

## 中古持家住宅取引の現状と課題

荒井 俊行

### 1. 中古住宅を取り巻く基礎的關係データの整理

最初に、中古住宅を取り巻く状況を理解するため、マクロ的にみた全国ベースの基礎的データを整理してみよう。中古住宅に関するいろいろな現象を理解し、政策を考える際に基礎的なデータが頭にあると、その問題の相互の位置付けや重要性などの全体像が理解しやすくなることがあるので、こうした整理にも一定の意味があると考え。数値は、調査時期の差異があり、主として平成25年前後の、年月にバラツキのある大雑把な概数である。

#### (宅建業者数等)

(1) 中古持家住宅への住み替えについては、多くの場合、売買の仲介を宅地建物取引業者が行っており、その免許業者数は全国で、法人10万、個人2万の約12万業者が担っている。宅地建物取引業はいわゆる広義の不動産の一部であり、「土地・建物の開発・販売」、「土地・建物の売買賃貸の仲介」を行うのが宅地建物取引業者であるが、このほかに、広義の不動産には、宅建業の免許を要しない「自ら所有する建物の貸家・貸間業」、「マンション又は事務所等の管理を受託する不動産管理業」があり、これらを全部加えた不動産業者数は、財務省の法人企業統計ベースでみると、宅建業者数12万の約2.5倍の30万業者に達する。

#### (宅建士数、従業員数)

(2) 宅地建物取引業務において、宅地建物取引業者は、売買に当たり、物件に関する重要事項の説明や契約書への記名押印を、不動産に関し専門的知識を持つ国家資格者である宅地建物取引士（今

年の3月までは宅地建物取引主任者）をして行わせなければならないことが法律で義務つけられている。その国家資格者たる宅地建物取引士数は、登録者数ベースで約92万人であり、このうち実際に、宅地建物取引業者に就業者として雇用されている宅地建物取引士が29万人である。（業者数12万に対する宅建士としての雇用従業者数29万人は、1業者平均2.4人となる）。次に、広義の不動産業従業者数（臨時職員を含む）は全体では約125万人になるが、このうち、住宅の売買等や仲介を行う宅建業関連の就業者数は約50万人（業者数12万に対する従業者数50万人は1業者当たり平均4.2人となる）であり、広義の不動産業就業者全体の4割程度を占める。

#### (資本金ランク別不動産業者数)

(3) 広義の不動産業者の資本金ランク別及び主たる業態別の内訳を示したのが、図表1まん中の2つの円グラフであり、資本金別には、1000万円未満が6割（61.1%）、1000万円以上5000万円未満が36%（35.5%）と全体の96.6%が資本金5000万円未満の零細業者であり、資本金1億円を超えるいわゆる大企業は1%、さらにそのうち資本金10億円以上になると0.1%、約300社となる。

#### (業種区分別従業者数)

(4) 不動産業者は相互に関連する複数の業務を行っている場合が多いが、主たる業務が何かという観点から、125万人存在する従業者数を区分してみると、宅建業の免許を要しない「貸家・貸間業」が30.1%、全体の3割と一番多く、次いで、「不動産の売買・賃貸の代理・媒介」20.6%、「店舗・

事務所を賃貸する不動産賃貸」18.7%、「マンション等の不動産管理」20.7%と、この3つの業態を主とする業に属する従業者がそれぞれ約2割づつ、最も少ないのが「建売・土地売買」といういわゆるデベロッパー業務を主とする業務従事者であり、9.8%、約1割という構成である。

#### （中古持家住宅仲介売買規模等）

(5) 図表1右上に示した、中古持家住宅の売買について、年間の仲介売買の取引市場規模は、土地総合研究所では、年間約6兆円、仲介手数料市場規模は約3000億円と推計した。住宅以外に事務所等の売買仲介を含めると年間の仲介手数料規模は6000億円程度になると推計される。なお、2015年に閣議決定された日本再興戦略において「中古住宅流通・リフォーム市場規模を2010年の10兆円から2020年には20兆円に倍増させる」との記載があり、中古持家住宅取引市場規模6兆円と図表1の下段に出てくる住宅リフォーム市場規模5兆円の計11兆円は概ねこれと平仄が合っている。

#### （中古持家仲介契約別内訳）

(6) 年間の中古持家住宅の仲介成約件数16万件的の仲介取引形態別の内訳をみると、第一に、特定の宅建業者にすべてを任せ、自己発見取引をしない「専属専任媒介契約」という形態、第二に、特定の宅建業者に仲介を委ねるが自ら売買の相手方を探すことが可能な「専任媒介契約」という形態、第三に、いくつもの宅建業者に仲介を一斉に依頼する「一般媒介契約」という形態、第四に、自ら中古住宅を購入し、「所有物件の売主になる契約形態」、第五に、「一方の当事者の契約の代理人になる契約形態」という大きく5つの分類が可能であり、成約件数ベースで一番多いのが「専任媒介契約」で全体の4割、次いで「専属専任媒介契約」が3割、「一般媒介契約」、「自ら売主となる契約」が夫々1割強づつ、「代理契約」がごく例外的で1%という内訳である。一見、多くの事業者に売買の仲介を頼めば、成約の機会が増え、望ましいようにも思えるが、仲介手数料は成功報酬であり、個々の仲介業者からすれば、一般媒介は、努力しても成功報酬が得られる確率が低くな

るため、あまり営業に力が入らないためか、成約件数ベースで見ると一般媒介契約の比率は1割にとどまっている。

#### （全産業に占める不動産業のシェア）

(7) 以上の、不動産業に関する数値指標のまとめとして、図表1左上の欄、広義の不動産業が全産業に占める位置を全産業に対するシェアでみておくと、法人数ベースでは小規模零細企業が多いことを反映して不動産業は11%を占める。事業所数ベースでは飲食店、クリーニング、建設業など50万事業所を超える事業所を多く持つ他業種も多いことから、不動産業の事業所数シェアは6%まで落ち、従業員数ベースでは扱う仕事の主として売買・賃貸の仲介管理業務などであり、他産業と比べて不動産業が特に労働集約的な性格が強いというわけではないため、従業員数ベースのシェアは不動産業では2%と、とても小さい割合になる。同様に、売上高ベースでも、取り扱う商品の単価は確かに大きいものの、売買の頻度は低いので、年間売上高を集計すると不動産業のシェアは2%にとどまる。

予想外に大きいのが付加価値額のシェアであり、見かけ上12%となるが、ここには、GDP=国内総生産の定義上、持家に住んでいる者の住宅について、もし借りて住んでいたとしたらいくらの家賃を支払ったかを集計したいいわゆる帰属家賃及び実際に払われた賃貸家賃が不動産業の付加価値額に加算されており、この部分を除く、不動産業自体の付加価値額のシェアは約4%となる。経常利益ベースでは最近の不動産業の利益率が比較的高いため6%程度のシェアをもっている。

#### （住宅ストックの状況）

(8) 次に住宅ストックという側面から数値を、図表1の一番下のまん中の囲みで見ると、日本の住宅ストック数が6000万戸強、うち空家が最近しばしば新聞等に登場する有名な数字になった空家数820万戸、空家率では13.5%、という数字である。空家数の内訳は、「賃貸用」429万戸、「売却用持家」31万戸、「別荘」41万戸、「その他の長期

不在・建て替え中」が319万戸であり、賃貸用の空家が多い。

居住世帯のある住宅数は空家数を除いた残りの約5200万戸で、その所有形態別の内訳は、持家が6割、借家が4割の割合である。その戸当たり床面積規模は、持家の平均で120㎡、借家の平均は47㎡と、持家と借家とでは3倍近い格差がある。借家ストック2000万戸弱の広さ別の内訳が左下の円グラフであり、全体の6割以上が49㎡以下の狭小なものである。これが特にファミリー世帯において借家への住み替えが難しい最大の理由であろう（この部分については「補論」の定期借家権の議論も参照されたい）。空家数820万戸の4割が賃貸用住宅であるので、空家数全体についても、狭小なもののウエイトがおそらく高く、特に世帯人員が多い世帯にとって、すぐに住み替え対象として使用できる持家は非常に少ないと推測される（国交省から、最近、腐朽・破損のない駅から1km以内の活用可能な持ち家は全国で約48万戸であると発表されている）。ただ今後は高齢単身、夫婦世帯が多くなるので、比較的狭小な空家でも、適正な管理がなされたものについては、その利用価値は上がってくるのが予想される。

#### （新設住宅着工と中古持家住宅流通）

(9)住宅投資などフローベースの経済活動でみると、図表1の下から2列目のやや右の比較的大きな囲みの中、最近の年間の新設住宅着工戸数は年間90万～100万戸であり、ここには貸家建設戸数を35万戸程度含むので、持家系の住宅着工戸数は年間65万戸ほどになる。これに中古持家住宅の流通戸数15万戸を加えた全体数に対する中古持家流通戸数の割合を求めると、その割合は右の折れ線グラフで示した20%強（貸家を含む全着工戸数に対する割合では15%）になる。さらに、これを住宅の建て方別にやや詳しく見たのが同じ図表1の棒グラフであり、全体の中古住宅流通戸数割合は約20%であるが、戸建の持家では中古流通戸数の比率は15%程度と低水準であるのに対し、逆に

共同住宅では最近では4割近い高い水準を示しており、中古住宅の流通に阻害要因があるとすると、問題の中心はストックベースで大きなウエイトを占める戸建持家住宅にありそうということが推測できる。

