

# 中古住宅市場活性化に向けた提言

## —「中古市場に流通革命を」—

平成 27 年 5 月 26 日  
自由民主党  
政務調査会  
住宅土地・都市政策調査会  
中古住宅市場活性化小委員会

### I 総論

#### (1) 中古住宅市場の現状と大胆な改革の必要性

我が国の中古住宅市場は、木造戸建て住宅が築後 20 年程度で一律価値がゼロとされるなど中古住宅を適正に評価しない慣行があることや、売主・買主間に物件の質に関する情報の非対称性が存在することにより透明性の低い市場となっていること等の課題が存在している。この結果、我が国の中古住宅のシェアは住宅市場全体の 14.7%と、6 割以上を中古住宅が占めている欧米と比べて極めて小さい状況にある。また、住宅ストック額も、これまでの住宅投資累計額に比して約 500 兆円以上小さい額となっており、国民資産が有効に活用されていない状況にある。

一方で、少子長寿化社会の進展等を踏まえ、中古住宅が果たすべき今日的意義は益々高まりを見せる中、既に関係事業者による良質な中古住宅の適正な評価の取組や、事業者間連携によるワンストップのサービス提供の試み等が始まっている。しかしながら、こうした取組も未だ十分なものとはいえず、我が国の中古住宅市場の活性化に向け、市場に横たわる諸課題を抜本的に解決するため、今こそ大胆な改革に着手する必要がある。その基本的な方向としては、売主には一層の情報開示と売却を見据えた日頃の

メンテナンス及びその履歴の保存を、買主には自らの目で住宅の質を確認する努力を、媒介事業者にはより迅速、安全等の顧客ニーズに応えたより透明性の高い取引の実現を、地方自治体には地域にふさわしい住宅政策のビジョンを示すことを、国にはこうした新たなステージに向けて市場の変革を促すような環境の整備等を求めるなど、それぞれの主体がその役割を適切に果たすよう変革が求められるところである。

かつて自由民主党においては、「200年住宅ビジョン」（平成19年5月）を策定し、これを受け、長期優良住宅等の良質な住宅の供給が推進されたことにより、我が国の住宅ストックの質が飛躍的に向上している。こうした我が国の住宅市場の変化も踏まえ、今、本格的に中古住宅市場活性化の議論をすべき段階に至ったものである。

## **(2) 中古住宅市場活性化に取り組む今日的意義と効果**

### **① 中古住宅・リフォーム市場拡大がもたらす経済発展**

現在、多くは無為に失われがちである貴重な国民資産たる住宅資産を、その本来の実力に見合う分だけ価値を回復させ、円滑な資金化の実現と相俟って市場に流通させることは、欧米に比べて立ち遅れた我が国の中古住宅市場の拡大につながるものである。

また、地域の工務店の活躍により、住宅ストックの質の向上も期待されるリフォーム市場の拡大を併せ講ずることにより、国民消費や国内投資の拡大、ひいては我が国経済の再生と持続的発展に資するものである。

### **② ライフステージに応じた住替えなど豊かな住生活の実現**

国民の住まいの選択肢を増やすことにより、資産を有する高齢者や、所得の伸び悩みにより住居支出の割合が拡大している若年層が、ライフ

ステージに応じてニーズに即した住まいに住み替えることにより、一層豊かな住生活を実現するものである。

また、都市郊外の団地などストックの有効活用を進めることは、多世代が交流しながら心身共に健康に暮らせる社会やコミュニティの形成にも貢献するものである。

### ③ 空家の流通・活用による地方の創生

さらに、今後ますます増大が見込まれる空家に対し、地方自治体とも連携しつつ、その流通・活用を促し、外部不経済の発生の抑止だけではなく、都心の再生、地方部への住替え、二地域居住の円滑化等個性ある地方の創生にも貢献するものである。

## (3) 新築住宅市場と相俟った住宅市場全体の活性化

中古住宅市場の活性化を図ることは、国民に対して多様な価格帯の住宅の提供をもたらすとともに、中古住宅の価値が適切に評価されるようになることで、ニーズに応じた住替えを容易にし、これまでの賃貸から持家へという「住宅すごろく」に替わる新たな好循環とその拡大をもたらすものである。

こうした新たな住替え需要が中古住宅のみならず新築住宅へ向かうことや、リフォーム需要を喚起することを通じてリノベーション等の新たなビジネスモデルの創出と相俟って、住宅市場全体の活性化をもたらすものと考えられる。

