

第4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7年4月11日（金）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、鈴木委員、中村委員、藤木委員、本嶋委員、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

一般社団法人全国信用組合中央協会

一般社団法人不動産流通経営協会

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

国土交通省国土技術政策総合研究所

3. 議事

（1）流通促進のあり方に関する意見交換

（2）委員からの報告・質疑

4. 議事概要

○資料1について、荒井委員より説明が行われた。資料2について、事務局より説明が行われた。主な意見は以下のとおり。

- ・流通Bは住宅を長く続けて使うことがポイントだと思うが、共同で住み継いで、共同で負担するような仕組みがあると、コストと性能向上のバランスが図られるのではないかと。
- ・情報を的確に買主に伝達させるには、インスペクションの活用を促進させることが必要だが、売主にメリットがない。インスペクションを義務化させるようなことは得策だとは思われないので、むしろ既存住宅の各種検査制度を合理化して利便性を高め、宅建業者を含む市場関係者の理解を深めていくべきではないかと。
- ・市街化調整区域では用途変更の制限が厳しいため、緩和が必要ではないかと。地方自治体において独自に緩和に向けた取組が行われているケースもあるが、地方自治体のマンパワーの問題などもある。地域が目指しているまちづくりのあり方や地域の課題等を踏まえ、各地方自治体が一定の規制緩和ができるよう国が支援するべきではないかと。
- ・改正空家特措法により、市街化調整区域内においても空家等活用促進区域の指定が可能となっているが、区域指定の実績は全国で数箇所程度と大変少ない。全国的な空家解消や既存住宅の利活用促進に向け、各地方自治体が区域指定できるよう、国が促進すべきではないかと。
- ・流通Bについて、危険なものの流通は難しい。安全性の基準を示す必要があるのではないかと。
- ・インスペクションは、売手、買手の先行投資リスクがネックになっているため普及しないのではないかと。費用の立て替えスキームの構築なども一つの方策ではないかと。
- ・インスペクションに時間がかかることで流通が阻害されることは望ましくないが、情報を的確に買主に伝達するためには、調査の実施有無や、調査した場合の結果を契約締結前に伝達し、買主に検討する時間を与えることが重要ではないかと。また、調査した結果、安全性が確保されていなかった場合に、購入後買主がすべきことについて情報提供されれば買主がより安心できるのではないかと。

- ・形式的には用途変更だとしても、実質的に用途は変わらない、建物自体に変更を加えずに使いたいという需要もあると思うので、規制緩和等も含めた柔軟な対応が必要なのではないか。
- ・流通 B に関しては、利用価値があるが、性能が満たない物件であり、性能向上とコストのバランスを決めるのは買手等である。しかし、素人ではわからないので、建物の利用といったビジネスの側面も含めて、相談に対応できる専門性があると良いのではないか。
- ・宅建業者がインスペクションを実施し、修補や将来的なメンテナンスなどをコストも含め提案することで、買い手が資金的な目安を立てられるようになり、商談が早まったというような話も聞いている。契約前にインスペクションを実施する仕組みが必要ではないか。
- ・安全性に関する現行の基準を満たしていない場合でも、最低限の安全性が何なのか示される必要があるのではないか。その際に、住宅以外の用途であれば、耐震性や性能の基準を緩めるなど、流通 B に関しては、柔軟に基準を設定することが必要ではないか。
- ・戸建住宅では、ハウスメーカーで実施している「5年目点検」や「10年目点検」などの点検情報を公開すること等により、その建物の安全性等がわかるようになると、流通 B の活性化が進んでいくのではないか。
- ・流通 B の物件は、知人からの情報等を頼りに取引されることが多く、不動産業者や建築士などの専門家が関与していないケースも多く、地方自治体の空き家バンクでも、扱われていない割合が高いのではないか。今後、流通 B を普及するには、流通 B の物件であることを伝えるとともに、専門家によるアドバイスがセットで利用できるような仕組みを整えることが必要。そのためには専門家の派遣に対して、支援策を設けることも有効ではないか。
- ・流通 A と B について建物のハードとしての性能で分けられているが、流通に携わる観点からはロケーションが重要。
- ・安全性の最低限の性能を定める場合、誰が作るかが重要。民間で基準を設けても、消費者の理解は得られないのではないか。