#### （建築時期別の中古持家住宅流通戸数）

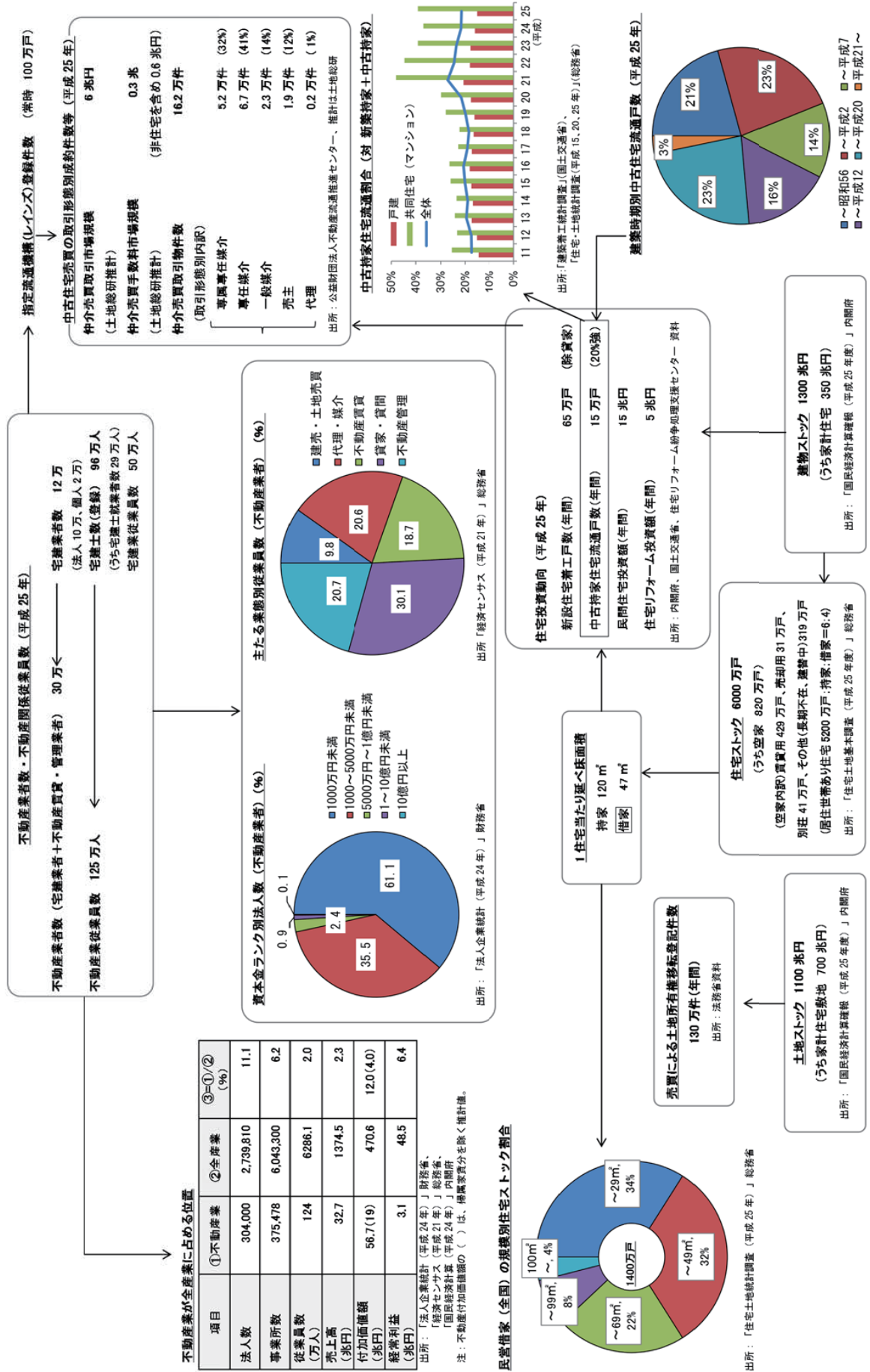
(10)右下の円グラフは、平成25年の中古持家住宅流通戸数約15万戸の建築時期別の内訳を見たものである。今から約35年前の「昭和56年以前」に建築された住宅及び築25年以上30年を経過した「昭和57年から平成2年」建築のかなり古い住宅がそれぞれ2割強ずつを占め、合計4割に達している。また、「平成3年から平成7年」及び「平成8年から平成12年」建築の築10年から15年及び築16年から20年経過の住宅がそれぞれ14%、16%であり、合計30%、築5年から10年を経た「平成13年から平成20年」に建築された住宅が23%、「平成21年以降」が3%となっている。

総じて、平成25年に売買された中古持家の建築時期別の内訳は、古いものから新しいものまで広くばらついているが、昭和56年以前のいまから約35年以上前に建築されたもの及び昭和57年から平成2年までの築25年から30年を経た相当古いものが平成25年時点でもそれぞれ20%以上、合計で40%以上の大きな流通量シェアを持っている。

#### （住宅投資、国富）

(11)住宅建設を、増改築を含めた投資面から見ると、毎年の投資額が15兆円、GDPの3%のウエイトを持ち、これとは別に住宅の維持修繕費が設備機器等の購入等を含め年間5兆円程度あるという状況である。また、家計の持つ不動産の平成25年時点の国富額は、国富全体額（土地1100兆円、建物1300兆円）中、家計部門の農地山林を含んだ住宅敷地評価額が700兆円で、土地評価額全体の64%、住宅評価額が350兆円で建物評価額全体の27%を占める。

図表1. 不動産・住宅市場動向





## 2. 中古持家住宅流通の現状と課題

### (中古持家住宅流通戸数比率の推移)

国土交通省が指標として用いている、ここ20年来の中古住宅の流通戸数と、それが新設住宅着工戸数および中古住宅流通戸数の合計に占める割合を見ると、平成5年から15年ころまでは③で示した中古住宅流通戸数比率は着実に上がってきているものの、平成16年以降になると中古住宅の流通戸数自体は年間15万戸～18万戸の横ばい状態であり、③の比率でも、最近では、新設住宅着工戸数が年間100万戸を割ったため、平成21年時点で、一時期この比率が大きく上がったよう

図表2. 中古住宅の流通戸数

(年度)	①	②	③
平成5	149	16.7	10.1
6	157	14.8	8.6
7	147	16.1	9.9
8	164	15.5	8.6
9	139	15.7	10.1
10	120	15.6	11.5
11	121	16.3	11.9
12	123	16.9	12.1
13	117	17.6	13.1
14	115	16.2	12.3
15	116	17.5	13.1
16	119	18.6	13.5
17	124	17.1	12.1
18	129	16.7	11.5
19	106	15.1	12.5
20	104	17.1	14.1
21	78	16.9	17.8
22	82	16.5	16.8
23	84	16.7	16.6
24	89	15.5	14.8
25	99	17	14.7

(注) ①新設住宅着工戸数 (万戸)

②既存住宅流通戸数 (万戸)

③=②÷(①+②) (%)

(なお「平成23年住生活基本計画」(国土交通省)における③の平成32年度目標は25%)

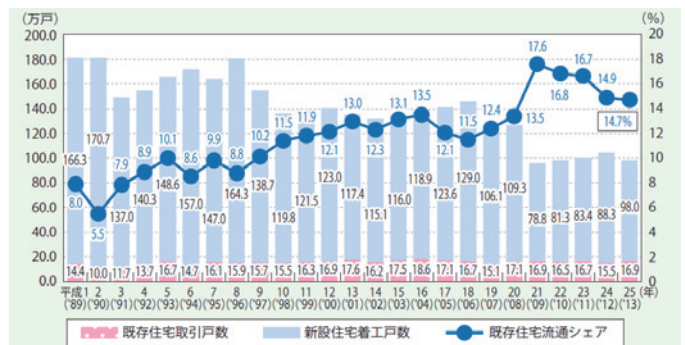
出所: 「住宅土地基本調査」総務省、「新設住宅着工戸数」国土交通省

に見えるが、その足取りは弱い。

現在、国土交通省は住生活基本計画の改定作業中であるが、平成22年に策定された現計画における平成32年における中古住宅流通戸数比率の目標値は25%とされており、今の千鳥足の様な足取りが続くとすると、目標達成はかなり心もとない状況である(図表2をグラフ化したのが図表3であり、これは、平成27年度の国土交通白書からの引用である)。

また、中古住宅流通戸数比率を図表4により国際比較して見ると、米国では取引の90%、英国では88%、フランスでも68%が中古住宅となっているのに対し、日本は15%と、欧米とは段違いに低いということがわかる。

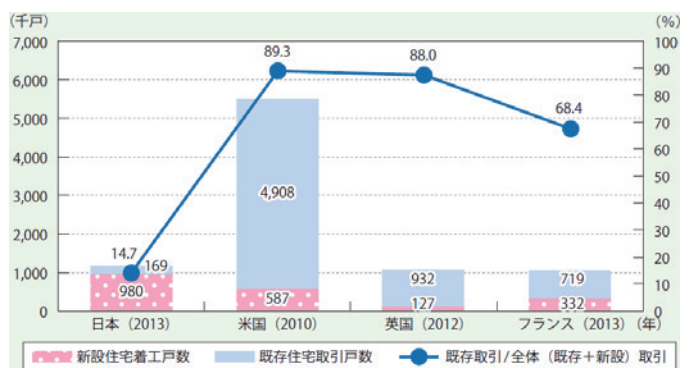
図表3. 中古住宅流通シェア：推移



(注) 平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

出所: 「平成26年度 国土交通白書」国土交通省(国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」)

図表4. 中古住宅流通シェア：国際比較



(注) 1 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。

2 イギリス: 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、この閾値により全体のうちの12%が調査対象からめられると推計している。

出所: 「平成26年度 国土交通白書」国土交通省

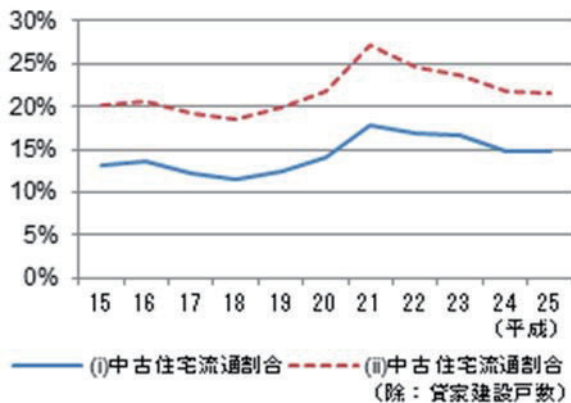
(建て方型別の中古持家住宅流通戸数比率)

図表5は、図表2で示した中古住宅流通比率を  
実線の折れ線グラフで示したものであり、ここで  
用いられている中古住宅流通戸数は、総務省が行  
った「住宅土地基本調査」の数字であり、それは  
持家に限定されていることから、より正確な中古  
持家住宅流通戸数比率を求めるには、新設住宅着  
工戸数のうち、貸家建設戸数を分母から除いて、  
中古持家住宅流通戸数比率を示すのが正しい。そ  
こで、このようにして求めたのが点線の折れ線  
である。最新の平成25年では約22%になる。

これを戸建て住宅(長屋住宅を含む住宅)と共  
同住宅に分けて、それぞれ貸家を除いた建て方別  
の持家を分母にして、中古流通戸数比率を求めた  
のが図表1で示した右中段の棒グラフである。繰  
り返しになるが、戸建ての中古住宅比率が10%台  
で低迷している一方、マンション等の共同住宅で  
は最近では40%以上の割合にまで伸びてきており、  
マンションについては、中古住宅と新築住宅とが、  
かなりの程度、同一の市場圏を形成し、相互に代  
替性を持つ取引市場が形成されつつあることがわ  
かる。

しかし図表6の「住み替え先の意向」という円  
グラフに示されているように、これは聞き方にも  
相当影響されるが、売買希望段階で、「住み替え  
先」の住宅について尋ねると、「新築・中古に特

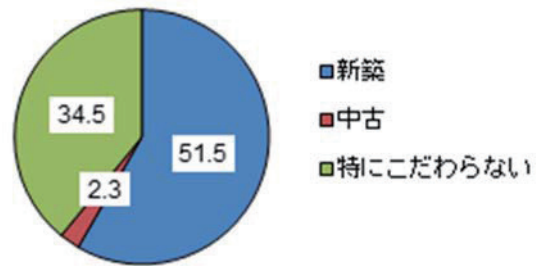
図表5. 中古住宅流通割合(対 新築+中古)