また、新規に住宅を供給する段階から、将来中古住宅として流通させることを見越して、広く買主のニーズに合致した仕様の新築住宅を供給する

こと等により、中古住宅としての流動性を高め、市場の活性化が期待できるものである。

#### (4) 小委員会の検討経緯と提言のとりまとめ

こうした状況を踏まえ、中古住宅市場活性化小委員会においては、平成26年5月の設置以降、我が国の中古住宅市場の一段の活性化をもたらすために必要な方策について検討を行ってきた。平成27年度予算・税制改正においても、本小委員会の議論を踏まえ、以下のような措置を講じてきたところであり、これらを着実に実施していく必要がある。

- 買取再販事業に係る不動産取得税の軽減措置の創設
- 住宅金融支援機構のフラット 35 におけるリフォームを含めた中古住宅の取得費用に対する融資の実施
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設
- 民間金融機関による住宅取得資金にかかるリバースモーゲージ型住宅ローンの供給に対する住宅金融支援機構の住宅融資保険事業による支援
- 高齢者等の保有する住宅資産の活用促進のための相談体制の整備支援

今後、更なる取組の推進を図るためには、施策のターゲットを明確にし、重点的な支援を実施することが必要であることから、今般、中古住宅市場活性化に向けた8つの提言をとりまとめた。

また、提言の内容をできるだけ速やかに実施していくため、各提言において、今年度内を目途に実現すべき事項を「早急に取り組むべき事項」と、2～3年内を目途に実現すべき事項を「中期的に取り組むべき事項」として整理を行った。

なお、提言の実行に当たっては、市場への過度な規制とならないよう、十分留意することはもとより、消費者、事業者双方の実情を踏まえて、受入環境の整備も併せて講じることが必要である。

## Ⅱ 各論 —中古住宅市場活性化に向けた8つの提言—

### 提言1 「囲い込み」の解消に向けたレインズルールの抜本的改善

我が国では、不動産の取引に当たり、売主と買主を幅広くマッチングさせ、円滑な不動産流通を実現するため、宅地建物取引業者間の物件探索システムとしてレインズシステムが全国に構築されており、宅地建物取引業法において、専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者には、レインズ（指定流通機構）へ物件の登録が義務づけられている。

しかしながら、宅地建物取引業者の中には、売主・買主の双方から仲介手数料を得ることを目的として、正当な理由なく他の業者への物件の紹介を拒否するなどのいわゆる「囲い込み」を行う者が存在するとの指摘があるところである。

中古住宅の流通活性化を図るためには、その前提となる不動産取引の透明性・安全性・信頼性の不断の向上を図ることが必要であるが、上述のような「囲い込み」行為は、レインズに本来期待されるマッチング機能の発揮を通じた依頼者の利益の極大化、ひいては不動産取引の透明性・安全性・信頼性を損なうものであることから、改めてレインズの利用のあり方についての抜本的な改善策が必要である。

#### <早急に取り組むべき事項>

- 他の事業者への紹介ができない状態にあるか否かをシステム上に客観的に明示させるとともに、売主が自らの物件の登録状況を確認できるようにする仕組み（ステータス管理機能）をレインズシステムに導入する。

