

中古住宅流通促進・活用に関する研究会について

平成25年9月26日

日本再興戦略：立地競争力の更なる強化(中短期工程表)

		2013年度	2014年度	2015年度	2016年度～	KPI			
		概算要求 税制改正要望等	秋	年末	通常国会				
都市の競争力の向上①	不動産市場の整備及び居住環境の整備	分散して存在する不動産取引に必要な情報(性能・品質・履歴・価格等)を効率的に集約・管理し、消費者が求める情報を適時適切に提供できるシステムの検討(基本構想策定)		分散して存在する不動産取引に必要な情報(性能・品質・履歴・価格等)を効率的に約・管理し、消費者が求める情報を適時適切に提供できるシステムの検討・構築					
		海外投資家等のニーズを踏まえた不動産市場への投資促進に必要な不動産の諸制度(不動産関連法制等)、価格動向、運用状況(空室率等)などの情報の集約、海外への提供等							
		空きビル等既存ストックの再生・有効活用のための不動産マネジメント手法(ビジネス手法の多角化と関係者間のコーディネート等)やエリアとしての評価に関する新たな指標の検討				ガイドラインの作成・普及			
		国際基準や多様なニーズ等を踏まえた不動産鑑定評価基準、海外投資不動産鑑定評価ガイドライン等の見直し			国際基準を巡る今後の動向や市場ニーズ等に対応しうる不動産鑑定評価を行うための課題検討、これに応じた評価の精度・信頼性を確保するための環境整備				
		建物評価のあり方等の中古住宅流通促進策についての取りまとめ		<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の適切な建物評価手法についての指針策定 ・既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定及び講習の実施等による普及 ・リフォームに係る性能評価の充実(長期優良住宅化のための評価基準案の策定) ・住宅・建築物の耐震化の促進 ・老朽化した建築物の更新と併せた病院・介護・育児支援施設等の都市機能の導入支援 		居住面の環境整備の促進に向けた取組強化			・2020年までに、世界銀行のビジネス環境ランキングにおいて、日本が、現状先進国15位→3位以内に入る。 ・2020年までに、世界の都市総合ランキングにおいて、東京が、現状4位→3位以内に入る。
		不動産価格指数(住宅)の試験運用			不動産価格指数(住宅)の提供 不動産価格指数(商業用不動産)の開発・整備・提供				
		都市開発の円滑化のための効率的な地籍調査等による土地境界情報の整備の加速化			新技術やITの活用等による地籍整備の新たな促進策を検討		新たな促進策も含め、地籍整備のさらなる加速化		

日本再興戦略：国民の「健康長寿」の延伸(中短期工程表)

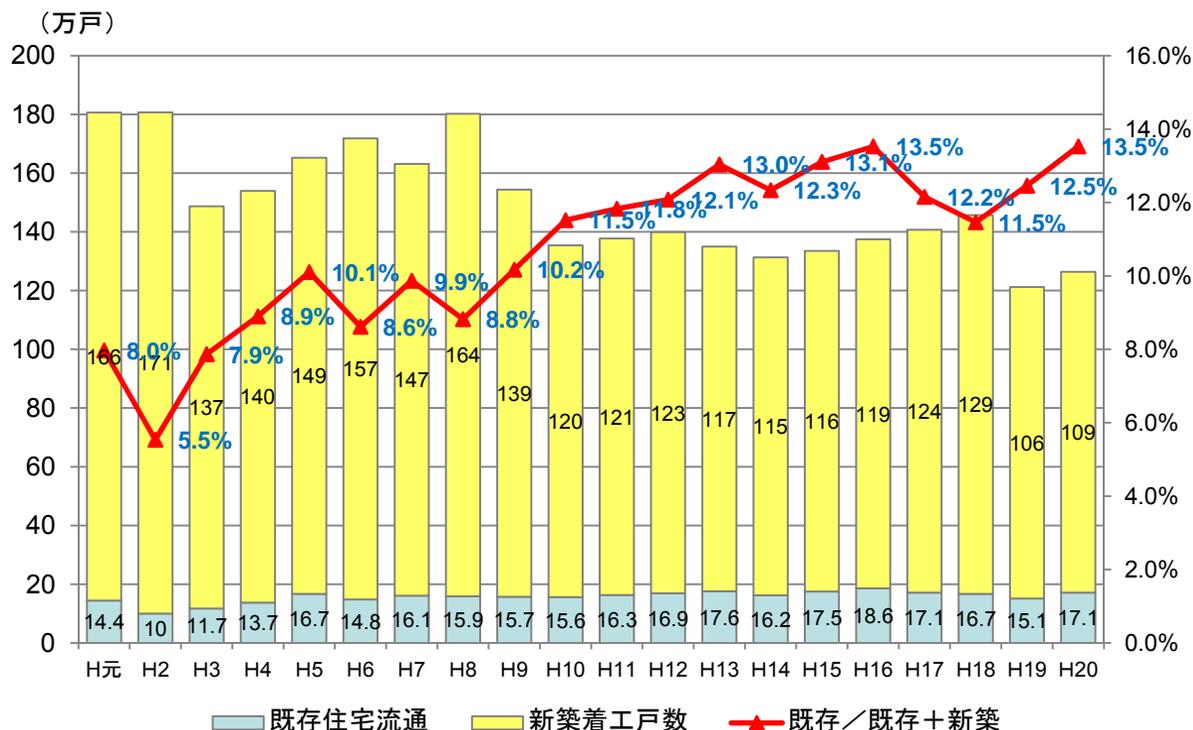
病气やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会②

