

第5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5月23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、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、鈴木委員、中村委員、藤木委員、村田委員、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

国土交通省国土技術政策総合研究所

3. 議事

（１）流通促進・維持管理に関する意見交換

（２）本懇談会での議論を踏まえた検討すべき方向性について

4. 議事概要

○資料1及び2について、事務局より説明が行われた。資料3について、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターより説明が行われた。主な意見は以下のとおり。

- ・住宅履歴情報には、新築時の設計図書等の図面が入っているものと理解しているが、既存住宅のプレーヤーが見たときにほとんど理解できず、施主も住宅履歴情報を知らない場合が多いのではないかと。そのため、既存住宅において住宅履歴情報を利用することはかなり難しいのではないかと。
- ・住宅性能評価書の有効期間が2年間となっているが、新築から2年経ったときには劣化していると言っているようなもので、既存は新築に比べて劣っているという認識につながっているのではないかと。例えば、住宅品質法の瑕疵担保責任期間の10年間に有効期間を拡張するなど検討すべき。
- ・住宅履歴は、今後価値を評価する上では重要なものだ。今ある既存住宅の大半は住宅履歴がないはずだが、点検等の活用により住宅履歴に代替できるだろう。今後は努力義務化する等、推進していく方がよいのではないかと。
- ・住宅履歴を活用し、戸建住宅でも長期修繕計画のようなものを作る文化を醸成していく必要があるのではないかと。
- ・住宅履歴の蓄積について所有者に委ねる場合、情報が蓄積されるのか不安。住宅履歴についてユーザー側の視点が必要。
- ・住宅履歴の中でその後にも必要なものは何かを整理すべき。現在の住宅履歴が将来使えるものになっていっているのか否かを検証すべき。
- ・既存住宅の最終的な取引額が低いと、既存住宅状況調査等の様々な既存施策を活用するインセンティブが働かない。利用価値と一緒に妥当な価格を可視化できると、資金繰りの計画がしやすくなり、インセンティブになり得るのではないかと。
- ・長期優良住宅の場合、維持保全の計画書を作成していると思うので、計画どおりに進んでいるかどうか、今後データとして取得していくべきではないかと。
- ・様々な政策において優良な住宅の認証などが行われているが、その認証等が流通の場面で購入検討者に伝わるのが重要である。レイنزではあまり入力されていない現状があるので、情報を入力してもらうことも必要なのではないかと。

- ・ 金融的アプローチとして、学資保険のように、事前に所有者が将来リフォームや除却等の用途で使えるように予めお金を積み立てておく仕組みが求められているのではないか。
- ・ 既存施策の普及のためには、ユーザーにわかりやすいように情報が一元化され、公表されることが必要ではないか。
- ・ 戸建住宅については、居住者本人では老朽化に気づけない実態や、まとめてメンテナンス等を行うと費用面でも躊躇しがちな面もあるので、維持管理の時期や内容を完全に所有者本人に委ねるのではなく、適切な時期に適切な維持管理の内容を居住者に通知し、少しずつメンテナンス等を行なってもらう仕組みを普及させるとよいのではないか。
- ・ 維持管理には費用がかかるので、税制等の優遇措置があるとよいのではないか。
- ・ DIY の促進に向けて、流通は見込めないがある程度の安全性が担保されている既存住宅について、DIY の練習用に各自治体で活用してみてもよいのではないか。
- ・ 所有者が維持管理を適切に行う場合の仕組みとして、メンテナンスプログラムの価格も入れた形で顧客に提示する会社や、リフォーム費用等の積立制度を行っている会社がある。
- ・ 住宅の管理について、所有者だけでは難しいので、長期的、俯瞰的な視野で伴走してくれる施工者や建築士等の専門家が重要である。
- ・ 所有者が専門家に頼るためには、他の施策との連携や、施工者が所有者をサポートする仕組みを作ることなどが必要ではないか。
- ・ 住まい手に対し、住教育等により、自分の住宅が将来売却する可能性がある資産であるという意識を醸成することが重要である。
- ・ 安心R住宅と瑕疵保険の利用促進を図るため、税制の拡充や補助金の創設など思い切った施策が必要ではないか。
- ・ マンションの管理計画認定制度と同じように、一定以上の管理ができている戸建住宅を認定する仕組みを作り、住宅金融支援機構の金利優遇を受けられるようになれば、リフォームをしやすくなるのではないか。

