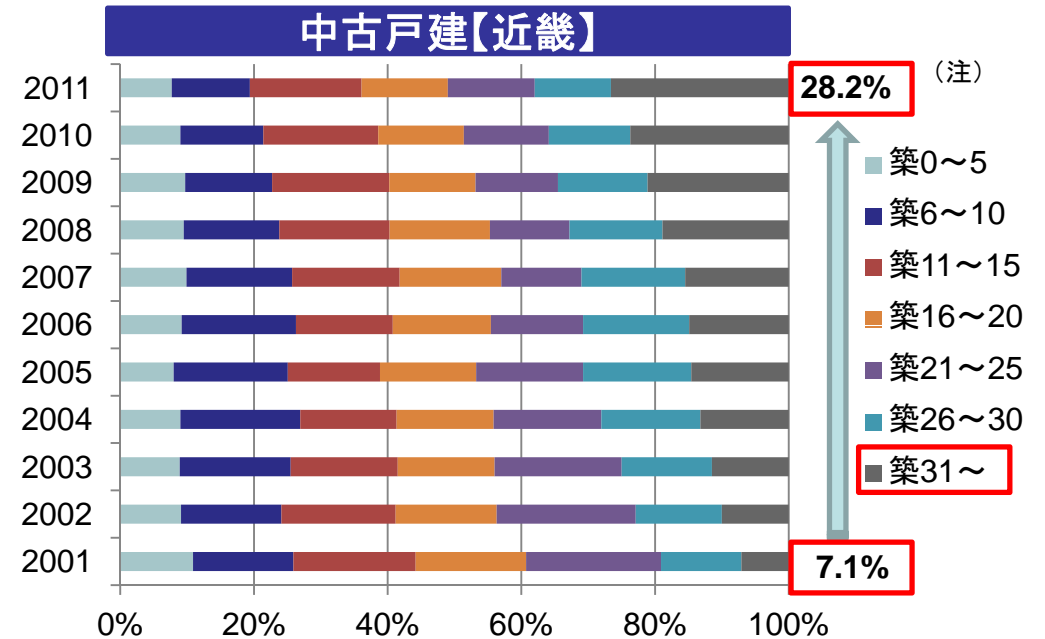
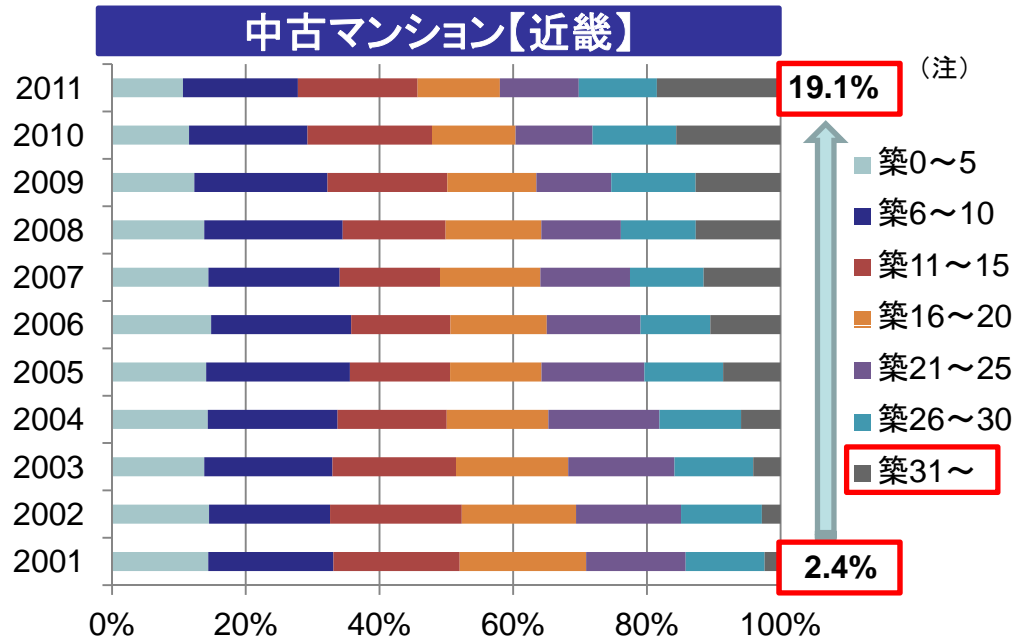