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度～	KPI
	概算要求 税制改正要望等 秋 年末 通常国会				
	サービス付き高齢者向け住宅等の整備、生活拠点集約化 ICTを活用した高齢者等の見守り・生活支援の充実	・先導的プロジェクトの実施 ・全国展開			省エネ性能等に優れ、高齢者等が安心して健康に暮らしていることができる住宅・まちづくり・交通の実現(「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現し、次世代の住宅・まちづくり産業を創出する)
	サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設の整備を促進、高齢者等の居住の安定を図る先導性が高い提案を募集・支援				
	住宅・医療・福祉等の街なか誘導 都市再構築戦略検討委員会の議論を踏まえ、必要な施策の方向性を検討	・先導的プロジェクトの実施 ・全国展開			省エネ性能等に優れ、高齢者等が安心して健康に暮らしていることができる住宅・まちづくり・交通の実現(「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現し、次世代の住宅・まちづくり産業を創出する)
	都市構造のリノベーションのために必要な施策を検討・実施				
	先導的プロジェクト実施に向けた地区・手法等の検討・実施	・先導的プロジェクトの実施 ・全国展開			省エネ性能等に優れ、高齢者等が安心して健康に暮らしていることができる住宅・まちづくり・交通の実現(「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現し、次世代の住宅・まちづくり産業を創出する)
	公共住宅団地等の建替え等における福祉施設拠点化の事例収集 民間等による省エネ・省CO2技術の普及啓発に寄与する住宅等の先導的プロジェクトの募集・支援				
	不動産の流通促進、有効活用	・公民のストック活用に向けた取組の強化			省エネ性能等に優れ、高齢者等が安心して健康に暮らしていることができる住宅・まちづくり・交通の実現(「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現し、次世代の住宅・まちづくり産業を創出する)
	住み替えの円滑化支援(住宅団地におけるモデル的事業の展開等)				
	建物評価のあり方等の中古住宅流通促進策についての取りまとめ ・中古住宅の適切な建物評価手法についての指針策定 ・既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定及び講習の実施等による普及 ・リフォームに係る性能評価の充実(長期優良住宅化のための評価基準案の策定) ・事業者間連携の強化	・公民のストック活用に向けた取組の強化			省エネ性能等に優れ、高齢者等が安心して健康に暮らしていることができる住宅・まちづくり・交通の実現(「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現し、次世代の住宅・まちづくり産業を創出する)
	不動産の流通促進、有効活用				
		・高齡者人口に対する高齡者向け住宅の割合【0.9%(2005年)→3~5%(2020年)】 ・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合【16%(2009年)→25%(2020年)】 ・UR賃貸住宅におけるバリアフリー対応住宅【約34万戸(2012年度末)→約40万戸(2018年度末)】 ・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】 ・2020年までに中古住宅の省エネリフォームを倍増 ・2020年までにネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを標準的な新築住宅に			

