

「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」報告書 取りまとめ後の取組紹介

平成25年9月26日

中古住宅の建物評価・担保評価についての検討体制(H25,H26年度)について

理論・不動産取引における実務の観点

建物評価検討

H25

【(あるべき)適切な建物評価を目指した検討】

- 原価法の抜本的改善
 - ・再調達原価の精緻化
 - ・期待耐用年数の導出

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

報告



成果を報告・反映

金融実務の観点

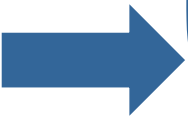
リフォーム・担保価値検討

H25

地銀等とともに

「リフォームによる質の向上を金融機関が行う担保評価に反映する為の評価方法等」

を整備する取組を支援



必要に応じて報告

ディスカッションの場

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

【H25～】

- JHF、民間金融機関、不動産事業者等による中古住宅流通市場関係者にて実施。
- 年2回程度開催
- 実務者レベルの作業部会を随時開催
- その他政策情報についても議論

1. 中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方 検討委員会における検討内容 (抜粋)

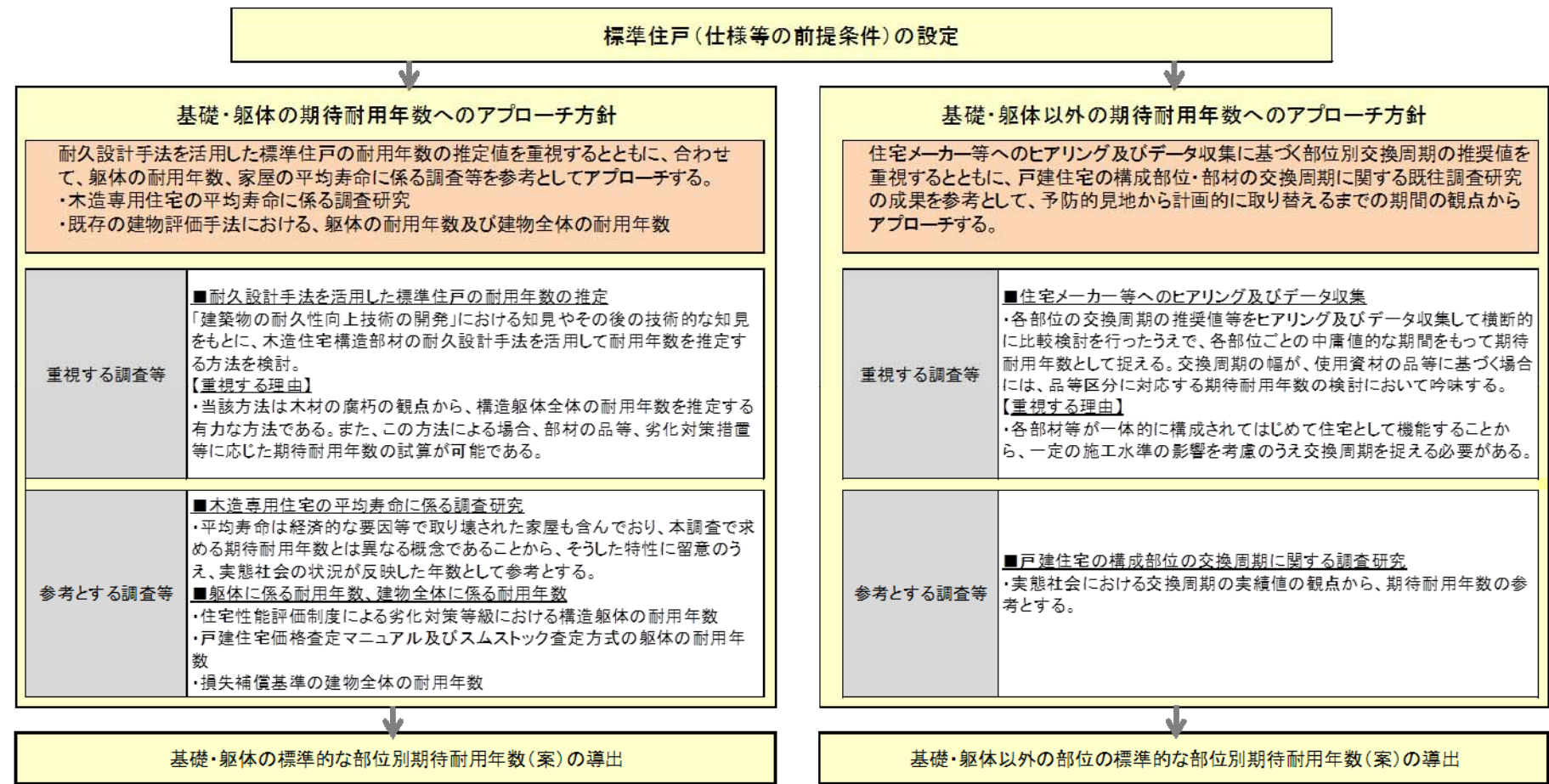
標準的な部位別期待耐用年数の目安をどう導出するか

(論点)

標準的な部位別期待耐用年数の目安はどのように導出すればよいか

(検討の方針)

以下の方針により、標準住戸に係る部位別の標準的な期待耐用年数の目安を求め、当該値を基準として、他の仕様(上位、下位)の部位別の標準的な期待耐用年数の目安を求める。



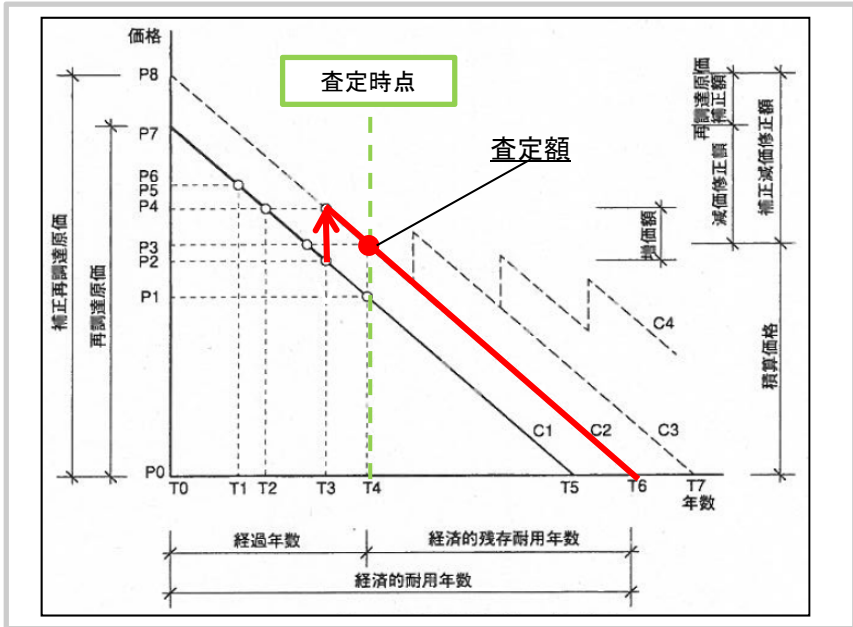
基礎・躯体に係る期待耐用年数の目安(現時点の整理)

