

「不動産流通市場活性化フォーラム」について

1. 不動産流通市場活性化の意義

☆ 「フローからストックへ」のうねり

ストック活用は成長戦略の鍵を握る重要分野

- 「個人金融資産(1,400兆円)や住宅・土地等実物資産(1,000兆円)を活かしつつ、アジア、地域を成長のフロンティアと位置づけて取り組めば、成長の機会は十分に存在する。」
- 「また、「住宅を作っては壊す」社会から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点に立ち、1,000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図る必要がある。」

(新成長戦略(H22.6.18)第3章『7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果』より)

震災からの復興理念においても明確となった国土づくりの新たな視座

- 単なる災害復旧にとどまらず、活力ある日本の再生を視野に入れた抜本的対策を実施
- 「少子高齢化、人口の減少(中略)、エネルギー利用の制約、環境への負荷及び地球温暖化等の人類共通の課題の解決に資するための先導的な施策への取り組みが行われるべきこと」

(東日本大震災復興基本法第2条(基本理念)第4項より)

☆ 新しい国土交通行政の展開方向

持続可能な国土、持続可能な社会へ

- 循環型社会への移行、安全・安心な社会の実現、経済の活性化等の観点から、「持続可能で活力ある国土・地域づくり」を推進し、新たな政策フロンティアを築く必要

既存ストックの流通活性化の政策的意義

- 既存ストックの活用により環境負荷の低減に寄与するとともに、的確な情報提供により住宅選好を合理化
- 流通を契機としたリフォーム(省エネ、耐震など)の実施による既存ストックの質の向上
- 関連産業の有機的連携確保による多様な消費者ニーズへの的確な対応
- 宅地建物取引業のコンサルティング機能の向上と新たな事業分野への展開を促進

2. 不動産流通市場の課題

現在の流通市場の課題①

取引に当たって、消費者の求める情報が適時適確に提供されていない

- ・中古住宅などの物件の品質や劣化の状態に関する情報
- ・耐震性能や省エネ性能に関する情報
- ・震災を受けて関心の高まっている地盤や災害履歴等の安全性に関する情報
- ・価格に関する市場動向の情報
- ・売却以外の住み替え手段に関する情報 等

現在の流通市場の課題②

不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない

- ・取引を担う宅地建物取引業者が、顧客からの物件に係る問い合わせやインスペクション、省エネ・耐震等のリフォーム等に関する相談に十分応えられていない。
- ・リフォーム事業者・専門工事業者も、消費者のニーズの把握や顧客の開拓に十分対応できていない。
- ・中古物件の価格査定が透明性が十分でない。

3. 不動産流通市場活性化フォーラムメンバー

◆【流通事業者】

- 市川 宜克 ((公社)全国宅地建物取引業協会連合会)
- 林 直清 ((社) 全日本不動産協会)
- 渡辺 和雄 ((一社)不動産流通経営協会)
- 三田 俊彦 ((一社)日本住宅建設産業協会)

◆【情報提供事業者】

- 矢部 智仁 ((株)リクルート リクルート住宅総研)
- 庄司 利浩 (アットホーム (株))

◆【分譲事業者、ハウズビルダー、リフォーム・リノベーション事業者】

- 田島 穰 ((一社)不動産協会)
- 青木 宏之 ((社) 全国中小建築工事業団体連合会)
- 山本 卓也 ((株) インテリックス)
- 深川 英樹 ((株) ホームクリップ)
- 清水 英雄 (清水英雄事務所(株))
- 臼谷 紀久雄 (大和ハウス工業 (株))
- 小島 規和 ((株) LIXIL)
- 中野谷 昌司 ((一社)マンション計画修繕施工協会)
- 長川 洋久 ((株) ワイ・ジャスト)

◆【不動産鑑定業】

- 臼杵 克久 ((公社)日本不動産鑑定士協会連合会)
- 服部 毅 (青山リアルティ・アドバイザーズ (株))

◆【建築士】

- 大石 佳知 ((公社)日本建築士会連合会)

◆【住宅瑕疵保険・インスペクション・エネルギー性能評価関係】

- 今泉 太爾 ((一社)日本エネルギーパス協会)
- 黒田 一稔 ((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会)
- 長嶋 修 ((株) さくら事務所)

◆【消費者向けマンション評価、住宅取得資金相談関係】

- 大久保 恭子 (マンション評価ナビ)
- 深田 晶恵 ((株) 生活設計塾クルー)

◆【学識経験者等】

- 中川 雅之 (日本大学経済学部教授)
- 中城 康彦 (明海大学不動産学部教授)
- 野城 智也 (東京大学生産技術研究所教授)
- 住田 直伸 (みずほコーポレート銀行 (株))

4. スケジュール等

【平成23年10月21日（第1回開催）】

【12月 2日（第2回開催）】

- 円滑な不動産取引のために消費者にとってどのような情報が必要か
- 必要な情報をどのように把握・蓄積するか

【平成24年 2月 2日（第3回開催）】

- 円滑な不動産取引に必要な情報を消費者に分かりやすくどう提供するか

【3月 1日（第4回開催）】

- 宅建業者の総合コンサルティング機能の向上をどう進めていくか
- 消費者ニーズの増大する分野を担う事業者をどう育成するか

【4月20日（第5回開催）】

- 流通を契機としたリフォーム実施をどのように進めていくか
- 不動産流通市場活性化に向けた金融支援等必要な対策は何か
- 本フォーラムのこれまでの議論・課題の整理
- 不動産流通市場活性化フォーラム提言・骨子(案)

【5月22日（第6回開催）】

- 不動産流通市場活性化フォーラムの提言・骨子(案)について

【6月12日（第7回開催）】

- 不動産流通市場活性化フォーラム提言の取りまとめ

※6月下旬頃に提言の公表を予定