

中古住宅の流通促進・活用に関する研究会（第3回）

平成25年6月21日

【事務局】 それでは、お待たせいたしました。ただいまから中古住宅の流通促進・活用に関する研究会、第3回研究会を開催させていただきます。本日は、委員の皆様方におかれましては、ご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私、事務局を務めております〇〇でございます。

この研究会は公開としているため、傍聴の方がおられますので、よろしく願いいたします。また、カメラ撮りは冒頭から議事に入るまでとなっておりますので、よろしく願いいたします。

第3回研究会開催に当たりまして、鶴保国土交通副大臣より、最初にご挨拶申し上げます。どうぞよろしく願いいたします。

【鶴保国土交通副大臣】 委員の皆様には、連日、ほんとうに第3回に及ぶまでの間、ご協力をいただきまして、ほんとうにありがとうございます。

この研究会の発足に当たって、さまざま事務方ともやりとりを今までずっと重ねてまいりまして、今日は、少し今までのいきさつについてもお触れになられたらどうですかなんてことをおっしゃっていただけるものですから、少しだけ、ちょっとセンチメンタルな話になりますけれども、お話をさせていただくと、私どもこの住宅に関する検討を、中古住宅に関する検討を始めさせていただいたのは、きのう、今日の話ではありません。私自身も、政務官をやらせていただいた10年近く前になりますけれども、それこそ住宅局の皆さんと多少若かりし日々を一緒に過ごさせていただき、昼飯を食べながら、ああでもない、こうでもないとやった日々のことがあります。

その中でどうしてもやりたかったと、私はその当時、思っておたんですけれども、日本の年金財政、当時、非常にこれは不安になっていく時代でありましたから、これの一助になるように、不動産が金融資産として価値あるものにしていくことができないんだろうかという話をしておりましたら、それはリバースモーゲージと言うんですよ、鶴保政務官、それは勉強なさってください、決して無駄にはなりませんよと、こんな話でありまして、ひもといていただければわかるとは思いますが、小泉総理に当時、政務官をやめてちょうどだったと思いますけれども、予算委員会でリバースモーゲージという話を私がさ

せていただき、質問させていただきましたら、それはいい話だから、ぜひ頑張ってくださいなんて小泉総理から、議事録に残っております。初めて聞きましたなんて言って、おそらくリバースモーゲージという言葉を使って委員会で質問をさせていただいたのは、私が初めてだったのではなかろうかと思います。そういう思いを持ったところからスタートさせていただき、そして、事務方はもとより、委員の皆様にも大変なご迷惑をおかけしながら、ここまでやってこれたこと、私としては感謝以外の何ものでもございません。

ただ、感謝をしておるばかりでは前へ進みません。何としてもこれをやり遂げるんだという強い気持ちを持って今後とも取り組ませていただきたいと思いますから、これからさまざまな問題もあろうと思いますし、また、ご相談をせねばならないこともたくさん出てくると思いますので、引き続きのご指導、ご支援をお願い申し上げたいと思います。

安倍内閣も、成長戦略はちょっと力不足だというふうな指摘を受けておりますが、我が国土交通省としては、税金を使わずに最大の効果を上げることができる唯一の政策と言ってもいいのが中古住宅政策であります。

私は、これは成長戦略の大変な柱になっていくものだと思います。皆さんのこれまでのご議論にほんとうに感謝を申し上げ、また、これからのご協力にご期待を申し上げ、またお願いを申し上げて、一言御礼のご挨拶にかえさせていただきます。ありがとうございました。

【事務局】 どうもありがとうございました。なお、本日の出席者につきましては、お手元に座席表がございますので、これをごらんください。また、本日の勉強会の進め方でございますが、事務局より、本研究会の報告書（案）及び参考資料につきまして、ご説明をさせていただきます。その後、委員の皆様方によって自由討議をさせていただきます。

次に、本日、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきます。議事次第、そして、配席図、委員名簿がございます。

資料1といたしまして、報告書（案）の要約がございます。資料2といたしまして、報告書（案）がございます。資料3といたしまして、参考資料がございます。資料4といたしまして、A3の大きな紙でございますが、工程表の案がございます。資料5といたしまして、成長戦略の抜粋がございます。また、メインテーブルのみでございますけれども、参考資料といたしまして、既存住宅インスペクション・ガイドラインをお配りしております。

資料の不足等がございましたら、お申し出いただければと思います。

ここで皆様方をお願いいたします。前回同様、ご発言いただく際には、お近くにございますマイクのスイッチをオンにさせていただきまして、右の長方形のものでございますけれども、ご発言終了の後はスイッチをオフにさせていただきますようお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては、座長をお願いいたします。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【座長】 それでは、ただいまから第3回中古住宅の流通促進・活用に関する研究会の議事を進めてまいります。

委員の皆様には、お忙しいところ、本研究会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

本日の議事は、中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書（案）となっております。

まず、事務局より、資料について、ご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料につきまして、ご説明をさせていただきたいと思っております。

まず、資料に入ります前に、資料5をお開きいただきたいと思います。成長戦略でございます。先ほど副大臣のほうからご紹介ございましたけれども、1ページを見ていただきますと、6月14日に閣議決定されました成長戦略。この中で、2ページの下のところでございますけれども、「都市の競争力の向上」というところがございまして、その下に「都市・住環境の向上」という項目がございます。下線を引っ張ってございますけれども、「フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅インスペクションや長期優良住宅化のための基準等の整備、既存住宅の建物評価に係る指針策定」と書いてございまして、まさに本研究会において議論していただくことが成長戦略に位置づけられてございます。

具体的には3ページ、これは工程表が載っておりますけれども、中の赤いところで、まず研究会の報告書のとりまとめというのがございまして、それで、研究会に基づくいろいろな施策が記述されてございますので、ごらんいただきたいと思います。

それでは、中身の報告に移りたいと思っております。資料は、せっかくの機会でございますので、資料2の本文と資料3の参考資料を使いまして、若干のお時間をいただきながらご説明をしたいと思っております。

まず、資料2の目次を見ていただきたいと思います。大きく3つございまして、まず、検討の背景・問題意識です。諸外国との比較、こういった課題が残されているのかという

ことを記述しています。

そして、提言は大きく3つに分かれてございまして、1つ目は、建物評価、抜本的な改善、2つ目は、中古住宅流通市場を改善する方策、3つ目といたしまして、住宅金融市場へのアプローチということになってございます。

そして、最後に、まとめということで、新たな時代への展望ということで、行動の必要性ということをもとめてございます。

それでは、2ページを見ていただきたいと思います。検討の背景・問題意識でございます。まず、「はじめに」とございましてけれども、中古住宅流通市場の活性化方策につきましては、昨年3月、中古住宅・リフォームトータルプランというのができました。また、6月には、中古住宅流通市場活性化フォーラムという提言がございまして、こういった提言を受けまして、本研究会はこういった提言につきまして十分踏まえた上で、特に第2パラグラフの下に書いてございますけれども、市場プレーヤーの相互に横たわっております共通した課題、こういったものに焦点を絞って検討を行ってまいりました。

検討内容は、大きく3つございまして、建物評価に内在する問題、いろいろな流通市場に内在する共通課題、そして、住宅金融に内在する共通課題、に絞って検討を行ってきたということでございます。

3ページを見ていただきたいと思います。日米英の中古住宅流通市場の比較がございまして。これは参考資料、資料3の4ページを見ていきたいと思います。日本とアメリカとイギリスと比較をしております。ごらんとおり、日本に比べましてアメリカ、イギリスは、いろいろな専門家のプレーヤーが出てきまして、役割分担が明確になってございます。その中で特徴的なのは、瑕疵担保のところに書いてございますけれども、英米とも買い主責任主義ということで、買い主がいろいろ瑕疵なり、そういったものを発見する責任がある。ただ、一方、そのツールが整ってまいりまして、下から2つ目にありますように、今、インスペクションというのがいろいろ発達しておりまして、多くの者がこういったものを利用しているということでございます。

一方、売り主の方も、例えばアメリカであれば情報開示義務が定めているように、情報開示という面からでもそういったのを支えているということでございます。

そして、建物評価の方法につきましては、我が国においては、戸建てについてはなかなか取引がないということで、原価法でやるというのが一般的でございますけれども、アメリカ、イギリスにおいては、建物・土地というのは一体で扱われておりますので、取引事

