

# 中古住宅流通市場活性化に向けた取組について

---

土地・建設産業局

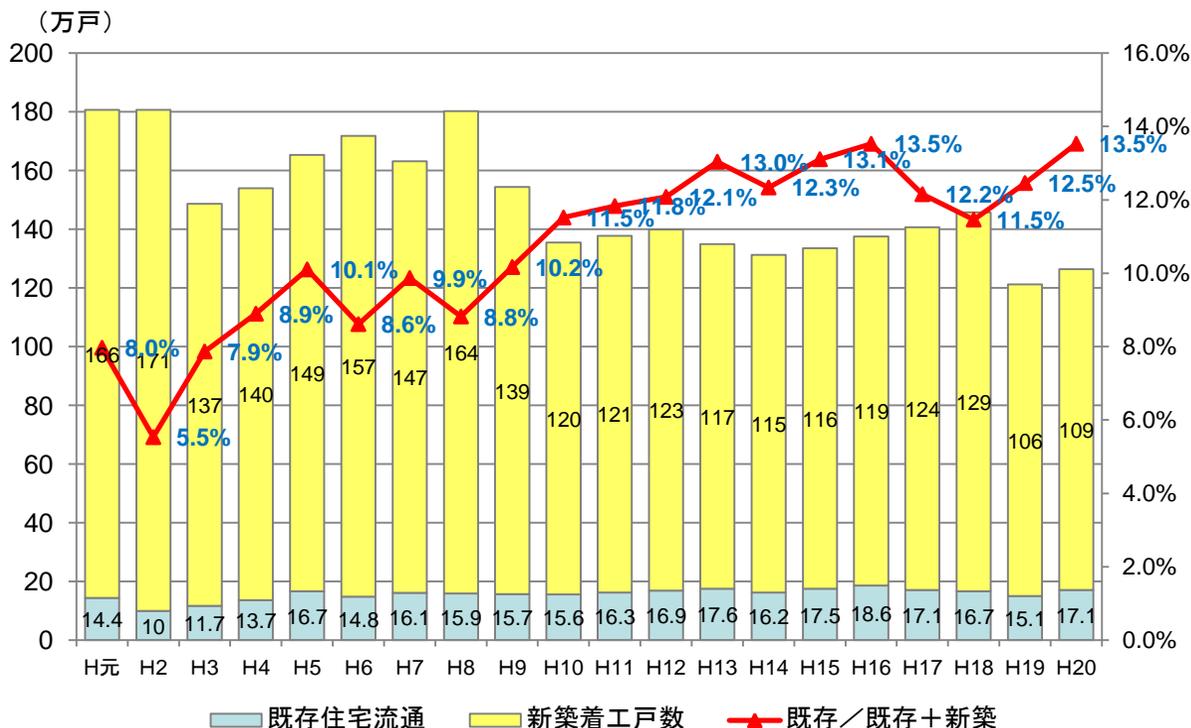
不動産課

平成26年5月

# 中古住宅流通市場の現状

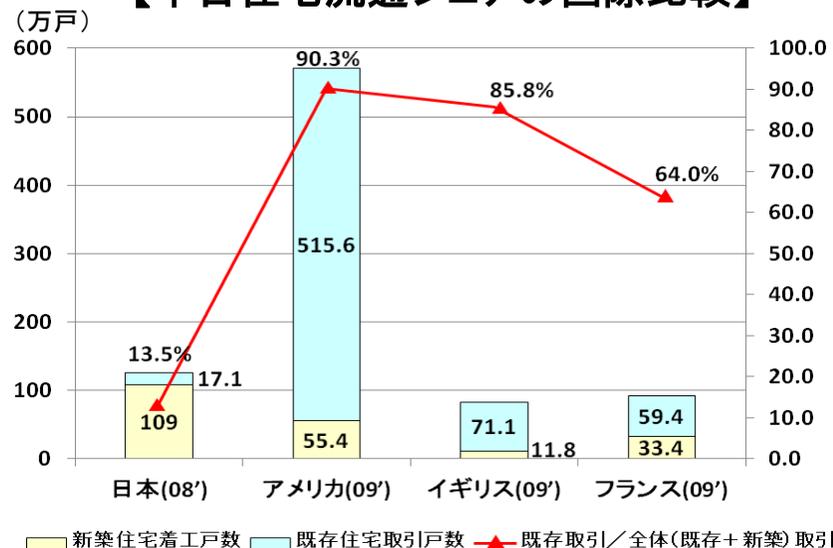
○ 全住宅流通量(新築着工+中古住宅流通)に占める中古住宅流通のシェアは約13.5%(平成20年)であり、欧米諸国と比べると極めて低い水準にある。