- ・ロケーションは利用価値の判断基準に含まれるのではないか。建物として性能が低くてもロケーションがよければ利用価値が上がるので、利用価値とロケーションはセットで考えたい。
- ・リフォームで性能を維持することや、建築時点で長期優良住宅として性能を高めることが、市場の売買価格だけではなく、リバースモーゲージなどもあるので担保として評価される必要がある。また、本来は住宅の性能をローン審査等においても評価されることが必要ではないか。
- ・適切に市場で評価されるには、一定のリフォームを施した住宅は、税制特例などを新築住宅並みに講じる必要があるのではないか。
- ・流通 A・B に共通するが、既存住宅に新築と同程度の性能を求めることはコスト面から考えて容易ではなく、建替えの方が安い場合、無理に性能向上リフォームをする必要はないのではないか。
- ・今の既存住宅をどう流通させていくのか、これから建てられる住宅が既存住宅になったときにどう流通するのかという短期と長期の2つの視点が必要。
- ・各社で売買時の評価の仕方が異なるが、土地と建物の内訳や、建物自体の評価額の内訳を示すことで、売主・買主双方にとって建物の評価内容がわかりやすくなり、建物としての適切な評価や、建物の性能の維持に繋がるのではないか。
- ・性能向上リフォームを一気に行うのは所有者側に大きな負担となる。少しずつリフォームすることで負担を減らし、永く住宅を良い状態に維持できるよう、補助金を含めてリフォームの必要性を広く伝えていくことが必要である。
- ・価格査定マニュアルや JAREAHAS など、共通的な査定マニュアルが既にあるので、まずこれらの普及を進めるのが良いのではないか。
- ・全面的な性能向上はコスト面から難しいので、部分断熱など段階的な性能向上リフォームを進めていくことが良いのではないか。
- ・マンションの場合、専有部分の給排水管が老朽化すると漏水が発生する可能性があり、建物の築年数が古いと個人賠償責任保険の保険料が高額になるが、リフォームをした場合は保険料が安くなるなどの対応がなされると、流通促進につながるのではないか。

- ・インスペクションの評価をパーツパーツで出せば、ここを改善させようという指標になるのではないか。
 - ・空き家バンクを地方それぞれで実施するのではなく、全国で情報共有できるシステムづくりが大事ではないか。
 - ・建築基準法の改正による省エネ基準適合義務化により、性能向上リフォームに影響が出てくるのではないか。
 - ・大手ハウスメーカーの物件は、建築後のリフォームにも対応でき、独自の査定システムもあるなど、一貫した手厚いサポートが整っていると感じる。一方で、地方では地場の工務店が建築した物件も多く、既存住宅を活用していく上では、リフォームや売却時に地場の工務店を支えられるネットワークのような仕組みが必要ではないか。
 - ・今の価格査定マニュアルは部位ごとのチェックや図面の確認等を求められているが、売主も買主も早く売買したいと思っており、全部確認することは困難。
 - ・今まで特に流通 A について様々な制度を作る過程に関わってきたが、義務化されていない中でより性能の高いものを普及しようとしても、うまくいったケースはそこまでないのではないか。国土交通省においてこの懇談会の内容を受けて考えてもらいたい。
 - ・今までは地方部では戸建てを新築することが典型的な家の持ち方として機能していたが、新築戸建ての坪単価が上昇してきており、今後は経済的に余裕を持って新築を建てることができなくなる。既存住宅流通市場がメジャーな市場になり、新築が補完的市場になるような状況を想定したときに、どのような仕組みを整備したら良いのかという視点が必要な時代になってきているのではないか。
- 資料 3 について、伊丹委員より説明が行われた。資料 4 について、相原委員より説明が行われた。資料 5 について、城所委員より説明が行われた。資料 6 について、浴野委員より説明が行われた。

以 上