■既往調査研究等による木造住宅の耐用年数

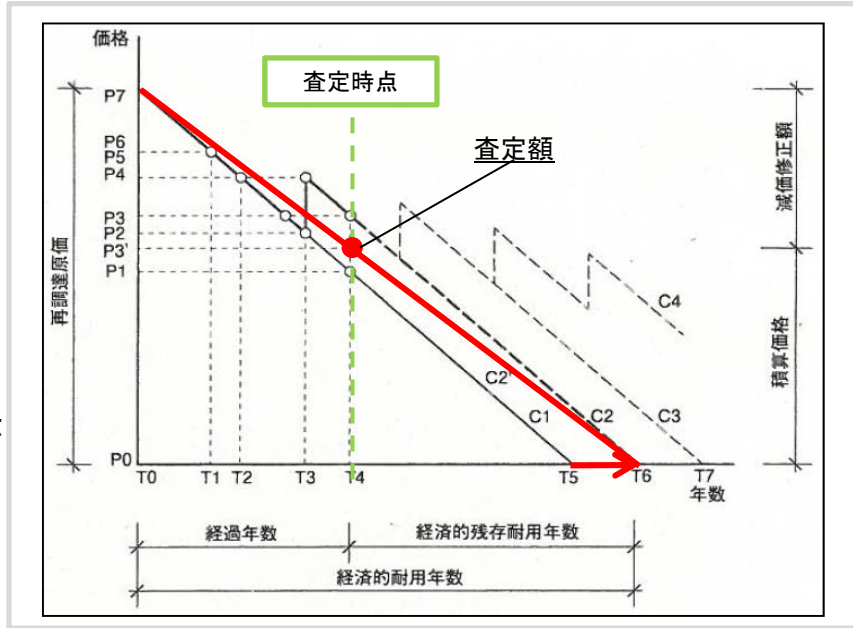
研究成果、建物評価手法等		概 要	20年	30年	40年	50年	60年	70年	80年	90年	100年
躯体に係る耐用年数	住宅性能評価制度による劣化対策等級及び長期優良住宅認定制度	新築住宅の劣化対策等級2及び3の構造躯体の耐用期間及び長期優良住宅認定制度における耐用期間の目安				2世代以上(50～60年) 劣化対策等級2 (フラット35基準程度)			3世代以上(75～90年) 劣化対策等級3		100年超 長期優良住宅認定
	戸建住宅価格査定マニュアルによる躯体の耐用年数	不動産流通近代化センターが宅建業者向けに提供している戸建住宅の査定システム、躯体の仕様に応じて耐用年数を選択適用		下位仕様 30年	標準仕様 40年	上位仕様 50年					
	スムストック査定方式による躯体の耐用年数	優良ストック住宅推進協議会加盟の住宅メーカーが主に自社が建設している物件を中心に評価する際の躯体の耐用年数				50年					
<参考>											
建物の平均寿命	家屋の平均寿命に係る調査研究	固定資産台帳の減失データから求めた「木造専用住宅」の平均寿命(残存率50%となる期間)(早稲田大学小松教授の論文より)				48年(1983年調査)	64年(2011年調査)				
建物全体の耐用年数	損失補償基準に係る耐用年数	公共用地に伴う損失補償基準に係る建物補償額算定に係る耐用年数。公庫建築程度を基準に建物グレードに応じて5つの等級区分がなされている	20年 応急住宅程度	35年 公営住宅程度	48年 公庫建築程度	60年 上等建築	70年 極上建物				

