

# 中古住宅の価値、適正評価

## 市場活性化へ算定モデル

## 新築偏重の是正促す

国土交通省

国土交通省は中古住宅の市場活性化に乗り出す。住宅の担保価値に立地の良さや省エネ改修などを反映する評価モデルを作り、中古物件でも住宅ローンを借りやすくする。築年数を主な評価基準にしていた現状の見直しを促し、米欧に比べ新築に偏る日本の住宅市場の課題を解決する。

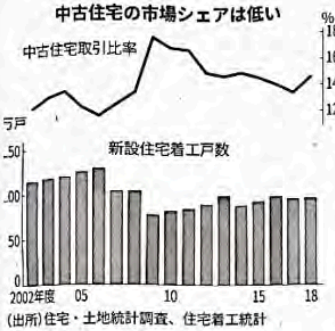
## 立地や省エネ改修も反映

夏までに有識者や地域とローンは認められない。築年数だけの判断では不十分と住宅の価値を反映できず、ローン承認を断らされている。現在

一般的に住宅ローンを借りる際には購入する住宅と土地が担保の対象となる。返済が困難になった場合は金融機関が担保不動産を競売にかけて残債分を回収する。このため住宅の担保価値が低い

近年は住宅所有者の生計で取り立てられる事例が珍しくない。

活様式や嗜好に応じて、断熱性能を改善する省エネ改修やリノベーション（大規模改修）も増え



で、対象の土地、建物構造、床面積、立地場所などを入力すれば価格を推定できるような手法を想定する。省エネ改修などで住宅の品質が向上した場合にその価値が適切に上乗せされる仕組みも考える。

米欧では米連邦住宅貸付担当公社（フレアタイム）の評価モデルを活用して、金融機関が中古住宅の担保価値を算定している。全米50州を対象に約1億件の不動産記録を分析し、秒単位で価格をばしき出す。住宅ローン手続きの簡素化に役立

ていて、米国の89%に比べても後れをとっており、市場拡大の余地は大きい。高齢化の進展で増加する空き家問題の解決にも、中古住宅市場の活性化は役立つ。子育て世代などが良質な中古住宅を売買しやすい環境を整えることも急務となっている。

とくに自前の評価モデ

【日本経済新聞・4月20日記事より】

# 彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇84

お題目ではなく、本心から独自の企業理念を掲げる不動産会社が増えている。来年創業55年を迎えるリプラン(東京都板橋区、渡邊裕介社長)もその一つ。同社には「住宅産業は人間産業」思想なきマンションはただの「ハコ」"手間をかけてこそ住まい"といった文化が根付いている。この4月に社長に就任した渡邊氏も「今や伝統となった当社の思想を未来につなぐ」と意欲的だ。

同社は防音機能を備えた賃貸マンション「ミニマンション」と、既存住宅ナリノベーションのワンストップ型サービス『てまひま不動産』が2大事業。いずれも、住まいは文化、という思想のもと、住み始めてからの暮らしそのものに照準を当てている。創業者で取締役相談役の鈴木静雄氏は昨年11月、一般財団法人「ひと・住文化研究所」を立ち上げた。「志を同じくする仲間と共に住宅・不動産業界に新たな住文化を創造する」(鈴木静雄氏)ためである。大手など一部を除くと、不動産業界はいまだに社員を猛烈に働かせて利益の最大化を図ることしか考えていない会社が多いというイメージがある。しかし、もはやそうした企業戦略では生き残れないという声が意外なところからも聞こえ始めた。

## 不動産業に思想を

## 地域のために何ができるか

「販売戦略」のパネルディスカッションには不動産アタックの第一人者といわれる人たちが集まった。その中で、ショウタイム24社長の市川達世氏は「DX化が進んでいるが、最後は人間力のある会社が生き残る」と主張。TRUST DOCK Verificaltion事業部セールスグループマネージャーの田崎十悟氏も「買い手などのユーザーが業者に最終的に求めるのは、自らの課題解決にこそまで寄り添ってくれるか」と指摘した。

また、デジタルカレッジ・インキュベーション本部Manager subeer事業部マネージャーの井上真善氏は「DXの導入で、営業が本来やるべき業務に費やす時間が増える。つまりこれからの営業マンはプロフェッショナル性がより問われることになる」と指摘し、自啓発の必要性を強く訴えた。チャットロボットや無人店舗など省力化のためのツールを開発・販売するテック企業の人たちが、「最後は人間力」と語っていた点もなんとも興味深い。