(注) 算出比率は図表2の(注)に同じ。

出所: 「建築着工統計調査」(国土交通省)、「住宅・土地統計調査  
(平成15、20、25年)」(総務省)

図表6. 住替え先の意向



出所: 「住生活総合調査(平成20年)」国土交通省

にこだわらない」との回答が3割以上とかなり大  
きいとはいえ、新築希望を明示する回答が半数を  
超えて圧倒的に多く、中古住宅にターゲットを絞  
る回答はごくわずかである。購入行動の結果、や  
むを得ずに、あるいは次善の策として、あるいは  
資産価値保全の動機を優先して、購入方針を中古  
住宅に変更して、結果的に中古住宅を選択したケ  
ースが相当あることが推測される。

(中古持家住宅に抵抗を生じる諸理由)

住宅購入に際して「中古住宅に抵抗がある理由」  
を図表7により、複数回答で国土交通省が調査し  
た結果を見ると、大多数の人々が中古を毛嫌いす  
る理由を持っている。なお、マンション等の共同  
住宅では、新築、中古が同一の市場圏を形成し、  
相互に代替性を持って購入選択行動が行われる状  
況が生まれており、これが5のような「抵抗はな  
い」という15%の回答に表れている。

「中古住宅に抵抗がある」という回答の一番多  
い理由は「新築住宅の方が気持ちがいい」という  
回答であり、物理的な居住の快適性が問題視され  
ているほか、維持管理の不十分性、履歴情報不明  
といった購入者側の不安心理が含まれている回答  
とみられる。

二番目の理由「中古住宅の間取りや仕様を自由  
に選べない」、三番目の理由「耐震性や断熱性等の  
品質が低い」は、日本の住宅の仕様が標準化され  
ていないこと、順次耐震基準や省エネ基準が強化  
されている建築基準に対して、既存住宅の維持修  
繕・改修がこれに追い付いていないことを示して  
いる。また、のちに述べる中古住宅を流通させに

図表 7. 中古住宅に抵抗がある理由（複数回答割合）（単位：％）

1. 新築住宅の方が気持ちが良い	55.2
2. 中古住宅は間取りや仕様を自由に選べない	32.9
3. 中古住宅の方が耐震性や断熱性等の品質が低い	20.5
4. 中古住宅のリフォーム費用やメンテナンス費用がわからない	18.4
5. 抵抗はない	15.3
6. 中古住宅の方が品質に関する情報が少ない	14.6
7. 中古住宅の方が保証やアフターサービスが充実していない	11.7
8. 中古住宅の方が価格の妥当性の判断が難しい	9.8
9. 中古住宅の方が住宅ローンや税制面で不利である	4.1
10. その他	1.4
11. わからない	1.6

出所：「土地問題に関する国民の意識調査（平成23年度）」国土交通省

く市場構造が、維持修繕・改修費用をかけても、それを回収できる見込みがないので、これが維持修繕・改修のインセンティブを弱める要因にもなっていると考えられる。

次に、四、六、八番目の理由は「中古住宅のリフォーム費用やメンテナンスの費用がわからない」「品質に関する情報が少ない」、「中古住宅の価格の判断の妥当性が難しい」があげられており、中古住宅の購入希望者にとって、①購入後にかかる見込まれるリフォーム等の費用に関する情報を入手しづらいこと、②売主が保有し又は保有しているべき住宅の品質に関する情報がそもそも記録保存されておらず、まして買主に提供されるシステムやルールが完備していないこと、③売り希望価格は示されても、周辺における同等の住宅の成約価格に関する判断材料が提供される仕組みが十分でないために、買主が不安感を持ち、購入の意思決定をしにくい状況であることが示唆されている。ただ、将来にわたる複数回の円滑な住み替えを行おうという長期展望に立てば、上記のような

欠陥があったとしても、住宅の資産価値の維持を第一に考慮し、この面から立地が良く、価額の下がりにくい中古住宅を購入するという選択も十分にありうる。品質、リフォームなどの多少の問題は、資産価値の大幅下落のリスクに比べれば、事後の修復等が可能な場合が多く、その欠陥は相対的に小さいともいえ、今後進行する人口減時代においては、特に郊外型住宅の将来の資産価値の下落が、キャピタルロスにより、住み替えをより難しくする恐れがあることに十分な留意が必要であろう。

#### （中古持家住宅流通における情報の非対称性）

日本の中古持家住宅市場の一つの重要な特徴は、市場参加者間で保有する情報に非対称性があり、経済学でいう逆選択という現象が生じていることである。具体的には購入者が中古住宅についての情報を十分に得られず、売手と買手が持っている財の品質に関する情報量に大きな格差がある場合は、市場から良質な財が逃避してしまう現象が生ずる。人々が良いものを選んで取引しようとしているのに、結果的に逆のことが起こるので、これを逆選択と呼ぶ。質の良い住宅が売りに出されても、その品質が良いという保証がないため、価格は低くしか評価されず、結果的に品質の良い住宅は売りに出されなくなってしまふ。（これを2001年にノーベル経済学賞を受賞したジョージ・アカロフに因んでレモンの原理と呼ぶことがある（レモンとは「傷物の中古品」という意味である。）。）

この逆選択については、日本大学の山崎福寿先生の最近のNTT出版からのご著書「日本の都市の何が問題か」の中にわかりやすい解説があるので、ここでその骨子と政策提言の概要を紹介することにする（引用は同書p137～p143の一部です）。

#### （山崎福寿教授の逆選択に関する説明及び政策提言骨子）

「今の日本の現状では、多くの場合、実際、住宅と言うのはその住宅に住んでみないと品質の良し悪しがわからないのが普通である。ここで品質の良いものと悪いものの二種類が半分ずつ存在す



ると考えて見よう。もし事前に品質の良いことがわかれば、1000万円の価格で売れる。逆に質の悪いものと評価されれば500万円でしか売れないとする。この時、1:1の比率で品質の良いものと悪いものが混在しているとすると、中古住宅の価格は品質の良いものと悪いものの価格の平均値750万円に等しくなる。すなわち買い手にとって、どれが良いものであり、どれが品質の悪いものであるかが明らかでない以上、中古住宅市場では平均的な価格が付けられる。

売り手は、自分の保有する住宅が品質のよいものである時には、中古住宅市場で形成される価格は平均価格の750万円であるため、1000万円の価値のある良質な住宅を750万円で売ると損をしてしまう。逆に品質の悪い住宅の保有者にとっては、750万円は有利な価格になっている。その結果、悪い品質の住宅の保有者はその住宅を売却しようとする。従って、市場で取引される住宅はすべて品質の良くないものになってしまう。」

「こうしたことから、品質情報を開示することの重要性がきわめて大きい。こうした健全なインセンティブが働く住宅市場を作る必要がある。そこでたとえば、建築物登録制度を創設し各住宅について厳正な資格を有する建物検査士の名前が記入された検査結果と保険制度への加入の有無を記載できるようにする」「多くの人が生涯使用する住宅を持家で持とうとすると、自分の使い勝手や事情に沿い、個別ニーズに対応する汎用性のない住宅になり、流通性を低めるだけでなく、将来売却することを前提としないため維持管理がおろそかになりがちで、老朽化・陳腐化を早め、それがまた中古住宅の市場性を低める要因になるという悪循環を招く。これを好循環にもってゆくことが必要である。」

#### （不動産鑑定評価基準の想定する合理的な市場の条件）

以上のように、中古住宅の購入者は住宅の品質や価格についての正確な情報を得ていない。国土交通省土地鑑定委員会の策定した「不動産鑑定評価基準」では、合理的と考えられる市場の条件の

一つとして「対象不動産及び対象不動産が属する市場について、取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を市場参加者が得ていること」をあげているが、日本の中古住宅市場ではこの条件が明らかに満たされていないのである。

#### （情報の非対称性の解消に向けたインスペクション（診断）の活用）

中古住宅、特に戸建住宅については、売主は、物件に関する情報開示のインセンティブを持たないため、情報開示が不十分となり、買主も情報入手の方途を持たず、コストをかけて品質を調べない。また、売主が費用をかけてメンテをしない現状にあるので、メンテを施した良質な住宅が供給されない以上、買主も費用をかけてメンテの状況を調べる意味がない。従って、こうした中で、物件に関する情報不足による取引への不安がひろく醸成されてしまい、比較的粗悪な中古住宅中心の取引が行われ、縮小均衡に陥っているのが現在の中古住宅市場であると解釈できよう。

この低水準の均衡から脱却するための一つの方法は、売主による中古住宅のインスペクション（診断）を義務付けることである。これにより、売主はインスペクションの結果を基に良質な住宅を相応の高い価格で売却することが可能になり、また、買主はインスペクションの結果を確認することによって、中古住宅の品質に関し、これまで負っていた情報の非対称性の課題を克服し、品質に見合った中古住宅を高い価格でも取得することが可能になる。

この結果、中古住宅市場への市場参加者が売主、買主ともに増え、良質な中古住宅の取引が拡大に向かう効果が期待できる。このように住宅の品質に関する情報のオープン化は、インスペクションを通じたシグナリング効果により、製品の差別化を可能とし、売主にはメンテにより住宅の居住性を維持し高い価格で流通させようというインセンティブが働く一方、買主には良質な住宅なら高く買おうというインセンティブが働き、結果的に、買主のみならず、売主、さらには仲介業者にもメリットをもたらすのである。



（自民党政務調査会中古住宅活性化小委員会の提言）

こうした中古住宅市場の低迷の状況については、政府与党にも問題視する意見が少なくなく、去る5月27日には、自由民主党政務調査会住宅土地・都市政策調査会中古住宅市場活性化小委員会からインスペクションについて2つの方法の提言が出されているので、その提言の概要をここでご紹介する。今後、宅建業法改正という形での具体化が期待される。

第一の方法は、売主がインスペクションを行うことを前提に、その実施の有無及び瑕疵保険への加入の有無を、売買仲介の際に宅地建物取引士が行う重要事項説明項目に追加して買主への説明を義務付け、この開示（シグナリング）効果を通じて、売買交渉上弱い立場にある買主側の情報の非対称性のギャップを解消しようとするものである。瑕疵保険への加入の有無が分かるということは、仮に住宅の品質について細かいことは分からなくとも、保険会社は全く割に合わない粗悪物件には保険を付保しない以上、瑕疵保険への付保物件が、少なくとも一定以上の品質基準を満たすと判断できることになる。

第二の方法は、売主に物件の状況やリフォーム履歴についての物件状況報告書を提示させ、買主がこれをもとに売買契約後にインスペクションを行い確認するというものである。私見では、買主が売買契約前に迅速にインスペクションを行う方が望ましいと考えるが、それにはかなりの時間を要し、買主側の行動スケジュールを長引かせ、現状にそぐわないとすれば、自民党の提言のように、売買契約後のインスペクションという選択肢もありうるのであり、売主から提供された情報が実態と異なっていることが判明すれば、買主側から修補請求・代金減額請求さらには解約（契約の解除）を可能とするというものである。このような売買後のペナルティがあれば、それが抑止力となり、売主側の事前の情報提供行動も、正確なものを開示する方向に、大きく変わってくると予想さ

