

(11)中古住宅流通・リフォーム促進市場の活性化(概要)

中古住宅流通・リフォームを促進し、住宅・不動産流通市場の活性化を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化に対する支援により中古住宅の質に対する不安の解消を図る。併せて、適切な建物評価手法の定着を図るため、中古住宅・リフォーム市場と金融の連携強化を図る。

■ 耐震性や断熱性能の低い住宅が多数存在。

①質に対する不安を解消する検査(インスペクション)と表示(長期優良住宅化)に対する支援が必要

i :インスペクションの普及・支援等

【既存住宅の検査、評価・表示等による現況把握】



・インスペクターの育成、瑕疵保険等との連携



・あわせて、既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供(保険商品の充実)

ii :長期優良住宅化に対する支援等

【住宅ストックの質の向上】



・耐震改修
・省エネ改修
・劣化対策 等

・性能向上リフォームや住宅履歴情報の整備を促進



・あわせて、既存住宅の性能評価・表示の充実(省エネ性能に関する項目追加等)

・「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の実施(平成25年度補正予算、平成26年度当初予算)

■ 適切な建物評価手法の未確立に起因する市場の失敗が存在

②建物評価手法の改善とその流通・金融市場等への定着が必要

i :建物評価手法の改善

・築年数のみによらず物件の使用価値を反映する

ii :住宅金融市場等へのアプローチ

「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催

●民間金融機関、不動産事業者、住宅金融支援機構等による中古住宅流通市場関係者にて情報交換等



中古住宅・リフォーム市場と金融との連携強化

改善された建物評価手法の不動産市場・金融市場における定着(DCF分析による検証、リフォームによる質の向上の担保評価への反映等)

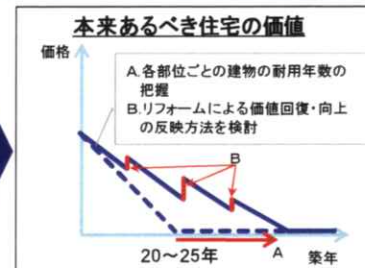
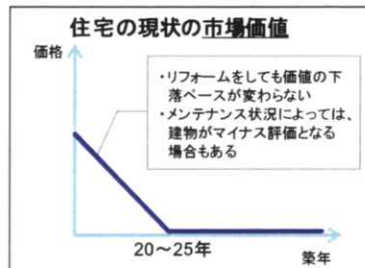
改善された建物評価、中古住宅流通市場の活性化による新たな金融商品の登場(リバースモーゲージ、リフォームローン等)

(11)中古住宅流通・リフォーム市場の活性化(中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針の概要)

検討の背景・目的

・中古戸建て住宅の流通市場においては、全ての住宅が一律に経年減価し、**築後20～25年程度で市場価値がゼロ**となる慣行が存在。

・中古戸建て住宅の流通時における評価について、「人が居住する」という**住宅本来の機能に着目した価値(使用価値)**に係る評価のあり方を提言。



建物評価の基本的な考え方

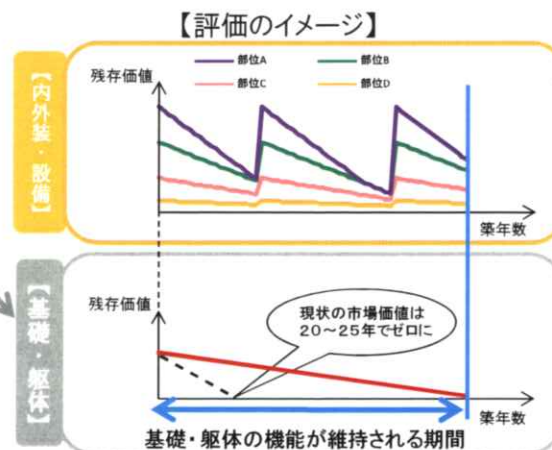
・以下のとおり**原価法の運用改善・精緻化**を図る

①住宅を大きく**基礎・躯体部分**と**内外装・設備部分**に区分し、それぞれの部位の特性に応じて評価の上合算

②**基礎・躯体**は性能に応じて**20年より長い耐用年数**を設定

- ※参考となる数値…長期優良住宅:100年超
- ・劣化対策等級3:75～90年
- ・劣化対策等級2:50～60年

インスペクション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、**評価上の経過年数(実質的経過年数)**を設定



