

平成23年度  
不動産の流通及び情報通信システム等  
に関する調査研究

報 告 書

平成24年3月

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会



## 目 次

オープンマーケットの活用を通じたより豊かさを実感できる社会の実現に向けて

1. 既存住宅市場の活性化の必要性とオープンマーケット.....	1
1. 1 新築スクラップアンドビルド型フロー市場の非効率性と限界.....	1
1. 2 米国の住宅流通市場.....	4
1. 3 既存住宅市場の活性化とオープンマーケット.....	5
2. 不動産をとりまくトレンドとオープンマーケットの活用.....	8
2. 1 今後の不動産ビジネスの3本柱：耐震化、省エネ、高齢者.....	8
2. 2 不動産価格体系の転換とデフォルト物件の増加.....	9
3. オープンマーケットの方向性と今後の対応.....	10
3. 1 今後のオープンマーケットの方向性.....	10
3. 2 今後の対応.....	10



# オープンマーケット<sup>1</sup>の活用を通じたより豊かさを実感できる社会の実現に向けて

## 1. 既存住宅市場の活性化の必要性とオープンマーケット

わが国は戦後の焼け跡から復興し、先進国へのキャッチアップを旗印に高度経済成長を遂げ、アメリカに次ぐ経済大国の地位にまで登り詰めた。しかし、経済が成長しても豊かさが実感できないとされ<sup>2</sup>、豊かさを実感できる社会の実現に向けてさまざまな取り組みが講じられてきた。ただし、これらは必ずしも効率的には行われてきたとはいえない。例えば、住宅・不動産分野では、新築住宅を優遇する住宅供給の量的拡大政策も相俟って、新築スクラップアンドビルド型フロー市場に偏重した政策と実際の取引が進められてきた。

### 1. 1 新築スクラップアンドビルド型フロー市場の非効率性と限界

ある調査によれば住宅一棟の新築には約 76.2t もの資源が投入され、新築に伴い解体した住宅からは一棟平均で 42t の廃棄物が排出されている<sup>3</sup>。

新築一戸建て住宅の購入は、いったん住みはじめてしまえば中古住宅となり大幅に減価する。さらに、20 年も経過すれば建物の価値はなくなり、土地だけの価格になる。このため、財産形成ではなく「負債形成」と揶揄されることもある<sup>4</sup>。かつては土地購入を通じた財産形成の側面もあったが、必ずしも効率的な財産形成に繋がっていない面がある（図 1.1）。

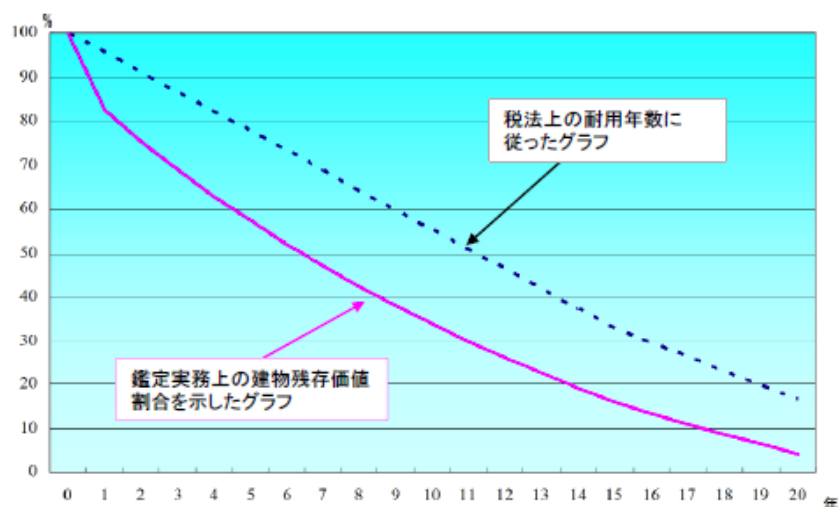


図 1.1 戸建住宅の残存価値率曲線<sup>5</sup>

<sup>1</sup> ここでは「オープンマーケット」を、専門家（宅建業者等）が介在して、インスペクションに基づく瑕疵担保保証が付保されるなど現状有姿のままではない不動産が取引され、建物価値がデータとしてプールされる「場」と定義する。

<sup>2</sup> 昭和 62 年版労働白書において「経済大国にふさわしい豊かさを実感できるよう国民生活の質の向上を図ることがもっとも重要な中、長期的課題となっている。」との記述がある。

<sup>3</sup> リクルート住宅総研「既存住宅流通活性化プロジェクト」2008 年 2 月  
(<http://www.jresearch.net/house/jresearch/kizon/index.html>)

<sup>4</sup> 米山秀隆「既存住宅の価値向上と流通促進の方策」研究レポート No.275, 富士通総研経済研究所, 2006.10  
([jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2006/no275.pdf](http://jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2006/no275.pdf))

<sup>5</sup> 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 取締役副社長 服部毅 氏「中古住宅の取引価格等について ② 中古住宅の価格構成要素に関する調査結果について」第 3 回中古住宅・リフォームトータルプラン検討会,

新築のスクラップアンドビルドによってフロー物件を中心に回る住宅・不動産の市場構造は、資源の面でも財産形成の面でも非効率な面が多い。現在では、国民の所得が上がらない中で需要サイドの新築購入住み替え余力が減退してきており、リーマンショックもあって供給サイドの建て替え（スクラップアンドビルド）余力も減退し、流動性が低迷している。例えば、新設住宅着工戸数は 1996 年以降、120 万戸前後で推移していたが、2006～2007 年には 100 万戸台に減少し、2008 年のリーマンショック後にはさらに減少して 80 万戸前後で推移している（図 1.2）。

