



不動産流通の現状と課題

Osamu Nagashima

不動産コンサルタント / Real Estate Consultant
長嶋 修 / Osamu Nagashima



株式会社 さくら事務所 会長
日本ホームインスペクターズ協会 理事長
一般社団法人住宅履歴情報蓄積
・活用推進協議会 理事長
株式会社 長嶋修事務所 代表取締役
株式会社 しあわせな家 取締役

■国の委員等

A Member of housing market Commissions

- 平成25-26年度 ■国土交通省
 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル作業部会 臨時委員
- 平成24-25年度 ■国土交通省
 既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会 委員
- 平成23年度 ■国土交通省
 不動産流通市場活性化フォーラム 委員
- 平成21-22年度 ■国土交通省
 住宅履歴情報整備検討委員会共通の仕組み運用検討部会 委員
 住宅履歴情報整備検討委員会普及啓発部会 委員
 既存住宅の流通・リフォームにおける
 評価方法に関する技術検討委員会 委員
- 平成20年度 ■国土交通省
 既存住宅流通における簡易な評価方法に関する検討委員会 委員
 住宅履歴情報整備検討委員会普及啓発部会 委員
- 平成20年度 ■経済産業省 新たな人材育成に関する委員会 委員

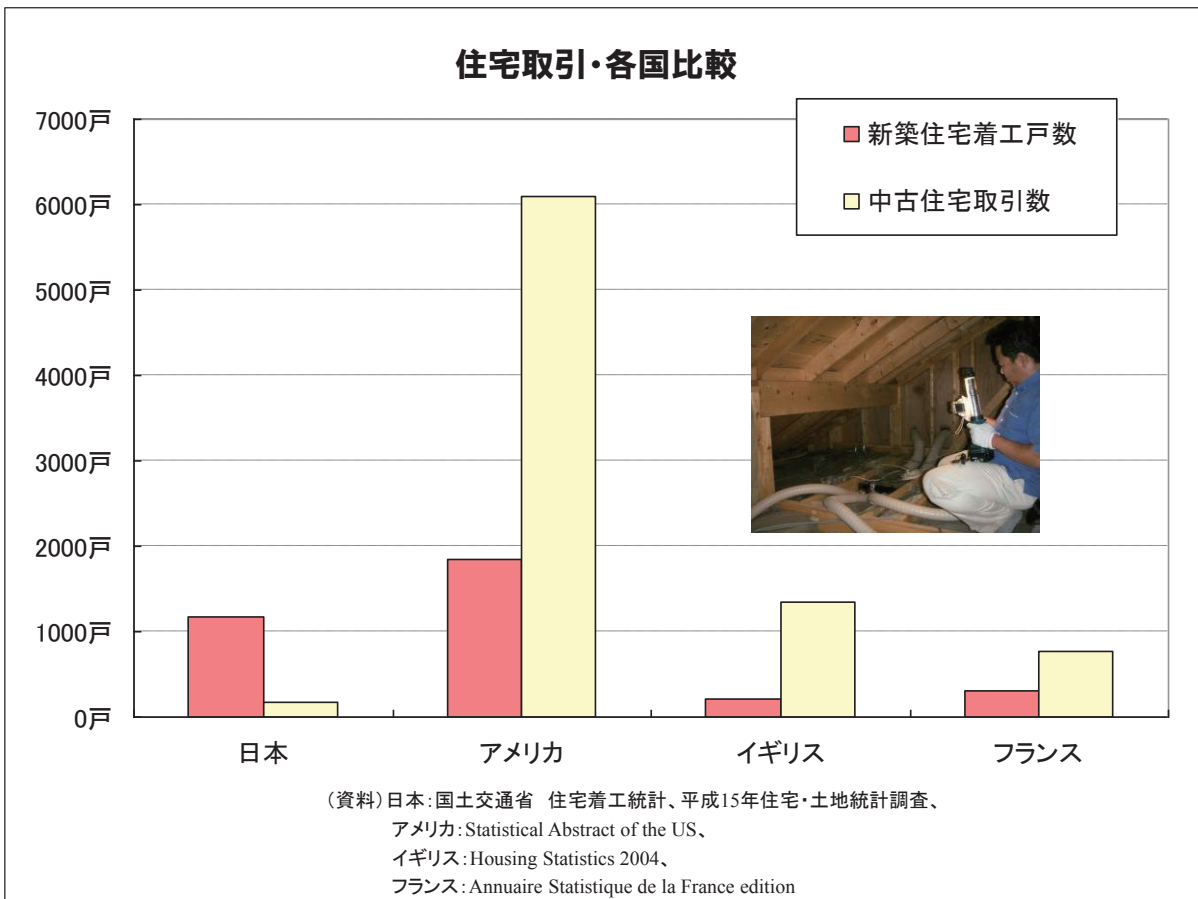
■著書 / Books



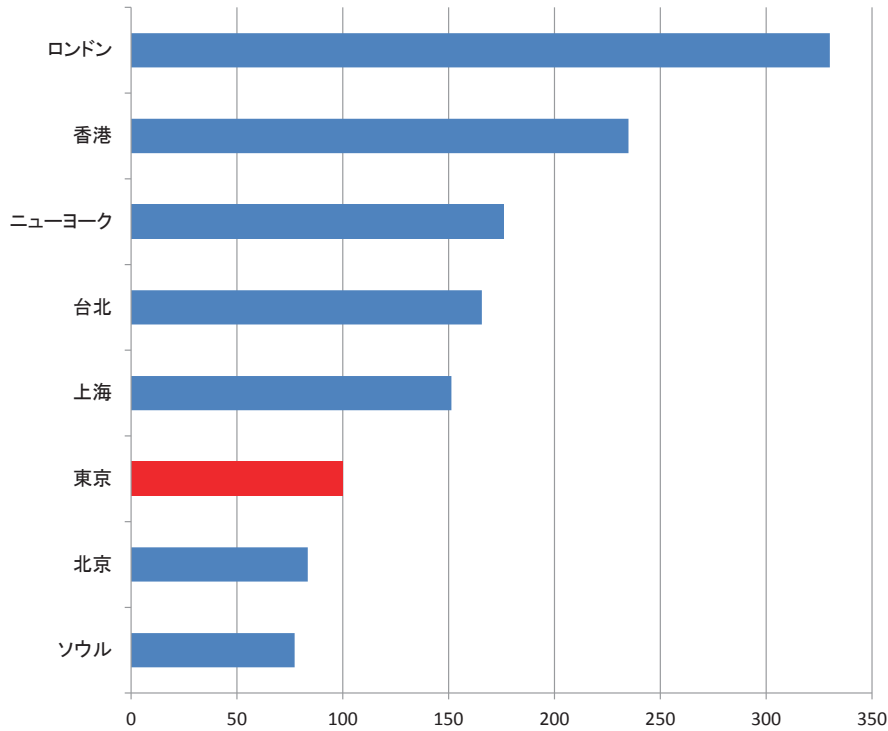
■メディア活動 / Media Activities

NHK 日テレ TBS



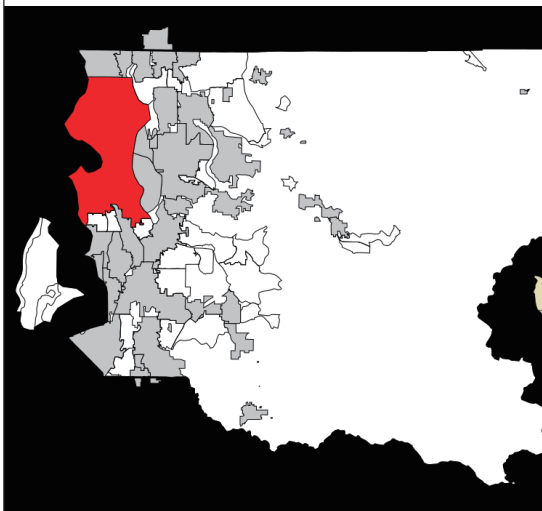


マンション／高級住宅(ハイエンドクラス)の価格水準比較

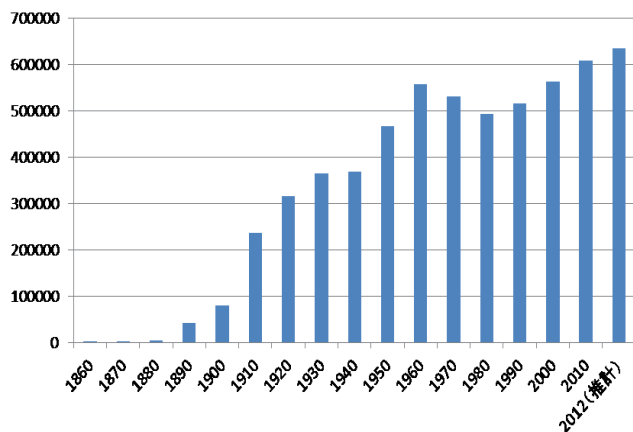


※第4回 国際不動産価格資料指数(一般財団法人 日本不動産研究所)より長嶋 修事務所作成
各都市の高級住宅(ハイエンドクラス)のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数
(2015年4月の東京・元麻布地区=100.0)現地通貨等で評価したものをその価格時点で円換算のうえ指数化。

Seattle City シアトル市



シアトル市の人口推移



月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均最高気温 °C(°F)	8.2 -46.8	9.8 -49.6	11.9 -53.4	14.5 -58.1	17.9 -64.2	20.9 -69.6	24.2 -75.6	24.4 -75.9	21.2 -70.2	15.2 -59.4	10.3 -50.5	7.4 -45.3

北海道より北にあるも、暖流の影響で気候は温暖

●「米国でもっとも住みやすい都市」。ドイツ・フライブルグと並び「持続可能な都市」の先進事例。日本の多くの自治体が参考に

●70年代に都市内人口流出。85年の土地利用計画や交通計画といった都市環境悪化開発への反対運動、89年、市民提出によるダウンタウンの成長管理計画が住民投票で成立。CAP(Citizen's Alternative Plan)

●シアトル成長管理計画は、キング郡(85年)、ワシントン州(90年)の成長管理政策と連動。その後都市圏ごとに成長管理政策。都市計画策定に際しては積極的な市民参加が奨励され、都市マスタープランはシアトル市内を37の区域に分け、数年間、数百回のパブリックミーティングを経て決定。

●郊外開発地のイサクア・ハイランズは当初800haの計画も、キング郡計画との整合性から、200haに縮小。「成長限界線」のギリギリライン。

●2013年には人口1.8万増(草加率No.1)のうち1.5万が雇用人口。2035年までに人口12万、雇用11.5万増の計画。

●「福岡市を日本のシアトルにしたい」福岡市長

●シアトルの起業は、75%がマイクロソフトかアマゾンから

●IT各社が拠点を構える目的は、マイクロソフト、アマゾンからの人材獲得

●シアトルエンジニアの平均給与1000万円超
サンフランシスコ、シリコンバレーは人件費10%高い
両地域は物価もシアトルより17%高い
会社は優秀な人材を低コストで、
エンジニアは相対的に高水準な暮らし。個人の州所得税ゼロ。

●カリフォルニア州人口3,800万人、ニューヨーク州1,950万人、ワシントン州690万人。ベンチャー投資額は全米4番目だが、一人あたりの投資額が高い。⇒地方都市がカネを惹きつける構図

目指すは日本のシアトル 福岡市長の野望

2015/4/11 6:30

小 中 大 保存 印刷 リプリント

政令指定都市は数あれど、福岡市ほど元気がいいところだ。人口も税収も増え続けているのは、ここくらいだ。その略特区の指定を受け、「創業支援都市」を宣言したのが、きい会社をどんどん生み出していくと、矢継ぎ早にこの政策を打ち出している。先頭に立っているのが、若き市長(40)だ。高島は「福岡市を日本のシアトルにしたい」と意





