

# 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会 発表資料

平成25年3月6日



一般社団法人 住宅生産団体連合会

副会長

生 江 隆 之

## 住宅生産者の住宅ストックに関する考え方

- 住まいは、私たちの生活の基盤であり、地球環境とのかかわりも深く、社会的資産としての側面も有している。  
(ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議全国大会 大会宣言抜粋)
- 住宅生産者は建築いただいた住宅(お客様)との長いお付き合いを前提としている。  
(災害時の復旧・支援を含む)
- 良質な住宅ストックの価値が正しく評価される住宅流通の市場形成を関係者と協力して推進したいと考えている。

ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議全国大会  
大 会 宣 言

住まいは、私たちの生活の基盤であり、地球環境との関わりも深く、社会的資産としての側面も有しています。しかし、わが国は経済指標の上では世界有数の水準に達しながら、未だ住生活の面において豊かさを実感している国民は少ないのではないのでしょうか。

今こそ、この国に暮らす私たちが、さまざまな問題解決とともに享受すべき真の豊かさを表現することは、内閣拡大を通して、日本経済の持続的な発展にもつながります。次のようなことが大切であると考えています。

良質な住宅ストックと住環境・コミュニティの構築  
災害に対する安全・安心の確保  
良質な住宅をつくり、きちんと手入れをし、長く大切に使う国民意識の醸成・住教育の充実  
環境負荷の低減に資する住宅の省エネルギー化や長寿命化への取り組みによる地球温暖化防止と緑豊かな国土の形成  
住宅の資産価値を高め、流通を促進する市場環境の整備  
伝統文化の承継も含めた地域の住宅産業や住生活関連サービスの振興  
福祉・医療政策との連携による高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい・まちづくり  
ライフスタイル・ライフステージの変化など様々なニーズに対応した多様な住まい方の実現  
これらを実現していくための技術開発の促進や税制・金融等の制度やインフラの整備

私たちは、これらの実現を通じて、国民一人ひとりがゆとりある豊かな住生活を楽しめるよう、国民の皆様とともに相互に連携をとりながら活動していくことを宣言します。

平成二十二年十月二十五日

## 住宅生産者のリフォームへの取り組み

- 住宅生産者は建築いただいた住宅(お客様)のリフォームや資産活用・中古住宅流通は、ストック型社会の重要なビジネスモデルとして位置付けている。
- そのために住宅(お客様)と長いお付き合いをする取り組みとして、設計～施工～アフターサービス～リフォームの一貫体制を構築し、住宅履歴情報の整備を図ってる。
- 一方で、これまで蓄積してきたノウハウ・技術力・顧客対応力等の総合力を活かして、新築時の住宅生産者と結びつきの少なくなった住宅(お客様)に、安全・安心・適切なリフォームの機会を提供する取り組みもある。

## 社会環境の変化

世帯数・世帯構成の変化  
新耐震以降の住宅6割超  
空き家問題 …等

## リフォーム市場の活性化

大規模リフォームの誘導  
性能向上リフォームの誘導  
中古住宅市場の活性化

## 異業種からの参入と連携

新たな魅力付けの期待感  
事業者間のコラボ  
社会的ルールの必要性

## ストックビジネスの多様化

- リフォーム
- 性能向上リフォーム
- リノベーション
- コンバージョン
- 増改築・減築
- シェアハウス
- 移住・住替 …等

ビジネスモデルの多様化  
に対応した支援策

## 活性化にむけたインフラ整備

- 優良リフォームが建物価値に反映される市場形成
- 優良リフォームのための金融支援策、税制優遇
- 安心リフォームのための品質保証のしくみ整備
- 技術者・技能者の養成
- 増改築への規制緩和
- 診断・性能向上技術の開発
- 消費者への情報提供

## 消費者が安心できるリフォーム

- 瑕疵担保責任・保証
- アフターサービス体制
- 住宅履歴情報管理
- 既存住宅性能評価
- 総合力
- 技術力
- 品質保証のしくみ整備
- 人材の育成

# ■住宅の資産価値維持・向上の取り組み



住宅生産団体連合会

## ■成熟社会の到来

- ・人口問題－少子高齢化－社会保障費の増大－多様なライフスタイル
- ・環境問題－資源の有効活用－ストック型社会－持続可能な暮らし
- ・情報社会－経済の成熟－情報・サービス産業－スマートシティ

