

「民法改正と中古住宅市場活性化」
 ～「住宅ファイル制度」と宅地建物取引士・不動産鑑定士の役割～

主催：近畿不動産活性化協議会

日時場所：2015/8/26 13時～15時30分 太閤園（大阪市）

1. 「中古住宅市場活性化に向けた国の取組」 国交省土地建設産業局不動産鑑定士課長補佐 本間優子
2. 「中古十卓市場の活性化と住宅ファイル制度」 近畿不動産活性化協議会 村木康裕
3. 「日本の中古住宅市場活性化のために何をすべきか」 全米リアルター協会会員 滝田佳功
 ～MLS・エスクロー、米国の住宅取引に学ぶ～
4. パネルディスカッション

A. 今回、アメリカの不動産取引に関する情報が興味を引いた。アメリカでは、

- ・ ロケーション、予算、部屋数を重点に考えている。
- ・ 耐用年数は気にしていない。古くても update しているので汚くない。外見、見た目の第一印象を重視。
- ・ 何故中古が流通するのか？
 - ① 新築より安値で買える。完成までまたなくてもよい。
 - ② リフォームが簡単、古くても直ぐ簡単に新装できる。値段もお得、気軽にローンが差別なく下りるので買い替えがしやすい。年齢も問わない。
 - ③ 情報がオープンなので気軽にショッピングできる。消費者の MLS サイトやポータルサイトがある。
 - ④ その家が以前、誰がいくらで買ったかもわかる。取引事例の一般公開があり安心。
 - ⑤ 現在に自宅の家の値段の相場（価値）も簡単にわかる。
 - ⑥ タイトル保険で、物件に万が一があっても保護されている。
 - ⑦ ホームインスペクターに欠陥がないか見てもらうので安心。
 - ⑧ 家族の大きさに合わせて住み替える習慣がある（5～7年で住み替え）、買った時より高く売れる。
 - ⑨ 中古物件の市場があるので、何時でも売却できる。
 - ⑩ 税制上も有利なので賃貸をしたがらない。（ローンに対する利子や固定資産税が所得税控除の対象になる。
 - ⑪ 家を買うことにより資産が増える仕組みなので、賃貸よりお得、貯金箱。

B. 「住宅ファイル制度」

・最後に、モニター物件の募集の話があった。これで解ったが、「住宅ファイル」を入手するためには16万円/物件の費用が掛かる様だ。アメリカの話では、これらの情報は無料の様にも思われる。