮屈に、この場所が本当に最適かどうかということは確かにありまして、8ページのところに、どちらかという価格形成のメカニズムという観点で、しかも、金融のところに入っておりますので、ここが確かに最適かどうかというご議論があります。場合によっては新たな項目を起こすようなことも含めて、今のご議論に沿った形で整理をさせていただきたいと思っております。

【中川座長】 それでは、ほかに消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備のところ、ほかの委員の方々から何か。長嶋委員、どうぞ。

【長嶋委員】 有難うございました。簡単に3点あります。まずは5ページの2の(1)の○の2番目のところ、括弧書きでインスペクターについて一定の資格付与とあります。それから、6ページの上から2行目ですか、インスペクションの評価制度と検査員資格制度の創設というふうにあります。評価基準をつくったり、ガイドラインをつくったりすることはすごくいいことだと思うのですが、この段階で検査員資格制度の創設と言われてしまうと、こういう意見もあったということで、あれでは構わないのですけれども、あんまりここは今の段階でガチガチにやってしまうと、民間の芽を摘んでしまうのではないかと、私は大変危惧しているところがあります。

それから、2点目です。インスペクションという言葉の定義なのですが、これは前もどこかでお話しした気がするのですが、インスペクションと瑕疵保険とカリフォームのための事前の検査というのがあるのか、それともインスペクションの中に住宅購入前の診断と瑕疵保険とカリフォームのための検査があるのか、そこがはっきりしないんですね。前半のほうはインスペクションと瑕疵保険の事前検査制度と書いてあって、後ろにいくとまた違う言葉の使い方になっていたりして、読む人が混乱するのかなと思いました。

それから、最後に2番の(3)の①です。「木造住宅の寿命を60年と再定義し」と書いて

であるのですけれども、これもどなたかの意見ということであれば構わないと思うんですけれども、60年というふうに決めるというのは、この段階でここでやることでは多分ないのだと思うんですね。これについては評価は、じゃあ、一体何年もつことにするのか、どういうことにしてやっていくのかというのは難しい、議論が必要な問題だと思うので、年数は外しておいて、「木造住宅の寿命を再定義し」というふうにするのが適切なのかなと思いました。

以上です。

【中川座長】 有難うございます。今、長嶋委員から3つの指摘がございました。インスペクターに関する資格制度の付与など、制度的に位置づけていくという部分につきまして、やや書き過ぎといたしますか、断定し過ぎではないか。それから、2番目としてインスペクションというような用語と購入前の検査とか、保険のための検査とか、そういうものの概念の整理につきまして2点目。3点目として、住宅の寿命の60年の再定義、これも若干断定し過ぎではないだろうかというご意見だと思います。

すみません、これは事実認識にかかわること——事実認識といいますか、用語の話なので、長嶋さんが一番よくご存じだと思うのですが、インスペクションって、私は非常に一般的な、一般用語に近くて、一番広い概念なのかなと思っていて、ご指摘の保険のための検査とか、それはその中に含まれるような、そういうことなのかなと。これを全部チェックしたわけではないんですけれども、そのように思っていたのですが、そういう認識でいいのでしょうか。一般的な用語として。

【長嶋委員】 インスペクションはまだ一般化していないので、日本ではインスペクションというものをどういう言葉の定義にするかと決めるという問題だと思うんですね。インスペクションって、英訳すると検査みたいな話になってしまうので、ですから、今一般的に行われている住宅診断、インスペクションというのは調査、診断をして、同時にアドバイスもしてみたいな、買主の方にですね。そんなニュアンスが含まれているんですね。

この報告書も3ページの4行目のところを見ると、インスペクションや瑕疵保険の事前検査制度と書いてあるので、これを見るとインスペクションと事前検査というのは違うふうに思っているのかなというふうにとれてしまいますよね。これは個人的ですけれども、インスペクションには2種類あって、アドバイスがついているような住宅診断的なものとリフォーム、あるいは瑕疵保険のための事前の検査と大きく2種類ありますというふうにするのが、整理するのがいいのかなと思います。この報告書の中もいろいろ調査とか、検

査とか、評価とか、診断とかいろいろ使われていて、多分、皆さんの頭の中で描いていることが、インスペクションについていろいろになってしまっているのではないかなという気がします。

【中川座長】 基本的に、すみません、私よりずっと長嶋さんのほうが多分、現場の感覚というのはあると思いますから、長嶋さんの提案は、さっき言ったように住宅相談とか、そういうものとそうではなくて保険のための事前検査、そういうもの、2つあるということが長嶋さんの現場の感覚、あるいはこの報告書の中との整理の仕方として合理的なのではないかというご提案だと思います。基本的に決まったものがないのだとすると、この報告書の中でどういう用語の使い方をしているのかということの後ろのほうで、インスペクションの用語集というのがありますので、そこの中で宣言した上でやったらいいと思いますので、もしも長嶋委員のご指摘にほかの委員の方からの異論がなければ、今いただいたような方向性で、後ろの用語集を修正するような形で処理をしまいたいと思いますが、ほかの委員の方はいかがでしょうか。

【長嶋委員】 リフォームのための事前検査とか、瑕疵保険のためのあれというのは、どちらかという限りなく検査色が強いのだと思うんですね。買う人にあんまりアドバイスするものではないという、できるか、できないか、保険をかけられるか、かけられないかということ、○×を判断するというイメージですね。それはうちのさくら事務所でもやっているんですよ。そこではアドバイスは基本的にないんですね。一方でホームインスペクションのほうは、検査、調査みたいなことはもちろんやるんですけども、その上でこの買う人はこれからどうしたらいいのかということをおアドバイスするという、なので、私たちは住宅診断というふうにお医者さんが診断するんですよというのも想起してもらえるような言葉の使い方をしているという、こういうことです。