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）

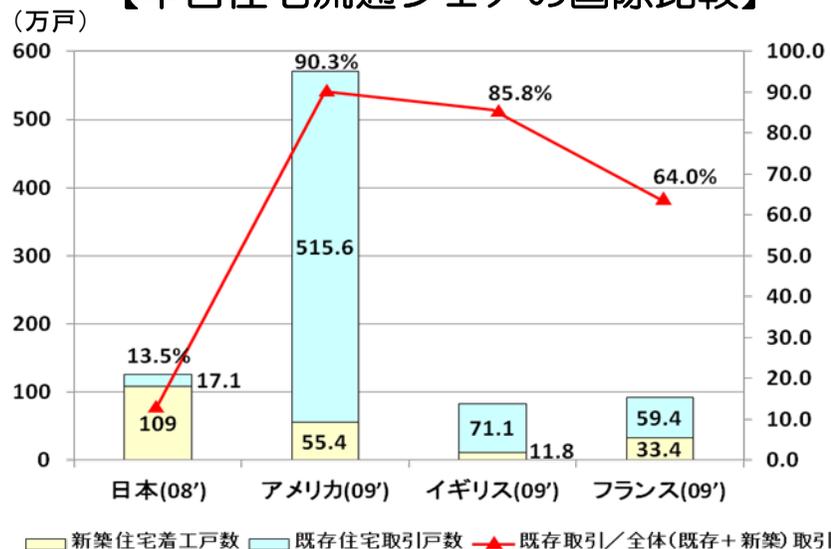
- 全住宅流通量(中古流通+新築着工)に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%(平成20年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- しかしながら、中古住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

【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/>)

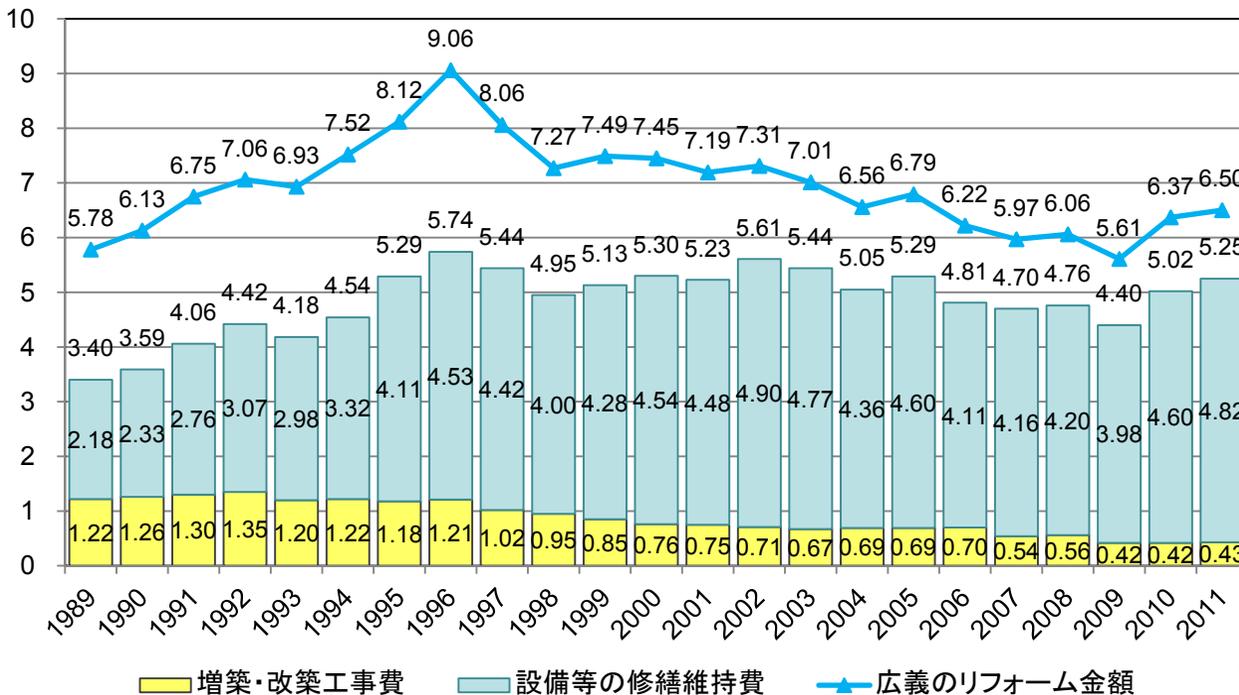
注1)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。