Microsoft

Companies 主要企業群

amazon

Google



ebay

Alibaba.com

T-Mobile

- コーヒー: スターバックス、シアトルズベストコーヒー、タリーズ
- 航空・宇宙産業: ボーイング
- IT関連: マイクロソフト、アマゾン、ニンテンドーオブアメリカ
- その他: コストコ、ウェアハウス(小売り)ノードストローム(デパート)ワシントン・ステイト・フェリー

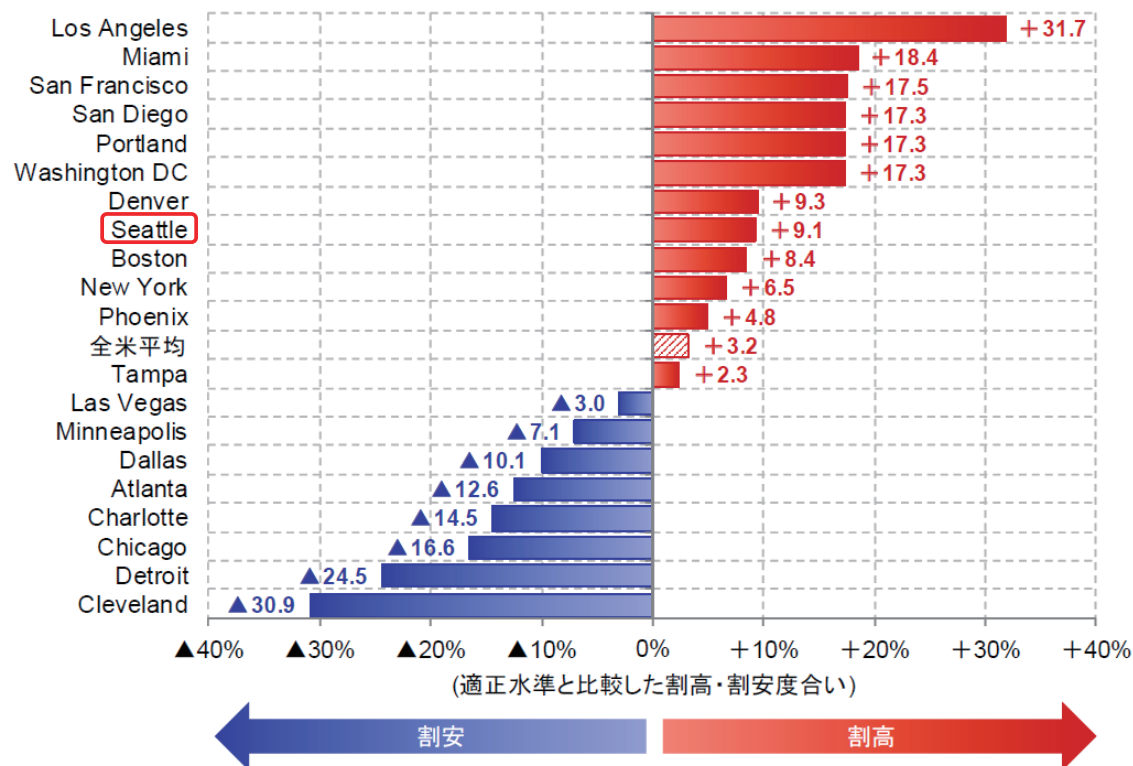


	2009	TODAY	CHANGE
BUSINESS INCOME			
Business Income Update (Billions, 2012\$)	\$53.3	\$58.3	↑ 9.4%
JOB GROWTH			
Employment	473,300	502,000	↑ 6.1%
Unemployment, (Not seasonally adjusted, April 3mma 2013)	8.0%	4.7%	↓ -3.3%
BUSINESS START-UPS			
Total Businesses Update (2012)	55,000	58,000	↑ 5.8%
EDUCATIONAL ATTAINMENT			
Higher Education Degrees Awarded (2011)	17,130	18,752	↑ 9.5%

We invite you to visit the Office of Economic Development's website at www.seattle.gov/economicdevelopment for complete statistics of the Seattle Economic Indicators.

Source : Seattle Jobs Plan 2013

図表6 所得基準でみた住宅価格の評価

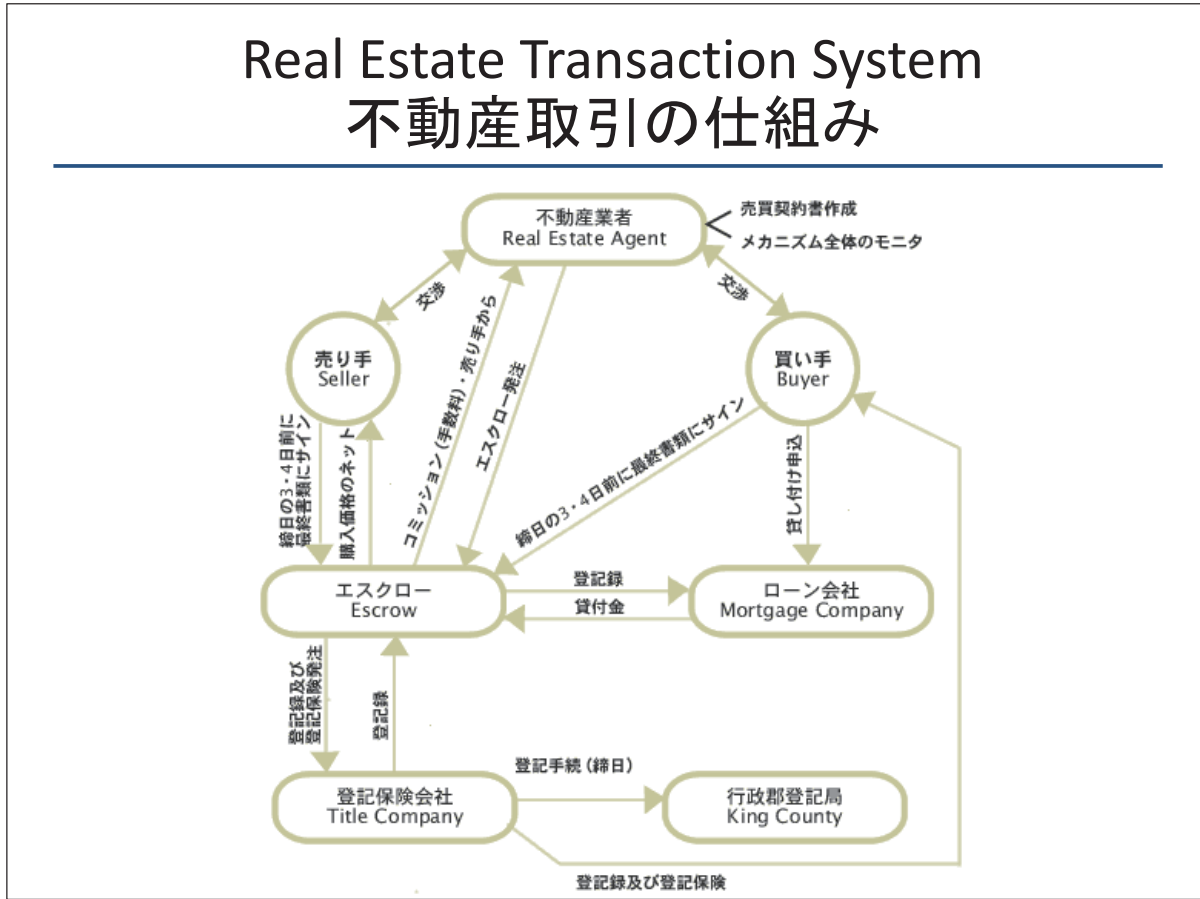


(注) 1992～2002年の平均値(ダラスのみ2000年の値)を用いて適正水準を計算。
 (資料) S&P、米国商務省より、みずほ総合研究所作成

健全さを取り戻した不動産市場

- 強い経済
- 住宅ローン引き締め (80%融資を厳守)
- アプライザル
(不動産金融評価の厳格化)
- 都市の成長管理計画に加え、
海と山に囲まれ、
新規開発余地が限定的

Real Estate Transaction System 不動産取引の仕組み



- セラーズエージェントとバイヤーズエージェント
- フルタイムエージェントとティスカウントエージェント
- 売買にかかる諸経費

【買い手】購入価格の約2%

ローン手数料

(ローン手数料、エスクロー費の半額、登録保険、ローン保険等)

ホームインスペクション(住宅診断)、火災保険

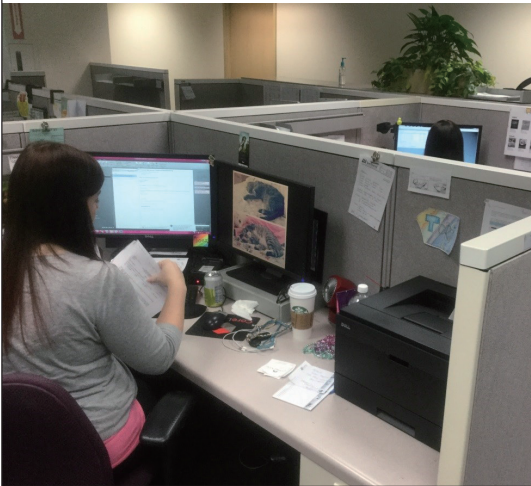
【売り手】購入価格の約8%

不動産手数料(コミッション)価格の約6%

登録保険、ワシントン州の不動産売買税、エスクロー費の半額



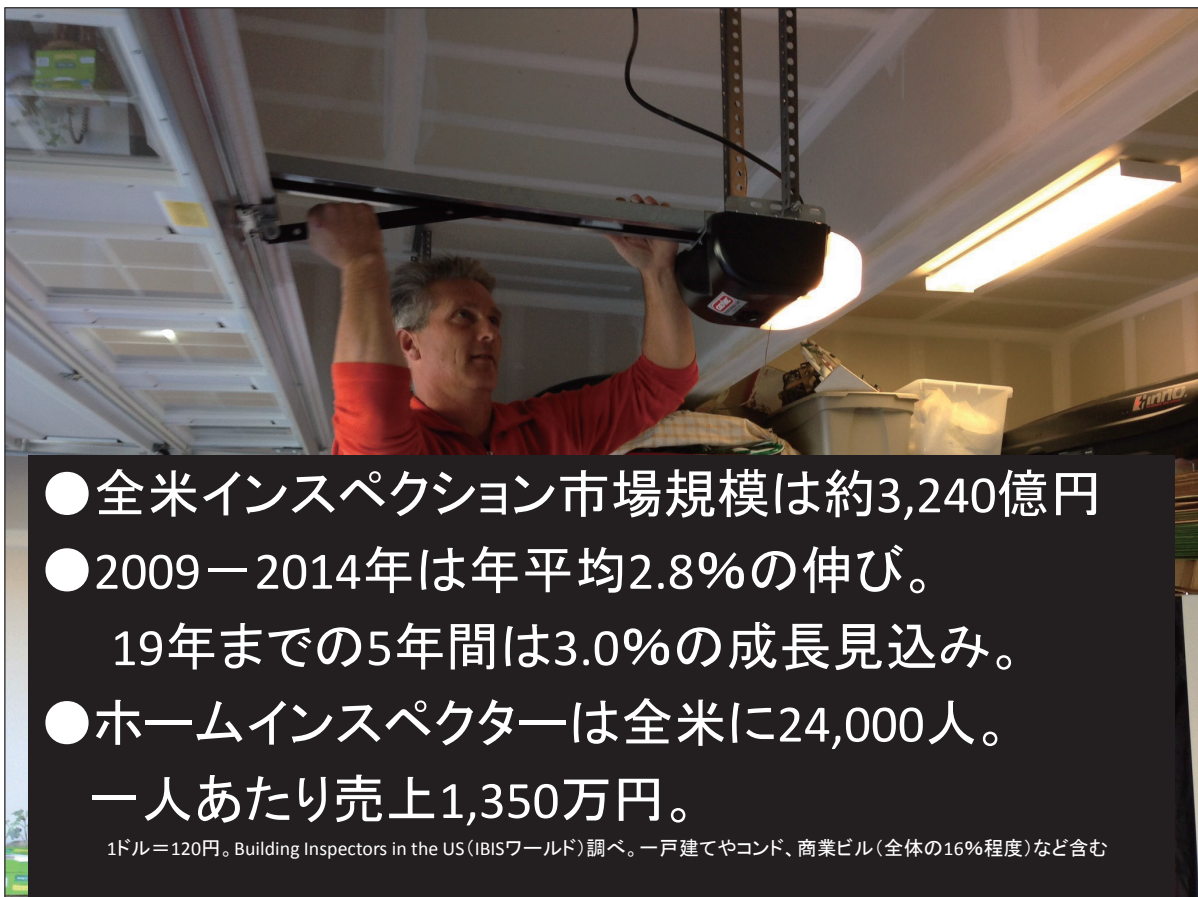
MLS (Multiple Listing Service)

