

不動産流通市場の「課題」とその「解決策」

住宅市場改革(案)

不動産コンサルタント
長嶋 修

不動産流通市場活性化のためには、
新築・中古、持ち家・賃貸等含めた、住宅市場の一体的な改革が必要

課題と解決策-

【課題】 「申し込み～契約」までのスパンが短い
ため、ホームインスペクションが入れられない

【解決策】

不動産売買契約後のインスペクションに意味が
あるようにする 白紙解約の特約を国が推奨

(ガイドライン化 or 義務化)

ex) アメリカの場合

インスペクションを定められた期間内（通常は契約が締結してから7-10日間）に行い、想像を超えた欠陥があったり、売主と修繕の交渉はしてみたものの、自分の思ったとおりの交渉結果に終わらなかったら、契約を破棄できる。これで再度市場に戻ってきても（Back on the Market）、新しいBuyerにとってはあまりいい印象ではないので、極力SellerはInspectionのリクエストでは協力する傾向。

課題と解決策-

【課題】 「ホームインスペクションの普及」

【解決策】 原則として売買契約前、売主・業者は建物について保証できないため、ホームインスペクションを勧める旨の書面交付、記名・押印

ex) アメリカの場合

「Buyer's Inspection Advisory」(買主へのインスペクション勧告)という書面があり「買主が購入する物件の状況は売主・仲介業者が保証するものではないため、専門知識を有する者(ホームインスペクター)による住宅診断を行い、その報告書を受け取るべきである」旨の書類に記名・押印を求める。

課題と解決策-

【課題】 「売主のホームインスペクション理解」

【解決策】 電気・ガス・水道等、を使用可能、床下・天井裏の点検口を通行可能な状態にするよう規定する

ex) アメリカの場合

売主はガス・電気・水道を使用可能な状態にしておくこと、と規定
(カリフォルニア州リアルター協会)

課題と解決策-

【課題】「ホームインスペクターの見落としなど、業務賠償責任の担保」

【解決策】ホームインスペクター向けの業務賠償保険制度の創設

ex) 宅建業の場合

「調査の不備等で取引事故があった場合に備えた「宅地建物取引業者賠償責任保険制度（宅地建物取引業者特約付包括職業賠償責任保険）」あり

建物、配管や配線を壊した対物賠償事故を対象とした公認ホームインスペクター専用の賠償責任保険はすでにあり。JSHIと東京海上日動火災保険で共同開発

課題と解決策-

【課題】 「瑕疵保険が浸透せず。利用が少ない」

【解決策】 瑕疵保険の位置づけ、運用を工夫

ex)検査会社と保険法人が二重で現場に入ることによる、金銭的、時間的な口スを解消。

ex)中古住宅の購入を検討する方がいきなり「瑕疵保険を」とはならない。
まずはコンディションを把握するためにインスペクション
念の為に保険を付けるかどうか？
となる流れが良い。

課題と解決策-

【課題】 「恣意的な物件囲い込み」が流通阻害

【解決策】

1 . 媒介契約を

「オープン型」「クローズ型」に分ける

2 . 物件囲い込みの罰則強化

「結果としての両手取引」は排除しない

ex) アメリカの場合

物件の囲い込み（ポケットリスティング）をしたら罰金、度重なれば免許没収など

課題と解決策-

【課題】 「仲介営業への不信解消（底上げ）」

【解決策】

1 . 「一店舗あたり5人に1人の宅建主任者」を
「全員取得」へ

かつては10人に1人であった。工程表を作成し、段階的に厳格化。
ex) 2015年までに3人に1人 2020年までに全員 など

2 . 更新要件の厳格化

現状「5年に1回の更新講習聞けば更新可能」
ex) 毎年の講習と試験を義務付け、など

3 . 試験内容の見直し

現状「実務とやや離れた内容に」

課題と解決策-

【課題】 「仲介手数料減少の懸念」
「小額手数料問題」

【解決策】

1 . 仲介手数料上限の見直し

200万まで5%、400万まで4%、400万超3%の手数料上限では
1000万以下の取引で経費倒れし、取り扱いしづらい

(昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号)

