

## 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(第3回) 議事概要

日時 : 平成 26 年 10 月 1 日(水)16:00~18:30

### 1. 平成 26 年度におけるこれまでの取組状況

#### (1)建物評価の改善等に関する検討状況

・事務局等より、価格査定マニュアル改訂に向けた検討状況、不動産鑑定評価基準等の改正の概要及びその他の主な取組について説明。

#### 【委員指摘事項・主なやりとり】

・改訂予定の価格査定マニュアルの利用率を上げることで、改善された建物評価を市場に定着させていくものと思われるが、具体的な道筋やスケジュールをどのように考えているか。

→本年 3 月に策定した新たな建物評価指針を市場に定着させるための方策として、住宅の売買の局面における価格査定マニュアルの活用、担保評価の局面における鑑定評価の活用等を平成 25 年度報告書の中で位置付けているところ。売買の局面について詳述すると、改訂予定の価格査定マニュアルの利用率を上げるとともに、同マニュアルに基づく査定過程(基礎・躯体、リフォームの状況等を反映)を売主・買主に提示することで、少しずつ市場に定着していくはず。スケジュールとしては、価格査定マニュアルの見直しを今年度行い、来年度から市場で活用する予定であり、それ以降に定着していくと考える。(事務局等)

・建物の評価に「いえかるて」等の住宅履歴情報を反映できないか。耐用年数は適切な維持管理を行うことを前提に設定しているはず。維持管理が必要な項目についても盛り込む必要があるのではないか。

・価格査定マニュアルを改訂すれば、中古住宅の査定額が上がると思われるが、市場に受け入れられるかどうかは別問題。現在の市場価格は、新築住宅との比較、当該エリアの購入限度額等とも密接な関係があるため、それらを見直さなければいけない。市場性とのバランスについて、どのように価格査定マニュアルに反映するか留意する必要がある。

→査定過程で、建物本来の価値を提示すること自体にも意義があると考えている。まずは、査定のための計算の中で建物本来の価値を提示できるようにすることとし、次の段階として、そのような価値を市場に定着させていくという考え方で取り組んでいきたい。(事務局等)

・流通事業者にとっては、「市場で売れる価格」と「(改訂予定の)価格査定マニュアル等による計算上の評価額」の両方をポータルサイトに表示したらよいのか、一方のみを表示したらよいのか。

→二重に価格を表示することは基本的には認められないのではないかと。仮に認められ、事業者として、買主に対して「評価額より安いのでお得ですよ」と説明できたとしても、一方で、売主に対して言い訳が立たない。また、価格査定マニュアル等に基づき算出された評価額が絶対的価値であることについての担保が必要。そもそも、新築を含め、不動産価格全体が上がっていく経済状況を創出することが中古住宅の取引を活性化する上で重要ではないか。

・市場を動かすためには見えない部分の評価を「見える化」することが重要。どのような根拠に基づき算出した価格であるかを消費者に説明できなければ、納得を得られず、あくまで参考の値に終始してしまう。インスペクションにより「見える化」することで市場に受け入れられていくのではないかと。