わが国は既存住宅を再利用し循環させる仕組みを持たないまま、新築住宅を使い捨てにしてきた結果、経済が成熟し、超高齢社会<sup>6</sup>に突入し平均年齢も 45 歳になるに至って、需要側も供給側も余力を失って閉塞状態に陥っている。しかも、今後も高齢化率は上昇の一途を辿り、平均年齢も今後 30 年間はさらに上昇し、少なくとも 2100 年まで世界一の水準で推移することが見込まれている。

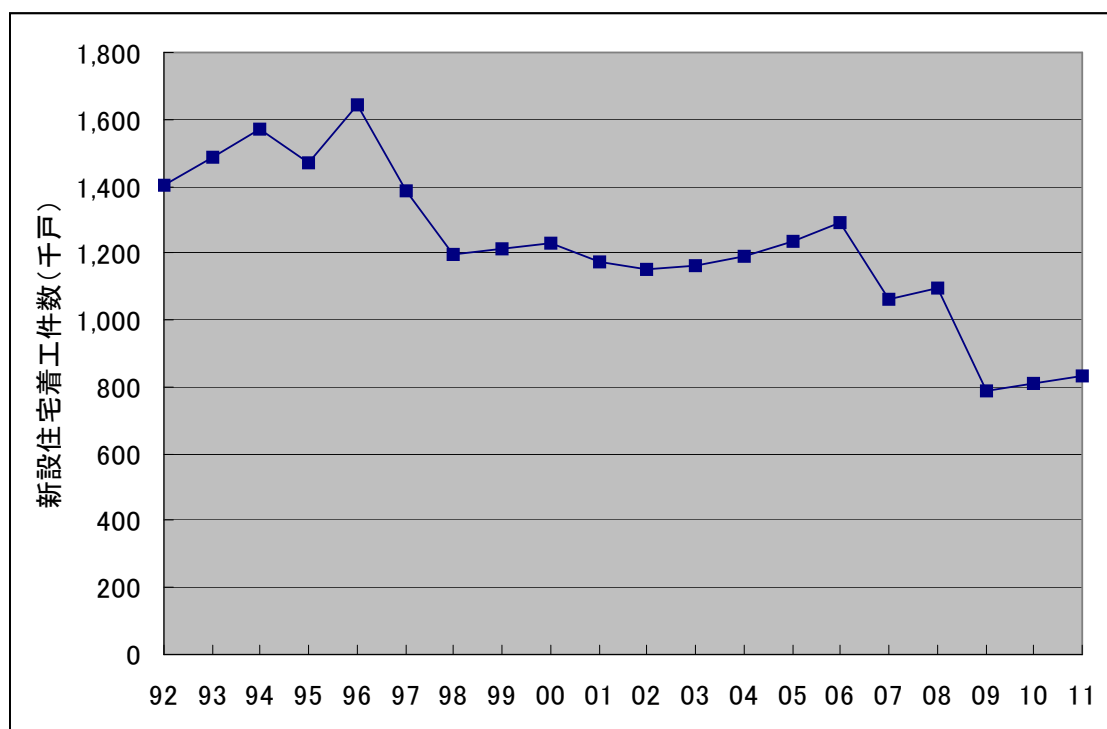


図 1.2 新設住宅着工件数の推移（1992～2011 年）

資料：国土交通省「住宅着工統計」

資料 7②, 2011 年 6 月 (<http://www.mlit.go.jp/common/000148668.pdf>)

<sup>6</sup> 国連の定義においては、ある社会（国や地域）の 65 歳以上の人口が総人口に占める割合（高齢化率）が 7～14%が高齢化社会、14～21%が高齢社会、21～28%が超高齢社会と呼ばれる。わが国は高齢化率 23.1%（平成 22 年 10 月 1 日現在）の超高齢社会である。