最終改正平成十六年二月十八日国土交通省告示第百号

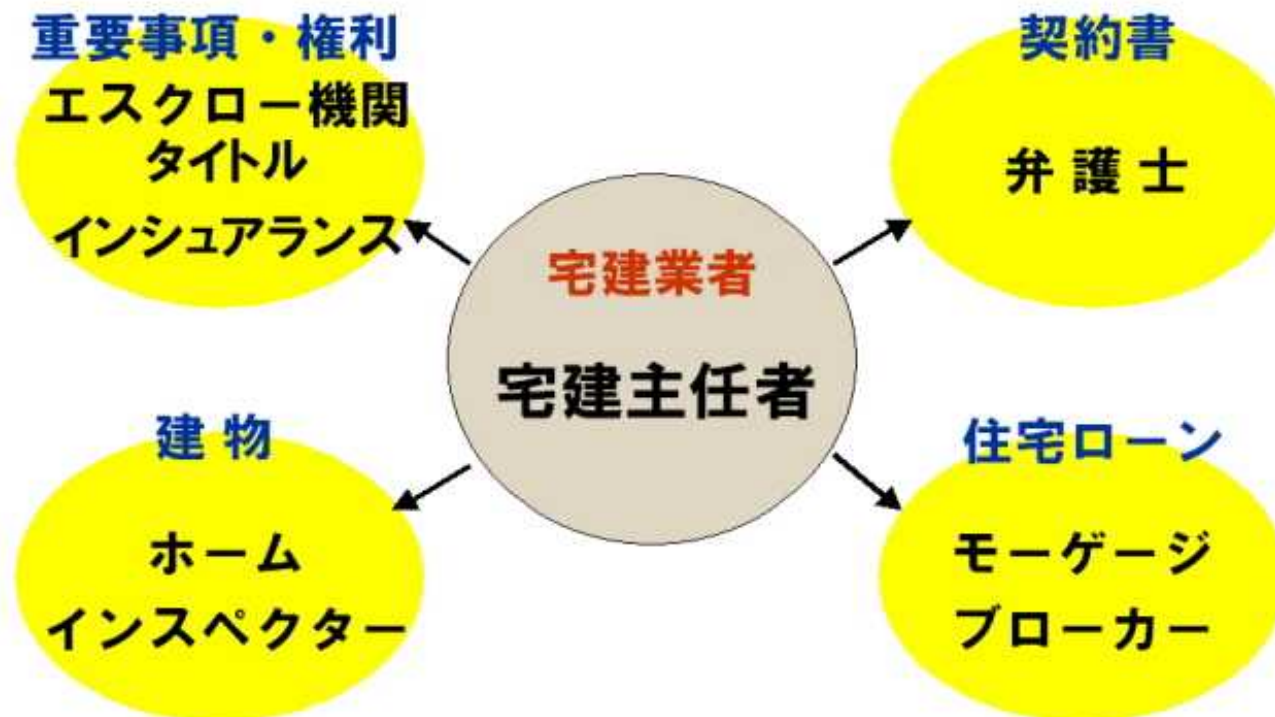
ex) 1000万まで5%、2000万まで4%、2000万超3%など

課題と解決策-

【課題】 「宅建業者の責任負担が重過ぎる」

【解決策】 取引の仕組み整備

売買にかかるコスト(売主・買主合計) 日本は低負担



課題と解決策-10

【課題】 「新築も中古も」はムリなのでは

【解決策】 住宅総量目安の設定

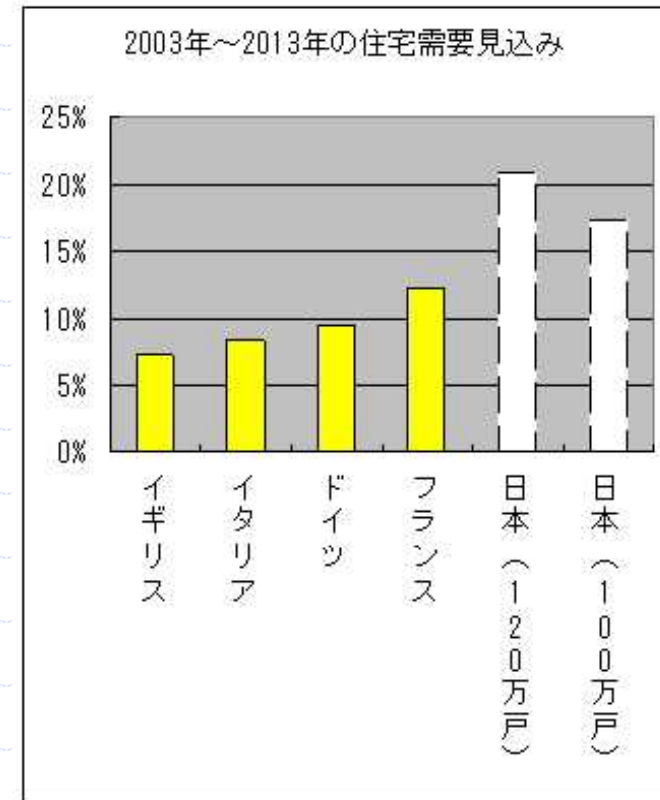
西欧では多くの国で、10年間の「住宅需要」「住宅建設見込み」を推計。

各国の世帯数当たりの指標をみると、低いのがスウェーデンの5.6%、イギリス7.2%、イタリア8.3%。多くが10%台で見込む。我が国がこれを設定する場合、イギリスと同じ7.2%なら年間着工は35.9万戸。イタリアと同じなら41.47万戸。10%にするなら49.9万戸。

割合が高いのは、アイルランド38.9%、スペイン31.2%、ギリシャ24.6%など、住宅バブルがはじけている代表3カ国。

「経済調査研究ビュー」別冊(2009年10月)

「ヨーロッパにおける高層集合住宅の持続可能な再生と団地地域の再開発」翻訳版より作成



課題と解決策-11

【課題】 「住宅予算の偏重」

【解決策】 新築持ち家偏重予算の段階的解消

中古住宅の価値を維持するには、新築住宅数を抑制すること。
日本の住宅予算は過半を新築が締め、残りを中古と賃貸が分け合う。
住宅数が足りない「新興国モデル」からの脱却。