- ・ 地方や農村部に行くほど持ち家を賃貸に出すこと等に対する抵抗感が強いので、行政の関与が非常に重要だが、行政が行うと非効率な部分もあるので、中間組織を育てることも大事になる。一方で、そのような場所ほど人材もいないという現実があるので、RMO（地域運営組織）など、既存の地域組織のネットワークを使うことが重要ではないか。
- ・ 実際に家を買う人が制度に関して知るきっかけは宅建業者なので、大手だけでなく中小の宅建業者が様々な制度を一元的に情報提供できるような仕組みや支援が必要ではないか。
- ・ 一般のユーザーの方々に対してわかりやすいように、様々な既存施策に関する情報が一元化して提供されることが大事ではないか。
- ・ 維持管理は大事だと言われてきたが、維持管理を怠るとどうなるのか等について明快な説明がなく、維持管理の何が大事なのかがわからない。住宅履歴についても、使いやすくすると同時に、説明が十分なされないと、建設業者、不動産業者、一般の方が共通して必要な制度だと思えることができない。ニーズがないのに義務化するという議論は本末転倒である。
- ・ 地域の特性、人口構成、行政機関の有無等に応じて、異なるアプローチが必要になってくる。
- ・ 担い手について、従来から職人の育成は相当サポートしてきたが、むしろ減少しているおり、DIY の議論も含め、今までとは違うやり方も含めて検討していく必要がある。

○資料 4 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。

- ・ 既存住宅流通・リフォームの大前提として、カーボンニュートラルの視点にも触れるべきではないか。
- ・ 流通 B のうち、性能、利用価値ともに低いストックにストック量と需要があり、重要な領域なのではないか。
- ・ 利用価値を客観的に判断するのはとても難しいのではないか。
- ・ DIY も大事だが、自前でリフォームを請け負うリフォーム専門業者がもっと注目されてもよいのではないか。

- ・ 流通 B のうち性能、利用価値ともに低いストックは懇談会の議論の対象外とされていたが、ヒアリング結果等を踏まえると、当該領域のストックを福祉施設やゲストハウス等に利用する買取再販などもあり得るのではないか。
- ・ 特に福祉施設などではその地域で住み続けたい需要があると思うので、地方の工務店等がないところでも、ネットワークを作って担い手不足を解消していくことが考えられるのではないか。
- ・ 特に個人間売買の現場では、建物と土地を一括して価格表示し、値引き交渉が行われている。もし仮に建物価格と土地価格を分けて表示すると、土地の価格は公示価格もあり減らすことが難しいので、建物価格から減らすことになり、結果的に建物価格が不当に低く評価される危険性がある。
- ・ 役所の相談窓口に行くのはハードルが高いので、一例として、地域において相談しやすい専門家を事前に決めておくような施策があってもよいのではないか。
- ・ 建物価格と土地価格を分けることについて、たとえリフォーム・メンテナンスされている住宅の建物価格が高いとするガイドラインがあったとしても、周辺の取引事例との比較を踏まえると土地と建物の価格をうまく分けられない事例もあり得ることから、手法の検討も、ハードルが高いかもしれない。
- ・ 地場の小さな工務店が閉業しても、ネットワークを使って、住宅の履歴情報が他の事業者引き継がれていくような体制があるとよいのではないか。
- ・ インспекションについて、多様な主体による調査のあり方の検討だけでなく、多様な調査範囲（敷地境界や蟻害等）も検討するべきではないか。
- ・ 消費者としては、現状有姿の取引価格に加えて、メンテナンスや修補のコストがどのくらい必要かわかることが重要ではないか。
- ・ マンションの長期修繕計画の作成等に建築士が携わっていることを踏まえると、戸建住宅の「継続的な維持管理の推進」のためにも、専門家として建築士が必要になるのではないか。
- ・ 地域性によって議論がかなり変わってくるうえ、特に流通 B などは都市よりも地方にストック量としてあると思われ、地域性や移住・二地域居住等の観点を追記できないか。

- ・DIYについては、居住者自身だけでなく第三者に対しても生命・身体に害が及ばないように、注意喚起していくことが非常に重要。
 - ・住宅を国富の一つとして捉えれば、手入れをされた建物が高く評価されるということが大事であり、その観点から建物と土地の価格を分けて表示することが1つの手法であると考えている。建物評価の理由について説明できれば、売主にもメリットがあり、買主も納得して買うことができるのではないか。
 - ・仲介の立場では建物の状況を必ずしも把握しておらず、建物の評価を説明しても納得してもらうことは難しいのではないか。
 - ・レッドゾーンにある建物は建築規制が非常に厳しく、融資が受けにくいため、負の遺産となる可能性がある。
 - ・安心R住宅制度の消費者認知度を上げるためにも、これまで以上に積極的なPRが必要ではないか。
 - ・レッドゾーンや市街化調整区域についてしっかり説明し、買い手に理解してもらうことが重要である。
 - ・建築士等の専門家に相談しやすい仕組みは重要であり、予算的な負担を軽減する仕組みが大事なのではないか。
 - ・修繕のニーズがこれから増えていく中で、認定などの仕組みができると金融機関としても支援できる部分があるのではないか。
 - ・利用価値は、結局利用者に依存している価値なので、誰かにとっては利用価値が高いが、誰かにとっては利用価値が低いということがあり得る。性能が低く、利用されていないストックが量的には多く、利用価値を見出して流通させることが一つのビジネスチャンスになっていくのではないか。
- 資料4の今後の修正については座長に一任され、座長と事務局で相談して確定することです承された。

以 上