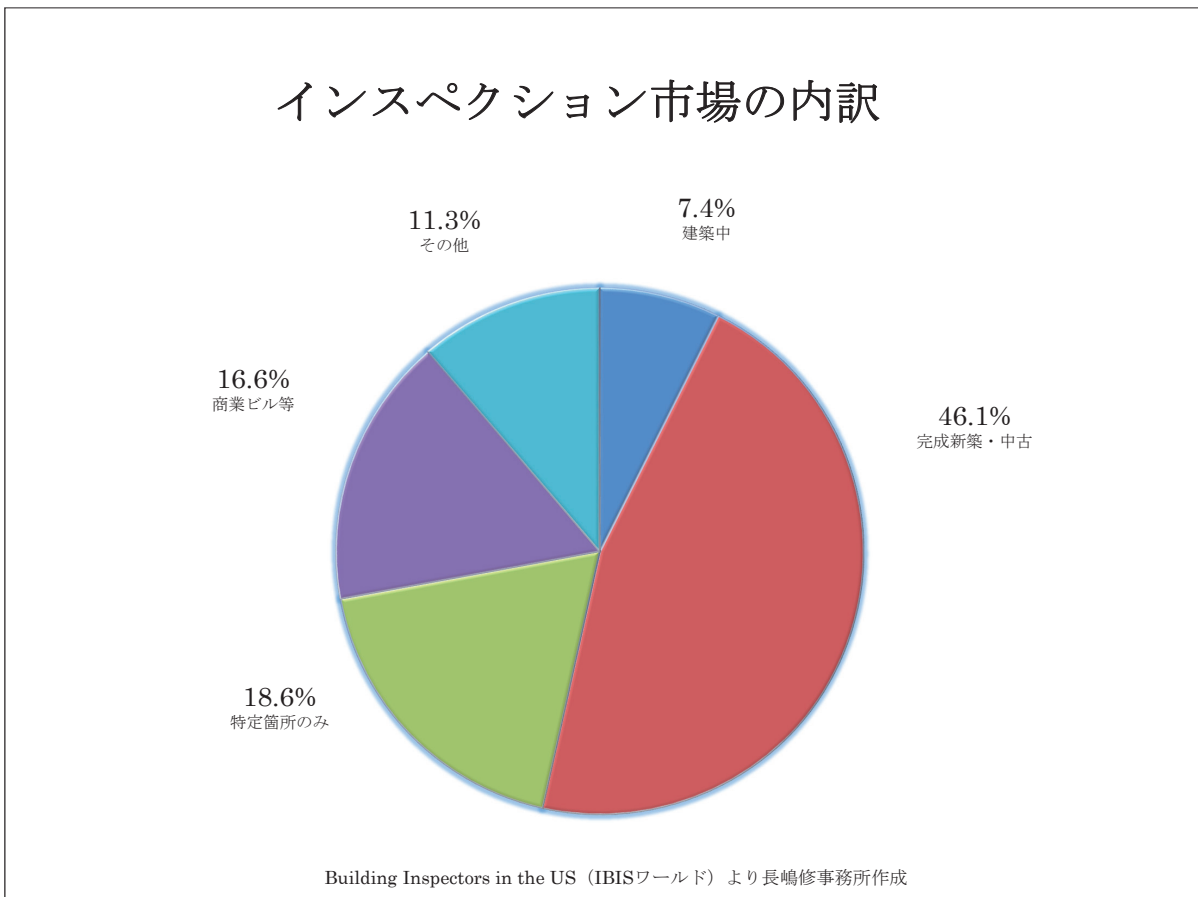
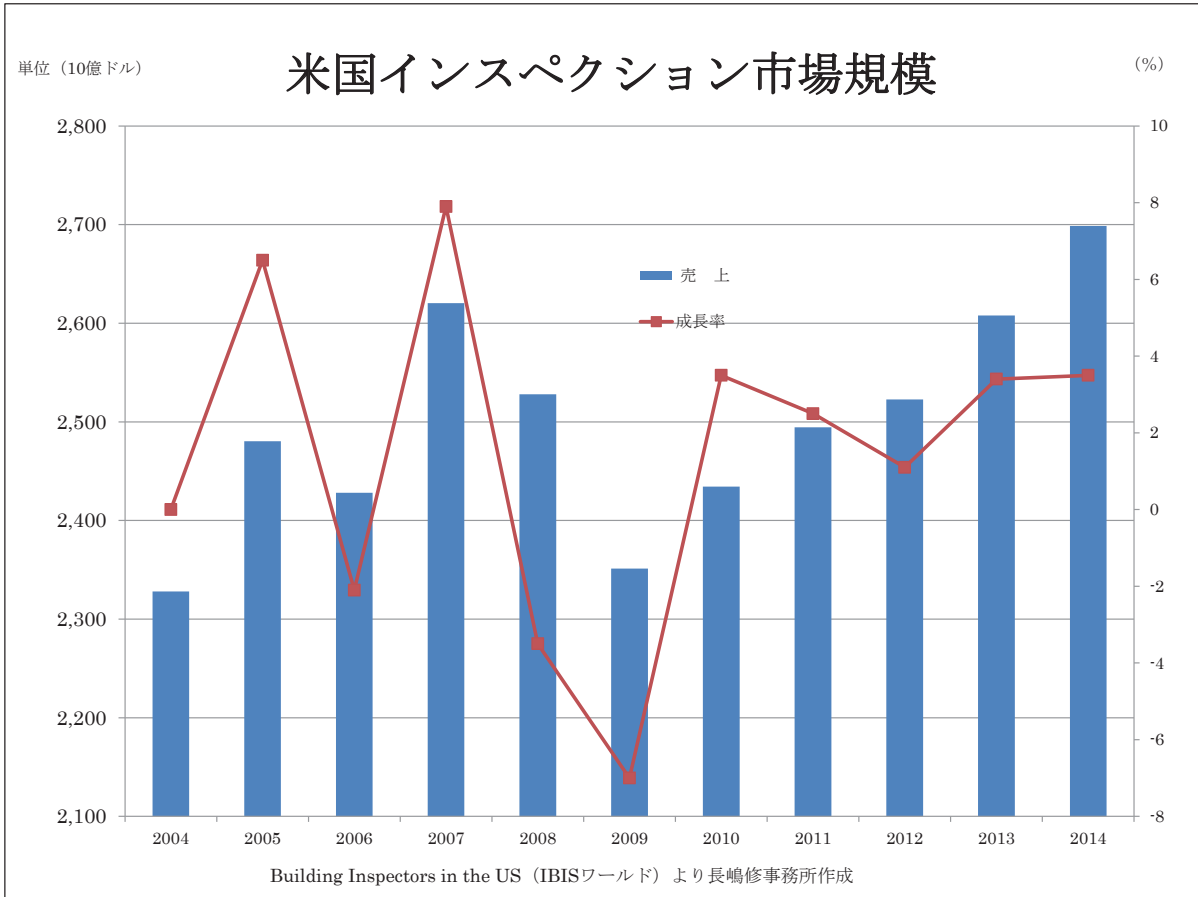