課題と解決策-12

【課題】 「中古住宅+リフォーム」融資の未整備

【解決策】 フラット35で商品開発

課題と解決策-13

【課題】 「過疎地に長期優良住宅？」

【解決策】 住宅政策と立地政策の連動

課題と解決策-14

【課題】 「相続対策アパート建設の弊害」

【解決策】 相続対策アパート建設税制の解消

課題と解決策-15

【課題】 「空き家増加で街の荒廃懸念」

【解決策】 空き家課税

Ex) 5年以上空家にした、築30年以上の住宅に課税、など

課題と解決策-16

【課題】 「耐震化促進」

【解決策】 広告表示に耐震診断の有無を表示

売買・賃貸とも

課題と解決策-17

【課題】

「中古住宅の質向上 建物への再投資促進」

【解決策】建物への投資は経費扱いへ

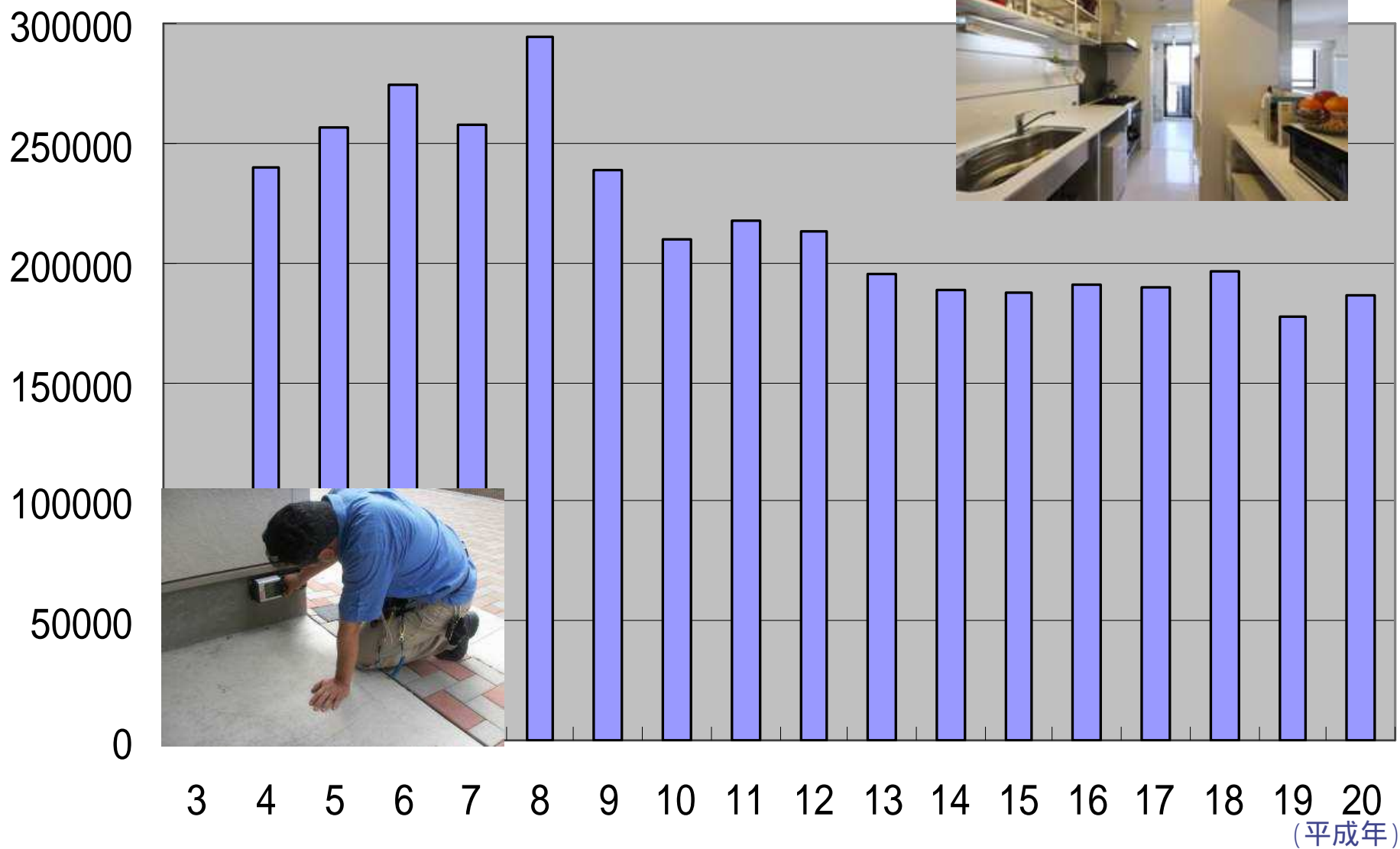
Ex) 売買・賃貸とも。賃貸の場合「資本的支出(減価償却)扱いを撤廃」



參考資料

住宅投資額の推移

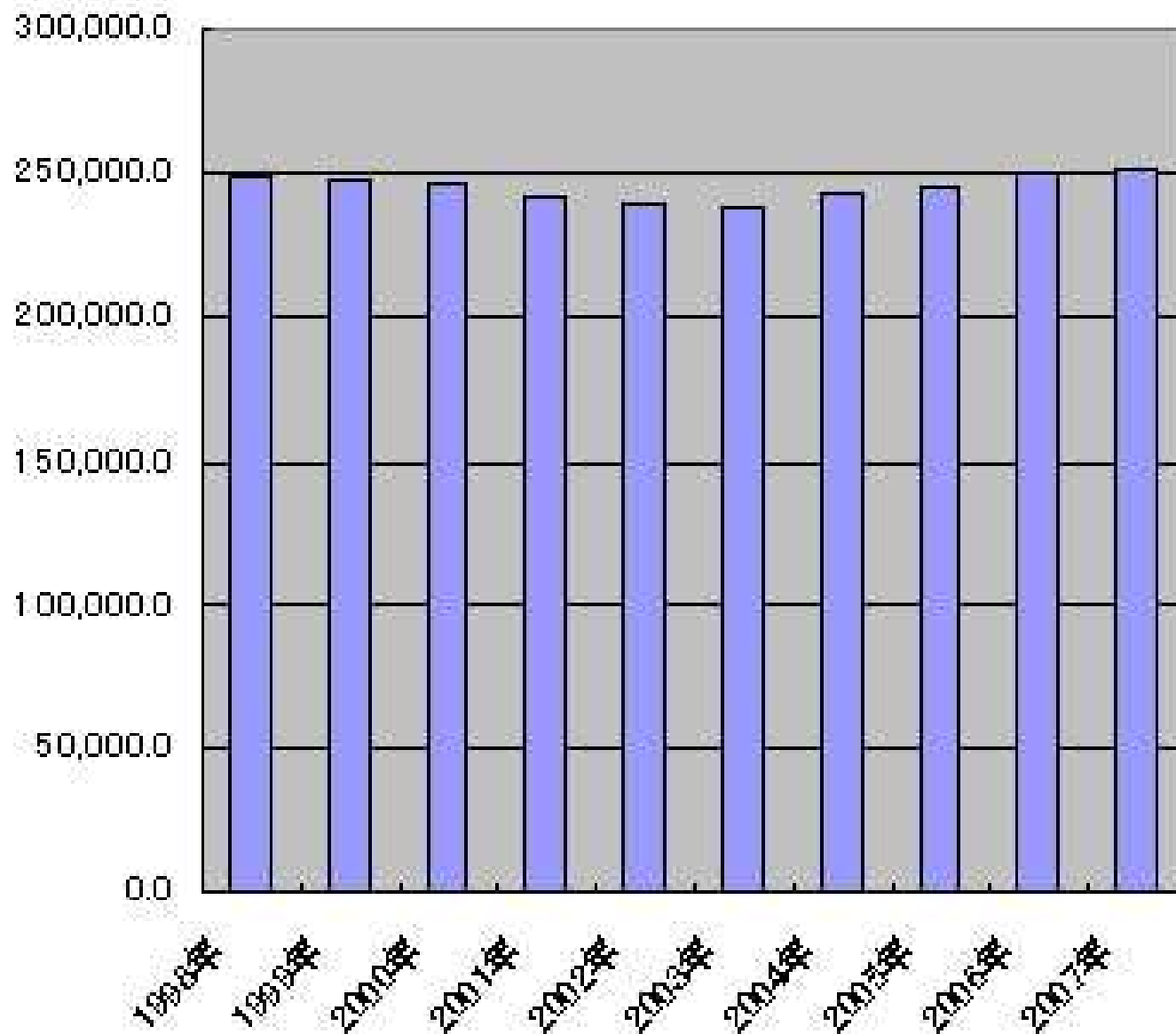
(単位:億円)