例比較法でなされているということで、特徴といたしましては、価値というのが一律に経年とともに減価するわけではなく、場合によっては、中古のほうが新築よりも上回る場合もあるということでございます。

本文の4ページに戻っていただきたいと思っております。日本型流通市場の特徴でございますけれども、では、日本の流通市場はどうかというところでございます。この上から3つ目の「ただし、」とありますけれども、我が国の流通システム、英米のように、確かに役割分担というのは明確ではないけれども、我が国の流通システム固有の事例といたしましては、例えば一定の信頼関係に成り立つ独特の取引形態もあり、例えば仲介業者みずからが期間1年の瑕疵保証を無償でやるというようなことございまして、そうした独特のいろいろな取引形態がございますけれども、こういったことが必ずしも役割分担が明確でなくても、消費者の利益を損なっているとは言えないんじゃないかということをお述べております。とはいえ、我が国中古住宅流通市場、欧米に比べて発達してないということで、改善をするところはまだまだ多いということをお述べてございます。

そして、3つ目、3ということで、残された課題ということでございます。これは大きく4つで整理してございます。まず、(1)とございまして、建物評価の問題でございます。これまで、評価についていろいろな制度が整備されてまいりましたけれども、例えば住宅性能表示制度、なかなか利用されていないという問題だとか、住宅履歴情報、これもなかなか活用されていないという問題がございます。

5ページに移っていただきまして、実際の建物評価の問題はどうかとなりますと、中ほどに書いてございまして、木造戸建ての建物価値については20年でゼロとなるなど、経年で一律に減価するというので、実際の使用価値が評価されていないという大きな問題がございます。

(2)ということで、2つ目の問題です。質に対する不安の問題でございますけれども、これについても、質に対する不安解消としていろいろな、制度を設けて対策をとってきたわけでございますけれども、現在、抱えている課題といたしましては瑕疵保険は、なかなか利用率も低いといった問題だとか、いろいろな情報提供もしてきましたけれども、物件の属性なり、環境に関する情報が不十分であるというようなことだとか、また、情報がいろいろ分散している。こういった課題がございます。

3つ目の課題といたしまして、中古住宅流通促進のための新たな取り組みが出てきていますが、いくつかの障害があるということでございます。例えば1つ目といたしまして、

仲介業者と関連サービスに係ります事業者の連携がなかなか不十分ということでございます。これについては、ワンストップサービスに向けたいろいろな取り組みが始まったところで、これからということでございます。また、買い取り再販という新たなビジネスも近年、注目を浴びつつございますけれども、流通税の問題だとか、事業資金の問題、こういった課題がいろいろあるということでございます。

(4) は、最後の課題でございますけれども、住宅ストックですね。これは先ほど副大臣のほうからリバースモーゲージという話がございましたけれども、いろいろ取り組み等々はありますけれども、実際のところ、リバースモーゲージに関します認知度、利用というのは低調にとどまっているといった課題があるということでございます。

6 ページに戻っていただきたいと思えます。こういった中、中古住宅流通市場の活性化という取り組みを進めていくわけでございますけれども、では、活性化した場合に、どんなような住宅市場、国民経済への影響なり、姿が見えてくるのかということについて、まとめたものでございます。

参考資料の5 ページを見ていただきたいと思えます。従来では、住宅すごろくと言われますとおり、人口が増加したり、経済が右肩上がりということ为前提として、国民が容易に住みかえというのが可能であったわけでございます。

ところが、現在のように、人口、世帯が減少している中、持続的な資産価値がなかなか上昇が見込めないという時代でございますと、この5 ページのポンチ絵の上にありますとおり、20 年たてば建物については価値がゼロになりますし、土地代についても右肩下がりになっているという中で、50 代以降になって住みかえようと思っても、建物価値がゼロということであれば、十分手落ち資金がなければ頭金がなかなかできないということでございます。

一方、今回、資産建物評価の改定を行った場合、下の図でございますけれども、50 代半ばで建物Aを1回売却して、建物Bを購入する。場合によっては、建物Bをこれを売却するなり、リバースモーゲージにかけて高齢期に備える。こういったことも可能ではないかと考えてございます。

2つの効果といたしまして、参考資料の6 ページを見ていただきたいと思えますけれども、これは中古住宅市場を活性化した場合に、新築について、もしかしたら着工が減少するんじゃないか、こういったご懸念もあろうかと思えますけれども、これについてどう考えるかということでございます。左のほうにまず前提がございます。30代から44歳代、

これは住宅の一次取得層と申しまして、一番住宅を買う層でございますけれども、これは2025年には26%減少してしまいます。現在、36.3万戸の住宅取得が、2025年になれば27万戸になってしまうということでございます。

一方、50歳以上、これは現在、15.6万戸ということでございますけれども、25年になれば、人口が増えますので17.4万戸まで増えるわけでございますが、これは相殺いたしますと、マイナス7.5万戸減になってしまうわけでございます。

右のほうの上に、日本とアメリカ、イギリスの住み替え率を比較したものがございまして、アメリカ、イギリスは、日本に比べて3倍以上になっているわけでございまして、我が国において、中古流通市場が活性化され、住みかえる可能性が増えた場合、どうなるかということで単純計算したものを右下に示しています。この結果、1.5倍になれば26.1万戸、倍増すれば、済みません、これはちょっと数字が間違っていて、34.8万戸に訂正していただきたいと思っておりますけれども、というようなことになりまして、この26.1万戸なり、34.8万戸が中古ないし、新築の需要に結びつくと考えています。

本文の7ページに戻っていただきまして、具体的に提言の中身に入らせていただきます。1つ目の提言といたしまして、中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的な改善ということでございます。これもちょっと本文は長いので、参考資料の同じく7ページを見ていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

まず、我が国の中古住宅の建物評価の実態です。上のほうに書いてございますけれども、戸建て住宅につきましては原価法をやっているということで、まず、再調達原価は、比較的簡便な方法によって求められた再調達原価、こういったものをもとに、実際の経過年数を踏まえて一律に減価するというので、右肩下がりの評価をしているということでございます。

そして、その建物耐用年数の設定においては、木造住宅の場合、ほかに根拠がないということで、税法に基づく財務省令の耐用年数であります22年等を参考にせざるを得ないわけでございまして、具体的には20年から25年といった年数が設定されているわけでございます。また、リフォームについても、リフォームについて適切に客観的に評価する基準、手法というのは確立していないものですから、リフォームの建物価値の上昇を伴わない、こういった場合が多くなっているわけでございます。

ただ、一部、7ページの下にございまして、スケルトンとインフィルを分けて、それぞれ別の耐用年数を設定したり、一部金融機関においては、契約書なり重要事項説明書

で確認して、もう少し実態に近づいた形の評価をする。こういった先取的な取り組みもあるわけでございます。

続きまして、同じく参考資料、1枚めくっていただいて9ページを見ていただきたいと思います。そうした中で、中古住宅流通市場と担保評価において、木造住宅であれば20年で、価値がゼロという常識をお互いに共有しているものですから、お互いに担保評価であれば、なかなか担保評価がつかない。流通市場においては、20年たてば取引は成立しないということでぐるぐる回っているという状況で、悪循環が生じているわけでございます。

そうした市場の失敗、こういったものは適正に是正するというのであれば、国がある程度理論的な裏づけを持って、原価法というものを抜本的に改善する必要があるんじゃないかということでございます。同じく参考資料の10ページを見ていただきたいと思います。そうした場合、現行の評価手法の場合、どんな問題があるかということでございます。これはアメリカと日本で、これまでの住宅投資額の累積と住宅ストックの資産額、こういったものを比較したものでございます。アメリカであれば、これまでの投資額の累積と住宅ストックの資産がほぼイコールになっておりまして、場合によっては投資額を資産額が上回っている場合もございます。

一方、日本の場合は、市場においてきちんと適正に評価されていないために、これまでの累積を500兆円も下回る額のストックしか積み上がっていないということで、大きな無駄が生じているということでございます。