【中川座長】 矢部委員から手が挙がりましたけれども、いかがでしょうか。

【矢部委員】 2つ今の話で、インスペクションという言葉の一般化しているかどうかという観点でいくと少し古いんですけども、もう1年ぐらい前になるんですか、弊社で住宅の調査をするということを尋ねたときにどういう行為、サービスが提供されるものかというようなこと、あるいはインスペクションという言葉自体について、その言葉もしくは受けられるサービスの内容についての認知というのを調べたところ、言葉の認知度でいくと、その当時でいくと10%もないぐらいの話で、とても一般化しているとは思えないという話です。なので、あまりここで書きぶりを明確に、ある意味それも1つのやり方だ

と思いますが、インスペクションという言葉はこういうサービスを提供するものであるというように、もしするのであれば明確にそれを後ろの語彙集で書くべきだと思いましたということが1点。

あとは、取引のプロセスの中で、長嶋さんは実業であれですけれども、我々もいろいろ調べていくと、この物件を買っていいかどうかというための判断材料を提供してほしいという役割を求める場合と、それから、実際、買った後でリスクヘッジのために保険をかけたいんだけど、それがかなうかどうかというようなコンディションを確認するというものと、インスペクションという言葉でくられるいろいろなサービスがプロセスによって求めるレベルとか、求められる情報内容というのが変わってくるというのは、これは事実として取引のプロセスの中ではあると思いますので、もしインスペクションという言葉で統一するのであれば、幅広に段階によって求められるものが違うというようなことまで補足して書くほうが後々の議論においてあまりそごがないのかなという、そんな気がしています。

【中川座長】 有難うございます。

そういう方向で多分いいと思います。いただいたように、さっき長嶋さんが言いましたけれども、保険の事前検査と並ぶ形でインスペクションというのをやるよりは、後ろのほうで、用語集でインスペクションというのは保険に適合するかしないかということ、それから、住宅相談、それから、矢部さんからリスクヘッジというのがありましたけれども、そういったいろいろな段階とか、いろいろな内容のものを含み得るのだということ定義した上で、本文中ではインスペクションのほうが広い概念だということを確認するような形の修文、それを少し事務局のほうにお願いしたいと思います。

それから、長嶋さんの1点目のご指摘です。インスペクターに対しまして資格制度を導入する等々、これも委員のご発言を踏まえたということではありますけれども、やや現段階では断定的過ぎないだろうか。現場でやっていたという感覚からすると、やや縛り過ぎている感じがする。基本的に資格制度を導入ということは、そのサービスのクオリティを保全するといいますか、確実にする、確保するという意味はございますけれども、若干参入制限等々にもつながるといってご指摘もあるかと思しますので、この部分はいろいろな意見がある部分ではないかなと思います。ほかの委員の方々からどうでしょうか、このご指摘につきましては。

よろしければ、私のほうからは、資格制度、インスペクション、インスペクターという

ものがこの不動産流通市場、中古住宅市場の中でのものすごく重要な役割を担ってくるという、そういう位置づけは私も認識を共通にしておりますが、先ほど申し上げましたようにクオリティーを保つために公的な資格制度みたいな形でやっていくということにつきましては、若干、もう少しいろいろな議論が必要かなと。資格を設けることによって参入制限につながるという議論も、まあ、経済学者が言うだけかもしれませんが、あると思いますので、その部分はやや表現を緩めたような、今、長嶋委員のそのご指摘についてもご意見がありませんでしたので、そういう修正の方向性を少し考えていただければと思います。

それから、3点目ですけれども、この住宅の寿命を再定義するというので30年というものを60年にするという文案で提示されております。この60年という部分につきましても、これは委員のご発言をそのままやっているものですが、これにつきましても、もう少し検討が必要なのではないか。60年ということを直接ダイレクトに言うよりは、木造の寿命を再定義するというような提言(案)のほうが実態に合っているというか、それは必ずしも60年ということが厳密に追求されたわけではないので、そういったことを踏まえた表現にすべきではないだろうか、そういうご指摘だと思いますが、委員の皆様方から、この部分につきましていかがでしょうか。

【今泉委員】 これは発言させていただいたのは私ですので、少しお話の趣旨をもう一度説明させていただきたいと思うのですが、私、60年以上という表現をさせていただいているんですね。その根拠としてはかなりいろいろあるのですが、例えばなのですが、よく諸外国と比べてときに住宅のストック数を今の新築の着工件数に除して、入れかわりが何年かかるのかみたいなことが指標として使われているケースがあるのですが、今の直近の数字でいくと、ストック全体でいって約80万で割ると72年になります。実際の世帯数というところで5,000万で割らせていただいても60年ということで、60年という1つの指標として出ているのではないかなという話。

あともう一つは、前回、これを発言させていただいたときに私がお伝えさせていただいたところは、木材を持続可能な資源としてとらえるというのを国としてどう考えているのかということの中で、日本の木材って最低でも60年以上、柱にするときに必要ですので、その60年未満で木材を使っていくというのは、これは長い目で見ると消費に値する行為になって木材が持続可能な資源ではなくなってしまうということで、最低60年以上で持っていかないと長期的にやっていくことには問題があるのではないかということの趣

旨としてお話しさせていただきましたし、また、今、住宅のほうでLCCMといってCO<sub>2</sub>をいかにマイナスに持っていくかという観点のときの、国交省さんで今検討しているラインというのも60年、70年スパンで引っくり返していくということを提言されていたと思います。

そういうところ、あと最後にマンションというところが基本的に築30年を超えていても中古市場で流通が活発で、そのときは1,000万ぐらいのマンションを買っても1,000万近くのリフォームを平気でされる方が多いというところで、マンションの場合は法定耐用年数で47年で、住居だと1.5倍と考えてもやっぱり70年ぐらいのスパンで、現場ではそのぐらい使えるのではないですかというお話の中で取引しているので、まだまだ使えるからしっかりリフォームしていくということがある。