内外装・設備の更新の効果を建物価値に反映する方法のイメージ

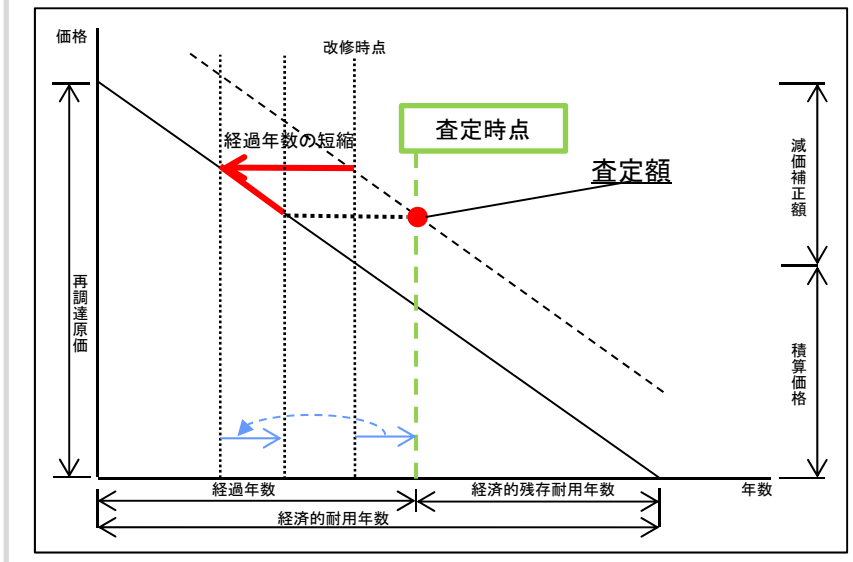
①内外装・設備の更新による価値増を再調達原価の補正により反映させる方法



②内外装・設備の更新により当該部位の期待耐用年数が延長したととらえる方法



③内外装・設備の更新により当該部位の経過年数が短縮したととらえる方法



①、②は「建物の鑑定評価必携」(平成23年4月)をもとに加工。
③は独自に作成。

米国の鑑定評価における耐用年数の査定方法について

- 米国の鑑定評価
- 原価法の適用方法は、理論的には我が国と同様で、再調達原価を減価修正して対象不動産の試算価格を求めることになる。

○鑑定人が、実質的経過年数を判定し、これに基づき減価率を査定し、減価修正を行う。

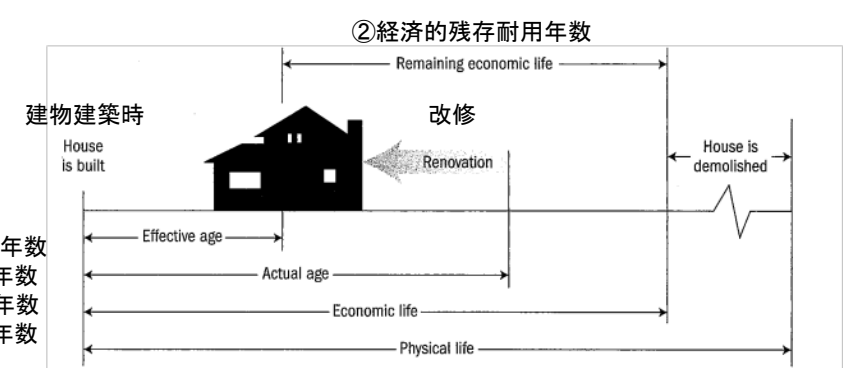
○実質的経過年数を判定する流れは以下のとおり。

①住宅の品等に応じて経済的耐用年数を判定

②維持管理の状況を踏まえ経済的残存耐用年数を判定

→結果として実質的経過年数(①-②)が導出される。

※実質的経過年数は取引事例比較法において査定対象の類似事例を探す際にも参照される



米国の鑑定評価実務において参考とする減価率表

(Marshall & SwiftのResidential Cost Handbook(※)より)

鑑定評価実務では、鑑定人が、①建物の品等が6段階のどの分類に該当するか、②実質的経過年数(Effective age)が何年かを判断し、減価率を査定。

【木造の戸建住宅の建物の品等と期待建物寿命の関係】

建物の品等	期待建物寿命
low	45年
fair	50年
average	55年
good	55年
very good	60年
excellent	60年

<例>

建物の品等 : excellent

期待建物寿命 : 60年

実質的経過年数 : 20年

→減価率は18%

※Marshall & Swiftは、米国・カナダにおける建物コストデータの供給会社。Residential Cost Handbookは不動産評価実務で権威のある資料としての位置づけがある。

減価率の考え方

期待建物寿命

excellent・very good good・average fair low

Effective Age In Years	70	60	55	50	45	40	35	30	25	20	Effective Age In Years
1	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	3%	1
2	1	1	2	2	2	3	4	4	6	7	2
3	1	2	2	3	3	4	5	6	9	11	3
4	2	3	3	4	4	5	7	9	12	15	4
5	2	4	4	5	6	7	9	12	15	20	5
6	3	4	5	6	7	9	11	14	18	24	6
7	4	5	6	7	8	10	13	17	22	28	7
8	4	6	7	8	10	12	15	19	25	33	8
9	5	7	8	10	11	14	17	22	29	38	9
10	5	8	10	11	13	16	20	25	32	43	10
11	6	9	10	12	14	18	22	28	36	48	11
12	7	10	11	13	15	20	24	31	40	53	12
13	8	11	12	15	17	22	26	34	44	57	13
14	8	12	13	16	19	24	29	37	48	61	14
15	9	12	15	17	21	26	32	40	52	66	15
16	10	13	16	19	23	28	34	43	55	70	16
17	10	15	17	20	25	30	37	46	59	73	17
18	11	16	19	22	27	32	40	50	63	78	18
19	12	17	20	24	29	34	42	52	67	82	19
20	13	18	21	25	30	37	45	56	71	87	20
21	13	19	22	26	32	39	48	59	74	90	21
22	14	20	23	28	34	42	51	62	77	93	22
23	15	21	24	29	36	44	54	65	79	96	23
24	16	23	26	31	38	47	57	68	83	99	24
25	17	24	27	33	40	50	60	71	86	102	25
26	18	25	29	35	43	52	62	74	89	105	26
27	19	26	31	37	45	55	65	77	92	108	27
28	20	28	33	39	47	57	68	79	94	111	28
29	21	29	34	41	49	59	70	81	96	114	29
30	22	31	36	44	52	62	71	83	98	117	30
31	23	32	38	46	54	64	72	84	99	120	31
32	24	34	40	47	56	67	74	86	101	123	32
33	25	35	42	49	58	69	75	87	102	126	33
34	27	37	44	51	60	71	77	89	104	129	34
35	28	38	45	53	62	72	78	90	106	132	35
36	29	40	47	55	65	74	79	91	107	135	36
37	30	41	49	57	67	75	80	92	108	138	37
38	32	43	51	59	69	77	82	94	110	141	38
39	33	45	53	61	70	78	83	95	111	144	39
40	35	47	55	63	72	79	84	96	112	147	40
41	36	48	57	64	73	79	84	96	113	150	41
42	38	51	59	66	75	80	85	97	114	153	42
43	39	52	60	67	76	81	86	98	115	156	43
44	41	54	62	69	77	82	87	99	116	159	44
45	42	55	63	70	78	83	88	100	117	162	45
46	44	57	65	72	79	84	89	101	118	165	46
47	45	59	66	73	80	85	90	102	119	168	47
48	46	61	68	75	82	87	92	103	120	171	48
49	47	62	69	76	83	88	93	104	121	174	49
50	48	64	71	77	84	89	94	105	122	177	50
51	51	65	72	78	85	90	95	106	123	180	51
52	52	66	73	79	86	91	96	107	124	183	52
53	54	68	75	80	87	92	97	108	125	186	53
54	55	69	76	81	88	93	98	109	126	189	54
55	57	70	77	82	89	94	99	110	127	192	55
56	58	71	78	83	90	95	100	111	128	195	56
57	60	72	79	84	91	96	101	112	129	198	57
58	61	73	80	85	92	97	102	113	130	201	58
59	63	74	81	86	93	98	103	114	131	204	59
60	64	75	82	87	94	99	104	115	132	207	60
61	65	76	83	88	95	100	105	116	133	210	61
62	67	77	84	89	96	101	106	117	134	213	62
63	68	78	85	90	97	102	107	118	135	216	63
64	70	79	86	91	98	103	108	119	136	219	64
65	71	80	87	92	99	104	109	120	137	222	65
70	76	80	87	92	99	104	109	120	137	222	70
75	80										75

