

# 中古住宅流通促進・活用に関する研究会 (参考資料)

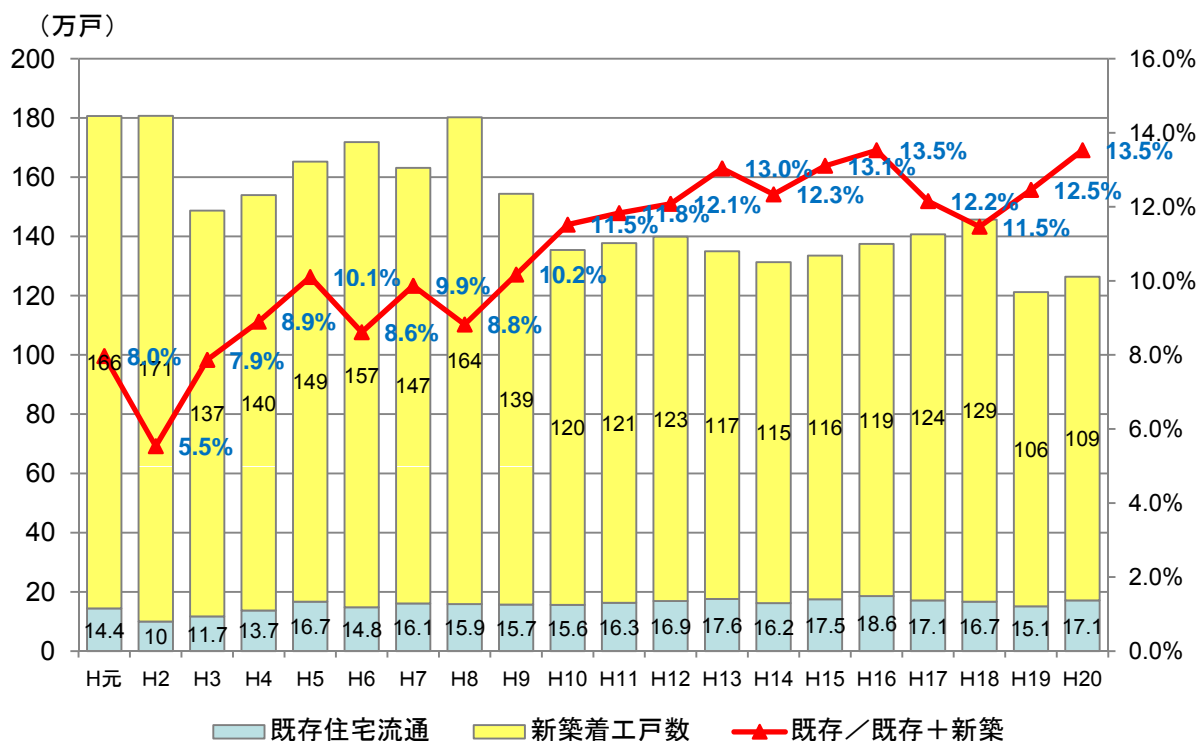
---

平成25年6月

# 中古住宅市場の現状①（中古住宅流通量の推移と国際比較）

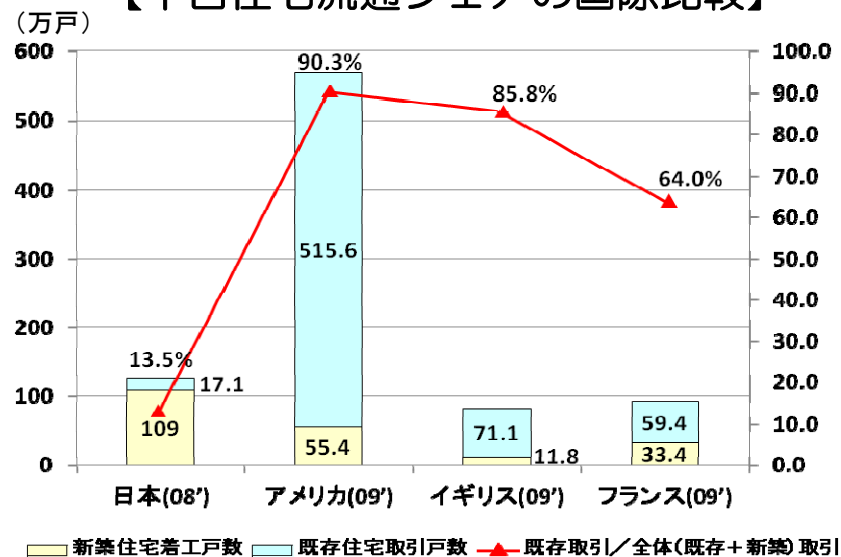
- 全住宅流通量(中古流通+新築着工)に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%(平成20年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- しかしながら、中古住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

## 【中古住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

## 【中古住宅流通シェアの国際比較】



(資料)  
 日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成21年)(国土交通省)  
 アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2009  
 イギリス:コミュニティ・地方政府省(URL <http://www.communities.gov.uk/>)  
 (既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)  
 フランス:運輸・設備・観光・海洋省(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

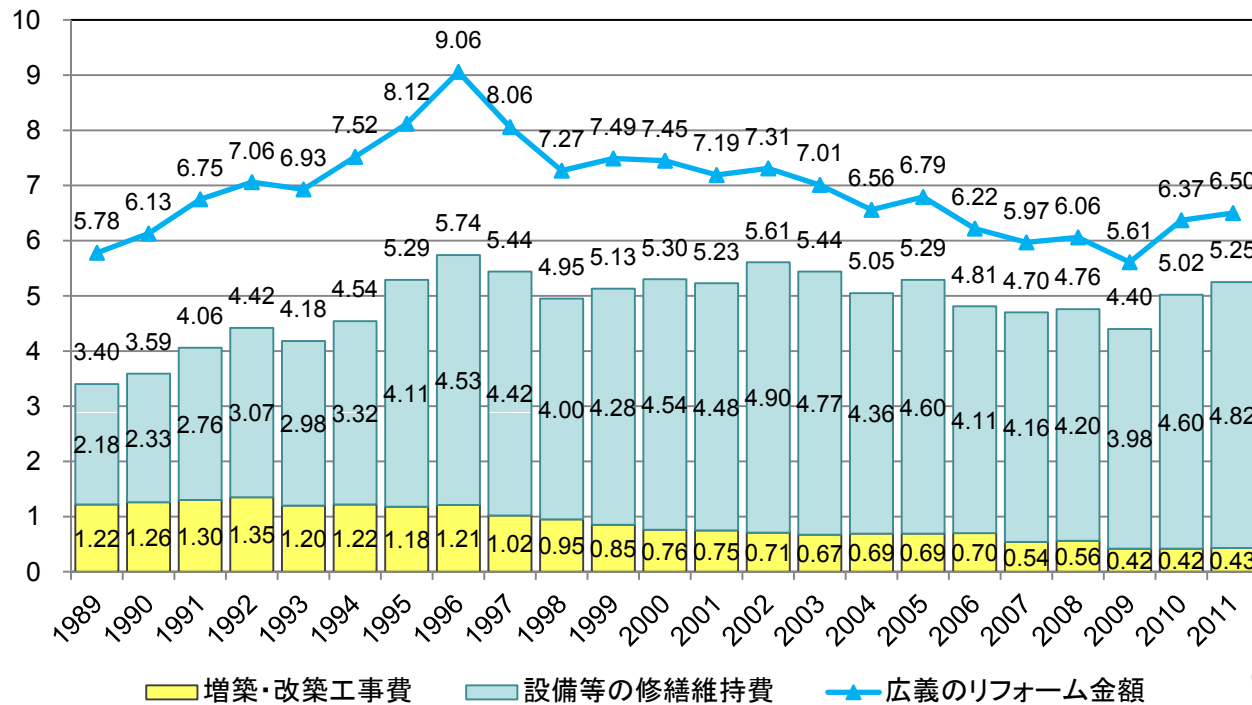
注1)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からまれりと推計している。