## 【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)

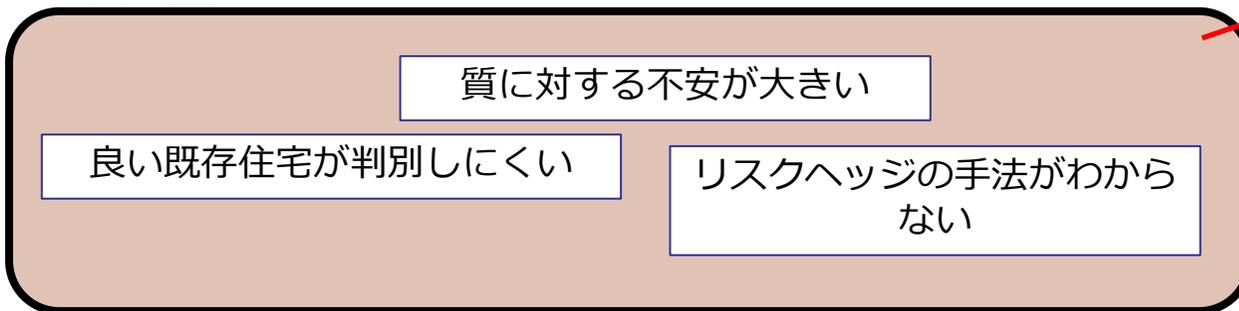
フランス:運輸・設備・観光・海洋省(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

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%が調査対象からめると推計している。

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。

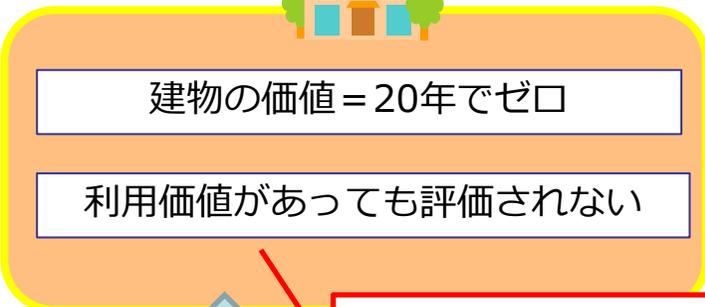
# 中古住宅市場の問題点

## ○買い主

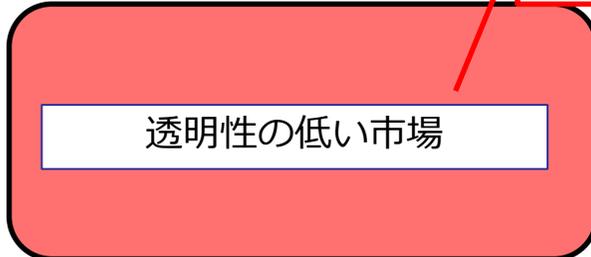


取引の不安の解消(③)