次に、同じく参考資料の11ページを見ていただきたいと思います。では、実際の中古住宅の取引の現場においてはこういった実態になっているのかということを見たものでございます。これは住調に基づいて見たものでございまして、上が戸建てでございまして、1998年と2008年、10年間で比べた場合、築28年以上の場合、あるいは築30年以上のものが割合としては増えてきているということでございます。マンションも同じでございまして、実際にこういった築30年以上のものについて、実際に取引が行われていて、実際に入居していることから、使用価値はある入居者のほうは評価しているんじゃないかと考えているところでございます。

続きまして、12ページを見ていただきたいと思いますが、一方、これは首都圏レインズで登録されております戸建て賃貸住宅です。こういったものの築年数別の割合を見たものでございまして、ここにあります30年以上のもの、赤の太い線で囲ってござい

ますけれども、その築30年以上のものの割合が近年、増えてきているということでございます。これはどういうことかと申しますと、収益を生む物件というものが、つまり賃貸市場では評価されておいて、こういったもので賃貸住宅市場では貸し出されているということでございます。

そういった中、参考資料の13ページを見ていただきたいと思いますが、我々としたしましては、今、実務の現場で使われております原価はリフォームによる価値向上を積極的に評価し得る積算価格であることから、こういったことをきちんと再認識した上でいろいろ改善すれば、評価手法は抜本的に改善できるんじゃないかということを提案してございます。

これは左側に、現在、金融機関向けに使われております評価システムのイメージ図が載っておりますけれども、例えば建物評価の再調達原価については、右のほうに書いてございますけれども、比較的簡易な方法で上中下というような形でなされているわけでございますけれども、一律ということではなく、これをもう少し科目別ごとに単価と構成比をきちんと算出して、機能と実態に合わせた再調達原価を精緻化してはどうかと考えてございます。

また、総耐用年数についても、現在はまさに財務税法上の耐用年数、木造であれば20年等々で使われておりますけれども、これも一律に減価する現在の手法を改めまして、リフォームも、そういった履歴が適正に評価された科目ごとの期待耐用年数、こういったものを算出して、きちんと評価する仕組みをつくってはどうかということを提案したいと思っております。

また、本文の10ページに戻っていただきたいと思いますが、7ページから10ページまでが先ほど参考資料で説明したものでは、7、8、9、10までがそうでございます。10ページの(2)ということでございまして、そうした改善された原価法の仕組み、こういったものを市場できちんと普及活用していく必要があるということでございまして、実際にそういったものが活用されるということを検証するために、原価法というのは、ややもすれば価格が過大に積み上がる懸念がありますので、収益還元法で検証することが必要かなと思っておりますし、また、宅建業者の価格査定マニュアルについても、改定していきたいと考えています。

また、(2)の一番下のバラグラフに書いてございますけれども、原価法によります評価実例の蓄積を通じまして、戸建て住宅についても、マンションと同様、取引事例比較法の活用が普及していくということを期待しているところでございます。

続きまして、10ページの2にございます市場プレーヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通市場を改善する方策ということでございます。これは市場プレーヤー、買い主、売り主、事業者、いろいろな課題について、向き合って、現在の施策についていろいろな改善を提案するものでございます。

具体的中身は11ページ以降、11ページを見ていただきたいと思います。まず、(1)ということで、情報提供の充実によります消費者が安心して取引できる環境づくりでございますけれども、まず、インスペクションでございます。これは、委員の皆様方にはお手元に配付してございますけれども、この6月にインスペクションのガイドラインが取りまとめられました。これに基づきまして、今後はインスペクションを行います検査人の講習などを実施いたしまして、また、その講習を終了した者に対しましていろいろな情報を消費者に提供することによりまして、こういったものを普及していきたいと思っておりますし、今後、インスペクションが合理的な価格で提供されるということを目指したいと思っております。

②でございます。ラベリング制度の充実でございます。新築に比べまして中古既存住宅につきましましては、性能に関しましてラベリングというのは十分定着してございません。そこで、既存の住宅性能表示制度を活用いたしまして、リフォームした既存住宅を長期優良住宅として評価・認定する仕組みを整備していきます。その際に、認定・評価のインセンティブについて、いろいろな優遇措置の検討を行っていきたくと考えています。また、ラベリング制度に関連いたしまして、検査済み証のない中古住宅についても、新築当時、規定に適合したかどうか、民間機関が証明するための仕組みの創設について検討していきたくと考えてございます。

次に、11ページの③情報提供の充実でございます。具体的には、12ページを見ていただきたいと思いますけれども、まず、売り主によります情報提供促進でございます。これにつきましては、現在、売り主からの告知書について宅建情報の解釈・運用について活用することが望ましいと書かれてございますけれども、この告知書についても、売り主のほうで客観的に記述できるような手引書というものを作成していきたくと考えてございます。

また、買い主が物件取得後、一定の質を伴うリフォームを行うタイプの個人間取引につきまして、売り主からの積極的な情報提供、こういったものを前提といたしまして、住宅ローン減税の適用を可能とする支援スキームというのを検討することによりまして、売り

主からの情報提供の促進も促していきたいと考えてございます。

続きまして、履歴情報の充実でございます。これについても現在、家カルテなど、いろいろ整備はされておりますけれども、なかなか使い勝手が悪い等々ございまして、今回、流通時やマンション管理時を想定した住宅履歴情報の共通項目の設定を行うことによりまして、活用の促進を図っていききたいと考えてございますし、さらに、住宅履歴情報における情報項目と告知書の共通化の検討を行うことによって、流通市場で使われやすいように促していきたいと考えてございます。

次に、iii) の情報ストックの整備でございますけれども、これは、仲介業者がいろいろな情報を収集する際に、情報項目がいろいろ分散しているということでございますので、こういった分散しているいろいろな情報について、集約管理して適宜適切に提供できる、そういったシステムの構築を図っていききたいと考えているところでございます。

続いて、13ページを見ていただきたいと思います。瑕疵保険でございます。これについても、現在の既存住宅の瑕疵保険、なかなか使われていないということでございますので、2点改善を図っていききたいと思っております。1つ目といたしましては、瑕疵保険とフラット35の適合検査がダブっている部分がございますので、これをワンストップで行うような仕組みを検討するというようなことです。また、瑕疵保険については、現在、一律5年間ということになってございますので、例えば2年間だとか、1年間だとか、もう少し期間の短い商品を提供するという事で活用促進を図っていききたいと考えてございます。

続きまして、大きな柱といたしまして、先進的ビジネスモデルの育成・支援でございます。まず①といたしまして、買い取り再販でございます。これは、2つ目のパラグラフに書いてございますとおり、買い取り再販につきましては、他社が販売したものを自分で買い取って販売するという事で、非常にリスクが大きいというような問題だとか、リフォームをするために、1度、自分に所有権を移さなければならないことから、流通税の負担があるというようなことで、なかなか本格的な普及には至ってございません。

そこで、14ページの第1と第2パラグラフに書いてございますけれども、一定の質の向上を伴います買い取り再販について、流通税軽減につきまして検討していく、また、事業ファイナンスについても、資産担保型の融資の活用可能性について検討していくということでございます。

続きまして、②ということございまして、リフォームを前提とした個人間売買の支援。

これは先ほどちょっとご説明いたしましたので、省略したいと思います。

③といたしまして、事業者間連携によりますワンストップサービスの提供でございますけれども、これは最後のパラグラフに書いてございますけれども、現在、12の連携協議会が立ち上がってございまして、大阪などでは具体的な商品なども提供されてございますけれども、こういった取り組みを今後支援していく必要があるということでございます。

次に、(3)ということでございまして、住宅ストックの価値の向上に対します取り組みということでございまして、既存の特に住宅ストック、これもいかに価値の向上を図っていくかということでございまして、これは15ページを見ていただきたいと思っておりますけれども、幾つか書いてございますけれども、①ということで、これは先ほど既存住宅につきまして、リフォームをしたものについて長期優良住宅として認定・評価していくということでございますけれども、このインセンティブとして長期優良化に向けた住宅ストックの価値向上に寄与する。リフォームに対します支援を行っていくための税制、予算等々のインセンティブを検討していきたいと考えているところでございます。

続きまして、16ページでございます。(4)ということでございます。これも中古住宅流通市場に関係するものでございますけれども、現在、私どもの中古住宅流通市場の目標も、これは住宅・土地統計調査、5年に1回による調査によるものでございます。中古住宅について政策目標を掲げてきちんと効果を判断していくためには、もう少しタイムリーに、その数字について動向を把握する必要があると考えてございまして、そういった年次、または月次で把握できるような仕組みについて検討していきたいと考えているところでございます。

