

不動産・新産業革命 ～名目GDP600兆円に向けた成長戦略～

2017年2月13日

Hello, Future!



不動産市場拡大推進PT

目次（提言の構成）

- 1 不動産市場をめぐる現状の問題
- 2 個別政策提言の内容
- 3 政策提言の社会・経済的な効果
- 4 参考資料

1 不動産市場をめぐる現状の問題

不動産市場をめぐる現状の問題① 不動産価値の毀損

不動産価値が毀損しており、家計や地域社会にとって重要な資産を守り再生・有効活用することが急務

住宅資産額；住宅投資累計額より約500兆円以上少ない【参考資料①】

土地資産額；バブルピーク時(1990年)から約1,400兆円資産消滅【参考資料②】

地価；2040年に、半分ないし3分の1にまで下落との予測【参考資料③】

空き家率(空き家数/総住宅数)；2013年(実績) 13.5%⇒2033年(予想) 30.4%【参考資料④】

荒廃農地；2014年 約27.6万ha(推計値)【参考資料⑤】

公的不動産約570兆円(国;約150兆円、地方;約420兆円)の有効活用が課題【参考資料⑥】

資産価値の低い土地から相続未登記が起こり、所有者不明土地を拡大させている
(所有者の所在の把握が難しい土地;私有地の約2割)【参考資料⑦】

不動産市場をめぐる現状の問題② 情報の非対称性

不動産流通を促進させるための前提となる必要な情報の非対称性が解消せず、さらなる市場の活性化に阻害

- ・ 不動産市場における情報の非対称性は長年指摘されている問題。
- ・ その意味で、政府の成長戦略に「不動産総合データベースの2018年度からの本格運用」が位置付けられたことは画期的。一方、不動産の再生・有効活用を促進させるために効果を最大化させるには現状検討されている政府の「不動産総合データベース」には更なる見直しが望まれる事項も存在する。 【参考資料⑧】

【「不動産総合データベース」が持つと更に望ましい事項】

- ・ 各種情報のひもづけを可能とする不動産IDの整備
- ・ 成約取引情報
- ・ 民間における不動産売買以外の情報
- ・ インспекション実施の有無と実施している場合の内容の情報

不動産市場をめぐる現状の問題③ 政策的手当て

不動産の再生利活用促進にとって障害となる構造的要因があるがそこに対する政策的手当てが不十分

- ・ 不動産価値の毀損を取り戻すには、大胆なインセンティブが必要。
- ・ 流通やリセールを加速するうえで必要となる、金融と連動した統一的な建物評価・価格決定システムが未整備で、資金循環のサイクルが確立されていない。
(不動産情報の非対称性もあって、減価償却資産の法定耐用年数(※)をもとに建物価値をゼロに近づける形式的な金融評価が多く取引において慣習となっている) 【参考資料⑨】
※木造住宅22年、鉄筋コンクリート住宅47年など
- ・ 安心・安全につながる建物・地盤・土壌の検査、認証、保険サービスの活用・普及が不十分。
- ・ 所有者不明土地をはじめ有効活用されない不動産の再生方法が未整備。
米国では、ランドバンクといった第三者機関が、官民連携による支援を受けながら、不動産の取得・再生・管理の担い手として機能している例もある。
【参考資料⑩】

2 個別政策提言の内容

2. 個別政策提言の内容

日本の成長戦略として、データ活用等による不動産市場拡大を明確に位置づけ、具体的に以下の項目を検討していくことを提案する。

提言 1

『不動産情報バンク(仮称)』の整備(政府が進める「不動産総合データベース」のさらなる進化)

提言 2

不動産の利活用を推進するための評価手法の見直し

提言 3

不動産再生手法の導入の検討(不動産再生機構の設立含む)

※上記構想を実現するために、政府トップレベルによる司令塔機能の確保と必要に応じた産官学連携組織を構築する

提言1 『不動産情報バンク(仮称)』の整備

現状の「不動産総合データベース」を進化させ、
より総合的な情報データベースである
『不動産情報バンク(仮称)』の構築を提案する

■制度設計のポイント

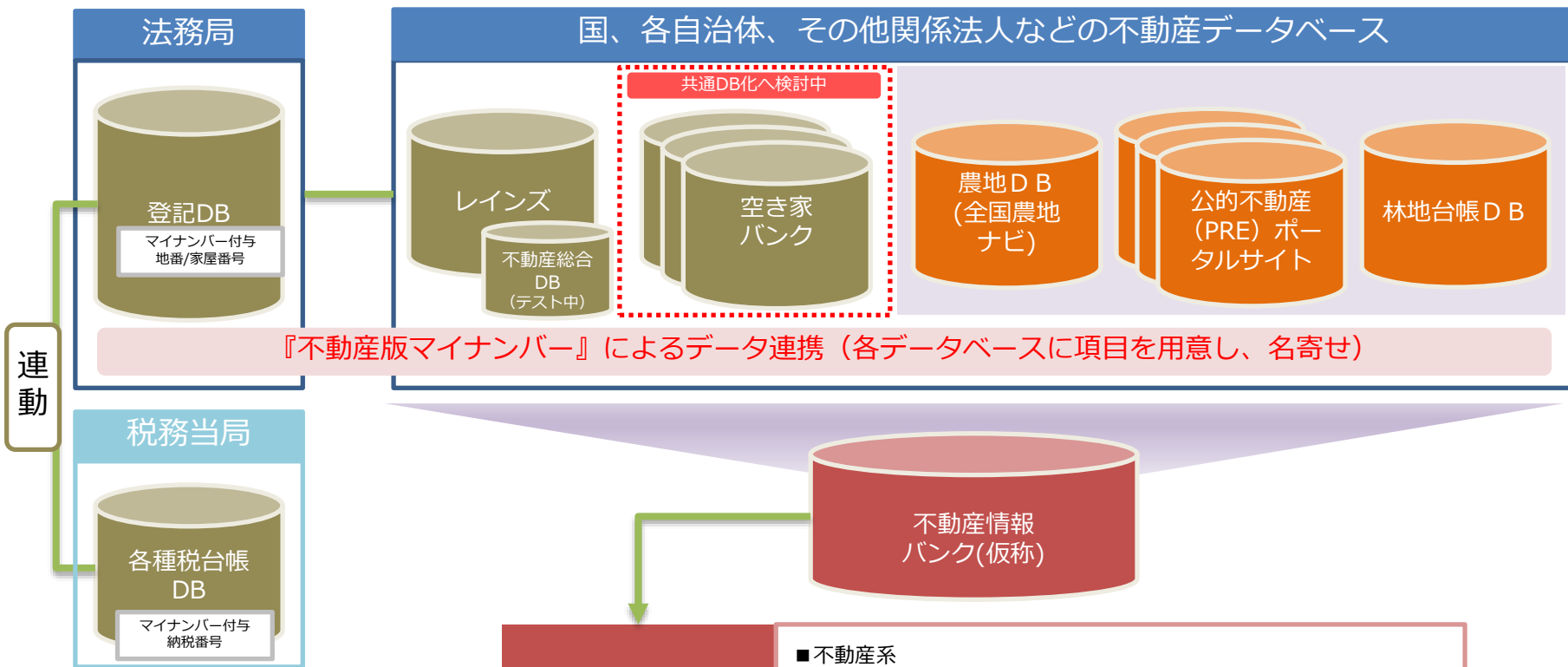
- ・『不動産版マイナンバー』の整備
- ・官によるオープンデータ政策の推進によるバンク搭載情報の充実化
- ・登記簿における成約取引情報の記載の必須化
- ・インスペクション実施の有無と実施している場合の内容を搭載する
- ・公的不動産(PRE)の情報を充実させる

