

「既存住宅は最初の選択肢になるのか」

～住宅状況調査、安心R住宅 etc 潮目の変化を事業成長につなげる方法～

〔講演要旨〕

(文責:公益財団法人 日本住宅総合センター 住宅・不動産セミナー事務局)

(講演1) 「既存住宅流通の促進に向けた安心できる取引環境整備の取組み」

講師:国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 課長補佐 角谷 大介 氏

本日は、既存住宅の流通促進をテーマに説明させていただく。

住宅は不動産ストックとして国民資産の大きな部分を占めており、それを活用して行くことは非常に重要な課題と認識をしている。

政府としては、住生活基本計画において、2013年には4兆円であった中古流通市場を、2025年には8兆円に伸ばす目標を設定しており、さまざまな施策を講じているところである。その中でも、既存流通市場において、売手と買手との間で情報の非対称性が存在することが大きな課題となっているので、そこを解消し安心して取引できる環境を整備するため、宅建業法の改正を行い、安心R住宅の制度も開始される。以後、それらを中心に説明させていただく。

〔新築着工戸数の推移(長期)【年度】〕

最初に住宅のストックの状況を見る。新設の住宅着工戸数は、昭和42年度に100万戸を超え、暫くの間、100万戸を超える数字で推移して来たところ、リーマンショック以降100万を割って若干低調であったが、その後持ち直し、その傾向が直近の10年程度続いている状況にある。

特に昨年度は、相続税対策や低金利の影響により、サブリースなど話題となっているところではあるが貸家建築が増加をしていることが着工全体を牽引し、短期的には新設住宅着工は若干増加している状況にある。

〔民間シンクタンクによる新設住宅着工戸数の推計〕

今後の新設住宅着工戸数はどうなっていくか、いくつかのシンクタンクで推計している。良質な空き家の増加により既存住宅需要が高まることで着工は減少すると予測する民間シンクタンクもあれば、世帯数の減少や住宅の長寿命化に伴い大きく減少すると予測する民間シンクタンクもある。基本的には、今後100万戸レベルに増加していくことは無いのではないかとこのところが大きな趨勢かと思われる。

〔既存住宅流通量の推移と国際比較〕

そこで、今後、既存住宅を流通させていくことが重要となって来るのだが、住宅・土地統計調査によると、既存住宅の流通量は17万戸前後で、若干増加はあるものの横ばいで推移している。

日本の既存住宅市場は、新設と比べ住宅市場に占める割合が少ないのが特徴である。海外との比較では、既存流通シェアは欧米諸国と比べると6分の1程度であり、アメリカ、イギリス、フランスなど既存の割合が8割を超えている国との比較で見ると、日本の既存住宅市場はまだまだ伸び代あり、これから既存住宅の流通促進を図っていく、活用を図っていく余地があると認識している。

〔首都圏における中古マンションの成約件数と新築販売戸数〕

マンションの状況としては、すでに取引量では、既存マンション成約件数が新設マンション販売戸数を上回る現象も起きており、マンションについては、かなり既存が伸びて来ている。

〔既存住宅流通量（一戸建・共同建）〕

その一方、既存戸建については、伸びたり減ったりはあるが、ここ25年、四半世紀の状況で言うと、若干の減少が見られる。そこで、今後政策的に伸ばしていかなければいけない課題は、既存戸建の個人間取引に関して、どう安心して取引できる状況を作っていくかという部分であると考えている。

〔既存住宅市場の課題〕

国土交通省が行ったアンケートで、住宅購入者が既存住宅を選択しなかった理由は何であったかを調査をした結果で見ると、大きなところでは、隠れた不具合が心配であるとか、耐震性や断熱性など品質が低そうだということであり、やはり、よくわからない、情報が不足しているというところが消費者が不安を抱える原因になっている。この部分が既存住宅購入のネックになっているので、ここにフォーカスして政策的には仕組みを整えて行かなければいけないと考えている。

〔宅建業法改正のねらい〕

こうした課題認識を踏まえ、まず一つ目のトピックだが、宅建業法を今回改正しており、来年の4月1日から改正法が施行される状況となっている。

改正のねらいとして、二つポイントがあり、一つ目のポイントは、宅建業者は、売主と買主との間で情報ギャップがある中で、プロとして情報提供をしていくことが重要だということで、宅建業者に（売主等への）働きかけをさせるための仕組みを、今回宅建業法改正で入れている。その中でも、特に建物状況調査の活用を宅建業者が促していくというところが一点目である。なお、この建物状況調査については、誤解される向きもあるが、劣化事象、あるいは不具合事象を調査するというもので、必ずしも調査をしたことで劣化事象が無いことまで保証するものではなく、あくまで、状況を客観的に専門家の目で測るということで、まず情報のギャップを埋めて行くツールの一つと理解されたい。