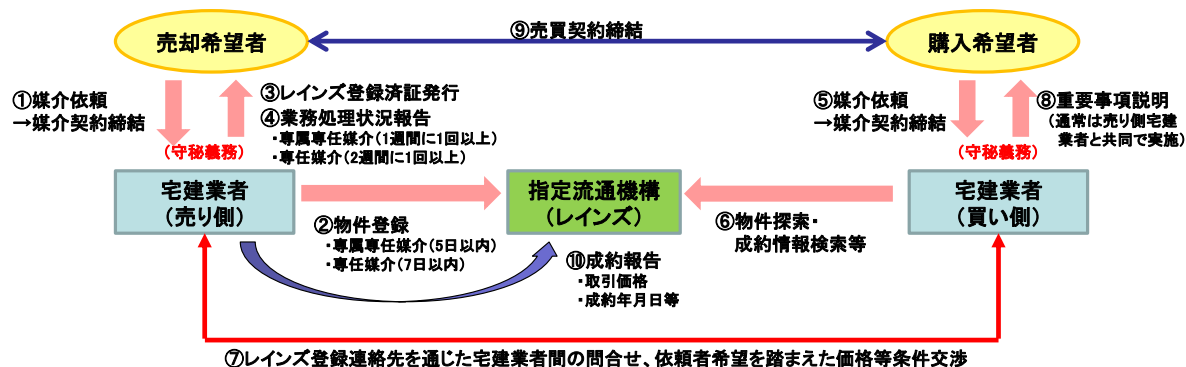
※ステータス管理機能の概要

売物件について、他の事業者への紹介ができない状態（「ステータス」にある場合（例えば、「購入申込み書を受け付けている」などの場合）には、そのステータスを売主側事業者がその都度レインズ上に明示しておかなければならないとするもの。併せて、売主が自らの売物件について、登録されたステータスを確認できる閲覧専用サイトを設けることにより、上述のステータスの真偽を確認できるようにすることで、売主の了解なく事業者の判断で物件の紹介を拒否する事案を防ぐことができる。

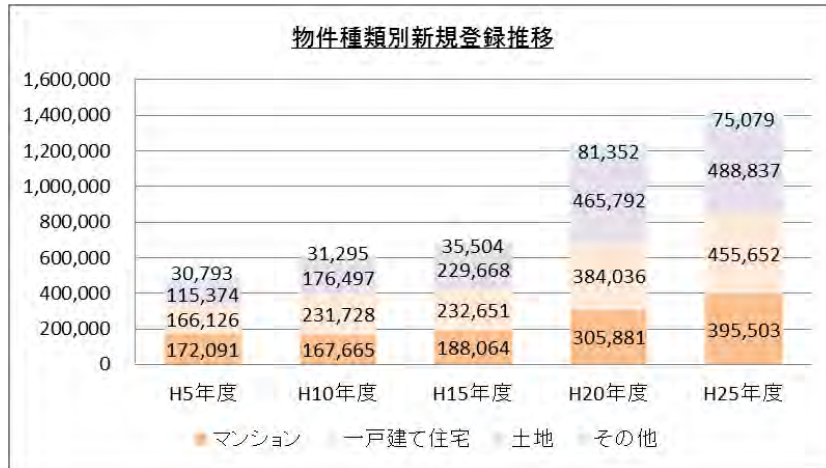
<中期的に実現すべき事項>

- ステータス管理機能の導入によっても「囲い込み」等の発生に改善が見られない場合に、違反者への処分・罰則の強化を検討する。（宅地建物取引業法の改正（次期通常国会を視野に検討。関係政省令の改正を含む。以下同じ。））
- レインズの利用拡大とその機能の充実を図るため、レインズの利用ルールの強化（登録までの期間の短縮等）と登録情報の充実を検討する。（宅地建物取引業法の改正）

【指定流通機構を通じた取引の流れ】



【指定流通機構への登録物件数の推移】





## 提言 2 インスペクション等の活用促進による情報の非対称性解消に向けた 新たな取引ルールの構築

中古住宅市場の活性化を図っていく上では、物件の状態や管理状況などが分からないといった、中古住宅の質に対する消費者の不安を払拭すること、言い換えれば売主と買主の間の「情報の非対称性」を解消することが不可欠である。このため、専門性を有する第三者による建物検査（インスペクション）の活用や住宅性能表示制度の普及、売主からの物件の状態やリフォーム履歴等の情報開示の促進が重要である。

しかしながら、我が国においては、買主にはインスペクションを実施する習慣が根付いておらず、売主も買ったとき等を恐れて情報開示に消極的になりやすいため、中古住宅市場は透明性の低い市場となっていることから、売主・買主の行動を同時に変えていかなければならない。

このため、インスペクションの活用促進や住宅性能表示制度の充実・普及を図り、取引の安定に配慮しつつ、買主が自らの目で物件を確かめ、品質に納得して購入できるようにする必要がある。また、情報の非対称性を解消するには、売主からも物件の質に関する情報提供が行われるよう、情報提供が迅速で安全な取引につながるという認識に転換を促していくことが必要である。

また、中古住宅の売買において、買主が引渡し時に気がつかなかった雨漏りやシロアリ被害等の不具合を巡り、引渡し後にトラブルとなることを防止するため、契約時に売主の瑕疵担保責任の範囲を明らかにしておくことや瑕疵保険の一層の活用を促していくことも重要である。

### <早急に取り組むべき事項>

- 中古住宅売買時の買主の住宅の品質に対する不安が解消されるよう、インスペクションの一層の普及を図るため、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の利用を促進する。

※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の概要

国土交通省において、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるよう、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションについて、検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、平成25年6月にとりまとめたもの。