■制度設計の留意事項

- ・不動産関連の総合的な情報化を進めるための組織体制の強化を図るべき
- ・上記の整備に当たっては、新技術の積極活用を検討すべき
(登記簿等におけるブロックチェーンの活用、AIの有効活用など)
- ・公的不動産(PRE)の利用促進のための措置を同時に実施
(国・地方公共団体の低未利用な公的不動産の情報集約公開の拡充、低未利用公的不動産の民間活用手続きを進めるための全体的な方針・KPI決定と政府横断的なワンストップ体制・司令塔機能の構築、民間提案型の仕組みの構築、資産活用に関する代理人制度の導入等)

「不動産情報バンク(仮称)」のイメージ

共通IDとしての『不動産版マイナンバー』を用意し、それをキーに、中央政府機関、地方公共団体、その他関係法人の不動産関連データベースを連携する。地理空間情報とも連携。【参考資料⑪】



※現在、所有者不明土地対策の検討が国土交通省等で行われているが、所有者意思が確認できない場合があることも問題。併せて検討することが必要。

民間企業での活用イメージ

- 不動産系
 - ①空き家バンク（その他空き家含む）の活用を民間企業から入札
 - ②所有者意思不明（痴呆者/老人など）（※）の空き家の新規サービス
 - ③PREの民間企業による有効活用の提案、市場還流
 - ④農地・森林+空き家のセット販売
- 金融系
 - ・上記ニーズに基づいた新たなローン開発
- 新規ビジネス
 - ・税収シミュレーターによる税収最適化

提言2 不動産利活用を推進するための評価手法の見直し

不動産利活用を推進するため以下の措置を講ずる。

■評価手法の見直しと利用促進

(公財)不動産流通推進センター策定の「既存住宅価格査定マニュアル」の制度化と不動産・金融業界による活用の促進

■その他、リフォーム、リノベーションを促進させるためのインセンティブについては検討する必要がある。

提言3 不動産再生手法の導入の検討

所有者不明土地をはじめ有効活用されない不動産を再生させ市場へ還流等を推進するための方策の検討が必要である。その方策の一つとして、『不動産再生機構（仮称）』の設立も考えられる。

再生に必要と考えられる事例

①有効活用されない不動産(※)の取得（寄附や所有権放棄の受け皿）

(※)所有者不明土地、不動産情報バンク・民間プラットフォームで一定期間公開後買い手・借り手が見つからない空き家・空き地や、滞納税のある不動産、相続放棄不動産など（所有者意思の確認が困難な放置状態の不動産も要検討）

②上記①の不動産に係る経済的な障壁除去や権利関係整理等（滞納税の賦課取りやめ、抵当権抹消の調整）

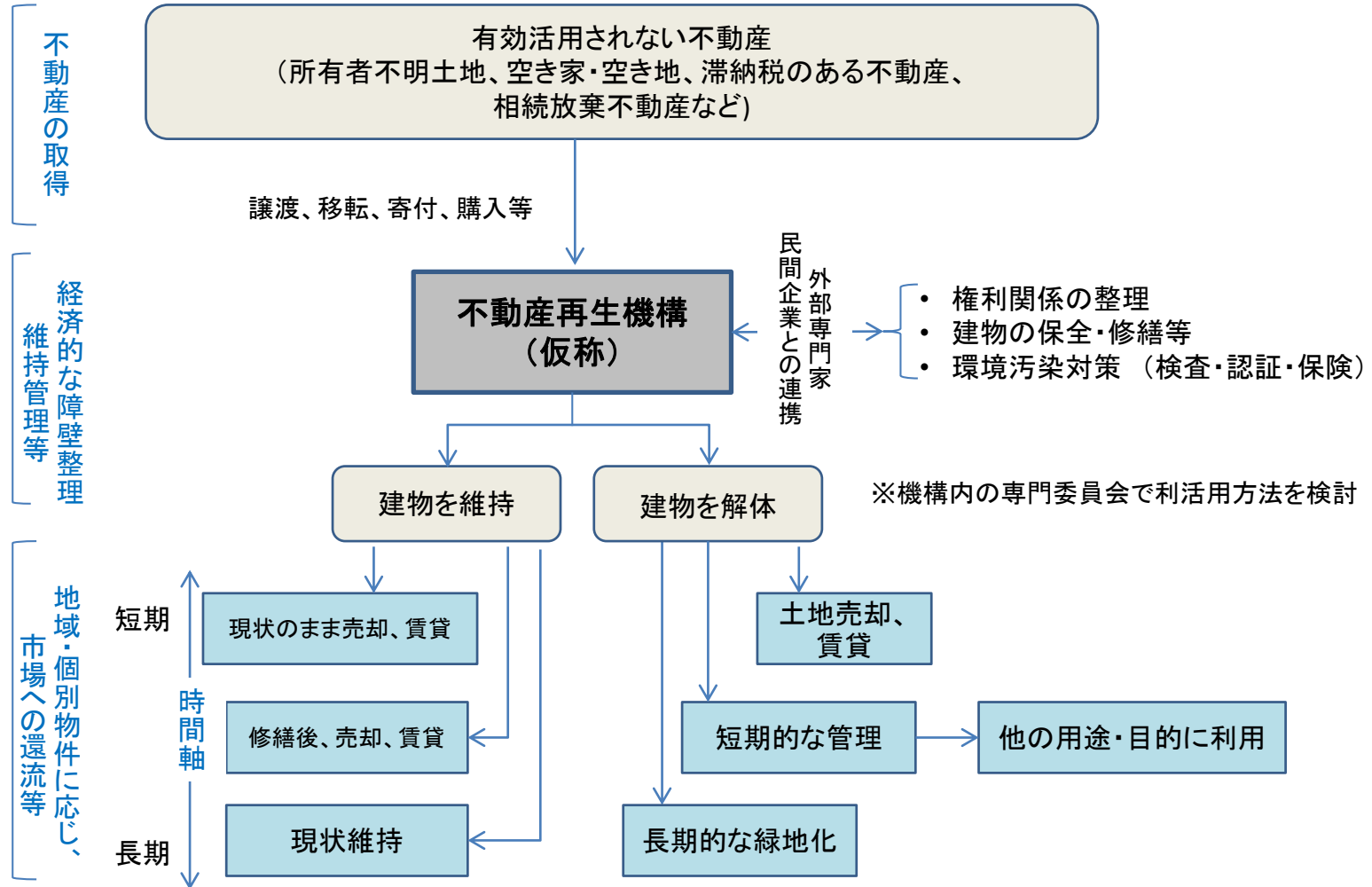
③利活用・再生が決まるまでの間の維持管理

④土地・建物の状況調査と保全・解体等(建物・地盤・土壌の検査・認証・保険の活用など)