## ○建物評価



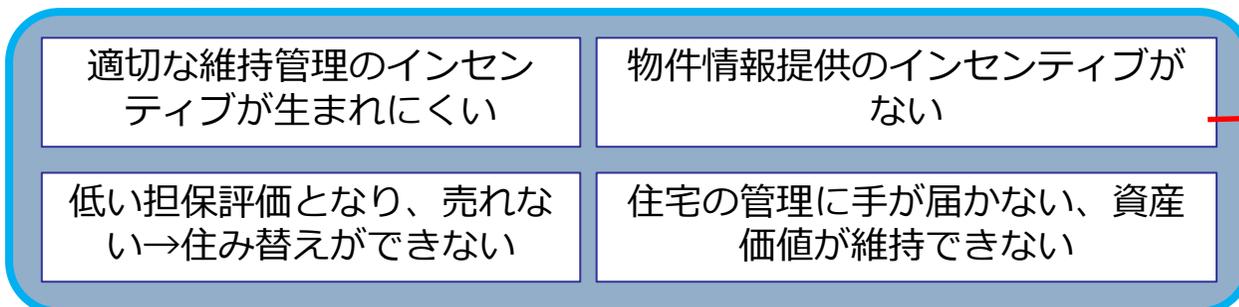
## ○中古住宅市場



情報提供体制の整備(②)

あるべき建物評価の検討・普及(①)

## ○売主 (所有者)



情報提供の促進(③)

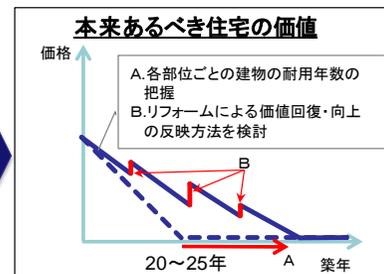
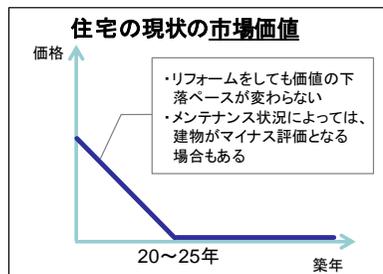
# ①あるべき建物評価の検討・普及

## 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 概要

### 検討の背景・目的

中古戸建て住宅の流通市場においては、全ての住宅が一律に経年減価し、**築後20～25年程度で市場価値がゼロ**となる慣行が存在。

中古戸建て住宅の流通時における評価について、「人が居住する」という**住宅本来の機能に着目した価値(使用価値)**に係る評価のあり方を提言。



### 建物評価の基本的な考え方

以下のとおり**原価法の運用改善・精緻化**を図る

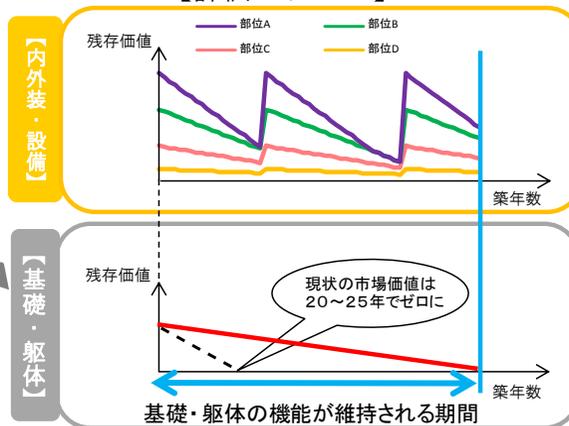
①住宅を大きく**基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分し**、それぞれの部位の特性に応じて評価の上合算

②**基礎・躯体**は性能に応じて**20年より長い耐用年数**を設定

- ※参考となる数値・・・長期優良住宅:100年超
- ・劣化対策等級3:75～90年
- ・劣化対策等級2:50～60年

インスペクション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、**評価上の経過年数(実質的経過年数)**を設定

### 【評価のイメージ】



③適切な**内外装・設備の補修等**を行えば、基礎・躯体の機能が失われない限り**住宅の使用価値は何度でも回復・向上**するものととらえて評価に反映

### 建物評価の改善に向けたプロセス

部位別の再調達原価や耐用年数を設定する際の参考となる数値等をまとめた**附属データ集を指針とともに提示**。今後宅建業者等が評価を行う際の参考として活用されることを期待。