- 中古住宅の劣化対策・省エネルギー対策に関する評価方法基準の策定により中古住宅の住宅性能表示制度の充実・普及を図る。
- 瑕疵保険、インスペクション等の利用促進を図るため、保険法人、インスペクター、宅地建物取引業者など関係事業者の連携によるビジネスモデルの普及を促進する。
- 事業者団体がそれぞれ異なる売買契約書の書式等を定めている現状を改め、売主・買主・媒介事業者の責任の範囲等が取引当事者に分かりやすくなるよう、事業者団体共通となる標準売買契約書を作成する。
- 消費者がインターネットを通じて中古住宅の正しい情報が得られるよう、不動産広告上の統一ルールを整備する。

<中期的に実現すべき事項>

- 中古住宅取引に固有の質に対する不安等を解消するため、以下の2つのいずれかの契約類型を標準的とする契約慣行に移行することを目指して、それぞれ必要な対策を検討する。

① 売主がインスペクション及び瑕疵保険を活用する契約類型

インスペクションの実施、瑕疵保険への加入等の有無について、宅地建物取引業法上の重要事項説明の項目として追加・明確化を検討する。

(宅地建物取引業法の改正)

② それ以外の契約類型

取引の安定に配慮しつつ、以下のような事項を盛り込んだ中古住宅専用の標準売買契約書を国が定め、宅地建物取引業法に位置づけることを検討する。(宅地建物取引業法の改正)

- i 売主は、物件状況報告書に記載するなど、雨漏り、シロアリ被害、リフォーム履歴等の客観的事実を告げること。また、関係資料を提供すること。
- ii 買主は、売主から提供された客観的事実等の内容について、売買契約後一定期間内にインスペクションを行い、確認を行うことができること。
- iii 売主から提供された情報と異なる内容の事実が判明した場合には、買主は一定の範囲で修補・代金減額を請求することができること。
- iv iiiの金額が一定額を上回る場合には、売主・買主双方から白紙解約を申し出ることができること。
- v 売主から提供された情報の内容が事実であると確認できた場合には、その範囲で売主の責任が免除されること。

### 提言 3 長期優良住宅の普及、一般住宅のリフォーム履歴等の保存・活用

中古住宅市場の活性化に当たっては、「中古住宅は新築住宅よりも劣る」というイメージの払拭が必要であり、そのためには中古住宅の質を向上させるとともに、住宅の質や維持管理の状況等が的確に伝えられる環境を整えることが重要である。

平成 19 年の本調査会の提言である「200 年住宅ビジョン」に基づき制定された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号)」により、新築住宅に関する長期優良住宅に係る認定制度が創設され、良質かつ長寿命である住宅の供給が推進されてきたところであるが、既存の住宅をリフォームにより長期優良住宅とする場合の認定制度は整備されていない。中古住宅市場の取引活性化に資する良質なストックを拡大していくためには、中古住宅についても長期優良化に係る認定制度を早急に創設し、長期優良住宅の更なる普及・促進を図らなければならない。

また、住宅の質や維持管理に係る情報については、住宅所有者だけでなくリフォームや中古流通をはじめとする様々な住宅関連事業者等が維持管理・改修・売買等の際に広く活用できるようにすべきである。

このため、市場における消費者ニーズを的確に把握し、履歴として保存することが有用な内容等を精査するとともに、リフォーム時のインスペクション情報を利用するなど中古住宅でも使いやすい住宅履歴の保存・活用の仕組みを構築すべきである。

さらに、消費者の利便性向上のため、中古住宅購入・リフォーム一体ローンの普及を図る必要がある。

#### <早急に取り組むべき事項>

- 新築と異なる中古住宅の特性を踏まえ、中古住宅の長期優良化に係る認定制度を創設する。
- 中古住宅の長期優良化を推進するため、住宅の長寿命化に資するリフォームに対する支援を行う。

#### <中期的に実現すべき事項>

- 住宅所有者が維持管理等に容易に活用できるとともに、購入者の売買に当たっての情報の非対称性の解消に資するよう、リフォーム時のインスペクション等によって得られた住宅情報を保存・活用するための仕組みを検討する。

## 提言 4 担保評価を含む「20年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行の抜本的改善

我が国の中古住宅市場においては、税法上の法定耐用年数を不動産取引における建物評価にほぼそのまま使用し、木造戸建て住宅であれば一律に築後 20～25 年程度で価値ゼロと評価する慣行が存在する。しかしながら、長期優良住宅などの耐久性の高い住宅や、リフォーム等が適切に実施された住宅については、より長期に使用することが可能であり、現に、築後 30 年以上の住宅が市場において価値を認められて売買される例や、賃貸住宅として活用される例が拡大しているところである。