⑤利活用・再生における都市計画等の手続上の権原付与

⑥地域・個別物件に応じ、市場への還流等

『不動産再生機構（仮称）』 の業務フローイメージ



(出典) 都市住宅学95号2016年秋号論文「米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究
—米国における2000年代の低未利用不動産の再生・流通システムの実態調査を通じて—」での図表をもとに、当連盟が作成

3 政策提言の社会・経済的な効果

3. 社会・経済的な効果一覧

提案施策実現により以下の経済効果を実現する。また、不動産の有効活用は、都市のイノベーション、中心市街地活性化等を通じて都市問題などの社会課題を解決する。

経済効果		参考値
不動産の価値保全・引き上げ	地価の下落の引きとめ	—
	住宅投資額累計と住宅資産額の差分、つまり『失われた建物価値』の解消	約500兆円(次頁※1参照)の解消
不動産市場の拡大	不動産利活用促進を通じたGDPへの寄与	30兆円拡大(次頁※2参照)
	既存住宅流通・リフォーム市場の活性化	政府の成長戦略の目標である「2025年までに20兆円」(次頁※3参照)を実現
	不動産投資市場の拡大	国土交通省の政策目標である、「2020年までに30兆円」(次頁※4参照)を実現
	住宅市場と金融市場の融合・ビックデータ解析による新市場拡大(リノベーション市場におけるクラウドファンディング、新しい金融ローン等)、リアルテック系ビジネスの促進、不動産再生に関する新たな民間ビジネス(建物・地盤・土壌の検査、認証、保険等)の創出など	①国内フィンテック系ベンチャー企業の市場規模600億円台(2020年度)(次頁※5参照)の実現への寄与 ②フィンテック企業の資金調達額(未上場ベンチャー株式会社による調達額の集計値) 1,000億円(2020年)(次頁※6参照)の実現への寄与
新産業の創出	遊休資産の利用転換拡大による新産業育成(民泊、子育て支援施設、観光施設、高齢者向け福祉施設など)	③ホームシェアの市場規模10兆円台(次頁※7参照)の実現への寄与

3. 経済効果一覧

※1 参考資料①を参照

※2 GDPへの寄与額30兆円の試算根拠

- ・居住地以外土地137兆円+建物価値+居住地の資産の一部の移転=200兆円が移転する
- ・200兆円÷平均資産額2,000万円=1,000万戸
- ・1,000万戸×リフォーム・リノベーション単価300万円

※3 「日本再興戦略2016」において、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化のKPIとして、現状11兆円(2013年)の市場規模を2025年までに20兆円にすることが記述されている。

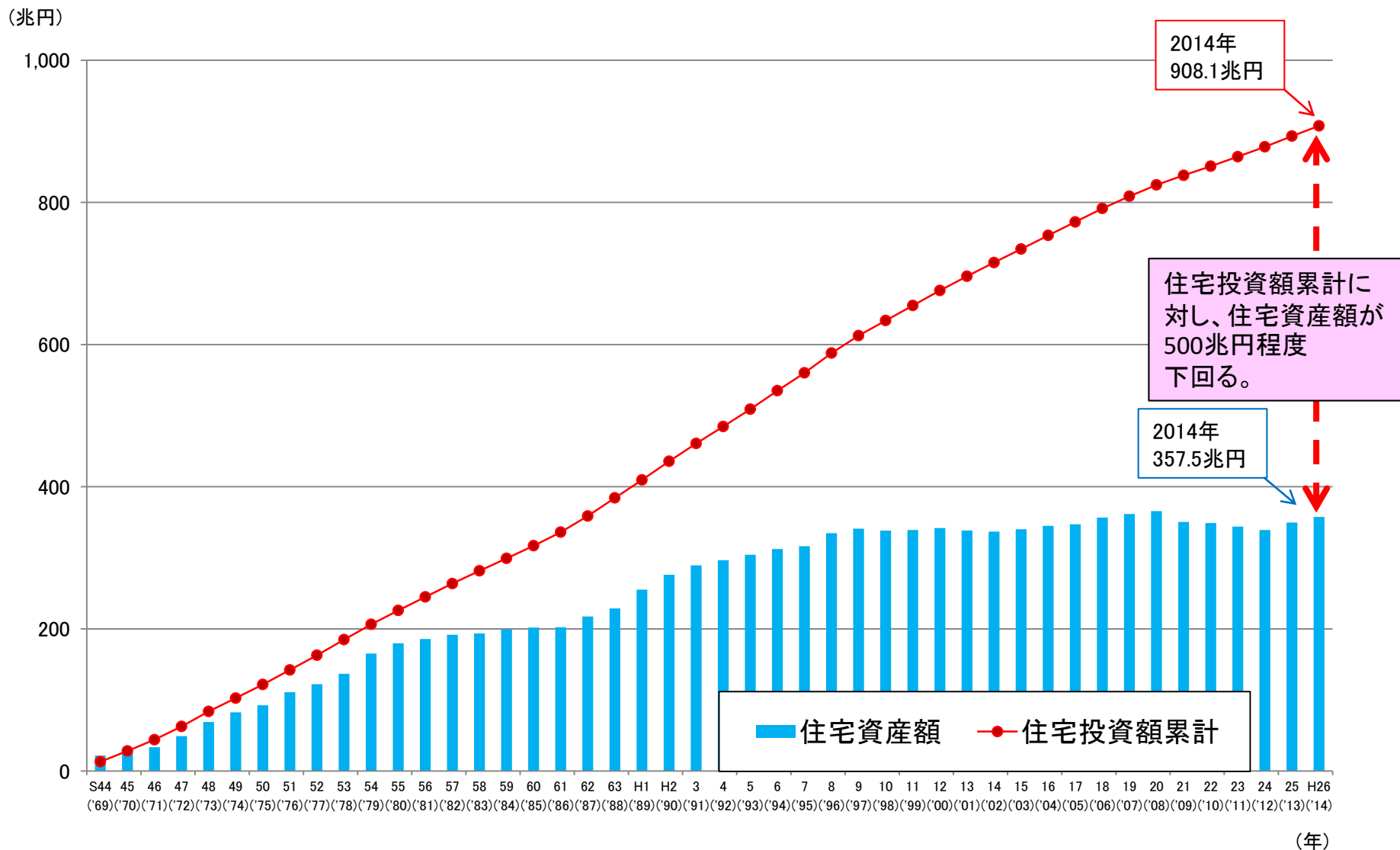
※4 国交省「不動産投資市場政策懇談会」報告書において、不動産投資市場拡大の目標を2020年までに30兆円としている。