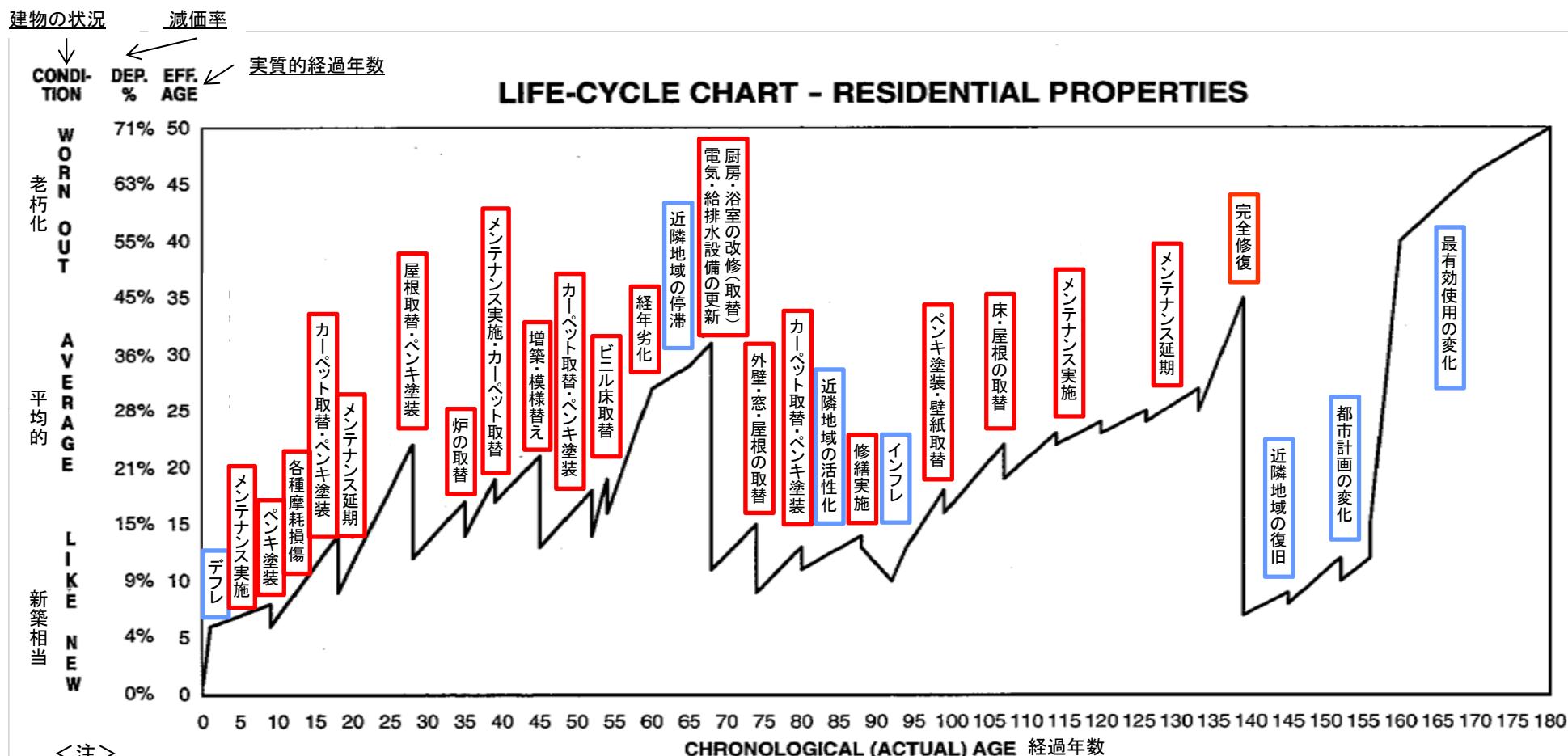
実質的経過年数

米国の鑑定評価における設備等の更新の価格への反映の例

■ 米国における建物のライフサイクルにおける建物価値の変動(減価率の変動イメージ)

(出典: Marshall & SwiftのResidential Cost Handbook の「LIFE - CYCLE CHART RESIDENTIAL PROPERTIES」)

・米国における鑑定実務においては、一般に「築年数」は減価率に影響を及ぼさないとみなされ、建物全体の「実質的経過年数」を判定し、当該「実質的経過年数」に応じた減価率を設定している。



<注>

・赤で囲っている事象は建物の修繕や維持管理に関するもの、青で囲っている事象は建物そのものによらない、経済情勢や周辺環境に関するもの。

・英文のうち、解釈が判然としないものは捨象した。

集合住宅について

問題意識

- ・集合住宅は取引事例比較法で評価されることが一般的ではあるが、一部金融機関等では融資対象を築後35年～60年程度までに限定している事例もあり、現状では築後40～60年以上経過した物件の流通を阻害する要因となっているのではないか。
- ・例えば、公営住宅について、全国で長寿命化に係る計画が策定されるなど、マンション等の集合住宅の寿命は延伸する傾向にあるとも考えられ、築後35～60年程度経過した物件も、一定の価値を維持しうるのではないか。

改善の方向性

- ・集合住宅の評価の局面においても、築年数のみならず、当該物件が使用価値を維持しているか否かを個別判断すべきではないか。

検討の方向性

- ・適切な設備の更新等を前提とすれば、特に材料(コンクリート)の寿命を建物全体の使用価値を左右する大きな要因ととらえ、一定の目安を導くことができないか。
- ※調査方針は今後検討(コンクリート材の寿命等について、有識者へのヒアリング、既存調査の研究などが考えられる)