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。

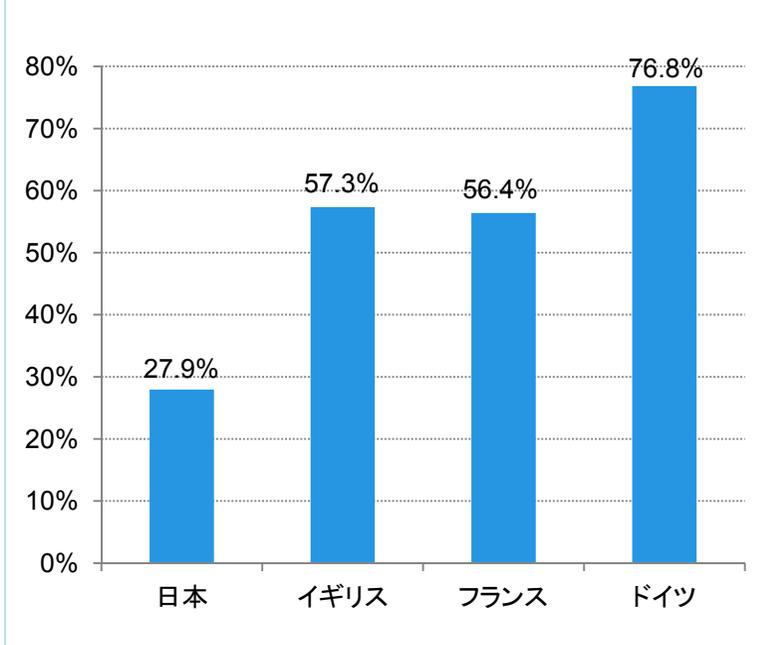
中古住宅市場の現状②（住宅リフォームの現状と国際比較）

- 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】



【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

(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

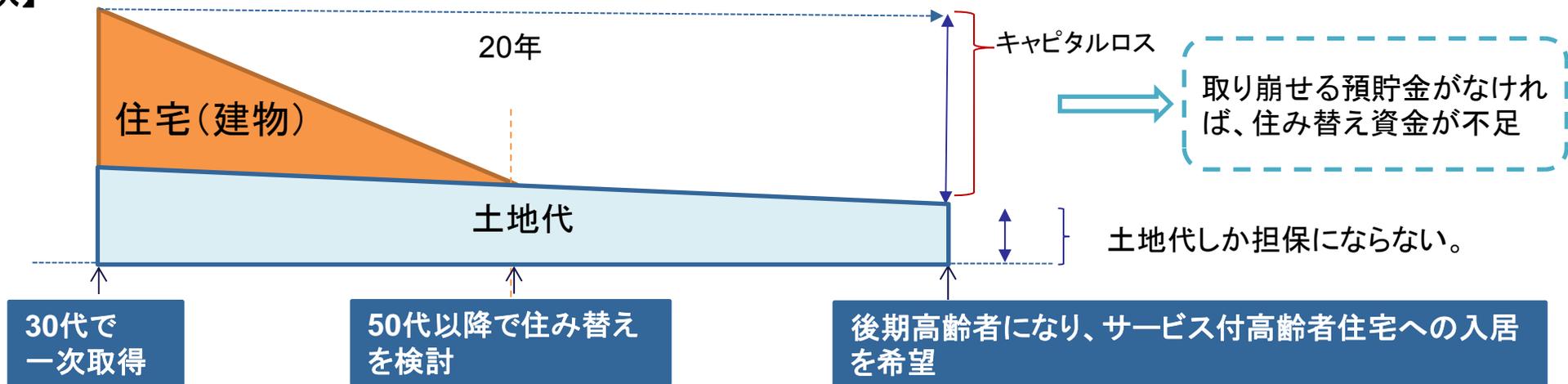
<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<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