では、そもそも「人間力」とはなにかと、更に一歩踏み込む経営者もいる。その一人が、福井県小浜市にある平田不動産の平田稔社長だ(写真)。まな42歳と若いながら、「見えないものを頼る力が人間力ではないか」と語る。また、人間だけが持つ美への感受性に関し、「美とは然り」だとも言う。平田社長は不動産会社経営者には珍しく美術学校出身である。人も自然が生み出したものだから、自然にストンと心に落ちるものが美という意味が。

## 話題の会社



平田不動産二代目社長、平田稔氏は「地域のために不動産会社はとあるべきか」を深く考える若手経営者として知られている。会社は人口減少が続く福井県小浜市(現在2万8000人)にあるが、ブランドスローガンは「このまちをこれからは、地域の持続可能性に本気で取り組む熱い姿勢が今、全国の不動産会社の高い関心を集めている」。

それはともかく、冒頭に紹介したリプランと平田不動産には共通点がありそうだ。例えば、約40年前にリプランが分譲した「レスポワール西みずほ台II」(埼玉県富士見市)の敷地入り口には、同社の不動産開発への思いを綴った碑があり、次のような詩句が刻まれている。「光はたしかに自然の息吹/風はみんなの対話のしるし/詩は自然と人が奏でる調べ」。

## 総合

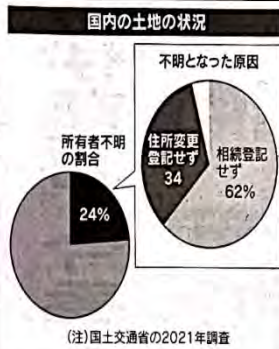
【住宅新報・4月25日号記事より】

【第三種郵便物認可】

# 所有者不明の土地抑止

相続で譲り受けたい田畑や森林などの土地を国に引き渡せる制度が27日、始まった。管理困難といった理由で手放したい場合、所有権を争いがないなどの10要件を満たせば、国の管理に移せる。法務省などに寄せられた相談は既に3000件超。管理が行き届かず「所有者不明土地」になることを防ぐ効果が期待される。

## 相続時、国への譲渡制度 開始 国土の2割、登記未了



国に帰属が可能な土地の10要件	
建物がない	
抵当権や賃借権などが設定されていない	
通路や墓地などを含まない	
有害物質で汚染されていない	
境界が明らかになっている	
勾配30度、高さ5メートル以上の崖がない	
管理を阻害する車や樹木などが無い	
産業廃棄物などが地下にない	
隣接地の所有者らと争いがない	
防災措置の必要性や金銭債務の承継など過分の管理コストがかからない	

(注)法務省資料より抜粋

「自治体からも引き取るのは難しいと言われ管理に困っていた。国がこうした制度を作ってくれればありがたい。相続した山林を三重県内に所有する40代の男性が話す。申請を急ぎ、同日、土地国庫帰属法は、相対的に国土を国に引き取り、併合する専門家に、つてもらう制度を盛り込

所有者不明の土地が増える、整備事業などに支障をきたす。2011年の東日本大震災では、自治体などが土地管理者と連絡が取れず、防潮堤建設や集団移転、区画整理といった復興に向けた用地買収が思うように進められなかった。ゴミの不法投棄などで周辺地域に影響をもたらす可能性もある。土砂の流出や崩壊によって災害も引き起こしかねず、政府は所有者不明土地問題研究会などを通じて対

復興・整備事業の妨げ  
法改正で売却も可能に

策を検討してきた。4月に施行された改正民法が設けたのが、土地や建物の「財産管理制度」だ。裁判所が選任した管理人が所有者不明や管理ができていない土地・建物を売却できるようになった。遺産分割がなされないまま土地や建物が放置されないようにする制度もつくった。24年4月には改正不動産登記法に基づき、相続した土地の登記の義務付けがスタートする。

んだ。利用する際は、土地の所有権に争いがない▽管理コストが高くない▽住宅や車庫などが残っていない▽などの10項目に当てはまる土地かどうかを検査する。要件をすべて満たす場合、国の管理費用として10年分の負担金を納付する。面積にかかわらず20万円のケースが多いが、市街地にある宅地や田畑のほか、森林は面積に応じて算定する。相続した土地を手放したい場合、これまで土地だけでなく相続した全財産が対象となる「相続放棄」などの手段に限られていた。自治体への寄付や不動産会社などへの売却も「都市部以外の土地は売れにくく、結果的に放置されたままとなるケースが多かった」(法務省担当者)。

九州の面積を上回る規模だ。40年には相続放棄などによって約720万平方メートルも推計している。国土交通省の21年調査でも、国内の土地の約7%で所有者が不明になっていることが判明。原因は「相続登記の未了」(62%)や「住所変更登記の未了」(34%)などだ。所有者不明の土地となっ