※5、6 当連盟の2016年7月28日提言「スマート金融立国の実現に向けて」の中で設定したKPI

※7 当連盟の2015年10月30日提言「シェアリングエコノミー活性化に必要な法的措置に係る具体的提案」の中で計算した経済効果

4 參考資料

参考資料① 住宅投資額累計と住宅資産額



出典：国民経済計算(内閣府)を元に、国土交通省において作成した資料を抜粋

※住宅投資額、住宅資産額における平成12(2000)年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計

※昭和44(1969)年以前は統計がないため、図表データは昭和44(1969)年以降の累積

参考資料② 土地資産額の推移

土地資産額（期末残高）

ピーク時額	2,477.4兆円 (1990暦年末)
直近の額	1,118.3兆円 (2014暦年末)

1,359.1兆円
の差

(出典) 内閣府「平成26年度国民経済計算確報(ストック編)ポイント」より抜粋

参考資料③ 地価の予想

■予測① 住宅価格の推計値 (2010年=100)

2010年	2020年	2030年	2040年
100	78 (▲22)	68 (▲32)	54 (▲46)

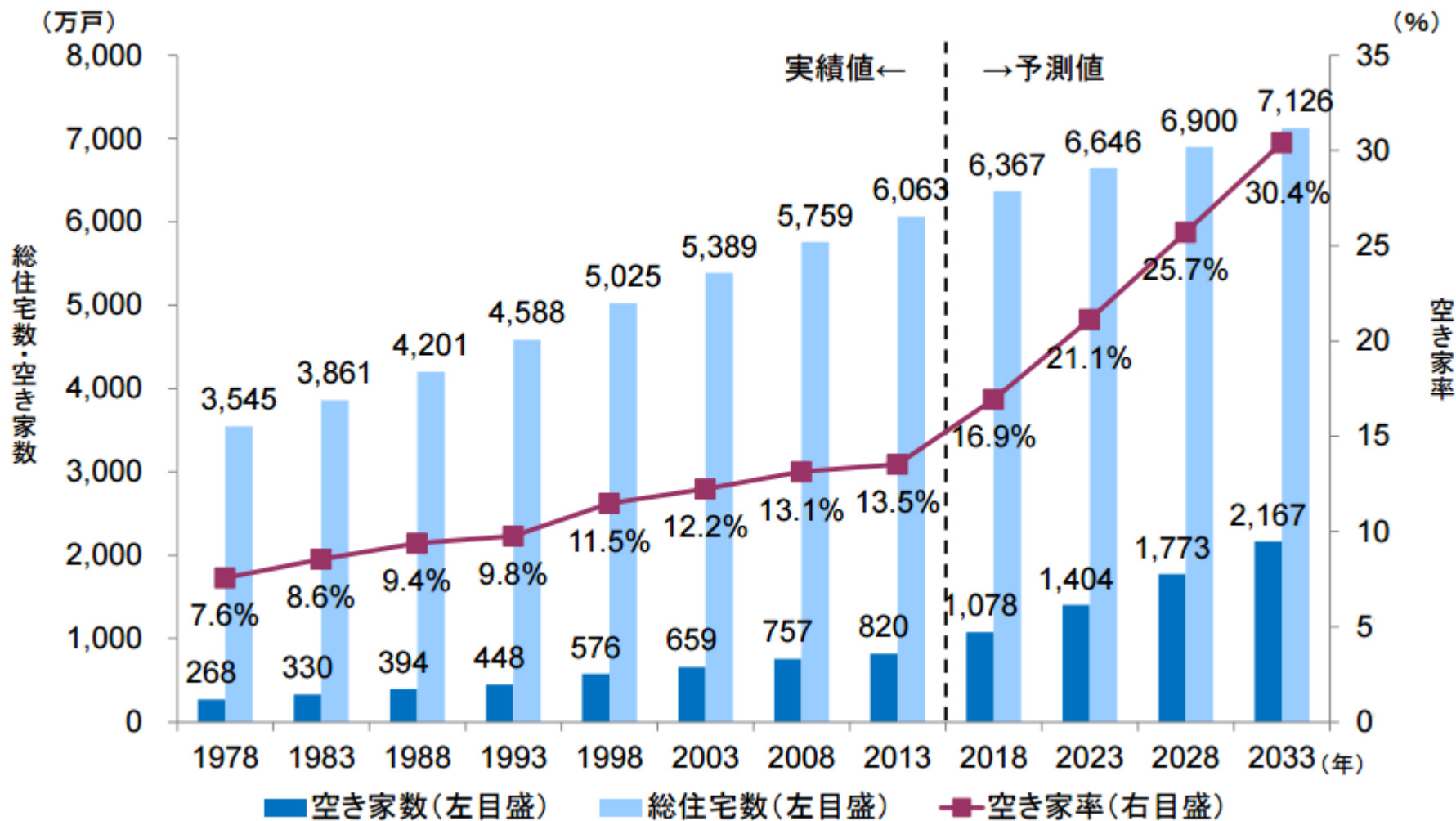
(出典)「人口減少・高齢化社会において住宅の価値はどうなるか-国際比較を通じて-」(2015年11月生活協同組合研究でのシンガポール国立大学不動産研究センター教授・清水千弘氏の執筆)の「国別住宅価格のシミュレーション結果」より抜粋

■予測② 2040年に3分の1

(出典)「日本の地価が3分の1になる」(三浦展氏 光文社新書)の主張

参考資料④ 空き家率の推移と予測

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移と予測



(出典) 2016年6月7日 野村総研資料「2030年の住宅市場」より抜粋

参考資料⑤ 荒廃農地の推移

(単位: 万ha)

							(参考値)	
	荒廃農地 面積計	農用地 区域	再生利用が 可能な 荒廃農地	農用地 区域	再生利用が 困難と見込 まれる 荒廃農地	農用地 区域	再生利用 された 面積	農用地 区域
平成23年	27.8	13.1	14.8	8.3	13.0	4.8	1.2	0.9
平成24年	27.2	13.1	14.7	8.3	12.5	4.8	1.4	0.9
平成25年	27.3	12.8	13.8	7.8	13.5	5.1	1.5	1.0
平成26年	27.6	12.9	13.2	7.5	14.4	5.4	1.0	0.7
平成27年	28.4	13.1	12.4	7.2	16.0	5.9	1.1	0.7