指針に示した評価手法を市場に定着させるため、今後宅建業者や不動産鑑定士が用いる評価ツールや実務指針を検討。これらの対応を踏まえ、金融機関における担保評価のあり方の見直しも期待。

本指針に基づいて算出した評価額(**参考価格**)や**実質的経過年数等の指標**の提示方法もあわせて検討。

### 【実質的経過年数の活用イメージ】

＜「実質的経過年数」が市場に定着した場合＞

売主	物件X	買主	物件A	物件B
	築25年		築40年	築25年
	実質的経過年数 10年		実質的経過年数 10年	実質的経過年数 25年
	●●円		▲▲円	▼▼円
	水回りなどをリフォームしたけれど、買う人はどう見てくれるかしら・・・		築年数は異なるが、建物の状態に近い	築年数は近いが、建物の状態が異なる
			＜定期的なリフォームを実施＞	＜リフォーム未実施＞

# 中古住宅の建物評価・担保評価についての検討体制について

中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会の成果は、宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニュアル」及び（公社）不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備に反映することとし、さらに、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルでの議論によって金融機関において活用されることが期待される。

## 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

鑑定評価基準におけるストック型社会（中古住宅流通促進等）における鑑定評価ニーズへの対応等について検討

- 不動産鑑定評価基準の改正

（公社）不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備

検討結果を反映

戸建て住宅価格査定マニュアルの改訂（H26年度）

既存住宅の建物評価の改善

・建物の売買の局面

・建物の担保評価の局面

## 中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会（H25年度）

（あるべき）適切な建物評価を目指した理論的・不動産取引における実務の観点からの検討

- 原価法における建物評価方法の改善のあり方を検討  
建物評価手法の改善に向けた指針の策定

報告

## 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（H25、26年度）

金融実務・不動産取引実務の観点からのディスカッションの場

- 中古住宅の建物評価改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着されるための方策等を議論

②情報提供体制の整備

不動産流通市場における情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討

○不動産に係る性能・品質、履歴、価格など市場に分散している不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理・提供する情報ストックシステムを整備することで、消費者に情報が適時適切に提供される透明性の高い不動産流通市場を形成し、取引の円滑化及び活性化を図る。

＜宅建業者がレイズ画面から情報ストックシステムを閲覧する場合の画面イメージ＞

物件(住所)付近の学校、病院等の周辺施設を地図上に表示

レイズに登録された住所を基に、閲覧している物件の位置を画面上に表示

物件周辺の用途地域、建ぺい率、容積率を表示

The screenshot displays a real estate information system interface. At the top, it shows the address '東京都〇〇区××町1丁目1-1'. The main area is a map with various colored zones (e.g., 市化:1中, 市化:1住, 市化:1低, 市化:2住, 市化:1中, 市化:1低, 市化:1住, 市化:近商, 市化:1低). A red box highlights a specific property on the map. To the right, there is a 'グラフ表示' (Graph Display) section showing a line graph of '価格推移(選択エリア・同一県内平均)' (Price Trend) and a table of '過去の成約価格' (Past Transaction Prices) with columns for '前回' (Previous), '前々回' (Two Previous), and '新築時' (New Construction) with corresponding prices. Below the graph is a '周辺情報' (Surrounding Information) section listing nearby facilities like '〇〇総合病院' (〇〇 General Hospital), '〇〇小学校' (〇〇 Elementary School), '〇〇スーパー' (〇〇 Supermarket), and '〇〇区役所' (〇〇 Ward Office) with their distances. At the bottom, there is a table of nearby properties with columns for '所在地' (Location), '用途' (Use), '面積' (Area), '価格' (Price), '築年' (Year Built), '構造' (Structure), '用途' (Use), '間隔' (Interval), '方位' (Direction), '建ぺい率' (Floor Area Ratio), '容積率' (Floor Area Ratio), and '取引時期' (Transaction Period).