最後に、住宅金融へのアプローチということでございます。参考資料の16ページを見ていただきたいと思っております。金融庁の官民ラウンドテーブルというのがございます。これは、金融庁が、我が国金融機能の向上・活性化に向けて、官民が自由闊達にいろいろ意見交換を行う場を設けているところでございまして、この5月13日に「高齢化社会に対応した金融サービスの向上」を含む3つの作業部会の報告書が出されたところでございます。この中で、高齢社会において家計の資金的な対応力を向上させていく観点から、中古住宅売買市場について非常に注目しています。

例えば「・」の1にございますとおり、「本作業部会では、インスペクションの実施を通じて、担保住宅の品質が確認しやすくなることや中古住宅の価格形成がなされていく重要性が共有された。」というような記述がございまして、2つ目の「・」にございますとおり、

これは関係業態と金融庁が国土交通省のこの研究会に参画して、現状報告や意見表明を行っているというようなことで、我々と考え方は軌を一にしているということでございます。

そこで、17ページでございますけれども、金融庁の官民ラウンドテーブルだとか、本研究会の議論を踏まえまして、赤で囲ってある通り、ある大手銀行が5月20日にリバースモーゲージ商品の取扱いの開始について公表するといった動きもみられます。

そして、18ページでございますけれども、こういった金融庁の動きなり、民間金融機関の動きを踏まえて、国土交通省としても「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設けてはどうかと考えてございます。この中身といたしましては、18ページに書いてございますとおり、住宅金融支援機構、民間金融機関、実物を扱っている不動産事業者等に集まっておきまして、本研究会で提案している建物評価の基準なり指針の策定、活用方法など中古住宅流通市場活性化に関する政策情報の提供やリフォーム一体型ローン、リバースモーゲージなどのローン商品の提供などの情報交換を行い自由闊達に議論するような場を設けてはどうかと考えているところでございます。

また本文に戻っていただきたいと思えます。本文の16ページ、17ページ、18ページにつきまして、ご説明をさせていただいたところでございます。

あと、最後、Ⅲになりますけど、新たな時代への展望ということございまして、これは、そういったことで行政が中心になって取り組むべき事項を一応行動計画として取りまとめたものがお手元でございますA3の工程表、資料4でございます。これは報告書に載っております施策を工程表という形で取りまとめたものでございますけれども、当然行政だけでこういった中古住宅流通市場ができるわけではございませんので、各プレーヤーのおのの立場で具体的な行動を期待したいということで締めくくらせていただきたいと思っております。

簡単でございますけれども、報告書の説明は以上でございます。

【座長】 それでは、今の事務局説明を踏まえて、委員の皆様からご発言をお願いいたします。よろしくお願いたします。〇〇委員、お願いたします。

【〇〇委員】 非常に重要な提言だと思います。実際、本来あるべき価格よりも中古住宅が低く評価されていることによって、全てのプレーヤーが損をしているという状況にありますので、それを適正な価格に直すことによって、いわゆるウィンウィンの関係、全てのプレーヤーがベネフィットを得る余地というのはある問題だと思います。もちろん報告

書にもあるように、決して問題の解決は簡単ではないというのは一方では事実ですが、それを目指すべきだろうということだと思ふ。

もう一つは、経済環境がかなり変わっているというのがもう一つです。少子高齢化がどんどん進んで、ここ二、三十年の間には急速に人口構成も変わっていくという中で、今までどおりのやり方ではだめである。あるいは今までどおりの従来の市場はどんどん縮小していく一方で、新しい市場をつくり出していかなければいけないという問題もある。そうした中で、これまでとは違った観点で問題に取り組まなければいけない中で、中古住宅の問題というのは非常に重要な問題としてかかわってくるということだとは思ふ。

その中でも、副大臣も言及されましたけれども、リバースモーゲージというのはその1つの大きな問題です。住宅ローンのように若い人が借りるものではなくて、むしろ高齢者で、資産はないわけではないんだけど、しかしながら、非常に非流動的なもので、すぐには売却できないような資産を持っているような人たち、あるいはそこに住み続けなければいけないような人たちの資金をどうするかという問題は、重要な問題だと思ふ。大きな問題ではあったけれども、ご報告にもありましたように、少しずつそれを活用しようという動きは出てきてはいるのですが、それをさらに促進するような試みというのは大事なんだろうなと思ふ。

1つは、もちろんリバースモーゲージを考えたときに、一戸建ては土地は少なくともあるので、それで評価してリバースモーゲージを使えなくはないけど、マンションに住んでいる人というのは困難になりがちだ。現状ある中でも、マンションでもリバースモーゲージを一応利用可というところが1行だけありますけれども、なかなか実際には難しいということだと思ふ。マンションの場合には、土地の部分というのは非常にシェアが小さいので、当然住宅の部分の価値をしっかりと評価しなければ、なかなかリバースモーゲージの活用ということができないわけです。ただ、マンションの中でも、非常に高級なマンションに住まわれている人たちもいて、ちゃんと評価すればそれなりにリバースモーゲージとしての価値というものもあり得ることだと思ふそこら辺をどういうふうにしていくかということは、中古住宅の価値とも非常にかかわってきているのかなと思ふ。

それから、年金の代替としてのリバースモーゲージというものも、副大臣はおっしゃいましたけれども、これも非常に重要な問題です。現状のやり方は、基本的に一括してどんとローンを受けるという感じですが、海外のリバースモーゲージのパターンの1つとしては、年金のように少しずつもらっていくというパターンのももありまして、これ

は年金の不足部分をリバースモーゲージで補足していくというようなケースです。そういうようなリバースモーゲージも生まれていくと、ほんとうにこれからの高齢化社会で、一方で年金財政もかなり逼迫しているという問題を解決する1つの有力な手段になり得るだろうなとは思っています。

ただ、一方で、金融庁の方とかにも重要な問題になると思いますが、借り手の保護ということ、それなりには大事な問題としても生じてくると思うんです。こちらでも何回か前にご報告いただきましたが、リバースモーゲージの金利は決して安くないんです。これは日本だけでなく、諸外国でもそうで、通常の住宅ローンなんかに比べると、リバースモーゲージの金利というのは高くなりがちです。このため、借りては見たけれども、事後的に話が違うみたいなことにならないように、借り手にもちゃんと説明をする必要があります。老後は、大事な余生です。現状でも、書面の同意という形で相続人の同意とかをとる形での手続はとられてはいますけれども、残された数少ない、ただし、非常に貴重な財産を有効に使いながら、これから進行していく高齢社会をみんなが幸せに暮らせるような仕組みづくりの1つの大きな余地があります。こういう問題にいろいろな形で取り組んで、まずはいかれるということをお願いしたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 私のほうから。遅れてきて申しわけありません。今回の報告書で、私は、評価すべき点というのは3点あると思います。1点は、非常に重要な政策について、評価方法も含めて重要なことが網羅されているということで、2点目は、金融庁さんと一緒になって、金融面で違う行政体と一緒になるようなことで、まさに連携するような政策が書かれているということ。3点目は、この手の報告書というのは、問題点を挙げてどういうことをやっていくかということストレートに書く報告書が多い中で、この報告書で私が非常にいいなと思ったのは、どういう市場とか、どういう世界を目指していくのかということがきちんと書かれているということが非常に私は評価すべき点ではないかなと思います。

まさにそういう報告書の構成案というのは、この問題の性格を正確に捉えていることでありまして、要するに何らかの制度とか、わからないけど、根っこをちょっと改正すれば一気に何か動き出すということではなくて、まさにパブリックセクターも、それから売り手も買い手も、金融機関も、ある縮小均衡、悪い均衡に陥っているというようなことをみんなで同時に少しずつ変えていかなければならないという性格の問題について、どうい