注2)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

## 中古住宅市場の現状②（住宅リフォームの現状と国際比較）

- 平成23年における住宅リフォーム市場規模は約6.5兆円と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は27.9%で、欧米諸国と比較して小さい。  
（※民間シンクタンクの調査では7～8兆円という推計もある。）

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】

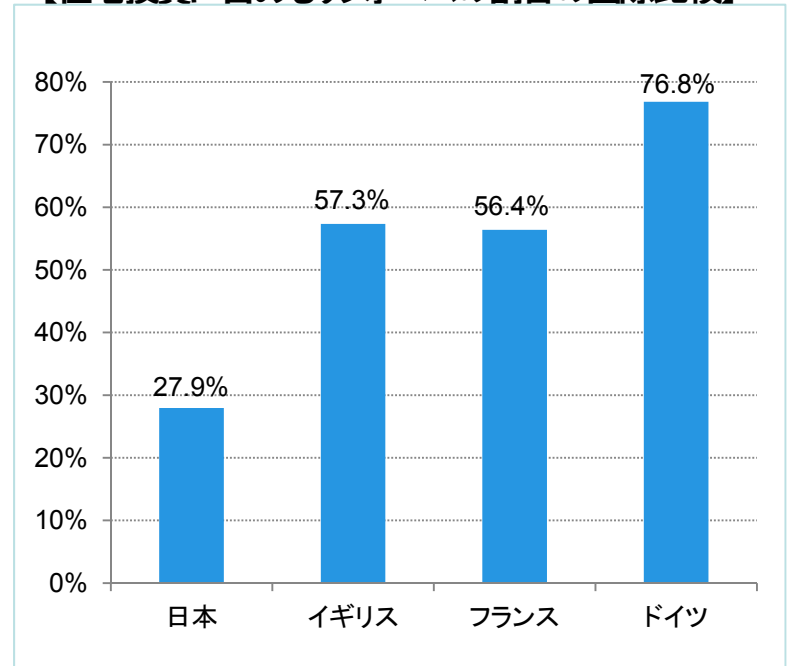


(資料) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



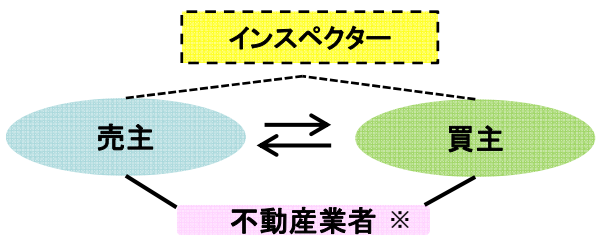
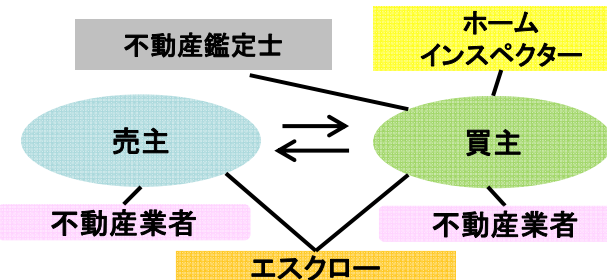
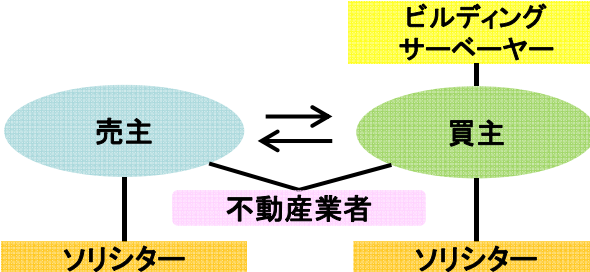
(資料)

日本(2011年): 国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(2011年): ユーロコンストラクト資料

