



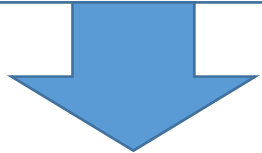
中古住宅市場活性化のために
～宅建業者から金融機関への要望事項～

中古住宅市場活性化の支障となっている要因を取り除く①

売主側の売却の支障となっていること

- ・売却価格が住宅ローン残高より低い

(抵当権抹消ができないため、売却や買換えをためらっている)



・宅建業者が金融機関へ取次ぎ

- ・買換えの場合、残債務を買換物件の新規住宅ローンと一本化できるように

(売却代金で返済しても残ってしまう債務を新規に借り入れる住宅ローンに組み込む。一部の金融機関では商品化されているものの広く普及はしていない。)

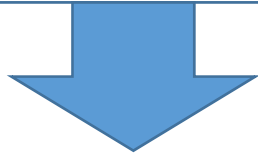
- ・買換えではなく売却のみの場合、残債務については無担保でも弾力的対応を

(売却代金で返済しても残ってしまう債務については、無担保になるが長期分割返済を認める)

中古住宅市場活性化の支障となっている要因を取り除く②

買主側の購入の支障となっていること

- ・見た目の印象
- ・建物自体、内装、設備の劣化
- ・雨漏り、シロアリ等の瑕疵がないか不安
- ・耐震性を備えているかどうか不安



・宅建業者からリフォームや瑕疵保険の提案

・リフォーム付き住宅ローンの普及

(売買金額にリフォーム費用を上乗せした金額でローンを組めるように。一部の金融機関では商品化されているものの広く普及はしていない。)

・瑕疵保険付き住宅ローンの商品化

(新築は業者に瑕疵保険あるいは供託が義務づけられているが中古にはないため)

※リフォーム付き・瑕疵保険付き住宅ローン(両方)も勿論可

参考：既存住宅瑕疵保険の概要について

保険のしくみ

例：個人間売買の場合

検査事業者は売主または買主の依頼により検査を実施し保証書を発行

住宅瑕疵担保責任保険法人も保険引受けにあたり検査を実施し検査事業者に保険証券を発行

保険の対象となる隠れた瑕疵により住宅の保険対象部分に不具合が生じた場合、検査事業者が修補等を行う

住宅瑕疵担保責任保険法人は修補等にかかった費用を検査事業者へ保険金として支払う

検査事業者が倒産等により修補ができない場合、直接保険金の請求が可

保険の対象部分

構造耐力上主要な部分

雨水の浸入を防止する部分

特約を付帯することにより保険対象を追加することも可（給排水管等）

保険期間

引き渡しから5年間

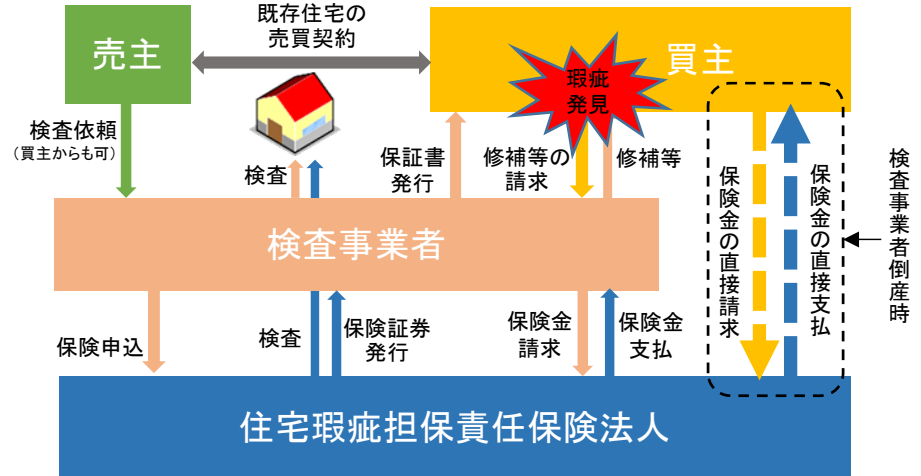
保険金額

保険期間を通算して1000万円が支払限度額

検査料・保証料

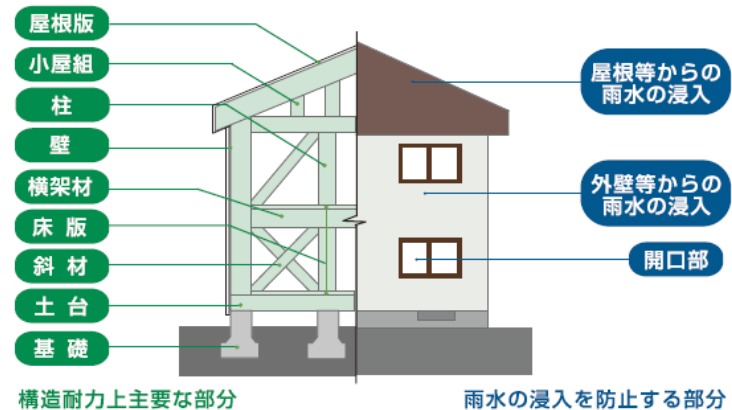
検査料・保証料込で13万～17万円程（面積による）

（保険イメージ図）



（保険対象部分イメージ図）

木造（在来軸組工法） 戸建住宅の例



中古住宅市場活性化の支障となっている要因を取り除く③

その他流通の阻害となっているもの

・借地権付建物住宅ローンの「地主の承諾書」提出要件の緩和

(主に借地人の地代不払いによる借地契約解除を防ぐ目的で提出を求められるが、提出を不要とする、あるいは印鑑証明書の添付を省略する等の緩和をしてほしい。)

・親族間売買での住宅ローン利用の緩和

(金融機関は親族間売買の融資に消極的であり、一旦第三者に売却してから購入しなければならない等の不自然な取引をしなければならないケースもある為、購入目的や価格が適正であれば利用できるようにしてほしい。)