

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(第4回) 議事概要

日時：平成27年3月26日(木)16:00~18:00

1. 中古住宅市場活性化に向けた国土交通省の取組

- ・国土交通省より、
 - ① 価格査定マニュアルの改訂に向けた検討状況
 - ② 不動産総合データベースの構築に向けた検討状況
 - ③ 不動産鑑定評価における既存戸建て住宅の評価に係る検討状況
 - ④ 個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査(DIY型賃貸借の活用)について説明。

2. 市場関係者からの発表

- ・(株)リクルート住まいカンパニーより、新築住宅・中古住宅の価格差による消費者の選択行動の変化及びリフォーム・リノベーションの実態等について紹介。

3. 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書(案)に関する議論

- ・事務局より、中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書(案)について説明。

4. 今後の取組の方向性

- ・今後は「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」と名称を変更した上で、引き続き、関係者が率直かつ自由に意見交換を行う取組を続けていくことを合意。

【委員等意見】

- ・住宅・不動産関係者と金融関係者が一堂に会して議論を重ね、中古住宅市場の活性化に向けた課題を共有できたことは有意義であった。今回のラウンドテーブルのような取組を今後も継続してほしい。
- ・中古住宅市場活性化に向けた課題は多岐にわたる上、難しい課題も多いが、少しずつではあっても前進していると感じている。住宅金融支援機構においても、フラット35の融資にリフォーム資金を加えるほか、リバースモーゲージ型の住宅融資保険の拡充等に取り組んでおり、これからも拡充・改善していかなければならないと考えている。
- ・中古住宅市場活性化の核になるのはインスペクションだと思うが、「インスペクション」という用語は消費者にとって理解しにくい。インスペクション普及のためには、消費者がイメージしやすいように「建物検査」と呼ぶべきではないか。
- ・住宅・不動産関係者と金融関係者が中古住宅市場の活性化に向けた課題を共有できたことは大きな成果である。特に建物評価については、価格査定マニュアルの改訂に向けた検討など、着実な取組がなされていると感じるが、今後、それをいかに市場に定着させるかが重要である。金融機関としても、新たな建物評価の市場への定着に向けて協力していきたい。
- ・中古住宅市場活性化を金融面から支援するものとして、リフォーム一体型ローンやリバースモーゲージの普及に関する議論もなされたところであるが、そのような取組の推進を含め、今後とも中古住宅市場活性化に向けて努力していきたい。
- ・新たな建物評価の実効性を上げていくためには、建物を適切に維持管理していくことが大前提である。金融機関としても、そのための環境整備に適切に対応していく必要があると考えている。信託銀行は、顧客の資産の承継に関する相談に乗る機会が多いため、優良な住宅ストックの形成という観点から、

適切な維持管理といった面も含めて相談業務に取り組んでいきたい。

- ・中古住宅市場活性化に向けては、空き家バンクの活用推進など、地方自治体ができることがまだまだたくさんある。DIY型賃貸借も、地方自治体が関与することによって、より一層機能する可能性があるのではないか。こうした観点に立って、地域の金融機関として地方自治体の取組を後押ししていきたい。
- ・近年、リバースモーゲージを提供する金融機関が増加しているが、一方で、リバースモーゲージを一般の方々に説明することは難しいとも感じている。個々の金融機関としても業界全体としても広報面での課題があると認識している。
- ・金融機関では、中古住宅市場の活性化に向けて、リバースモーゲージやリフォーム一体型ローンの普及を図るためのプロモーションの強化などを進めている。また、空き家問題を含め、様々な住宅問題について何ができるか検討しているところである。ラウンドテーブルの取組を今後も継続していく中で、社会の意識の変化に貢献する施策を官民一体で進めていければと考えている。
- ・不動産鑑定士協会としては、住宅ファイル制度を通じて、より安全・安心な取引・流通を消費者に提案していくことを目指すべく、関係者間の連携を更に進めていきたい。
- ・金融庁は、金融機関と連携しながら、成長資金の供給に向けた取組を進めているが、リフォーム一体型ローンやリバースモーゲージの普及は、成長資金の供給や地方創生、高齢化社会への対応など様々な観点で意味の深い取組と考えており、関係者と連携しながら、できる限りのサポートをしていきたい。

以 上