- 注：1 調査は、平成27年1月から平成27年12月までの間に実施。
 2 四捨五入の関係で計が一致しない場合がある。
 3 「荒廃農地」とは、「現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地」のこと。
 4 「再生利用が可能な荒廃農地」とは、「抜根、整地、区画整理、客土等により再生することによって、通常の農作業による耕作が可能となると見込まれる荒廃農地」のこと。
 5 「再生利用が困難と見込まれる荒廃農地」とは、「森林の様相を呈しているなど農地に復元するための物理的な条件整備が著しく困難なもの、又は周囲の状況から見て、その土地を農地として復元しても継続して利用することができないと見込まれるものに相当する荒廃農地」のこと。
 6 再生利用された面積は、実績値である。

佐賀県の面積
(約2,441km²)を上回る

参考資料⑥ わが国の公的不動産市場の状況

公的不動産の規模

不動産(全体)
約2,400兆円^(注1)

企業不動産
約470兆円^(注2)

収益不動産
約208兆円^(注3)

公的不動産
約570兆円^(注4)

地方公共団体
所有不動産
約420兆円^(注5)

(注1)国民経済計算(平成24年度確報)

(注2)土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS" A Bird's eye View of Global Estate Markets:2012 update"(円換算)

(注4)固定資産及び土地の総額(平成24年末時点)

(注5)地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定資本形成の累計額(昭和55年度～平成24年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

(出典)

2014年9月16日 国土交通省・第1回「不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあり方に関する検討会」の資料より抜粋

参考資料⑦ 所有者不明土地の状況 その1

東京財団「土地の『所有者不明化』～自治体アンケートが示す問題の実態～」
(2016年)におけるアンケート結果の概要

1. 所有者不明化による問題の発生の有無

557自治体(63%)が「あり」

2. 所有者不明化による具体的な問題上位3事項

- ① 固定資産税の徴収困難化
- ② 老朽化した空き家の危険家屋化
- ③ 土地が放置され、荒廃が進んだ

3. 「死亡者課税」(死亡者に対する無効な課税)の有無

ありの自治体が16%

納税義務者に対する死亡者課税の人数比 6.5%

4. 「課税保留」(徴収が困難な事案につき課税自体を一旦保留)の有無

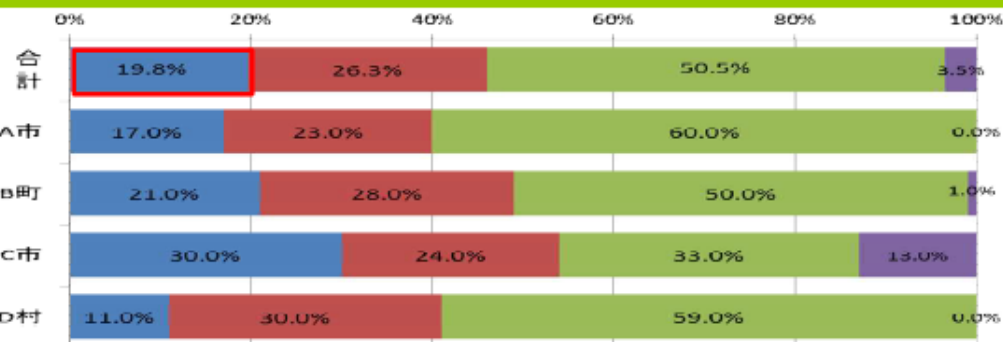
200自治体(23%)が「あり」

課税保留に占める「所有者不明」関連の件数比率77%

参考資料⑦ 所有者不明土地の状況 その2

- 不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない又は判明しても連絡が見つからない土地をいう。
(例えば登記名義人が死亡しており、その相続人の特定を直に行うことが出来ない土地や所有者を特定できても、転居先が追えないなどの理由によりその所在が不明である土地など)
- 所有者の所在の把握が難しい土地は、**私有地の約2割(筆単位)**が該当すると考えられ、相続登記等が行われないと、今後も増加する見込み。

最後に所有権に関する登記がされた原因年別の登記簿の割合



- ～昭和39年(50年前)
- 昭和40年(49年前)～昭和59年(30年前)
- 昭和60年(29年前)～調査時点
- 不明

出典：平成26年度所有者不明化による国土の利用困難化に関する基礎的調査報告書(平成27年3月国土交通省国土政策局)を改変

注) 国・都道府県・市町村名義の土地の除外、同一所有者の筆数の制限など一定の条件下、集落毎に田・畑5～6割、山林・原野・雑種地3～4割、宅地1割程度の割合で、100サンプルずつ(4集落分)の登記簿を取得し分析

地籍調査における土地所有者等に関する調査

(%)

	全体	都市部	宅地	農地	林地
登記簿上で所在確認	84.6	93.1	86.9	84.2	80.3
登記簿上で所在が確認できない(a・b合計)	15.4	6.9	13.0	15.8	19.6
(a 追跡調査で所在確認)	15.1	6.7	13.0	15.6	19.0
(b 追跡調査によっても所在不明)	0.31	0.13	0.03	0.14	0.63

出典：国土審議会土地政策分科会企画部会資料(調査対象筆数625,735筆、平成28年3月末調べ)

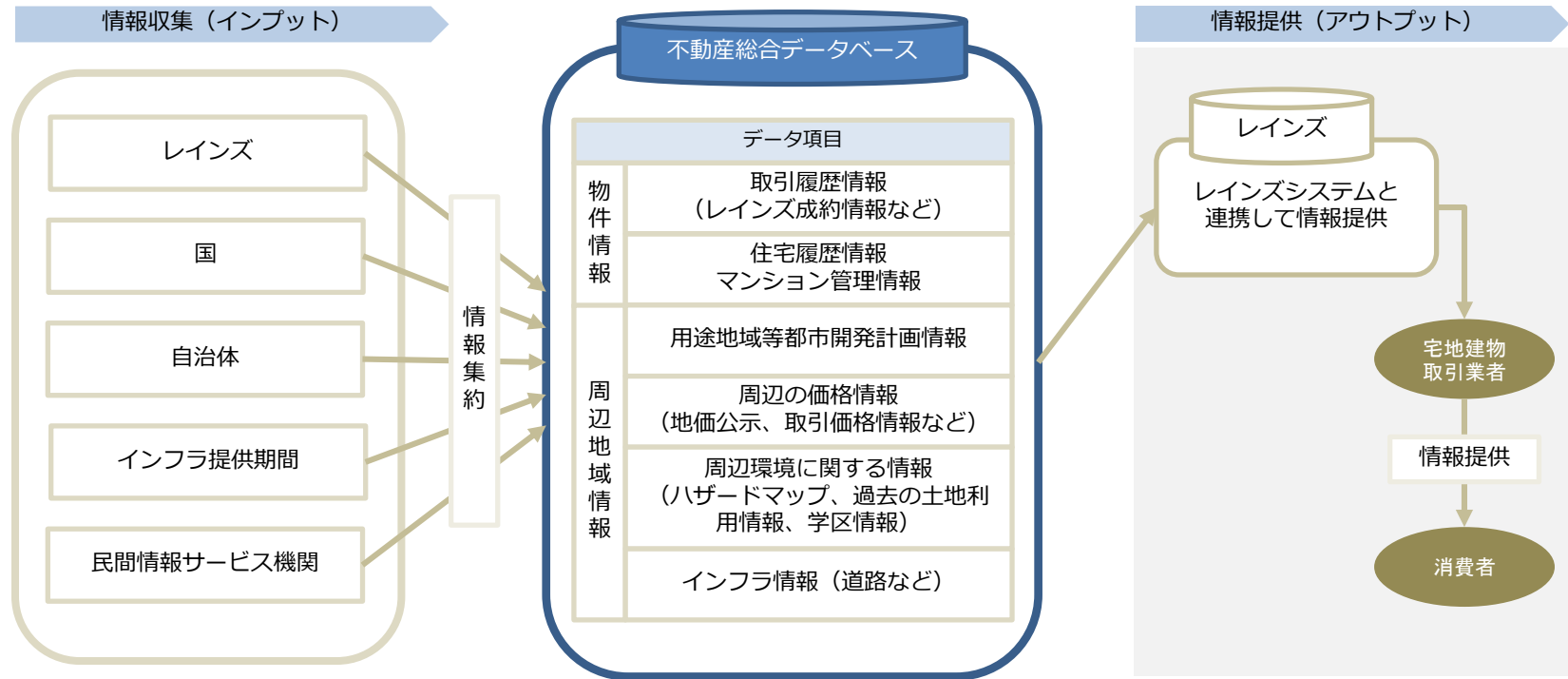
注) 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