このため、個別の住宅の質、手入れの状況等を踏まえた適確な建物評価がなされるよう、建物評価を専門的に行う不動産鑑定士の評価基準を見直し、その普及を促すとともに、これを金融機関による担保評価にも的確に反映していくなど市場の建物評価慣行を抜本的に改善する必要がある。

ただし、建物評価が改善する一方で、中古住宅に係る社会的負担が急激に増大することとなると、中古住宅市場の活性化を阻害する要因となることが懸念される。このため、市場での建物評価の適正化に連動して社会的負担増を伴うこととならないよう、適切な方策を併せて検討することが必要である。

### <早急に取り組むべき事項>

- 不動産鑑定評価手法の一つである原価法などの建物評価ルールについて、中古住宅における部位ごとの単価を把握するなど適切に再調達原価を把握し、建物の性能やリフォーム等の状況を耐用年数に適切に反映するなどの抜本的な見直しを行う。

- JAREA HAS (Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal system) を上記見直しに併せて改善し、鑑定評価の現場における活用を推進する。

※JAREA HAS の概要

(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会が開発した、不動産鑑定士が中古戸建て住宅の評価を行う場合の積算価格査定システム。

**<中期的に実現すべき事項>**

- 金融機関の担保評価においても建物が個別の住宅の性能等に応じて適切に評価されるよう、建物評価ルールの改善の金融市場への定着を図る。
- 住宅売却時に住宅ローンに係る残債務が売主に残ることにより円滑な流通の障害となっている実態に鑑み、「ノンリコースローン」が提供される仕組みの構築に向けて関係者間で検討する。

※「ノンリコースローン」の概要

ノンリコースローンでは、住宅ローンの債務者がその支払いができなくなった場合に、その担保となっている住宅の売却価格以上の返済義務を負わない。

## 提言 5 中古マンションの管理情報の開示

中古マンション取引時において、一般に外壁や屋上、給排水・電気設備等の共有部分の管理状態がつかみづらいことから、修繕履歴、長期修繕計画の内容やこの裏付けとなる修繕積立金等の積立状況等も含めて、建物に関する各種の管理情報ができるだけ買主側に提供されることが重要である。

また、マンション内部で定められているルールや使用制限等が入居後に初めて発覚して住民等との間でトラブルが発生する要因となるため、こうした様々な使用制限等に関する情報も予め認識された上で取引することが重要である。

しかしながら、これらの情報は、全てが宅地建物取引業法上の重要事項説明の対象項目となっておらず、そもそも媒介事業者はその全てを調査することを要求することは限界もあり、必要とする情報を円滑かつ確実に入手することが難しい場合がある。

このため、消費者が中古マンションを安心して購入することが可能となるよう、管理の状況等に関する情報の開示を促進する必要がある。

### <早急に取り組むべき事項>

- マンション標準管理規約にある修繕履歴等の管理情報に係る規定等を見直し、購入予定者（媒介事業者を含む。）の求めに応じてマンションの管理状況を示す情報を開示することを促進する。

### <中期的に実現すべき事項>

- 中古マンションの購入予定者に対し、より確実に情報提供がなされることを確保するため、宅地建物取引業法上の重要事項説明の項目や内容の見直し



しを図る。(宅地建物取引業法の改正)

- 中古マンションの管理状態を購入予定者がより判断しやすいようにするため、マンションの管理状況を示す情報の開示のルール化について検討する。

## 提言 6 不動産総合データベースの構築

米国には、MLS (Multiple Listing Service) という様々な物件情報や不動産関連情報を集約し、不動産業者だけでなく消費者にも広く開示する仕組みがあり、不動産情報の透明性が高い。

日本にも、業者間の不動産流通システムとしてレインズシステムが存在するが、法令制限やハザードマップ、過去の土地利用等の売主も把握していない当該地域に関する情報等は様々な機関や媒体に分散して存在しており、情報を集めることが困難な状況にある。

このため、消費者がより豊富な情報をもとに安心して物件を選択できるよう、レインズシステムと有機的に連携をさせながら、宅地建物取引業者を通じて幅広く必要な情報を消費者に提供することが可能な信頼できる我が国初の不動産総合データベース（日本版MLS）を構築する必要がある。

### ※MLS (Multiple Listing Service) の概要

地域の売り出し物件の情報を網羅的に開示するとともに、その物件の売買履歴や近隣の物件情報（売買履歴）、洪水履歴情報、学区、公共施設等の関連情報が提供される、アメリカの不動産物件情報データベース。