れる。なお、このような制度化により、仮に、売り主側が必要な物件状況報告書を提示できなければ、その事実だけで、当該物件の市場価値が大きく減殺され、市場を通じた商品の差別化が進むことになる。

3. 現行住宅税制と中古住宅流通

（現行住宅関連諸税制）

中古住宅売買により、取得・保有（賃貸）・譲渡の各段階で様々な税金がかかる。取得段階では国税として登録免許税、印紙税、売主である宅建業者から購入する場合には建物に対し、消費税が、地方税としては都道府県税である不動産取得税などがかかる。保有段階では市町村税としての固定資産税・都市計画税が、賃貸に供すると国税ベースでは不動産所得が生じ、地方税としては、都道府県税としての事業税が課税され、保有中に相続が生ずれば相続税がかかる。譲渡段階では、譲渡所得税とこれに付随して復興特別税、住民税がかかる。

現在、住宅に、一定の省エネ、バリアフリー化、耐震強化といった品質改善投資を行うことに対しては、これらの投資行動が、良質な住宅ストックの形成に寄与するので、投資の奨励と投資主体の負担軽減を図るため、所得税及び固定資産税の税額控除制度が設けられている（具体的な内容は、固定資産税に関する次ページの（参考）を参照のこと）ものの、必ずしも十分なものとは言えない。一方、品質改善投資が課税標準の増加を通じて取

図表 8. 不動産に関する税金の種類（個人）

	国税	地方税
取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録免許税（*）</li> <li>・印紙税</li> <li>・消費税（建物）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産取得税（都道府県税）（*）</li> <li>・地方消費税（建物）</li> </ul>
保有（賃貸）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・＜不動産所得＞</li> <li>・＜相続税＞</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税（市町村税）（*）</li> <li>・都市計画税（市町村税）（*）</li> <li>・＜事業税（都道府県税）＞</li> </ul>
譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・譲渡所得税、復興特別所得税（注）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民税（都道府県税、市町村税）</li> </ul>

（注）・復興特別所得税：所得税額の2.1%を平成25年～49年まで25年間徴収。  
 ・中古住宅への品質改善投資は、一部が所得税、固定資産税の税額控除対象となっているものの、（\*）の税額を上げる要因ともなり、抑制される方向に作用する。

引コストや保有コストを高めて需要価格を下げ、売り主の品質改善投資を抑制する方向に作用する可能性がある。そこで、良質な中古持家住宅の流通の促進の観点からは、中古住宅のメンテ、品質改善投資が税制面から抑制される効果を防止し、これらが中古住宅売買の際に促進されるよう、それを後押しする住宅税制が構築されることが望ましい。こうした観点から近時、中古住宅流通を念頭に置いた税制特例が順次実施されているので、そのいくつかについて具体的に紹介しよう。

（買取再販事業者の改修物件に係る購入者の負担する登録免許税の軽減）

自己居住用建物については、よく知られているように、床面積が50㎡以上で、築年数要件又は耐震要件を満たせば、登録免許税が本則の2%から0.3%に現在でも軽減されている。

図表9の注にあるように宅建業者が中古住宅を買い取って、一定の質の向上を図る改修工事（耐震のほか、バリアフリー、省エネを含む）を施したうえ、当該中古住宅を個人に売った場合、のちに述べる不動産取得税の軽減に加えて、買い取った個人が負担する所有権移転登記にかかる登録免許税が0.3%からさらに0.1%まで軽減されるといふ租税特別措置が平成26年4月から28年3月まで適用されている。（なお、売主から買い取りをする宅建業者が購入する住宅に係る登録免許税は、宅建業者が居住するものではないため、本則通り2%の税率で課税される）

これは、売り主による品質改善投資のインセンティブが乏しい中、宅建業者による中古持家住宅の買取及びそのリフォームを促進するため、次に述べる買取再販事業者を含めた不動産取得税を軽減するだけでなく、中古住宅の最終購入者の登録免許税をさらに軽減して、購入者の取引費用の負担を減らし、買取再販を行う宅建業者による品質改善投資が中古住宅流通の促進に繋がることを意図して設けられたものである。（この税制は来年3月で適用期限切れにな

図表 9. 取得①

登録免許税 (所有権移転登記)	【敷地】 固定資産税評価額×0.015*(本則0.02)(特例*は29.3まで) 【建物:自己居住用、床面積50㎡以上、築年数・耐震要件充足】 固定資産税評価額×0.003*(本則0.02)(特例*は29.3まで)
印紙税	不動産売買契約金額が1000万円以上5000万円未満の場合: 1万円*(本則3万円)(特例は30.3まで) 不動産売買契約金額が5000万円以上1億円未満の場合: 3万円*(本則5万円)(特例は30.3まで)
消費税	売主の課税売上高が1000万円以上の場合 ~29.3:建物価額の8% 29.4~:建物価額の10%

(注)宅建業者により一定の増改築が行われた一定の住宅用家屋を個人が取得する場合の所有権移転登記に係る登録免許税率は0.1%に軽減される(H26.4~28.3まで)

るので、国土交通省は現在、延長要望を提出中である)

（不動産取得税の課税標準の特例を買取再販事業者に拡大）

不動産取得税については、床面積50㎡以上240㎡以下の新築住宅と中古持家住宅について、課税標準から一定額を控除する特例がある。これは不動産取得税の取引コストを低減させる意味を持っている。ただ、ここでも築年数要件又は耐震基準要件を満たすこと、新築では持家の他に貸家もこの課税標準の特例の対象になる一方、中古住宅の取得では、貸家は特例対象にならず、持家だけが特例対象であることに注意する。今後高齢者を中心にサービス付き高齢者用賃貸住宅などへの住み替えが多くなることを考慮すると、中古住宅取得

図表 10. 取得②

不動産 取得税	【敷地】 固定資産税評価額×1/2×0.03*(本則0.04)-控除額 <sup>(注)</sup> (30.3までの特例) (控除額 <sup>(注)</sup> は、固定資産税評価額×1/2×(住宅の床面積×2:上限200㎡)が4.5万円のいずれか大きい方、計算額がマイナスならばゼロとする)																		
	【建物】 (固定資産税評価額-控除額 <sup>(注)</sup> )×0.03*(本則0.04)(30.3までの特例)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>建築時期</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭27.9~38.12</td> <td>100万円</td> </tr> <tr> <td>39.1~47.12</td> <td>150万円</td> </tr> <tr> <td>48.1~50.12</td> <td>230万円</td> </tr> <tr> <td>51.1~56.6</td> <td>350万円</td> </tr> <tr> <td>56.7~60.6</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>60.7~平1.3</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>1.4~9.3</td> <td>1000万円</td> </tr> <tr> <td>9.4~</td> <td>1200万円</td> </tr> </tbody> </table>	建築時期	控除額	昭27.9~38.12	100万円	39.1~47.12	150万円	48.1~50.12	230万円	51.1~56.6	350万円	56.7~60.6	420万円	60.7~平1.3	450万円	1.4~9.3	1000万円	9.4~	1200万円
	建築時期	控除額																	
昭27.9~38.12	100万円																		
39.1~47.12	150万円																		
48.1~50.12	230万円																		
51.1~56.6	350万円																		
56.7~60.6	420万円																		
60.7~平1.3	450万円																		
1.4~9.3	1000万円																		
9.4~	1200万円																		
(要件)	1. 築年数20年以内(耐火建築物25年以内)、新耐震基準適合なら築年数要件なし。 2. 床面積戸当たり50㎡以上240㎡以内(新築の貸家の場合40㎡以上240㎡以内、中古貸家住宅の場合、建物に係るこの特例はない)																		

(注)買取再販事業者が中古住宅を買い取り、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、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税は上記控除額を中古住宅の築年数に応じて課税標準から控除(H27.4~29.3までの特例)←取得日以降2年以内に耐震基準要件を満たして居住の用に供された場合に限定。

に係る不動産取得税の課税標準の軽減について、持家のみに適用している現状から、これを一定の良質な借家に広げる方向で検討する必要があると考える。

なお、買取再販事業者が中古住宅を買い取り、一定の質の向上を図る改修工事を行い再販売する場合、最終購入者に課される不動産取得税だけでなく、買い取り再販事業者に課される不動産取得税についても、中古住宅の築年数に応じて課税標準から一定の控除をする特例が既に27年4月～29年3月まで適用されている。この不動産取得税の特例も、売主の品質改善投資のインセンティブが乏しい中、買取再販事業者が中古住宅取得し、一定の品質改善をして売却する場合の中古住宅の取引コストを低減して、良質な中古持家住宅の流通に資するために設けられている。

**(固定資産税の税額控除対象の拡大)**

住宅の保有については、新築住宅であれば、固定資産税が、戸建てでは3年間、中高層住宅では5年間税額が2分の1に減額されている。中古住宅の取得の場合にはこのような優遇はない。しかし、中古住宅の売買の前後に関わらず、中古住宅への品質改善投資により、課税標準が上がり保有税が高まるとすれば、保有税の存在は品質改善投資に対しては抑制的に作用してしまう。

そこで、耐震、バリアフリー、省エネ等の品質改善投資を行った場合、翌年の固定資産税を一定割合（具体的には、耐震1/2、バリアフリー・省エネ1/3）を軽減する税制が設けられているが（下記参考④）、これが来年3月に期限切れを迎えることから、国土交通省は、適用対象となる住宅の建築年時を最近までの新しい住宅にまで範囲を拡大（バリアフリーについては平成19年1月以降に建築された住宅、省エネについては平成20年1月以降に建築された住宅についても適用対象とする）の上、期限延長を要望している。なお、品質改善投資に係る税額控除は固定資産税のみではなく、投資額を課税標準として、所得税についても行わ

図表 11. 保有

固定資産税	【敷地】 固定資産税評価額 × 1/6 (200㎡までの部分) × 0.014 + × 1/3 (200㎡超の部分) × 0.014 (標準税率) (敷地の軽減特例の適用は床面積の10倍が限度である)
	【建物】 固定資産税評価額 × 0.014 (←新築住宅では3年間1/2(木造等)、5年間1/2(中高層住宅等)を税額控除。中古住宅にはない)
都市計画税	【敷地】 固定資産税評価額 × 1/3 (200㎡までの部分) × 0.014 +、 × 2/3 (200㎡超の部分) × 0.003 (制限税率) (敷地の軽減特例の適用は床面積の10倍が限度である)
	【建物】 固定資産税評価額 × 0.003 (制限税率) (新築住宅、中古住宅ともに税額控除の特例はない)

(注)「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成27年5月26日施行)に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外される。