(参考)RC造(コンクリート)の寿命に係る既往の研究例

テーマ分野等	得られた知見	根拠論文名等
鉄筋コンクリート部材の損傷程度の実態調査	実態調査を行った結果、鉄筋コンクリート部材の耐久実態は50年以上あると認められた。	篠崎徹・毛見虎雄・平賀友晃・中川宗夫・三浦勇雄(1974)「約50年を経過した鉄筋コンクリート造の調査」日本建築学会学術講演梗概集
鉄筋コンクリート造建物の減耗度調査に基づく物理的寿命の推定	実際の建物の減耗度調査のうえ、建物の減耗度と実際の使用年数との関係から、鉄筋コンクリート造建物の物理的寿命を117年と推定。	飯塚裕(1979)「建築の維持管理」鹿島出版会
構造体としての鉄筋コンクリートの効用持続年数	鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の構造体の耐用年数は、鉄筋を被覆するコンクリートの中酸化速度から算定し中酸化が終わったときをもって効用持続年数が尽きるものとする。鉄筋コンクリート部材の効用持続年数として、一般建物(住宅も含まれる。)の耐用年数は120年、外装仕上により延命し耐用年数は150年。	大蔵省主税局(1951)「固定資産の耐用年数の算定方式」
鉄筋コンクリート造の住宅・事務所等の平均寿命	固定資産台帳の滅失データを基に、区間残存率推計法を用いて、家屋の平均寿命(残存率が50%となる期間)を推計した結果(2011年調査)、RC系住宅は68年、RC系事務所は56年。	小松幸夫(2013)「建物の平均寿命実態調査」

マンションに係る住宅ローンの融資条件、成約状況と築年数の関係について

【マンションに係る住宅ローンの融資条件について】

(各金融機関HP公表資料より)

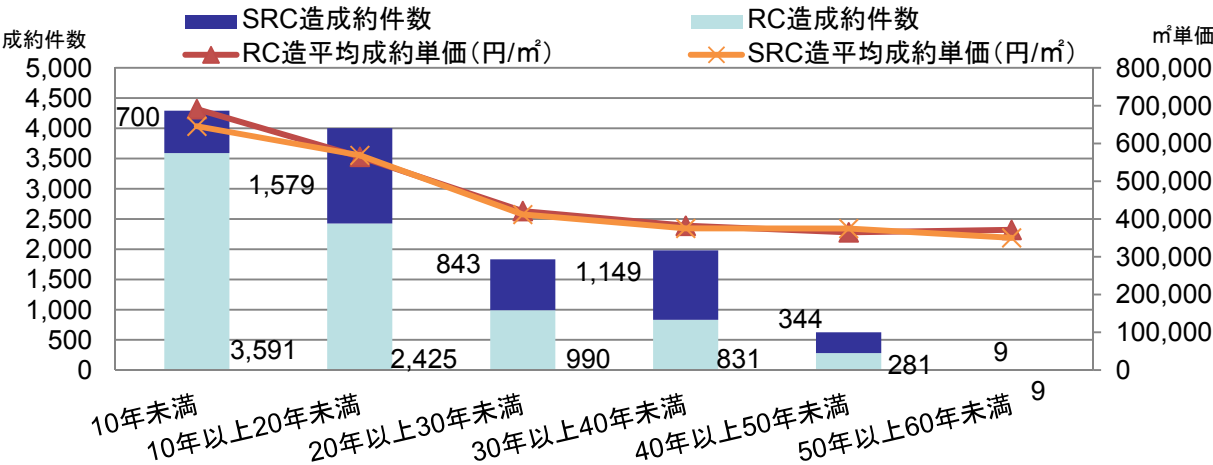
金融機関	借入期間に係る主な融資条件
A銀行	35年以内(築年数による制限なし)
B銀行	35年以内(築年数による制限なし)
C銀行	35年以内(中古物件の場合等是一部制限あり)
D銀行	35年以内(※借入期間が(建物築年数+ローン借入期間)<60年となるように設定)
E銀行	中古のマンション等集合住宅の場合は、「55年-築年数」以内(最長35年)
F信用金庫 G信用金庫	中古マンションの場合、以下のいずれかの短い期間 ・35年以内 ・「50年-築年数」以内(※) (※)長野信用金庫の場合、20年未満となる場合は20年まで取り扱い可能
H銀行	中古マンションの場合、「50年-築年数」以内(最長35年)
I銀行	・変動金利の場合、35年以内かつ「50年-築年数」以内 ・固定金利の場合、25年以内かつ「50年-築年数」以内
J銀行	中古のマンションの場合は以下のいずれか短い期間 ・35年以内 ・「45年-築年数」以内
K銀行	中古物件の場合、「35年-築年数」以内



- ・マンションについては、築年数により融資対象から除外したり借入期間に制限を設ける金融機関があり、その築年数の基準は35年～60年などとなっている。
- ・そのため、築年数が経過しているものはそもそも住宅ローンを利用できない場合がある。
- ・また住宅ローンを利用できる場合でも築年数が経過しているものほど、借入期間が短期間になるため、住宅ローンの返済負担が重くなりやすい。

→築年数が経過している物件が流通しにくい環境になっているのではないかな。

【マンションの売買事例について】



- ・築年数が35年～60年のマンションの成約件数は築年数が浅いものに比べ少ないものの、成約単価は築年数が20年以上のものは一定の水準で推移している。
- ・さらに、例えば、公営住宅について、全国で長寿命化に係る計画が策定されるなど、マンション等の集合住宅の寿命は延伸する傾向にあるとも考えられる。

→築後35～60年程度経過した物件でも、一定の価値を維持しているのではないかな。

(※(公財)東日本不動産流通機構における2012年8月～2013年7月の東京23区内の成約事例より)

当検討委員会議事概要(抜粋)

中古住宅の建物評価の改善に向けて

- ・戦後しばらくの間に建てられた住宅は性能がよい等の問題があり、短期間で建替えられてきたため、建物の価値が20年程度でゼロになるという市場の共通認識が形成されてしまったのではないかと。しかしながら、ここ20～30年に建てられた住宅は、性能が向上してきているので、リフォームを適切に行えば、100年でも十分もつものとなっている。
- ・築年数が20年以上の中古住宅で、売買市場では建物の価値がゼロとされてしまうものであっても、賃貸市場では借手がついており、住宅としての価値をゼロとみなすことは実態にそぐわない。
- ・実際の経過年数ではなく、改修等の効果を踏まえた実質的経過年数(effective age)をもとに評価を行うというアメリカの鑑定評価における原価法の考え方が参考になる。

期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について

- ・米国や英国の木造住宅は、実際に100年以上もっているからこそ、中古の建物に価値が認められて取引されている。リバースモーゲージの普及も考えるならば、適切なリフォームやメンテナンスを前提とすれば、住宅は100年以上もつということを示すべきである。
- ・例えば、30年ごとに繰り返し内装や設備を更新し、その際に躯体も部分的に補修するなどすれば、永久に維持できると考えられ、耐用年数は無限大ととらえることもできる。建物を新築当初の状態に戻すために必要な修復費用分だけ建物が減価していると捉えて減価率を求め、それをもとに価値がゼロになるまでの期間を導出し、耐用年数とするという方法もあるのではないかと。
- ・基礎・躯体については、簡単には100%の状態には回復しないが、例えば、大規模修繕の時に土台も一部更新することができる。一方、基礎・躯体以外の内外装・設備は、必要な時期に適切なリフォームや交換を行えば、それぞれの部位が100%の状態に回復する。このような効果を反映し、必要な時期に適切なリフォームや交換を行って、できるだけ住宅全体を長く使うという前提で評価手法を設計すべきである。