### <早急に取り組むべき事項>

- 不動産取引に必要な情報を集約した不動産総合データベースの整備やレインズとの連携をモデル都市における実証を踏まえて推進する。

### ※不動産総合データベースの概要

不動産取引に必要な①物件情報（過去の取引履歴等）、②周辺地域情報（土砂災害警戒区域の指定状況等の自然災害のリスクに関する情報、都市計画

等の法令制限に関する情報、過去の航空写真、周辺地域の過去の取引情報等)を各情報保有機関から幅広く収集し、レインズに掲載されている売買物件の情報とあわせて閲覧することを可能とするデータベース。

### ＜中期的に実現すべき事項＞

- 不動産総合データベースの全国的な整備に当たっては、防災や法令制限等に関する自治体の情報等の集約の難しさが課題となるため、必要に応じこれらの情報を幅広くかつ効率的に集約するための制度的手当てを検討する。

### 【不動産総合データベースのイメージ】



## 提言 7 新たなビジネスモデルとその環境整備

高齢者が保有する住宅資産の有効活用を促進する上で、リバースモーゲージは一つの有力な手段である。リバースモーゲージに係る担保評価において、建物の価値が適切に評価され、評価の対象が建物部分まで拡大できれば、担保不動産の価値下落リスクが緩和されるとともに、融資上限額の増加や融資対象となる住宅が拡大することにより、リバースモーゲージがより普及する可能性がある。

また、大手デベロッパーやハウスメーカーにおいては、新築住宅への住替えを検討している消費者に対して既存の住宅の買取りを提案し、買い取った住宅をリノベーションして販売するといったビジネスモデルを端緒に、新たに措置された流通税の特例を背景に本格的に買取再販事業に乗り出そうとしている事業者も出てきているところである。買取再販事業は、信義誠実の原則にのっとり専門事業者が実施すれば、個人が行うリフォームに比べて汎用性が高く、かつ、合理的なコストで提供されることから、中古住宅市場活性化の起爆剤となることが期待されている。

さらに、先の通常国会で成立した「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」では、宅地建物取引士と関連業者との連携の規定等を創設したところであるが、既に「住宅ファイル制度」を始め、各地域の宅地建物取引業者とインスペクション業者やリフォーム業者、不動産鑑定士、金融機関等の専門業者が連携し、中古住宅取引において消費者が種々の関連サービスをワンストップで利用できるようにするための取組が進められている。

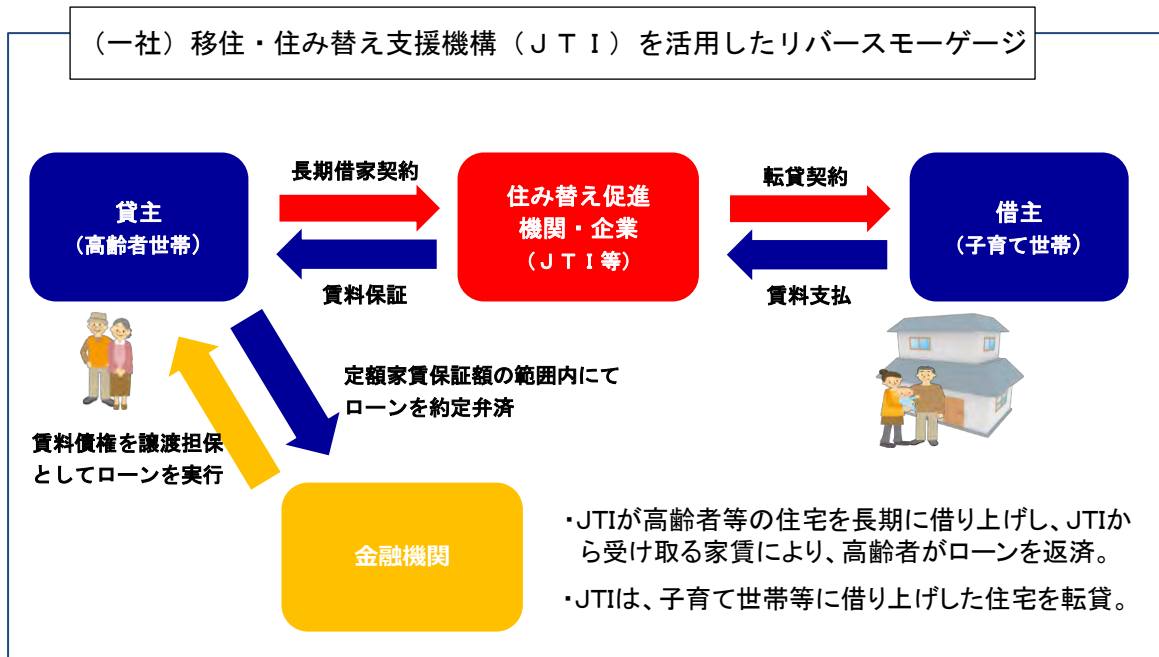
こうした新たなビジネスモデルについて、市場への普及を促進するための環境整備が必要である。