う世界観を目指していくのかということを確認に打ち出しているというのは、私は非常にいいことだと思います。

私、相当前に、20年ぐらい前に経済企画庁で経済計画というのをつくったことがあるんですが、なぜ資本主義社会で経済計画みたいなものを立てないといけないのか、いろいろな議論があったんですけども、1つは、経済計画の意味というのは、どういう世界を目指していくのかということをお官民挙げて、とにかく目線の方向先を統一化して、それに向かって少しずつ行動していくということが非常に資本主義社会における経済計画として意味があるんじゃないかというものがありました。まさに今回の報告書というのは、それにやや近いものがありまして、どういう市場観とか、どういう世界観を目指すのかということを確認に打ち出して、それに必要なものは何なのかということを確認に打ち出しているという点で、非常に私はすばらしいのではないかなと思います。

そこで、ただ、お願いしたいことは、基本的に何かをやって、やりますということでは実際にパブリックセクターがやっていけば、それで済むような施策では多分ない。どういう世界観を共有するのかということをお粘り強く売り手にも、買い手にも説得をして、それを共有した上で、みんなが同時に少しずつ変わっていくことを目指していかなければならないので、この報告書、特に世界観につきましては、相当公報活動といいますか、売り手も買い手も含めてさまざまな全国のいろいろな方々にご理解いただくような活動が必要になってくるんじゃないかなと思います。

そういう意味で、この工程表につきましても、パブリックセンターの工程表だけではなくて、実は売り手と買い手にどんな行動を期待しているのかということも含めて、どういう市場を目指しているのか、どういう売り手、買い手の行動を目指しているのかということを含めて広報活動といいますか、全国でそういうことを説明するような機会をぜひ設けていただければなと思います。

私からは以上でございます。

【座長】 ありがとうございます。お願いいたします。

【〇〇委員】 検討の背景から議論されており、この問題全体を一生懸命、全体として扱おうとされていて、私も、こういうような問題にアプローチするならば、ここに挙がっているような3つぐらいの視点からアプローチするのが適当であろうと思っておりました。

今回、私は住宅そのものの専門家ではありませんで、金融のほうの専門として参加して

おりましたが、ここへお集まりの各住宅関係の方々自身が20年で評価がゼロになるという事自体にかなり疑問をお持ちだということでしたので、上手にきっかけを与えれば大きく動くのではないだろうかというような感じがしております。皆さんそれぞれ薄々おかしいなと思っていたところから、変化できる可能性がある問題ではないのかなというのが、今回、委員会に参加させていただいて、業界の方々からのご意見を伺っての感想でした。

また、銀行のほうも多分、同様の印象を持っておられるのではないのでしょうか。実際、今回、レイズの統計なんかを見せていただくと、20年を超えるような住宅が売買されております。報告書のある部分では、20年を超えるようなのは値段がついていないみたいに市場で扱われていると書かれていますが、現実には値段がついているし、そこに賃貸で住まわれているということですから、そういうものについてよりたくさんの情報が出てくるようになって、統計的に信頼できるような情報が出てくるようになれば、金融機関の中でも対応していけるようになるのではないかなと思います。その意味でも多分非常に難しい問題なんだろうけれども、逆にうまくいきそうな期待をしながら、私はこの報告書を読ませていただいております。

あと、残された課題のところでは幾つか書かれているところに関してですが、5ページの中古住宅流通上の障害の除去というようなところを考えると、ここでは、先ほど〇〇先生がおっしゃったことにも関連するんですけども、行政としては、いろいろなサービスをワンストップで提供するというの望ましいというような姿勢で取り組まれるというのは当然なんですけれども、そもそも考えてみると、民間のプレーヤー、宅建業者さんなんかがお客さんのためにいろいろなサービスを提供するというので、いろいろな知恵を出されて、こういうこともやりたいということが出てくるはずなんです。むしろこれがなぜできていないのか、私は十分知らないんですが、ある国交省の規制でできないんだというのなら、その規制をやめてくれと民間がおっしゃってくるのがむしろ自然なんだろうと思うんです。それが今出てきてないのはなぜなんだろうかというのは、今も、私にはもう一つ、わかりません。

プレーヤーの方々が創意工夫をされて、それが実現できない部分を国のほうで手当てをされ、そのプレーヤーが創意工夫をどんどん出せるような土俵をつくれるということで、行政をぜひ進めていただきたいと思います。このあたりについては、宅建業者さんのほうの、先ほどは教育というのか、知識を普及していくというようなところも含めて重要な課

題ではないのかなと思いました。

この報告書には重要なことが書かれていますが、例えば11ページのところでインスペクションについてのことが書かれていますが、ここで「インスペクションが合理的な価格で提供され」というふうに書かれているんですが、合理的な価格というのは一体どういうふうにしてこれから見つけていかれるのでしょうか。これは、この報告書についての質問といたしますか、これが決まっていればもっとしっかり書かれるんでしょうけど、どうやって合理的な価格というのを見つけていかれるのかなというあたりについて、もう一度、後ほど考えられているところがあれば教えていただきたいと思っております。

そのほか瑕疵担保保険なんかも、私は、この委員会で何度も申し上げましたが、論理的に考えて非常にいい商品であるし、マーケットの今のニーズに応えるはずなのですが、それが普及していない理由というのは、今回1つ出てきているような期間だけの問題なのか、もっとほかに理由はないのか。あるいはお客様への提示の仕方によって、国民の方々が加入を考えてみるようになるかもしれないという行動経済学的な観点なんかも、これからぜひラウンドテーブルなどで議論していただけるとありがたいと思います。

そもそも中古住宅の流通市場の活性化というのは、金融論の観点からも、この委員会の最初にも申し上げましたけれども、非常に重要です。日本の家計がほとんど半分以上の金融資産を預貯金で持っている1つの理由が、結局いざというときに使えるのが預貯金しかないからです。もし中古住宅といたしますか、自分の持っている家がほんとうにいざとなったときにはタイミングよく適正な価格で現金化できるということになると、他の金融資産をリスクマネーのほうに回したりできます。非常に広い意味での経済の活性化にもつながる取り組みですので、単に住宅市場のおけるだけではなくて、日本の大きな金融の中でも大きな取り組みだと思えます。ぜひこれを前向きに進めていただきたいと思いました。以上で、私のコメントを終わらせていただきます。ありがとうございます。

【座長】 ありがとうございます。幾つかご指摘事項と質問も出されましたけれど、いかがでしょうか。

【事務局】 今のご指摘の中で、まず、どうして今までそういうワンストップサービスといたしましょうか、非常に付加価値の高いサービスが提供されてこなかったのかということについては、多分さまざまな理由があろうかと思えます。実は現在でも、かなり相当顧客の細かなニーズに応えるために、専門的に凝縮されたサービスをぎゅっと込めた、要するに非常に付加価値の高い物件を、賃貸もそうですし、もちろん分譲で、あるいは買い取

り再販、そういうモデルで提供されている業者さんはいらっしゃいます。ただ、やっぱりそれがなかなかメジャーになっていないというのは、1つは、ニーズそのものもまだそんなに広がっていないのかなと。ニーズがあるところには、多分それに対応するサービスというのは出てくるんだと思うんですけども、そのあたりと、それからもう一つは、この間、申しあげましたけれども、まだ事業者側もそういううまく連携を組んでいくということについてできていない、特に不動産の世界は比較的独立性の強い業態であったりするわけです。そこについては、今、私どもが一生懸命いろいろなことを投げかけながらというか、こういう形でやったらどうですかということプロモートしながらやっていますけれども、多分このような動きこれがじわじわと今、広がりつつあるところだと思います。こういう話というのはある程度の臨界点というか、ポイントに来れば、ぐーっと一挙に普及する可能性がある。まだまだ多分そこに来ていないのかなという感じがあって、今回のような報告書をつくることによって、先ほど〇〇先生がおっしゃったような買い手の側、結構買い手の側というのは重要だと思うんですけども、それと売り手の側と、こういう共有の認識をつくっていけば、そのスピードがかなり加速すると私は思っています。

現状では、確かに先生がおっしゃるようになかなか出てこなかった。ただ事業者側にはそういう意識の変化というのは芽生えつつありますので、私は、大事なのは、結構買い手の側にもそこら辺の意識をどんどん変えていく必要がある。その意味では、先ほど〇〇先生がおっしゃったような全ての当事者に対して今回の考え方を説明していくということが非常に重要なことかとは思っています。