いろいろあるのですけれども、基本的に中古住宅を流通させていくということを促進する、それから、リフォームを倍増していくと考えたときには、まだまだ使えますよということをしっかり国としてアピールしていくというのは、やっぱりどうしても必要ではないかなというところがあって、いろいろな観点で見ると、最低60年以上というところまでこまで延ばすかというのを、200年住宅とかも前にありましたし、そういう観点から結構大胆な数字を出していくというのはすごく必要なのではないかなということでお話しさせていただいていますので、もし皆さん、そこは少し違うのではないかなということであれば構わないのですけれども。

基本的には思想の原点としてあと何年もつのかというふうにかけて調査をしていたりとか、構築していくとやはり基本となってくるのは耐用年数を短く、短く見ていくと建てかえになってしまうと思うのですけれども、あと何年もたせるのかと考えて調査したり、リフォームを前提で考えていけば、まだまだ使える住宅というのは、特に木造に関してはまじめにやっついこうと思ったら、メンテナンスをしっかりすれば何百年でも持っていけますので、そういうスタンスで資源の足りない日本としてはやっついこう方がいいのではないかなということで、最低60年という表現をさせていただいたのは、60年がいいというわけではなくて、もっと上を目指したいのですが、ミニマムでそのぐらいにはしたいのではないかなという思いなので、もし皆さんがよければ200年と言いたいところなのですが、そういう趣旨です。すみません。

【中川座長】 今、今泉委員からご発言の趣旨の再説明と、それから、ほかの委員の皆様方、いかがでしょうか。では、お願いします。



【三田委員】 三田でございます。今、今泉委員のお話と申しますか、非常にわかりやすいというか、私は賛同するところなのですが、話としてはよく言われるのですが、我々はディベロッパーとビルダーを中心とした団体なんですね。寿命が長くなれば長くなるほど、我々の仕事は少なくなると思いますか、これから規模がどんどん縮小する中で本当は建てかえてもらったほうが業界としてはいいかもしれない。ただ、我々にとっていいかどうか、自分にとっていいかどうかということよりも、世の中にとって、日本にとっていいかどうかという観点で考えるべきだと思うんですね。

その中で30年、確かにその30年、木造住宅と言われていますが、実際、もう価値としては20年を超えると木造住宅は事実上ほとんど価値がないというふうに言われている状態なんです。そういった中で30年があつて、その次の60年、僕は200年というのは非常にいいと思います。何かというと、30年もたせる家と60年もたせる家は全然違うんですね。根本から、要するに思想からして違うと思います。設備も全然違うと思うんですね。今日、設備のメーカーの方もいらっしゃっていますから、設備からして違うと思います。そのためにも最初に一番大事なこと、そこの思想の部分でそれを持たせるべき。僕は60年以上という形で、それを目指すという、書き方はどうでもいいと思いますが、そういうふうにするべきだと思いますね。

それともう一つ大事なことは、家を長くもたせる、例えばよく例に出されるのはアメリカの住宅だとか、そういうものが出されますが、決定的に日本と違うところは、その住んでいらっしゃる方が非常に大事にするんですね。翻って日本はどうかというと、何かあるとすぐ業者さんに電話をかけて、要するに出前のごとく我々は御用聞きのように、わかりました、何とかしますと全部やらなくてはいけません。それがひいては結局、日本の住宅を長持ちさせない。あるいは愛情を持つことができない住宅で、だれかに任せてだれかがやってくれる。

今、世の中、みんなそうなんですね。だれかがやればいい。だれかに、何かあったらすぐ、例えば110番でもどこに電話して、だれかがやってくれる。震災のときもだれかがどうのこうのではなくて、みんな自分たちでやるという発想に変えるためにも、私は60年以上というような形で書いていただいたほうがいいのではないかと思います。

【中川座長】 ほかに。どうぞ、お願いします。

【服部委員】 私も先ほどの今泉委員のお話をお聞きして、今のお話も踏まえてなんですけれども、60年という形を明確に切るというよりは、60年以上という幅で書いてい

いただいたほうがよろしいのかなと考えております。どうしても総耐用年数60年というとならえ方をどうしてもしてしまう。分母がそこで固まってしまうといったことになりますので、徐々に築年数が経過していくと残存年数としてあと何年というか、自動的に計算ができるような形になってしまう。そうすると、せっかく実際にインスペクションで建物を実際見てみた結果、あとどのぐらいもつかということが測定できたとしても、総耐用年数が60という形で明確に切られてしまうと、その途端に建物の価値というのがどんどん減じられてしまうというような懸念が出てくるかと思えます。

ということを考えますと、「以上」という形で、あとはそこは建物の実態に即した形で見ていってということで、その部分はきちんと建物、中古住宅ということを確認されるようにするためにも、その定義の仕方というのを再検討していただければと考えております。

【中川座長】 有難うございます。

ほかにかがでしょうか。お願いします。

【林委員】 全日本不動産協会の林でございます。私は今、今泉委員とか三田委員がおっしゃったのに全く賛成でありまして、建物には様々の工法、あるいは建築資材もそうありますけれども、工法によりまして建築がかなり違ってまいりますね。ですから、一概に、例えば今から40年、50年前の分譲住宅、200万とか300万の分譲住宅は、これは当然20年ぐらい、あるいは20年もたないかもわからないですけれども、今の住宅はそうでもなくなっておりますね。ですから、例えば耐震建築1つにしても、ホールダウン金物を使ったり、非焼成金物を使ったり非常に基礎を堅固にしたりしております。