(出典) 国土交通省主催の「国土管理専門委員会」第1回(2016年9月15日)の配布資料の資料6の15頁より抜粋

参考資料⑧ 『不動産総合データベース』の現状等（その1）

不動産総合データベースの仕組み（大枠）

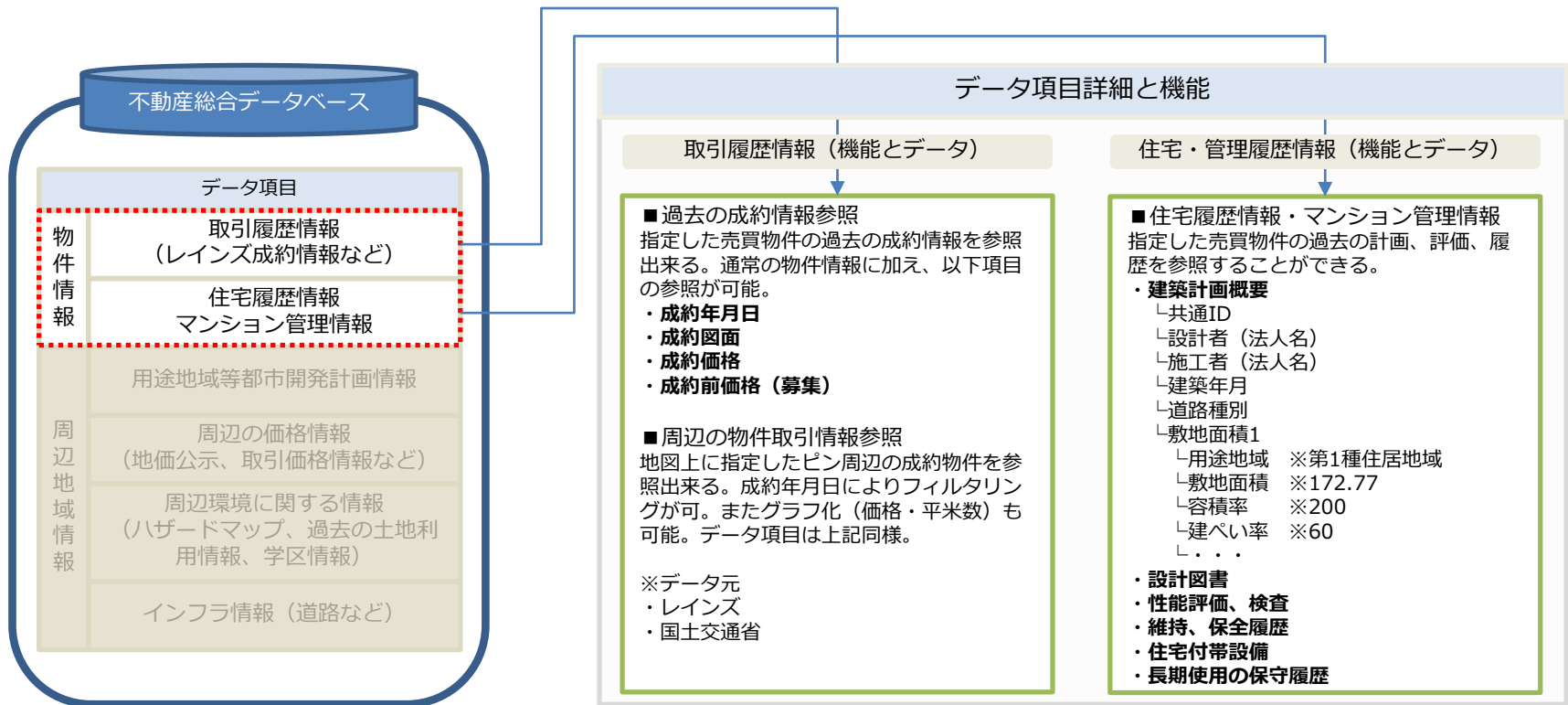
不動産総合データベースは、各所に分散している不動産取引に必要な情報（過去の取引履歴、周辺環境に関する情報等）を集約し、一覧性をもって提供するシステム。平成28年度以降本格運用に向け更に検討を進める予定



