

# 不動産流通活性化フォーラム

## 流通を契機としたリフォーム実施をどのように進めていくか

---

2012年4月20日

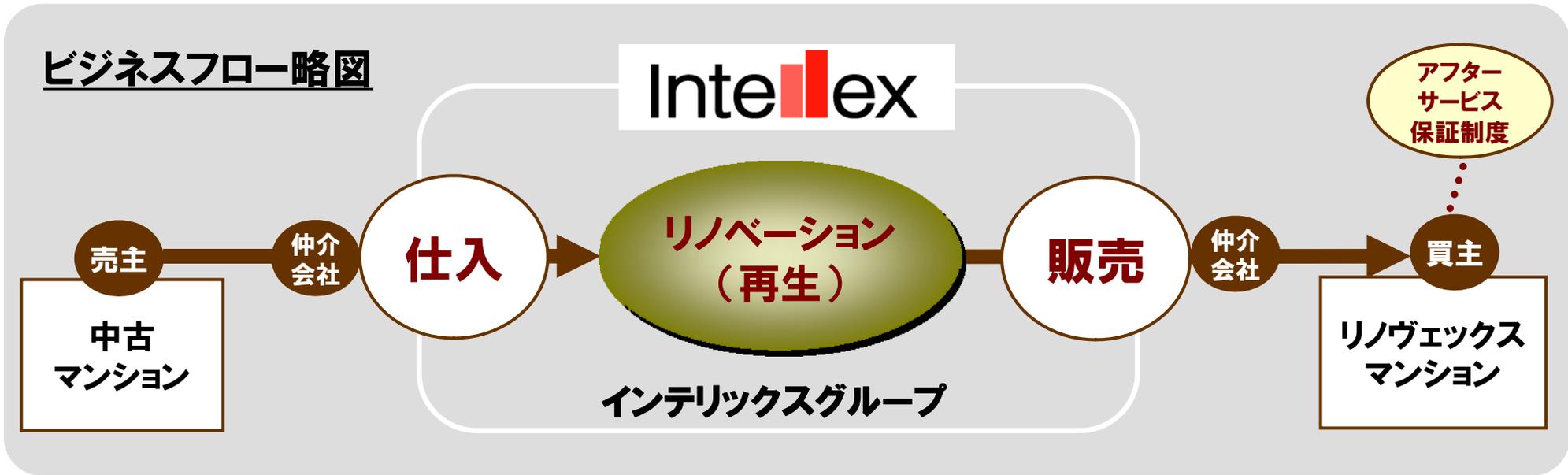
- 1. 中古住宅流通阻害要因と当社取り組みについて**
- 2. 中古住宅流通に必要な市場整備に向けて**