れており（下記参考①②③）、これらの所得税の税額控除については、既に適用期限が31年6月までの特例が存在するので、今回は税制改正要望事項にはなっていない。

さらに、都市計画税については、新築住宅を含めて、もともと住宅に対する優遇措置は設けられていない。都市計画税が、市街化区域の都市計画事業、区画整理事業のための目的税であることを反映した措置であると考えられるが、都市計画税が固定資産税の付加税的な性格をもつことに鑑みて、固定資産税と横並びの優遇税制（具体的には取得時及び品質改善時の税額軽減）を講ずることができないのかについてはなお、検討の余地があると考ええる。

図表 11 の注では、今年5月26日に施行になった「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る住宅用地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の特例措置の対象から除外されることを記載している。空家等の管理が不当に蔑ろ（ないがしろ）にされると、固定資産税が、負担調整を考慮しなければ、これまでの3倍ないし6倍に、都市計画税が2倍ないし4倍になるというペナルティを課されることになり、このことは、保有税負担の増大を通じて、空家の中古住宅としての有効利用を促進する誘因となる。



## (参考) 住宅改良税制

## ①バリアフリー促進税制 (所得税額控除)

控除率	2% (バリアフリー改修工事以外の部分は1%)
控除期間	5年間
ローン限度額	250万円 (バリアフリー改修部分)、1000万円 (増改築工事全体) (注) バリアフリー工事を借入金なしで行った場合も利用可能
ローン償還条件	5年以上
工事費条件	50万円超 (補助金等をもって充てる部分を除く)

(注) 平成19年1月1日に存していた住宅で、27年度末までに一定の者 (65歳以上の者、要介護・要支援認定者、障害者) が、一定のバリアフリー工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額 (100㎡までに限る) を3分の1減額する制度がある。

## ②省エネ化税制 (所得税額控除)

「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成24年9月5日に公布され、同年12月4日に施行された。この法律では、市街化区域等において、低炭素化の措置が講じられた建築物の新築等を行う者は、低炭素建築物新築等計画が建築物の低炭素化を促進するための基準に適合するときは、計画を認定することとしている。認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置を取ることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる一定の床面積について容積率算定の基礎となる床面積に算入しない。また認定を受けた一定の新築住宅や中古住宅に特定の改修工事をした場合の所得税の税額控除制度は以下のとおりである。

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年 4月～31 年6月	250万円 (350万円)	10%	25万円 (35万円)

- (注) 1. ( ) 内は省エネ改修工事と合わせて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額である。  
2. 平成26年4月から平成31年6月までの欄の金額は、省エネ改修工事に要した費用の額に含まれる消費税の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合の改修工事限度額は200万円、控除

限度額は20万円とする。

3. 平成20年1月1日現在に存していた住宅 (賃貸住宅を除く) で、27年度までに限り、一定の省エネ改修工事を完了したのものについて、翌年度分に限り120㎡までの床面積について、固定資産税の3分の1が減額される制度がある。

## ③耐震化税制 (所得税額控除)

平成7年「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定され、建築物に対する指導等の強化や計画的な耐震化の促進が図られている。所得税における住宅耐震改修特別控除の条件は以下のとおりである。

## (要件)

- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋で、自己の居住の用に供するもの。
- ・耐震改修した家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。
- ・控除額は以下の通り。

工事完了年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年 4月～31 年6月	250万円	10%	25万円

- (注) 1. 平成26年4月から平成31年6月までの欄の金額は、耐震改修工事に要した費用の額に含まれる消費税が税率8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合の耐震改修工事限度額は200万円、控除限度額は20万円とする。  
2. 昭和57年1月1日現在に存していた住宅で平成27年末までに新耐震基準に適合させるように一定の改修工事 (戸当たり50万円超のもの) を施した住宅については、改修工事が完了した翌年度分に限り、120㎡の床面積部分について固定資産税の2分の1が減額される制度がある。  
3. 居住者が耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合、取得日までに耐震工事の申請をし、居住日までに完成すれば、住宅ローン控除適用住宅とみなす (H26.4～31.6)。(従前は耐震基準に適合しない中古住宅を取得したうえで、耐震改修工事をおこなって入居しても住宅ローン控除の特例を受けられなかった)。

## (相続税と中古持家住宅流通)

よく知られている通り、相続税評価にあたり、土地は時価の概ね8割相当の路線価により、建物



④固定資産税の減額（税額控除）

耐震改修	・昭和57年1月1日以前から存していた住宅に、新耐震基準に適合させるよう一定の改修工事（戸当たり50万円超）を施した場合、改修工事の翌年度分に限り、床面積120㎡までの部分について、固定資産税の2分の1を減額（適用期間：25.4～27.12）
バリアフリー	・65歳以上の者、要介護認定者、障害者が平成19年1月1日現在存していた住宅に、一定のバリアフリー改修工事を実施した場合、改修工事の完成の翌年度に限り、床面積100㎡までの部分に係る固定資産税の3分の1を減額（適用期間：19.4～28.3）
省エネ	・平成20年1月1日に存していた住宅（賃貸を除く）に一定の省エネ改修工事を実施した場合、改修工事の完了の翌年度に限り、床面積120㎡までの部分について、固定資産税の3分の1を減額する（適用期間：20.4～28.3）

より、時価よりも低く評価され、しかも、これを貸し付けると土地はさらに（1－借地権割合）×（1－借家権割合）、建物は（1－借家権割合）に、それぞれ評価が縮減される。

そこで、不動産のまま資産を持つ方が、金融資産で持つよりは相続税評価額上は有利であるので、相続税対策上は、不動産で資産を持っておこうという留保需要が強くなり、不動産の売却を思いとどまらせる効果が生まれ、中古住宅の流動化を阻害する効果が生じる。

相続税制が強化された27年1月以降の相続分ではそうした傾向が、所有土地に貸家建設を行うことにより相続税評価額全体を圧縮しようとする行動とともに、一層強くなっている可能性がある。

このように、現行相続税制は金融資産に比べて不動産の評価を優遇する形で中古住宅の所有・利用を固定化し、加えて、相続前の品質改善投資を抑制する。こうしたある意味の租税回避行動による資源配分の歪みを防止するため、不動産保有・利用が他の資産保有・利用に比べて有利になるような状況をできるだけ早期に解消し、相続税制が中古住宅流通にとってマイナスのバイアスを掛けない中立性の高いものになることが望まれる。

なお、国土交通省は、来年度28年度の税制改正要望項目として、旧耐震基準下で建築された居住用家屋を相続した場合における耐震リフォーム又は除却を促すため、標準工事費（上限250万円）の10%を所得税額から控除する制度の創設を要望している。相続前に品質改善投資のインセンティブが働かず、改修が行われないケースが多いことを踏まえ、相続人による耐震リフォーム、除却を促す趣旨である。

関連して、居住者が耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、取得日までに税務署に耐震工事の申請をし、居住日までに完成させれば、平成26年4月から31年6月までの間、その借入金を住宅ローン控除適用住宅とみなすという税制が設けられているが、これも、売り主側の品質改善投資が出にくい中で、買主側での品質改善投資を促すことを意識した政策税制がある。（従来は、耐震基準に適合しない中古住宅を購入して、その後耐震工事を行い入居しても住宅ローン減税は受けられなかった）

（活用が期待される居住用財産の買換特例）

不動産の譲渡については譲渡年の1月1日現在の保有期間が5年超の場合、単純化のため、復興特別税と住民税を除いて考えると、譲渡益に15%の分離長期譲渡所得が、保有期間5年以下の場合は30%の分離短期譲渡所得税がかかるのが基本である。

さらに、譲渡年の1月1日現在の保有期間が10年超であれば、一定の要件の下に、居住用財産の特別控除後（最大3000万円）の譲渡益が6000万円以下の部分は10%、6000万円を超える部分は15%に軽減される。なお、これとは別に、選択により居住用財産の買換え特例制度というものがあり、要件は譲渡年の1月1日現在における譲渡資産の保有期間が10年超、かつ譲渡資産の譲渡価額が1億円以下であることなど、図表12に記載のとおり、かなり厳しい制約の下で、買換え資産価額が譲渡資産価額を上回れば、譲渡がなかったものと見做し、逆に買換え資産価額が譲渡資産価額を

下回ればその差額にだけ課税する形で課税が繰り延べられる。

現在、世帯人員の多い世帯が住む持家と高齢者単身・夫婦2人世帯が住む持家の広さには大きなミスマッチが存在している。具体的には、4人以上の持家世帯の3割は床面積100㎡未満の持家に住み、逆に、高齢者単身世帯・夫婦2人世帯は6割が100㎡以上の持家に住んでいる。世帯人員の多い世帯が狭い家に住み、世帯人員の少ない高齢者世帯が広い住宅に住んでいるという資源配分の不効率性を是正するため、買換え特例税制を活用した住み替えの誘導・円滑化が今後一層必要である。

なお、譲渡所得税は、もともと売買を抑制する効果を持つものの、品質改善投資は修繕費及び改良費として費用化される上、多くの場合に買換え特例制度の活用や3000万円の居住用財産の特別控除の活用により売主の譲渡益に係る税負担分がゼロにできるので、譲渡税が品質改善投資の直接の阻害要因になることはないと考えられる。

**(中古持家住宅流通の底上げに寄与する譲渡損の損益通算・繰越制度)**

譲渡についてはさらに、個人の年間の合計所得金額が3000万円以下の年について、保有期間5年超の分離長期譲渡の対象となる居住用資産の譲

図表 13. 譲渡②

居住用財産の買換えに伴う譲渡損に係る特例制度(平成10年創設)	【特例】(平成26.1～27.12までの特例) ・譲渡年の譲渡損の損益通算及び翌年以降3年間の譲渡損の繰越控除(繰越控除の条件はその年の合計所得金額が3000万円以下)  【譲渡資産】 ・譲渡した年の1月1日における所有期間5年超 ・敷地500㎡以下の部分  【買換資産】 ・借入期間10年以上の住宅ローンを組むこと ・譲渡年の前年1月～譲渡の翌年12月までに取得 ・取得の日の翌年12月までに居住 ・住宅の床面積50㎡以上
居住用財産の譲渡損失に係る特例制度(平成16年創設)	【特例】(平成26.1～27.12までの特例) ・譲渡年の譲渡損の損益通算及び翌年以降3年間の譲渡損の繰越控除(繰越控除の条件はその年の合計所得金額が3000万円以下) ・損益通算、繰越控除額の対象額は、譲渡損失額か、(譲渡資産に係る借入金の残高ー譲渡価額)のいずれか少ない額  【譲渡資産】 ・譲渡した年の1月1日における保有期間5年超 ・10年以上の住宅ローン借入残高あり