下から約2カ月で3000件程度の事前相談が寄せられた。申請後は全国にある50の法務局が書類審査や実際に土地の状況を見て、最終的に承認を決める。申し込みから決定まで半年から1年かかる見込みだ。不動産法に詳しい荒井達也弁護士は「審査の時間が長く、運用していく中でできるだけ短くすべきだ」と話す。要件も多いため「結果的に引き受けられなかった土地などについて、空き家・空き地バンクや農地のあっせんなど自治体と連携する仕組みが今後必要になる」と指摘する。

今回の制度は、相続した土地しか対象にならない。荒井弁護士は「最近では亡くなる前に所有権を譲り渡す人も増えてきた。所有権を放棄できる制度自体は画期的なもので、生前贈りなどの場合も利用できようという見込みが必要だ」という。法務省は運用の状況を踏まえ、施行から1年を境に見直しを検討する方針だ。(秦明日香)

【日本経済新聞・4月28日記事より】

# ファミリー層に戸建て賃貸「みんなのいえ」を提供

## 空き家に個人投資家呼び込む

平田不動産

平田不動産(福井県小浜市、平田裕社長)は、小浜市で賃貸管理世帯数1850世帯と、同社推定で6割を超すシェアを持つ。空き家が多い同市で個人投資家に物件を紹介する「空き家ツアー」を実施。売却したい空き家物件を平田社長が個人投資家を連れて20カ所程度回り、想定家賃や解体費用、改修する場合はおおよその費用などを伝えながら、マッチングしていく。同取組を昨年からは開始し10件が成約。今後、リフォームして戸建て賃貸として提供していく。

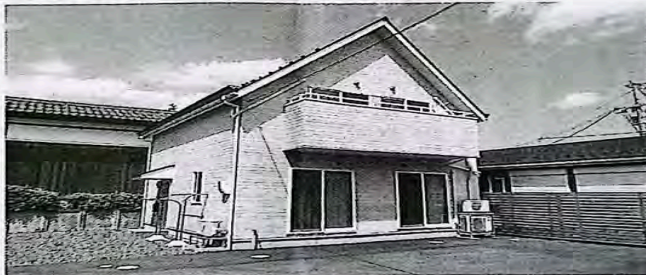
福井県は空き家率が「住みたい」が戸建て賃金平均より高い16%貸は供給されていない。小浜市は少し古いデータでも21・8%家が增加するといふミスマッチが起きていく。

同市では、新しくアパートは建設されているが、ファミリー層は上下階や隣戸の音問題もあるため「戸建てに

一方で、新築の供給も打ち出している。マ イホームが空き家になるため空き家にならな る。子育て期間の15、 20年は賃貸として住 家を供給し、その考

え方を啓蒙していくた した。平田社長は「戸 建てに住みたい人がそ れぞれに要望を言っ て注文住宅を建ててい くため、将来空き家にな る。子育て期間の15、 20年以内なら電気製品 などすべてを交換し、

「みんなのいえ供給 のための資金調達につ いて今後の予定は、1 000万円は自己資金 で、残りの1000万 円は小口投資で資金調 達する。投資家への選 択は3年間利回り3・ 8%で試算予定。空室 たな展開が期待でき ないと話している。



新築の「みんなのいえ」

その後 ZEH仕様で太陽光発 電と蓄電池を備えて駐 車スペース3台分を確 保し1800万円で購入 できるか、もしくは賃 貸できる住宅を供給し たい」と話している。

平田社長は「空き家 は不動産投資家が所有 し、自社で適正管理し ていく。みんなのいえ は自社企画で事業を回 していく。その投資活 動自体がふるさとの課 題解決へと直結してい く。その行為自体をス テークホルダーとつく り上げていくことによ って、継続可能なまち づくりができる」と考 えている。

さらに平田社長は 「北陸新幹線の敦賀ー 大阪間が開業すると小 浜から京都は19分。新 たな展開が期待でき ないと話している。

【日刊木材新聞・4月21日記事より】

発行所 日本経済新聞社  
東京本社 電話(03)3270-0251  
〒100-8266 東京都千代田区大手町1-3-7  
大塚本社 電話(03)7639-7111  
名古屋支社 電話(052)243-3311  
西日本支社 電話(092)473-3300  
札幌支社 電話(011)261-3211

マンションの修繕決議

出席者過半数で可能に

老朽対策促す

政府は、マンションの修繕方針などを決める住人集まり（出席者）の過半数の賛成で決議できるように改正を検討する。現在は出席者反対を免れず、賛成不足で決議できない場合がある。増加する老朽マンション（a）面でも（b）面での改正を進めたい。（a）面でも（b）面での改正を進めたい。