【座長】 お願いします。

【事務局】 まずインスペクションにつきましては、今般、ガイドラインという形でまとめさせていただいて、インスペクションについては、いろいろなやり方なり、いろいろな場面での使い方があるんですが、今回は特に既存住宅の売買というタイミングで、コストなり、スピード感というのに当てはまるようなインスペクションはどうあるべきかという形でのガイドラインを作成させていただいたところです。まさにこういったものが標準化することによって、まさに流通の場面で価格、手間という部分も含めた合理的な価格で、逆にインスペクションをやることによってきちんとした価格づけがされて、要は、それにコストを払ってでも一定の合理性があるといったことを今後目指していきたいということで、こういったものをしっかり取り組んでいきたいと考えているところでございます。

それから、瑕疵保険については、委員から何度もご指摘いただいているように、まずは

商品のニーズといったところも当然ではございますが、これを消費者の方、あるいはそれを間に入る、特に事業者の方も含めてこの保険の意義なり価値というものを理解していただくということがまだまだ足りていない部分があると思いますので、我々としましては、商品の中身の充実とあわせて、そういった部分をきめ細やかにやっていくという取り組みをいろいろな場面を通じて今後ともやっていきたいと思っておりますので、よろしく願いしたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。〇〇委員、到着早々ですけれど、お願いいたします。

【〇〇委員】 どうも済みません、遅れまして。研究会を通しての感想ということで、もう既にいろいろなお話が出ているかもしれないんで、ちょっと内容が重複するかもしれませんがけれども、まずは、評価の問題と、それから、ユーザーの問題といろいろなことが輻輳しているというか、絡まり合っているのがどうも現状だなと私は理解しております。ですから、そのもつれた糸をどこからほぐしていけばいいかというのが結構難しく、それぞれが関連し合っているいろいろな事象を生んでいると思っております。

例えば20年でゼロ評価という話が最初にあるんですけども、そういうものだから、逆に言うと、市場はというか、金融のほうはそんなものにお金は貸せないという話になりますし、それから、じゃ、それを使おうという方も、金融のほうでお金が見つからないんだったら、資金どうするんだという話になってきますし、結局、市場が動かないから、じゃ、やっぱり市場価値ないですねと、そういうぐるぐる回っているような印象があります。ですから、そこをどうやって断ち切って流れを変えるかという非常にこれは難しい話だと思うんですけども、逆に言えば決定打はないんだろうと考えています。

まずは、根本的には評価の問題が根底にあって、その評価の問題の根底のまた根底をなしているのが、いわゆる耐用年数という数字の存在というより、勝手にこちらが使っているだけなんですけれども、それがあると私は考えております。

今日も、住宅の投資ファンド、リートをやっておられる方とちょっとお話をしていたんですけども、投資家はあの耐用年数表というのを非常にごらんになって、オフィスビルを対象にしているファンドと住宅のファンドをどちらに投資するかというときに、住宅は47年しかもたないんですよという話でちょっと二の足を踏まれるみたいなことをおっしゃっているんですね。そういうふういろいろなところで影響がじわじわと及んでいて、それがあたかも既成事実であり、絶対の基準のような印象を持って受けとめられていると

いうところが問題としては根が深いんじゃないかと思います。

ただ、だからといって、財務省令を変えろなんて言うつもりは全くございませんで、あれは全く違う目的の違う数値で、たまたまみんながあれを見ているというだけの話なので、あの数字そのものに罪があるとは全く思っておりませんし、あれはあれで有効に使われているということです。ですから、言いたいことは、それにかわるリファレンスといいますか、基準みたいなものをどこかで示していけば、皆さんそちらをごらんになるようになる。そうすれば、今のようにやたら短い償却年数みたいなもので価値判断するということがなくなってくるように私は考えております。

それから、もう一つは、基本的に日本人の中には、建物は減価する、減耗していくんだという根本的な考え方があるんですけども、これもある面では事実なんですけれども、逆に言えば、手を入れていきさえすれば無限にもつということも言えるんだと思うんです。だから、その辺の意識転換、価値転換、価値観の転換みたいなことをこれから時間をかけてやっていく必要があると私は思っています、今回の取り組みが1つのきっかけになって、歯車が逆転するようなことになっていけば、日本も世界レベルになっていくんじゃないかなと考えています。

以上です。

【座長】 ありがとうございます。〇〇委員の意見に関連して、私も発言をさせていただきます。

建物評価というのは、来し方と行く末の両方の対話で今の値段を出すんだろうと思います。そういう意味で、今日の報告書の案は、リフォームを価格に反映しようとか、あるいはリフォームしたものを長期住宅認定しようとかということ、どちらかというところと今まで、あるいは今この瞬間の事実を価格に反映する。こういうことであるように思います。それは全くそのとおりで、今までできていなかったものを改善するという意味ではすごく大きな進歩だと思います。

一方で、購入者側、事業者側は、その住宅がどれほど使えるのか、これから将来に向けてどれほど使うことができるのかというふうなことで値段を判断すると思いますので、副大臣がおっしゃったように、リバースモーゲージというのは非常に大きなテーマを住宅を利用することによって実現しようということであるとするならば、その観点からの書きぶりというのがもう少しあったほうがいいのかという気がいたしました。

そういう意味では、例えば35歳で新築をして、65歳まで30年働いて、65歳から

95歳までさらに30年使って、その後半の30年をその家に住みながらリバースモーゲージでやっていこう。こういうことになると、新築後30年のときにリバースモーゲージを申し込むわけですね。それに対して銀行が融資しようということですけど、その時点での銀行というのは、さらに30年使った後のその時点でどれほど価値があるかということを見込んで、じゃ、リバースモーゲージに応じましょう、リバースモーゲージの条件はどうしましょうということ判断するはずなんですね。そうすると、60年後の住宅に価値がなければいけないと思います。そういう意味では、ざっくりですけど、住宅というのは120年もつ。例えばこういうふうなことを証明することがリバースモーゲージに本格的に取り組めるような1つの切り口になるのではないかな。こんなふうに思っております。つまり、4世代はもつ住宅ですね。こういったものをつくる。あるいは維持しながら、4世代もつようなストックにすることがまさに住宅を国の富に変えることだ、こんなふうに思っています。

例えば産業革命後のイギリスでは住宅事情が逼迫して、当時、99年のリース・ホールドで住宅を供給したんです。99年の価値というのは、収益還元的には永久と1%しか価値が変わりませんので、100年の価値というのは永久と同じなんですね。そういったことで供給したんですけど、残り50年を切ったころから流通しなくなるという反省がありまして、行政としては特別の法律もつくりましたけれど、市場としては少なくとも125年、場合によっては999年のリース・ホールドに方向を変えていった。そういう意味で、120年もてば、60年たっても、さらに60年の残余の期間がある。そういうことであれば、金融機関としても積極的に評価がしやすいのではないかな、こんなふうに思っています。次年度以降、新しく検討されることというのは、例えばそういうふうな何らかの仮説のようなものを置いて、それを証明するというふうな切り口もあるのではないかな、こんなふうに思います。

あと、ご意見はいかがでしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】 時間があれば。あまり本質的なことではないんですけども、最初に成長戦略の話もされていまして、それとの絡みでアベノミクスに関して半分無責任なコメントをさせていただきます。要するにアベノミクスによって、外国人の日本に対する見方というのものすごく変わったと思います。いろいろな人に、前に会ったときは、日本、どうして悪いのという話をしていたのが、最近、外国人に会うと、どうして日本、そんなにいいのということを聞かれるぐらい日本に対する見方というのは変わったと思います。

何で変わったのかというのは、いろいろと聞いて、最近は個人的には思っていることは次の通りです。まず、金融政策が第1の矢であったことは間違いなかったんですけども、そこでのキーワードは異次元の金融政策というのがキーワードだったんだと思います。ただ、外国人に話して聞くと、必ずしも金融政策だけが異次元だとは思ってなくて、第3の矢まで含めてかなり異次元のことを期待して、日本に対する見方が変わってきているというのが私の印象だと思います。