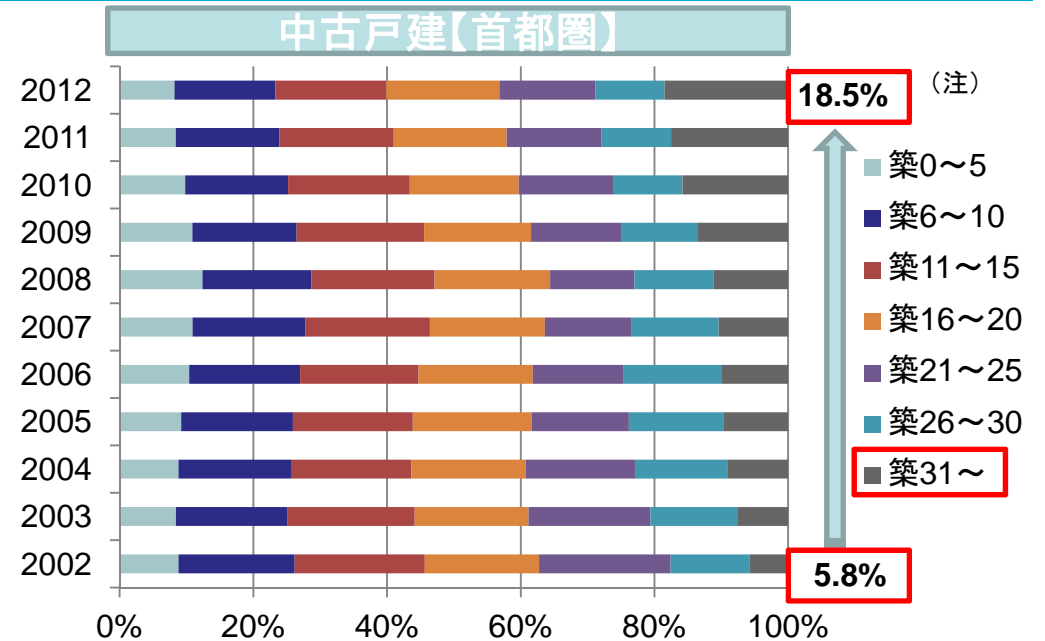
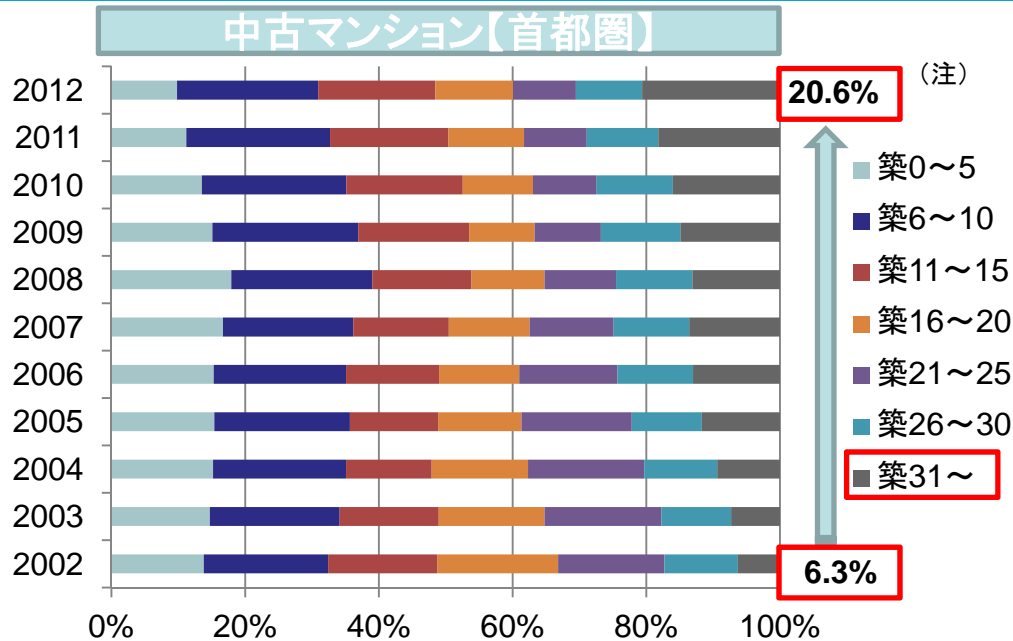