渡損の損益通算及びその後3年間の繰越控除の特例が買換えを伴う場合と買換えを伴わない場合の両方について設けられている。不動産流通経営協会調べの最近の調査では、居住用財産の売却のうち85%で譲渡損が発生していることが判明しており、これは現在の買換えが、大多数の事例において、バブル期及びバブル期以降の取得財産の譲渡により生じているため、この間の地価下落を反映して、譲渡損が恒常化していることが原因である。居住用財産の譲渡損を繰延べる制度は、買換えを行う場合と買換えを行わない場合のそれぞれについて、平成10年及び平成16年に創設され、いずれも中古住宅流通や中古住宅売却の凍結を防止する効果を意図した税制であり、今年の12月の適用期限を延長するとともに、流通の円滑化促進の観点からさらに拡充することが望ましい。

ただ、居住用財産の譲渡損の広範囲での発生という事実は、売却住宅の購入時の住宅資産選択が資産価値の維持という面から見ると概して成功していなかったことをも示唆している。今後、円滑な住換えにより居住水準のアップを実現するためには、各人が資産価値

図表 12. 譲渡①

譲渡に係る 所得税・住民税	譲渡年の1月1日現在の保有期間が5年超の場合: 譲渡益 × 0.15315(住民税5%)
	譲渡年の1月1日現在の保有期間が5年以下の場合: 譲渡益 × 0.3063(住民税9%) (注)長期譲渡所得の軽減税率制度 ・譲渡年の1月1日現在における保有期間が10年超 ①6000万円以下の部分は譲渡益 × 0.1021(住民税4%) ②6000万円を超える部分は譲渡益 × 0.15315(住民税5%)  (注)居住用財産買換え特例制度(平成26.1～27.12までの特例) ・譲渡資産 譲渡年の1月1日における所有期間10年超 譲渡年の1月1日における居住期間10年以上 譲渡対価が1億円以下 ・買換資産 建物床面積50㎡以上、敷地500㎡以下 築後20年以下(耐火建築物25年以下)又は新耐震基準適合 (備考)特別控除(最大3000万円)は、通常の譲渡所得税制及び長期譲渡所得の軽減税率制度に適用があるが、居住用財産買換え特例には適用がない。

を維持できる住宅を購入し、将来の売却時点でキャピタルロスの発生を防げるかどうか重要な鍵であり、人口減少時代を迎え、コンパクトシティが主流になる中、価格の下がりにくい立地重視の

住宅選択についても十分留意することが必要である。

(参考)「28年度税制改正要望事項」(住宅関係)

I 平成28年度住宅・土地に係る税制改正要望事項

税目	新規・継続、 拡充の別	内容	期間
固定資産税	継続	① 新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長 ・一般の住宅:3年間、税額1/2 ・マンション:5年間、税額1/2	28.4~30.3
登録免許税 不動産取得税 固定資産税	継続	② 認定長期優良住宅に係る特例措置の2年間延長 (登録免許税) 税率を一般住宅より引下げ ・所有権保存:0.15%→0.1% ・所有権移転:0.3%→0.2%(戸建て) →0.1%(マンション) (不動産取得税) 課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 1200万円→1300万円 (固定資産税) 一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長 戸建て:3年→5年 マンション:5年→7年	28.4~30.3
登録免許税	継続	③ 買取再販で扱われる住宅の取得にかかる所有権移転登記の特例措置の2年間延長 (宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事(耐震、省エネ、バリアフリー、水回り)が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる) 本則2%, 一般住宅0.3%→0.1%(宅建業者の取得に係る既存住宅の登録免許税は本則の2%が維持される)	28.4~30.3
固定資産税	継続及び拡充	④ 耐震、バリアフリー、省エネ改修が行われた既存住宅に係る固定資産税の特例措置(下記参考を参照) (延長) ・耐震:1/2減額を3年間延長 ・バリアフリー:1/3減額を3年間延長 ・省エネ:1/3減額を3年間延長	・耐震 28.1~30.12 ・バリアフリー 28.4~31.3 ・省エネ 28.4~31.3

		(拡充) ・ バリアフリーは 19.1 以降の新築、省エネは 20.1 以降の新築に適用を拡充 (耐震は、旧耐震基準が建築基準に適用された昭和 57 年 1 月前の住宅に限る)	
所得税	新規	⑤ 旧耐震基準のもとで建築された居住用家屋を相続した場合における耐震リフォーム又は除却を促すため、相続後一定期間内にこれら工事を行った場合、標準工事費 (上限 250 万円) の 10% を所得税から控除する	要求上の期限はない
所得税・法人税	継続	⑥ サービス付高齢者向け住宅 (戸当たり専有部分床面積原則 25 m <sup>2</sup> 以上、戸数 10 戸以上) の供給を促進するため、新築のサービス付高齢者向け住宅に係る所得税及び法人税の特例要件について、特定の医療・介護施設の併設を要件に追加したうえ、適用期限を 2 年間延長する。 ・ 27.3 までの取得分 5 年間、割増償却 28% (耐用年数 35 年以上 40%) ・ 27.4~28.3 までの取得分 5 年間、割増償却 14% (耐用年数 35 年以上 20%)	28.4~30.3
所得税 個人住民税	継続	⑦ 居住用財産の買い換え等にかかる譲渡損又は譲渡益が生じた場合の特例措置を 2 年間延長する (参考: 現行制度) ・ 買い換えの場合の長期譲渡所得の特例 → 譲渡収入金額が買換資産の取得額以下の場合には譲渡がなかったものとし、譲渡収入金額が買換資産の取得額以上の場合には、その差額分について譲渡があったものとして課税 ・ 買い換えの場合の譲渡損失及び繰越控除の特例 → 住宅の買い換えで譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除し、翌年以降 3 年間で限度に繰越控除 ・ 譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例 → 住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡益を控除した額を限度に、所得金額の計算上、控除し、翌年以降 3 年間で限度に繰越控除	28.1~29.12



## II. 上記各項目の政策目標

①	無理のない負担での良質な住宅の確保
②	耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される認定長期優良住宅の普及促進
③	宅地建物取引業者による一定の質向のための改修工事が行われた既存住宅の流通促進
④	住宅ストックの性能向上及びリフォーム市場の拡大を通じた経済の活性化
⑤	空家の発生を抑制するため、旧耐震基準下で建築された居住用家屋を相続した場合における耐震リフォーム又は除却の促進
⑥	医療・介護サービスとの連携が図られたサービス付高齢者向け住宅の供給促進
⑦	多様なライフステージに応じた円滑な住替えの促進

## III. 政策目標に関する基礎データ

①	住宅の一次取得者層の30歳代の平均年収が低下傾向にあり、初期負担軽減が必要。 30～34歳 (H9:450万円→H25:384万円), 35～39歳 (H9:499万円→H25:425万円)
②	新築住宅における認定長期優良住宅の割合 (H21:8.8%→20%(H32年度目標)、H26年度認定実績:99,905戸)
③	既存住宅の全住宅に対する流通量シェア (H25:15%, 欧米は70～90%)
④	我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資割合 28.4%(英:55.7%, 仏:53.0%, 独:73.8%)
⑤	空家化している住宅の8割近くが旧耐震基準下で建築されたもの。空家化の契機の4割以上が相続時。空家の耐震改修や除却には概ね150万円～250万円を要する。
⑥	要介護状態にある高齢者が増加 (H21:332万人→H26:410万人)。サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護施設との併設率が低い (訪問介護・訪問入浴介護併設率は37.7%, 訪問看護併設は7.7%、通所介護併設は44.9%(27年3月現在))
⑦	・世帯人数の多い世帯と高齢者・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチが存在 (4人以上世帯の持家の29%が100㎡未満、65歳以上の単身世帯及び夫婦世帯の持家の58%が100㎡以上)。 ・居住用財産の譲渡のうち約85%が売却時に売却損が発生

出所：①国税庁「民間給与実態調査」、②国土交通省調べ、③総務省「住宅土地基本調査」、国土交通省「新設住宅着工戸数」、④国土交通省調べ、⑤国土交通省「空家実態調査」、価値総合研究所「空家所有者アンケート」、⑥厚生労働省「介護保険事業状況調査」、⑦総務省「住宅土地基本調査」、(一社)不動産流通経営協会調べ。

## 4. 中古持家住宅売買と民法改正

今年の通常国会で改正が予定されていた債権法関係を中心とした民法改正については、審議が予定通りに進捗せず継続審議となり、改正は、来年の通常国会に持ち越された。その施行は公布日から3年を超えない日とされているので、来年は参議院選があり、通常国会の大幅延長ができないことから、平成28年6月成立を仮定とすると、改正法の施行は平成30年末から31年前半(具体的には、31年1月か31年4月が有力)になると見込まれる。改正後は、中古持家住宅売買との関係

では、現行の瑕疵担保責任の規定がなくなり、債務不履行責任としての契約不適合責任へと変更されることが重要である。

これまで特定物の売買の目的物に「隠れた瑕疵」(良く例に出されるのは外見上通常の注意では発見できない、躯体のシロアリ侵食)が存した場合、瑕疵担保責任として①原則として損害賠償、②契約の目的を達することができない場合には契約の解除が認められていたが、改正後は特定物、不特定物を問わず、債務不履行に基づく損害賠償、契約の解除に加え、売買契約の特例として、契約不

適合の内容に応じて、補修請求権、代替物引渡請求権、履行追完請求権（この3つをまとめて追完請求権とも言う）及び代金減額請求権が認められる形に改められる。

#### （参考）

##### ①現行民法の規定

典型的な特定物である中古持家住宅の売買について、買主が取引上要求される一般的な注意を払っても発見できない（善意・無過失の場合の）隠れた瑕疵がある場合、買主はその事実を知った時から時効中断なしの1年という期間内に、損害賠償の請求と契約の解除という2種類の権利行使ができることと定めていた。任意規定なので、民法上、この売主の瑕疵担保責任を排除する契約は可能であるが、ただ売主が宅建業者の場合、宅建業法の規定により、この売主責任を引渡しの時から2年以上とする場合を除き、上記民法の規定に従わなければならない。

##### ②これまでの通説的な理解（法定責任説）

現行民法における瑕疵担保責任の規定についての通説的な理解は、中古住宅に代表される特定物である不動産はこの世に二つとない唯一無二の存在であり、売主の債務は当該特定物を引き渡すことに尽きるので、仮に目的物に隠れた瑕疵があっても、債務不履行にはならないとの学説も有力であった（身勝手な奇異な解釈であるとの印象は免れない）。ただ、物に隠れた欠陥があれば、それがないと信じて購入した買主に酷であり、売買価格の対価的均衡を維持するため、買主に、契約が有効だと信じたことに伴う信頼利益の賠償及び契約目的が達成できない場合の契約の解除を認めるという形で、売主に無過失の責任を課したのが570条の瑕疵担保責任規定だと考えられていた。そして売主に無過失の責任を負わせる代わりに、買主の損害賠償請求、契約解除の行使期間を1年間に限定して、早期に権利関係を確定させることとしていた。