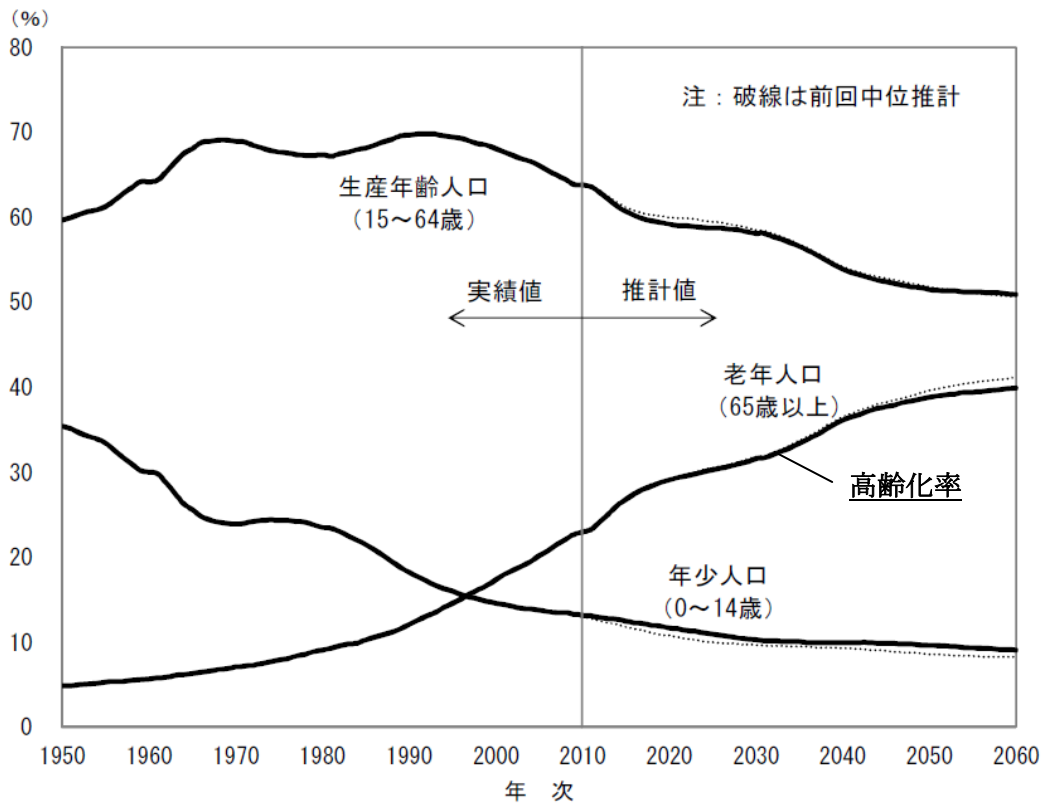


図 1.3 わが国の年齢3区分別人口割合の推移

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計 (平成 24 年 1 月推計)」平成 24 年 1 月

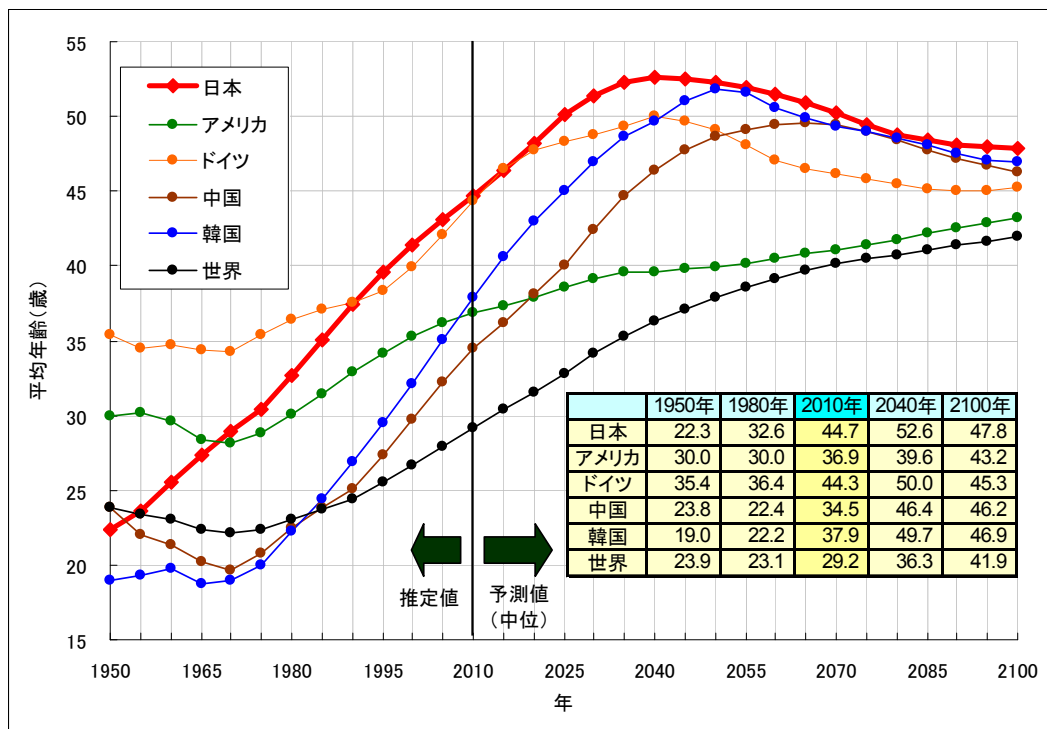


図 1.4 世界主要各国の平均年齢の推移と将来予測

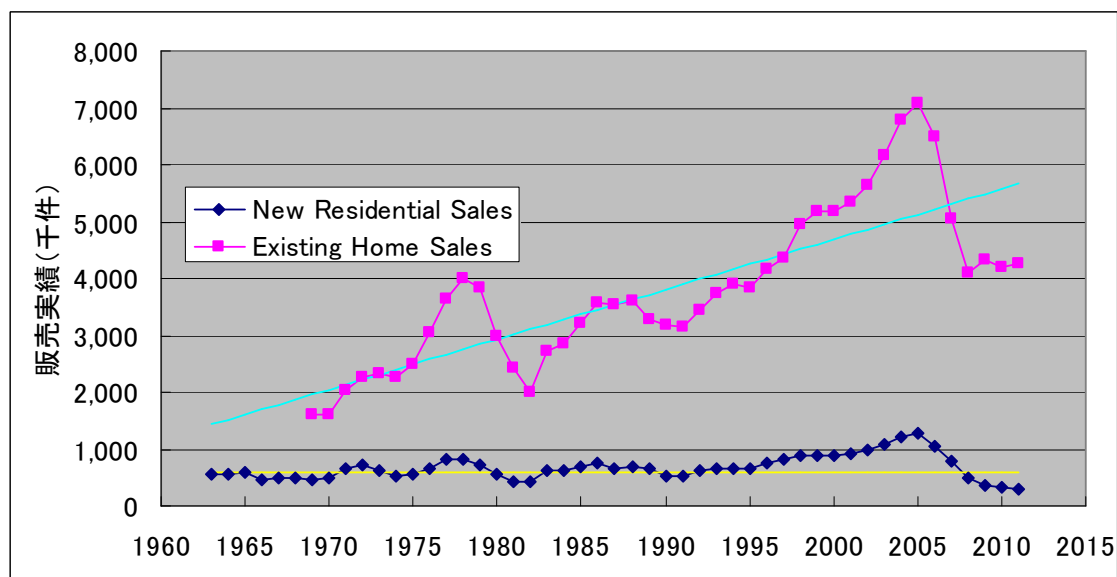
資料: United Nations “World Population Prospects: The 2010 Revision”