だから、そういう意味においては、これは30年というのは論外でございまして、これはやっぱり私は60年でも少ないかなと思っております。ですから、60年以上は大賛成でありまして、是非今回の中古住宅流通市場活性化フォーラムの一番重要な問題点は、27年とか、あるいは28年で耐用年数をもたせないような今までの政策自体が間違っているんだと。だから、私はむしろ、もっと長期にわたって、そういう施策を講ずるべき時期に来ているということで、今回のフォーラムはできたのではないかと考えておりますので、是非私も60年以上に関して大賛成でございまして。

【中川座長】 有難うございます。

ほかにかがでしょうか。

【市川委員】 これ、築年数は寿命を60年以上、これは当然これからの目標としては

200年住宅もあることですし、その前、100年住宅もありましたから、当然、これはもたせるべきだ。ところが、ここを60年以上というふうに定義づけたときに、1つ問題になるのは、例えば神戸の震災の前の住宅、あるいは品確法ができる前の住宅、それぞれ建築基準法によって、その年度、年度によって耐震性、耐久性は新築時において強化をしてこられました。そういったものに対しての定義と、そういうものが施されていない、言うなれば54年6月でしたか、新耐震になっていない前の住宅、昭和40年代、あるいは50年代に供給をしたものに対して、それをどういうふうに寿命を延ばすことを定義づけていくかということはこの議論の中に、どこかに入れた上でのそういう年数を表記していかないと誤解を招くということがおありになるのではないかと考えてられないでしょうか。

【中川座長】 今の点についていかがでしょうか、ほかに。

【大久保委員】 さらに。

【中川座長】 はい。

【大久保委員】 今の寿命の議論というのは、このぐらいもたせたいとか、このぐらいもつだろうという、ある意味予想で寿命のことを云々しておられるような感じがするのですけれども、そういうふうであるとすれば、そういう寿命は一切触れないで、どちらかという人間も平均寿命というのは、実際に日本人が何歳で亡くなるのかといったことをベースにして平均寿命が決まったり、平均余命が決まったりするわけですから、そういう意味では、その寿命というのは実際に、例えば木造住宅が滅失するのは何年なんだ。現時点における平均滅失寿命とは何年だとか、そういう実績に基づく物の言い方はできると思いますけれども、よくわからないことについてこんなものだろうみたいなことで寿命を語るのはちょっとリスクといたしますか、不確定要素の高いことをあえて言う必要は、私はないのではないかと感じたりします。実際ベースで話せばいいのではないかと思います。滅失年数はどうだとか。

【中川座長】 ほかに。どうぞ。

【三田委員】 度々すみません。いや、おっしゃるとおりだと思うんですね。不確定なところは入れないほうがいいですし、フォーラムですからあれなのですが、ただ、先ほど申しあげましたように30年、今、例えば木造が30年をベースで考えているのであれば、それを60年とすることによって要するに根本から変わってくるんですよ。我々業者の例えばつくり方、それから、先ほど今泉委員からありましたように材木、要するに木材

をどういうふうにしていくのかとか、いろいろな意味で。

それが変わっていくことを提案するというのは、このフォーラムの中で出すことが重要ではないかと思うんですね。別に30年だから、今、我々が住宅をつくっていますが、30年もてばいいだろうと思ってつくってはいません。ただ、一般的には30年くらいというような形で認識されていますよね。そこで60年になんていうのは我々にとって非常に大変なことなんです。大変なことをあえてやっていこうということがいいことではないですか。

それからあともう一つは、数字があるからわかりやすいというか、これが漠然とした形だったら、何のためにフォーラムをやって、皆さんお忙しい中、集まって何か、ある程度インパクトのあるものを出したほうがいいのではないかと思うんですね。と私は思います。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【今泉委員】 いろいろなご意見があると思うんですけども、今、三田委員がおっしゃったようにインパクトのあることというのはやっぱり、フォーラムの提言としてはさせていただいたほうがよろしいかなと思いますし、本当は200年住宅と一度立ち上がったこともありますから、3桁ぐらいいってドカンといきたいところなんですけれども、まずは申しわけないんですけども、ダブルアップから始めさせていただいて、その地固めができたところで100年というふうに表示していくと、先進国の仲間入りができるというか、住宅は日本だけやたら耐用年数が短いので、根本的にそこはやっぱりユーザーさんが家を大切にしないというところがあると思うんですけども、30年間、ノーメンテの方でざらにいらっしゃるんですけども、もしすごく長くなる。

例えば何百年単位になってきたときというのは基本的に、ただし、何もメンテナンスしなかった住宅は100年もつと言われていても十数年でぼろぼろになるケースって全然あると思います。でも、ちゃんとメンテナンスしたら40年でも50年でも、むしろ中古のときに価値がついてプラスになった。もしくは下がらなかったとなったら、これほど強いインセンティブ効果というのではないのでしょうか。しかも、これは税金かかりませんし、是非そういうことで精神的インセンティブみたいなことも含めて、しっかり延ばしていくのだみたいなことを言わせていただいたほうがよろしいのではないかなというふうには、皆さんの話も聞いて改めて少し感じるころではあるんですけども。

【中川座長】 どうぞ。

【住田委員】 評価のこの項目というのは築年数を基準とした建物評価基準の見直しなので、銀行なので概算を先に言って申しわけないんですけども、木造住宅の寿命を30年と考える建築のあり方だったらわかるのですけれども、評価の個別性があるわけですから、その議論というのはこの項目ではないと思う。ですから、今後建てる住宅というのは、例えば木造の寿命を60年以上を基準とする建築を建てるとか、それであればよくわかりますし、理解するのですが、評価というのは多分、先ほど話があったように古い、新耐震の前とか、手入れが入っていない住宅とか、個別の事情がものすごくあると思うんですね。