##### ③批判

この様な通説的な理解に対しては、以下の様な批判があった。

- ・特定物の品質、性能について売主が契約上の債務不履行責任を負わないというのは取引の常識に反する。
- ・当事者は、一定の品質、性能を想定して取引をしたはずなので、それを欠いた場合には、代替物の引渡しや修補の請求を含めて、売主に契約上の責任が生ずるはずである。
- ・瑕疵とは、目的物が通常有すべき品質、性能に欠けるという意味（客観的瑕疵）のほか、当事者の取り決めた品質、性能に欠けるという意味（主観的瑕疵）を含むので、瑕疵は「当事者が売買の客体に与えた意味は何か」という主観的瑕疵を離れては判断できない。客観的瑕疵の色彩の強い現行の瑕疵概念は廃棄されるべきである。

##### ④民法改正案

学説上も、判例上も根強くあったこのような批判を取り入れ、民法改正案では、特定物だからそのままの状態を引き渡せば済むというものではなく、契約の不適合責任を問われることとし、また、買主は、瑕疵が隠れていても、いなくとも、売主に過失があれば、その契約不適合責任を追及することが可能となる。

更に、損害賠償の範囲については、買主が契約が有効だと信じたことに伴う信頼利益にとどまらず、典型的には転売により得られた履行利益まで拡大し、また、現行民法では瑕疵担保責任を理由とする契約解除は「契約をした目的を達することができないとき」に限り認められていたが、民法改正案の契約不適合責任では、契約目的の達成の如何に関わらず、債務不履行を理由として、催告解除又は無催告解除の要件に従い、解除できることとなる。くわえて、現行民法の担保責任に係る損害賠償の請求は、事実を知った時から1年以内に損害賠償金額を決めて訴訟を起こす体制をとることが必要だったが、改正案では不適合が生じた旨の通知で足りるとして買主側の負担が軽減されることになる。

## 5. 中古持家住宅取引の在り方を規定する宅地建物取引業の産業組織上の課題

個人が周到なライフプランを立て、貯蓄形成をはじめとして計画的な（中古）持家住宅取得計画を実行しても、肝心の住宅の取引市場がその期待に十分応えられるだけの制度設計がなされていないとすれば、各人の計画は所期の結果を得られない危険を内包する。特に、中古持家住宅市場は、インスペクションの導入等様々な対策が打ち出されているにもかかわらず、購入者に不測の損害を与える危うさを、残念ながら今でも残存させている。その制度としての脆弱性・不安定性を取り除き、極論すれば、仮に不動産についての知識が乏しくとも、購入者が不測の被害を被ることのない取引が実現できる健全な不動産市場であることが望まれる<sup>1</sup>。その実現のための課題を産業組織論のいくつかの視点から考えておきたい。

### (1) 宅地建物取引業のプラットフォームの在り方

プラットフォームとは、ごく簡単に言えば土台・共通基盤という意味であり、ここでは「宅地建物取引市場の枠組み」をどう作るべきかという課題を意味する。

産業組織論とは、産業の市場構造、事業者（企業）の市場行動、およびそこから得られる市場成果を経済学的に分析し、より効率的に商品サービスが提供され、消費者が高い便益を受けられるよ

う、必要な政策提言を行うことを目的とするミクロ経済学の応用分野の一つであるが、産業組織論の考え方を不動産流通を担う宅地建物取引市場に当てはめることによって、当該市場の持つ産業組織上の課題を考えるヒントが与えられる。

### （低い参入障壁）

第一に、宅地建物取引業者の市場への参入条件という側面から市場構造を見ると、事業を遂行するうえで、基本的な欠格要件がないこと他には、事務所等に専任の宅地建物取引士を、原則従事者5名につき1名の割合以上での設置が義務つけられる程度であり（米国では全員にライセンスが必要）、宅建業を開始しようと思えば、比較的容易にそれが可能であり、参入の障壁は低いと言える。

他方、市場からの退出を求める免許取り消し事由については、宅建業法の規定は「免許を受けてから1年以内に事業を開始せず、又は、引き続いて1年以上事業を休止したとき」、「業務停止処分の事由に該当し情状が特に重い場合」など必要最小限の事由に限定されており、総じて産業の効率化・高度化、新陳代謝の促進という視点がなく、さらに、安全、安心な取引の確保・堅持という視点も弱いと思われる。

このことは、顧客の方を向いて仕事をしていない必ずしも優良でない業者でも、業界に留まることが可能である一方、逆に本気でコスト削減とサービス向上を実現し、微温的な業界慣行を変革しようという事業者が参入しようとするれば、それもまた十分可能であり、既存業者が将来に向けて安泰であるとも言いきれない市場構造だと言える。

宅建業者が売主の場合、買主が宅建業者である場合を除き、売主は中古住宅売買の瑕疵担保期間を引き渡しから2年以上とすることが宅建業法により義務づけられている。国土交通省の調査によれば、宅建業者が売主の場合の瑕疵担保期間は、戸建て、マンションとも最低限の2年に全体の7割が張り付いている。法令が規制の下限を定めれば、そこに張り付くのはある意味で当然ではあるが、果たしてそれが社会のニーズに叶うものなのか。新築住宅に係る瑕疵担保期間は、今や10年以

<sup>1</sup> たとえば、買主保護のために制定された、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年6月23日法律第81号）は、平成12年4月以降に買主に引き渡される新築住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵につき、売主及び新築住宅の請負人双方に、引渡後最低10年間の瑕疵担保責任（売主には、民法の定める売主の担保責任に加え、請負人の担保責任）を課している。しかし、中古住宅購入者に対しては本法の適用がなく、宅建業者が仲介をしている場合は、引き渡しから2年間の保証に留まることが多いことに加え、プロジェクトごとに、売主が施工物の発注者としての監理責任を、また、請負人が施工体制全体の元請責任を全うし、かつ、その旨の客観的な確認・検査がなされない限り、売買契約に添付される同法が定める「建設住宅性能評価書」は空証文に終わる恐れがあり（中古住宅購入者には同評価書も適用がない）、事後的に、いくら同書に基づいて、指定住宅紛争処理機関があっせん、調停、仲裁に動いても本来的な解決は事実上容易ではない。



上、既存住宅の瑕疵保険期間の標準期間である5年と比べても貧弱な印象は否めない。

図表 14. 宅建業者が売主の場合の中古住宅売買の瑕疵担保期間 (%)

瑕疵担保期間	戸建	マンション
なし	4.9	10.0
～1年	2.4	1.7
2年	67.1	70.0
3年	3.7	1.7
4年	0	0
5年	14.6	11.7
5年超(10年)	6.1	5.0
5年超(年数不明)	1.2	0
合計	100.0	100.0

(出所)中古住宅リフォームトータルプラン検討会資料  
(国土交通省、平成24年3月)による。

また、現行法では、安全・安心な不動産取引を促進する観点から、例えば、無免許営業の継続、故意に不実のことを告げ情状が重い者、不当に高額報酬請求をする者など消費者保護に著しく反する行為を理由として、市場からの退出を求める仕組みなども必ずしも明確にされていない。

#### (基礎的な競争成立の条件である情報の不足)

市場構造上の第二の課題は、市場が有効に機能するために不可欠な、不動産の価格及び品質に関する情報が十分に提供される条件が整っておらず、市場参加者、特に買主側の合理的な選択行動が制約されてしまうことである。

宅建業者が売買仲介を行うに当たり、宅建業法35条の規定によって宅建士に課される、購入者に説明すべき重要事項は、事実の確認に関することが中心で、売買価格を決めるうえで決定的に重要な価格、品質に関する情報が少ないことが問題である。この枠組みを競争条件の確保の面から厳しく見直す必要がある。宅建業者は建築や土木の専門家ではないので、自ら調査を行う能力には限界がある以上、自ら真実の解明を行うことは困難であるが、例えば、人の健康に重大な影響を与え、現在は使用が禁止されている石綿(アスベスト)

の使用の有無について、調査の記録や実施状況の記録がもしあればその内容を説明すれば足りるとしている現行規定は不十分であり、土壌汚染などの問題についても同様の問題がある。住宅は人の健康を左右する商品であるという認識の下に、制度がどうあるべきかを突き詰めて考えなければならない。

そこで、宅建業者は、関連ビジネスの専門家との連携により、開示・告知の内容・方式の統一、その真正性・責任の所在の明確化などの制度の整備が図られることを前提に、これまで以上に、価格・品質をはじめとする情報提供サービスのコーディネーターとしての役割を果たすことが必要があり、今年4月宅建業法の改正では、こうした課題が意識され、宅建業者は「宅建業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない」という明文の努力義務規定が定められた。しかしこれだけでは訓示規定に過ぎず、宅建業者の行動指針としては機能しない。今後、関連する業務の種類や内容、従事者の資格などが具体的に明確にされる必要がある。

#### (検証が必要な仲介手数料の規制)

第三に、宅地建物取引業者の市場行動という面を見ると、仲介手数料の上制限がある中で、最近手数料を減額するという事業者の広告やこれに関連する報道が多くみられるようになり、従来とは状況が大きく変化していると推測されるが、依然大多数がその上限一杯の手数料を徴収している状況をどう見るのかという問題がある。

一般に価格統制は様々な弊害を市場に産みやすいとされており、手数料について額の上限を抑えて消費者利益を保護するという意味がかつては強くあったものの、今や、本格的なICT(Information & Communication Technology)時代を迎え、市場競争が不完全であるために、本来下がるべき手数料が下がらずに、事業者数が過大のまま温存されたり、超過利潤を得られる状況がもたらされている恐れも否定できない。



このあたりの実態が全く不透明であるが、だからといって、45年前に定められた、300万円から500万円を売買価格を刻みとする現行規制をいつまでも追認していてよいというものではない。そこで現在の手数料上限をどう考えるのか、維持すべきであるとするとその根拠は何か。取引情報の開示が進み、市場がより競争的になれば、手数料の自由化が可能になるのかどうかなどが、市場の効率性及び消費者保護の両面から課題となる。

#### (不完全なレインズ機能)

第四に、宅地建物取引業の市場成果という観点からは、専門誌に公開される大手事業者の業務実績を、事業者の売買価格に対する手数料率で見ると、各社の平均で4%を超える水準になっており、法定の上限3%を上回っている。

これは、レインズという業者間の情報交換システムに登録し、公開義務のある媒介契約物件が、場合によると、正当な理由なく他の事業者へ物件情報が公開されないまま、一部で売り手と買い手の両方から一つの業者が手数料を取る仲介事例があることを示しており、買い手を広く公募するという消費者利益に反することになりかねない。この項目も先に紹介した、自民党の提言の中でも取り上げられている。そこで、現在、売主が自らの物件の登録状況を可視化してレインズシステムの中での仲介物件野取扱い状況を確認できるチェックの仕組み（これをステータス管理という）を来年から稼働させることが検討されている。

#### (2) 宅地建物取引業のビジネスモデルの革新への期待

IoT(Internet of Things)により、あらゆる物がインターネットを通じてつながることによって実現する新たなサービス、ビジネスモデルが宅地建物取引業にも及ぶ時代が真近になっている。ここでIoTとはあらゆるものにセンサーが付き、データが入手できる状態を意味しており、それはビッグデータの解析を通じて、新しいビジネスモデル