アベノミクス以前でも、大胆な金融政策をやってなくはなかった。前総裁でもいろいろな金融拡張をやっていました。ただ、外国人からすると何かちょこちょこやっているという印象をぬぐえなかったのが、新しい日本銀行になってどんと、外国人が想像している以上のことをやってくれたということで、期待が変わったということだと思います。これは日本のあらゆる政策でも言えなくはない問題があって、中古住宅に関してもこれまでいろいろな取り組みはやってきたわけですけども、異次元の中古住宅政策と言うと、ちょっとこれはあれかもしれませんが、それぐらいの大きな目玉というか、今までもやってきてなかなか動かないんだけど、どーんと根本的に今までなかなかやれないと言っていたことをどんとやれるみたいな柱がほんとうはあると一番望ましいということだと思います。極端なことを言えば取引費用とか、非常に大きいわけですので、それをほとんどなくするとか、それぐらいの大胆なことはなかなか難しいかもしれませんが、ある種の異次元的なものというのがそれぞれの政策に求められています。個別の問題はもうこの研究会で山のように指摘されてきて、それに対していろいろな取り組みをこれまでもしてきたし、今後も取り組みされるというのはもう間違いないことだと思うし、それは重要なことであることは間違いないです。

しかし、何かある種のジャンプみたいな変化、今まではなかなかいろいろな事情でできなかったけれども、今回は何か大きな改革ができるということがあると、報告書としてもさらに大きな目玉というのができると思います。これは非常に大きな目玉ですということ、今までやれなかった問題と根本的に違うということ、新しい取り組みが行われますというようなことを、異次元的政策だということ、ある程度もう少し強調されると、さらに素人的には読み応えがさらに出てくるかなという印象を持ちます。半分無責任な発言で申しわけありませんけれども、アベノミクスという観点からすると、そういう視点というのは意外に重要かもしれないということを、コメントをさせていただきました。

【座長】 ありがとうございます。お願いします。

【〇〇委員】 多分〇〇先生のは無責任でも何でもなくて、非常に重要な指摘だと思うのは、多分期待を変えないといけないというところだと思います。プレーヤーがある期待のもとでいろいろなことをやっているの、期待を変えないといけないという場合には、すごく目の覚めるようなことをやらないといけないということと、もう一つは、その先のビジョンに説得性を持たせるということだと思います。

そういう意味で、私も内容に何かすごい大胆なものを設けろというよりは、すごくすごいことをやっているんだというプレーアップの仕方と、それから、どんなビジョンを目指しているのかということ。これは先ほどの繰り返しです。説得性を持たせるということが非常に重要なんじゃないか。期待を変えなければ、多分変わっていかないからという面で、〇〇先生のご指摘なのかなと私は思いました。

【座長】 ありがとうございます。

鶴保副大臣、ご公務で離席のご予定ですので、最後に一言お願いします。

【鶴保国土交通副大臣】 もう一番話が、聞いて、ずっとここに。今も、次の飛行機何時だと言っていたところなんです、〇〇先生はじめ言っていたことはほんとうにそのとおりで、あと、じゃ、どうするかという決断は我々政治の側に実を言うと思わらうと思います。異次元のというのは、なかなか役所から言いにくいものがあると思いました。

ただ、今もちょっと事務局と話をしていたんですけども、さっき言いました原価法の見直し、これが全てではないというご指摘もございましたが、やはり負のスパイラルを断ち切っていくためには、こういうこともやっていくんだということなんだろうと思いますし、あるいは事務局とも議論しているのは、説明責任、重要事項説明の中に何を入れるかみたいな話もこれからしていかなきゃいかんでしょうと。プレーヤーの中にはこれを反対する方もたくさんいらっしゃるでしょうけれども、やるんだということを言っていかなきゃいけないんじゃないか。ラベリングの問題もそのうちの1つだろうと思います。

それから、また、さまざまほかにもいろいろありましたけれども、我々、問題意識を常に持つておるつもりなんです。じゃ、どれから、何をというあたりは、また皆さんとも相談をしながら、進めさせていただきたいと思いますが、せつかくここまでやらせていただいたからには、責任は私ども政治の部門にありますから、しっかり受けてやります。やらせていただきたい。そのことの決意だけ申し上げて、今日はちょっと敵前逃亡させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。ありがとうございました。

【座長】 どうもありがとうございました。

(鶴保国土交通副大臣退席)

【座長】 今回は金融庁の方にもご出席いただいているんですけど、ご発言願えないでしょうか。

【〇〇オブザーバー】 今回、この会議に参加させていただいて、非常に私どもにとりましても意義深い会議であったと考えております。事務局には深く敬意を表したいと思っております。

先ほどからお話が出ておりますように、私どもとしても、こういった少子高齢化の中でのデフレ現象に対してどういうふうに対応していったらいいのか。おそらく国土交通省のほうの視点としては、例えば既存の社会資本をどれだけグレードアップしていくか。そして、それをどういうふうに活用していくのかということが非常に重要だということなんだろうと思っております。

私どものほうで、いわゆる官民のラウンドテーブルをしておりますが、それも中長期的に見てどういう金融の姿があり得るのか、金融がそういった日本の国民生活にどう寄与することができるのか、そういうことを一種、言ってみればフリートリーキングし、一種、言ってみれば、その中でどういった知恵があるのかというのを考えるという視点でやってまいりました。

今回の問題について申し上げますと、先ほど先生方からもお話がありましたように、デフレ脱却と同じ難しさがこの課題はあるかもしれない。まさに悪循環を断ち切って、どう好循環に持っていくのか。これは経済の拡大均衡を目指す。私どもも、今回こちらに参加させていただいているのも、口幅ったい言い方になりますけれども、これを建設的に、国交省と私どもも含めて、方向で議論をしていくということが極めて重要だと思っております。今回、参加させていただいているわけでございます。

この先の話として、私どもとして非常に重要だと思っておりますのは、今回、住宅市場の流通促進のラウンドテーブルということをご提言いただいているわけですが、業界の方と金融関係者がより近い形で実務者レベルで話し合っていく。その中でいろいろな知恵も出てくると思いますし、その議論の中から前向きな取り組みというのは出てくる、出てき得ると思っておりますので、大変そういう意味では意義深い提言だと私どものほうとしても考えているところでございます。もちろんとにかく何でもいから貸せという話にはなかなかこれは物事の性格上ならないわけですが、私個人的に金融機関に言って

おりますのは、要は需要がないから貸せないという考え方を転換する必要はあるだろうと。そのときに、特に現政権下のもとでいろいろと新しい芽が出てくるかもしれない。従来は需要がないでしょうと思込まないということが非常に大事だと思っております、そういった新しい芽を少しでも見つけて対応していくということが金融機関の望まれる役割だろうと、その話をしているところでございます。

引き続き、これは国交省のほうで前向きな形でラウンドテーブルを開催されるということでございますので、私どもとしても、金融機関サイドにはぜひとも引き続きの積極的な関与ということを奨励をしていきたいと、このように思っております。

今回はほんとうにどうもありがとうございました。

【座長】 ありがとうございました。事務局のほうから、何か今のご発言に対してございますか。

【事務局】 金融庁のほうから、この研究会を通じまして全面的な協力の姿勢をいただいた。それから、各金融機関からも率直な情報の提供をいただきましたし、それから、日ごろ我々がおつき合いをしています関係業界からも極めて率直な報告をいただいたということで、金融庁の日ごろの行政姿勢を見ていまして、個人的に私はいいなと思っておりますのは、市場に寄り添うと申しますか、マーケットの動きを注視されているというところでありまして、この住宅行政といいますか、この中古住宅の流通行政もそういう点が非常に重要じゃないかということに改めて気がつきました。

そういう意味では、実は〇〇先生から、先ほどインスペクションの価格について、合理的な費用というのはどういう意味だという点がございました。実はそこが副大臣からも一番、今回の指摘のあった点でありまして、なぜそういう仕組みがあるのに使われないのか、消費者やプレーヤーは何を望んでいるのか。そこから話が日本型の流通システムはどう評価すべきなのかという話までさかのぼりました。

原価法に着目したのは、流れを断ち切るという意味が1つありますけれども、断ち切ろうと思いましたが、〇〇先生からもご指摘いただきましたが、なかなかこれは特に耐用年数の問題を議論するのは難しいなというのがよくわかりましたが、しかし、できましたら継続的にご指導いただいて、この耐用年数、もうちょっと言いますと、ほんとうに建物は何年もつのかということは、これこそ今までの行政から言えば異次元のトライでございますが、ぜひご指導いただいて、マーケットに指標になるようなものを出してまいりたい、外国の事例ももっと調べたいということでございます。