# 参考資料

---

# 築30年超過中古住宅の成約比率推移



(注)：比率推移は、築年数情報の登録率変動にも影響を受ける為、成約件数の変動のみを表すものではない。

出典：(財)東日本不動産流通機構(社)近畿圏不動産流通機構

## 価格評価手法に関するヒアリング結果

物件種別		主な評価方法
一戸建	建物(新築・中古)	原価法
	土地	取引事例比較法
マンション(新築・中古)		取引事例比較法

【売買・担保における価格評価手法の現状(不動産業者14社、金融5社ヒアリング)に基づく】

- 一戸建て住宅の場合は、売買、担保価値の評価において、構造毎の建築単価や耐用年数に応じた原価法(木造の場合の耐用年数22年等)を用いることが多い。
- リフォームの場合、リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する指標・手法に乏しいため、リフォームによる価値上昇の評価を行わないことが多い。(増築・増床は原価法により評価額を算出する場合もある。)

※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する例がある。

# 評価・査定システムにおける建物評価方法(東京カンテイ提供資料)

## 《金融機関向け評価システムの操作画面》

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 居室

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 平成  年  月  建築年月不明

増改築年月 平成  年  月

経過年数算定の基準  建築年月により算定  増改築年月により算定  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)

観察増・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

## 《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/㎡	188,000 円/㎡	208,000 円/㎡	208,000 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

・建物グレード、構造の運用方法は金融機関の担保評価規程により異なります。

・再調達原価、総耐用年数、残価率、経年減価の方法(定額法・定率法)は、金融機関の担保評価規程に合わせて独自に設定している場合があります。

・増築、改築の評価方法は金融機関の担保評価規程によって異なります。

# スムストック査定方式(特許)

スムストックは、協議会の定める『3原則』によって定義され、『3手法』によって査定・販売が行われています。

## スムストックの3原則

- ① 住宅履歴データベースの保有
- ② 50年以上のメンテナンスプログラム
- ③ 新耐震基準レベルの耐震性の保持

## スムストックの3手法

※流通耐用年数。経過後は残価格10%

- ① スムストック住宅販売士が査定から販売まで行なう
- ② スケルトン(6割・50年<sup>※</sup>)インフィル(4割・15年<sup>※</sup>)に分ける
- ③ 建物価額と土地価額を分けて表示

## スムストック査定方式

スムストック査定の査定法は特許登録済

特許番号: 第4514300号

登録日: 平成22年5月21日

建物査定については、**原則、新築時の請負金額(税抜)**をベースに、住宅履歴情報・メンテ・リフォームの状況等を反映して算定します。

$$\text{査定価格} = \left( \text{建物査定} \left\{ \frac{\text{①スケルトン現在価値} \times \text{増1} + \text{②インフィル現在価値} \times \text{増2} + \text{③各種調整率とメンテナンス調整額}}{\text{A再調達価格} \times \text{B現価率} \times \text{増}} \right\} \times \text{C機能調整率} \times \text{D可変補正率} \times \text{E外構補正率} \times \text{H1建物市場性比率①} \times \text{H2建物市場性比率②} \times \text{I建築年数調整率} \times \text{Jメンテナンス調整額} \right) + \text{土地査定} \times \text{流通性比率} \quad (0.9 \sim 1.1)$$

