

既存住宅市場活性化ラウンドテーブル 議事概要

日時:平成 27 年 11 月 11 日(水)10:00~12:00

1、市場関係者からの発表

○(株)電通

- ・市場活性化のためには新築に劣らない中古戸建のブランド確立が重要。まずは見た目が大切であり、中古住宅の魅せ方を改善するべき。
- ・中古戸建のブランド確立では消費者にわかりやすい国の認定制度があると効果的と考えている。(見た目、品質に基準を設け、それをクリアした物件を公的機関が認定する等)

○(株)リクルート住まいカンパニー

- ・見た目がよい、あるいは一定品質がある中古住宅を消費者に認知してもらう必要がある。発見確率を上げるために、ポータルサイトの検索軸を工夫する必要がある。調査によると売主も買主も物件の情報開示に肯定的。ポータル3社が協力してREINS追加項目を分かりやすい表現で検索項目に反映する取組を推進中。
- ・米国ではリフォームやステージング、オープンハウスが普及しており、売主もしくは仲介事業者が中古住宅を良く魅せる工夫をし、より高く売するための努力をしている。

○(株)青木工務店

- ・地域の不動産業者の情報・顧客網と工務店の施工技術を活かし、両者が協力して戸建買取再販事業を行っている。
- ・今回紹介の事例ではリノベーションにより周辺の取引相場と比較して資産価値が向上。施主が不動産業者(=プロ)であり、工事のスピード化につなげることができた。

○日本不動産鑑定士協会連合会

- ・国土交通省の「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を踏まえ従来のシステムを改修し、JAREA HAS 2015 を開発した。「住宅ファイル制度」にも本システムを活用し双方の普及を図っている。

2、国土交通省からの発表

○住宅局の取組

- ・住生活基本計画について平成28年3月の見直しに向けた検討を進めている。
- ・住宅ストック活用に関しては、活用可能な空き家についてリフォーム等を行った上で中古住宅市場にて流通を図るなどの取組を推進していく。
- ・インスペクション技術の開発・高度化を進めると同時に、インスペクションで得られた住宅情報の蓄積・活用するための仕組の構築を今年度の予算事業ですすめている。
- ・加えて、来年度の予算事業では良質な住宅ストックを形成する市場環境整備を促進するための取組も進めていくべく検討している。

○土地・建設産業局の取組

- ・平成26年3月に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を踏まえて、平成27年7月に、宅建業者が査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」の改訂を行った。また、同月に、不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たって実務上留意すべき内容として「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定した。

3、委員の主なご意見等

○中古住宅の品質、見せ方等について

- ・中古住宅の見せ方は大切であるが、日本の取組は遅れている。しかし、最終的には品質も重要。自動車業界は優良な品質と認める条件がオープンになっており消費者にわかりやすいが、住宅業界ではその条件の項目が多くわかりやすいとはいえない。その点、国の認定制度のようなものがあれば消費者にとってわかりやすい。
- ・品質面では瑕疵保険にも入っていない住宅が多いのが現状。品質に加えて見た目の重要性は認識しており、買い手が新築に近いようなイメージを持つことが大切。
- ・買取再販におけるリノベーション済み住宅について従前は「中古」で一括りにされていたが、近年はポータルサイトでの取扱いも実態に配慮されつつある。しかし「中古」という枠組みを越えることができていない。認定制度を設定することは、中古と新築の間にある位置づけをオフィシャルに表示可能となるため望ましいことである。
- ・先日、アメリカへ中古市場売買を見学しに行ったが、CGを駆使するなど消費者に対する見せ方を工夫していると感じた。

○中古住宅取引におけるコスト等について

- ・戸建の買取再販では木造住宅が多く、腐食が進んでいるケースも散見されコストがかさむ。コスト面の負担を踏まえ、新築並か新築以上に税制優遇されるのが望ましい。
- ・任意売却の際、現状では売れなければ値段を下げて売る、という考え方が主流だが、リフォーム等で価値を上げて売ることや、売りやすいように情報提供を進めることは重要だと考えている。そのためには売主が工事内容やそれに要する金額の妥当性等の知見を高めていく必要がある。
- ・住宅購入者を対象として金融機関向けに行っている住宅融資保険制度があるが、平成28年度に向けて、買取再販を手掛ける事業者にも対象を広げていく方向で検討している。
- ・リフォーム工事の仕様変更に対応するなどリフォーム一体型住宅ローンが整備され、中古住宅購入者がリフォームに費やす資金は上昇している。住宅購入後にリフォームを検討する層に対する金利優遇などが今後の課題。

以上