## 1. 2 米国の住宅流通市場

米国における新築・既存住宅の販売実績について統計データが得られる1960年代以降の推移を図1.5に示す。フローとしての新築住宅の販売実績は、住宅バブルの1995年以降に変動が見られるものの、年間平均約60万戸程度となっている。一方、ストックとしての既存住宅の販売実績は1969年の約160万戸から毎年8.8万戸ずつ増加しており、最大であった2006年には700万戸、住宅バブル崩壊後の2010年および2011年であっても420万戸前後の販売数を誇っている。これは新築住宅の年平均販売実績の約7倍である。なお、米国の人口・世帯数が日本の約2.2~2.4倍<sup>7</sup>であることを考慮して、これらの販売実績を日本の人口・世帯数規模に換算すると、新築販売数25~27万戸、既存住宅販売数174~191万戸、合計約200~218万戸に相当する。

米国においては既存住宅市場が存在し機能することで<sup>8</sup>、一定の収入があれば家計に過度の無理を強いることなく住宅を購入することができる（アフォーダブル）。また、建物の価値が認められるため、保有する住宅を売却する際、過度の減価なく円滑に売却することもできる（流動性）。そして、痛みや汚れの修繕、所要機能の確保・向上が図られ、既存住宅市場で販売・再利用（リユース）される。

米国においては、住宅の再利用によってストック（既存住宅）を中心に回る住宅・不動産の市場構造が形成されている。これは住宅の需給双方のハードルを低くし、高い流動性が確保される仕組みとして機能している。さらに、住宅の購入・売却に当たり資源・財産形成のムダが少ないため、豊かさを実感できる社会の一要素になっているとも考えられる。



<sup>7</sup> 2010年時点で、アメリカの人口および世帯数は308,745,538人、114,235,996世帯(U.S. Census Bureau)であり、日本の人口および世帯数128,057,352人、51,950,504世帯(総務省統計局)のそれぞれ2.41倍、2.20倍である。新築販売数は年平均販売実績60万戸、既存住宅販売数は2011-12の420万戸を対象に換算した。

<sup>8</sup> もちろん背景にはファイナンスや保険、政府補助の仕組みが存在することも大きい。



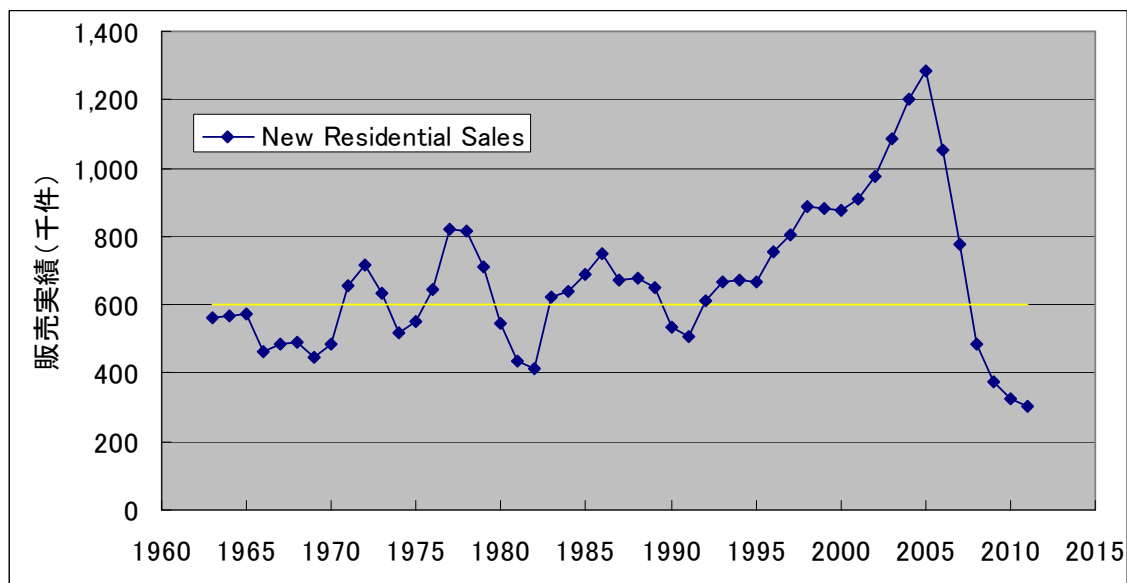


図 1.5 米国における新築・既存住宅の販売実績の推移<sup>9,10</sup>

### 1. 3 既存住宅市場の活性化とオープンマーケット

新築スクラップアンドビルド型フロー市場が中心のわが国の住宅流通市場においては、需給双方のハードルが高く、そのため経済社会が成熟する中で流動性が低下してしまった。また、資源や財産形成という観点からみて非効率な面も多い。そこで、より豊かさを実感できる社会の実現に向けて、住宅・不動産分野においては、今後、米国のような無駄の少ない既存住宅の流通市場を活性化することが不可欠である。