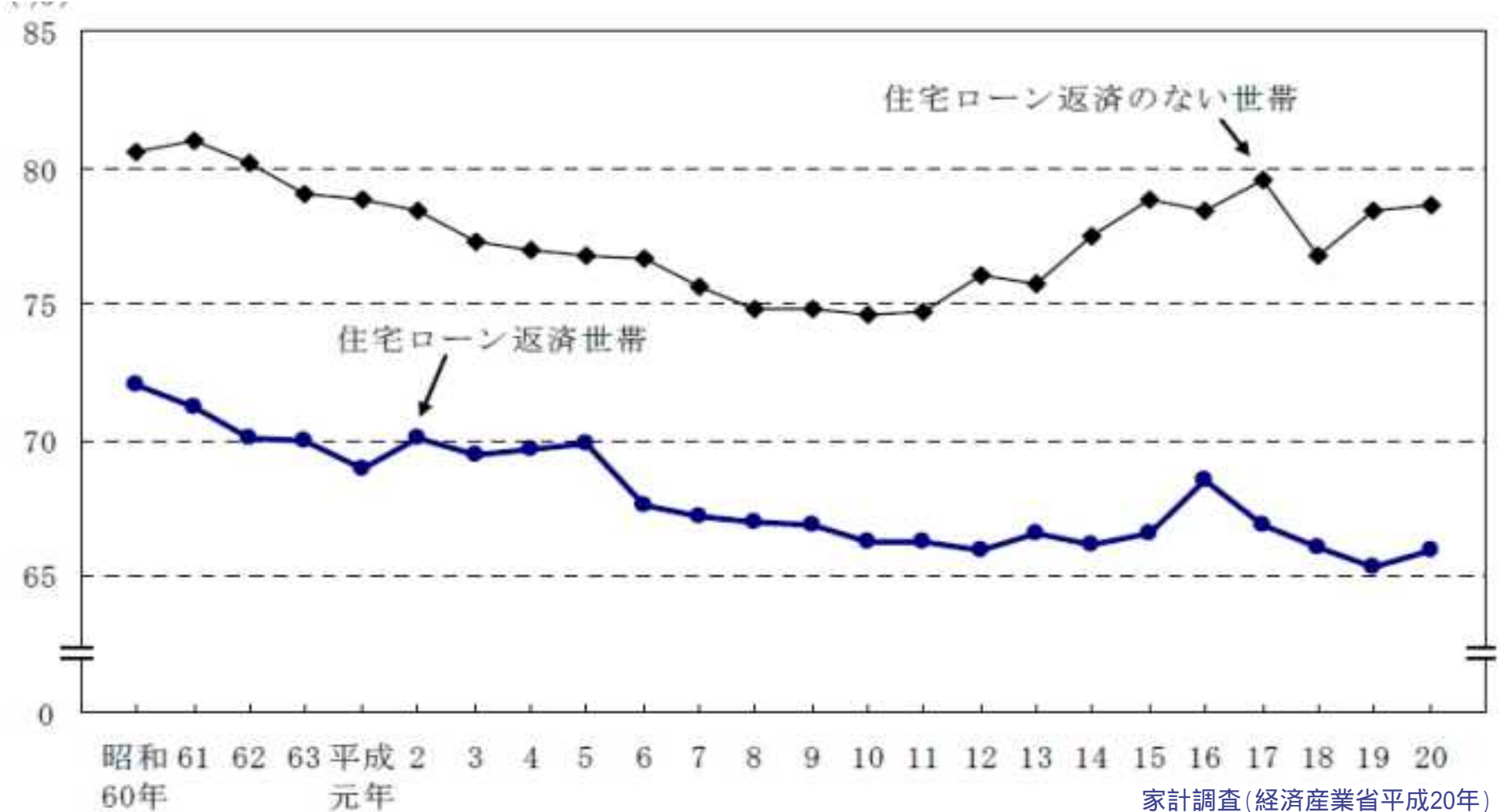
資料:国土交通省

住宅資産額の推移 (H19国民経済計算)

(単位:十億円)



景気対策としての持ち家取得促進策は、
短期的には住宅投資を盛り上げるものの、
ローンの返済負担の増加を通じて消費支出を抑制



家計資産の内訳

(総務省統計局 平成16年全国消費実態調査より長嶋修作成)