評価というのは、不動産鑑定士さんがこれを仮に60年先、本当に60年全部評価するのではなくて個別の事情とか、地盤とか全部で評価するわけですから、建て方というのは建築基準の、繰り返しになりますけれども、建築のあり方であれば、それで私もわかるのですけれども、評価は個別性が高いので、例えば60年を再定義するというのは、この項目では少し違うのではないかなというのは少し感じるころなのですが。

【中川座長】 有難うございます。

何かすごく煮詰まってきたような気がする。1つご提案なのですけれども、いろいろなご提案があって、必ずしも1つの方向性を向いていないので、やや難しい感はあるのですけれども、今ほどご説明、住田委員からご提案があったように、評価について60年、しかも、再定義していくというようなやり方はやや違うのではないか。それから、大久保委員から基本的にはっきりしないようなことは出さないほうがいい。市川委員からもどっちかという、いろいろな条件、個別性があるではないかというご指摘がありながら、皆様のほうから60年というインパクトを重視した、そういうのはフォーラムとして大切にしたいほうがいいのかというようなご意見もかなりあったように思います。

私から、要するにそれは必ずしも60年という数字自体、このフォーラムとして科学的に検証したわけではないので、それ自体を出すということにつきましては、やや不安があるのですが、それでもフォーラムの提言としてインパクトを持たせるということについては、私も理解できる部分はあります。ですので、私はどっちかという、この60年ということにつきましては、住田委員からご指摘がありましたように、これは不動産評価ではないだろうと。建築とおっしゃいましたけれども、建築だけでもなくて、どっちかという中古住宅流通市場で流通していくような、そういう住宅の標準的なイメージみたいなものは、60年ぐらい転々流通していくということをイメージしながら、いろいろな住宅政策だけではなくて、不動産流通政策とか、維持管理とか、リフォームとか、そういう政策を

総動員していくという位置づけではないだろうかと思うんですね。

ですので、一応、この60年という数字自体は、私は生かした上で、ただ、その数字の意味というのは、どっちかという評価の基準というよりは、このフォーラムが思い描くような中古住宅流通市場で流通する住宅のイメージであり、しかも、市川委員が言うように様々な個別性が非常に強いというようなことを、留保条件をつけるような形で、この中でメンションしていく。ただし、このフォーラムが思い描くような世界を対世間的に、あるいは関係者によりインパクトがつくようなイメージを持たせるということで、60年以上の寿命を持つような住宅が転々流通していく世界をイメージして、この政策を提言しているのだということをこの提言の中で整理していけばいいのではないかなと思うのですが、いかがですかね。大久保さんが「うーん」と言っていて、では、すみません、そういう方向で整理をしていただければと思います。

今ほどまでに長嶋委員の3つのご指摘について議論を行いましたけれども、ほかに。ほかにといますか、事務局のほうで何かお答えがありますでしょうか。

**【野村不動産課長】** 今ほどの60年のお話については、これは座長をはじめ、ご指導いただきながら、非常に針の穴を通すようなコントロールが要求されるかもしれませんが、頑張ってみたいと思います。

それから、先ほどの資格制度の創設、これもできるだけ議論を損なわないということではありますけれども、言葉、先ほどの義務づけもそうですけれども、ちょっと当たりのきつい言葉があるかもしれません。そこはご発言者にも基本的にはご理解をいただいた上で、あまり強烈な、特に参入障壁に映るようなことも含めてちょっとかたい当たりのあるようなところについては少し検討していきたいと思っております。そのほか、今ほど中川座長がお話しいただきましたような方向に沿って、また次の最終案を作成していきたいと存じますので、またよろしく願いいたします。

**【中川座長】** それでは、ほかの委員の方からのご意見をいただきたいと思いますが、あと30分ぐらいとなりましたので、2だけではなくて、この2、消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備と3、不動産流通市場の活性化に向けた環境整備、それから、4、その他のところですね。それをすべて含めまして皆様のほうからご意見を賜りたいと思いますが、いかがでしょうか。お願いします。

**【山本委員代理（樽様）】** 山本の代理で来ております樽と申します。6ページの下から2番目、私どもの専門分野である買取り再販業のくだりなのですが、これ、ここに置いて

あるところが消費者ニーズに対応できる不動産流通システムをとということで、消費者目線で考えたときにこの書いてある内容が少し、買取り再販業の悩みに対応しているというような内容になっておりまして、このくだりがあまりふさわしくないのではないか。もしかしたら、私どもが発言した内容がこれに書いてあるのではないかと逆に自己否定するような格好になるかもしれませんが。

【中川座長】 すみません、今のご指摘は6ページの下から2番目のポツですか。

【山本委員代理（樽様）】 はい。

【中川座長】 これ自身は価格の厳密な価格査定をやっていくということを多分宣言していて、消費者目線で言えば、その買取り再販業の皆様方のほうで、こういう精度の高い価格査定をしていくということをこのフォーラムの中で宣言をしている部分でありまして、この宣言をすることによって消費者の便益につながっていくという、そういうくだりだと思うのですが、消費者にとってどういう意味があるのかということをおこれにつけ加えればよろしいという、そういう理解でよろしいのでしょうか。

【山本委員代理（樽様）】 そうですね。どちらかと言えば、これはほかの意見に比べると非常に参考になるみたいな書き方になっていますし、これが築年数を基準とした評価基準の見直しとどういうふうにつながっていくのかというのが何かつながりにくい文章になっているのではないかなと思っていまして、新たな意見を言わせていただければ、買取り再販業でこの築年数を基準とした評価基準の見直しということであれば、買取り再販であるのでリフォーム、リノベーション内容の表示義務とか、その評価手法の検討みたいな形であるとすごくじっくり来るのではないかなとは思いました。

