

## 第1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23年10月21日（金）10:00-12:10
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、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、大槻誠治委員、籠橋正美委員、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、田島穰委員、長川洋久委員、長嶋修委員、中野谷昌司委員、服部毅委員、林直清委員、深田晶恵委員、三田俊彦委員、宮田勇委員（代理：神山大輔氏）、矢部智仁委員（途中退席、以後代理：小野有理氏）、渡辺和雄委員  
＜国土交通省＞奥田国土交通副大臣、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  
資料説明「不動産流通市場の現状と課題」、意見交換等
5. 議事概要
  - 不動産流通市場の現状と課題について事務局から説明が行われた。
  - フォーラムの検討テーマについて確認が行われた。
  - 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＞

- ・ これまでは良いストックを作り、それを市場に流通させていくことに重点的に取り組んできたが、マーケットの関係者がどのように流通促進のために行動するべきかという発想に転換し、市場からのアプローチをこのフォーラムでは取り入れるということで、マーケットからストック形成に逆流していくような機能的な市場のあり方の検討を行いたい。
- ・ 宅地建物取引業者が行っている不動産の媒介行為は、コンサルティング業務など多岐に渡るが、5,300万戸もの既存ストックを循環型社会の形成の流れ

に取り込んでいく必要がある。中古住宅を流通させるためには、一定のインスペクション、価格の査定、ファイナンス等が必要であり、供給側と消費者の双方で情報の共有化を図ることが重要。

- ・ 都心10~20km圏の単身世帯、夫婦二世帯向けの中古住宅は流通しているし、今後も流通の活発化が継続できるのではないか。一方、築浅の物件は価格的に手が出ないため、築20年を超えるような物件に手を入れて購入したいというニーズが増えていくのではないか。その際に、物件の過去の履歴を提供することが課題。履歴情報と併せてリフォームプランを同時に提供することができれば、消費者も夢を持ちながら中古住宅の購入の検討ができる。リニューアル仲介という業態の確立が必要。郊外の戸建てをどう流通させていくかの検討もしたい。
- ・ リノベーション工事前に、既存の設備をきちんと検査することが必要。安全・安心を提供していきたい。そのために必要となる制度を検討する必要があると思うし、関連業者のインセンティブ・メリットも検討してほしい。
- ・ 新築購入に手が届かない30代を中心に中古住宅への需要・関心が高まっている。リノベーションビジネスは今後伸びていくと思われる。構造見学会で実際の物件を見ていただく機会を増やし、ローンを組む場合の金利優遇措置、インスペクション体制の構築が必要ではないか。
- ・ 価格の透明性という点でも、不動産広告の分野はまだ十分に消費者ニーズに対応していない。内覧可能な物件に限られることもあり、中古物件の良さがなかなか伝え切れていない。建てた後の履歴情報の保管、価格の妥当性の証明が不十分であることが阻害要因になっていると思われる。
- ・ 米国では、不動産仲介業者に対する教育制度が充実している。セールスパーソン、ブローカー教育に取り組んでいる。消費者との取引安全確保のために、事業者育成に当たることが重要。
- ・ カスタマーが中古住宅をどう受け止めているか、日々レスポンスを確認しているが、まずはほしいとっていただくこと。そのためには、情報発信と中古住宅検討者の不安の払拭が必要。中古がこんなに良いもので新築みたいだという見栄えと自分のこだわりで手入れができることを伝えることが重要。
- ・ マンションリフォームの施工業者の育成が必要。教育体制が不十分。建設業法の業種として改修業の位置づけが検討されているが、マンション管理組合の教育が重要ではないか。
- ・ 地歴の標準化を進めるべきである。地質調査等の現地調査も含めた中古不動産の検査項目の統一化・標準化を図り、検査コストを下げることであれば検査が進み、流通が進むのではないか。震災後、液状化対策や地質に対するニーズが高まっており、自治体にハザードマップの整備・充実を求めたい。

- ・ リフォームの際のオール電化や太陽光パネルの設置等環境面でのニーズがある。
- ・ 不動産仲介業者の業務にはリフォーム・検査・保険等の一連の業務が取り入れられていない。ワンストップサービスの提供を考えるべき。
- ・ リフォームの価格、品質に消費者の不安がある。購入後のリフォームに満足できない消費者が多いため、リフォームの品質向上について、早い段階で関係業者が関わるのが重要。
- ・ 20代・30代の給与が上がらない社会構造となっており、買う側の事情が変わってきていることを踏まえ、購入可能な物件が少ない中での金融支援も検討できればと思う。
- ・ 中古住宅の成約価格情報の提供による情報の非対称性への対応、インスペクションと不動産鑑定評価とがセットになった報告書の作成、その報告書の内容を踏まえた中古住宅特有のローンシステムが必要。
- ・ 仲介とリフォームとインスペクションの業務の連携により、資産性を維持することが必要。45 万戸の中古不動産の流通量は、今後 200 万戸にまで増加させることが可能。
- ・ 中古流通の活性化は新築にもいい影響を与える。
- ・ 中古不動産取引のための資金調達について考える必要がある。低金利の金融を検討するには、公正・適正な価格、第三者が納得する価格の形成が求められる。
- ・ 部品・資材の流通の問題もある。行政が不動産流通市場活性化を進めていることが市場に伝わっていない。全国に伝える仕組みも考える必要。
- ・ エンドユーザーの負担の少ない保険制度を考える必要。
- ・ 地場の工務店は生き残りのためにもリフォーム分野、インスペクション分野に進出している。インスペクターの資格を取得する工務店も増えてきている。検査の要素・項目の統一化、中古の性能表示に関する知識取得が必要。
- ・ 建築士もホームドクターとして、インスペクション後の基礎部分の診断、設計・リフォーム前調査等で重要な役割がある。建物の履歴情報の蓄積が必要。
- ・ 建物の価格評価のフォーマットの統一化が必要。
- ・ 光熱費など建物の燃費についての定量的な表示、明確な数値化が必要。住宅の省エネ化について、市場原理に任せるのではなく、強引な政策誘導があってもいいのでは。

以上