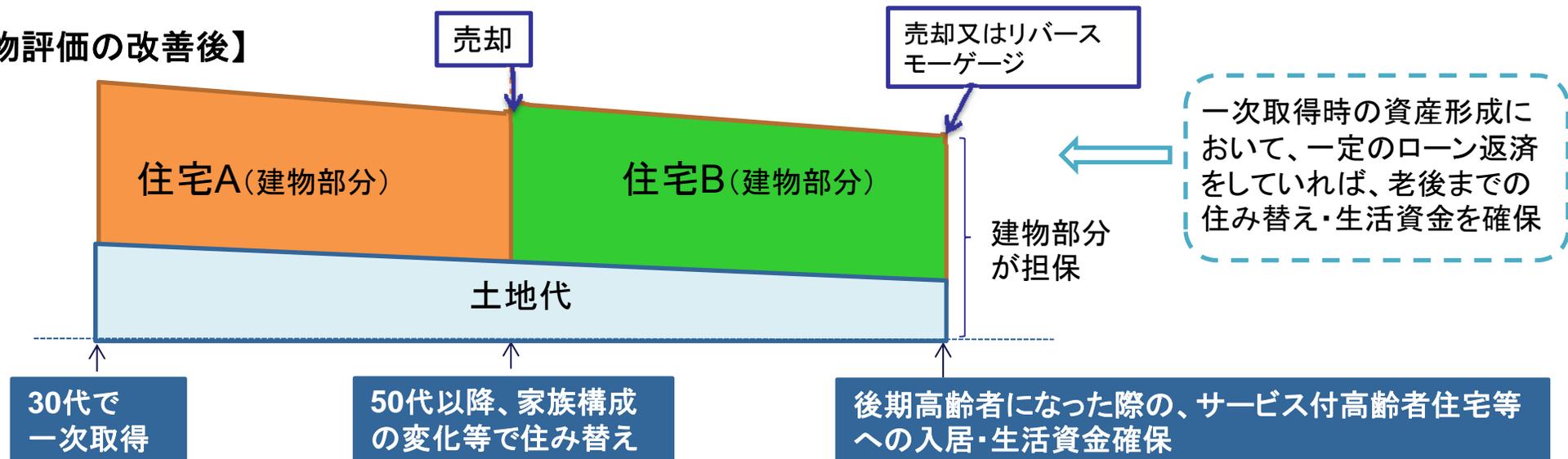
中古住宅流通市場活性化が目指す住宅市場の将来像(住み替え促進)

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】



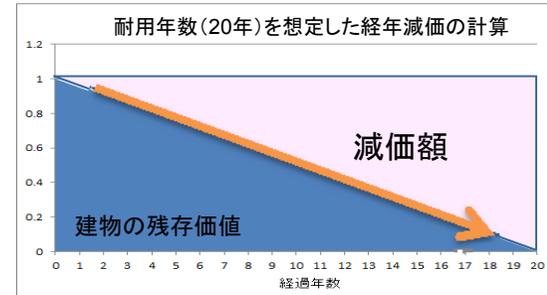
中古住宅の建物評価の実態

- 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、以下のような事例もある。

・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」)

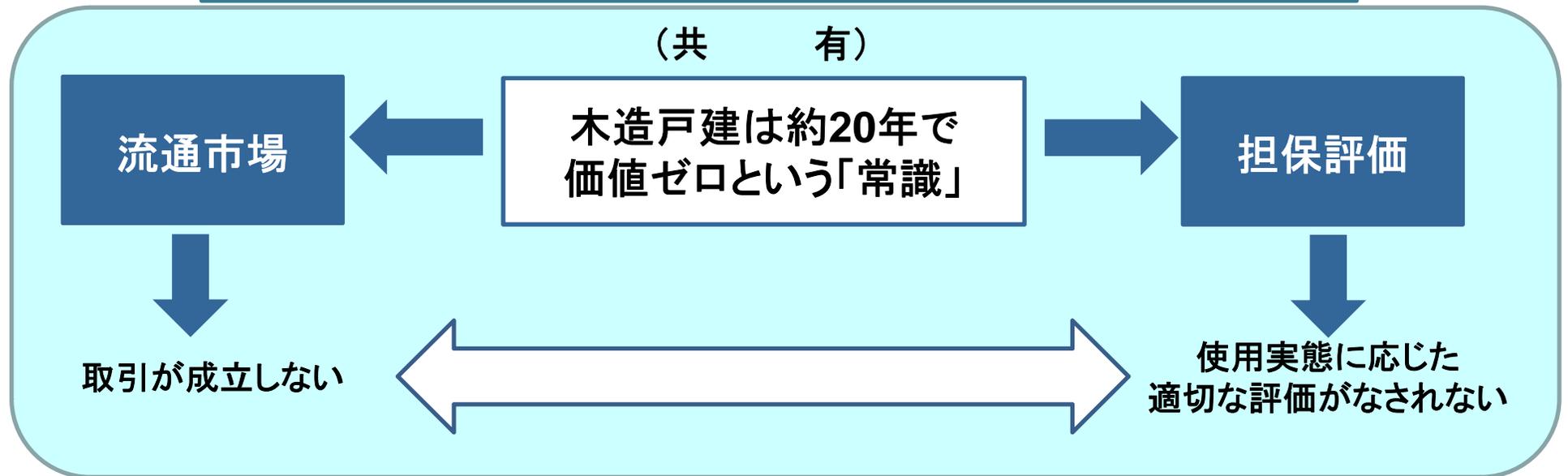
・一部金融機関では、単なる経年劣化を一律適用するだけでは適切な評価が得られない場合があるため、使用状況、維持管理状況、修繕・リフォーム状況等を売買契約書、重要事項説明書等で確認し、必要に応じて個別修正(※2)する例がある。