RMI等の情報を基に周辺地域の月別価格推移を表示

レイズ上で閲覧している物件の過去の成約価格を表示

周辺施設との距離を表示

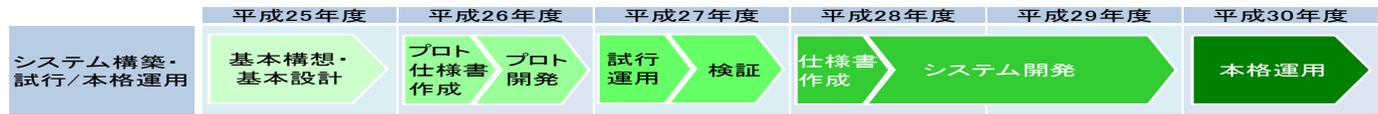
閲覧している物件の住宅履歴情報、マンション管理情報等へのリンクを表示

周辺の不動産取引価格を表形式で表示

資料:国土交通省土地総合情報システムHP

システム構築・運用に向けた想定スケジュール

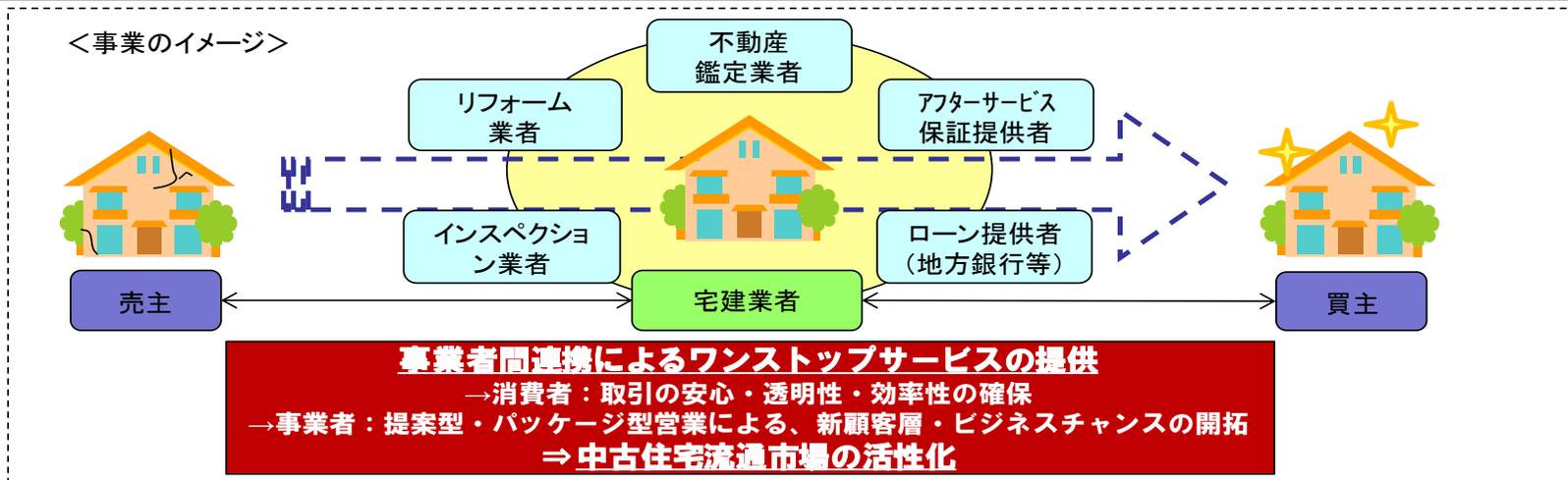
○本格運用に先立ち、平成27年度に一部地域におけるシステムの試行運用・検証を実施予定(平成26年度は試行運用のためのプロトタイプシステムを構築)。当該検証を踏まえ、平成28年度以降に本格運用に向け検討を実施。