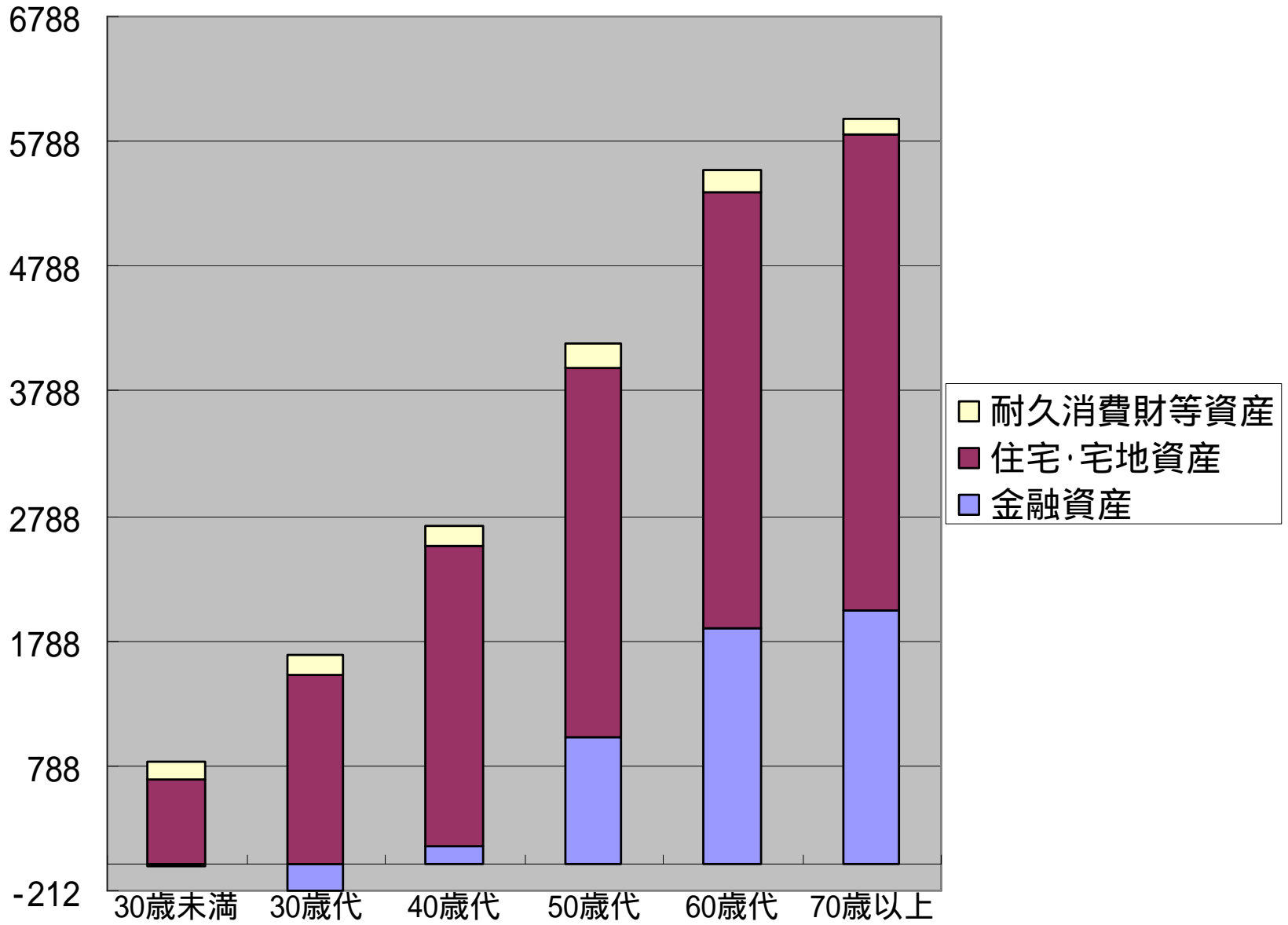
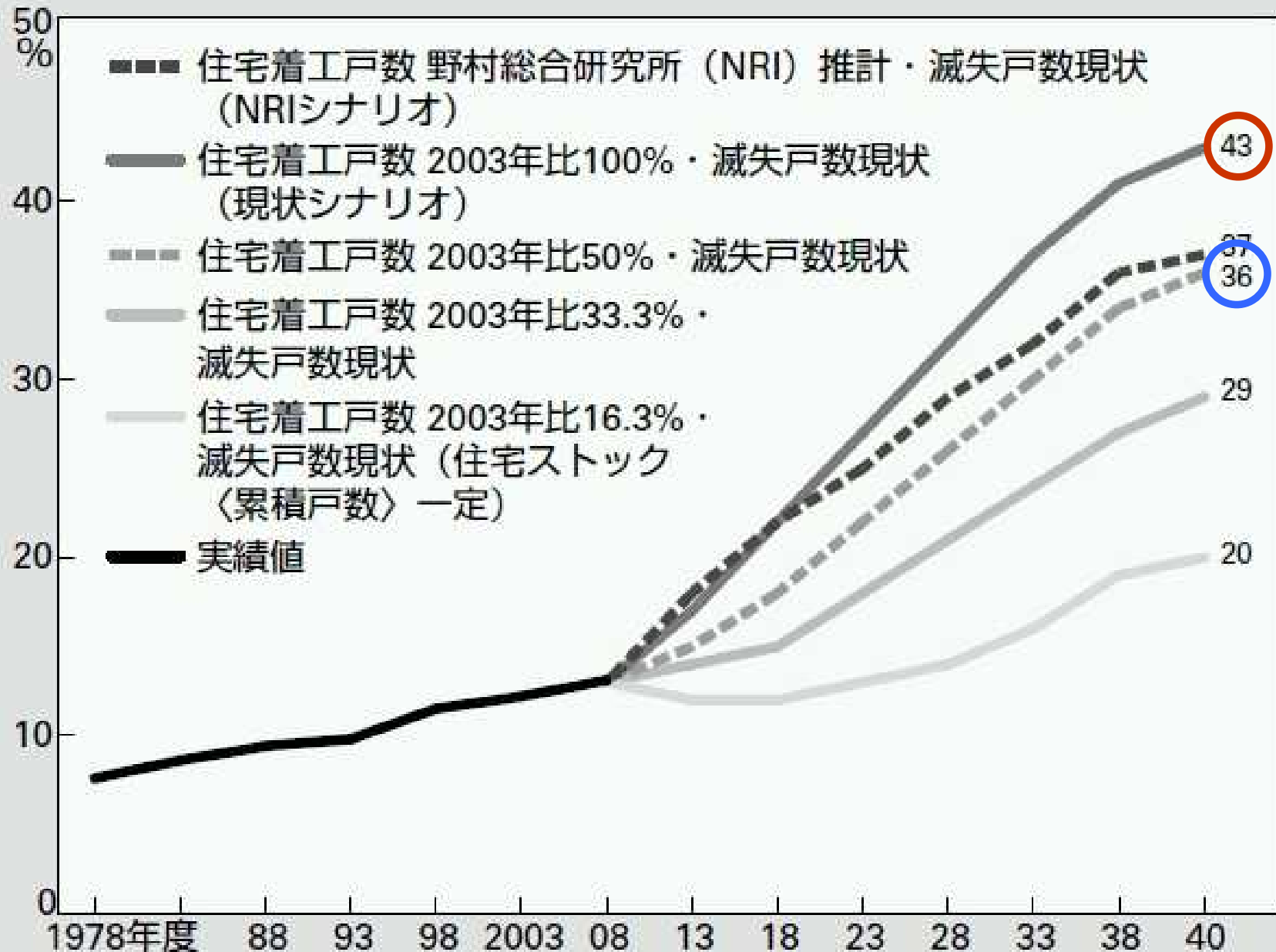


図3 住宅着工戸数シナリオ別の将来の空家率推移



出典: 野村総合研究所: 人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(下) ~ 2040年の日本の空家問題への対応策案

住宅投資の国際比較