二つ目は、建物状況調査の結果を活用して、劣化事象がないということであれば、住宅瑕疵保険に入ることが出来るので、この改正により既存住宅売買瑕疵保険への加入を促進して行く。これが目的の2点目である。補足するが、通常保険に入るためには、まず、保険法人の登録を受けた検査事業者による検査が必要となる。

これらにより、消費者が安心して既存住宅取引が行える市場環境の整備を図っていく目的で今回宅建業法改正をしている。

〔宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成28年6月3日公布）概要〕

昨年6月に国会で成立し、公布されている宅建業法の一部改正法だが、上で説明したねらいの1点目ポイントとの関連で、インスペクション関係で大きく3つの改正事項ある。

それぞれ3つのステージがあり、一つは媒介契約の場面で、宅建業者が売主、あるいは買主と媒介契約を結ぶ際に、インスペクション制度とは何なのかを説明していただいたうえで、媒介契約書上、インスペクション事業者のあっせんをするかしないかを明記をするということが、今回あらたに義務付けられることとなった。これにより、インスペクションをそれまで知らなかった消費者に対して、インスペクションの認知を広げて行く効果を期待している。

2点目は、宅建業者が実際に売買の契約を媒介するときに、買主に対して、あらかじめ住宅に関する情報、契約条件等を説明しなければいけない義務（重要事項説明義務）が課せられているが、その中の説明事項の一つとして、インスペクションをそもそも実施しているか否か説明し、実施していればその結果もあわせて説明することとなる。これによって、一つはインスペクションが購入判断につながっていくことを促進して行く、また、後々のトラブルを抑制するということを期待している。

次に3点目（実際に契約を締結する時点、2と3が同時になることがあるが）。売買契約を締結した際、インスペクション結果等の内容を書面として明示しておくところが今回義務付けの3つめである。これにより、あとあと建物の瑕疵などを原因とするトラブルを未然に防止するということで、以上3点の法改正をしている。

それ以外に、弁済業務保証金の対象から宅建業者を除外する、あるいは、宅建業界団体に対し宅建業従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課すという改正しており、こちらの部分については既に今年の4月1日から施行しているところである。インスペクションの部分は来年の4月1日から施行になるが、現在、改正内容の周知を図っており、今後も来年の年明け位から全国10ブロックで説明会を行う予定である。既に9月に全国で説明会等を行っているが、細かなところでいろいろ疑問点を質問としていただいております、それらを踏まえ6月に出したQ&Aに若干補足する形で追補版、修正版を公表したいと考えており、それについての説明を来年の年明け位から始めたい。

〔建物状況調査の対象部位・実施主体〕

宅建業法でいう建物状況調査は、一般的に言われているインスペクションと必ずしも一致せず、法令上は、技術的に保証された人によって、一定の基準に従って実施されたものである必要がある。これらについては、国交省の告示で規定している。まず、誰がやるのかだが、建築基準法上の建築士であり、かつ国交省の告示で指定している5つの講習機関で講習を修了した者であることが条件として必要となる。

インスペクションの基準についても、簡単な基準ではあるが告示に記載しており、これに従って行ったものが建物状況調査ということになる。調査の対象部位は、少なくとも既存住宅売買瑕疵保険の検査対象部位がカバーされていることが保険の加入を促進するうえでは必要となってくるので、これと一致するような形で省令で対象部位を規定している。大きく二つの対象部位があり、一つは構造体力上主要な部分ということで基礎、土台、天井などが対象として明示をされている。もう一つは、雨漏りなどが劣化事象として懸念されるところであり、雨水の侵入を防止するという一方で、これに対応する外壁、天井、屋根などが対象としてあげられている。これらをカバーしたものが、

この法律上の建物状況調査になるので、これに該当しないものであれば、重要事項等で説明する際にも法律上の建物状況調査には当たらないということで、説明上は扱う必要がある。