# 1.中古住宅流通阻害要因と当社取り組みについて

---

## ■ 当社のビジネスフロー

当社は、中古マンションを一部屋単位で取得し、  
リノベーション(再生)した後、  
アフターサービス保証を付けて販売する事業を行っております。



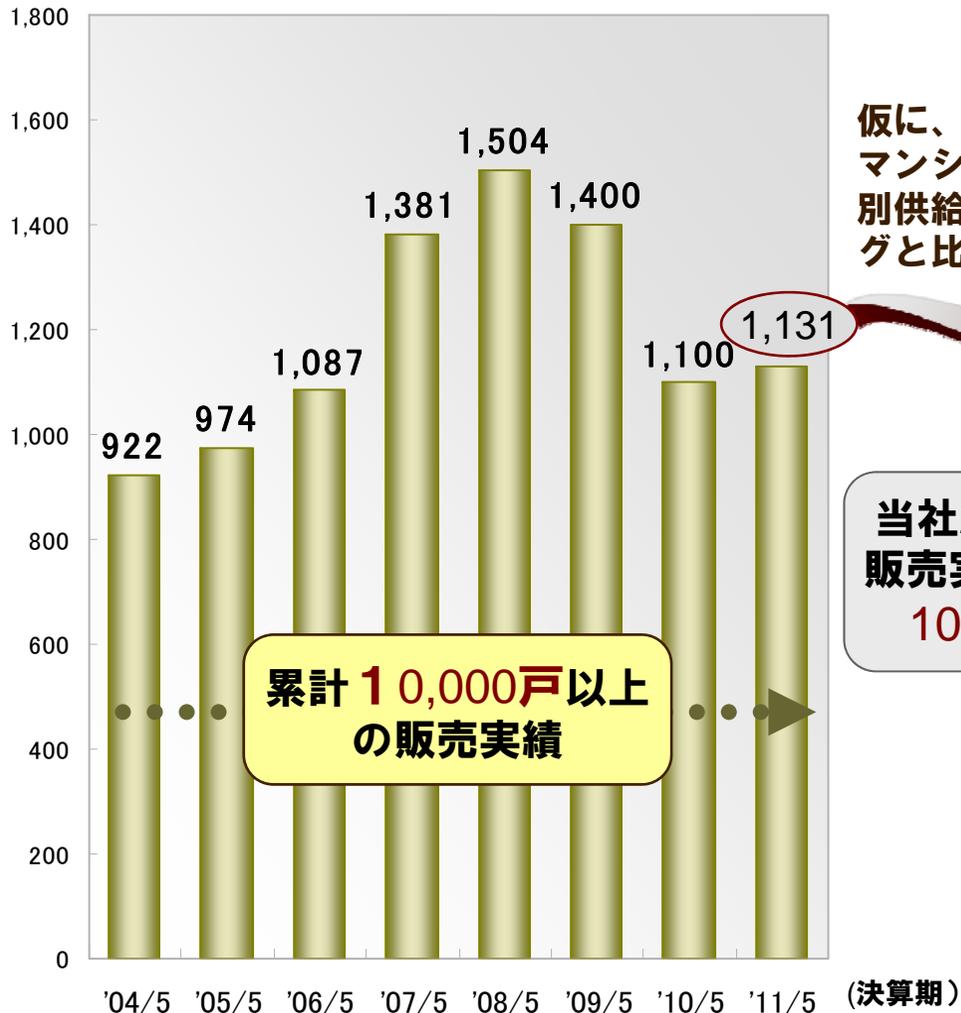
※『リノヴェックス』は、当社の登録商標です。

# リノヴェックスマンション販売実績

## ■ 当社リノヴェックスマンション販売実績の推移

(戸数)

(事業年度別)



## ■ 2010年首都圏新築マンション事業者別供給戸数ランキング

順位	社名	供給戸数
1	野村不動産	3,652
2	三井不動産レジデンシャル	3,567
3	住友不動産	3,087
4	大京	2,833
5	藤和不動産	2,169
6	三菱地所	1,923
7	東京建物	1,379
8	コスモスイニシア	1,328
9	オリックス不動産	1,304
10	有楽土地	1,123
11	大和ハウス工業	1,033
12	ナイス	1,029
13	東急不動産	991
14	伊藤忠都市開発	833
15	タカラレーベン	813
16	名鉄不動産	805
17	ゴールドクレスト	786
18	新日鉄都市開発	686
18	フージャースコーポレーション	686
20	日神不動産	621

出所：不動産経済研究所のデータを基に当社作成

築年数の経過した中古マンションの売買は、  
「**見た目の汚さ**」や「**中古に対する漠然とした不安**」  
により、現況のままでの流通は困難

売買するには、リノベーションが必要

流通時における「リノベーション」の担い手がいない！

売主

手放す物件に費用はかけたくない

買主

改装費用がどの程度になるかわからない

仲介業者

現況のままの流通で、トラブルに巻き込まれたくない

リノヴェックス  
マンションが  
解決！

流通の阻害要因

見た目の汚さ・古さ

解決方法

高品質なリノベーションを施して販売  
(売主としてリノベーションの担い手になる)