### ③取引の不安の解消・情報提供の推進

## 事業者間連携による不動産流通システム改革の推進

- 中古住宅取引に臨む消費者はインスペクション（建物検査）、リフォーム、鑑定評価等多様なサービスを望んでいるが、仲介業者等から適切な助言を受けられないケースがあり、中古住宅取引を阻害する要因となっている。
- 宅建業者と関連事業者の連携によるワンストップサービスの提供を促進することで、消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備し、不動産流通市場の活性化を図る。



### ＜H24,25に上記事業のため設立された協議会＞

NO	連携体名称	主な構成メンバー	NO	連携体名称	主な構成メンバー
1	北海道既存住宅流通促進協議会	(公社)北海道宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会北海道本部、(社)北海道不動産鑑定士協会、㈱日本住宅保証検査機構 等	8	近畿圏不動産流通活性化協議会 (大阪・京都・滋賀・和歌山)	宅地建物取引業協会(大阪・京都・滋賀・和歌山)、㈱大阪宅建サポートセンター、㈱日本住宅保証検査機構、㈱関西アーバン銀行 等
2	東北地区中古住宅流通促進協議会	東北各県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会東北各県本部、建設産業専門団体東北地区連合会、リノベーション住宅推進協議会東北部会 等	9	関西不動産流通活性化連携協議会 (大阪・京都・滋賀・和歌山)	全日本不動産協会近畿地区協議会(大阪、京都、滋賀、和歌山)、㈱日本住宅保証検査機構、住宅保証機構㈱、㈱住宅あんしん保証 等
3	首都圏既存住宅流通推進協議会	宅地建物取引業協会(東京、神奈川、埼玉、千葉)、既存住宅インスペクター教育研究会の構成員、(公社)東京都不動産鑑定士協会、(一社)神奈川県不動産鑑定士協会 等	10	建築・住宅支援センター協議会 (奈良)	(公社)奈良県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会奈良県本部、奈良県建築共同組合、(一社)奈良県建築士会 等
4	甲信越地区中古住宅流通促進協議会	甲信越各県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会新潟県本部、㈱住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会、㈱日本住宅保証検査機構 等	11	兵庫既存住宅活性協議会	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会兵庫県本部、(一社)兵庫県建築士事務所協会、(公社)兵庫県建築士会 等
5	富山県中古住宅流通促進協議会	(社)富山県宅地建物取引業協会、(社)全日本不動産協会富山県本部、(公社)富山県不動産鑑定士協会、地域6金融機関 等	12	不動産コンシェルジュ中国地区協議会	中国各県宅地建物取引業協会、㈱日本住宅保証検査機構、住宅保証機構㈱、㈱広島銀行 等
6	静岡不動産流通活性化協議会	(公社)静岡県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会静岡県本部、(公社)静岡県不動産鑑定士協会、静岡県土地家屋調査士会 等	13	四国中古住宅流通促進事業協議会	四国各県宅地建物取引業協会、NPO法人香川県定期借地借家権推進機構、NPO法人徳島県定借推進機構、(一社)住まい教育推進協会 等
7	既存住宅品質サポートセンター (愛知・岐阜)	(公社)全日本不動産協会愛知県本部、(公社)愛知県不動産鑑定士協会、㈱日本住宅保証検査機構、㈱あんしん住宅保証 等	14	九州・住宅流通促進協議会	宅地建物取引業協会(福岡、長崎、大分、宮崎、鹿児島、沖縄)、(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会、㈱エスコロー・エージェント・ジャパン、ハイアス&カンパニー㈱ 等

### ③取引の不安の解消・情報提供の推進

## 平成24・25年度 事業者間連携協議会の活動

- 各地域において、インスペクションやリフォーム等の関連事業者と宅建業者が連携して協議会を設立し、消費者が中古住宅取引に係る種々のサービスを利用しやすくなるよう、パッケージ商品の開発や人材育成を通じてワンストップのサービス提供を実現するビジネスモデルを構築。
- さらに、連携体制を活かし、空家の流通等の地域課題の解決や中古住宅の価値向上に取り組む協議会も出てきている。