【建物状況調査を実施する者のあっせん】

今回の宅建業法改正内容の1点目で、宅建業者に売主が媒介を依頼する際に、媒介契約の書面上、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載する、具体的には、あっせんをするかしないかということ契約書面上明記するということが今回法律で義務付けられた。狙いとして、宅建業者が媒介契約を結ぶ際に、インスペクション業者あっせんしますか、どうしますかと聞く前段として、そもそも、インスペクション、建物状況調査とは何なのかを説明する必要があるので、これによって売主に建物状況調査の存在を認識してもらう効果も期待している。このあっせんについては、単にこんな事業者がいるらしいと説明するだけではなくて、見積や、あっせん先の事業者に希望を伝えたり、具体的なやりとりが必要ということになる。よく聞かれることだが、あっせんそのものが義務なのかというと、それは必ずしもそうではなく、例えば、売り主が制度を理解した上で希望しない場合はあっせんする義務はない。あくまで、媒介契約書面にあっせんの有無を記載する、そのためには、まず、建物状況調査制度の内容を説明する、そこまでが今回の法律で定められているところである。

【標準媒介契約約款の記載（建物状況調査を実施する者のあっせん）】

契約書面上、実際にどう記載するのだが、建物状況調査を実施する者のあっせんの（有・無）ということで、どちらかに○を付けるイメージである。有に付けた場合には、標準約款6条で、あっせんを行うこととした場合にあっては、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければならないとしており、この規定が有効になる。

【建物状況調査の実施状況に係る重要事項説明】

重要事項説明時に、買手に対して、売手の住宅について建物状況調査を実施しているかどうか、ということ今回説明義務の対象として追加をしているが、建物状況調査の実施から1年を経過していないものの有無が対象となる。1年以内に、先述の講習を受けた建築士が基準に従って行った調査を実施しているか否かを説明する必要があり、建物状況調査を実施した場合であれば、有に○をつけて実施していると説明することになる。

【建物状況調査の結果についての重要事項説明】

また、建物状況調査を実施している場合は、結果の概要を説明する必要があり、一般的には、検査事業者から交付された結果概要のシートを示して説明することとなる。概要イメージでは、建物の名称、所在地など基本的情報を記載したうえで、重要なところは各部位の劣化事象の部分で、劣化があるかないかということをチェックする形になる。概要紙面上にあるバルコニーなどが、そもそも物件にはなければ二重線で引いて該当なしとする必要があり、また、調査において、例えば点検口がない

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）【イメージ】 【木造・鉄骨造】

		作成日	○年○月○日																																								
建 物	建物名称	○○ ○○	種別																																								
	所在地	○○県○○市○○ ○○-○-○	<input checked="" type="checkbox"/> 住居表示 <input type="checkbox"/> 地名地番																																								
	(共用住宅の場合)	マンション 等の名称	部屋番号																																								
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他(コンクリート等)																																									
	階数	地上 2 階・地下 階	延床面積 150.33 ㎡																																								
	本調査の実施日	○年○月○日																																									
	調査の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)																																									
建 物 状 況 調 査	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (下の「各部位の劣化事象等の有無」欄も記入すること)																																									
		<構造体上主要な部分に係る調査部位>																																									
	各部位の劣化事象等の有無	<table border="1"> <tr> <td>基礎</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>外壁</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>土台及び床盤</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>屋根</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>内装</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>柱及び梁</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>外壁及び軒裏</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>小窓等</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>窓枠</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>屋根</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>内装</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>天井</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>小窓等</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>その他</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>(欄干、廊下、階段)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	土台及び床盤	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	床	<input checked="" type="checkbox"/>	内装	<input checked="" type="checkbox"/>	柱及び梁	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>	外壁及び軒裏	<input checked="" type="checkbox"/>	小窓等	<input checked="" type="checkbox"/>	窓枠	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	内装	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>	小窓等	<input checked="" type="checkbox"/>	その他	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>	(欄干、廊下、階段)	<input checked="" type="checkbox"/>	その他	<input checked="" type="checkbox"/>			<雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位>
	基礎	<input checked="" type="checkbox"/>	外壁	<input checked="" type="checkbox"/>																																							
土台及び床盤	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
床	<input checked="" type="checkbox"/>	内装	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
柱及び梁	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
外壁及び軒裏	<input checked="" type="checkbox"/>	小窓等	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
窓枠	<input checked="" type="checkbox"/>	屋根	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
内装	<input checked="" type="checkbox"/>	天井	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
小窓等	<input checked="" type="checkbox"/>	その他	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
天井	<input checked="" type="checkbox"/>	(欄干、廊下、階段)	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
その他	<input checked="" type="checkbox"/>																																										
	調査実施者の氏名	住宅 太郎																																									
建 物 状 況 調 査 実 施 者	調査実施者への譲渡の実施済登録番号及び譲渡証明書の番号	○○○○	001-00001																																								
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級	<input checked="" type="checkbox"/> 木造																																								
	建築士登録番号	国土交通 <input type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 0000000 号																																								
	所属事務所名	(株)○○住宅検査																																									
	建築士事務所登録番号	東京都 <input type="checkbox"/> 知事登録	第 00000 号																																								