<注> 住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

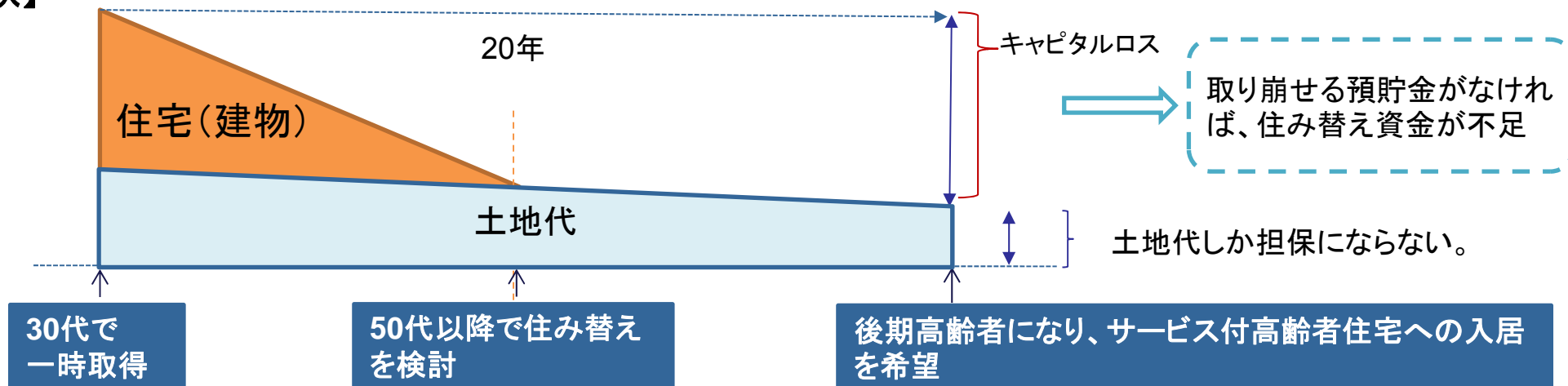
# 日米英の中古住宅流通市場比較

	日本	アメリカ	イギリス
中古住宅取引の体制	 <p>※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。</p>	 <p>※主に西海岸における取引の例。</p>	 <p>※売主・買主が別々の不動産業者に依頼することもある。</p>
瑕疵担保責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>・買主が事実を知った時から1年以内であれば、<u>瑕疵担保責任を追及できる。</u> (個人間売買では期間を特約で短縮(3ヶ月等)するのが一般的。)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>買主責任主義であり、不動産に係る売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>買主責任主義であり、不動産に係る売主の瑕疵担保責任に関する法律上の規定はない。</u></li> </ul>
売主からの情報開示	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の履歴や隠れた瑕疵など、売主にしか分からない事項について、売主の協力が得られるときは、売主が買主に対して告知書を提出することが望ましいとされている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買時において、売主の居住用不動産に関する<u>情報開示義務が定められている州が全米で33州ある(2006年時点)。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主による基礎的住宅情報の開示制度として住宅情報パック(HIP)の提供が、2004年に義務づけられたが、2010年5月、廃止された。</li> <li>・売り主は、<u>ソリシターの質問に回答義務があると解される。</u></li> </ul>
建物検査(インスペクション)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅購入経験者のうち、<u>インスペクションを利用した者は、1割未満にとどまる。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>買主の約8割がインスペクションを実施。</u></li> <li>・買主が、自らの負担でホームインスペクターに依頼する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>買主の約8割がサーベヤーを利用。</u></li> <li>・買主は、自らの負担でビルディングサーベヤーに依頼する。</li> </ul>
評価方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>土地と建物を別々の不動産として扱い、戸建の建物については原価法、土地については取引事例比較法によって評価される。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>建物と土地は一体として扱われ、全体として取引事例比較法によって評価される。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>建物と土地は一体として扱われ、全体として取引事例比較法によって評価される。</u></li> </ul>

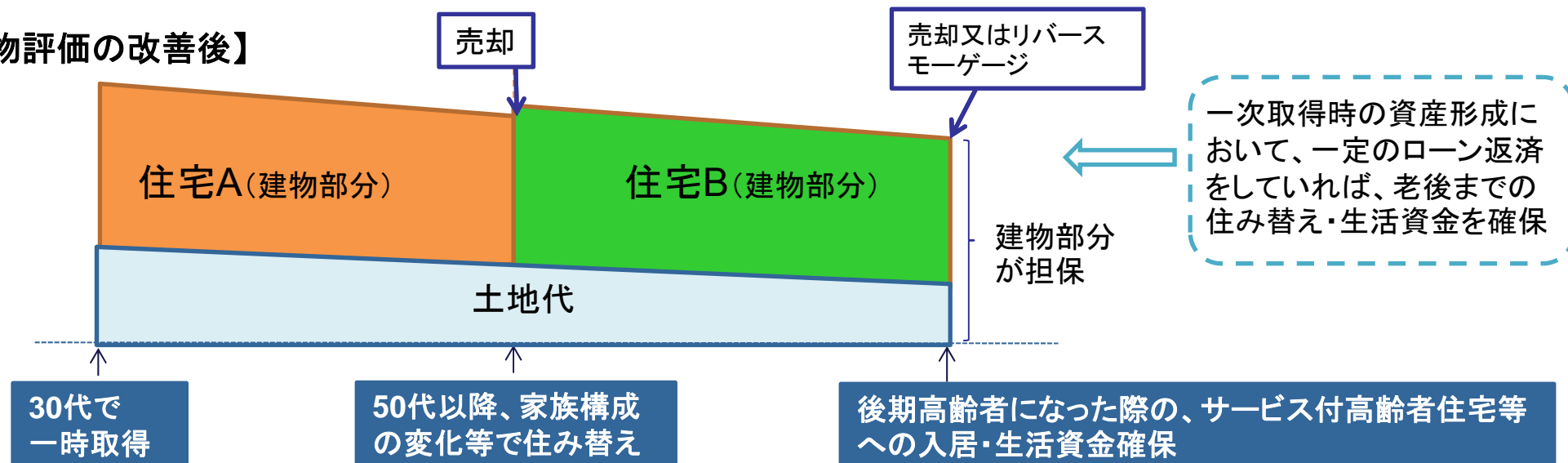
# 中古住宅流通市場活性化が目指す住宅市場の将来像(住み替え促進)

地価の右肩上がりの上昇が見込めない中、住宅の建物部分が20年で一律に減価する形では、中高年層の住み替え資金が確保できないが、建物評価の改善と中古住宅流通促進により、ライフサイクルの中での住み替え・生活資金を確保

## 【現状】



## 【建物評価の改善後】



# 中古住宅流通市場活性化が目指す住宅市場の将来像(2025年の住宅市場と中古住宅流通市場の活性化の効果(試算))

- 団塊ジュニア層(1971~74年生)が40歳代に入り、今後、住宅の一次取得層から退出し、人口構造や所得環境の面から見て、若年層を対象とした新築住宅市場規模が右肩上がりに拡大することは、想定し難い。
- 中古住宅の価格が経年で一律に減価せず、市場における中古住宅の資産価値が高まれば、ローンが組みづらくなる高齢期に入っても、新たな持ち家への住み替え可能性を大きく高め、新築・中古を含めた住宅需要の拡大をもたらす。

(試算)

世代毎の住宅取得住み替え行動  
に変化がない場合

【30~44歳】

30~44歳人口が減少(▲26%:2025年)  
(住宅取得者に占める割合57.4%)

36.3万戸  
2010年

9.3万戸減

27.0万戸  
2025年

差し引き  
7.5万戸減

【50歳以上】

15.6万戸  
2010年

1.8万戸増

17.4万戸  
2025年

長期住宅ローンが組みづらい年齢層増加  
50歳以上人口増加(+12%:2025年)  
(住宅取得者に占める割合24.7%)

中古住宅流通市場の未成熟さもあり、世帯あたりの住み替え可能性が英米に比較して小さい。

	世帯 (万)	持家への年間住み替え戸 数(千戸)	持家への年間 住み替え戸数/1万世帯	日本との比較
日本	5,184	639.2	123.3戸	
米国	11,718	4367.3	372.7戸	3.0倍
イング ランド	2,100	985.5	469.3戸	3.8倍

※総務省統計局「世界の統計2013」、日:住宅・土地統計調査報告(2008)米:Housing Survey(2009)、英:Survey of English Housing(2007)より

英米は、日本より世帯あたりの住み替え戸数が数倍大きい。  
中古住宅の価値が高まり、50歳以上の住み替え行動が促進されると...

住み替え可能性	2025年推計値	増減
1.5倍	26.1万戸	若年人口減を相殺 (1.2万戸増)
倍増	34.8万戸	差し引き約10万戸増

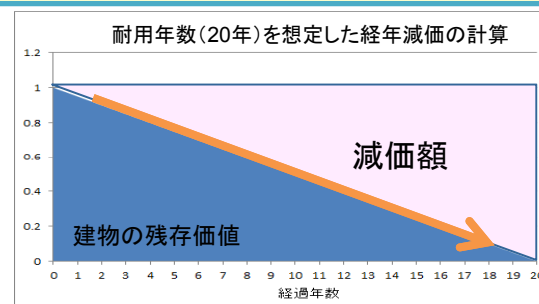
# 中古住宅の建物評価の実態

- 中古戸建住宅の評価実務においては、比較的簡便な手法により求められた再調達原価を基に、建物の想定上の耐用年数から実際の経過年数を踏まえて一律に経年減価する形で価格を計算。(マンションは取引事例比較法)
- 耐用年数の設定においては、木造住宅の場合、他に根拠がないため税法に基づく財務省令上の耐用年数である22年等を参考にせざるを得ず、20~25年の経済的耐用年数が設定される。
- 適確にリフォームが行われても、リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する基準・手法が確立されていないため、リフォームが建物価値の上昇を伴わないことが多い
- 宅建業者向けの「価格査定マニュアル」においては、一律の経年減価を行う手法を2002年から改め、部材ごとの耐用年数設定を行う計算ソフトを配布しているものの、必ずしも取引実務一般には普及していない。