現況



リノベーション後



流通の阻害要因

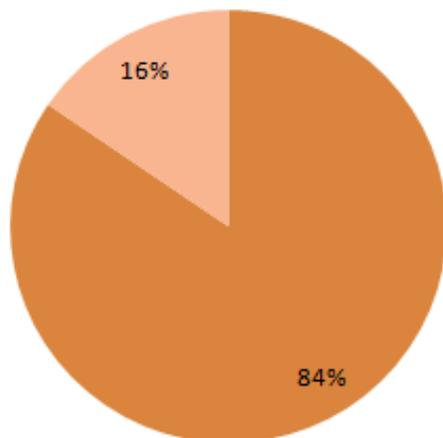
## 中古住宅に対する漠然とした不安

解決方法

## 最長10年のアフターサービス保証制度

アフターサービス保証内容についてどう思われますか？

■満足 ■不満



当社購入者アンケートより抜粋

◆アフターサービス保証制度のポイント

- ①部位ごとにリノベーションの内容がわかる「内装工事説明書」とそれに対応した「保証書」が**セット**になっていること。
- ②給排水等の重要なインフラは新規工事であれば**10年保証**。

◆当社アンケート

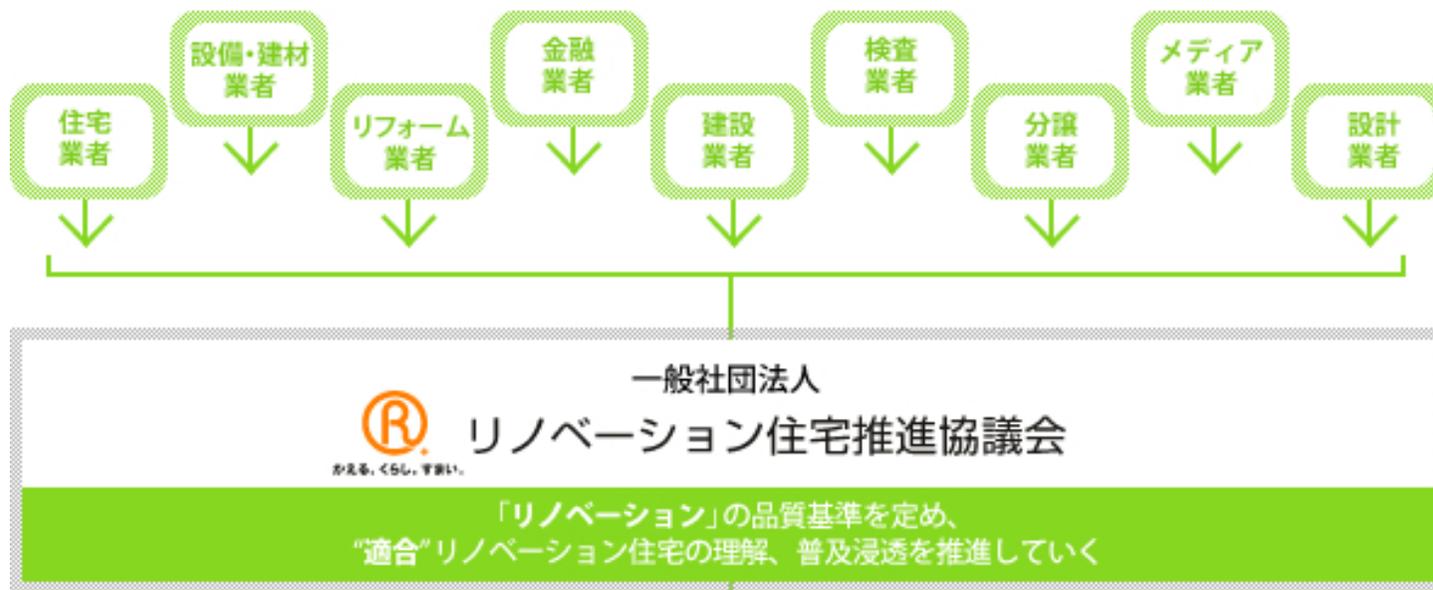
- ・約**64%**の方が「**購入のきっかけ**」に。
- ・約**84%**の方が「アフターサービス保証制度」に**満足**している。