という理由で確認できなかった場合には、調査できなかったというチェックを入れる形になる。ただし、瑕疵保険加入のためには、劣化事象が基本的にはないことが必要であり、また、調査対象の部位のすべてが調査されている必要があるので、例えば、劣化事象が有とチェックをされている場合には、リフォーム等で劣化事象を解消することが保険加入のためには必要となる。

〔37条書面の記載事項の追加（第37条第1項）〕

今回、重要事項説明時に説明義務が課される事項として追加しているものがある。買手に対して、今後瑕疵保険に加入したり、あるいは、将来的にリフォームをしたりという時に、どういう維持保全がされて来たかの情報が必要となるので、維持保全について書類がきちんと保全されているかどうか説明することを今回義務として追加している。

有無を説明する必要がある書類として4点程上げており、適法性の観点から建築基準法に適合していることを証する書類（検査済証）、耐震性があることの証明書、新築時・増改築時のデータ（図面、確認済証）、新築時以降に調査点検が実施されたかどうか報告する書類の保存状況を説明する必要がある。

これも基本的には存在しているかどうか、有、無を説明することとなるので、宅建業者としては、売主に「ありますか」と聞くところまでが調査義務となり、聞き取った限りで買主に説明することとなる。

〔37条書面の記載事項の追加（第37条第1項）〕

宅建業者は、契約の際、契約内容を書面で交付する義務があるが、その記載事項を追加しており、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、当事者の双方が確認した事項を記載することになった。基本的には建物状況調査の内容をお互い確認したということで、それを記載することを想定している。専門的な第三者による調査結果、これはインスペクションを想定しているが、これを説明した場合には、双方確認した事項として、資料作成者名や資料作成年月日を記載したうえで交付することになる。

調査がない場合には、該当なしと記載することになる。第三者の客観的調査以外でも、客観的に確認できるような、たとえば、写真などが残っていて、それが結果的に取引価格に反映しているような場合は、任意の事項として、例えば、売主および買主は、天井に雨漏りの跡（写真別添）が存することを、目視により確認したと、ということに記載することとなる。

〔滅失住宅の平均築後年数の国際比較（推計）〕

以上の宅建業法改正以外にも、既存住宅の流通を促すため、価格査定について、日本では20年で価値がゼロになるような取引慣行等があるので、その改善を図っていく等の議論がある。

背景になっている部分を補足説明すると、滅失住宅の平均建築後年数（基本的には、住宅の利用期間と考えるとよい）の国際比較では、日本は平均30年程度だが、アメリカ、イギリスは倍以上の利用年数となっており、日本では経済的な意味での住宅寿命が短いと言える。これにより、建築費用の1年あたりの負担が高くなってしまい、また、最終的に解体費用の負担も相対的に大きくなってしまふ。

将来的な住み替えも視野に入れた既存住宅購入の際には、将来的に高く売れるかというところも、安心して買えるための条件の一つとなりうるので、既存住宅の価値を適正に評価することが重要だ

と考えている。

〔日米の住宅投資額累計と住宅資産額〕

日米の住宅投資額の累計と住宅ストックの資産額を比較すると、アメリカは住宅投資額の累計と住宅資産額が拮抗していて、部分的にはむしろ資産額の方が上回っており、十分に住宅ストックが市場から評価をされている状況にあるのに対し、日本は、投資額の累計と比べて、ストックの額が小さく、住宅の市場価値が低い、またそれを前提にした固定資本の減耗が早い（20年でゼロになる）、すなわち価値が失われている部分がある現状にある。