経年減価の計算方法(鑑定評価(原価法)・金融実務共通)

$$\text{建物の減価額} = \text{再調達原価} \times \frac{\text{経過年数}}{\text{耐用年数}}$$

↑  
実務では木造住宅について  
20~25年を設定



## 実務上の取扱

・鑑定評価基準においては、「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」の併用や、経済的残存耐用年数に重点を置くべきとされているが、**鑑定実務においては、それらを実施するための判断材料がなく、耐用年数と経過年数の関係から、残価率を設定することが多い。**

・その際に**参考にするのが、税法上の耐用年数である22年であり、鑑定士の判断で20年又は25年と設定するのが一般的。**

(青山リアルティ・アドバイザーズ(株)からのヒアリングに基づく)

・金融機関の担保評価実務においては、**残存価値を耐用年数と経過年数の関係から直線的に求める方式が一般的であり、多くの金融機関で20年を採用しているほか、一部の金融機関では25年というところもあると聞いている。**それ以上というのは聞いたことがない。

(東京カンテイ(株)からのヒアリングに基づく)

## ■一方で、以下のような実例もある。

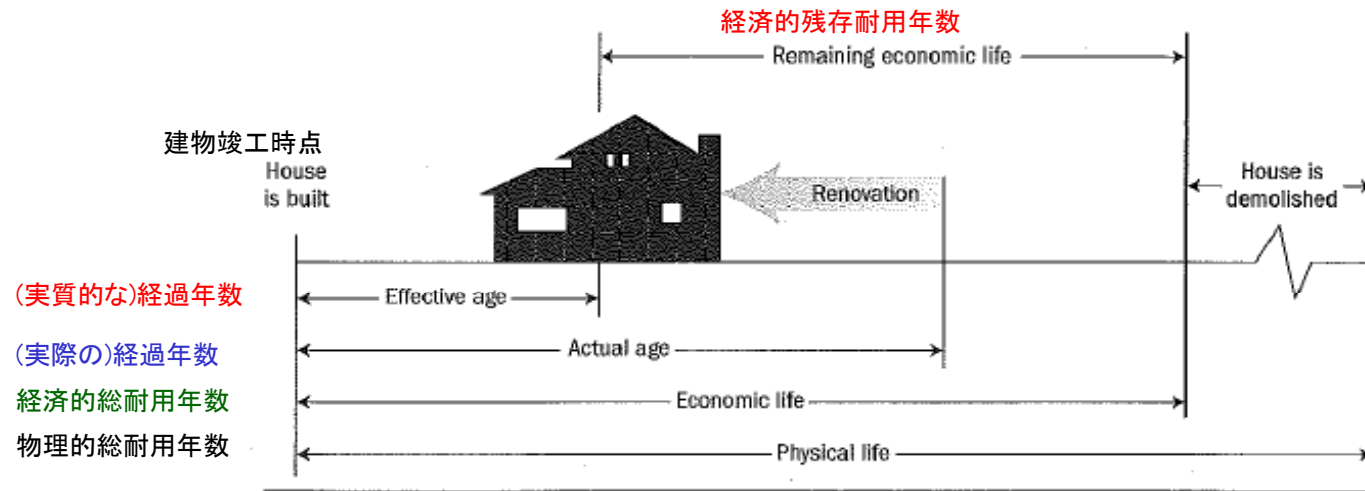
・一部企業では、履歴情報が整っている、メンテナンスが十分に行われている等の住宅につき、一定の増価(※1)を評価するほか、スケルトンとインフィルの部分別に異なる耐用年数を設定し、経年の減価を評価(例:優良ストック住宅推進協議会「スムストック査定方式」)

・一部金融機関では、単なる経年劣化を一律適用するだけでは適切な評価が得られない場合があるため、使用状況、維持管理状況、修繕・リフォーム状況等を売買契約書、重要事項説明書等で確認し、必要に応じて個別修正(※2)する例がある。

(※1)リフォーム業者が大手で信頼できる場合等に増価する等

(※2)物件に法令上の制約がある場合等に重要事項説明書等で確認して減価

# 米国における戸建住宅の鑑定評価・耐用年数の考え方



(資料) Appraisal Institute 「Appraising Residential Properties」14版

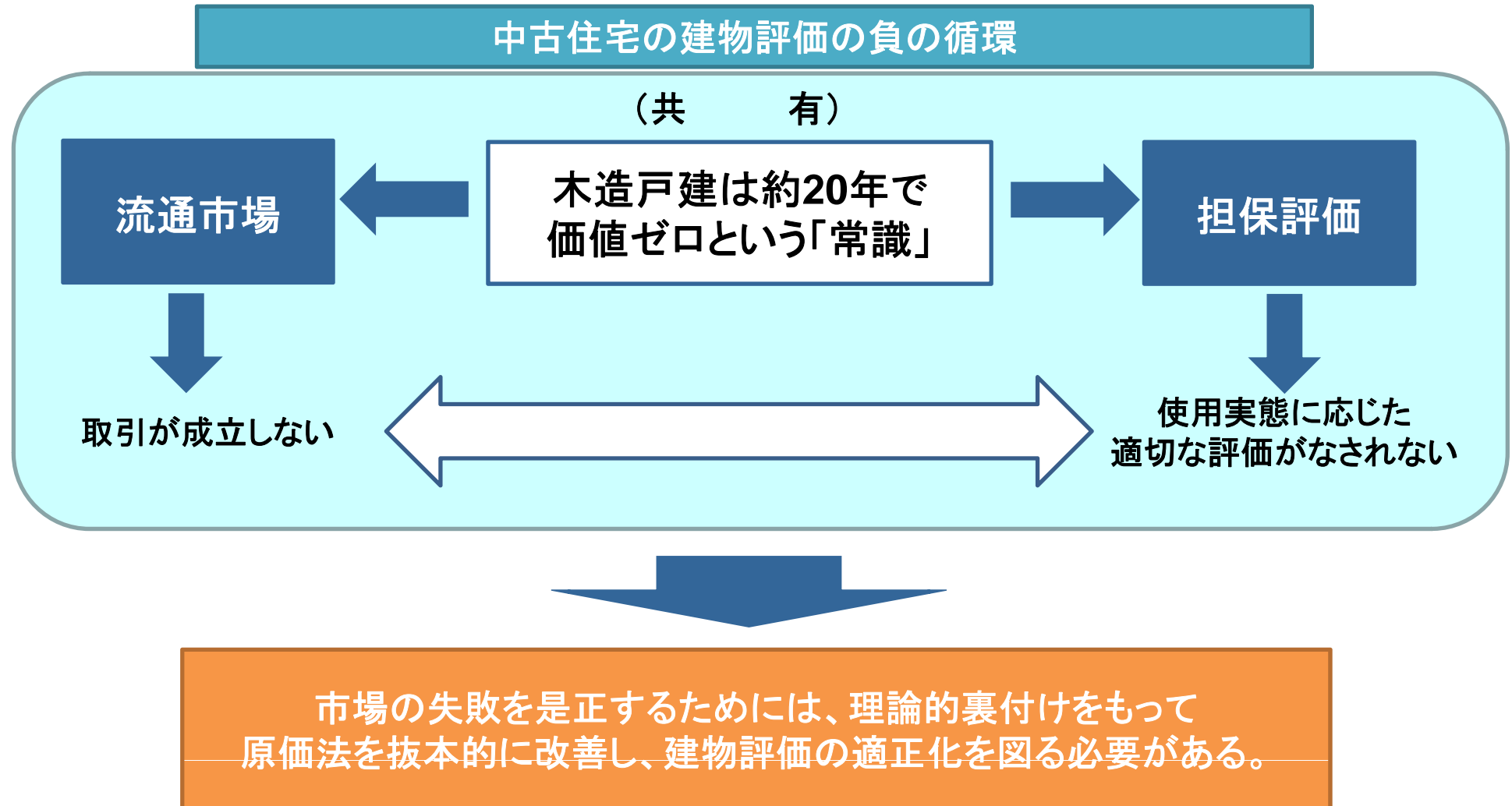
米国の鑑定評価では、実質的な経過年数(Effective age)と、経済的残存耐用年数(Remaining economic life)を建物価格の判断要素としており、実際の築年数は査定上考慮に入れていない。