【中川座長】 なるほど。わかりました。今おっしゃっていただいたように、若干突き放したような記述になっていて、参考になるから精度の高い価格査定が可能になるって、何か客観的な因果関係みたいなものを言っているような感じがするので、それよりは買取り再販業者さんのほうで、今ほどいただいたような様々な価格査定を厳密にしていくような取り組みというものがあるので、それ自身をこの中で、もう少し買取り再販業者さんの中でこういう取り組みがあるという、その萌芽というか、芽みたいなもの強調して、それが消費者の便益につながっていくという、そういう文章的な修正をしたほうがいい、そういうご指摘でよろしいんですかね。

【山本委員代理（樽様）】 そうですね。

【中川座長】 私は非常に積極的なご意見ではないかなと思うんですけども、ほかの

皆様方、今のご意見についていかがでしょうか。よろしければ、そういう方向で、この部分につきましては実際にどのような取り組みが今行われようとしているのか等々につきまして情報をいただいた上で、事務局のほうで再整理いただければと思っております。

【野村不動産課長】 今ほど樽委員からお話があったように、これは山本委員のほうからも実はいただいているのですが、おっしゃるとおりこの先はどちらかという情報の話に行くので、確かにここにあるのが適当かどうかというご意見があるというのは、私どもも受けとめておりますので、そこはまたいただいていることも踏まえてご相談をさせていただきながら、どういうふうな形で、あるいはこの意見を別のところに持っていくことで存置する必要があるのかも含めて、ここは個別にご相談をさせていただきたいと思えます。

【中川座長】 有難うございます。

ほかはいかがでしょうか。お願いします。

【大石委員】 建築士会連合会の大石でございます。私のほうでは10ページの中段で(3)の②のリフォーム瑕疵保険の2つ目の○のことについて少しお話をさせてください。これは私のほうから申し上げた意見でして、このことについて少し申し上げます。

まず、流通時においても本来のリフォームの工事をするという事は、結局、欠陥を直して住まい手に安心を買ってもらおうということが目的だと思っております。そういう意味で見えない部分や金額の情報の開示ということが大前提になっていまして、何が大事かといえますと、様々な皆さんがかかわる中で、いかにリフォームの質の担保を高めるかということが重要ではないかと考えております。この中でリスクをどれだけ回避できるのかということについて、例えばだれが責任を負うのかということを考えますと、その答えの1つが事前の設計前調査と言われるインスペクションであると思えますし、また、その答えの1つがリフォームの瑕疵保険であるのかなと考えております。その仕組みについては、先ほど2番の5ページの仕組みづくりのところ書かれていると理解しておりますし、と思っております。

この○の2番目についてなのですが、私のほうで趣旨をもう一度改めまして申し上げたいのが、まず事前の建物調査や工事管理を専門家が実施することで、リフォームの工場の質の担保を図ることが重要である。リフォームの瑕疵保険の加入については、この事前調査の情報や管理、こういう情報を共有化することで円滑な保険の加入が見込まれると考えております。ですので、この文章をそのまま読みますと、建築士がかかわった場合に瑕疵



保険が何か割り引いてもらえるようなニュアンスのようにもとらえかねないものですから、若干、その部分の訂正をお願いしたいと思っております。建築士等の専門家がインスペクション等にかかわることで中古住宅流通の仕組みの1つになることを望んでおりますので、最後に申し添えます。よろしく願いいたします。

【中川座長】 文章の正確性を指摘するご意見だと思いますが、それは私はそのとおりではないかなと思えますけれども、では、これは事務局のほうで受けとめていただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。長嶋委員、お願いします。

【長嶋委員】 今、全体を通してということ。

【中川座長】 どうぞ、どうぞ。

【長嶋委員】 まず、今回のこの提言は本当にいろいろなことが入ってまして、これがこのとおり進んでいくということになると、日本の住宅市場というのはよくなるのだろうなという、事務局の皆さんとか関係者の皆様に敬意を表したいと思えます。

そこで気になるのはこの後のことなんですね。この提言が出た後に実際にいつごろ、これがどんなふうに行われるかということだと思えますね。なので、お伺いしたいのは、この後、例えば何か委員会か分科会かわかりませんが、そんなものができて具体的に何かを話し合っていて、どのぐらいの工程で何かをやる、やらないと決めていくというような、そういうものがあれば教えていただきたいというのと、もしそういうものがないのだとすると、そういうものがあつたほうがいいのではないかなと、そういうご提案と質問です。

【中川座長】 実行に移すための仕掛けがあつたほうがいいのではないかな。それは多分、ほかの委員からご同意をいただける部分だと思えますが、では、事務局のほうで少しお答えいただきたいと思えますが。

【野村不動産課長】 資料5のA3判を折り畳んであるものの2枚目、これは前回もお示ししておりますが、様々なご意見をちょうだいしましたので、講じていくべきこと、我々、あるいは業界、あるいは各関連事業者の業界と果てにあらうかと思えますが、ここで5つの柱というものを少しこれからの大きな取り組みの1つの分別といたしまししょうか、カテゴリーとして少し置いたものでありまして、特に行政として、まずこの1.2.3.5.については、もちろんこれからやっていかななくてはいけない話もありますけれども、先ほどの空き家再生利用とか、空き家の活用とか、定期借家制度というふうにある程度制度の

素地ができている、これをさらに推進していくというものも結構ありますので、まあ、どちらかというと手つかずというか、これからというところは1. 2. 3. 4.、その中でも4.のほうは事業者さんなり従業員の資質の向上ということもありますので、これも既に緒についているところが相当あると思いますけれども、どちらかというと、この提言の中にもありますけれども、1つ業界団体、自主的な取り組みというものをまずテコにしながら、その中でまたニーズがあれば酌み取っていくということで、その条件を整えていくという意味では、特にその動きは1. 2.あたりについては、今、長嶋委員からご指摘もありましたけれども、私もこのフォーラムの議論がまだ熱いうちに、できればさらに深掘した議論に入っていかなければいけないのではないかなと思っています。