### ＜早急に取り組むべき事項＞

- リバースモーゲージ等の住宅資産の活用方法について助言する専門家を育成し、相談体制を整備する。
- 資金力が乏しい中小事業者向けに、買取資金とリフォーム資金が一体となったローン商品の充実等を図る。
- 事業者間連携による中古住宅取引時のワンストップでのサービス提供の普及定着に向け、「住宅ファイル制度」等の先進事例を参考に、連携によるサービス提供の標準的モデルを構築し、その普及を図る。
- 広く宅地建物取引業に従事する者の資質の向上を図るため、事業者団体の組織力を生かした研修・講習の取組を促進する。

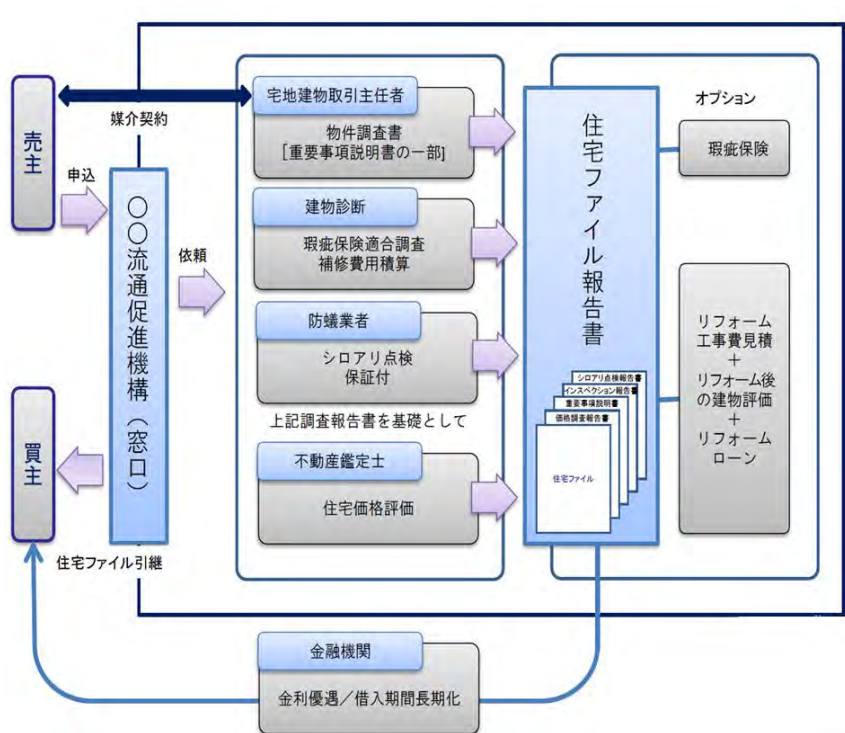
### ＜中期的に実現すべき事項＞

- 賃料債権に譲渡担保を設定して融資を行うリバースモーゲージ関連商品を普及促進する。
- 買取再販事業に係る物件の品質の担保のあり方について検討する。



### 【住宅ファイル制度の概要】

物件調査書 (重要事項説明書の一部) やインスペクション結果、シロアリ点検結果、不動産鑑定士による住宅価格評価を「住宅ファイル報告書」として集約し、買主に引き渡す仕組み。



## 提言 8 増大する空家の市場での流通・活用の促進

人口が減少し、世帯数の減少も見込まれる中で、空家を含めて約 6,060 万戸に及ぶ住宅ストックをいかに利活用していくかは、これからの重要な政策課題である。

空家については、人口減少、住宅資産の老朽化等により、全国の総数は、約 820 万戸にのぼり、この 20 年間で 1.8 倍に増加している。

空家について、利用できるものは市場での流通を促進し、利活用を図りつつ、既に地域に外部不経済をもたらしているような除却すべきものは除却していくことが、都市部においても、地方部においても、ともに重要である。