Effective ageは、建物の劣化や維持修繕の状況等に基づいて鑑定士の判断によって決定されており、建物の減価は、このEffective Ageに基づいて算出される。

(青山リアルティ・アドバイザーズ提供資料を加筆・修正)

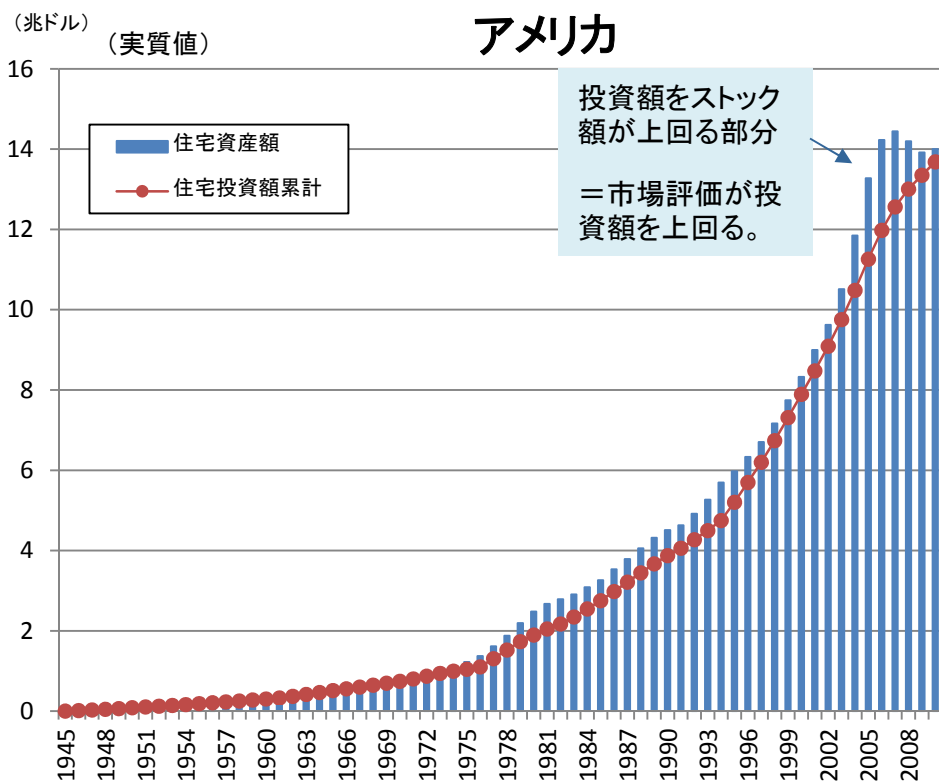


# 建物評価の負の循環と適正化の必要性

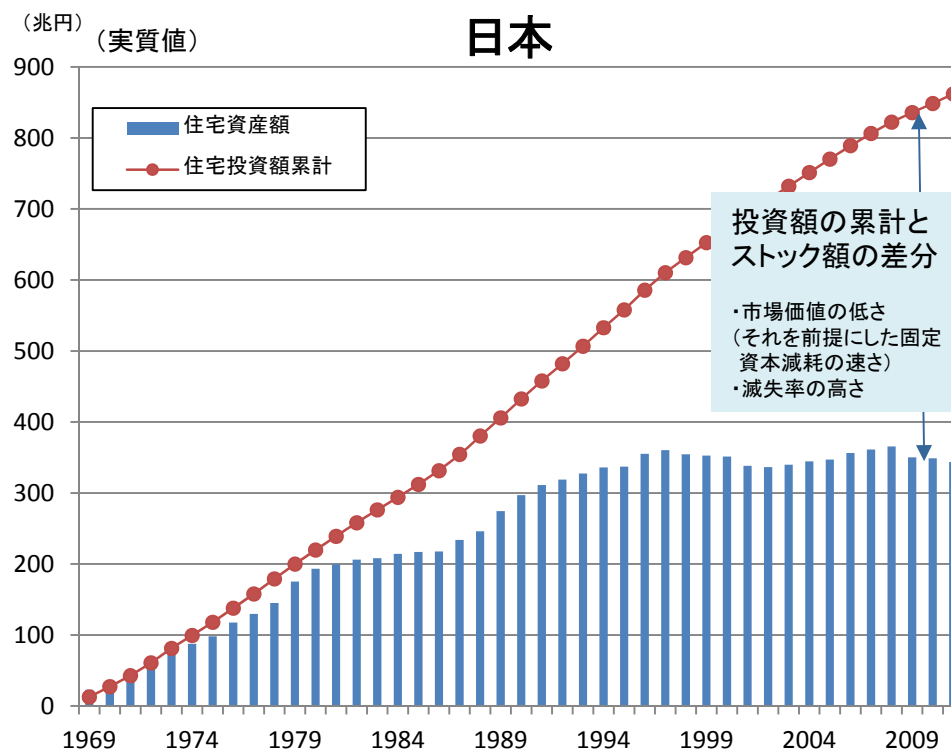


# 日米の住宅投資額累計と住宅資産額

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。



(資料)住宅資産額:「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)  
住宅投資額累計:「National Income and Product Accounts Tables」(米商務省経済分析局)  
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