私もこれから夏の予算にかけて、中で少し議論を詰めてまいりますので、その中である程度の、例えば概算要求が出そろって8月末とかになれば、少し明確なことがお話しできると思いますけれども、少しこれからの工程表をこれから詰めていきたいと思っています。これは全体を進めるということではなくて、少しテーマを絞って、例えば情報整備のあり方についてはどうでしょうかということになりますと、先ほどレイنزの話もありましたけれども、もう既にレイنزの運営主体もあります。それを支える各業界団体さんもあります。ですから、将来のものをかなり尊重しながら進めていくということもあるので、そういう関係当事者さんと場合によっては、さらに深掘をする議論の場というものをつくっていくかもしれません。まだこの場で確定的なことは言えませんけれども。

それから、もう少し制度的な話については、これは場合によっては法律改正のあれにつながるというふうな深掘をしていくとともにつながるものもあるかもしれません。これはいずれ、もしもそういう必要があれば、役所の仕事としては審議会という形でかなりオーソライズ、公的なオーソライゼーションを通して進めていかざるを得ないという話もあります。そこに持っていくものもあるかもしれません。この段階では言えませんけれども、この後、引き続いてそういったものにつなげていきたいと思っています。特に1.とか2.とかいう世界について。それから、3.については、これは今年この場でも一度ご案内しましたけれども、多少予算を措置しまして、今年から特に本格的に動かし始めていこうとするものもあります。これは予算措置でも今年についてはあります。

来年も基本的にはその延長線上で、もう1回ぐらいやりたいのですが、これは実際いろいろなモデルの試行錯誤の中で取り組みをしていただいて、それをフィードバックするというか、いろいろな情報を関係業界の方とも共有しながら、ここにあるように成功

事例の普及というのが簡単に書いてありますけれども、これは実地の世界で進めていくようなところ、もう既に緒についてどんどんやっていきたいというものもあります。これはどんどん進めていきたいと思います。ですから、特にここにある中では、行政として受けとめなくてはいけないのは1.2.の世界を中心に深堀をしていく。ただ、2.については、これは非常にニュートラルな世界でありまして、これは仮に価格の評価のあり方とか、そういったことに入っていくとすれば、少しまたこういう皆さんとは違う、かなりテクニカルで、なおかつ専門的に詰めていくような場が必要かもしれませんので、これは先ほど言った審議会とか、そういったものではなくて、かなり技術的な検討を行うような場が必要かもしれないと思っています。

この場で結局何も言っていないに等しいのですけれども、引き続いてこれはやっていきますけれども、この場で終わりにするようなことがあってはいけないと思っています。ただ、その全体のラインナップはもう少し全体像をお示しするのに時間をちょうだいできればと思っておりますので、何とぞご理解をいただきたいと思います。

【中川座長】 実現をする仕掛け、実現に向けては責任を持ってやりますけれども、今は言いにくいという、そういうお答えではございますけれども、基本的に責任を持って進めていただくということが必要だと思いますので、そういう進め方等々が決まりましたら、フォーラムの委員の方には是非ともお知らせいただけるような、あるいはご参加いただけるような、そういう措置をとっていただければと思います。

【野村不動産課長】 承りました。

【中川座長】 ほかにいかがでしょうか。全体を通してということで結構でございますけれども。

【大久保委員】 よろしいですか。

【中川座長】 はい。お願いします。

【大久保委員】 11ページ目の④の不動産流通の促進へ向けての税制支援の検討というところなのですが、この○の2つ目の段落なのですが、この要件を緩和し、新耐震以降等とするべきであると記載されておりますけれども、先ほどからの議論にもなりますが、築年数を基準とした評価の見直しをしますよというふうに言っているわけですので、新耐震以降とするというのは、やっぱり古いものはだめというようなことでもありますから、こういう表現ではなく性能品質の面で良好な住宅であれば築年数は問わないとあって、そういうふうな方向のほうが前向きなような気がしますが、いかがでしょうか。

【中川座長】 今の大久保委員のご指摘につきましては、ほかの委員の方はいかがでしょうか。お願いします。

【渡辺委員】 FRKの渡辺ですけれども、これは私どもで出させていただいたところなのですが、基本的には今の制度というか、今の現状に基づいて、できる限り緩和をしていきたいというレベルで考えているところなんです。そういう意味では、前回ですか、大久保委員からお話がありましたように、要するに流通を促進していく仕掛けみたいのが必要だろう。その仕掛けの1つの大きなところというのは、私ども税制だろうと思っていて、現在の考え得る仕組みの中でこんなことを取り上げて考えていくべきだろうということでございまして、さほど他意があるわけではございませんので、そういうご理解をいただければと思います。したがって、そこが要するにもっと前向きな、積極的な書き方のほうがよろしかろうというのであれば、そうだろうなというふうには思います。

以上です。

【中川座長】 ほかに今の点につきまして。どうぞ。

【今泉委員】 実際、例えば築26年のマンションがあったとして、今、26年だと新耐震になっているんですけれども、25で切られると新耐震なんですけれども、耐震診断の検査が要る。木造の住宅の場合は個別にできるのでいいんですけれども、例えばマンションなどである程度大きい場合は管理組合が新耐震だから検査はしないとかということはあるんですけれども、これはそれが漏れてしまうという話ですよ。

