

## 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書（概要）

### I. 総論

#### 中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの開催経緯

本ラウンドテーブルは、国土交通省の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）及び金融庁の官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会報告（平成 25 年 5 月）を踏まえ、中古住宅・リフォーム市場の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として設置。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平成 25 年 9 月より 2 回の本会合と 5 回の作業部会を開催。

#### 問題意識：中古住宅市場活性化の経済・社会的効果

住宅は家計資産の中核を成すものであるが、建物の経年減価の影響などにより、50 歳以上の二人以上世帯で一世帯当たり平均約 2000 万円、日本全体のマクロベースでは約 500 兆円の損失につながっている。今後、住宅資産の価値増大と流通・活用促進が進めば、個人金融資産が稼働して消費や投資の拡大が期待でき、日本経済に好循環をもたらすと考えられる。

さらに、今後、高齢化が一層進む中で、高齢者のニーズに合わせた住み替えが可能になるほか、若年層が高齢者の保有していた住宅を取得することで、低廉な住居費で子育てニーズに則した住まいの確保が可能になるなど、我が国における住生活のあり方を変え得る意味で社会的な効果も極めて大きい。

### II. 各論

#### 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

##### (1) 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着

- ・平成 25 年度に策定される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。そのためには、新たな建物評価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と認識された。
- ・金融機関における一般的な住宅ローンの担保評価については、新たな建物評価指針に対する宅建業者及び不動産鑑定士等の対応を踏まえつつ、木造戸建てが約 20 年で一律ゼロとなるような現行の評価のあり方の見直しを検討していくべきとの指摘があり、また、その際、担保不動産の売却等処分に当たるサービスの役割も重要との指摘があった。
- ・金額による評価のほかに、中古住宅について、「この住宅の実質的な経過年数は何年か」という趣旨での「実質的経過年数」を一定の尺度で示すことにより、リフォーム等の結

果を反映した価値を適切に消費者に伝えることができるとの指摘があった。

## (2) 中古住宅流通における事業者間連携のあり方

- ・中古住宅の質の安心を図る上で必要となるインスペクションについて、これまでの我が国の事例では、買主の依頼で費用負担も買主によって行われていることが多い。取引時に中古住宅が適切に評価される環境が整う中で、米国で見られるように、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、値引きの理由としたりすることが定着する可能性・意義について議論がなされた。
- ・現在、全国14箇所で実施されている金融機関、宅建業者をはじめとする不動産関係事業者との連携により、質の確保された住宅に対し、一定の金利に係る優遇措置等を行っている事例が紹介されたほか、「売主告知書、宅建業者からの情報」、「建物評価と瑕疵保険制度適合のための検査」及び「シロアリ点検（保証付）」に加え、これを前提にした不動産鑑定士による住宅価格評価を組み合わせた評価方法である住宅ファイル制度の活用について提案がなされた。

## **2. 新たな金融商品の設計の可能性**

### (1) 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

- ・今後の成長分野として期待される新たな住宅金融商品の設計に当たっては、土地だけの値付けでは十分な担保価値が得られない場合であっても、経年の変化において取引価格よりも安定している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な場合があるとの指摘があった。
- ・戸建住宅の賃貸市場等の市場の厚みという課題はあるが、賃料は地価に比べて地域差が少なく、（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が最低家賃保証を行っている中古の戸建住宅は、多くの地域で売却するよりも賃貸した方が収益を生むという指摘があった。
- ・売買・賃貸とも市場の厚みのあるマンションについては、DCF分析を用いた将来の不動産担保価値を計算した新たな金融商品が検討されており、今後、賃貸市場が成熟してくれば戸建て住宅についても同様の商品も開発される可能性があるとの指摘があった。

### (2) 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

- ・建物が使用価値に応じて適切に評価された場合、リバースモーゲージの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を高めるものと考えられるとの認識が示された。
- ・（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）の最低家賃保証を前提として、賃料債権に譲渡担保を設定して融資を行うリバースモーゲージが一部の地方銀行により商品化されていることが紹介された。また、住宅を賃貸するに当たって必要となるリフォーム費用への行政による支援の可能性や、空き家問題、団地再生等の地域政策を担当する法人による住宅の取得の可能性等が議論された。

- ・金融機関だけでリバースモーゲージにおける全てのリスクを負担するのは困難であり、例えば、長生きリスクについては民間の保険、担保下落リスクについては公的な保険又は賃料保証に加え、証券市場の活用等によるリスク分担も検討すべきであるとの議論がなされた。

### (3) リフォームローン及びリフォーム一体型ローンの改善の可能性

#### ① 割賦販売法との関係における課題

- ・リフォーム業者が代理店機能を果たす、リフォーム業者と金融機関との間の提携ローンについては、平成21年に割賦販売法が改正されて以来、実施することが極めて困難になっていることが指摘された。
- ・法規制の対象については、金銭消費貸借契約とリフォーム工事請負契約との間に「密接な牽連関係」が認められる等について個別判断の余地があり必ずしも明確でなく、運用改善に対する期待が表明されたほか、消費者保護という法目的を達成しつつ法制度を改善するために、関係者で議論を継続すべきとの指摘があった。

#### ② リフォームを促進するための金融における仕組みづくり

- ・リフォーム一体型ローンにおいて、売買代金に対する融資がリフォーム工事終了後、引渡し時点でしか実行できない現状に対応するため、信託口座を活用しつつ、リフォーム前の中古住宅購入時に融資実行する仕組みが紹介された。
- ・金融機関がリフォームローンを融資する際、リフォーム工事の信頼性を判断するのが困難であるため、紛争処理センターの活用に加え、事業者団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進等、リフォーム工事の適正化が行われるべきであるとの議論がなされた。

### **3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する金融のあり方について**

- ・中古住宅・リフォーム市場の活性化に資する金融のあり方として、リフォームが必要な空き家に対して、金融機関やファンドが先取特権登記を活用してリフォームを実施し、キャッシュフローを生む物件として再生させる可能性や、買取再販における事業収益資産としての価値を活用した事業者融資の可能性について議論がなされた。

### **Ⅲ. 今後の取組の方向性**

本会合の参加機関は、今後、個々の不動産関係事業者、金融機関等との間で連携を強化しながら、中古住宅市場活性化に向けた取組を実行に移していくとともに、平成26年度は、平成25年度の議論を踏まえ、以下の論点について、より具体的な方策の検討を目指す。

- 論点1 建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関等における実務の改善
- 論点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
- 論点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