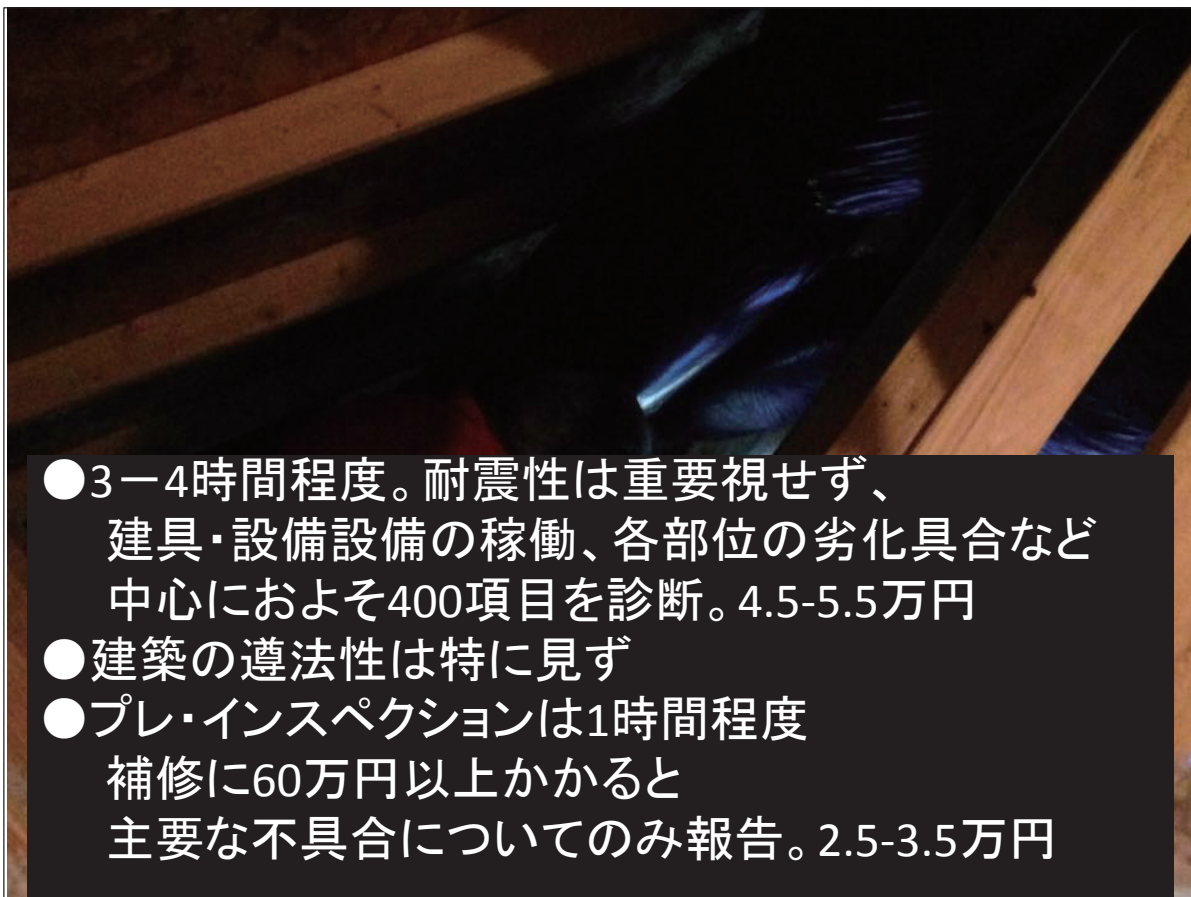
Home Staging











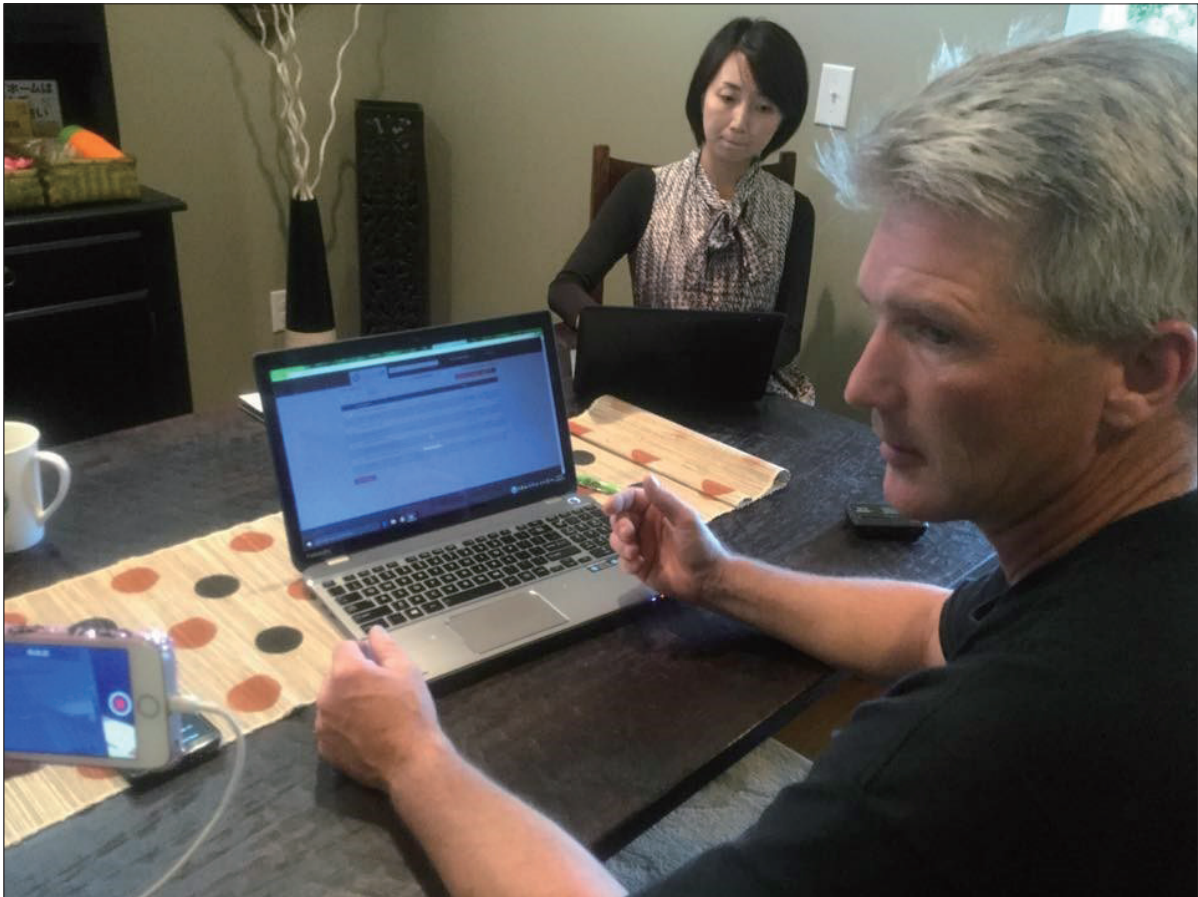
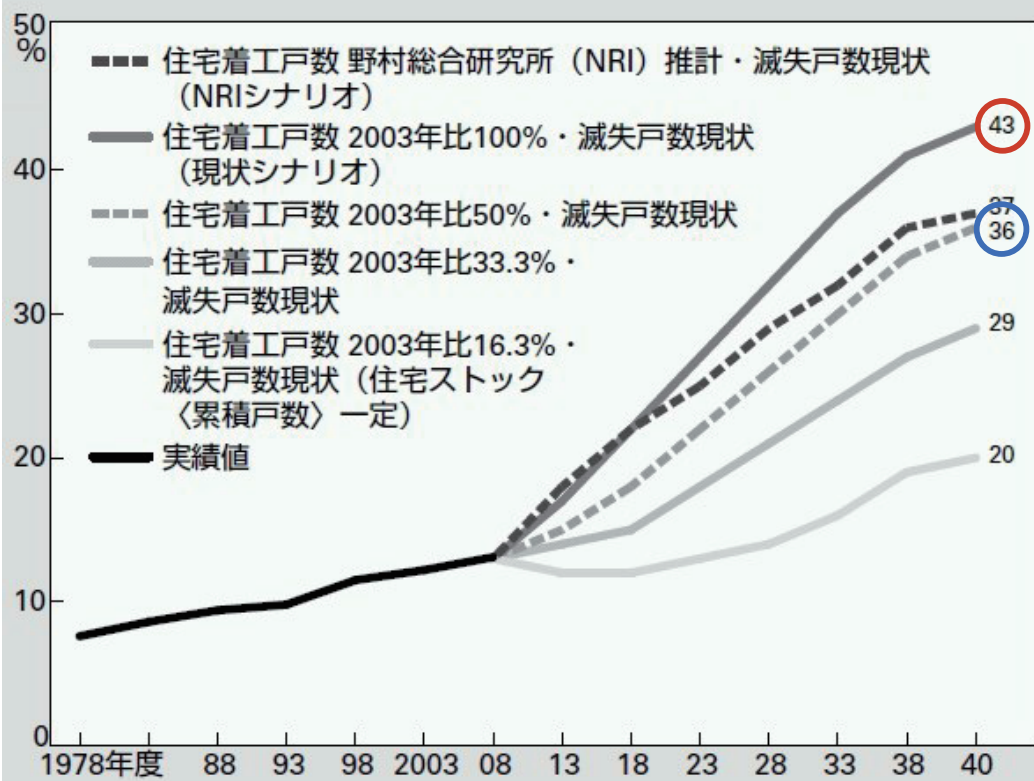


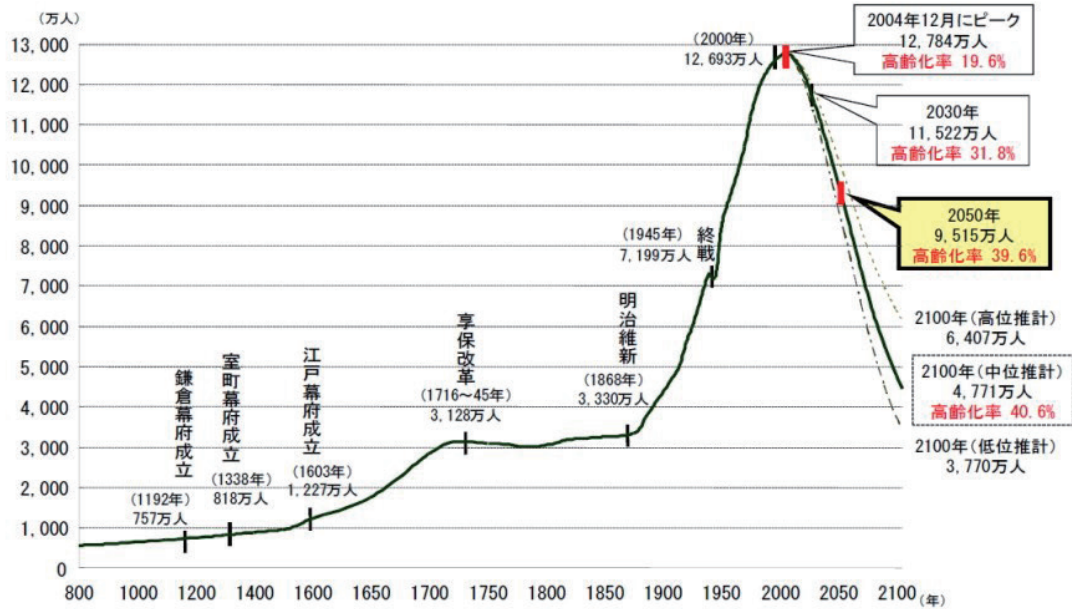
図3 住宅着工戸数シナリオ別の将来の空家率推移



出典:野村総合研究所:人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(下)~2040年の日本の空家問題への対応策案

【図 I -1】我が国の人口は長期的には急減する局面に

○日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



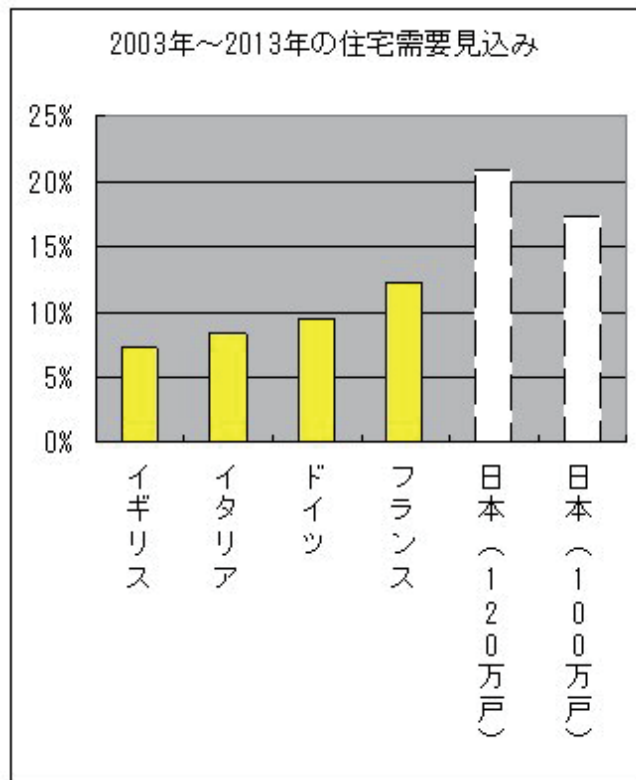
(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

「国土の長期展望」中間とりまとめより

西欧では多くの国で、10年間の「住宅需要」「住宅建設見込み」を推計。

各国の世帯数当たりの指標をみると、低いのがスウェーデンの5.6%、イギリス7.2%、イタリア8.3%。多くが10%台で見込む。我が国がこれを設定する場合、イギリスと同じ7.2%なら年間着工は35.9万戸。イタリアと同じなら41.47万戸。10%にするなら49.9万戸。

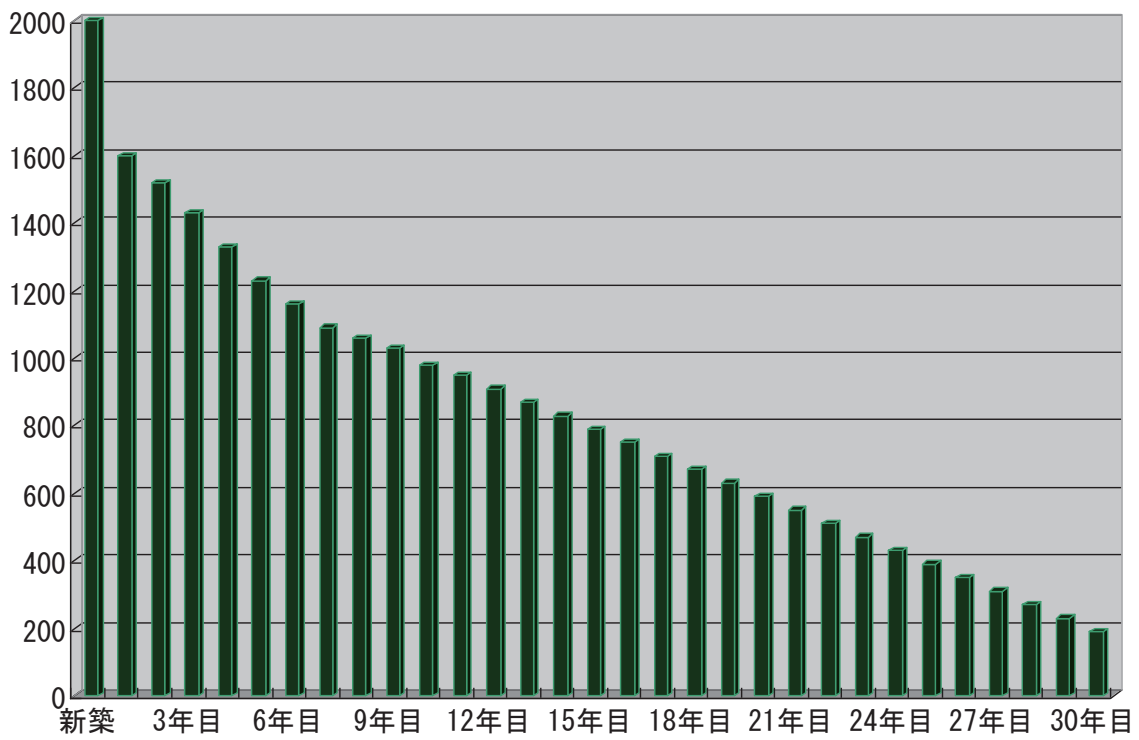
割合が高いのは、アイルランド38.9%、スペイン31.2%、ギリシャ24.6%など、住宅バブルがはじけている代表3カ国。。