参考資料⑧ 『不動産総合データベース』の現状等（その2）

不動産総合データベースの仕組み（物件情報）

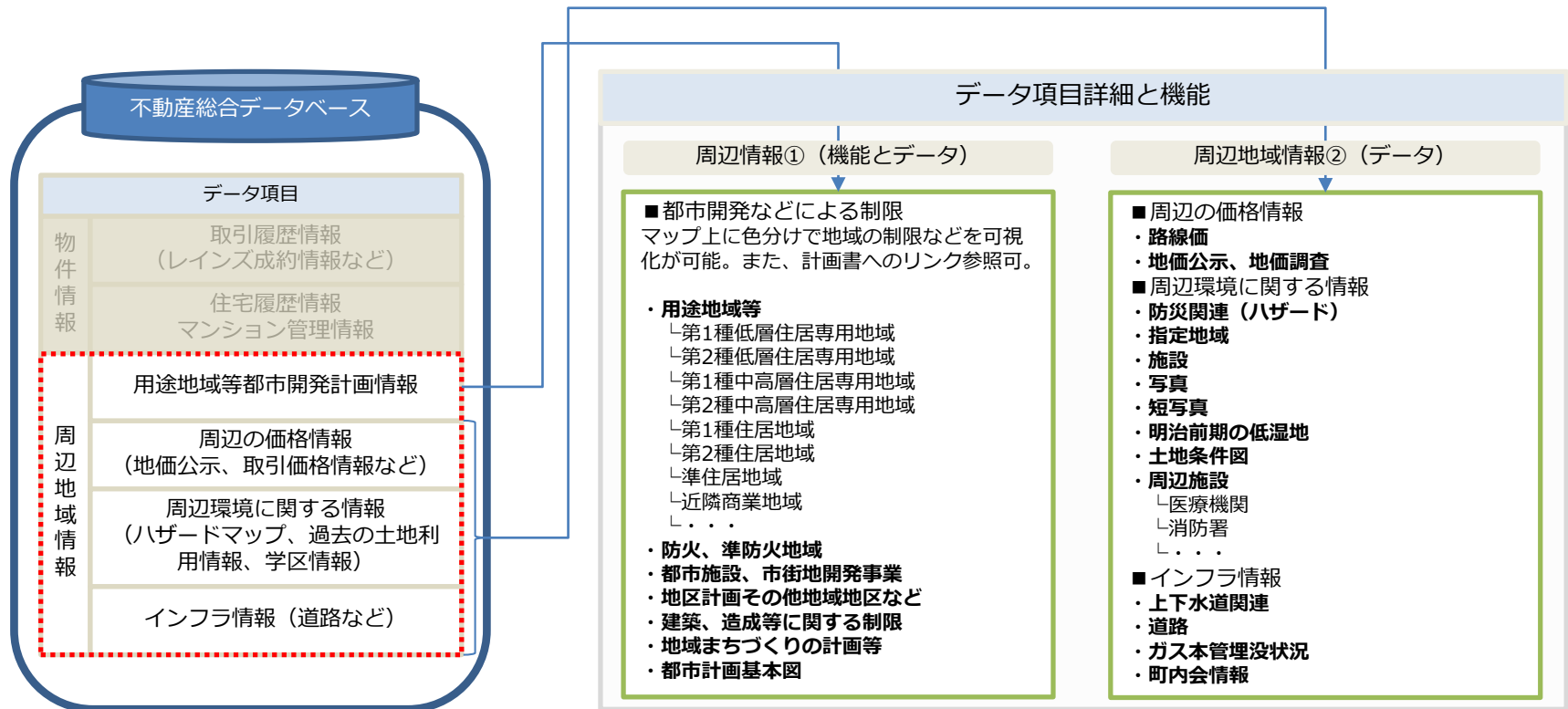
レインズの現在の募集・過去の募集・成約情報を共通ID化し、住宅履歴や管理情報などの紐付けを行っている。
※レインズに登録される物件のみ（土地と建物 ※戸建て/マンション/土地）



参考資料⑧ 『不動産総合データベース』の現状等（その3）

不動産総合データベースの仕組み（周辺地域情報）

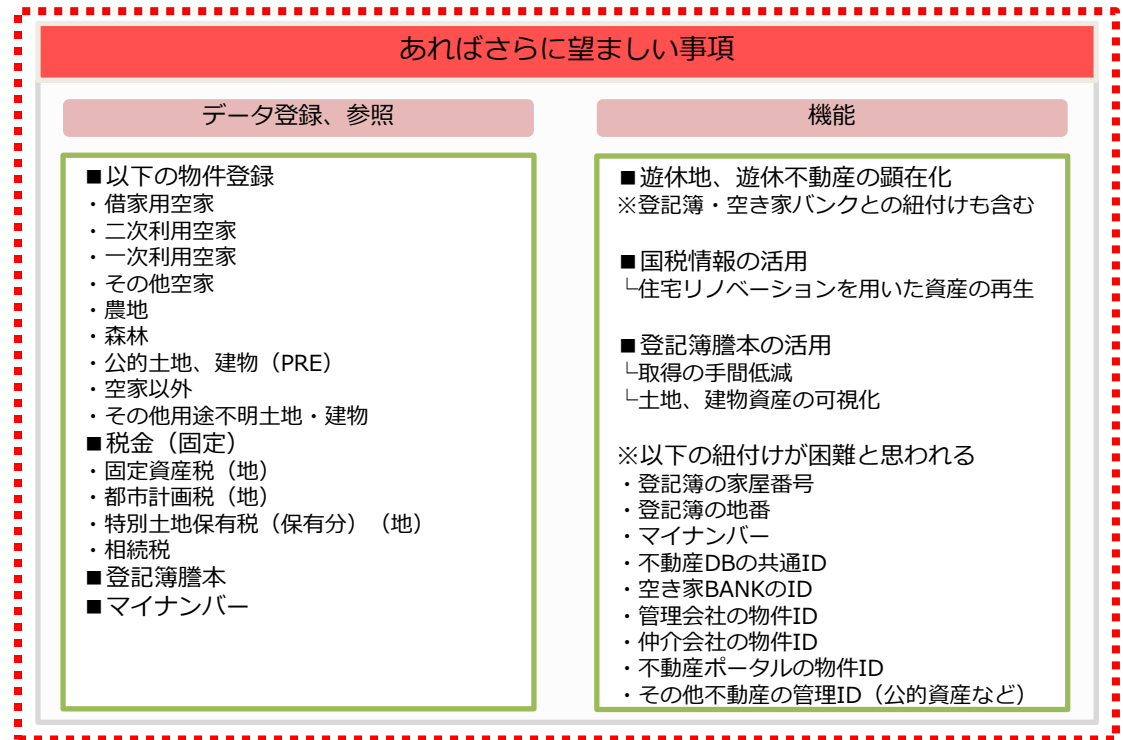
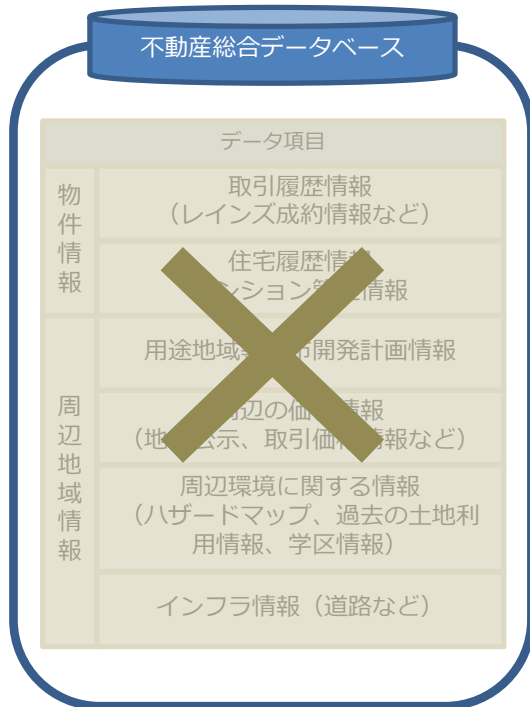
選択した物件に紐づく周辺情報を参照可能。マップへの可視化および資料参照ができる。※全情報レポートの一括印刷も可能。また、マップの切り替えが可能（通常⇔写真⇔短写真⇔明治前期など）