空家の利活用を促進するためには、所有者に対する専門家のサポートや、不動産事業者、地方公共団体、NPO など多様な主体が連携した取組が重要である。

特に、地方部においては、都市部から人を呼び込む貴重なインフラとして空家を活用していくことを通じて、移住・住替えの円滑化等を図ることも、地方創生の観点からも重要である。

また、そもそも空家の発生を防ぐためにも、住宅ストックの利活用を促進することが重要だが、その際、中古住宅市場の果たす役割は極めて大きい。さらに、今後空家が発生するリスクを低下させるためには、これからの住宅ストックの形成に当たり、コンパクトシティなどのまちづくりとの連携を図ることも重要である。

### <早急に取り組むべき事項>

- 個人住宅の有効活用に関する総合的な相談をワンストップで受け付ける体制の整備及び個人住宅の有効活用に資するモデル的取組を支援する。

- 高齢者等の所有する戸建て住宅等を借り上げ、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ転貸する制度について、転貸事業者に対する（独）住宅金融支援機構の耐震改修に係るリフォーム融資を実施するなど、制度の活用を促進する。
- 空家等の発生が見込まれる地域において、中古住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する。

#### ＜中期的に実現すべき事項＞

- 宅地建物取引業者の不動産取引に係る専門性や流通ネットワークを生かし、地方自治体等が運営する空家バンクとの連携の下、空家の利活用を促進する。
- 市町村における空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に基づく空家等対策の取組状況を調査し、課題の整理等を進め必要な対策を検討する。



### Ⅲ 検討経緯

#### ○中古住宅市場活性化小委員会

##### 第1回 平成26年6月19日(木)

- ・中古住宅市場活性化の効果について(国土交通省ヒアリング)
- ・有識者からのヒアリング

日本大学経済学部 教授 中川 雅之 氏

明海大学不動産学部 学部長 中城 康彦 氏

##### 第2回 平成26年7月24日(木)

- ・有識者からのヒアリング

立命館大学 教授

金融・法・税務研究センター長

(一社)移住・住みかえ支援機構 代表理事 大垣 尚司 氏

- ・中古住宅市場活性化の課題について(国土交通省ヒアリング)

##### 第3回 平成26年8月27日(水)

- ・中間とりまとめ(案)について

##### 第4回 平成26年10月28日(火)

- ・関連団体からのヒアリング

全米リアルター協会(NAR)代表 日本担当 ジェイスン渡部 氏

##### 第5回 平成26年10月30日(木)

- ・関連団体からのヒアリング

近畿不動産活性化協議会 住宅ファイル部会部会長 村木 康弘 氏

首都圏既存住宅流通推進協議会 代表 西生 建 氏

##### 第6回 平成26年11月13日(木)

- ・関連団体からのヒアリング

(一社)リノベーション住宅推進協議会 会長 内山 博文 氏

理事

東北部会長

百田 好徳 氏

(一社)日本住宅リフォーム産業協会 副会長

酒井 裕三 氏

視 察 平成 26 年 11 月 13 日 (木)

- ・ リノベーション物件視察 (株式会社リビタ)

第 7 回 平成 27 年 2 月 12 日 (木)

- ・ 関連団体からのヒアリング

優良ストック住宅推進協議会事務局 代表幹事

中林 昌人 氏

- ・ 国土交通省の取組について

第 8 回 平成 27 年 2 月 26 日 (木)

- ・ 関連団体からのヒアリング

(一社)不動産流通経営協会

三井不動産リアルティ株式会社 取締役専務執行役員

大下 克己 氏

東急リバブル株式会社 執行役員

中北 均 氏

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 副会長

熊倉 隆治 氏

常務理事

北條誠一郎 氏

第 9 回 平成 27 年 3 月 11 日 (水)

- ・ 関連団体からのヒアリング

(一社)JBN(全国工務店協会) 会長

青木 宏之 氏

執行理事

玉置 敏子 氏

(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 理事

永塚 保夫 氏

情報蓄積活用部会副部長

高橋 正典 氏

- ・ 国土交通省の報告

第 10 回 平成 27 年 3 月 19 日 (木)

- ・ 中古住宅市場の活性化に向けた論点整理と主な課題・提言事項 (案)

第11回 平成27年4月16日(木)

- ・中古住宅市場の活性化に向けた論点整理と主な課題・提言事項(案)

○住宅土地・都市政策調査会 中古住宅市場活性化小委員会 合同会議

平成27年5月26日(火)

- ・中古住宅市場活性化小委員会提言(案)について