### A 再調達価格

請負金額をもとに建築費倍率を乗じて物価調整

### B 現価率

流通耐用年数に基づき経年を反映した価格を算出

### 増

増築部分も現在価値を算出

### F 観察補正率

0.8~1.2

インフィル部分の状態に関して、購入者の視点で観察して評価し反映させる補正率  
※外装の状態についても評価。

### G リフォーム加算

インフィル部分のリフォームが査定の15年以内に行われた物件に対して実額で評価。(住宅メーカー提携会社によるリフォームは7割評価)

例:5年前に300万でリフォームした場合  
加算額= 300万円 × 0.7 × (1-0.06 × 5年)=147万円  
現在価値

### C 機能調整率 0.85~1.1

「①収納」「②通風」「③採光」「④機能性」に関する評価を反映した補正率

### D 可変補正率 0.85~1.05

間取りの可変性を評価して反映させる補正率

### E 外構補正率 0.9~1.2

外構の状況を評価して反映させる補正率

### H1 建物市場性比率① 0.85~1.2

今まで見てきた価格補正のほかに、売却時の社会的・時代的・地域的ニーズがあり、その事による市場への訴求力の差異を評価する補正率

### H2 建物市場性比率② 101%or102%

住宅履歴書の有無を評価する補正率

### I 建築年数調整率0.82~1.0

築5年以内の売却物件に対する一般的な取引事情などによる特別補正率