### パッケージ商品の開発

〈近畿圏不動産流通活性化協議会〉  
 インスペクション、瑕疵保険、リフォーム見積もり、住宅履歴等のサービスをパッケージ商品(「ワンステート」)を開発、提供開始。

〈富山県中古住宅流通促進協議会〉  
 金融機関との連携により金利優遇を含むリフォーム一体型住宅ローンの開発、提供開始。

※金利優遇により、建物検査等パッケージ商品に係る費用がカバーされるケースもある。

〈近畿圏不動産流通活性化協議会〉

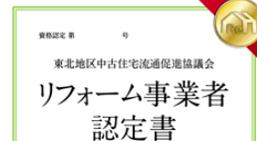


### 人材育成等による連携体制の構築

〈東北地区中古住宅流通促進協議会〉  
 講習会受講や認定基準等に基づき、協議会の認定を受けたリフォーム事業者が宅建業者と連携し、サービスをスムーズに提供する体制を構築。

〈首都圏既存住宅流通推進協議会〉  
 「既存住宅アドバイザー講習会」等により、インスペクション、瑕疵保険等の知識を有し、流通場面で連携可能な人材を育成し、サービスの提供体制を整備。

〈東北地区中古住宅流通促進協議会〉



〈リフォーム事業者認定基準〉

- ①建設業の許可
- ②建築士事務所登録
- ③瑕疵保険検査会社への登録
- ④建設工事賠償責任保険への加入
- ⑤業法違反などの指導の有無
- ⑥耐震基準適合証明書の発行実績
- ⑦フラット適合技術者の在籍

### 地域課題の解決

〈建築・住宅支援センター協議会(奈良)〉  
 明日香村等自治体と連携し、空き家のインスペクションを行い、その結果を公開し空き家の流通を促進。

〈四国中古住宅流通促進事業協議会〉  
 空き家の所有者の実態を把握し、定期借家契約を活用して、空き家の流通を促進。

〈建築・住宅支援センター協議会〉



### 中古住宅の価値向上

〈甲信越地区中古住宅流通促進協議会〉  
 インスペクション、瑕疵保険付保、住宅履歴管理を行った住宅を「良品R住宅」として認定し、流通を促進。

〈静岡不動産流通活性化協議会〉  
 売り物件に瑕疵保険、シロアリ保証等を付け、情報を公開した物件を付加価値物件として推奨し流通を図る。

〈甲信越地区中古住宅流通促進協議会〉



「良品R住宅」必須条件

- ・インスペクション
- ・中古住宅売買瑕疵担保保険
- ・住宅履歴情報の蓄積管理

普及にあたっては、地域の宅建業者、リフォーム業者、建築設計事務所などによるサブ組織「良品R住宅倶楽部」を結成。

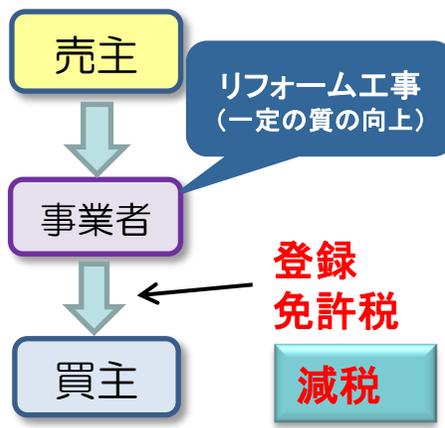
中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設する。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とする。

平成26年度税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）（適用期間：H26.4.1～H28.3.31）



中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

(参考) 左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置



耐震基準に適合することが確実である旨、申請

耐震改修工事の結果、耐震基準に適合する中古住宅に入居