〔既存住宅の建物評価手法の改善〕

既存の戸建住宅の建物評価では、20年、25年程度で住宅の市場価値がゼロになってしまうという取引慣行が存在しており、リフォームをしても価格下落のペースが変わらないという現状がある。そうした中、平成26年に、既存戸建ての建物評価の改善に向けた指針を国交省は出している。指針の考え方として、一体的に20年でゼロというのではなくて、建物を基礎や躯体部分、設備部分とでそれぞれ区分して評価をして適正に評価をする、しっかりしている基礎の部分については20年よりも長い耐用年数を設定する、また、リフォームなどを行った場合には価値が回復するような形になる方法を検討していく必要があるという内容が示された。

この指針を受け、例えば、宅建業者の物件査定に反映させるため、既存住宅価格査定マニュアルの改定を行った。これは、不動産流通推進センターが出しているもので、宅建業者が媒介契約を結ぶ際に価格について意見を述べる場合には客観的根拠を示して説明する必要があり、その際にこのマニュアルを使うイメージになるが、指針に示された考え方を反映することで、既存住宅の価格を適正にしていく、そうした考え方でマニュアルを改定している。現在この改定マニュアルの普及を図っており、今後、戸建の木造住宅以外にRCの住宅についても開発することを検討中である。

〔安心R住宅〕

トピックが安心R住宅になるが、こちらは、今月の6日に告示を制定、公布し、制度創設をしている。簡単に言うと、既存住宅のマイナスイメージを払拭するため、ロゴマークを不動産の広告に付けるもので、それが付いた既存住宅は安心して取引ができるような仕組みである。ロゴマークを国交省が標章登録し、国の関与のもとで、登録された事業者団体が標章を管理し、このロゴを団体会員企業等に不動産取引の際使ってもらう仕組みとなっている。

告示の施行が12月の1日から始まり、標章を管理監督していく団体の登録が来月からスタートする。来年4月に、この安心R住宅のロゴマークを実際に宅建業者（登録団体の会員企業）が使うことができる。

〔安心R住宅の意味〕

安心Rは何をあらわしているか。まず、安心R住宅の安心については2点あり、一つは耐震性があり安心である（「新耐震基準」適合）ということ、それから、瑕疵保険を締結する準備がなされており、後々トラブルになりにくいというところで安心であるということを表している。

安心R住宅のRの文字は、既存住宅ということでリユース(Reuse)を、また、リフォーム(Reform)、リノベーション(Renovation)が施された住宅であることを象徴している標章になる。

【「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要】

安心R住宅制度内容のポイントは大きく3つで、一つは基礎的な品質があって安心であるということ、先述のように耐震性がある、あるいは、インスペクションをした結果、瑕疵保険の審査基準に適合しており、保険に加入しているか今後加入が可能ということで安心を確保していること。

二つ目は、従来の汚いという既存住宅のイメージに対して、リフォーム工事が実施されていて綺麗ということで、リフォーム工事が実施されている、あるいは、まだ実施してないがリフォーム提案書はきちんとしたものがある、また、外装や主な内装、水回りの現況の写真を閲覧できること。このようなものを対象にしている。

それから、三つ目は情報が開示されていて、わかりやすい、売手と買手の情報ギャップがしっかり埋まっているというところで、点検記録等の状況が示されていて、さらに求めに応じていろいろな情報が開示される条件が整っていること。

この3つが揃っているものが安心R住宅となり、登録団体が、そうした基準に沿って広告されていることをしっかり監督していく仕組みになっている。

【安心R住宅の要件】

要件としては、先述した3つの考え方に基づく基準がクリアされているかどうか、広告をする宅建業者が調査し、あるいは提携するリフォーム業者等の協力を得て確認し、基準に合致したものについて安心R住宅として広告をすることができる仕組みとなっている。こうしたことが守られているかどうか監督するのが登録団体の役割である。

【既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続】

宅建業者が実際に安心R住宅の標章を使えるようにするための手続きを告示で定めている。国は標章の使い方などについて条件を設定し、11月6日に規約を公開している。それを踏まえて、事業者団体(一般社団法人等)が、登録を国に対して行う必要がある。