築30年超、20年後に588万戸

法相の諮問機関である、未時点で全国に249万戸やエレベーターの修理が法制審議会を議論し、2戸ある。20年後には必要になるともある。024年度にも区分所有法を2.4倍の588万戸に増やせる。修繕決議の要件を緩和し、法的改正を急ぎたい。

マンション修繕促進へ検討する法改正

状況	項目	現行	改正後
新規接時	共用部分の修繕	所有者の過半数の賛成が必要、欠席者は原則反対扱い	出席者の過半数で決議可能
		所在不明者の住所を特定し、対面から除外	所在不明者を住人決議の対象から除外
既に接時中	建て替え	所有者の5分の4の同意で決定	所有者の4分の3以下で決定
		専有部分の区分所有の同意で決定	建て替える要件を緩和

期と比べると新築マンションが1割近く減少した一方、中古マンションは増加傾向にある。古いマンションでも管理費が低下し、入居率低下が懸念されている。特に老人層に多いとされている。

マンションは共用部分などを修繕する際、所有者で構成する管理組合の集会での決議が必要。物件管理に無関心な住人や別の場所に引っ込んで連絡がつかない人がいると欠席者が多くなる。現在は欠席して委任状や議決権行使書による出席を認めるが、反対派は出席を拒むこともある。出席を促すために、改修に必要な決議が得られない場合は、改修を促す必要がある。特別に大規模マンションは決議の参加対象から除外する案もある。多数決する。都内のタワーマンションの3割程度は出席率が低い。出席率を4分の3以上に引き下げることも検討する。マンションの管理規約の変更も同時に緩和を協定することを促す。

が「罰則未備」という調査がある。法制審議会の報告によると、出席者の過半数が賛成すれば決議が可能になる方向だ。出席率を4分の3以上に引き下げることも検討する。出席率を4分の3以上に引き下げることも検討する。出席率を4分の3以上に引き下げることも検討する。

議する。防火災害対策が強化されており、決議の円滑化を求める声がある。日本マンション管理士会連合会の藤下泰浩会長は「投資用での保有が地味な例が出てきている」と話す。日本マンション管理士会連合会の藤下泰浩会長は「投資用での保有が地味な例が出てきている」と話す。

【日本経済新聞・5月1日記事より】

Japan Architectural Medicine Association

# 成功と幸福は人間関係で決まる 人間関係が良くなる 住環境 特別大講演会

(会場・オンライン同時開催)

ハーバード大学における50年間もの研究によれば、「幸福な人生」に最も関わっているのは富や地位や出世ではなく、「人間関係」であるといいます。  
良い人間関係は人生を確実に豊かにします。  
そしてそれは、その人の心の状態や住環境と無関係ではありません。  
住環境から人間関係を改善させることも可能なのです。

■日程

2023年6月11日(日) 14:00~16:30

■会場

一橋大学 学術総合センター(中会議場3、4)

講師

講演内容

■ 14:25 ~ 14:30 開会挨拶

■ 14:30 ~ 15:00



## 「トータルヘルス研究からみる幸福な人間関係」

- ・人間関係の基本を問直す
- ・これからの人間関係とは?
- ・これからの人間関係に向けてすぐにできること

トータルヘルス研究所 所長 公衆衛生医師 落合 正浩 先生

■ 15:00 ~ 15:30



## 「幸福感を感じる家づくり7つのルール」

- ・小さな家でも叶う豊かな暮らし
- ・日本人が古来、幸せを感じていた小さな家のつくり方とは
- ・毎日を素敵に暮らせる家づくりのヒント

建築家 ノアノア空間工房 代表 大塚 泰子 先生



■ 15:30 ~ 15:40 休憩

■ 15:40 ~ 16:10



## 「住環境が人間関係をつくり、人間関係が幸福な人生を形成する」

- ・幸福な人生は人間関係によって決まる
- ・人間関係が破壊されてしまう住環境の特徴
- ・幸福な人間関係を育む住環境づくりのポイント

一般社団法人 日本建築医学協会 理事長 松永 修岳 先生



■ 16:15 ~ 16:30 質疑応答

参加費

一般 5,000円 役員紹介 4,000円  
学生 1,000円 個人会員 3,000円

会場

一橋大学  
学術総合センター(中会議場3、4)  
〒101-8439 東京都千代田区一ツ橋 2-1-2  
東京メトロ 神保町駅(A8・A9出口)徒歩4分  
東京メトロ東西線 竹橋駅(1b出口)徒歩4分



詳細・お申込みはこちら



主催：脳の仕組みを知れば住まいは変わる  
一般社団法人 日本建築医学協会

協賛：  
株)エンライトメント・ハートコーポレーション