参考資料⑧ 『不動産総合データベース』の現状等（その4）

不動産総合データベースにはないと思われるもの

不動産総合データベースは、レインズの売買を元に行っているため、対象外の物件登録がない。その為、不動産売買の領域を出ずに不動産総合データベースとしては機能しない。



参考資料⑧ 『不動産総合データベース』の現状等(その5)

不動産総合データベースのデータ項目詳細

■不動産総合データベース

- 過去の成約情報
- 法令制限情報
- 周辺の物件取引情報
 - 種類※宅地(土地と建物 ※戸建て/マンション/土地)
- 成約物件散布図

物件情報

- 図面
- 物件種目
- 物件番号
- 取引形態
- 価格(募集)
- 土地面積
- 建物面積
- 所在地(都道府県市区町村町目)
- 沿線駅
- 徒歩数
- 間取り
- 用途地域
- 接道状況
- 接道1
- 築年月
- 商号
- 代表電話番号

地域情報(売買物件、成約物件)

- 都市計画による制限
 - 用途地域等
 - 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域(第7種高度地区)
 - 商業地域(第6種高度地区)
 - 商業地域(最低限1種高度地区)
 - ...
- 防火、準防火地域
- 都市施設、市街地開発事業
- 地区計画その他地域地区等

- 建築、造成等に関する制限
- 地域まちづくりの計画等
- 都市計画基本図
- 路線価
- 道路
- 防災関連
- 上下水道関連
- 指定地域
- 施設
- 地価公示、地価調査
- 写真
- 短写真
- 明治前期の低湿地
- 土地条件図

マップピン(ピンポイント情報)

- 区域区分 ※市街地地域など
- 用途地域 ※第1種低層住居専用地域など
- 建ぺい率 ※50%など
- 容積率 ※80%など
- 外壁後退距離 ※前面道路から1mなど
- 敷地面積最低限度※125平方メートル
- 外壁後退距離

物件ピン(売買物件)

- 過去の成約情報: レインズから作成
 - 成約年月日
 - 分類(物件種目/成約図面)
 - 成約価格
 - 成約価格消費税
 - 募集価格
 - 面積
 - ...

周辺施設と距離

- ※国土交通省国土製作用「国土数値情報」をもとに
- 土地・建設産業局不動産業課が作成 [医療機関](#)
- 消防署
- 警察署
- 郵便局
- 市町村役場等
- 国・都道府県の施設
- 文化施設
- 都市公園
- 燃料給油所

住宅履歴情報

- 建築計画概要
 - 共通ID
 - 設計者(法人名)
 - 施工者(法人名)
 - 建築年月
 - 道路種別
 - 敷地面積1
 - 用途地域 ※第1種住居地域
 - 敷地面積 ※172.77
 - 容積率 ※200
 - 建ぺい率 ※60
 - ...
- 設計図書
- 性能評価・検査
- 維持・保全履歴
- 住宅付帯設備
- 長期使用の保守履歴

ガス本管理没状況

- 町内会情報
- 不動産取引情報ダウンロードサイト
- 国土数値情報ダウンロードサイト

■無い項目

- マイナンバー
- 登記簿取得、連動
- 地番
- 家屋番号
- 不動産種別
 - 借家用空家
 - 二次利用空家
 - 一利用空家
 - その他空家
 - 農地
 - 森林
 - 公約土地・建物(PRE)
 - 空家以外
 - その他用途不明土地・建物
- 森林農地項目
- 所有者の意思
 - 売りたい
 - 貸したい
 - 居住中
 - 国庫に帰属要望
 - 二次利用
 - 一利用
 - 家屋撤去要望 など

・税金登録

- 取得したとき
 - 印紙税(国)
 - 登録免許税(国)
 - 消費税(国)地方消費税(地)
 - 不動産取得税(地)
 - 特別土地保有税(取得分)(地)
 - 相続税(国)
 - 贈与税(国)
- 持っているとき
 - 固定資産税(地)
 - 都市計画税(地)
 - 特別土地保有税(保有分)(地)
- 貸したとき
 - 所得税・復興特別所得税(国)
 - 法人税・地方法人税
 - 個人事業税(地)
 - 法人事業税(地)、地方法人特別税(国)
 - 住民税(地)
 - 消費税(国)地方消費税(地)
- 売ったとき
 - 所得税・復興特別所得税(国)
 - 法人税・地方法人税
 - 法人事業税(地)、地方法人特別税(国)
 - 住民税(地)
 - 印紙税(国)
- 使っているとき
 - 事業所税(地)

(出典) 国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報等をもとに、当連盟で作成

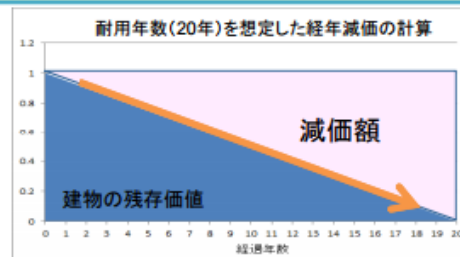
参考資料⑨ 住宅の建物評価の実態

- 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㈱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㈱からのヒアリングに基づく)

■一方で、以下のような実例もある。

- ・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

(出典) 2013年6月 国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」の参考資料より抜粋

参考資料⑩ 米国のランドバンク

非営利の官民連携組織で、市場で滞留する低未利用不動産を取得・管理し、再開発の課題となっている法的問題を解決し、リース、売却等による有効活用を支援をするもので、全米十数州(※)で制度化・導入されている。

(※) ミシガン、ニューヨーク、オハイオ、ジョージア、ウェストバージニア、アラバマ、ネブラスカ、ミズーリ、テネシー、ペンシルバニア、オレゴン等

【特徴・ポイント】 ※州により制度は異なるがおおよそ共通する要素などを抽出

- ① 不動産を一時的に預かり、その間の保有コストを政府等の支援で賄い、滞納税や権利関係の課題等を対応した上で、市場に還流する。
- ② 対象不動産は空き家・空き地だけでなく、放棄された不動産の寄附等の受け皿にもなっている。
- ③ 老朽化した産業施設や空き工場を引き受け、土壌・汚染対策を講じたうえで、開発事業者等に販売して利活用する事例も出てきており、単なる空き家対策にとどまらず、地域活性化のための産業跡地再生政策(ブラウンフィールド政策)として展開している。

(出典) 都市住宅学95号2016年秋号論文「米国におけるランドバンク及びコミュニティ・ランド・トラストの活用による都市住宅市場の再生手法に関する研究－米国における2000年代の低未利用不動産の再生・流通システムの実態調査を通じて－」等を参考に、当連盟が作成

参考資料⑪ 不動産情報バンクの構成各DBの内容



(出典) 各省庁の公表資料等をもとに、当連盟が作成

Hello, Future!



新經濟連盟



Japan Association of New Economy