2. 「リフォームによる質の向上を金融機関の担保評価に反映するための検討」について

リフォームによる質の向上を金融機関の担保評価に反映するための検討

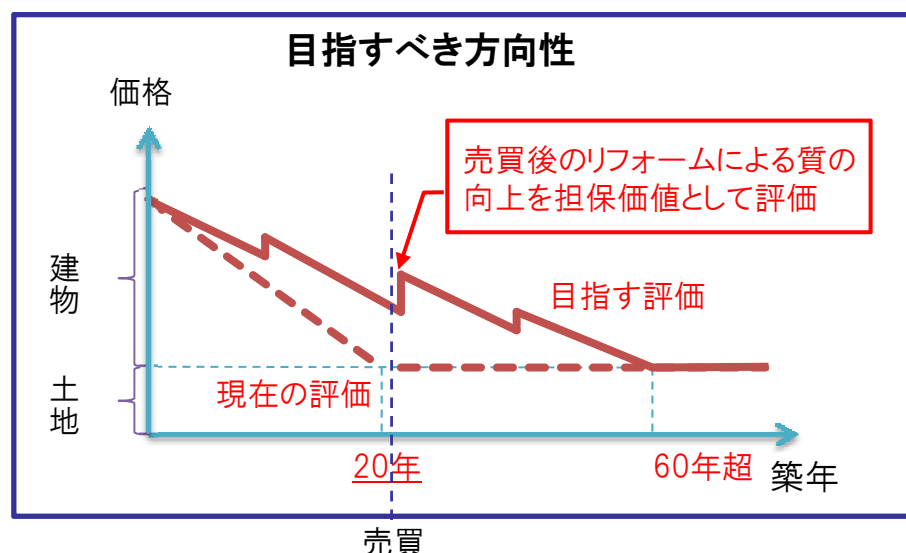
担保評価実務上の検討

中古住宅購入後にリフォームしようとする消費者に対して、購入費用とリフォーム費用をまとめて住宅ローンとして融資する金融機関が、実務上利用しやすいリフォーム分の担保価値評価方法を整備することを目指す。

【平成25年下期：「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業」を実施】

民間事業者等が行う、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させる評価方法を確立させるための実証的な調査研究の事業について公募し、予算の範囲内において、国が当該事業の実施に要する費用を補助する(2件を採択)

- 金融機関、シンクタンク等からなる協議会等が行う、リフォームの担保価値評価方法を整備する取組を支援
- 必要に応じて、評価手法に関する実務上の課題等を報告する。



3. 長期優良化について

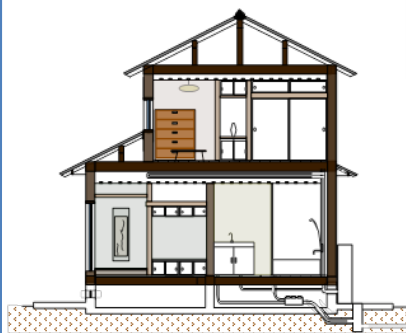
既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討

長期優良住宅の認定制度

○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置や補助制度の適用**が可能

認定基準



- <1>住宅の長寿命化のために必要な条件
劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、可変性(共同住宅のみ)
- <2>社会的資産として求められる要件
高水準の省エネルギー性能、基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)
- <3>長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出
- <4>その他必要とされる要件
住環境への配慮、住戸面積

既存住宅について

現行では新築住宅の認定基準はあるが、既存住宅の増改築の認定基準がない。
⇒法律制定時、**附帯決議にて検討の実施が決議**

《日本再興戦略(H25. 6. 14閣議決定)》(抄)

- 一. 日本産業再興プラン
 - 5. 立地競争力の更なる強化
フロー拡大からストック充実に向けての質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備(今年度中)、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する。
- 二. 戦略市場創造プラン
 - テーマ1: 国民の「健康長寿」の延伸
公民のストックを活用するため、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)、既存住宅・リフォームの性能評価基準等の策定(今年度中)等による住宅価値向上や事業者間連携の強化、住み替えの円滑化等の支援

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化の基準等について、有識者や業界団体等の参加する 検討会を設置し、年度内に3回程度開催する予定であり、今年度内にとりまとめを行う。(H25. 8. 7 第1回開催)

委員

座長	深尾 精一	首都大学東京
委員	井出 多加子	成蹊大学
	秋元 孝之	芝浦工業大学
	五十田 博	京都大学
	楠 浩一	横浜国立大学大学院
	小松 幸夫	早稲田大学
	鈴木 大隆	北方建築総合研究所
	松村 秀一	東京大学大学院
	野城 智也	東京大学

(参加団体)	
住宅生産団体連合会	日本住宅リフォーム産業協会(ジェルコ)
全国中小建築工事業団体連合会	JBN
全国建設労働組合総連合	住宅瑕疵担保責任保険協会
日本建築士会連合会	不動産流通経営協会(FRK)
日本建築士事務所協会連合会	全国宅地建物取引業協会連合会
住宅リフォーム推進協議会	日本建築設備診断機構
マンションリフォーム推進協議会	住宅性能評価・表示協会 等

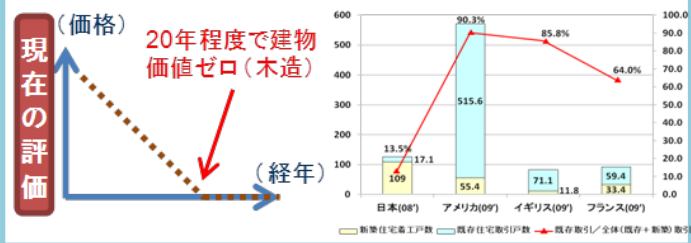
「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

現状と課題

【既存住宅ストックの現状】

- ・省エネ基準※適合率：5%（H24）
※平成11年基準
- ・耐震化率：79%（H20）

- ・中古住宅の質に対する消費者の不安
- ・資産価値は20年でほぼゼロ
- ・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア
（日本：13.5%，アメリカ：90.3%，イギリス：71.1%，フランス59.4%）