【渡辺委員】 そうですね。

【今泉委員】 なので、これ、実質、おっしゃっているように正しい新耐震基準、実際の質として満足しているのに、すき間に落ちているというケースが結構あるんですよ。私が仕事をしている現場でも結構その数字を超えてしまった瞬間、四、五百万、価値が落ちてしまったというマンションがありますので、そういうのを救済するためにも、言うことは一緒だと思うので、多分、このローン減税を決めたとき、25年というのはちょうど新耐震のその辺のいいところだっただけの話だと思うんですね。なので、こういうふうの実態の性能に即したものというふうに数字から、要はそのスペックに変えていくというような意味で、耐震だけではないと思うので、「等」で、例えば私だったら省エネの話をさせていただきたいのですが、言い出すと時間がなくなるので、基本的に新耐震みたいな、そういうスペックで切り直していくというのはすごくいいのではないかなという気はします。

【中川座長】 有難うございます。

この点につきまして何かございますか。この点につきましては、大久保委員のご指摘というのは、もう築年に関係ない考え方をとっていくというのがこのフォーラムの提言の思想なので、それと若干矛盾する可能性があるのではないかとのご指摘だと思います。ただ、やはり今2人の委員から説明がありましたように、実態上は新耐震以降というところに着目して制度を変えていくということのほうが現実的ではないか、そういうご指摘だと思います。

なので、ここの部分につきましては、大久保さんが言われたような思想、スペックとか性能に応じて普及を図る。だから、性能とかスペックに応じて税制の優遇を考えていくという、そういう文言をこの中に入れて、その中で例えば中古住宅の流通を活性化するために新耐震以降のものにつきまして税制を提供していくというような書きぶりにすれば、全体の思想と個々にとっての戦術というのがバッティングしない形の表現ができると思いますので、私はそうしたらいいのではないかとのご提案になるのですが、いかがでしょうか。よろしければ、では、事務局のほうでそのような方向で修正をしていただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。では、お願いします。

【市川委員】 この不動産の流通市場の活性化ということで、今ご議論を皆さん方いただいているのですが、そもそも笛吹けど踊らずというところで、売り側と買い側、これに対する、要はインセンティブと言われる部分が必要ではないか。税の優遇なのか、あるいは買い側についてはローンの控除等の優遇なのか、そういった点について、もう少し詳しくどこかで記述をしていかないと、売る側というのは様々な要件を付されて、それに対する売るということの意味決定の中にインセンティブが全くないということに、例えば固定資産税の関係、例えば譲渡に関する部分の関係、こういったところについて売り側のインセンティブと言われるところが記述されていないというのは、これはやっぱり1つの問題点があるのかなとも思います。最終的には売り側と買い側、それぞれが意思決定をする上においてインセンティブをどこに持つのかという、この永遠のテーマでもあるのですが、こういったところをもう少し踏み込んでいただくとありがたいなと思います。

【中川座長】 有難うございます。

今の点につきましては、全般的な思想にかかわる部分だと思いますので、「はじめに」とか、あるいは各項目の柱書きの部分で記述をするというような形、要するに流通を促進す

るということは、売る、買うというような行為自体にインセンティブを与えるというのか、それとも阻害要因を、流通を妨げているようなそういうものを取り除いていくということになるのか、やや表現は調整の要がありますけれども、そういう思想は書き込むような形にしたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

**【服部委員】** 服部です。これも全体的な話なので「はじめに」なのか、「おわりに」なのかという部分なのかもしれないですけれども、もともと今回、この不動産流通市場活性化フォーラムということで、流通市場活性化について7回にわたってご議論をさせていただいたわけなのですけれども、もともと流通活性化といっても、これは何となく流通を活性化するという話ではなくて、資料5の2枚目にあるところの中古住宅流通リフォーム市場の倍増というところで、2010年10兆円から2020年の20兆というところ、劇的に発想の転換とかも含めて変えていかなければ、なかなかそれだけの市場は成り立たないといったところの、その市場を創設していくためにどうするかという議論をここまで皆さんでしてきたというところの経緯がございますので、過去の新成長戦略からのそういう経緯というのも何となく書いていただいたほうが、数字の部分も含めて10兆から20兆とか、そういった話があるだけでもインパクトのある話なのかなというふうに思いました。

**【中川座長】** 今の服部委員のご指摘はもっともだと思いますし、説得力を増すご意見だと思いますので、それはそのようにさせていただきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、時間になりましたので今後のスケジュールにつきまして、若干お話をさせていただきます。不動産流通市場活性化フォーラムの会合は今回で最終回とさせていただきます。本日のご意見も踏まえて必要な修正をした上で、もう一度各委員に送付させていただきます。期間を決めてご意見をいただきますが、最終的にはまた座長の私にご一任していただければと思っております。その上で資料3の最後にありますように月内には最終案を得たいと思います。その際には事務局より正式に公表していただきたいと思います。このほか事務局から連絡などございますでしょうか。

**【野村不動産業課長】** 2点あります。1点は、いつもどおりでございまして、議事概要、議事録につきまして、インターネット上で公開させていただきます。これに当たって議事録の内容確認について1週間程度の確認期間を設けさせていただいて、ご意見というか、修正点をお申し出いただきたいと思います。

それから、先ほど長嶋委員からのご質問にございましたけれども、座長からの指示もございました。一応、この会合はこれで最後とさせていただきますけれども、私ども今ちょうど政策の会議にといいましょか、いろいろ仕込んでいるところでございます。この後の体制などを整えて、今回の議論を無駄にすることなく、さらにそれを深掘するような機会を幾つかのチャンネルでつくっていくようなことになろうと思っておりますけれども、そのアウトラインがまた整いましたら、先ほどのご指示どおり、また、皆様にはこういう形で進めていきたいということを必ずご連絡をさせていただきたいと思っておりますので、何とぞよろしくお願いしたいと思います。

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、大変お忙しい皆様方には半年にわたってご議論いただきました。本当に有難うございました。以上をもちまして、不動産流通市場活性化フォーラムを閉会させていただきます。どうも有難うございました。

— 了 —