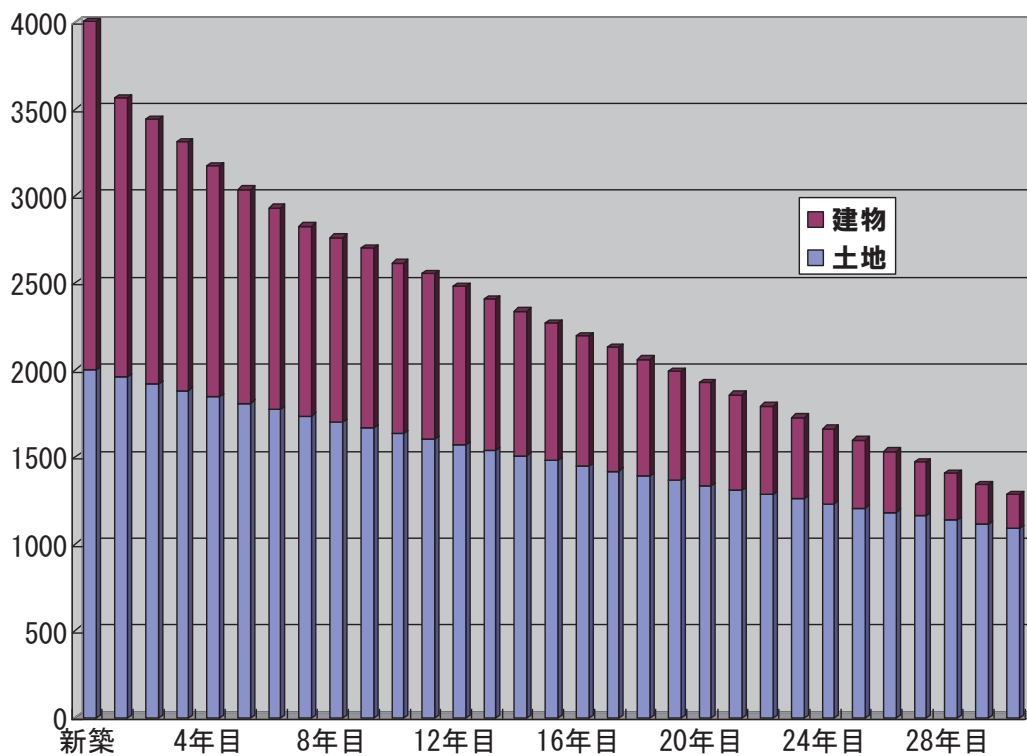
「経済調査研究レビュー」別冊(2009年10月)

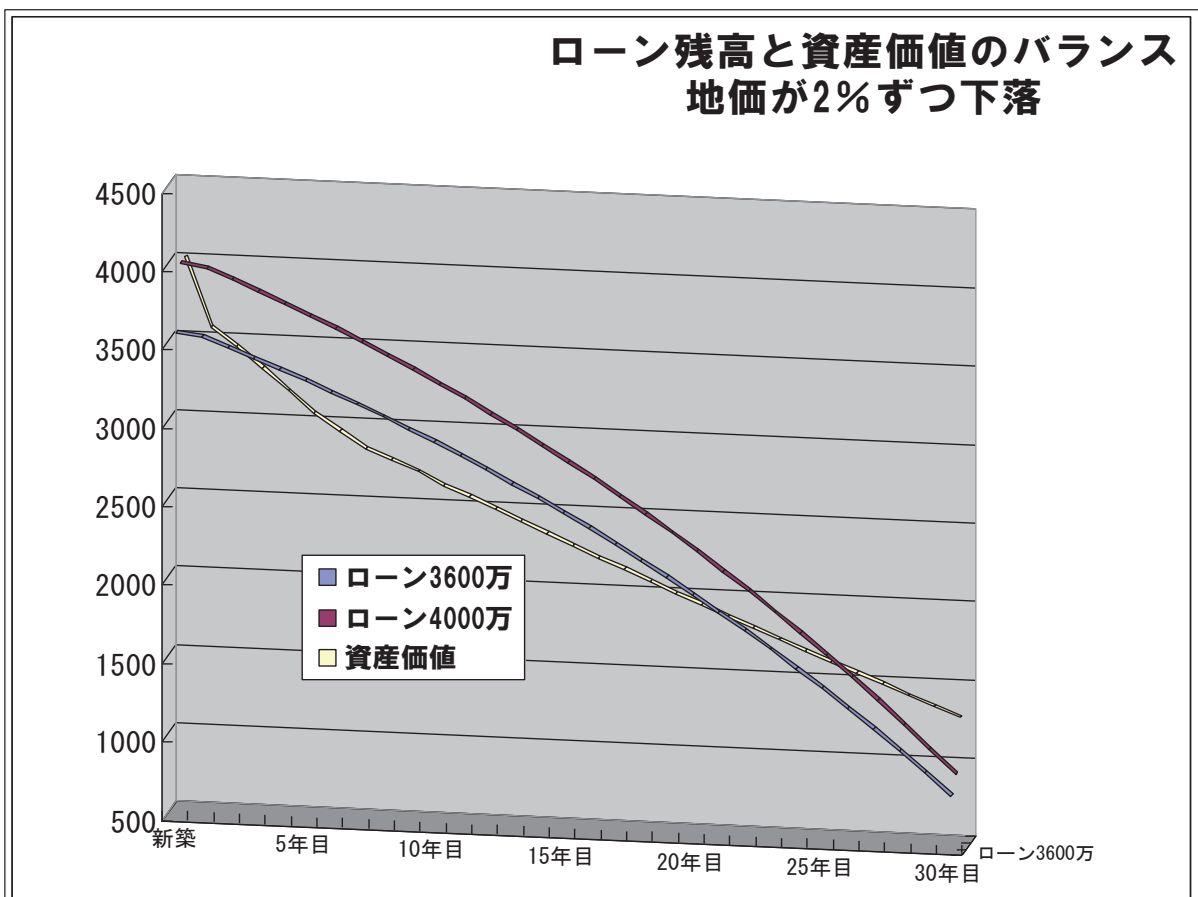
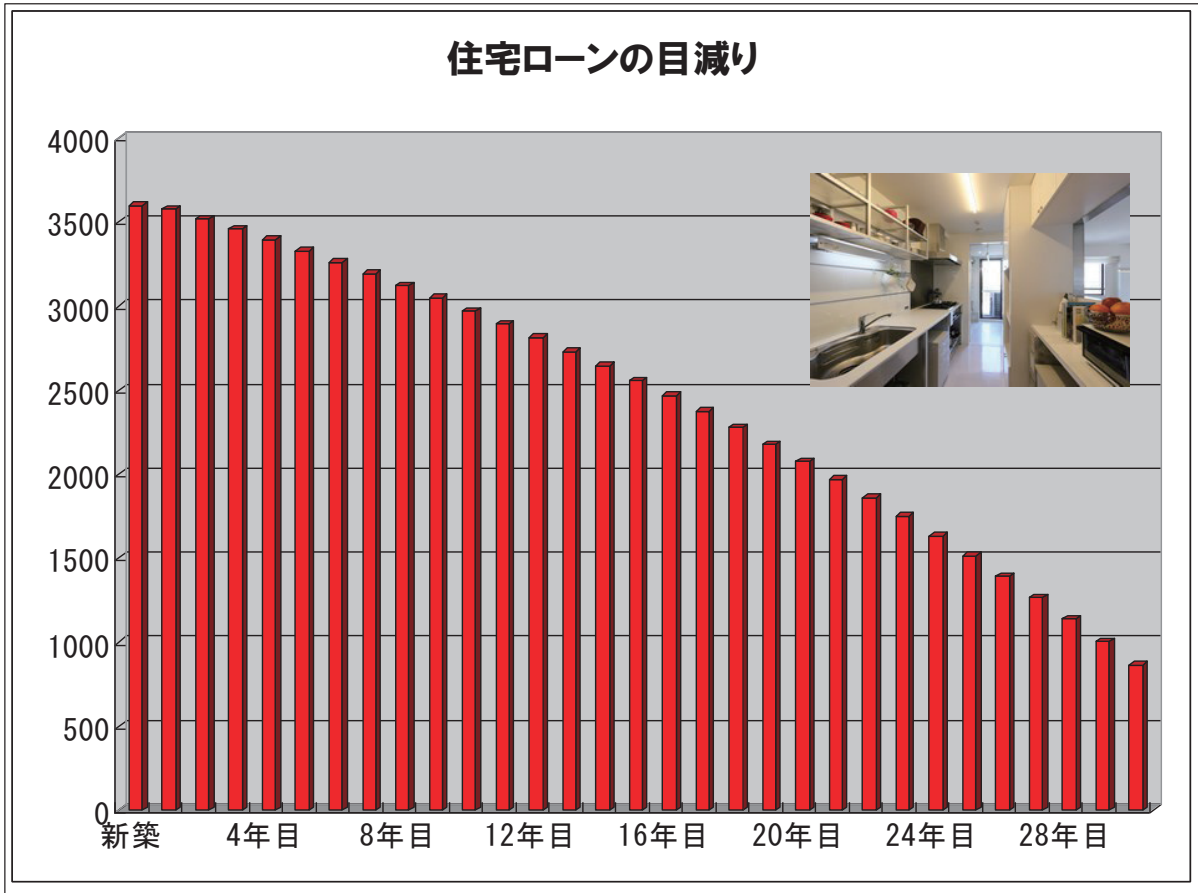
「ヨーロッパにおける高層集合住宅の持続可能な再生と団地地域の再開発」翻訳版より作成

建物価値の目減り



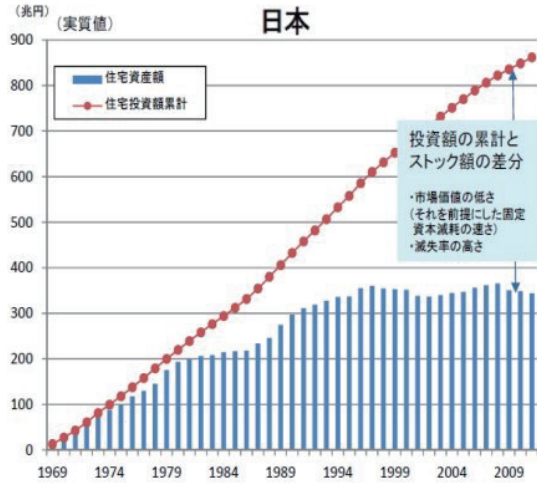
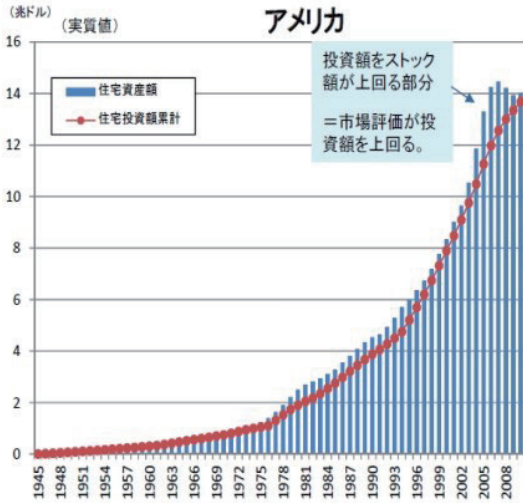
資産価値の推移（地価が2%ずつ下落する場合）