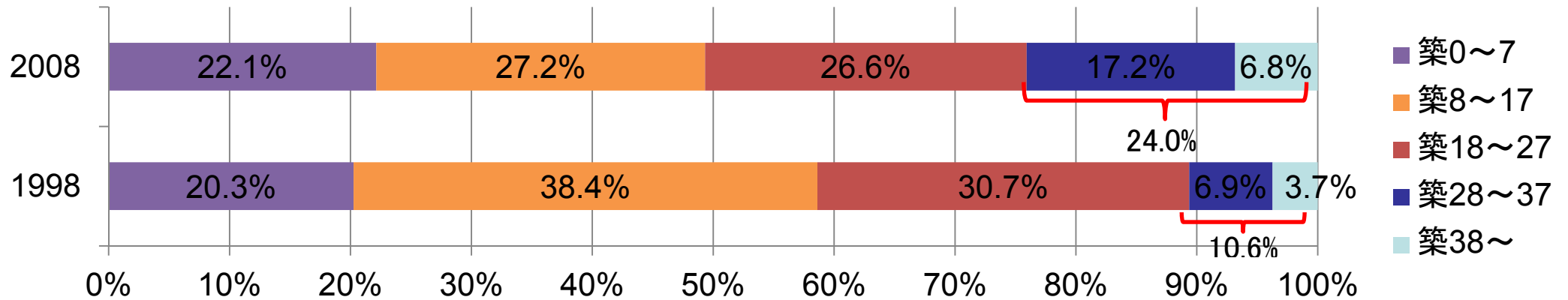


(資料)国民経済計算(内閣府)  
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成  
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

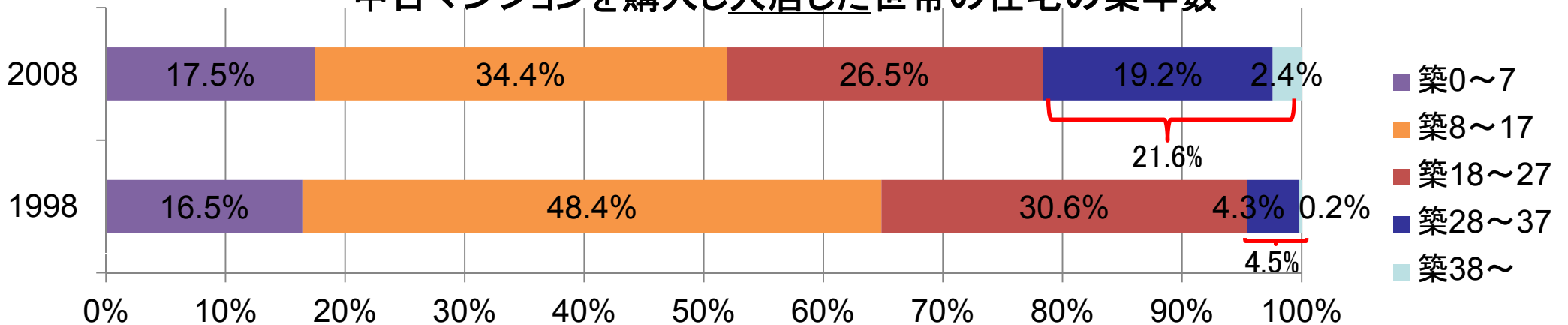
# 中古住宅の流通の実態

○ 中古住宅(戸建・マンション)の流通において、築30年以上等の住宅の割合は顕著に増大。

## 中古戸建を購入し入居した世帯の住宅の築年数



## 中古マンションを購入し入居した世帯の住宅の築年数

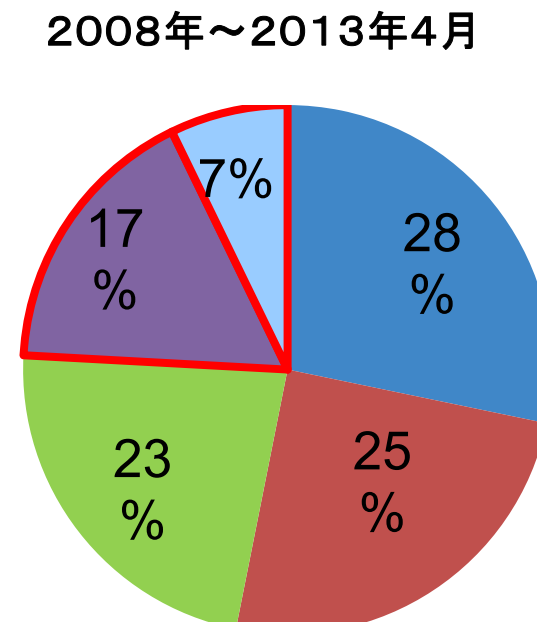
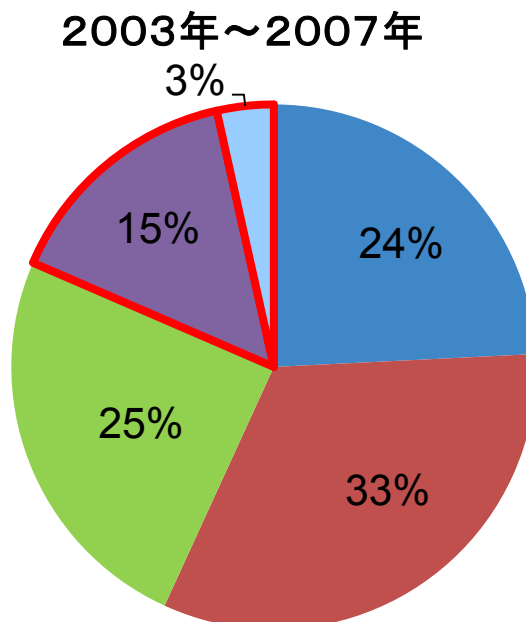
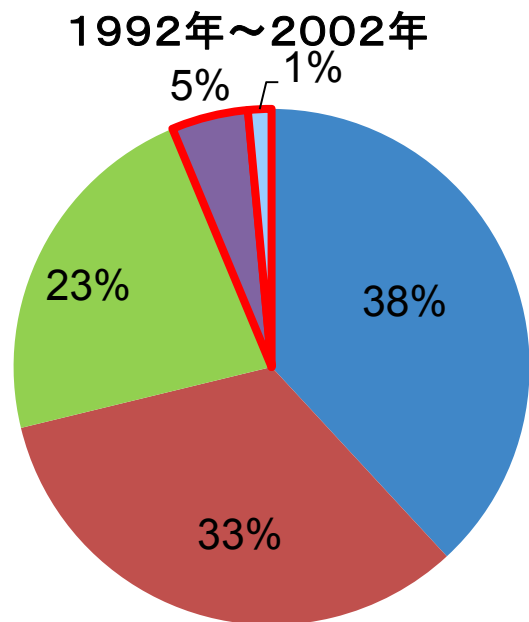


(出典)住宅・土地統計調査

## 戸建て賃貸住宅(レインズ成約件数(首都圏))の推移

首都圏レインズに登録されている戸建て賃貸住宅では、築30年以上の物件が占める割合が増加し、近年では戸建賃貸住宅全体の1/4程度。

→ 築年数が20年を大きく超える戸建住宅も、「収益を生む」物件として賃貸住宅市場で貸し出されている。



### <年平均成約件数割合(注)>

築年数	1992年～2002年
～9年	38%
10～19年	33%
20～29年	23%
30～39年	5%
40年以上	1%

約6%

築年数	2003年～2007年
～9年	24%
10～19年	33%
20～29年	25%
30～39年	15%
40年以上	3%

約18%

築年数	2008年～2013年4月
～9年	28%
10～19年	25%
20～29年	23%
30～39年	17%
40年以上	7%

約24%

(注)：築年数情報が登録されている物件による成約件数のみを計上。

出典：(財)東日本不動産流通機構

## 原価法の抜本的改善の方向性(再調達原価の精緻化+期待耐用年数の算出・改善)

原価法で求められる中古建物の価格は、リフォームによる価値向上を積極的に評価しうる積算価格であることの意義を再認識し、同法について、以下のとおり、当該建物の果たしている機能や実態をより適切に反映するための改善を行うとともに、その普及定着を図る。