流通の阻害要因

リフォーム・リノベーションの基準が無く、  
(事業者も消費者も) 判断しづらい

解決方法

リノベーションの業界基準をつくる



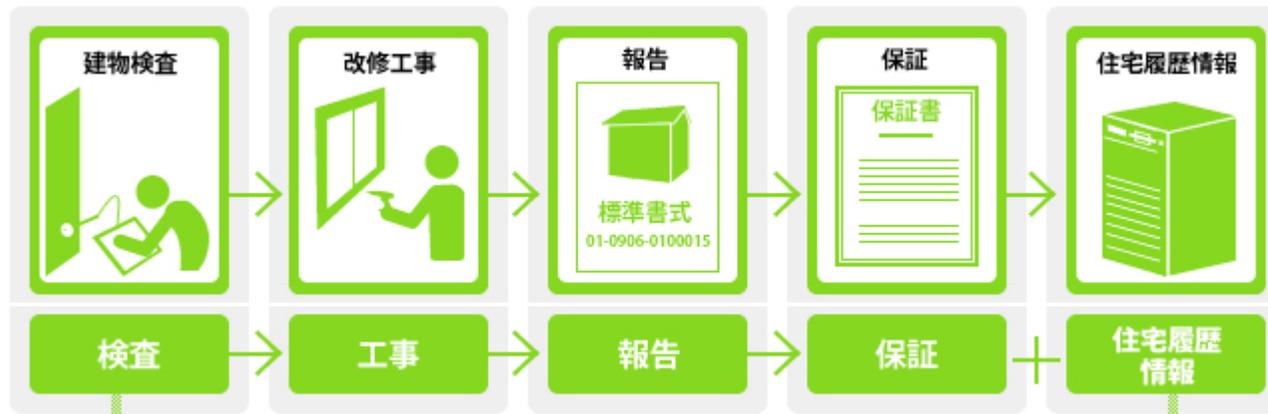
## ◆会員数

: **350社** (首都圏を中心に、北海道、東北、東海、関西、中国四国、九州に各部会設置)

主な会員: インテリックス、リビタ、ブルースタジオ、長谷工アーベスト、リクルート、住宅金融支援機構...

## 適合リノベーション住宅とは？

：リノベーション住宅推進協議会にて定めた基準に適合したリノベーション住宅。  
下記のフローに則った「リノベーション」が施された住宅のこと



## R1住宅の発行状況

2011年（1-12月）：2,809件（首都圏のみ）  
2011年の中古マンション成約数：28,871件  
首都圏の流通における「R1住宅比率」：**約10%!**（9.72%）

## 2.中古住宅流通に必要な市場整備に向けて

---

## 現状の問題点

## 中古リノベーション住宅における 不動産取得税の二重課税

・現状、新築住宅では、新築に供する不動産取得の場合の不動産取得税の免除および、消費者が新築購入時の減免がなされている。買取再販型リノベーションビジネスの場合、宅建業者が中古住宅を取得する際、消費者がその住宅を購入する際、のいずれも不動産取得税が発生。

**→リノベーション住宅は、ストック型社会における「住宅供給の手法のひとつ」であり、既存住宅流通の活性化に寄与する。**

## 提言

一定の基準を満たしたリノベーション住宅を供給する場合には、（新築住宅と同様）  
「不動産取得税」の減免を行う

### 現状の問題点

## 中古マンションに関する評価基準が不明瞭

- ・特に、マンション共用部については、管理組合に委ねる部分が多く、一事業者では解決できない。

**→ストック型社会における「住宅ストック」とは、  
個人の所有物ではなく、社会ストックである。**

### 提言

## 中古マンションの評価制度を確立する

- ・（車の車検制度のような）住宅定期検査制度を「義務化」し、流通時にその情報の「開示」する制度を確立することで、透明性の高いマーケットを構築する。
- ・導入時には、登録したマンションに対して「補助などのインセンティブ」を導入。