(※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

建物評価の負の循環と適正化の必要性

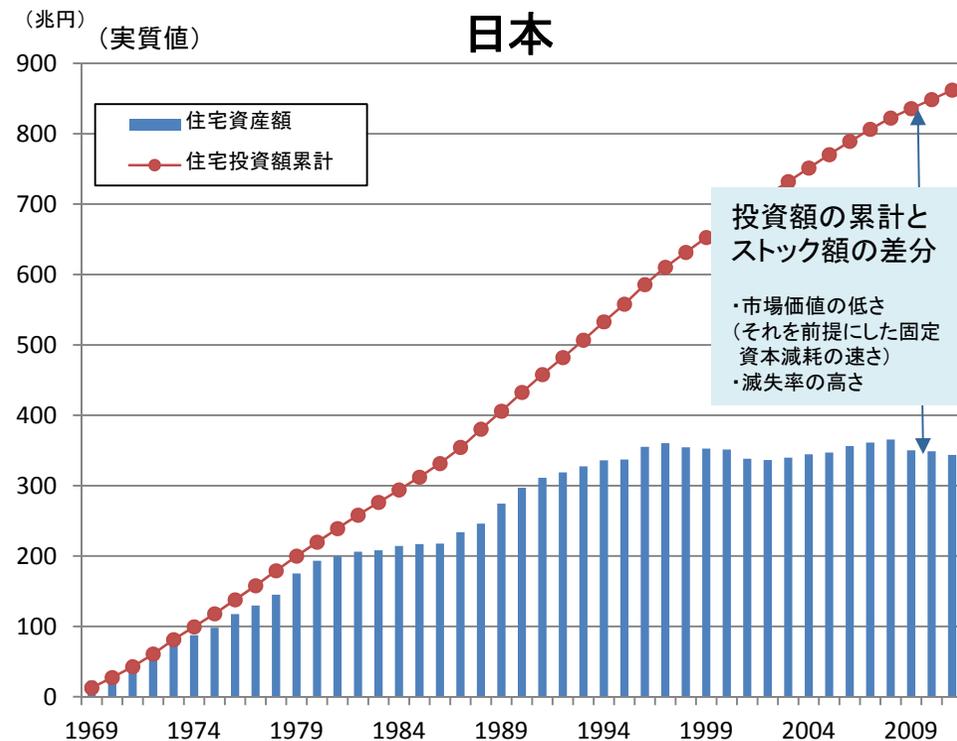
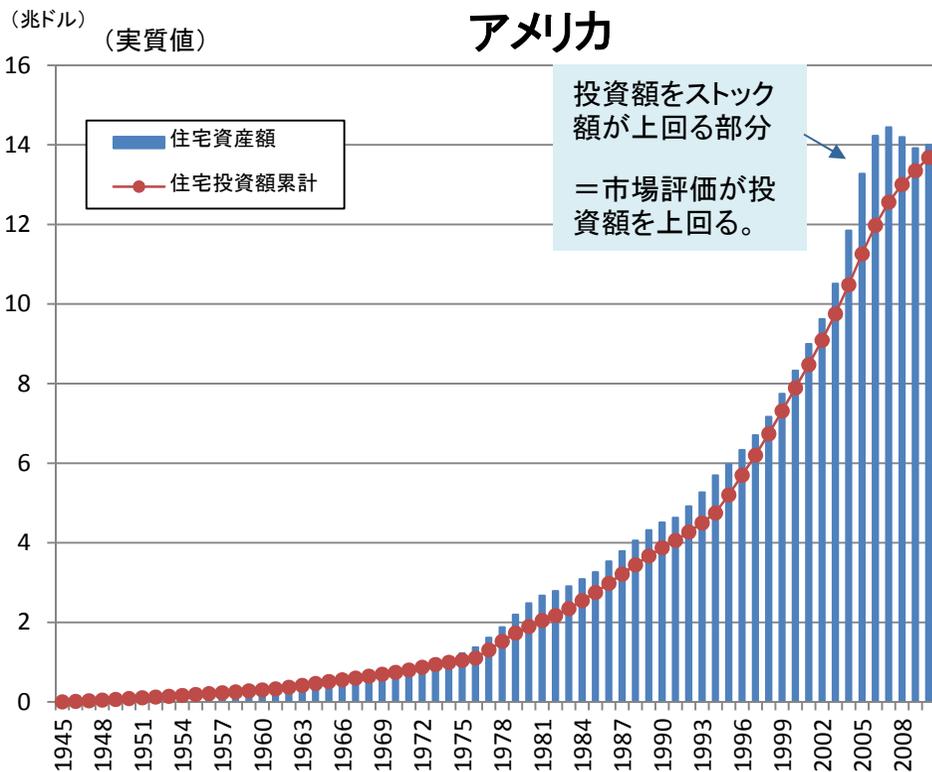
中古住宅の建物評価の負の循環