《金融機関向け評価システムの操作画面》(株東京カンテイ)

建物情報入力

建物

家屋番号

構造  木造  軽量鉄骨  鉄骨  鉄筋コンクリート  鉄骨鉄筋コンクリート

地上  階建 / 地下  階建

用途

建物のグレード  上級  中級  並

建物再調達原価  円/㎡ (構造とグレードにより判定)

延床面積  ㎡

評価対象外面積  ㎡

評価対象面積  ㎡

建築年月  年  月  建築年月不明

増改築年月  年  月

経過年数算定の基準  建築年月に  
 増改築年月に  
 新築(経年0年)として算定  
 新築建売住宅として算定

総耐用年数  年 (構造により判定)

経過年数  年

残存耐用年数  年

残価率  (耐用年数満了時に残っている価値)

観測増・減価率  %

その他の増・減価率  %

現在価値率  (価格時点現在の価値率)

建物評価額(単価)  円/㎡

建物評価額(総額)  円

掛目  %

担保額  円

### 再調達原価の精緻化

建物の科目(躯体、内部仕上等)ごとに単価と構成比を算出

→ **機能と実態に合わせた再調達原価の精緻化**

《金融機関向け評価システムの設定画面》

	木造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート	
上級	209,000 円/㎡	209,000 円/㎡	220,000 円/㎡	251,000 円/㎡	251,000 円/㎡	円/㎡
中級	174,000 円/㎡	174,000 円/㎡	183,000 円/㎡	209,000 円/㎡	209,000 円/㎡	円/㎡
並	148,000 円/㎡	148,000 円/㎡	156,000 円/㎡	188,000 円/㎡	188,000 円/㎡	円/㎡

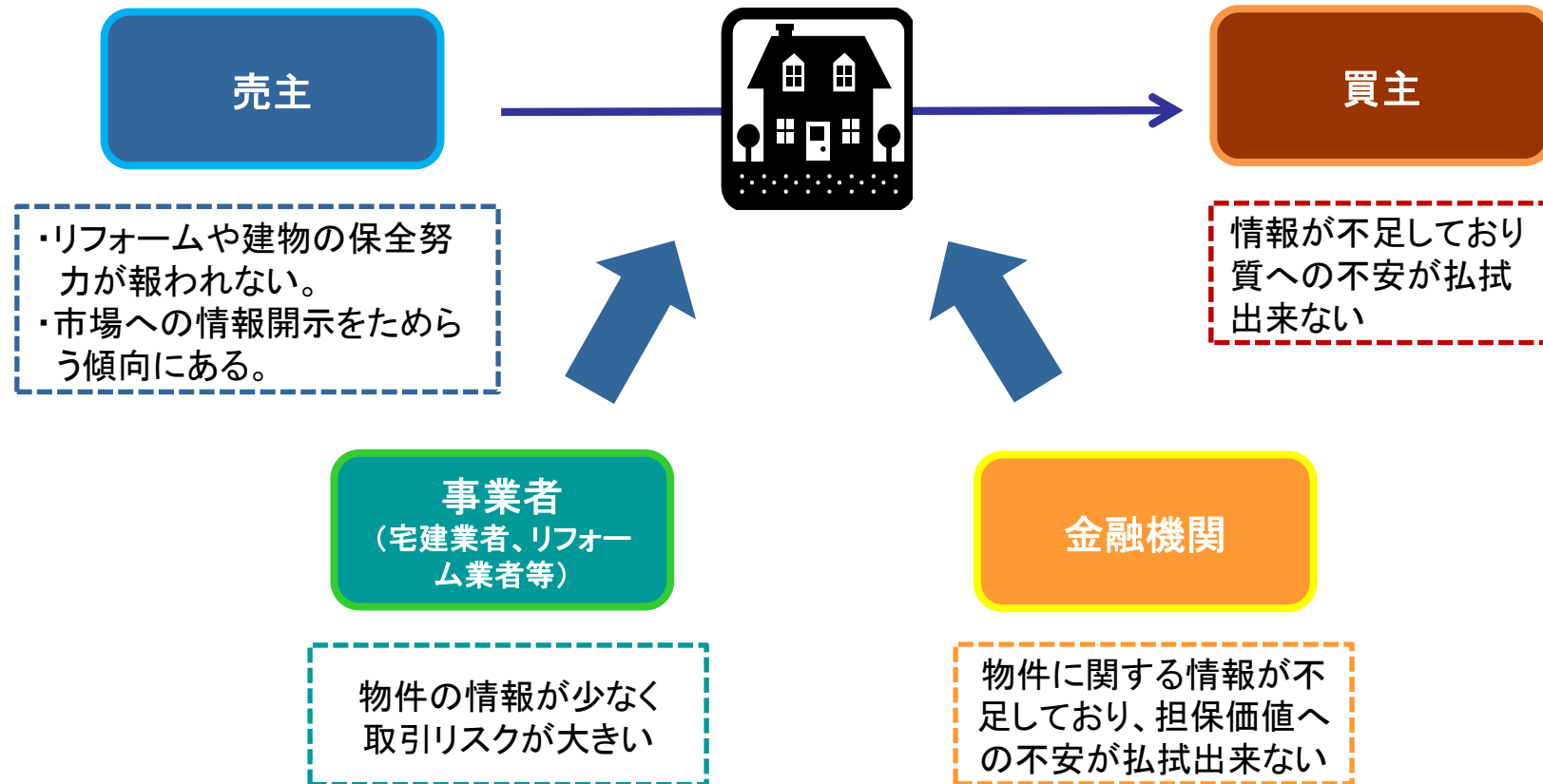
	木造	軽量鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート	
総耐用年数	20 年	20 年	30 年	40 年	40 年	年

### 期待耐用年数(物理的耐用年数)の算出

- ・法定耐用年数や経過期間に応じて**一律減価する手法を改める。**
- ・**リフォーム履歴も適正に評価**された科目別の期待耐用年数を基に建物全体の期待耐用年数を算出

## 中古住宅流通環境の抜本的な改善

中古住宅の価格・流通量を決めるのは市場プレーヤー（買主・売主・事業者）であり、それぞれが抱える課題に直接向き合い、効果的な施策投入により、中古住宅流通環境の抜本的改善を図る必要がある。