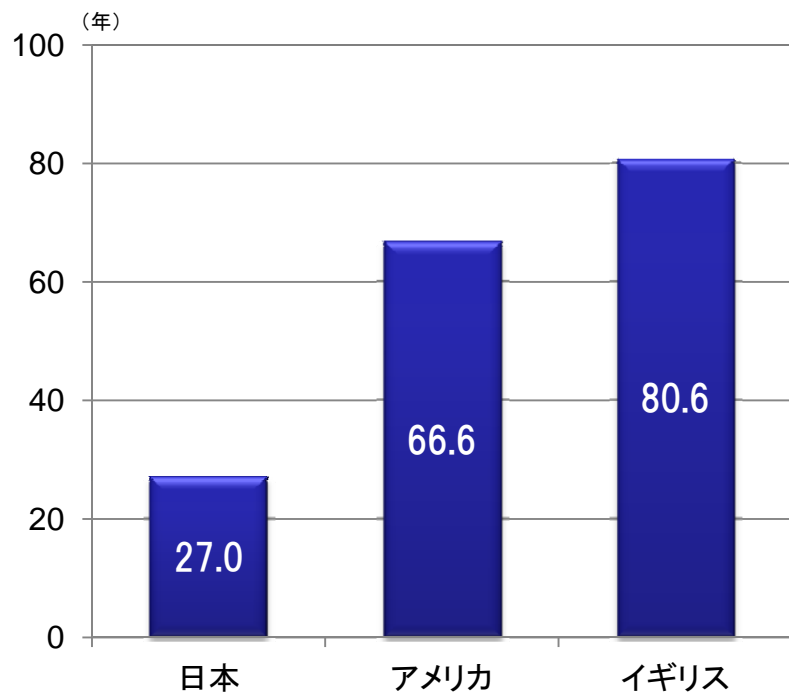
### J メンテナンス調整額

屋根・ベランダ防水及び外壁塗装・防蟻対策に関しては、それぞれの仕様による耐用年数に対し減価(償却)した分を求め、査定金額から減額。

# 中古住宅の適切な評価(中古住宅の寿命と資産価値)

- 欧米に比べ、住宅寿命が短い現状。
- 住宅の市場価値は、経年により減少。戸建住宅の場合、築後20年で価格はほぼゼロに。

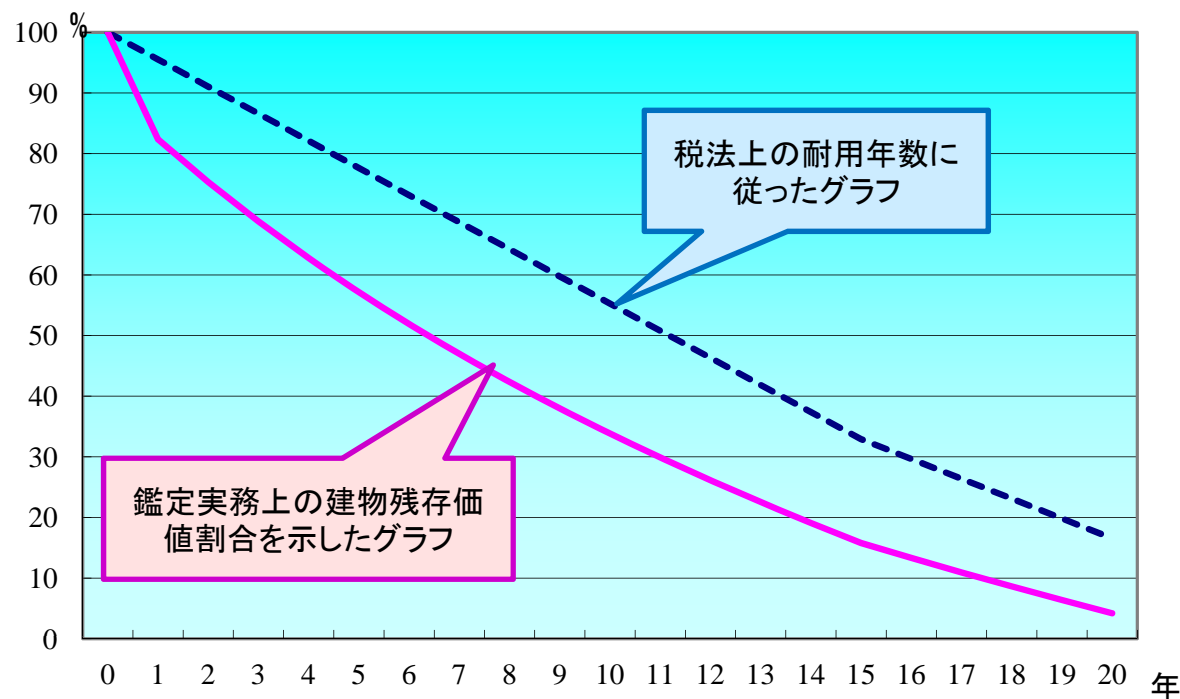
【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



(資料)  
 日本:総務省「平成15年、平成20年住宅・土地統計調査」(データ:2003年、2008年)  
 アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003、2009」  
 (データ:2003年、2009年) <http://www.census.gov/>  
 イギリス(イングランド):Communities and Local Government  
 「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001年、2007年)  
<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