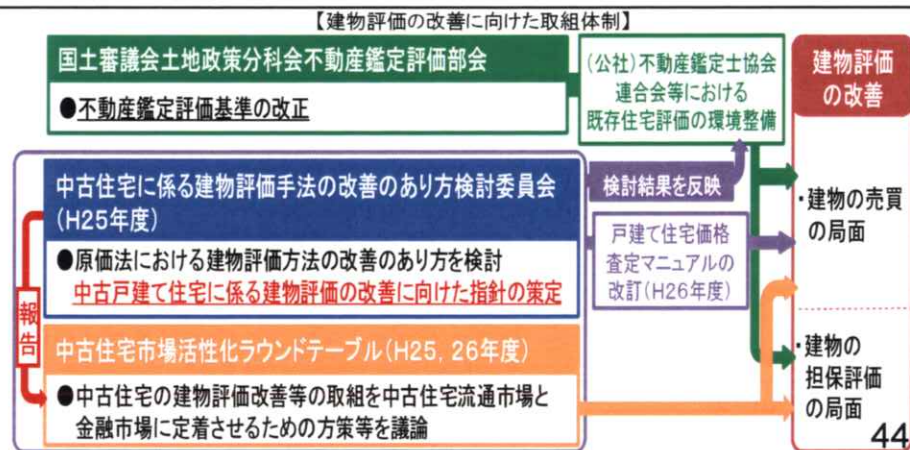
③適切な**内外装・設備の補修等**を行えば、基礎・躯体の機能が失われない限り**住宅の使用価値は何度でも回復・向上**するものととらえて評価に反映

建物評価の改善に向けたプロセス

・部位別の再調達原価や耐用年数を設定する際の参考となる数値等をまとめた**附属データ集を指針とともに提示**。今後宅建業者等が評価を行う際の参考として活用されることを期待。

・指針に示した評価手法を市場に定着させるため、今後宅建業者や不動産鑑定士が用いる評価ツールや実務指針を検討。これらの対応を踏まえ、金融機関における担保評価のあり方の見直しも期待(右図参照)。

・本指針に基づいて算出した評価額(**参考価格**)や**実質的経過年数等の指標**の提示方法もあわせて検討。



趣旨・目的

中古住宅流通に携わる民間事業者等のいわゆる実物サイドと金融機関などの金融サイドが、自由で率直な意見交換を通じて、中古住宅市場の活性化や拡大に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的として、不動産事業者、金融機関、住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等の参加を得て「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催。(平成25年度及び平成26年度の2カ年度にかけて開催(平成26/3/27第2回開催))

議論の内容

- (1) 中古住宅の建物評価改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着させるための方策
 - ① 今後策定予定の新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点
 - ② リフォーム等による建物価値の向上を新たな建物評価手法に反映させる方法
 - ③ 新たな建物評価手法におけるインスペクションの活用方策
- (2) 高齢化・ストック社会を見据えた中古住宅関連金融商品のあり方
 - ① 新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性
 - ② 戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化を踏まえた金融ビジネス拡大の可能性
 - ③ リフォームローン、リフォーム一体型ローンに関する事業者(リフォーム業者、金融機関)間連携の可能性