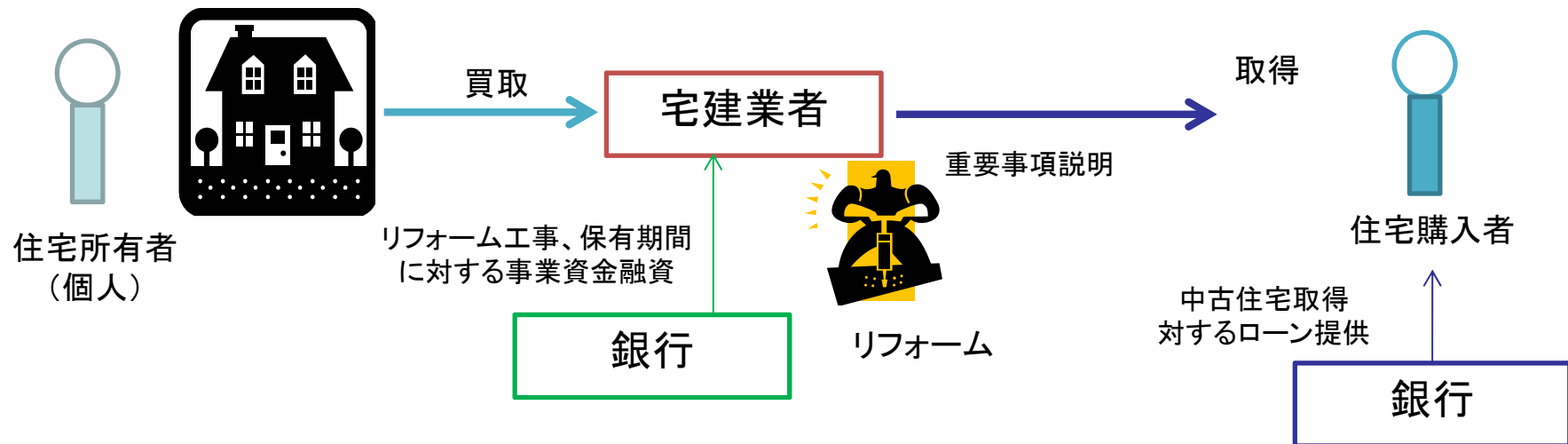


# 先進的ビジネスモデルの育成・支援

## 買取再販事業のビジネスモデル支援

買取再販の事業形態は、ノウハウを有する事業者が効率・効果的にリフォームを行い、買手にとっても一定の質の安心を確保する方策として、中古住宅市場活性化の起爆剤となる可能性。

一方、この手法では、リフォーム等を行うために事業者が不動産を一旦取得する必要があるため、流通時にかかる税の負担が大きく、一定の質の向上を伴うリフォームを行う場合の流通税の負担軽減策を講ずることが必要。



- 現在、リフォーム推進協議会会員において、年3000～4000戸程度、それ以外も含めるとその倍程度存在している。  
(株)リビタ社調べ)
- 業態としては、マンションのリフォーム・再販売を行う者が主であり、一棟買いで全体をリフォームして販売する場合と各住戸をリフォーム・再販売する場合とがある。
- 現状では、マンションが主体であるが、今後、戸建住宅の買取再販事業への参入意向を表明する企業もある。

# 金融庁の官民ラウンドテーブル報告書

## 【金融庁の官民ラウンドテーブル報告書】

高齢者の住宅資産を活用した安全・安心な老後の生活環境の形成を図る上で、金融機関の担保評価実務の改善等も期待されるところであり、金融、行政、関係業界とともに議論の深化、取り組みの拡大等を提言

高齢化社会において、家計の資金的な対応力を向上させていく観点からも中古住宅売買市場に注目。

### ○金融庁の官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会報告書（平成25年5月13日）

- ・「本作業部会では、中立的かつ専門的な立場から住宅の劣化状況や欠陥の有無等を診断するインスペクションの実施（住宅性能評価の付与を含む）を通じて、担保住宅の品質が確認しやすくなることや、この確認結果を踏まえて、中古住宅の価格形成がなされていく重要性が共有された。」
- ・「本作業部会では、国土交通省の各種取組みを通じて、そのような形で中古住宅売買市場の機能が向上した場合には、リバースモーゲージの証券化を行うファンドや、担保となっている住宅の購入・転売を行うファンドが、民間ならびに政府系金融機関によって創設されていく途が広がっていくものと認識された。これらを踏まえ、関係業態と金融庁は、国土交通省住宅局長の私的勉強会として開催されている「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」に参画し、現状報告や意見表明を行っている」
- ・「本作業部会では中古住宅の資金化を円滑にするという中長期的な観点から、中古住宅の売買市場の整備状況の把握に努めるとともに、民間金融機関と政府系金融機関の間における担保割れリスク共有の健全なあり方について、住宅建築や住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながら検討を深めていく重要性が共有された。」



# 高齢者の住宅資産活用に係る民間事業者の動向

- ・我が国の主要都市におけるリバースモーゲージの潜在的市場規模は、56兆円(大手金融機関推計)
- ・金融庁官民ラウンドテーブル、当省の中古住宅の流通促進・活用に関する研究会の議論等を踏まえ、A銀行において新たなリバースモーゲージ商品も登場したところ。(5月20日発表)
- ・今後、金融機関が住宅の建物部分に担保としての価値を認める場合、これらの資産を担保にした金融の利用可能性が広がる。

	A銀行	B信託銀行	C銀行
融資対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・満55歳以上(終身)</li> <li>・土地資産額に一定の制限あり。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・満60歳以上80歳未満</li> <li>・一人or夫婦二人暮らし</li> <li>・土地資産額に一定の制限あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・満55歳以上(終身) (契約時55歳以上80歳以下)</li> <li>・年収に一定の制限あり。</li> </ul>
資金用途		自由	
利用可能額	土地評価額以内に契約極度額を設定。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地評価額の50%以内</li> <li>・65歳未満までカードローン(※)可</li> <li>(※)土地評価額の10%以内</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地評価額の50~70%</li> <li>(年齢/地域により掛目変動)</li> </ul>
返済	<ul style="list-style-type: none"> <li>・死亡時に物件売却による一括返済(手元資金による返済も可)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・死亡時に物件売却による一括返済(手元資金による返済も可)</li> <li>・同居の配偶者による債務継承は許容(審査を経た配偶者の借換)</li> </ul>	
利息返済	元加方式	元加方式	毎月利息徴求
保証会社	保証会社保証	なし	
担保条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建て</li> <li>・根抵当権設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建て(マンション不可)</li> <li>・根抵当権:契約極度額の120%以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建て(マンション可)</li> <li>・根抵当権:契約極度額の110%</li> </ul>
対象地域	東京をはじめとした都市圏	同左	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建て:全国</li> <li>・マンション:東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪市、京都市、神戸市</li> </ul>
その他	推定法定相続人全員から書面による同意取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法定相続人全員から書面同意取得</li> <li>・遺言信託が必須</li> <li>・年に1度の面談実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続人からの書面同意取得</li> <li>・定期的な面談不要</li> </ul>

注)A銀行は、7月を目処に取扱開始予定

# 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)の設置

## 趣旨・目的

適切な建物評価基準・指針の策定、当該基準・指針の中古住宅の融資審査における活用方法、リフォーム一体型ローン等リフォームローンの提供などについて、住宅金融支援機構、民間金融機関、不動産事業者等により、個別課題についての情報交換を行う。

## 議論の内容(予定)

- ・中古住宅流通市場活性化に関する政策情報の提供  
(建物評価基準・指針の策定、当該基準・指針の中古住宅の融資審査における活用方法、改善された建物評価手法についてのDCF法による検証結果、リフォームによる質の向上を担保評価に反映するための評価方法等)
- ・リフォーム一体型ローン、リフォームローン、リバースモーゲージ等を含めたローン商品の提供について
- ・その他