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

資料:国土交通省

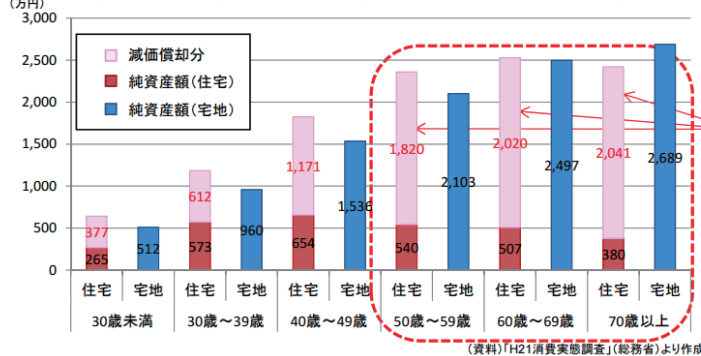
1. ラウンドテーブル開催の背景・問題意識

中古住宅・リフォーム市場活性化が高齢者世帯に与える影響

課題認識

宅地資産が高齢者に偏在する一方、住宅資産は経年減価の影響などにより年齢とともに逡減しており、50歳以上の世帯で一世帯当たり約2,000万円程度の減価。

【二人以上世帯における一世帯あたりの住宅・宅地資産額】



※純資産額:住宅粗資産額×残価率 $((1-\pi)^n)$
π:「減価償却資産の耐用年数に関する省令」に定められた定率法による償却率
(例)木造住宅の場合:耐用年数22年、償却率0.114
n:建築時期からの経過年数
※減価償却分:住宅粗資産額-純資産額

大幅な経年減価
(50歳以上世帯当たり約2,000万円)

住宅価値増大のための方策

- ・建物評価の改善と市場への定着
- ・中古住宅・リフォーム市場の活性化
- ・賃貸等での活用

国家的戦略の必要性

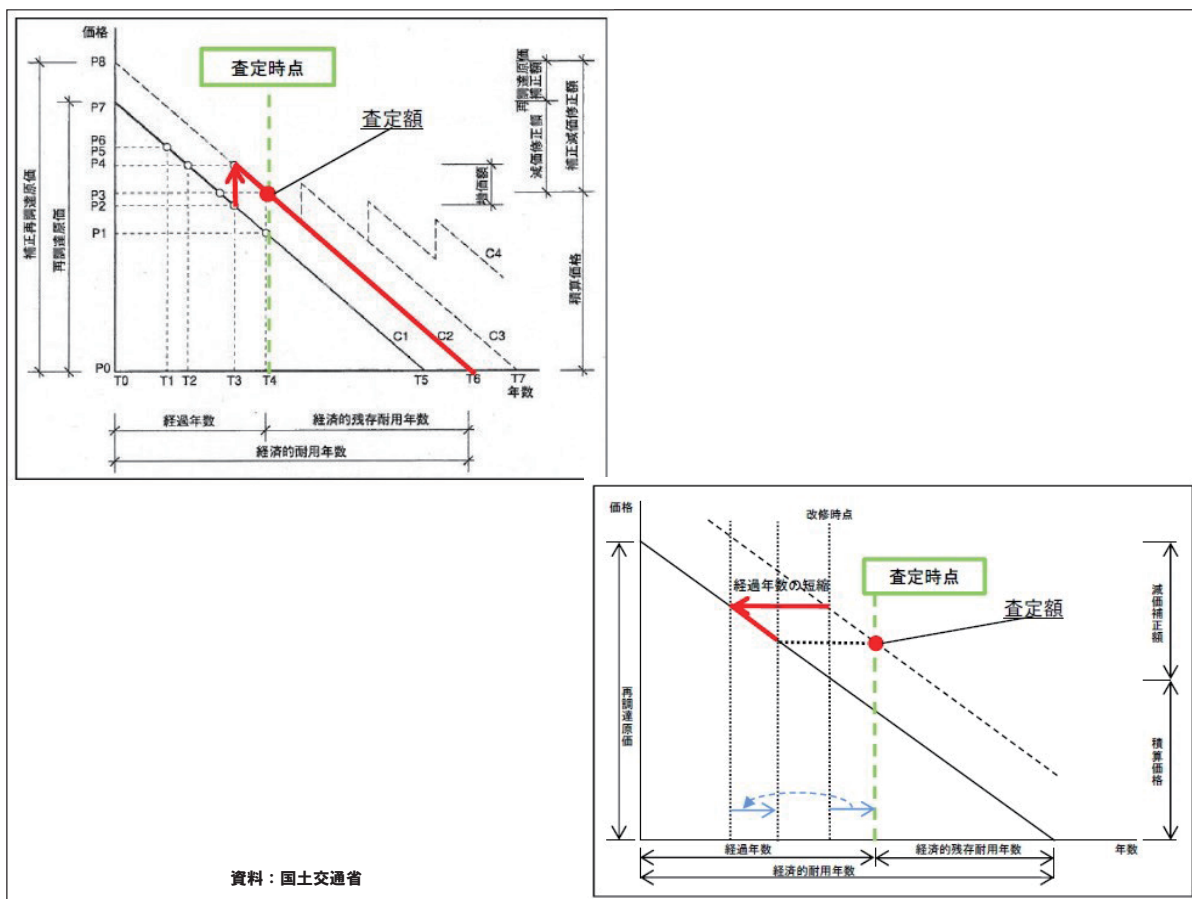
国民資産としての住宅の「価値」を大幅に増大させ、流通・活用

我が国の経済活性化(金融資産も稼働)

高齢者が保有する住宅資産を活用し、若年層に良質・低廉な住宅を提供することによる豊かな社会の実現



中古住宅市場活性化ラウンドテーブル



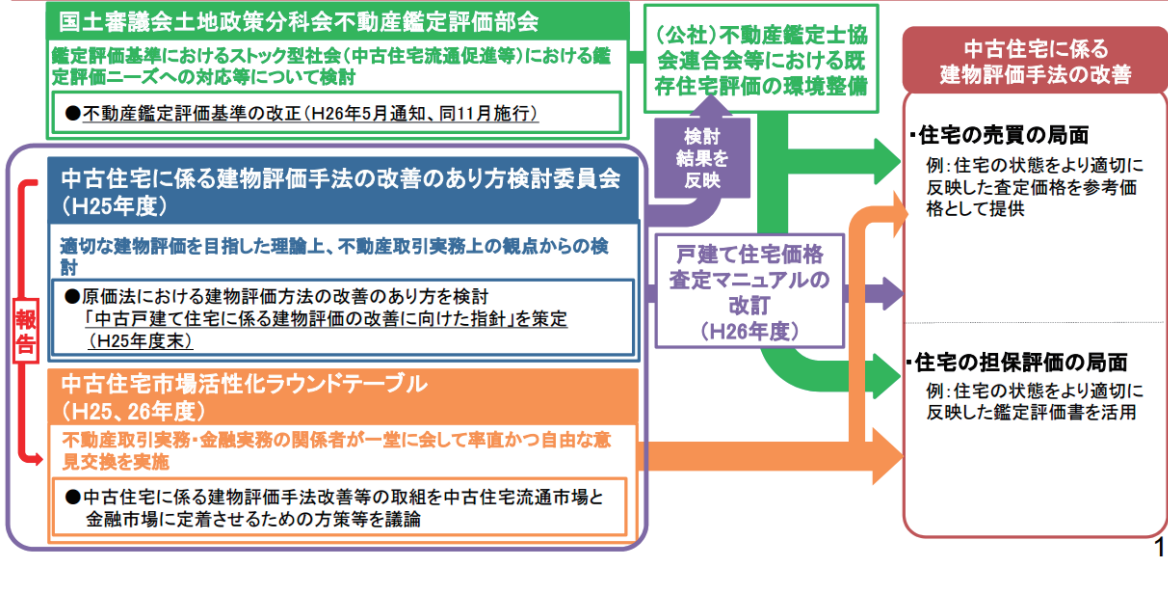
1.(2) ①新たな建物評価指針の市場への定着に向けた取組

中古住宅に係る建物評価・担保評価の改善についての検討体制(H25,H26年度)

・新たな建物評価指針を不動産市場・金融市場の双方に定着させる必要があることが指摘され、そのためには、同指針を含めた新たな評価の取組を反映しつつ、宅建業者の価格査定及び不動産鑑定士の評価実務のあり方を変えるための取組を行うことが重要であるとの議論がなされた。

「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」において作成した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」は、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルに報告するとともに、宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニュアル」の改訂及び(公社)不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備に反映。

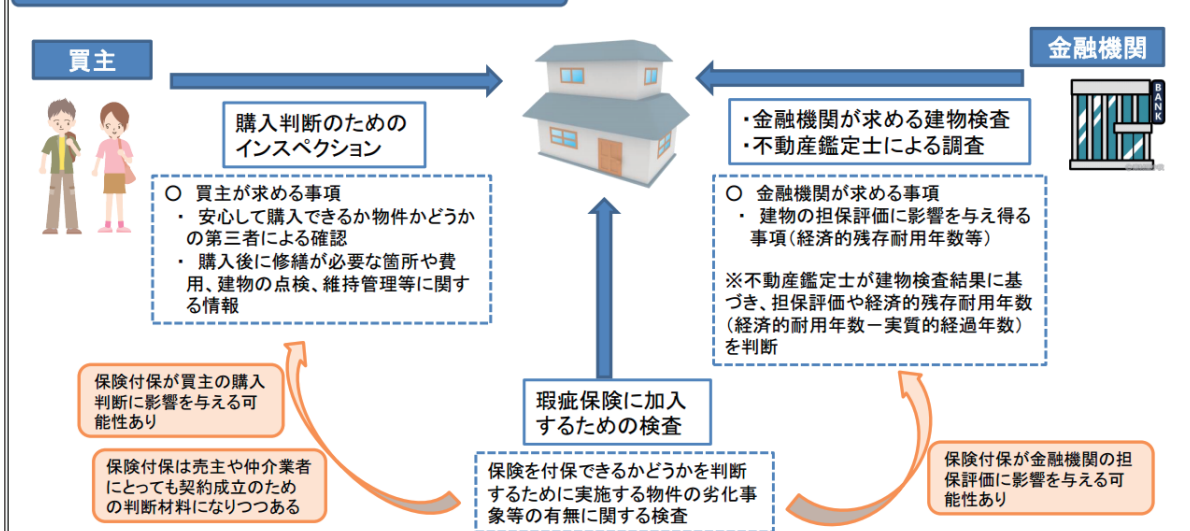
さらに、金融機関におけるこれらの活用を促進するため、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルにおいて議論を実施。