#### (1) 米国における既存住宅流通市場の形成過程を参考にした市場活性化

1. 2 でみたとおり、現在、米国の既存住宅の販売実績は、新築住宅の年平均販売実績の約7倍もの規模になっている。しかしながら、既存住宅はストックであり、既存住宅が直接的に供給されることはなく、新築住宅の供給が蓄積されたものである。図 1.5 に示した既存住宅販売実績のトレンドからみて、おそらく 1950 年代までは米国の住宅流通市場も日本の現状と大きく変わらない新築スクラップアンドビルド中心の流通構造であった可能性がある。既存住宅の流通市場活性化方策を検討する上では、米国における既存住宅流通市場が形成された過程が参考になると考えられる。

#### (2) 既存住宅リノベアンドリユース型ストック市場としての活性化

わが国では震災や社会問題が発生するたびに事後的に建築基準法の規格基準などの法制

<sup>9</sup> New Residential Sales: U.S. Bureau of Census, "New Residential Sales" (<http://www.census.gov/construction/nrs/>)

<sup>10</sup> Existing Home Sales: U.S. Department of Housing and Urban Development "U.S. Housing Market Conditions 4th Quarter, 2011", Historical data ([http://www.huduser.org/portal/periodicals/ushmc/fall11/USHMC\\_3q11\\_historical.pdf](http://www.huduser.org/portal/periodicals/ushmc/fall11/USHMC_3q11_historical.pdf))

※Source: National Association of Realtors, Existing Home Sales (<http://www.realtor.org/research/research/ehsdata>)

度が見直され、既存不適格建築物が発生してきた。また、図 1.1 でみたとおり、建物の価値は経時的に大きく減価して評価されるため、長期的に保有・利用する住宅を財産として捉え、既存住宅として売却することを前提とした考え方がそもそもない。それゆえ、適切にメンテナンス、リフォームすることで財産価値を維持しようとするインセンティブが働かない面がある。このため、既存住宅の痛みや汚れ、経年劣化等に対する不満や、隠れた瑕疵に対する不安が払拭できず、既存住宅の流通を阻害する要因になっている。宅建業者も含め関係者が、痛みや汚れ、隠れた瑕疵の少ない新築スクラップアンドビルド型フロー市場に慣れ親しんできた結果とも言える。

これらを考慮すると、わが国における既存住宅の流通市場を活性化するためには、痛みや汚れ、経年劣化等の改善を図ることは当然のこととして、少なくとも当面は所要機能の確保・向上を図るリノベーションと、既に政策的に実施されている瑕疵担保保険の付保が必須であるといえる。従って、わが国の既存住宅流通市場は既存住宅リノベアンドリユース型ストック市場になるといえる。また、政策的に既存住宅の流通市場活性化を図るための税制優遇などのインセンティブも必要である。将来の既存住宅流通市場における円滑な流通のためには既存住宅の標準化・規格化も望まれる。

### (3) オープンマーケットを通じた建物価値評価

既存住宅流通市場の創設にあたっての大前提である既存住宅の建物価値の適正評価については、不動産近代化センターの「不動産価格査定マニュアル」が作成され普及が進められてきている。

担保価値評価を担う金融機関が依拠する「金融検査マニュアル」<sup>11</sup> (p.212) においては、担保評価額は「客観的・合理的な評価方法で算出した評価額（時価）」としており、一定の場合に不動産鑑定士による評価を求めているものの評価方法までは定めていない。不動産鑑定士は「不動産鑑定評価基準」に沿って不動産の価格を算出しており、建物の評価は、耐用年数で減額している<sup>12</sup>。「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に規定される法定耐用年数は木造住宅では 22 年とされている。一方、不動産鑑定基準における耐用年数は経済的に利用できる期間である「経済的残存耐用年数」に重点を置くこととしている。これは法定耐用年数と必ずしも合致するものではない<sup>13</sup>。経済的耐用年数には明確な根拠法令等はないが、旧国土庁・土地鑑定委員会「収益還元法（新手法）について（平成 6 年 9 月）」において木造住宅は 20～25 年と示されている。

そこで、オープンマーケットにおける市場取引額を蓄積し、不動産鑑定士と連携して既存住宅の市場取引額に基づいて「客観的・合理的な評価方法」を新たに開発することが考えられる。そして、オープンマーケットはそうした評価が可能な取引の場として既存住宅流通市場の中心的な役割を担うことが期待される。

<sup>11</sup> 金融庁「金融検査マニュアル」平成 24 年 1 月 (<http://www.fsa.go.jp/manual/manualj/yokin.pdf>)

<sup>12</sup> 国土交通省「不動産鑑定評価基準」(<http://tochi.mlit.go.jp/kantei/additional1.pdf>)

<sup>13</sup> 実際に銀行によっては、法定耐用年数で担保価値を判断するところもある。

#### (4) オープンマーケットの活用を通じた豊かさを実感できる社会の実現

わが国においては、住宅流通の中心を新築スクラップアンドビルド型フロー市場から既存住宅リノベアンドリユース型ストック市場に転換する必要がある。これにより、需給双方のハードルを下げ、高い流動性を確保しつつ、住宅の購入・売却に当たり資源・財産形成のムダを削減し、より豊かさが実感できる社会を実現する一つの要素として機能することが望まれる。

その大前提である既存住宅の建物価値の適正評価は、オープンマーケットでの市場取引を通じて開発される。オープンマーケットが「住宅の貯金」を蓄積し、既存住宅流通市場の中心的役割を担い、より豊かさが実感できる社会の実現に寄与することが期待される。

