

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書発表

建物評価の改善を図り住宅維持管理を促進

国土交通省は3月30日に「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書」をとりまとめたとして発表した。

政府は「住生活基本計画」に基づき、住宅政策を「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと転換させる「ストック重視の施策展開」を推進しており、諸外国と比較して立ち後れているわが国の中古住宅・リフォーム市場を2020年には2010年時点の10兆円から20兆円に倍増させる目標を掲げている。

そこで支障となっているのがわが国の建物評価の問題。

わが国の住宅は、建物の一律の経年減価で、木造戸建住宅では築後20年で価値ゼロとする取引慣行があり、資産評価額が投資額を大幅に下回り国全体で500兆円以上、50歳以上の二人以上世帯で平均約2,000万円という大きな損失が生じている。

この住宅資産の価値増大・流通促進が図られれば、消費や投資の拡大による経済の好循環が実現できる。

又、中古住宅・リフォーム市場の活性化により、住まいの選択肢が広がり、ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えが可能になり、住み替えの円滑化により、適切に維持管理された良質な住宅が長く大切に引き継がれていく社会が実現する。

中古住宅市場活性化ラウンドテーブルは、そのような主旨・目的のために、国土交通省が不動産や金融などの実務関係者を集めて、率直かつ自由な意見交換をする場を設けたもので、平成25～26年度に本会合4回、実務者の作業部会が12回開催されている。

報告書では、中古住宅市場活性化の問題点を論議した後、次のような事項が検討されている。

1. 建物評価の改善と市場への定着
 - ① 中古住宅の建物評価の現状と課題
 - ② 新たな建物評価指針の市場への定着

2. 良質な住宅ストックの形成とその流通を促進するための環境整備
 - ① 所有者等による住宅の適切な維持管理の促進
 - ② インスペクション(建物検査)の普及
 - ③ 中古住宅流通における事業者間の連携の推進
 - ④ 不動産ポータルサイトの役割

3. 中古住宅市場活性化に資する金融面の取組

4. 戸建て賃貸住宅市場の活性化

5. 地域政策との連携