【戸建住宅の残存価値率曲線】

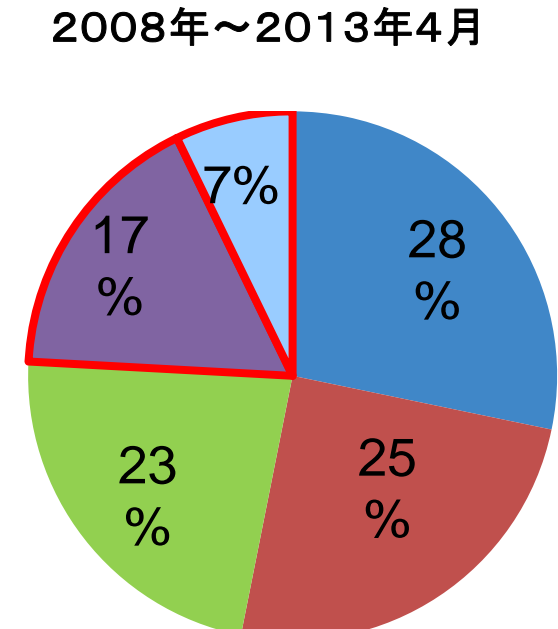
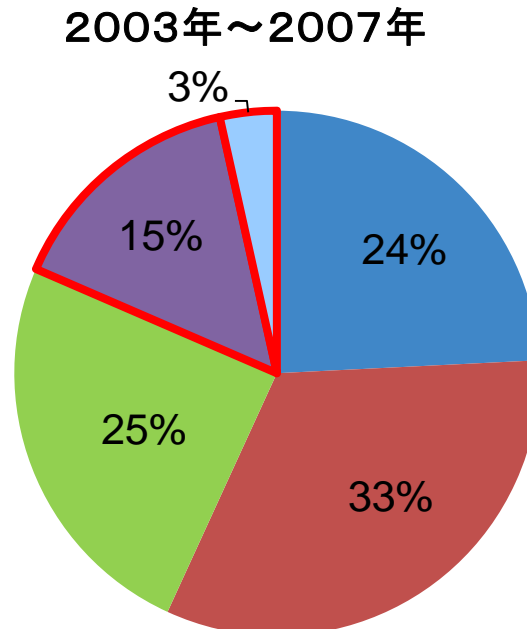
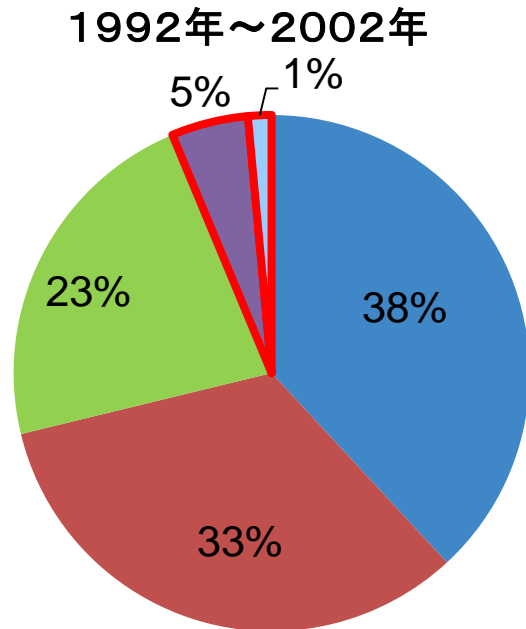


税法上のグラフよりも価値下落は早く、20年で価値がほぼゼロに

※中古住宅・リフォームトータルプラン検討会のために青山リアルティアドバイザーズ(株)において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