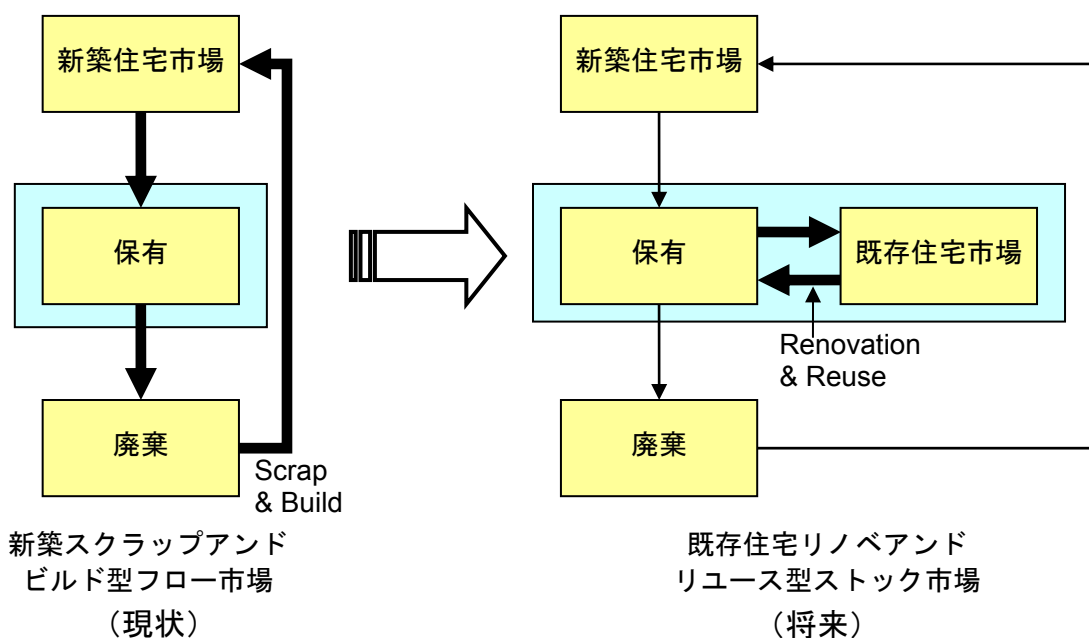


図 1.6 わが国における新築スクラップアンドビルド型フロー市場から既存住宅リノベ  
アンドリユース型ストック市場への転換

## 2. 不動産をとりまくトレンドとオープンマーケットの活用

### 2. 1 今後の不動産ビジネスの3本柱：耐震化、省エネ、高齢者

既存住宅流通市場としてのオープンマーケットにおいて、当面、相対での取引との棲み分けも勘案し、新規の 카테고리 を設け、オープンマーケットは新規カテゴリー物件を取引する場として特徴づけることが考えられる。

#### (1) 耐震化

東日本大震災により建物の安全・安心を確保する耐震性能の重要性が再認識された。新築物件では耐震、免震、制震といった構造上の対策がより一層図られるようになった。一方、既存建物においては、経年によって物理的にも機能的にも減価する中で追加的な投資が必要な耐震化は喫緊の課題である。東京都では防災の観点から、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例を制定している<sup>14</sup>。すなわち、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止することをねらいとし、耐震診断、耐震改修への補助・助成あるいは融資といった財政措置を講じている。

#### (2) 省エネ

東日本大震災における東京電力福島第一原子力発電所の事故に伴う電力の供給不足、そして今後の供給不足のリスクが払拭されない中で、社会全体として省エネルギー化の必要性が広く一般に強く認識された。また、折からの資源・エネルギーに係る安定供給問題や価格高騰問題も収束の気配を見せない。今後、厳しいエネルギー制約の下で各種の社会経済活動を営まざるを得なくなった。このため、住宅・不動産市場においては省エネ性能が確保された住宅・不動産に対する社会的ニーズが高まっている。住宅・不動産においては、長期的に緩慢にしか影響が顕在化しない地球温暖化に対する環境面での対応以上に、省エネ性能の確保は喫緊の課題である。

#### (3) 高齢者

わが国は既に超高齢社会<sup>6</sup>に突入しており、人口構造上、引き続きさらなる高齢化の一途を辿ることは確実である。そうした中で、高齢者世帯の特徴（単身世帯や高齢夫婦のみの世帯の増加）や漸次低下する高齢者の身体機能水準への対応（バリアフリー化など）、医療・介護等のサービスとの連携、そして雇用所得がほとんどない者が多い高齢者の住み替えファイナンスも含めた高齢者住宅の量的質的確保は喫緊の課題になっている。実際に高齢者住宅については、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）が改正され、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）<sup>15</sup>の供給促進政策が国土交通省と厚生労働省が共管して国策として推進されている。

<sup>14</sup> 「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」  
(<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/05.html>)

<sup>15</sup> バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向け住宅。かつての高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）・高齢者専用賃貸住宅（高専賃）・高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）に一本化。

## 2. 2 不動産価格体系の転換とデフォルト物件の増加

### (1) 不動産価格体系の転換

これまで新築物件は、想定売却価値にデベロッパーのマージンや新築プレミアムが上乘せされた価格で取引されてきた。そして想定売却価値には資産価値の上昇（バブル期待）が織り込まれていた。しかし、最近では新築物件の中には賃料見合いの価格で販売されるものも散見されるようになってきている。不動産価格体系が、資産価値の上昇を見込んだキャピタルゲインベースの価格体系から、賃料に見合ったインカムゲインベースの価格体系に転換しつつあるものと考えられる。

この価格体系の転換によって、今後の新築物件購入希望者にとってはリーズナブルな価格で新築物件を購入する機会が増えるものの、一方で既にローンを抱える新築物件購入者は資産価値が減少することで含み損を抱えることになる。新築物件購入者は、今後、含み損を抱えながら売りに売れずローン負担に耐えつつ保有し続けるか（流動性障害）、ローン負担に耐えられなくなって（ローン返済計画の破綻）、賃料見合いの価格で損切りする（デフォルト物件）ことになる。