→評価額の根拠を的確に示すことができれば消費者も納得し、中古住宅に価値を見出すのではないかと。

## (2) 買取再販、リノベーションの活性化

- ・(一社)リノベーション住宅推進協議会より、買取再販に係る登録免許税の特例措置創設の効果、平成 26 年度上半期における同協議会の取組概要について紹介。

## (3) 中古住宅関係金融商品の設計

- ・事務局より、リフォーム一体型ローンの普及の現状と課題について説明。
- ・(一社)JBNより、リフォームローンの現状、事業者間連携の取組等について紹介。

### 【委員指摘事項・主なやりとり】

- ・新築着工戸数が減少する中、中古住宅市場は銀行にとって魅力的な市場であり、リフォーム一体型ローンを主力商品として位置付け、ホームページ上でも広告している。リフォーム一体型ローンの長所は、金利が低く、返済期間が長期間であるため、月々の返済金額が少額であること。大手銀行ではチラシを作り、宅建業者と連携し、中古住宅購入者に対して積極的に勧めている。現在は、こうした流れが全国の金融機関に広がる途上なのではないか。
- ・リフォーム一体型ローンの事前審査時には、主に借入希望額の概算や借入人の属性を見ており、借入希望額の概算が分かれば、提出書類について弾力的な対応を行っている。なお、本審査時には借入金額を確定する必要があるため、請負契約書の提出を求めているが、現状、さほど大きなボトルネックにはなっていないと認識している。
- ・割賦販売法改正を契機に、リフォームローンについては、ノンバンクとの提携ローンに切り替わった。リフォーム一体型ローンについては、大手銀行とリフォーム事業者との提携があまりされていないと認識しているが、宅建業者と提携して商品を提供しているのか。
- 中古住宅を販売する宅建業者が窓口となり、リフォーム一体型ローンを提供するケースが多い。また、新築購入時に当行の住宅ローンを借り入れた人が 10 年経ってリフォームする際、リフォーム工事費用を住宅ローンと同じ扱いにより追加融資しており、リフォームローンの使い勝手は良くなっている。だが、エンドユーザーの認知が進んでいない面があり、金融機関にとって重要な課題であると認識している。
- 見積書提出のタイミングの問題については、リフォーム事業者が改善できる部分があるのではないかと。最近では、リフォームをしたいため、リフォーム事業者を訪れて中古物件を探す消費者もおり、リフォーム事業者としても金融機関と連携してリフォーム一体型ローンを進めていきたい。
- ・入口(建築時)の議論ばかりで出口(流通・担保処分時)の議論がなされていない。住宅をつくる立場として、長期優良住宅、インスペクション・ガイドライン、「いえかるて」等を取り入れ、良い住宅をつくる努力をしてきた。だが、100 年持つ良い住宅をつくっても、25 年で価値がゼロになるようでは、住宅をつくる側からすると耐え難い。米国のように建物が評価されるようにするためには、リバースモーゲージにおいて、土地だけを評価するのではなく、建物も評価して借入できるようにならなければいけない。長期優良住宅はエビデンスが揃っているため、金融機関は宅建業者と連携して建物の価値を評価してほしい。
- ・長期優良住宅は、書類審査した後、工事施工者の申告により認定するものである。住宅性能表示制度は第三者の評価機関が検査し、エビデンスも残っているため、長期優良住宅を推進するよりも実効性があるのではないかと。
- ・リフォーム一体型ローンについては、事業者と金融機関との提携があまり進んでいないと感じている。また、融資上限を担保価値の 120~130%としている金融機関が多いが、特に地方において、借入希望額まで借入ができない。

## (4) 戸建て賃貸住宅市場、地域政策との連動

- ・(株)常陽銀行より、同行が取り組む定住促進策・空き家対策について紹介。
- ・事務局より、その他の主な取組について説明。

## 2. 中古住宅市場活性化に係る平成 27 年度予算概算要求・税制改正要望

- ・事務局より、中古住宅市場活性化に係る平成 27 年度予算要求・税制改正要望の概要について紹介。

## 3. 今後の検討事項

- ・事務局より、今後の検討事項について説明。

### 【委員指摘事項・主なやりとり】

#### ○住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備の必要性

- ・住宅を長持ちさせるためには維持管理が基本であり、それにより建物の不具合等を早期に発見・修繕できる。従来、アフターサービスとして、工務店が自ら建築した住宅を無料で修繕するという面が強かったが、時代の潮流に沿い、有料での維持管理も行っていく必要がある。
- ・入口部分は性能表示や瑕疵保険、出口部分は価格査定マニュアルの改訂や不動産情報ストックシステムの構築等画期的な取組が進んでいるが、入口と出口をつなぐ中間部分が住宅の維持管理。「いえかるて」に誰が、何を入力し、それを誰が担保するかを確立できれば、買い手がつき、金融機関も評価してくれるはず。今後のラウンドテーブルにおいて、住宅の維持管理の方策について議論していただきたい。
- ・住宅の維持管理については、戸建て住宅のみならず、共同住宅についても何ら客観的な評価や「見える化」がされておらず、大きな課題を抱えている。マンションの売買の局面を考えても、消費者が得られる情報は修繕積立金程度であるなど、情報開示がほとんど進んでいない。鑑定等何らかの評価をすることで管理組合による維持管理を促し、消費者が、内装・設備だけではなく建物全体について安心して取引する市場を整備していく必要がある。
- ・住宅ファイルの具体化に向け、さまざまな部会を設けて検討しているが、金融機関からのヒアリングにおいて、「経済情勢の変化等に伴い、途中で見直しを行うことも必要。何年かに一度必要となる修繕を計画として盛り込む必要があるのではないか。」等の意見を頂いた。適切な維持管理をするとともに、リバースモーゲージ商品が多様化することで、居住者に資金が必要となった場合の調達方法が増え、生涯にわたりその住宅と付き合いしていくことが可能になるのではないか。

#### ○リバースモーゲージの普及に向けた検討の必要性

- ・リバースモーゲージについて、問題点や今後の検討事項の整理など更なる検討をすべき。米国のように公的機関との連携が重要との指摘が昨年度なされたが、例えば、このような点について深掘りできないか。
- ・昨年 7 月からリバースモーゲージローンの取扱を開始したが、①建物の評価をどうするか、②資金使途をどうするか、の問題が大きい。①については、路線価による土地の評価額の範囲内で融資している現状にあり、融資額を増やすために、建物部分の評価をどのようにすべきか。②については、住宅を担保にしたローンでありながら、生活資金、介護資金等、住宅以外の資金使途を求める消費者のニーズが大きく、これにどう応えていくか。これらの課題についても今後議論したい。

以 上