インスペクションの位置づけ

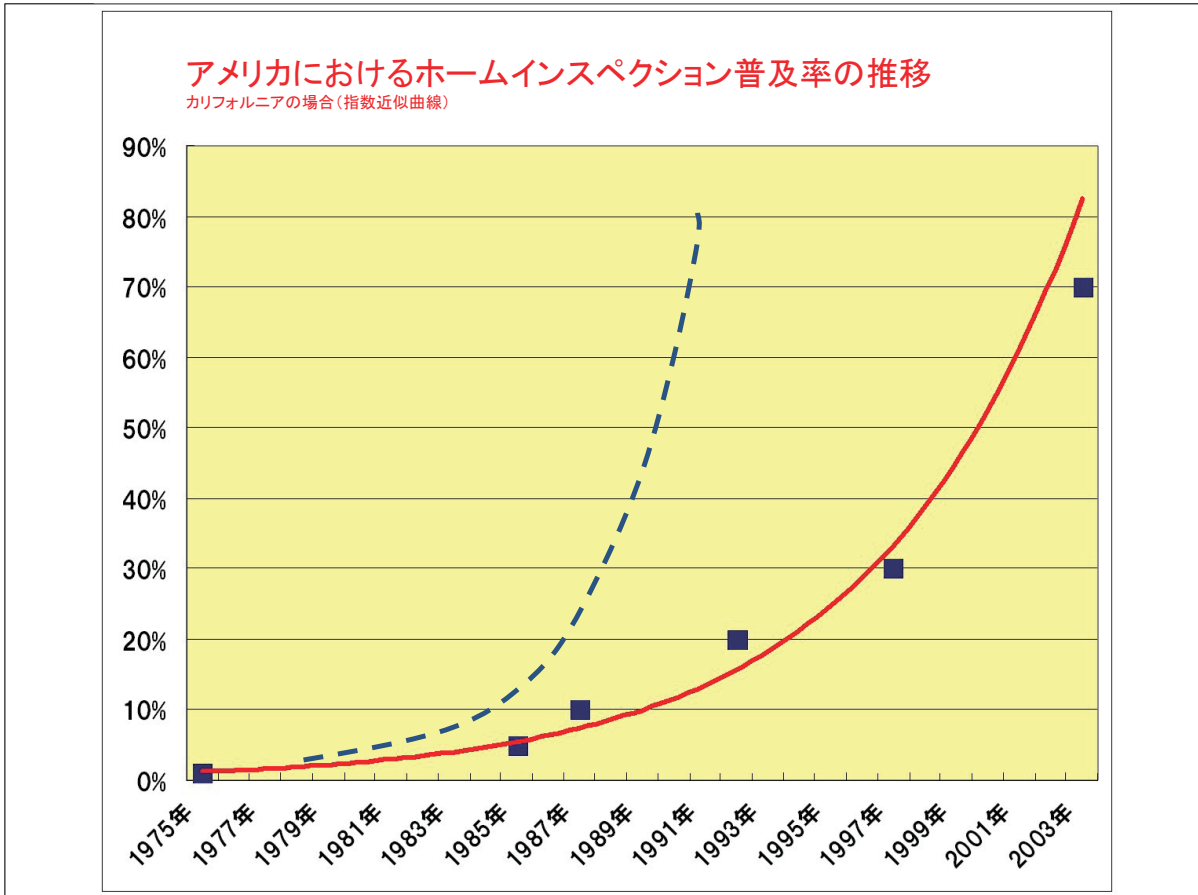
・買主が安心して中古住宅を購入する上で、インスペクションを活用することが重要であるとの認識が示された。
 ・インスペクションを依頼する主体は、我が国においても、外国においても、大部分は買主であり、費用も買主によって負担されていることが紹介された。
 ・インスペクションは、買主が行うものの他に、瑕疵保険に加入するために行われるもの等があるが、それらを峻別して議論しつつ、合理的に実施する必要があるとの意見があった。

中古住宅売買に必要なインスペクション等の位置付け





- 国交省は2013年「インスペクションガイドライン」を公表済み。
- 不動産売買時の重要事項説明書に「ホームインスペクションの有無とその内容」を追加予定
- 売買契約書に「売り主提供情報の確認のため、売買契約後一定期間内にインスペクションでその状況を確認できる」といった条文追加予定
- REINS(レインズ)にも「インスペクションの有無」の記載検討

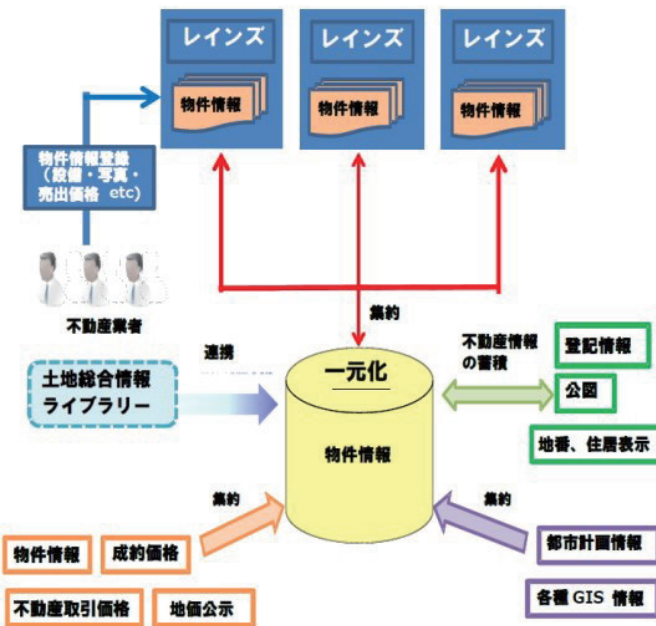
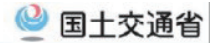


情報整備で何が起きるか？

2015年に試験運用開始する「ストック」

- ・ 売買価格などー取引履歴
- ・ 登記/固定資産税などー公的情報
- ・ 地盤/地質/浸水履歴など
- ・ 劣化/修繕履歴などー個別情報

不動産に係る情報ストック整備のイメージ



1. 情報集約の目的・一元的な集約・管理の必要性
 - ①様々な機関・情報サービスに分散している物件情報をワンストップで閲覧・収集できる仕組みを実現する。(不動産業者の事務の合理化・効率化の向上)
 - ②物件購入検討時に購入希望者に十分な情報を提供し、安心して購入できる環境を整備する。(消費者保護の徹底)
2. 集約・整備する情報の例 ※平成25年度に基本調査を行う予定
 - ①物件情報：面積、築年数、構造、間取り、交通条件、増改築・修繕履歴等
 - ②取引履歴情報：売買金額、所有者履歴、建築請負金額、鑑定評価額、インスペクション(建物検査)レポート等
 - ③公的情報：登記情報、都市計画情報、税金(固定資産税)、土地分類調査情報(活断層、洪水履歴等)、劣化・修繕履歴情報、公園等
 - ④その他属性情報：デモグラフィック情報(国勢調査など)、地域情報、学区区等
3. 不動産情報ストックの整備・利用のメリット
 - 消費者 **安心して取引できる**
 - 情報の非対称性の解消 → 安心して中古住宅が購入できる
 - 不動産業者 **事務負担を簡素化・合理化できる**
 - 不動産業者の事務合理化 → 中古住宅取引量の増大
 - 業界団体 **流通市場の活性化を実現できる**
 - 不動産業界への信頼性向上 → 中古住宅流通市場の拡大
 - 国・地方公共団体 **公正・安全な取引を期待できる**
 - 一元的・厳格な情報集約・管理 → 公正・安全な不動産取引

資料：国土交通省





[Zillow](#) | [Homes](#) | [Rentals](#) | [Mortgage Rates](#) | [Advice](#) | [Find a Pro](#) | [Local Info](#) | [Blogs](#) | [More](#)

[California](#) > [South Lake Tahoe](#) > 96150

Like this home? [Share it on Facebook](#).

3371 Lake Tahoe Blvd # 2A-2D

South Lake Tahoe, CA 96150


For Sale **\$1,449,000**
 Zestimate® **\$527,719**
 Zillow Special Offer **\$10,000**








Mention that you found this home on Zillow and receive your special offer at closing. [Learn more](#)

Beds: 4
 Baths: 4
 Sqft: 3,327
 Lot: 76,665 sq ft / 1.76 acres
 Type: Condo
 Year built: 2006

Parking: Garage - Detached
 Cooling: Central
 Heating: Forced air, Radiant
 Fireplace: No
 On Zillow: 2 days

[More facts](#)




光を放つ、輝く、晴れやかな、うれしそうな、にこやかな、輝いて... (研究社)
 » [続きを見る](#) [+ 単語帳に追加](#) [翻訳 単語帳 設定](#)

you won't find a better
 2. This amazing lakefront
 unity, with manicured
 grounds, and 270 feet of sandy private beach. Amenities include a
 year round heated pool, hot ... [More](#)

Contact



Your Name

Phone


Email Address

I am interested in 2A-2D, South Lake Tahoe, CA. Please contact me via the Zillow app.

[Contact Agent](#)

Learn how Zillow works

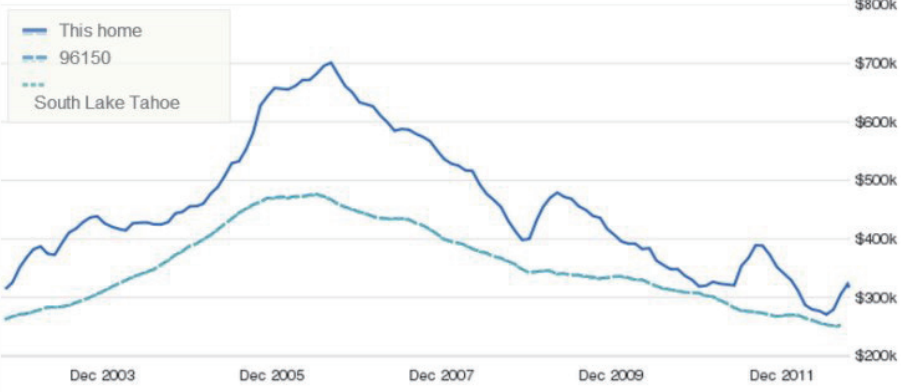
Mention that you found this home on Zillow and receive your special offer at closing.



<http://www.zillow.com/>


	Value	Range	30-day change	\$/sqft	Last updated
Zestimate [?]	\$527,719	\$354K – \$718K	+\$222,139	\$158	10/11/2012
Rent Zestimate [?]	\$1,621/mo	\$1.3K – \$2.2K/mo	-\$5	\$0.49	10/08/2012
Owner Estimate	Post your own estimate				

Zestimate | [Listing price](#) | [Rent Zestimate](#) | [more](#) 1 year | 5 years | 10 years






Price History [View your 3 Bureau CREDIT REPORT](#)

Date	Description	Price	Change	\$/sqft	Source
10/10/2012	Listed for sale	\$1,449,000	--	\$435	Agent




Similar Homes for Sale

[See listings near 3371 Lake Tahoe Blvd](#)