目標

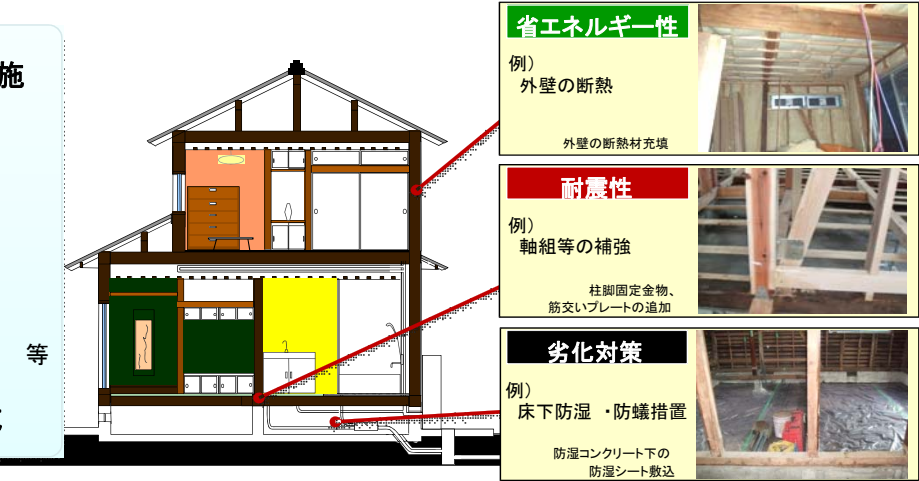
2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増
（「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」）

長期優良化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1／3 【限度額】100万円／戸 等
※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

- インスペクションの実施
- 性能の向上
 - ・耐震性
 - ・省エネルギー性
 - ・劣化対策
 - ・維持管理・更新の容易性
- 維持保全計画の作成



効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

4. 検査済証のない住宅について

検査済証のない中古住宅等に係る対応方策の検討

これまでの検討状況及び今後のスケジュール(案)

- ・ 平成25年6～8月: 既に遵法性調査という形で取組みを進めている指定確認検査機関(検討中の機関を含む)に対して、課題等のヒアリングを実施。
- ・ 平成25年9～12月: 日本建築行政会議を通じて指定確認検査機関の協力を得つつ、実施にあたっての考え方や留意事項などを取りまとめたガイドライン(案)を平成25年内に策定する予定。
- ・ 平成26年1月以降、取りまとめたガイドライン(案)に関して、金融機関、不動産業界、建築関係団体及び特定行政庁に幅広く意見を聞き、平成25年度内に最終的な取りまとめを行う予定。
- ・ 平成26年度については、取りまとめたガイドラインを普及促進。

ガイドライン策定に向けた基本的な考え方

【実施機関】

指定確認検査機関等を想定

【調査に必要な図書】

確認済証 (確認済証がない場合・図書が不足する場合は、申請者が建築士に依頼し作成した復元図書)

【手続き】

- ・ 確認済証がある場合は、建築物が確認済証に添付された図書通りの状態であることを目視等により現地検査を行う。
- ・ 確認済証がない場合・図書が不足する場合は、申請者が作成した復元図書について法令適合性を審査し、その後、建築物が復元図書通りの状態であることを目視等により現地検査を行う。

【責任の範囲】

- ・ 調査を行う指定確認検査機関等は、目視等で現地検査できる範囲で責任を負う。

5. 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」 について

個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会の趣旨

検討会の背景

- ・良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、住宅政策の重要な課題。
- ・全国の空き家の総数(H20年)は約760万戸、そのうち個人住宅が約270万戸で、増加の一途。
- ・適切な管理が行われない住宅は、防犯、防災、衛生、景観など環境面で大きな問題を生じているが、地方自治体の中には、管理条例の制定など地域の課題に応じた取組みが広がりつつある。
- ・国土交通省は、これまで社会資本整備交付金等を活用した空き家の改修や除却の支援等を実施。
- ・一方で、質の高い既存住宅ストックを活用した賃貸流通や住み替えの促進は、居住の選択肢を広げ、住生活の向上に寄与。特に、地方部においては定住促進やU/Iターンの受け皿として、空き家の活用が期待され、先進的な自治体は、空き家バンクによる情報提供や、事業者間連携の推進、借り上げによる住宅提供など独自の取組を積極的に展開。
- ・しかしながら、個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールがなく、所有者も遠隔地居住であったり、事業経験がないなど、事業者との連携が広く進んでいるとは言えず、市場の形成はまだ不十分な状態。
- ・個人住宅を適切に管理し、賃貸流通を促進するためのルールを整備し、賃貸住宅市場の整備を図ることが求められる。

