

検討の経緯・視点

平成25年3月以降、3回の会合と2回の勉強会を開催。学識経験者の議論に加え、売り手、買い手等、各種市場関係者の声を聴き、それら事業者共通の課題(①建物評価の課題 ②流通市場の課題 ③住宅金融の課題)に絞りこんで検討。

中古住宅市場の
活性化を目指す
住宅市場の将来像

- ・中古住宅の建物価値が適切に評価され、維持保全等で建物の資産価値が維持・向上すれば、ローンが組みづらい一定年齢以上でも、売却等を通じ原資を確保でき、住み替えの可能性拡大。
- ・住み替え可能性が高まれば、住宅需要全般が拡大し、新築市場にも正の効果が期待。

1. 中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的改善

○木造戸建は約20年で価値ゼロという建物評価の常識を中古住宅流通市場と担保評価(金融サイド)が共有。

・近年の戸建て住宅取引・賃貸市場において、築30年以上の物件のウェイトが大幅に増大しており、上記のような評価のあり方は利用実態を反映していない。

・こうした評価の影響もあり、日本における住宅ストックが住宅投資累計額を約500兆円下回るが、米国ではストック額が投資累計額を上回る。

○再調達原価の精緻化、期待耐用年数の算出により、適切な建物評価を目指した原価法の抜本的改善を実施。

・改善された原価法による評価額と市場・実務での評価額との関係をDCF法等で検証

・リフォームによる質向上を金融機関の担保評価に反映する評価方法等を整備する取組支援。

2. 市場プレイヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通を改善する方策

○インスペクションの普及・促進、瑕疵保険充実・合理化等に加え、以下の取り組みによりラベリング制度充実。

・既存住宅を長期優良住宅として評価・認定する仕組みを整備し、インセンティブ付け検討。

・検査済証のない中古住宅に金融機関が融資する際の民間機関による法適合証明手続き検討。



○中古住宅流通時、適確なリフォームを促進する先進的取組に対し支援策検討

・リフォーム事業を実施する買取再販事業者に対し、流通税の軽減等検討。

・リフォームが住宅取得後に行われる場合、売主による情報提供インセンティブを付与しつつ、住宅ローン減税等の特例適用検討。

・事業者間連携によるワンストップサービス等の取組強化。

3. 住宅金融市場へのアプローチ

○中古住宅の建物評価改善が定着するためには担保評価の改善も必要。

・一方、建物評価改善で戸建住宅の建物部分が担保対象になれば、リバースモーゲージ等金融商品にも大きな影響。

○「官民ラウンドテーブル」(金融庁主催)において、高齢者の住宅資産をより積極的に活用できるようにする等提言。また、一部金融機関でも新たにリバースモーゲージ商品を発表。



○JHF、民間金融機関、不動産事業者等による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(仮称)」を設置し、建物評価改善等の政策情報や関連金融商品充実等に関し情報交換。