市場の失敗を是正するためには、理論的裏付けをもって原価法を抜本的に改善し、建物評価の適正化を図る必要がある。

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」(米国商務省経済分析局)
※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

(参考) 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書(25年6月公表) 概要

検討の経緯・視点

平成25年3月以降、3回の会合と2回の勉強会を開催。学識経験者の議論に加え、売り手、買い手等、各種市場関係者の声を聴き、それら事業者共通の課題(①建物評価の課題 ②流通市場の課題 ③住宅金融の課題)に絞りこんで検討。

中古住宅市場の活性化が目指す住宅市場の将来像

- ・中古住宅の建物価値が適切に評価され、維持保全等で建物の資産価値が維持・向上すれば、ローンが組みづらい一定年齢以上でも、売却等を通じ原資を確保でき、住み替えの可能性拡大。
- ・住み替え可能性が高まれば、住宅需要全般が拡大し、新築市場にも正の効果が期待。

1. 中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的改善

○木造戸建は約20年で価値ゼロという建物評価の常識を中古住宅流通市場と担保評価(金融サイド)が共有。

・近年の戸建て住宅取引・賃貸市場において、築30年以上の物件のウェイトが大幅に増大しており、上記のような評価のあり方は利用実態を反映していない。

・こうした評価の影響もあり、日本における住宅ストックが住宅投資累計額を約500兆円下回るが、米国ではストック額が投資累計額を上回る。

○再調達原価の精緻化、期待耐用年数の算出により、適切な建物評価を目指した原価法の抜本的改善を実施。

・改善された原価法による評価額と市場・実務での評価額との関係をDCF法等で検証

・リフォームによる質向上を金融機関の担保評価に反映する評価方法等を整備する取組支援。

2. 市場プレイヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通を改善する方策

○インスペクションの普及・促進、瑕疵保険充実・合理化等に加え、以下の取り組みによりラベリング制度充実。

・既存住宅を長期優良住宅として評価・認定する仕組みを整備し、インセンティブ付け検討。

・検査済証のない中古住宅に金融機関が融資する際の民間機関による法適合証明手続き検討。



○中古住宅流通時、適確なリフォームを促進する先進的取組に対し支援策検討

・リフォーム事業を実施する買取再販事業者に対し、流通税の軽減等検討。

・リフォームが住宅取得後に行われる場合、売主による情報提供インセンティブを付与しつつ、住宅ローン減税等の特例適用検討。

・事業者間連携によるワンストップサービス等の取組強化。

3. 住宅金融市場へのアプローチ

○中古住宅の建物評価改善が定着するためには担保評価の改善も必要。

・一方、建物評価改善で戸建住宅の建物部分が担保対象になれば、リバースモーゲージ等金融商品にも大きな影響。

○「官民ラウンドテーブル」(金融庁主催)において、高齢者の住宅資産をより積極的に活用できるようにする等提言。また、一部金融機関でも新たにリバースモーゲージ商品を発表。



○JHF、民間金融機関、不動産事業者等による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」を設置し、建物評価改善等の政策情報や関連金融商品充実等に関し情報交換。