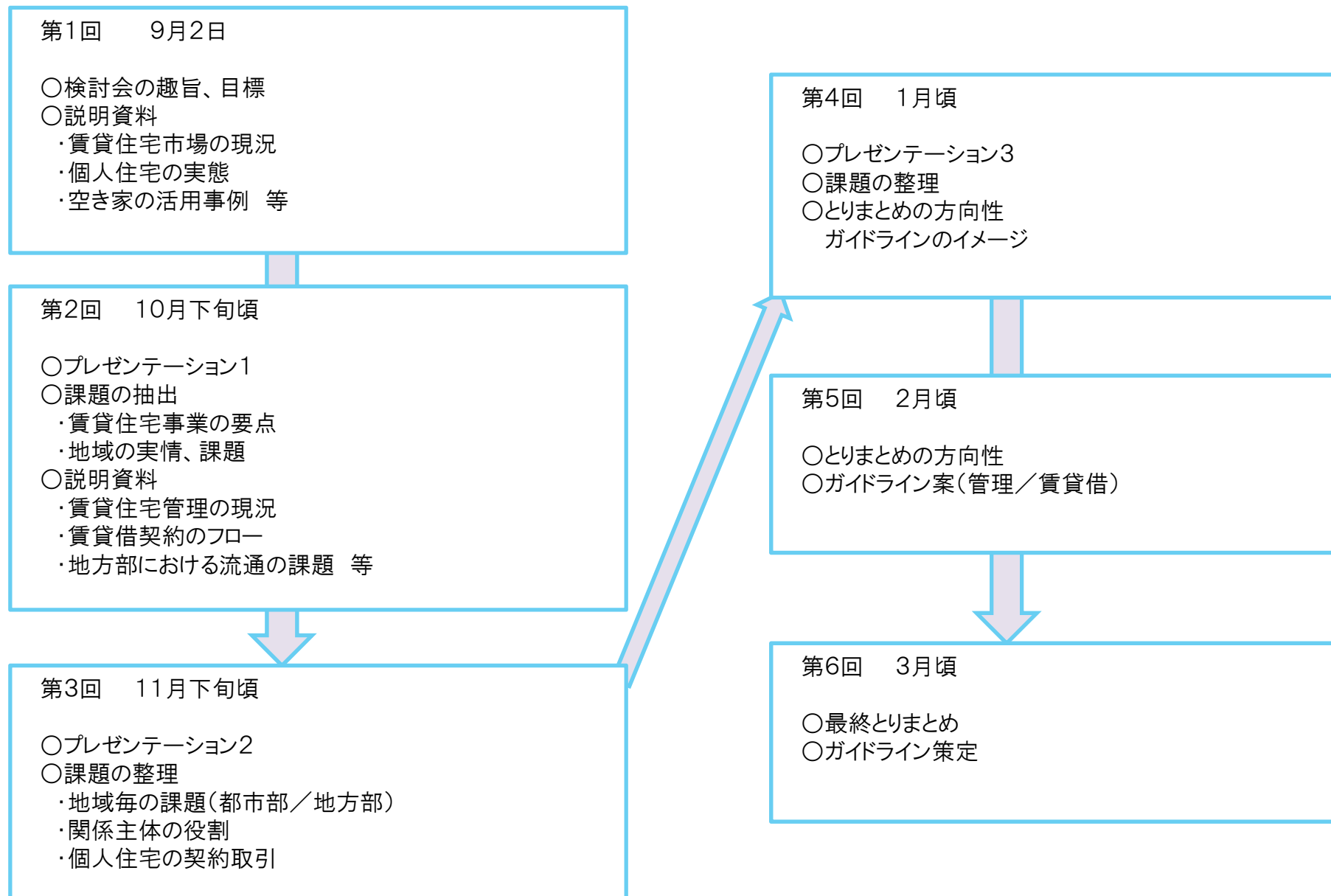
検討会の検討事項

- ・個人住宅の管理や賃貸に関する現状や、賃貸流通が進まない原因を地域別(都市部／地方部)、種類別に把握、分析
- ・地方公共団体、事業者の取組みや所有者、消費者の意向等を調査
- ・賃貸化の各段階(準備段階／入居段階／退去段階)における課題や留意点を抽出
- ・関係主体(所有者、地方公共団体、管理、仲介、建築リフォーム等)の担う役割を整理
- ・個人住宅の賃貸流通の円滑化に必要な契約や取引ルールの枠組みを検討

検討会の目標

- ・個人住宅の賃貸流通を促進するために必要な方策のとりまとめ(検討会報告書)
- ・住宅の管理が適切に行われるための手引き(管理ルールを定めたガイドライン)の作成
- ・賃貸借契約が適切に行われるための手引き(取引ルールを定めたガイドライン)の作成
- ・一般所有者、消費者向けの普及啓発、情報提供冊子の作成

検討会の今後のスケジュール(案)



6. 平成26年税制改正要望について

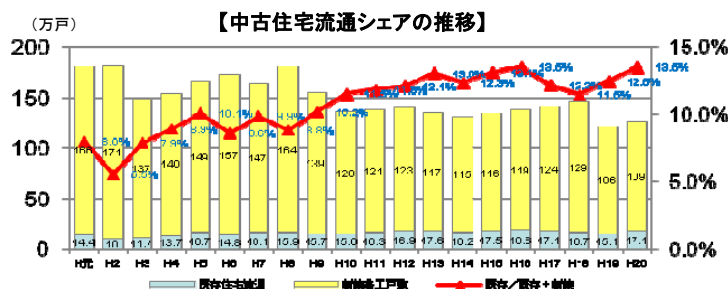
中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・適用要件の合理化 (所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税)

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及び不動産取得税の特例措置を創設するとともに、中古住宅の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各種特例措置の適用要件の合理化を図る。

施策の背景

中古住宅流通の現状

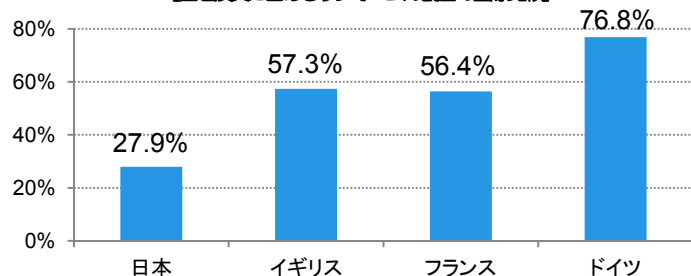
全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準にある。



リフォーム市場の現状

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。

【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、「国民の「健康寿命」の延伸」

・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)】

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化により、
既存ストックの質の向上・有効活用を図る必要

具体的施策

税制改正要望の概要

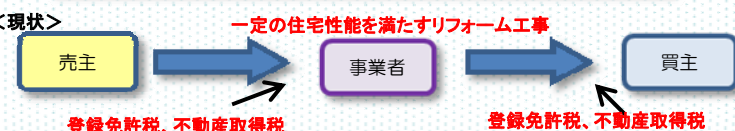
買取再販に対する登録免許税及び不動産取得税の非課税措置の創設

- ・買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的にリフォームを行う事業形態であり、買い手にとっても一定の質の安心を確保する方策。
- ・一方、この手法では、住宅購入者が中古住宅を取得した後にリフォームを行う場合と比べ、流通時にかかる税の負担が大きく、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化の支障となっている。

(※) 宅建業者が不動産取引を行う際に課される不動産取得税の特例措置が認められている事例としては、宅建業者等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例措置がある。

事業者が中古住宅を買取り、**住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後**に住宅を再販売する場合、住宅購入者に課される**登録免許税及び不動産取得税を非課税とする**。

<現状>



中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における、各種特例措置の適用要件の合理化

- ・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を受けられないことが中古住宅取得の支障の一因となっている。

中古住宅取得後に耐震改修工事を行い入居する場合において、売主からの情報提供を受けた上で、**耐震基準への適合が確実であることにつき国土交通大臣による認定を受けた場合**、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税の**特例措置の適用を可能とする**。