など

委員

<委員>

- ・青木 宏之 (一社)JBN会長
 - ・池田 重人 (株)常陽銀行 営業推進部担当部長 兼 総合金融サービス室長
 - ・池本 洋一 (株)リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長
 - ・上野 宏 (一社)信託協会 専務理事
 - ・内山 博文 (一社)リノベーション住宅推進協議会
 - ・熊倉 隆治 (公社)日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
 - ・黒岩 幹夫 (一社)住宅リフォーム推進協議会 監事・環境整備委員会委員長
 - ・河村 正人 (独法)住宅金融支援機構 理事長代理
 - ・七條 博明 (株)三菱東京UFJ銀行 リテール業務部長
 - ・高木 伸 (一社)全国銀行協会 常務理事
 - ・高村 英有 東急リバブル(株)取締役執行役員 統括部長
 - ・谷川 和路 三菱UFJ信託銀行(株)経営企画部協会担当部長
 - ・中林 昌人 優良ストック住宅推進協議会 代表幹事事務局長
 - ・西川 和孝 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長
 - ・本田 伸孝 (株)金融財政総合研究所 取締役
 - ・前田 一夫 (一社)住宅性能評価・表示協会 制度普及委員会委員長
 - ・森本 浩 (一社)全国サービサー協会 専務理事
 - ・和氣 猛仁 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
- ### <オブザーバー>
- ・金融庁 監督局 銀行第一課
- ### <事務局>
- ・国土交通省 住宅局

開催の経緯 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」の報告(平成25年6月)等を踏まえ、中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会して率直かつ自由な意見交換を実施。

問題意識 ・我が国の住宅は、建物の経年減価(木造戸建住宅は約20年で価値ゼロ)等により、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失(国全体で約500兆円、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円)。
 ・住宅資産の価値増大・流通が進めば、消費や投資の拡大による経済の好循環の実現が期待できるほか、住み替えの促進等により、高齢者、子育て世帯等のライフステージに応じた適切な住居の確保が促進される。

1. 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着と事業者間連携のあり方

○新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着
 ・新たな建物評価指針(平成25年度策定)を不動産市場・金融市場に定着させるためには、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。
 ・宅建業者及び不動産鑑定士の対応を踏まえつつ、金融機関における担保評価のあり方の見直しを検討していくべき。
 ・リフォーム等の結果を反映した「実質的経過年数」により、住宅の「使用価値」を適切に消費者に伝えることが望ましい。

○中古住宅流通における事業者間連携のあり方
 ・取引時に中古住宅が適切に評価される環境が整う中で、買主がインスペクションによって発見した劣化事象等について、売主にその修繕を請求したり、値引きの理由とすることが定着することで、買主にとって住宅の質の安心につながる可能性を期待。
 ・事業者間連携によるパッケージ商品の開発等のビジネスモデルの紹介・提案。

2. 新たな金融商品の設計の可能性

○新たな住宅金融商品の設計に即したDCF分析による担保評価のあり方
 ・新たな住宅金融商品の設計に当たっては、地価に比べて地域差が少なく、経年による変化が小さい賃料をベースにしたDCF分析による担保不動産評価が有効であることを認識。
 ○リバースモーゲージ等の高齢化社会に対応した金融商品設計の可能性
 ・新たな建物評価が定着し、担保の対象が建物まで拡大することで、特に地価の低い地方圏においてリバースモーゲージが普及する可能性が増大。
 ・保険、賃料保証、証券市場の活用等によるリスク分担のあり方についても検討すべき。
 ○リフォームローン、リフォーム一体型ローンの改善の可能性
 ・割賦販売法改正(平成21年)に伴いリフォームに係る提携ローンの実施が困難となっており、リフォーム一体型ローンの活用を容易にする手法を含め、一層の取組が必要。

3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性

○買取再販事業における新たな融資形態の活用
 ・買取再販事業において、事業収益資産としての物件の価値を活用した事業者向け融資の可能性について検討が必要。

今後の取組の方向性 ○参加機関は、報告書を踏まえ、相互に連携しながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移していく。
 ○平成26年度は、平成25年度の議論を深掘りするほか、以下の論点についても、より具体的な方策の検討を目指す。
 ①建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関における実務の改善
 ②証券化市場を含む金融二次市場等を活かした中古住宅関係金融商品の設計
 ③戸建て賃貸住宅市場、地域政策(空き家対策、住宅地再生)との連動によるビジネスモデルの構築