### (2) デフォルト物件の増加

近年、資源・エネルギー価格の高騰や株主への手厚い配当方針により、一人当たり GDP と給与所得の動向が乖離し、給与所得が減少してきている。すなわち、GDP ベースで景気が好転し経済が成長したとしても、資源・エネルギー産出国への資金流出と株主への配当によって、給与所得者の所得増には直結しない。今後も経済成長の動向によらず、給与所得は減少していくと考えられる。また、中小企業金融円滑化法（モラトリアム法）<sup>16</sup>の期限（最終延長）が 2013 年 3 月 31 日とされている。期限到来後には、経済状況にもよるが、モラトリアム法によって守られていた企業が倒産し、給与所得を失う失業者が急増することが予想される。さらに、今後、長期金利が上昇するとの観測もある。

新築物件購入者の給与所得が減少したり失われたり、あるいは金利が上昇（変動金利の場合）したりすると、含み損を抱えながらローン負担に耐えることができなくなり、ローン返済計画が破綻しデフォルト物件が増加する。また、企業が倒産すれば不良債権としてのデフォルト物件が増加する。デフォルト物件が増加し住宅ローンの審査条件が厳しくなったり、あるいは長期金利が上昇したりすると、新規住宅需要も減少する。モラトリアム法の改正如何によっては住宅・不動産市場において急激に大混乱が生じるおそれもある。

### (3) ソフトランディング方策としてのオープンマーケットの活用

こうした市場の混乱のおそれに対してはオープンマーケットにおいて不動産特定共同事業のスキームを活用しソフトランディングさせる方策が考えられる。

---

<sup>16</sup> リーマン・ショック 1 年後の 2009 年 12 月に施行。金融機関の貸し渋りや貸しはがしによる中小企業等の倒産を防ぐことを目的とする。中小企業の経営者や住宅ローンの借り手から返済の一時猶予や金利引き下げなどの相談があった場合、それに応じる努力義務を金融機関に課すとともに、借り手が破綻した場合は貸し倒れの 40%を公的に保証する内容である。当初、2011 年 3 月末までの時限立法だったが、2011 年 3 月に 1 年間延長されて、2012 年 3 月にさらに 1 年間再延長（最終延長）された。

### 3. オープンマーケットの方向性と今後の対応

#### 3. 1 今後のオープンマーケットの方向性

現下の社会経済の状況は、今後5年くらいは先が見えづらく、宅建業のビジネスがどう変わるかも不確実な状況が続くものと考えられる。そこでいま、全宅連が宅建業のビジネススタイルを根本から見直し、将来のビジネスの枠組みを再構築し、宅建協会会員をはじめとして宅建業界を守り拡大させる方策をすることが必要な時期が到来している。そこでは、これまで全宅連において検討してきたオープンマーケットの活用がその一つの要素になり得る。

1. および2. で述べたとおり、既存住宅流通市場としてのオープンマーケットの今後の方向性として次の2本柱を念頭に今後の対応を考えていく必要がある。

- ・オープンマーケットを中心に据えた今後の宅建ビジネスの枠組みを構築し、そのための制度や政策を提案（1.：政策面からの中長期的アプローチ）
- ・耐震、省エネ、高齢者という新規カテゴリーへの対応や、不動産価格体系の転換とデフォルト増加への対応など、市場のトレンドやニーズに対応してオープンマーケットを活用促進（2.：実務面からの短期的アプローチ）

#### 3. 2 今後の対応

##### (1) 税制優遇の実現

買い手が住宅購入を検討するにあたり、物件探しの市場の選択肢として、宅建業者も含め関係者が慣れ親しんできた新築スクラップアンドビルド型フロー市場だけでなく、リノベアンドリユース型ストック市場も認識してもらうためにも、既存住宅のメリットである経済性・省資源性をよりアピールし得る政策的措置が図られる必要がある。

また既存住宅リノベアンドリユース型ストック市場における物件の充実を図るためにも、既存住宅のリノベーション事業を促進する政策的措置が図られる必要がある。

平成24年度に国土交通省が要望した税制優遇措置「認定省エネ住宅（仮称）の促進のための特例措置」は創設には至らなかったが、上記の意義を踏まえ、このような税制優遇措置の実現が望まれる。

##### (2) 改正不動産特定共同事業法における不動産特定共同事業者の要件の検討

不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業のスキームにおいては、事業者の倒産隔離が図られないため、機関投資家等からの資金調達を図られない状況にあった。そこで、建物の耐震化（リノベーション）や用途転換（コンバージョン）といった都市機能の更新に民間資金の導入を促進することを目的として、SPCが資金調達の受け皿となって不動産特定共同事業者による業務委託を行う倒産隔離型不動産特定共同事業スキームを盛り込んだ不動産特定共同事業法の改正が図られようとしている<sup>17</sup>。

<sup>17</sup> 2012年2月28日に改正法案を国会に提出。

都市機能の更新は大規模なものだけでなく小規模なものまで存在することから、多様な担い手によってきめ細かく実施される必要がある。しかしながら、そこでは、倒産隔離型不動産特定共同事業スキームにおける不動産特定共同事業者の要件として金融商品取引法の第二種金融商品取引業登録が求められている。このため、特に中小事業者が本スキームに基づく事業に参入しづらくなることが予想される。

