

● 「中古住宅なぜ売れない―質と価格の透明化カギ―」について

日経新聞 12月3日夕刊2面の「SPOTlight」では「中古住宅なぜ売れない」の見出しの解説記事が掲載された。

この記事では、既存住宅が魅力に乏しいと考えられている一番の理由として「隠れた不具合が心配だ」などの既存住宅の品質への国民の不安を挙げている。そして、これへの対策として

「国は4月、品質を明らかにするための取り組みを始めました。住宅の売買などを扱う宅地建物取引業者は仲介時、外壁のひび割れや雨漏りなど劣化のインスペクション（建物状況調査）を実施するかどうか、売り主や買い主に確認することを義務付けました。中古住宅の品質を国が業界団体を通じ、保証する仕組み（安心R住宅制度）も動き出しています。

品質だけではなく、価格の透明化の動きもあります。国交省は来年度、中古住宅に公的なIDを付与し、取引価格などの情報を記録する仕組みを始めようとしています。詳細な情報を得ようとしても、わかりにくいのが実情でした。取引価格の推移が分かれば、物件の相場も分かりやすくなると期待されます」

と述べている。

加えて記事のレポーターは「住宅を売ろうと考えている人には何ができるのでしょうか。不動産取引に詳しい不動産コンサルタントの田中歩氏は「まずはインスペクションにより、住宅の状態を確認することが重要だ。（売主自身が、又は購入者が）住宅のメンテナンスの計画を立てることもできると話しています」とのコメントを紹介している。

既存住宅の売買を活性化する対策はこれに尽きるものではないが、売主・買主双方によるインスペクション・安心R住宅制度の活用、売買取引価格情報の透明化が、既存住宅取引市場の低水準の停滞均衡を打ち破る有力な出口ツールであることはほぼ間違いはないのであるから、2016年度（平成28年度）にスタートした10年計画の住生活基本計画（目標年度2035年度）の折り返し時点が次第に近づきつつあることも踏まえ、早期に既存住宅取引市場の高水準の拡大均衡への道筋を明確にしていきたいと強く期待するものである。