# 首都圏におけるレインズ成約件数(戸建て賃貸住宅)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。



## <年平均成約件数(注)>

築年数	1992年～2002年
～9年	102
10～19年	88
20～29年	60
30～39年	13
40年以上	4
合計	266

約6%

築年数	2003年～2007年
～9年	495
10～19年	667
20～29年	504
30～39年	307
40年以上	71
合計	2044

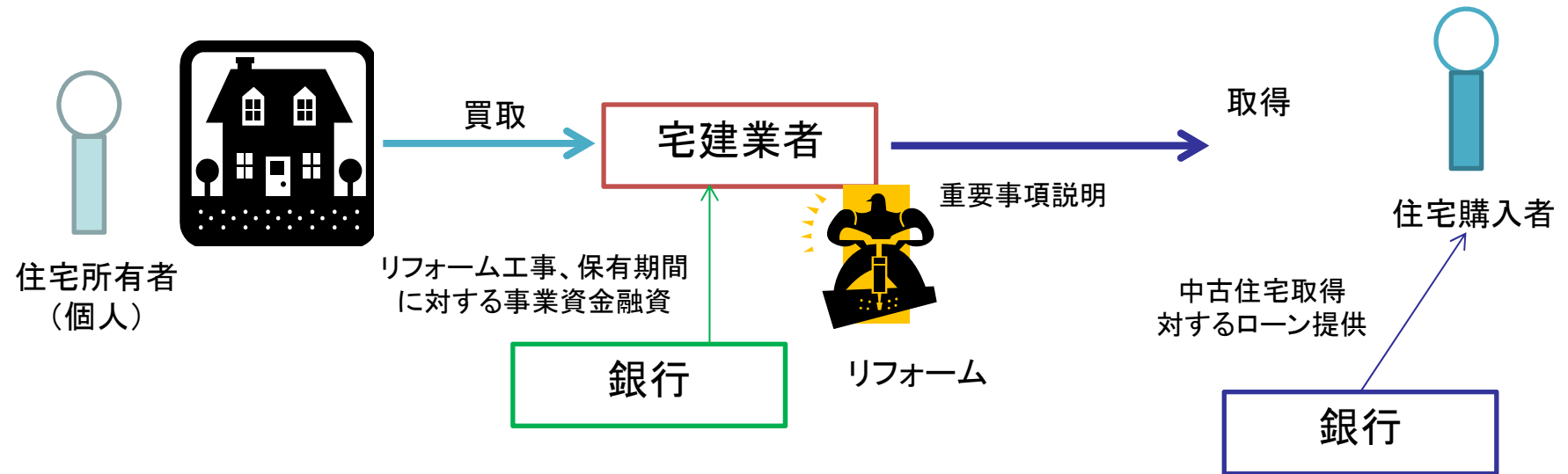
約18%

築年数	2008年～2013年4月
～9年	1382
10～19年	1217
20～29年	1112
30～39年	828
40年以上	353
合計	4892

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。

# 買取再販事業のビジネスモデル



- 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。



## 買取再販の特徴および媒介との税制上の比較

### 買取再販の特徴

売主	宅建業者	買主
<ul style="list-style-type: none"> <li>・業者相手の売り切りであり、売れ残りリスクや瑕疵のリスクについて遮断できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仲介手数料が事実上一定の媒介に比べ、買取再販では、自らの付加価値創造等により、仲介手数料を超えた利益が得られる可能性がある。(業務のロットが大きい。)</li> <li>・これまで欠陥があり、マーケットで扱いづらかった物件等についても扱うことができ、市場が広がる。</li> <li>・リフォーム業者、設計事務所等とのネットワークを構築出来る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主が宅建業者であり、瑕疵があった場合に、請求しやすい。</li> <li>・リフォーム工事について、自ら設計・関与するのではなく、プロに任せることで、安定したクオリティが確保できる。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オンバランスでの取引となり、売れ残り等のリスクが発生する。</li> <li>・瑕疵担保などの売主責任が発生する。</li> <li>・流通に係る税制負担がある。</li> </ul>	

### 媒介・買取再販の税制上の取扱比較(○:課税、×:課税されない)

	媒介		買取再販	
	登録免許税	不動産取得税	登録免許税	不動産取得税
業者	×	×	○ (物件仕入れ時)	○ (物件仕入れ時)
買主	○	○	○	○

## リフォームローンにおける割賦販売法の規制

- ・リフォーム業者が金融機関が提供するリフォームローンを斡旋することは、割賦販売法に基づく行規制により、必要な業者登録等を行わない限り実施できない。このため、ローン商品の業者と金融機関による商品の共同開発(金利優遇等)や、特定のローン商品を前提とした顧客へのリフォームの提案が困難な状況。
- ・上記規制は、平成21年の法改正時に導入されたものであり、当該改正時に、多くの銀行でリフォーム業者等とのリフォームに係る提携ローンの取扱を停止した。

### ■ 割賦販売法

#### 第二条(定義)

4 この法律において「個別信用購入あつせん」とは、カード等を利用することなく、特定の販売業者が行う購入者への商品若しくは指定権利の販売又は特定の役務提供事業者が行う役務の提供を受ける者への役務の提供を条件として、当該商品若しくは当該指定権利の代金又は当該役務の対価の全部又は一部に相当する金額の当該販売業者又は当該役務提供事業者への交付(中略)をするとともに、当該購入者又は当該役務の提供を受ける者からあらかじめ定められた時期までに当該金額を受領すること(略)をいう。

(個別信用購入あつせん業者の登録)

第三十五条の三の二十三 個別信用購入あつせんは、経済産業省に備える個別信用購入あつせん業者登録簿に登録を受けた法人(以下「登録個別信用購入あつせん業者」という。)でなければ、業として営んではならない。

その他、個人信用購入あつせん業者として登録されることにより経済産業大臣による監督の下、個別信用購入あつせんの取引条件の表示(第35条の3の2)、個別支払可能見込額の調査(第35条の3の3)、加盟店契約時等の調査(第35条の3の5条)、特定の書面交付義務(第35条の3の9)等の規制がかかり、それらに違反した場合には、主務大臣による改善命令、登録の消除に加え、所要の罰則がかかる。