## ■住宅メーカーの役割

- ・生活価値
- ・ストック価値
- ・エリア価値の向上

### ◇フロービジネス

- ・長期優良住宅、低炭素住宅、ゼロエネルギー住宅、スマートハウス、スマートシティ、環境共生、健康増進住宅、高齢者住宅など多様なライフスタイル・ニーズへの対応

### ◇ストックビジネス

- ・メンテナンス、リフォーム、買取再販・住み替え支援など、金融(リバースモーゲージ・ファミリートラスト) 太陽光発電ビジネスなど

## ■住宅資産活用の選択肢

- ・売却: 既存住宅の評価→流通→住み替え(適正な評価・流通市場の整備etc)
- ・賃貸: 良質なストック→適正な賃料→住み替え(定期借家の整備・支援etc)
- ・金融: 住宅資産の流動化(リバースモーゲージ・ファミリートラストetc)

# ■住宅の資産価値維持・向上の取り組み

## I. 優良ストック住宅推進協議会について

- 2008年7月29日、大手住宅メーカー9社により設立(現在10社)
- 設立の背景
  - ・2006年「住生活基本法」、2009年「長期優良住宅の普及促進に関する法律」
  - ・少子高齢化、環境問題などの社会変化



### 優良なストックの流通市場の整備

管理項目	H20.8～ H21.6	H21.7～ H22.6	H22.7～ H23.6	H23.7～ H24.6	H24.7～ H25.1(6ヶ月間)	トータル累計
査定	1,404	2,238	2,876	3,710	2,541	12,769
専任売媒介	117	388	526	695	488	2,214
売り成約	50	233	331	476	321	1,411

### 優良ストック住宅(ブランド名:スムストック)の定義

- ・住宅履歴データベースを保有していること
- ・50年以上のメンテナンスプログラムの保有と実施
- ・新耐震基準レベルの耐震性を保持していること



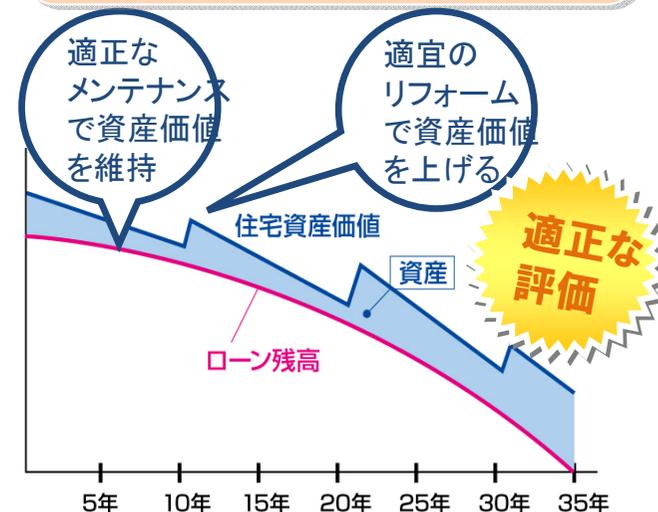
## スムストックの5つのポイント

- ①優良ストック住宅の**基準**を定め、適合物件をスムストックと認定
- ②**スケルトン・インフィル**に分けて**査定**し、償却期間をスケルトンは50年、インフィルは15年として査定(スケルトン6割:インフィル4割)



- ③間取りの使いやすさ、設備のレベル、住宅履歴の有無等 **きめ細かい査定項目**を設定
- ④**土地と建物を分けて査定**し、建物の価値が明確化
- ⑤査定の**公平性・客観性**を保つために販売資格者を養成し **資格者による査定** (販売士数約1,500名(2012年))

### 適正な査定による資産価値評価



### ●税制・金融上の支援措置

良質な中古住宅が長期優良住宅の認定を受けて流通が促進されるように、税制・金融面からの支援措置を望む。

## Ⅱ. その他各社のストック事業への取り組み

### ①買取再生販売

自社で販売した物件を買い取り、リフォームした上で保証を付保して再分譲する。

⇒循環型社会への対応

- ・「再築システムの家」
- ・再生住宅「エバーループ」
- ・買取再生販売制度「ホームエバー」

\* 事業者が買い取る場合の消費税や不動産取得税の非課税化が望まれる。

### ②流通促進

自社で販売した物件については履歴情報がしっかりしており、売却後の再保証や借り上げなどの事業展開がスムーズ

- ・売却安心システム
- ・売却された後の再保証システム
- ・マイホーム借り上げ制度
- ・移住・住みかえ支援機構との連携

## Ⅲ. 高齢者等の持ち家資産の活用について

今後、適正な資産評価制度の普及や資産価値補完制度の整備、金融制度緩和などの課題を解決し、高齢者の住宅資産が有効に活用されることが望ましい。

- ・住宅資産価値を活かした金融制度の拡充(エクイティファイナンスなど)
- ・リバースモーゲージローン普及の課題(3大リスクへの対応など)
- ・信託方式を活用した住宅資産のフロー化(ファミリートラストなど)