Featured Partner



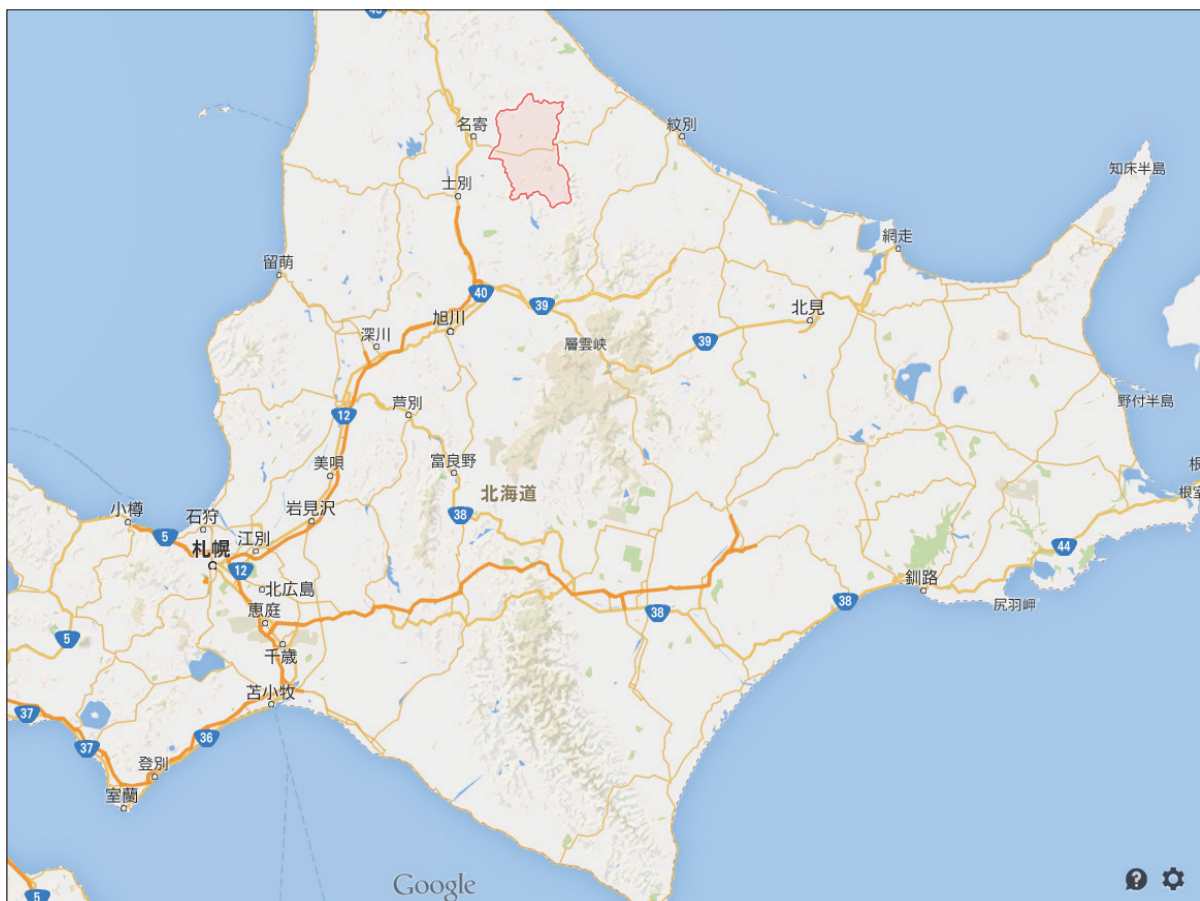
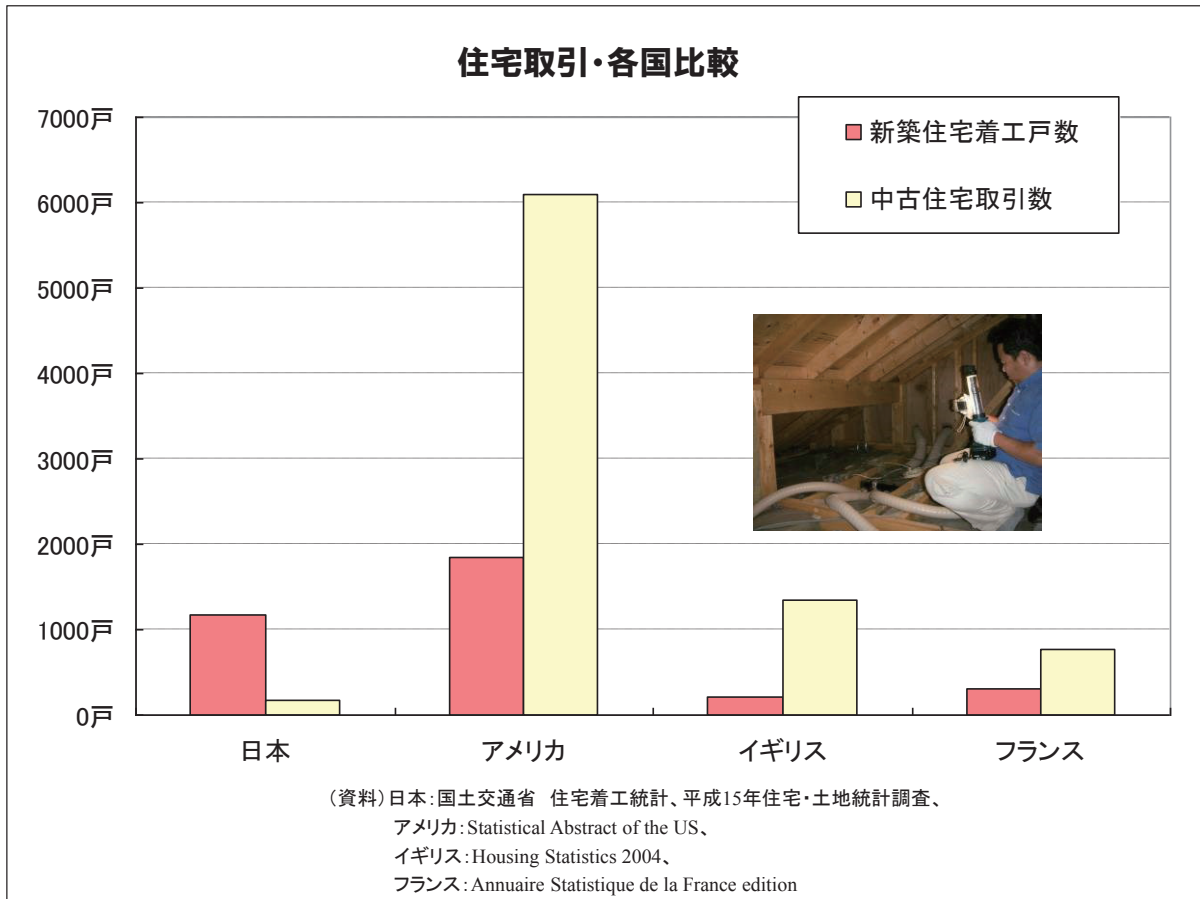
Free Quote
www.traveltrave.com
 It's better u

Date	Description	Price	Change	\$/sqft	Source
10/10/2012	Listed for sale	\$1,449,000	--	\$435	Agent

Neighborhood

Walk Score™ 83/100 (Very Walkable) [View larger](#)





下川町でのバイオマス資源を活用した取組

■木質原料製造施設



資料：下川町

■地域熱供給施設



残材、流木、端材等集め「木質バイオマスボイラー」を活用、公共施設の熱エネルギーの約4割をまかない、年間1,600万円燃料費削減。その半分以上を幼児センターの保育料減額、学校給食補助、中学生まで医療費無料化、子育て支援事業に充てるなど住民福祉充実。UターンやIターン増加、2012年度には転入超、人口減少にも歯止め。

「下川町バイオマス産業都市構想」

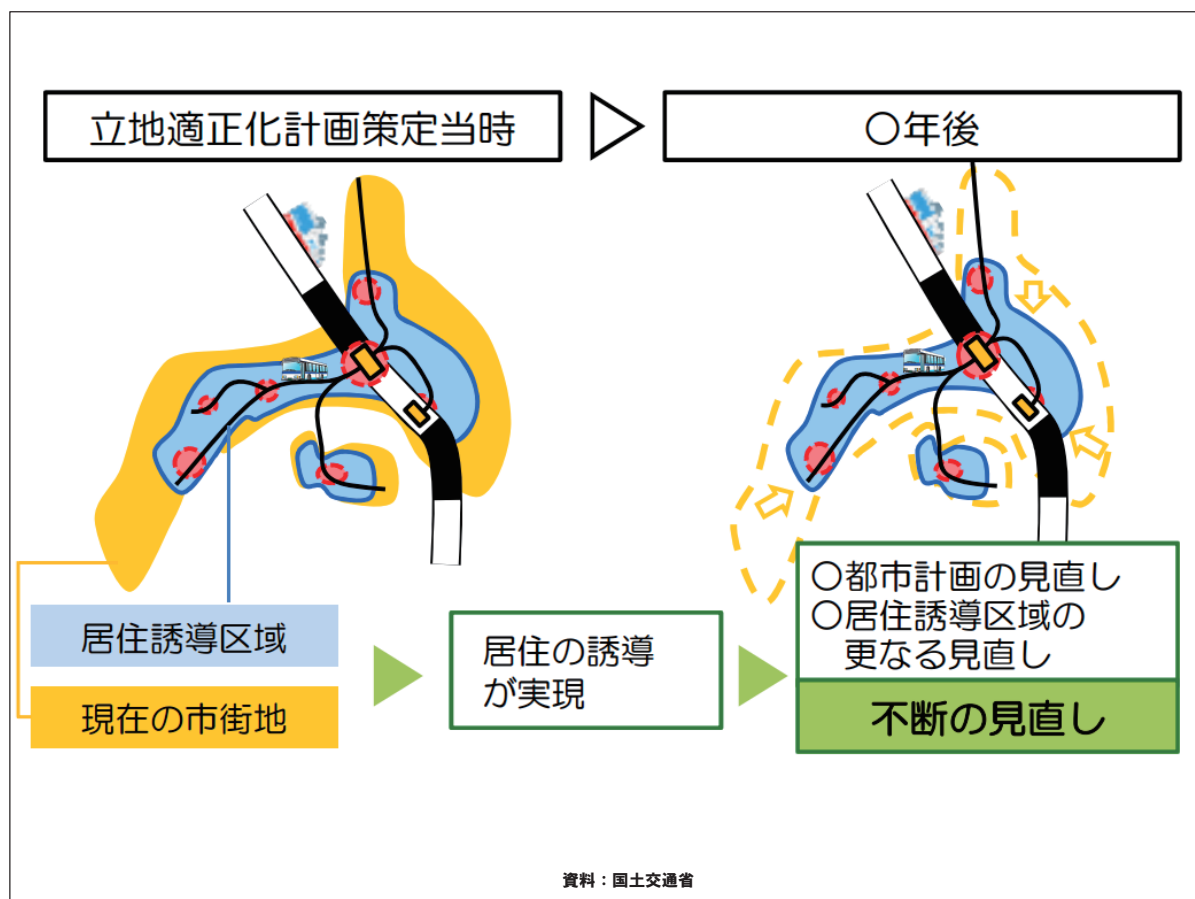
	2013年	2018年	2023年
域内生産額	215億円	223億円	243億円
地域収支額	▲52億円	▲50億円	44億円
雇用人数	273人	350人	380人
木質バイオマス利用率	54%	65%	78%
温室効果ガス削減量	—	3,476t	4,728

空家等対策の推進に関する 特別措置法

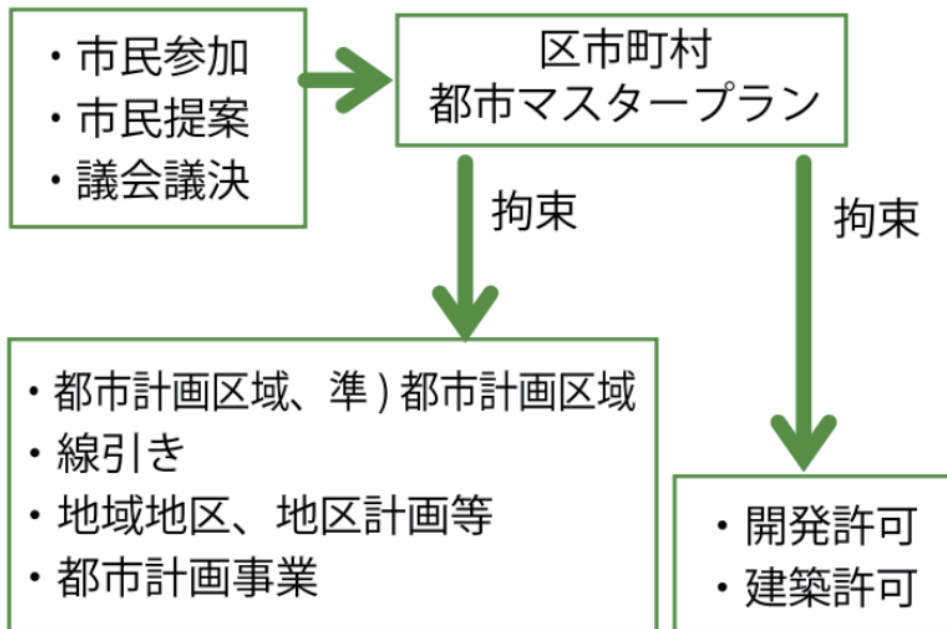
「特定空家等」

- 所有者特定のために固定資産税などの課税の個人情報を利用可能
- 市町村が空き家への立入、指導、勧告、命令、行政代執行。
所有者が命令に従わない場合は過料

2016年2月26日施行



都市改革・都市計画制度等 改革基本法（案）



ご清聴ありがとうございました

