

中古住宅取引開示強化、売買促す

開示強化、売買促す

国土交通省は中古住宅市場（3面きょうのこじば）の活性化に向けて、取引の透明性を高める。物件情報をやりとりする業者向けのシステムで詳細な取引情報を開示するよう義務付け、虚偽には罰則も適用する。売却依頼を受けた業者による物件の問い合わせを防ぎ、売買を促す。中古住宅の品質への不安を拭うため専門家による住宅の診断を普及させる法改正も検討する。欧米に見劣りする中古住宅の有効利用を進めるとともに、高齢化で増え続ける空き家の流通も後押しする。

増える空き家流通後押し

日本で中古住宅の売買

は取引全体の約1割にとどまる。米英の約9割に劣り、中古住宅の評価が低い一因となっている。

国交省は売買でこれには情報開示が不可欠と判断。全国の不動産会社が物件情報を登録するシステムの開示事項を1月から拡充する。システムを運営する公益財団法人・東日本不動産流通機構などに内規見直しを求めており、近く認可する。

宅地建物取引業法は、不動産の売却仲介を1業者のみに任せた場合、依頼者が不利な取引を強いられないよう物件情報を同システムに登録するよう義務付けている。

ただシステムへの登録情報は所在地や価格に限られ物件の取引状況は分からぬ。そこで「公開（募集）中」購入申し込みあり」「紹介を停止中」の表示を求める。中古住

宅問い合わせが指摘されているためだ。売却の依頼を受けた業者が物件をシステムに登録しながら問

業法の改正案を来年の通常国会に出す方針だ。高齢化で住居の相続は増えている。だが中古住

宅の購入を敬遠する人々は多く、空き家は2013年に820万戸と10年間で24%増加した。中古

国交省

い合わせが来ると「商談中」と偽り取引を拒否。その間に自ら買い手を探し、売り手と買い手から仲介手数料を二重取りしているとされる。

国交省は「客観的な証拠が得にくく摘発できない

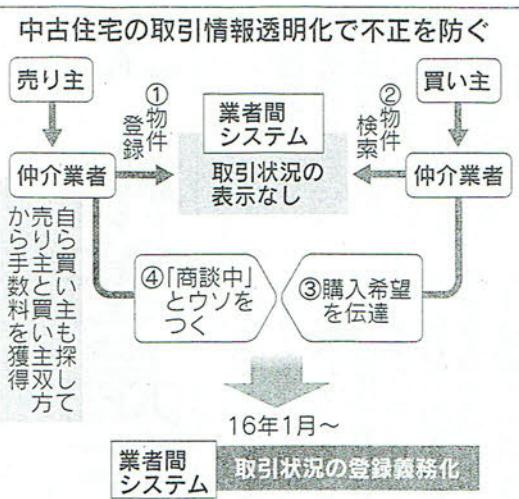
（幹部）ものの、是正策をとる必要があると判断した。開示情報を偽った業者は、運営主体の公益財団法人などが是正勧告や業者名の公開といった処分も検討する。

国交省は専門家が住宅の状態を評価する住宅診断も促す。売買契約時に必要な「重要事項説明書」に住宅診断の項目を設ける方向で、宅地建物取引

宅の購入を敬遠する人々市場の活性化で買い手が増えれば、空き家の解消

にも一役買うと国交省は期待している。

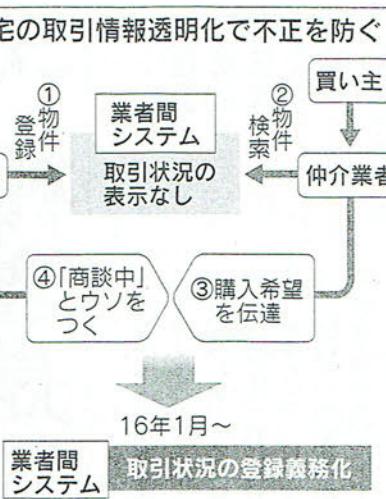
現状をネット上で確認できる仕組みも設ける。中古住宅の売り手自身が取引の見直しは一部業者の物



から売り主と買い主も探し得双方で手数料を獲得する。

日本で中古住宅の売買は取引全体の約1割にとどまる。米英の約9割に劣り、中古住宅の評価が高い一因となっている。

国交省は売買でこれには情報開示が不可欠と判断。全国の不動産会社が物件情報を登録するシステムの開示事項を1月から拡充する。システムを運営する公益財団法人・東日本不動産流通機構などに内規見直しを求めており、近く認可する。



日本で中古住宅の売買は取引全体の約1割にとどまる。米英の約9割に劣り、中古住宅の評価が高い一因となっている。

国交省は売買でこれには情報開示が不可欠と判断。全国の不動産会社が物件情報を登録するシステムの開示事項を1月から拡充する。システムを運営する公益財団法人・東日本不動産流通機構などに内規見直しを求めており、近く認可する。

危険空き家28軒に勧告

撤去や修繕11市町村、特措法活用

5月に全面施行された空き家対策特別措置法を活用し、全国の11市町村

が10月1日までに、倒壊の恐れがある危険な空き家28軒の所有者に撤去や修繕を行うよう勧告したことが、国土交通省と総務省の調査で分かった。

同法は、人口減少や過疎化の進展で増加傾向にある空き家が放置され、防災や衛生面で周囲に悪影響を及ぼしている場合、市区町村が所有者に撤去や修繕を指導・助言できると規定。改善されなければ勧告、命令を経て、最終的には行政代執行

行で撤去できると定めた。

調査は全1741市町村を対象に、同法に基づく取り組み状況などを10月1日時点で聞き、全自治体から回答を得た。

その結果、177自治体が2512軒の所有者に指導・助言を実施。このうち北海道長万部町、同沼田町、福島県南会津町、栃木県高根沢町、神奈川県横須賀市、新潟県関川村、長野県飯山市、京都府、長崎県平戸市、同東

市が10月26日に行つたものが第1号とされていたが、今回の調査で新上五島町が先だったことが判明した。

これとは別に、長崎県新上五島町が7月に約70万円をかけ、所有者不明の空き家を略式代執行で撤去していた。略式代執行による撤去は、横須賀市が、今回の調査で新上五島町が先だったことが判明した。

解決！ 空き家問題

中川 寛子著

解決！ 空き家問題
CHIURA SHINSHO

空き家の増加が各地で問題になっている。政府も特別措置法を制定し、安全面で不安のある物件を除去しやすくなる仕組みを整えた。

空き家が増えている理由ははっきりしている。人口が減っているのに、相変わらず新築住宅の建設を後押しする政策を続けているためだ。著者は相続税対策で増えているアパート建設にも懐疑的で「空き家予備軍」と位置づける。

ただし、本書は空き家が発生する背景や政策の不備を批判するために書かれたわけではない。空き家を負の資産ととらえるのではなく、うまく

街の活性化につなげる事例

新書・820円)

活用して街の活性化につなげようと呼びかけている。空き家を生かすポイントとして「収益性」「公益性」「社会性」をあげたうえで、東京都世田谷区や岡山市、広島県尾道市など全国各地の活用事例を紹介している。実際、各地で空き家がカフェやシェアハウス、文化施設などに繋がり生まれ変わっている。

著者は空き家問題を解決するキーワードとして「愛情」と「連携」をあける。古い建物を大切にしようという思いがなければ活用は進まない。官と民、住宅政策と福祉政策など、様々な主体が柔軟に協力することも必要だ。本書を読むと、暗い印象が先行しがちな空き家に対する見方が変わり、解決策が浮かび上がる気がする。（ちくま