団体の要件として、安心R住宅制度の適正な運営を確保するために必要な体制および資力を有することを示している。団体の業務として、必要な住宅リフォーム工事がなされているかの判断基準を定める必要があり、基準を定めた際には、その基準を対外的に公表する必要がある。また、事業者が、標章を適正に使っているかチェックする必要があるので、遵守事項を設定し、事業者に対して研修を実施し、安心R住宅のロゴが適切に使用されているかどうかについて構成員を監督する必要がある。さらに、購入者から安心R住宅について相談を受けた場合に対応する必要がある。以上について、年1回、業務の実施状況報告を国交省に対して行う必要がある。

こうした要件を満たす団体について登録がなされ、登録団体の構成員(基本的には売り主側の元付業者)に標章の使用を許諾し、事業者は許諾をうけた安心Rのロゴを使って広告し、買手を探すという流れになる。

【既存住宅流通に係る瑕疵保険】

以上が宅建業法改正、安心R住宅、という大きな動きだが、それ以外の部分で、既存住宅流通促進のための取組みをいろいろ行っている。

瑕疵保険の制度についても、従来、売主業者の宅建業者が保険に加入するケース、あるいは、個人間売買の際に宅建業者以外の売主が、インスペクションを行った場合に瑕疵保険に加入できるという仕組みがあったが、それ以外の類型として、個人間売買の際に、仲介を行う宅建事業者が保険に加入するメニューも用意して、今後この普及を図っていきたいと考えている。

〔買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制特例措置（不動産取得税・登録免許税）〕

税制特例について若干説明する。不動産会社が買い取ってリフォームをした上で、買主に対して売っていく買取再販のスキームがあるが、プロが入っていることで、中古住宅について、消費者に一定の安心感を与えるということで、事業者が買い取る際の不動産取得税、事業者が買主に売る際の買主側の所有権移転登記に係る登録免許税について特例で軽減が図られているが、来年度税制改正においてこれらの延長等を要求している。

〔空き家数問題解消に向けた取り組み等〕

空き家については、近年増加傾向で、将来的にも世帯数が減少するなかでさらに増加が見込まれる。そうした中、流通できるような空き家はしっかり活用して行く必要があるということで、宅建業者のマッチングあるいは媒介の機能を強化するための対策を講じている。現在国交省で行っているものとして、全国版の空き家空き地バンクの構築、それから、不動産関係団体が空き家の流通について地域で活動しているものに対し支援を図る施策を講じている。

〔空き家・空き地バンクをめぐる状況、「全国版空き家・空き地バンク」について〕

空き家・空き地バンクについては、これまで、各自治体で地域の空き家を、例えば、自治体のホームページ等で公開する取組みがなされてきたが、これが実際に活用されて成約に結びついているかということ、実績ゼロ件が23%、一桁の実績が50%くらいを占めており、地域によっても、成約に結びついているもの、結びついていないものがある。課題の背景として、利用者から聞くところによると、移住等を考えて、複数の地域を比較する際に、それぞれの自治体の空き家バンクを見ると、なかなか比較が難しいという声がある。そうした課題を踏まえ、国交省で、全国版の空き家・空き地バンクということで情報を一元化し、利用者にとって移住先などを考える際に比較検討可能なシステムの構築を図っている最中である。空き家情報の標準化・集約を図ることを目的として、全国どこからでもアクセス・検索可能な全国版の構築を支援しているところで、今年10月から、公募選定した2事業者（ライフ、アットホーム）が試行運用を開始しており、準備が整った自治体から掲載が進められている。既に230自治体が参加を表明し、35の自治体が物件情報を掲載している。現在、空き家バンクについては、およそ1千の自治体が準備中、あるいはすでに設置しているという状況で、これらの自治体のバンクが全て登録されることを目指し働きかけを行っている。

〔地域の空き家等の流通モデルの構築〕

今年度の国交省が行っている事業になるが、地域の流通モデルの構築ということで、不動産業者が単体ではなくて、自治体、地域のリフォーム事業者と連携をし、たとえば、リフォーム提案と合わせた物件紹介を行うような先駆的な取り組みを支援するための予算事業を行っており、今年8月に38団体採択している。今後、中間報告会、あるいは、今年度末に各団体からの成果報告を受け、

優良事業を取りまとめ、先駆的取組みについて横展開を図っていきたいと考えている。この事業については好評であるので、来年度も継続して予算要求をしており、引き続き取り組んでいきたいと考えている。(丁)

(講演2)「住宅政策と消費者変化を活用した既存住宅の最新集客戦略」

講師：(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO 編集長 池本 洋一 氏

(準備中)