

第1回 既存住宅市場の整備・活性化懇談会 議事概要

1. 日時・場所

日時：令和6年12月5日（木）13:30～15:30

場所：（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター大会議室

※WEB 併用会議

2. 出席者

<委員>

松村座長、相原委員、荒井委員、五十石委員、伊丹委員、浴野委員、大森委員、城所委員、草間委員、権藤委員、久保田氏（中村委員代理）、藤木委員、山本委員

<オブザーバー>

一般社団法人全国地方銀行協会

一般社団法人全国信用金庫協会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

独立行政法人都市再生機構

独立行政法人住宅金融支援機構

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

国土交通省不動産・建設経済局参事官（不動産管理業担当）

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

国土交通省国土技術政策総合研究所

3. 議事

- （1）既存住宅市場を取り巻く現状
- （2）委員からの報告
- （3）意見交換
- （4）その他

4. 議事概要

○資料1～3について、事務局より説明が行われた。資料4について、松村座長より説明が行われた。資料5について、藤木委員より説明が行われた。資料6について、五十石委員より説明が行われた。資料7について、草間委員より説明が行われた。資料1～7について、主な意見は以下のとおり。

- ・新耐震基準に適合し、一定の品質を満たす住宅以外の住宅について、建て替えだけでなく活用していく方策が必要ではないか。

- ・既存住宅状況調査という言葉自体が消費者に認知されていないため、アピールの仕方を変えるべきではないか。
- ・全ての銀行の手続を把握しているわけではないが、多くの銀行の住宅ローン審査においては、返済負担率を大きなポイントにしており、担保評価だけで一律にお断りしているわけではない。場合によっては例外も想定される。
- ・既存戸建住宅が適正に流通していくためには、住宅履歴の蓄積や定期点検の実施などを推進していくことが大事ではないか。
- ・安心R住宅の対象となる物件は本来もっと多いはずであり、普及策について議論していきたい。
- ・既存住宅の流通のためには、ローン等の金銭的負担が大きい売買だけでなく、賃貸についても検討されるべきである。
- ・買い手がつかない住宅について、例えば国で買い上げて賃貸又は売却する仕組みなども今後の可能性の一つとしてあり得るのではないか。
- ・既存戸建住宅は購入者側でリフォームする人が多いのではないかと思うが、購入者にとって、リフォーム費やリフォーム後のイメージがつきにくく、精神的なハードルになっていると考えられる。事業者団体等において、費用やリフォーム後のイメージを公開・共有していくシステムがあると良いのではないか。
- ・リフォーム事業者団体登録制度について消費者に認知されていないことから、議論いただければありがたい。
- ・空き家の増加を踏まえ、どのような住宅を残し、除却するか、あるいは残した住宅のうちどのような割合をセーフティネット等に活用するかを考える段階にきていると感じる。
- ・住宅の維持等にかかるリフォーム費を示すことは重要だが、リフォーム等が適正に評価される仕組みがないとミスリードになる可能性があるのではないか。また、その際、性能だけを評価してしまうと、例えば性能は高くとも専有面積の小さいマンションや3階建ての狭小戸建て住宅などが評価され、良い住宅を残そうというイメージとずれてしまう危険性があるのではないか。
- ・インスペクションや瑕疵保険については、消費者にその必要性等を知ってもらい、消費者から仲介事業者に対して希望を伝えるような仕組みになれば、より普及していくのではないか。

- ・都市部と地方では、既存住宅の属性や住宅市場に流通しない要因も異なるため、カテゴリー分けして議論する必要があるのではないか。
- ・ライフスタイルの多様化や地方創生の観点から、既存住宅の活用が注目されている。二地域居住や多拠点居住などの新しい生き方に即して、住宅を複数所有したり、住宅をシェアすることに関連した仕組みが今後必要になっていくのではないか。
- ・昭和 56 年以前の建物については、価値が認められたもの以外は除却を進め、長期優良住宅や良質な新築住宅を供給したほうがいいのではないか。
- ・中古マンションの流通時において、共用部分と専有部分を分けた評価がされていない状況にあるため、それぞれの設備更新状況等を踏まえた評価がなされるよう是正していく必要があるのではないか。
- ・木造住宅の耐震に関しては、旧耐震かどうかだけでなく、耐力壁の配置や金物の規定がされた 2000 年の建築基準法改正も重要であることを踏まえ、流通時の情報開示などについて検討していく必要があるのではないか。
- ・委員によって既存住宅に関する制度等への理解度が異なるため、どのような制度があるのかを制度の実績を踏まえ事務局が示すべきではないか。
- ・既存住宅市場に関する制度の今後のあり方を考えるうえで、まずは、既存住宅市場が新築に対してどの程度の規模になることを目指していくのか等を想定してから議論すべきではないか。

○資料 8 について、事務局より説明が行われた。

以 上