

既存住宅流通促進協が始動

適正市場確立へ不動産業者ら

不動産鑑定士や不動産業の団体、銀行、建設会社などが連携し、県既存住宅流通促進協議会（会長・吉田勇光県不動産鑑定士協会会長）が発足した。第1回運営会議が19日、盛岡市で開かれ、既存住宅（中古住宅）住宅を適正に評価する仕組み作りや新たな金融商品の開発に力を合わせていくことを確認した。少子高齢化や人口減で、人が住まなくなった住宅は急増しているが、利活用は進んでいない。「空き家」をめぐる問題も顕著になる中、良質な既存住宅の資産価値を高め、適正な取り引き市場を確立する狙いがある。



既存住宅活用へ連携を誓う北日本銀行の藤田克弘営業統括部長、県不動産鑑定士協会の吉田勇光会長、県宅地建物取引業協会の多田幸司会長、全日本不動産協会県本部の田屋慶一本部長（左から）

協議会は、県不動産物取引業協会（多田幸司会長）、県宅地建物取引業協会（多田幸司会長）、全日本不動産協会（田屋慶一本部長）の3団体を

正会員、北日本銀行、日本住宅保証検査機構、ジャパンホームシールド、東野建設工業、FPホームサービスを特別会員、盛岡市を支援団体として発足した。

19日の運営会議には関係者約30人が出席。規約、予算を承認後、▽住宅性能（買い取り再販物件の選定、リフォーム、住宅診断の検討）▽住宅評価（住宅診断やリフォームを実施した場合の不動産評価への活用方法の検

討）▽商品開発（金融機関と連携した金融商品などの開発）▽周知活動（ホームページ作成、各種セミナーの開催などを通じた広報）の4分科会を開設し活動を開始した。

県不動産鑑定士協会によると、国内の全住宅流通量に占める既存住宅の流通割合は14・7%（2013年）。欧米諸国が70%を超えているのと比較すると極端に低い。新築志向が強いことや、築後20年程度で建物の価値がゼロになるといふ考えが定着し、住宅を担保に融資を得られないことなどが流通を妨げる要因になっている。

そこで、各分野の専門家が協力。住宅診断（インスペクション）やリフォーム、価格査定、瑕疵（かし）担保保険、購入時の資金調達などをワンストップで提供する信頼性の高い仕組みを整え、物件の流通につなげる。

一定の基準を満たした既存住宅に「お墨付（おぼけ）キ」を与え、「住宅ファイル」と呼ばれる定期点検記録簿に登録する仕組みを構築。一方、1981年の新耐震基準導入前の建築物件や、立地・間取りなどの市場性から判断して活用が難しい物件は取り壊しを提案するなど既存住宅の価値の明確化を図っていく。金融機関と協力し、適正な価値が認められた既存住宅の購入やリフォームに対しては、優位な金利で融資する金融商品の開発を進める。

協議会の取り組みは、国交省の補助事業「住宅ストック維持・向上促進事業」に採択され、3年間で上限2千万円の補助金が交付される。今年度は周知活動と金融商品の開発などが中心で、交付金725万9千円を含む775万9千円を予算計上した。

吉田会長は「業界団体をはじめ、銀行や市など一枚岩となった活動が信頼性につながる。既存住宅に対する

目に見えない不安を払拭（ふっしょく）し、しっかりとしたお墨付キを与えて流通させたい」と話す。