そこで、不動産特定共同事業法の改正後において、中小事業者も参入しやすい倒産隔離スキームを可能とする不動産特定共同事業者の要件について検討することが必要である。

### (3) 高齢者の住み替えファイナンスの検討

高齢者は住宅の所有をはじめストック資産を豊富に有するもののフロー収入に乏しい者が多く、住み替えたくてもローンが設定できないなど、既存住宅リノベアンドリユース型ストック市場の活性化の阻害要因になっている。

高齢者ファイナンスについてはリバースモーゲージが考えられる。しかし、金利上昇リスクと担保価値下落リスクそして長生きリスクのため、また土地のみが担保価値を有するものとして既存住宅の価値が十分に評価されていないこともあって、リバースモーゲージは十分に活用されているとはいえない。

そこで、オープンマーケットの活用促進にあたり、既存住宅の建物価値の適正評価を図っていく必要がある。そのために、オープンマーケットにおける市場取引額を蓄積し、不動産鑑定士と連携して既存住宅の市場取引額に基づいて「客観的・合理的な評価方法」を新たに開発することが考えられる。

また、リバースモーゲージについては、2006年に国土交通省の支援を受けて設立された一般社団法人移住・住みかえ支援機構<sup>18</sup>においては、最低保証賃料付きの「マイホーム借上げ制度」と連携した住み替え型リバースモーゲージを提供している。こうした公的なリバースモーゲージの提供主体との連携を図ることも考えられる。

### (4) 既存住宅の規格化・標準化による潜在的な物件のプールについての検討

オープンマーケットの活用促進を図るためには、既存住宅の品質確保を図り、消費者の痛みや汚れ、経年劣化等に対する不満や隠れた瑕疵に対する不安を払拭できるようにする必要がある。そして、円滑な流通のためには既存住宅の標準化・規格化が望まれる。

そこでは、住宅が売却される段階で既存住宅の規格に合致するリノベーションを行うだけでなく、耐震性や耐久性、リノベーションの容易性などについて規格化を図り、新築住宅あるいは既存住宅を購入する際や大規模修繕を行う際に、既存住宅としての売却を前提として、予め既存住宅の規格に関する審査・登録を行い、潜在的な既存住宅物件をプールしておくことも考えられる。

なお、(3)で述べた一般社団法人移住・住みかえ支援機構では、「住み替え支援適合住宅」の認定が行われており、その認定を受けた住宅については簡単な手続きでいつでも「マイホーム借上げ制度」が利用できることになっている。新たに自ら潜在的な既存住宅物件

<sup>18</sup>全国賃貸不動産管理業協会も協賛事業者である。

のプールの仕組みを構築するだけでなく、こうした既に類似の仕組みを保有している主体と連携することも考えられる。

#### **(5) やさしい民間競売の場としてのオープンマーケット活用方法の検討**

オープンマーケットの活用形態として、民事執行法に基づいて裁判所が主催している競売が民間開放された際の受け皿となることが考えられる。しかしながら、競売の民間開放については議論はなされたものの、実現には至らなかった。一方、オープンマーケットにおいては既に破産管財人、相続財産管理人としての弁護士が活用した実績が存在し、法曹関係者によるオープンマーケットの活用も期待される。

そこで、オープンマーケットに弁護士と連携した裁判外紛争解決手続（ADR）の機能を付加し、ADRにおいて合意された解決方法として不動産の売却が行われる場合には、オープンマーケットにおいて各都道府県の公益法人が運営する「やさしい競売」において消費者保護と適正な不動産価格形成に配慮した取引を行うことが考えられる（任意売却と競売の中間的位置づけ）。また、(4)で述べたオープンマーケットにおける潜在的な既存住宅物件のプールの仕組みに予め登録することで、将来的なADRと瑕疵担保保険の活用が図られるようにすることも考えられる。

#### **(6) 宅建業者のヒューマンキャピタル強化方法の検討**

宅建業にとって既存住宅の流通は、買い手の潜在的ニーズの明確化、ニーズに合致した物件の提案、物件情報の提供・解説、各種相談・調査（デューディリジェンス）、ローンなどのファイナンス組成、事後的トラブル対応など、コンサルティングビジネス（フィービジネス）の側面が強い。また、売り手（既存所有者）への対応も、例えばデフォルト物件の任意売却などでは、新たな住まいの確保や生活再建などきめ細かな親身のコンサルティングが重要になる。そこでは、さまざまな他業種の専門業者との連携・調整・統合によって業務を遂行することが必要になる場合がある。

このため、既存住宅の流通促進を図る際には、同時に宅建業者のコンサルティング能力や他業種との連携・調整・統合による業務遂行能力などヒューマンキャピタル（人的資本）の強化を図ることが必須である。ヒューマンキャピタル強化のための教育・研修や資格のあり方などについて、引き続き検討していく必要がある。

#### **(7) 平成24年度の委員会・研究における対応**

これまで述べたオープンマーケットの活用促進に向けての今後の対応については、平成24年度の委員会等において検討していくことが望まれる。



## 巻末資料

平成 23 年度不動産の流通及び情報通信システム等に関する調査研究会・委員名簿  
(敬称略)

座 長 川 口 有一郎 早稲田大学大学院ファイナンス研究科 教授

副座長 吉 田 修 平 弁護士

委 員 大 矢 光 郎 (財)東日本不動産流通機構 事務局長

委 員 北 野 琴 奈 CFP ファイナンシャルプランナー

委 員 市 川 宜 克 (社)全宅連 専務理事

委 員 神 垣 明 治 (社)全宅連 政策推進委員長

(オブザーバー) 国土交通省 不動産業課

( 事 務 局 ) (社)全宅連事務局