の創出に繋がることから、これを不動産業のビジネスチャンスにして行く視点が必要である。

また、IoTの国際化、グローバル化の波がいずれ中古住宅取引にも及ぶことから、国内取引のルールを今からこれに耐えうる合理的なものに整える視点が重要もある。情報を消費者にアベイラブル(available)にする上での障害は、個人情報保護とセキュリティ確保であるが、消費者が心配する重大なリスクの回避措置を適切に講じたうえ、この機会にできるだけ自由なアクセスを可能とする方向を目指すべきである。これがビッグデータの活用による産業の高度化に繋がる。

このことについて、有益な示唆を与えているのが週刊ダイヤモンド「2015.6.6及び同7.25超整理日記」における早大ファイナンス総合研究所顧問の野口悠紀雄氏の論文である。野口氏は、新しいビジネスが技術的に可能になっているのに、金融、運輸、不動産仲介、大規模店舗などの分野では、消費者保護を規制の目的とした多くの無用な規制がその実現を阻害しているとし、IoT時代の新しいサービスは市場機能を補完し、消費者の福祉を向上させるものであるもので、社会の仕組みの再構築のために従来の法体系を変更すべきであると主張されている<sup>2</sup>。

今後、関係者の経営戦略はこうした動きを念頭に置き進めることが不可欠と思われる。こうした中、経済産業省は、9月17日、2016年から国際標準に即したIoT用の通信規格を開発することを9月17日に表明している。

また、9月2日の不動産経済通信の記事によるとリクルート住まいカンパニーは不動産の販売・仲介の際の事業者の接客について、住宅サイト「ス

<sup>2</sup> たとえば、利便性の高いタクシーサービス提供会社Uber(ウーバー)はタクシーの参入を規制する道路運送法と、また、観光用空室情報サービスのAirbnb(エアビーアンドビー)は旅館業法と衝突し、既存業者の既得権とぶつかる。具体的には、道路運送法は営業許可を受けず、自家用車を使いタクシー営業をする白タク業者は、運行の安全性が低く、法外な料金を取る恐れがあること、旅館業法も、宿泊施設の衛生管理、食事の質の確保、料金の適正化を確保する必要があることから、現在は、それぞれ参入規制を敷き、事業を免許制にしている。

一モ」をもちいて購入者側の評価の公表を開始したことを報じている。これは、不動産事業者の接客評価が顧客側から業者選定の一つの基準に加わることを意味しており、業者側の対応ぶりが日々購入者側からの評価に晒されて公開され、その結果が将来の業務成績に影響するので、競争を通じた業務サービスの向上が期待される。

野口氏の主張は、現行の規制の多くは、アプリ（ソフトウェア）の活用による大勢の人々の評価がオープンになることを通じて次第に不要になってきており、今や、ユーザー側から様々な情報収集してクラウドに蓄積し、ユーザーにこれを意味ある形に還元して再提示することで消費者利益が守られる側面が強くなってきているのだから、既存の制度こそが見直されるべきだというものである。

## 6. 中古持家住宅流通市場の活性化に向けた対策の充実

現在の中古住宅市場は、メンテナンス・インセンティブが不足している為、低品質・低評価、短命な中古住宅が中心の取引が行われ、その結果、中古住宅の流通が阻害されていること、また、逆に、中古住宅の流通の阻害が、低品質、低価格、短命な住宅の取引を温存し、さらに正常なメンテが阻害されるという悪循環を生んでいることから、今後、以下のような対策を具体化してゆく必要がある。

- ①履歴を含む物件情報の集約・データベース化とその開示・告知の内容・方式の統一化、レイズ（業者間不動産情報ネットワーク）情報への掲載ルールの明確化による情報格差是正、情報の真正性確保、責任の所在の明確化
- ②買手が中古住宅の品質・価格等の妥当性を判断でき、買手ニーズの強いリフォーム提案・瑕疵保険紹介等を可能とするワンストップ（パッケージ）サービスの充実・強化（現在横浜市において、国土交通省が「不動産総合データベース」として実証試験を試行中）

- ③不動産流通関連業者（不動産エージェント（宅建業者）、エスクロー（書類確認、精算等の安全仲介サービス）、アプレーザー（鑑定士）、インスペクター（建物診断士）、モーゲジブローカー（住宅ローンアドバイザー）、リフォーム業者、瑕疵保険事業者）の効率的な事業者間連携体制の強化とそれぞれの資格制度の整備
- ④円滑な中古住宅流通に配慮した税制の整備

## 7. まとめ

（中古）持家住宅取得は、高価な資産取引であると同時に生活の場の選択であり、人生の一大事でありながら、今のところ、残念ながら、事前の品質のチェックには限界があり、（中古）住宅取引は、最後は仲介に入る宅建業者の信用を買うという側面を併せ持たざるをえない。しかし、素人の取引をプロが仲介する売買仲介においては、プロは安全安心な不動産取引を保証するより高次のサービスを競う役割を担い、素人がたとえ十分な知識を有していなかったとしても、特別な自己防衛をせずとも、必要な情報を十分与えられたうえで、自信を持って購入の意志決定を行える条件整備が今後一層必要である。取引後のトラブルはその解決に長期間を要し、売主、買主双方にとって、大きな負担になるので、事前の情報共有が特に重要である。

こうした視点に立ち、今後、インターネットの活用が広がり、不動産ビジネスにも多大のインパクトが及ぶことが必至である状況下、情報共有と迅速な対応に優れた、今よりも一層安全、安心な（中古）持家住宅流通市場であるためには、ここで改めて、2015年10月に発覚した三井不動産グループが販売した横浜市都築区のマンション基礎の抗打ち工事事件を持ち出すまでもなく、インスペクション、不動産評価手法、税制など個別ツールの整備・改善にとどまらない、取引の基盤となる市場のプラットフォームの形成になお、解決を図るべき課題が多く残されているとの認識が重要である。

### （補論）定期借家を利用した良質な中古賃貸住宅流通の促進のために

上記、本論の中古住宅取引の現状と課題については、主として持家の流通を念頭に置いて考えてきた。これに加えて、規模の大きい良質な賃貸住宅の流通が進めば、住み替えの選択肢が増え、国民の居住水準の一層の向上に寄与することが可能となる。しかし、現時点では、借地借家法、特に、昭和16年の戦時立法として成立した「正当事由制度」及び「法定更新制度」がネックになって、良質で規模の大きい賃貸住宅の供給が依然として大きく阻害されていることは間違いない。平成4年8月1日に施行された借地借家法に基づく定期借地権制度は、地主にとって、貸地の管理が、借家としてのアパート・マンション等の管理に比べ格段に容易であったため、土地の賃貸が低廉な価額（すなわち借地権価額）での定期借地という形で、供給の増大を通じて、比較的規模の大きい良質な分譲の戸建・マンションの供給は可能にしたものの、戸当り規模の大きい賃貸住宅供給には必ずしも結びつかなかった。

こうした中で、平成3年の借地借家法の制定の際には想定外であった定期借家権が、平成12年3月1日に施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」により創設されることになった。

定期借家権では、①賃貸借の期間を定めていること、②賃貸借に更新がない旨を合意すること、③公正証書等の書面で合意すること、④賃貸人が、賃借人に対し、あらかじめ、賃貸借契約とは異なる書面により、更新がなく、期間の満了により賃貸借が終了することを説明していること、の4点が成立要件である。定期借家権は、①契約期間が1年未満から20年以上まで広く柔軟に確定期間が設定でき、更新制度がないこと、②このため、立ち退きに伴うトラブルも生じないこと、③途中解約も特約がある場合を除き、原則としてできないこと<sup>3</sup>、④賃料増減請求権も特約により排除できる

ことから、いずれの面から見ても、借家経営に伴う大きな不確実性が排除でき、投資利回りをはじめ、確たる賃貸経営の見通しを立てることが容易になる。

平成10年前後の時期、不動産の不良債権の処理が日本経済の再生の大きなカギを握っていた。このため、その一環として外資による国内の不良債権化した賃貸ビル等の買い取りが促進されるよう、その条件整備が内外から強く求められていたのであるが、当時の日本における不動産賃貸借取引慣行は、外資から見ると、期間、賃料の設定・変更、契約期間、立退き料等いずれの面から見ても、著しく透明さを欠いていた。こうした状況の中で、建物賃貸借に係る契約条件の明確化に大きく寄与する定期借家権制度が議員立法により創設されたのである。

定期借家権契約は、確定期限の存在が、貸主の立場から見ると、相続により引き継いだ規模の大きい住宅の賃貸住宅化や入居者付の賃貸住宅の売買（いわゆるオーナーチェンジ）を容易にするというメリットがある一方、賃借人側から見ると契約更新ができないというデメリットが大きく、その不安を何らかの形で・軽減・払拭しないことには現実の契約に至りにくい。そこで実務では、定期借家契約の成約に結び付けてゆくために、例えば定期借家に法的に認められている「再契約」の手法を事前に賃借人に確約するなどの工夫が行われてきたのである。

今後、居住用定期借家権を活用した良質かつ規模の大きい賃貸住宅の需要側及び供給側のマッチングを促進するためには、双方の合意の下に、現在は禁止されている契約の「更新」を認めること等により、賃借人側の継続利用の要請にこたえる方途を検討すべきである。

---

で「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情」により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったときは、建物の賃借人は解約申し入れが可能であり、定期借家契約は解約申し入れの日から1か月の経過により終了することが強行法規として法定されており、これが依然として貸主側の経営リスクとして残ることに留意が必要である。

<sup>3</sup> もっとも、小規模（床面積200㎡未満）居住用の借家



さらに、本特別措置法が施行された平成12年3月1日前に成立していた普通借家契約は、期間満了により終了しても、居住用建物については、当分の間、定期借家契約に移行することができない旨が本法附則に定められており、これが、定期借家の普及の一つの阻害要因になっている（定期借家権制度については長末 亮氏の論文「定期借家権制度の活用と課題」（2011年4月号：「レフェランス」（国立国会図書館調査及び立法考査局編）を参照した）。

本特別措置法制定時には、上記普通借家権の定期借家権への移行制限措置の規定は、借家人の既得権を保護するために必要となる概ね4年間程度の期限付きの激変緩和措置と理解されており、平成16年ころには、平成12年3月1日前に成立していた普通借家権でも、期間満了後又は合意解除後には、同一賃借人と同一建物について、定期借家契約に移行できることが可能である旨が関係者間で合意されていた。しかし、その後、様々な政治、経済、社会情勢の中で立ち消えとなり、本移行制限措置は本法附則に残されたまま今日に至っている。これを見直し、貸主借主双方にメリットのある居住用の定期借家契約の守備範囲が広がるようにすべきであると考え。

[あらい としゆき]

[(一財)土地総合研究所 専務理事]