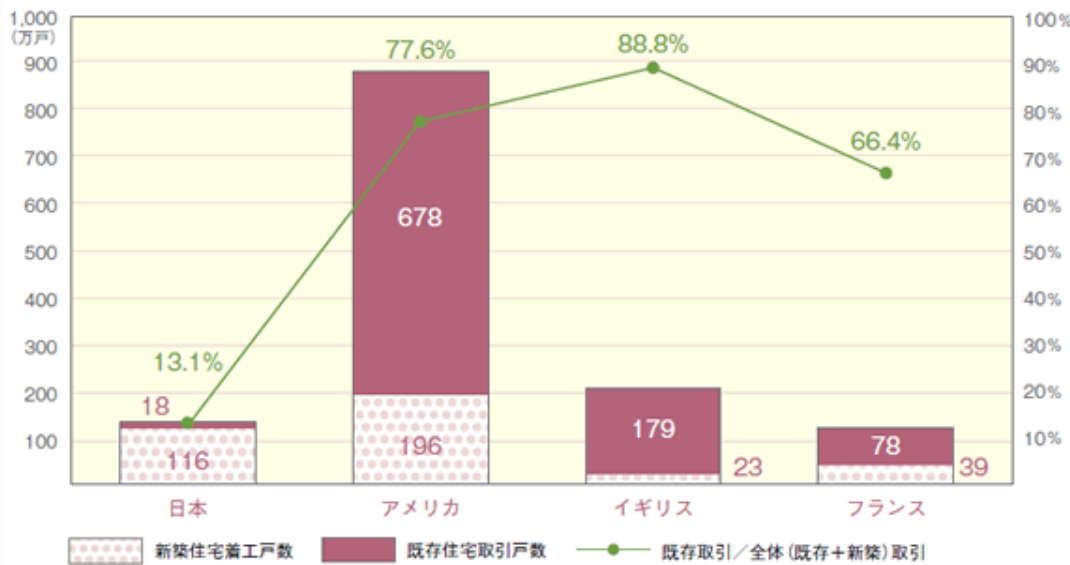


(中古物件の流通)

マーケットの混乱が止まりません。株価は、一時 16,000 円を目指しておりましたが、その後乱高下を繰り返して、今や 13,000 円を割っている状況です。また住宅ローンの金利に影響しますが、長期金利も大手メガバンクが軒並み金利を上げて、いよいよ金利が上昇するのかなと思っていたら、直近では下がっております。早く落ち着きを取り戻すことを切に願っております。



左記のグラフは、日本及び他の先進国との新築住宅と中古住宅の取引率の比較になります。一目瞭然ですが、日本は圧倒的に中古住宅の取引が少なくなっております。中古物件の取引率が一番高いイギリスが **88.8%** に対し、日本のその比率は **13.1%** であります。欧米では、築 100 年の中古住宅も盛んに

取引されております。また住宅購入者の意識としても、大切に使う事はもちろんですが、リフォーム等も売却時を意識したものとなります。日本においては、木造住宅であれば 20 年位すると、ほぼ 0 の価値とみなされます。文化や社会の違いも大きく影響しているとは思いますが、なんとも勿体ない話です。

ただし、今後におきましては、市場は拡大していくのではと思っております。というのは、まだ決まったわけではありませんが、消費税増税の問題もありますし(不動産の個人間の取引においては消費税はかかりません)、また、上記の状況というのは、言い換えれば、それだけ日本の住宅ストックが多いという事になります。また、品質の良い中古住宅は多数存在しておりますし、消費者が一番不安だと思われる保証の体制が少しずつではありますが、整ってきております。

最近の大手仲介業者でよく見受けられるのは、通常の中古取引においては、引き渡しから 3 ヶ月間、売主は瑕疵担保責任を負わなければなりません。その負担を免責したりするシステムを付けております(但し、物件によっては保証できないものもあるそうです)。実際、現在の通常取引(第三者の保証無し)においても売主の担保責任により買主が保証を受ける部分もありますが、あまりに莫大な修繕が発生した場合には、保証したくても出来ないケースが起り得ると思います。よって、売主においてもその負担を排除するため、土地取引にする意識があるのかもしれませんが。買う方は安く、売る方は高くというのが人間の性では有りますが、一番大きいところは安心であると思っております。今後中古市場がどのような形で発展していくか分からない部分もありますが、買主様だけでなく売主様の安心もどのように担保していくかが、今後仲介業者に求められていくと思っております。

塩田 了丈