それから、〇〇先生からも世界観ということをご指摘いただきまして、この研究会で目指した結果、住宅市場はどうなるのか、生活はどうなるのかという点を少し書いてみたつもりであります。この点もまだまだ分析不十分なところがあるかと思っておりますので、ぜひ先生の研究のほうで深めていただいた成果をまた私どもにもちょうだいできないかなと思っております。

工程表のほうにつきましては、なぜ行政中心にしたかということ、市場のプレーヤーたちにこうしましょうよと言うのはあまりにもおこがましいと思った点ではありますが、それでも多少書いてはおります。使われるようになるとか書いておりますが、書きぶりとしてはお任せいただきたいと思っておりますが、気持ちとしては、とにかく行動を一緒にやっていきましょうということであろうかと思っておりますし、その広報のあり方ももう少し工夫してみたいと思っております。

もう一つ、座長から、原価法そのものから、さらに今後の利用価値みたいなものに着目して、そういう評価も加えていく必要があるということをご指摘いただきまして、まだ十分そしゃくできておりませんが、その点ももう少し報告書のほうに追加させていただければと思っております。トラックレコードがないので取引事例比較をあきらめて、原価法に参りましたが、それでも収益還元法というのが重要だろうと思っておりますが、それをどう組み合わせたらいいかというあたりをもう少しご指導いただければと思っておりますので、よろしく願います。

【座長】 ありがとうございます。そのほかにご発言をいただくことがございますでしょうか。〇〇委員、願います。

【〇〇委員】 金融と住宅政策という話でちょっと思い出したんですけども、昔、住宅金融公庫という仕組みを国がおつくりになって、その制度のおかげで持ち家が非常に普及したと私は理解しておりますが、その制度がもうなくなってしまったので、ちょっと今さら勉強という感じになってしまうんですけど、あのときの政策の方向というのは、今回のこういう話には私は何か参考になるような気がするんです。当時、私はまだ子供でしたけれども、話として聞いているのは、うちをつくりたいんだけども、お金は、銀行は貸してくれない。当時はそういう話でしたね。結局、個人のそんなわけのわからんうちに、建物、そんなもので個人の信用のないのにお金が貸せるかというところがまず金融業界の姿勢で、そういうお金がないから建てられない。住宅が足りないという話がずっとあったわけです。ほんとうは、それは公共住宅の供給でという話も一方ではあるんですけども、国の予算、

その他でとてもそれは難しいということで、持ち家政策というのが出されて、それをどうやって普及させていくかというときにお考えになったのが金融公庫という仕組みだと思うんです。

国がお金を貸すということそのものが1つアイデアですけれども、そこに私が大事だと思うのは、仕様を金融公庫のほうできちんと決められて、担保としての住宅の価値をきちんと設定をされた。そこで初めて金融と住宅の融資というのが動き始めるというサイクルができたような気がしています。いまだに金融公庫の仕様というのは生きていまして、日本の木造住宅の質が向上しているのはそのせいがかなり大きいと思っていますが、リフォームに関しても、その辺の仕組みをうまく応用して、リフォームの質を保証しつつ金融と結びつけるというようなことを考えてもいいんじゃないかという気がしますね。そうすると、金融公庫がうまくいったのと同じように、もしかしたら、うまくいくようなきっかけになるかもしれない。その辺でインスペクションの話とか、リフォームのいろいろな話とか、あるいは国の政策誘導の話とか、いろいろなものを絡めて制度として作り上げると、案外歯車が逆転するきっかけになるんじゃないかなんてちょっと思いつきに近いですけれども、考えたりしておりますので、総合的な制度設計みたいなことも少しお考えいただければと思います。

【座長】 ありがとうございます。あとはいかがでしょうか。お願いいたします。

【事務局】 最後に弁解がましくて恐縮ですが1点だけ。先ほど〇〇先生から、どうしてワンストップ・ビジネス・モデルが育たないかというのをほとんど市場のせいにしてしまいました。その若干補足のコメントですが、実は多分この宅建業という世界は、ハードを縛っている部分は結構ありますけど、ビジネスモデルを縛っている部分というのはわりとなくて、非常に業への参入も楽ですし、それから、何かぎりぎりした規制を引いているわけではないんです。とはいえ、もしかしたら、どこかに隘路があるということは常に注意を払っていかなくちゃいけないと思っていますし、いずれにしましても、そこは私ども何かこういったところがネックであるということについては虚心坦懐に耳を傾けていかないといけない。

住宅は1人で勝手に流通しません。それは誰かの手によって流通をするということ、それはとりもなおさず業だと思っていますので、その部分は当然のことながら、これからも万全の注意を払ってまいりたいと思っています。

【座長】 ありがとうございます。そのほかご意見はいかがでしょうか。よろしいで

しょうか。じゃ、お願いいたします。

【事務局】 先ほど〇〇先生がおっしゃいましたリフォームの基準の件でございますけれども、実は本文の10ページの第1パラグラフに書いてございますけれども、今年度、金融機関がリフォームによる質の向上を担保価値に反映するための評価方法、こういうものを整備する取り組みを支援するということでありまして、どういったリフォームがどれぐらいの担保価値で評価されるかについての取組を支援しようと思っているんです。その中で成果はどうなるかわかりませんが、もしかしたら先生がおっしゃるような何か仕様というか、基準のようなものが、出てくれば、そういったものをもう少し膨らませて検討して何とか制度化していく、そういうことは考えられるのかなと思っているところでございます。ありがとうございます。

【座長】 ありがとうございます。そのほかご意見はいかがでしょうか。お願いします。

【〇〇委員】 一言だけ。今のお話に関連して言うと、今は中古住宅に関しては相互不信の世界なんですね。お互いに信用してないから、担保価値もつけないし、評価もしないという感じになっているような気がします。だから、そこを何か安心できる、お互いに安心できる。特に今はユーザーの安心感は非常に強調しているんですけど、実は安心したいのは金融機関の方じゃないかと思うんです。金融機関の方は、それがほんとうに大丈夫かというところが見えないと、絶対お金は貸していただきませんので、この住宅は大丈夫ですというのを金融機関に対して保証するような仕組みというのがあると、金融機関も割合に懐が緩くなるというか、どういう言い方をしているのかわかりませんが、担保価値というものを認めていけるようになるんじゃないかなとちらっと思っていますので、ターゲットはユーザーじゃなくて、金融機関の特に建築のことはよく知らんとおっしゃる事務方の方が対象かなと思います。

【事務局】 その件についても、私ども、最後に中古住宅市場活性化ラウンドテーブルというのを提案させていただきまして、これは先生がおっしゃったように、金融機関の方も入ってもら、実物の方も入ってもら、行政も入って、建物がどれぐらいもつかということや中古住宅のいろいろな制度、瑕疵保険とか、インスペクションなどについて情報交換を行っていきたいと考えています。

【事務局】 済みません、もう1点。

【座長】 お願いします。

【事務局】 極めて細かい点ですけれども、不動産鑑定評価基準の下に運用上の留意事項というのがございますけれども、その中に建物に関する評価のところ、住宅の場合、住宅の品確法に基づく性能表示基準による性能表示を踏まえることに留意する必要があるという表現がございます。これは鑑定士さんじゃないと読み込めない難しい表現でございますが、今度、中古住宅につきましても性能表示評価制度を充実させることにしていますので、こういうものがもしかしたら、鑑定のほうには使われていく可能性がありますし、〇〇先生ご指摘のように、制度的にもう少し安心感を与えられるような仕組みがインプットできないかというのは検討してまいりたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。そのほかにご発言はいかがでしょうか。

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、以上をもちまして、本日の議事を終了させていただきます。中古住宅流通促進・活用に関する研究会の会合は、今回で最終回とさせていただきます。報告書の取りまとめにつきましては、ご意見のありました点も含め事務局と相談の上で、座長の私にご一任いただければと思います。どうもありがとうございました。

では、事務局にお戻しいたします。

【事務局】 どうもありがとうございました。これまで委員の皆様方には熱心なご議論をいただきまして、ほんとうにありがとうございました。以上をもちまして、本研究会を終了したいと思います。

なお、冒頭、鶴保副大臣がご挨拶申し上げました内容につきましては、それを紙にしたものを出口横に置いてありますので、ご入り用の方はお持ちいただければと思います。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —