

中古住宅の適切な建物評価及び住宅金融市場への アプローチ等による中古住宅流通市場活性化方策について

内閣官房地域活性化統合事務局次長（前国土交通省住宅局住宅政策課長） 福島 直樹

目 次

I はじめに

II 研究会の提言内容

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

2 市場プレイヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通市場を改善する方策

3 住宅金融市場へのアプローチ

III おわりに

I はじめに

1 検討の背景・問題意識

我が国の中古住宅・リフォーム市場活性化方策については、平成24年3月、「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定され、また、6月には、「中古住宅流通市場活性化フォーラム」による提言がなされたところである。

しかしながら、中古住宅流通市場関係者である売主、買主、流通・リフォーム事業者、不動産鑑定事業者、住宅金融関係者等「プレイヤー」相互の間に存在し、相互関係の中で解決を困難にしている共通課題という観点から中古住宅流通市場をみた場合、中古住宅の木造戸建の建物価値が20年でゼロとなるなど経年で一律に減価され、実際の使用価値が評価されず、中古住宅の建物評価手法を改善し

ていく必要があることや金融機関による担保評価に基づく高齢者の住宅資産の積極的な評価とこれを担保とした新たな資金の提供を行う商品の拡大についての道筋が不明確であること等といった課題が横たわっている。

そこで、国土交通省においては、平成25年3月、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」（座長：中城康彦明海大学不動産学部教授）を立ち上げ、流通市場関係者の声を聞き、市場の「プレイヤー」相互の間に横たわり、相互関係の中で解決を困難にしている、建物評価の課題及び住宅金融の課題を中心に課題の把握とその解決方策のあり方に焦点を絞って検討を行い、平成25年6月に報告書を取りまとめたところである。

2 中古住宅流通市場活性化が目指す住宅市場の将来像

本研究会において、中古住宅流通市場の活性化を進めた場合、住宅市場にどのような影響を及ぼすのか、また、将来の住宅市場としてどのような市場を目指そうとしているのかについて、以下の通り報告書にとりまとめた。

(1) 住み替え促進など市場の好循環

これまでのように人口が増加し、都市や経済が持続的に拡大していく時代にあっては、右肩上がりの所得や地価を前提として、国民は比較的容易に住居を住み替えることができ

た。しかし、人口・世帯が減少し、都市が縮小していく時代に入ると持続的な資産価値の上昇は見込みづらく、住宅をきちんと手入れして維持管理していく地道な取組とそれを市場が適確に評価するなど建物価値が適切に評価される素地がなければ、木造戸建住宅が築20年で価値がゼロになってしまうという実態が変わることはないと思料される。こうした状況が続けば、預貯金等金融資産が十分ない限り住み替えることもできないし、また、子供が親から相続した住宅に住まない限り空家として放置されていく事態を招きかねない。

そこで、中古住宅の建物価値が適切に評価される仕組みや適確なリフォーム履歴も正當に評価される環境が整備され、地道な維持保全等の取組により建物の資産価値が維持・向上していけば、それが将来の住み替えの原資になり、ローンが組みづらくなる一定年齢以上になっても、相応しい住宅への住み替えが可能となり、その後さらに、サービス付き高齢者向け住宅などへの入居の可能性も広がる事が期待される。

(2) 新築住宅市場への正の効果

また、新築住宅市場への影響に限ってみても、中古住宅流通市場の整備により、高齢者による利便性の高い地域のマンション等への住み替えなどが起こるなど流通市場が活性化すれば、中古住宅市場だけでなく新築住宅市場への正の効果が期待される。すなわち、団塊ジュニア層が40歳代に入り、今後住宅の一次取得層から退出していく中で、中古住宅が市場において適正に評価されることにより、ローンが組みづらくなる一定年齢以上に入っても住み替えの可能性が高まるので、新築・中古を含めた住宅市場の需要自体が拡大することとなる。さらに、中古住宅流通市場が整備されることで、二次市場に耐えられる質の高

い新築住宅が供給されるインセンティブにもつながる。こうしたことも相まって、新築住宅市場にも正の効果が期待できることとなる。

Ⅱ 研究会の提言内容

本研究会での提言の内容は以下のとおりである。

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

(1) 適切な建物評価を目指した評価手法に係る基準・指針の策定

① 我が国における建物評価の実態

我が国の建物評価については、取引事例が蓄積されているマンションは取引事例比較法に基づき算出された比準価格で評価が行われるのが一般的であるが、十分な取引事例の蓄積がない戸建住宅の場合は、原価法による積算価格で評価を行うことが慣行となっている。

具体的には、中古戸建住宅の評価実務においては、比較的簡便な手法により求められた再調達原価を基に、建物の想定上の耐用年数から実際の経過年数を踏まえて一律に経年減価する形で価格を計算している。さらに、ここで、耐用年数の設定においては、木造住宅の場合、他に根拠がないため税法に基づく財務省令上の耐用年数である22年等を参考にせざるを得ず、20～25年の経済的耐用年数が設定されるというのが大半である。

また、適確にリフォームが行われても、リフォームによる物件価値の向上を客観的

に評価する基準・手法が確立されていないため、リフォームが建物価値の上昇を伴わないことが多い状況にある。

一方、大手住宅メーカーの間には、メンテナンスが適確に行われているなど一定の条件を満たす住宅について、一定の増価分を見込んで評価するとともに、スケルトンとインフィルの二つの部分に異なる耐用年数を設定した上で経年減価をより利用価値の実態に近い形で評価する取組が見られる。また、金融機関の中にも、担保評価に当たってリフォームの実態を勘案し、積極的に増価分を評価しようという意欲的な取組が見られる。ただし、こうした取組は一部に留まり、例えば、その知見や情報が地方の中小事業者に活用されたり、拡大していくことが課題となっている。

② 現行の建物評価慣行がもたらす「負の循環」

中古住宅、とりわけ戸建住宅の評価に当たって、一律で経年減価するように評価される慣行は、以下のような「負の循環」をもたらしていると考えられる。

すなわち、他に根拠がないため税法に基づく財務省令上の耐用年数である22年等を基に木造戸建は約20年で価値ゼロとするという「常識」が市場評価にも担保評価にも半ば「共有」されている状況にある。このため、市場においては、中古住宅に利用価値があってもこれをプラスに評価するような取引が成立しないという状況となり、金融機関も、低い担保評価とせざるを得ない。担保評価が低く、見込み通りのローンがつかない場合には市場における取引の成立を妨げる結果となる。取引が成立しなければ、ますます木造戸建の評価が一律に経年で減価する状況が固着していくという悪循環が

発生する。

市場のプレイヤーは、現実の市場を見て行動せざるを得ないし、リスクを冒してまでその行動パターンを変えることは期待できない。このため、こうした一種の「市場の失敗」を是正するためには、市場に事例が成立しづらい現下の情勢では、理論的裏付けをもって建物評価の手法を改め、市場にメッセージを発信することが何より重要である。すなわち、取引事例に依存せず、物件そのものの再調達原価等に着目した原価法は、リフォームによる価値増分も積極的に評価しうる唯一の手法であることの原点に立ち返るとともに、再調達原価や耐用年数について抜本的に改善を図ることによって、市場プレイヤーに対して発想の転換を促し、一斉に行動を変える取組を進められるような環境整備を行って、負の循環を断ち切ることが必要である。

③ 現行の建物評価が国民資産全体に与える影響

建物が経年で急激に減価することが我が国の国民資産に与える影響として如実に現われているのが、これまで行われてきた住宅投資額の累積と住宅ストックの資産額の差異である。

すなわち、米国では、住宅投資額に見合う、あるいはそれ以上の資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。

米国の投資額をストック額が上回る部分は市場における評価が既投資額を上回っている可能性を示唆している。一方で、我が国では、投資額の累計とストック額の差が年々開いており、市場価値の低さと固定資本減耗の速さ・減失率の高さが影響してい

ると考えられる。

急速な人口減少・少子高齢化など、今後の我が国経済や国民生活が抱える制約要因の影響が多方面で懸念される中、国民経済に内在するこのような「無駄」の存在は、一層深刻であり、一刻も早く改善されなければならないと思料される。

④ 築古の中古住宅の「使用価値」と賃貸市場における市場価値

また、現在の建物の評価実務における「常識」が使用価値や賃貸市場における市場価値と乖離している証左として、築30年超の中古物件の流通市場や賃貸市場におけるシェアの増大が挙げられる。

これまで、戸建住宅を中心に、築30年を経過したような物件については、少なくとも上物については価値を持たないと考えられてきたが、特に1998年以降、戸建・マンションとも、築年数の古い住宅を取得して居住する者が増えており、2008年には、実際に持ち家を取得して「居住」した人のうち、戸建で24%、マンションで21%程度が築30年程度以上古い住宅に住んでいる。これは、戸建、マンションとも、築年数が古い物件であっても住宅の「使用価値」があると市場が評価していることの裏付けであると考えられる（以上「住宅・土地統計調査」）。

また、首都圏のレインズデータにおいて、2000年代以降、築30年以上の築古の戸建賃貸住宅の成約事例が急速に増加していると認められ、2008年以降では、賃貸成約した住宅の約1/4が築30年以上の物件となっている。我が国の戸建住宅ストックの約93%が木造であることに鑑みると、築古の木造戸建住宅についても、賃貸住宅市場において一定の収益があげられる、つまりマーケットバリューはあるものと評価されている

と考えられる。

⑤ 適切な建物評価を目指した改善の方向性（原価法を活用した建物評価の抜本的改善）

これまで見てきたデータが示すように、中古の戸建木造住宅の取引市場及び建物価格の評価は、明らかに建物の使用価値の実態を反映していないものとなっており、この改善を急がなければならない。

原価法で求められる中古建物の価格は、リフォームによる価値向上等を積極的に評価しうる積算価格であることの意義を再認識し、同法の再調達原価と耐用年数について、以下のとおり、当該建物の果たしている機能や実態をより適切に反映するための改善を行い、その評価方法を基準・指針としてとりまとめ、その普及定着を図ることが必要である。

まず、当該建物の科目別（躯体、内部仕上げ等）ごとにその単価と構成比を、建設実例を基に求め、適切な補正を行うことにより、機能と実態に合わせて再調達原価の精緻化を図る。このため、建設実例として鑑定評価の実務上普及している「建物の鑑定評価必携」から科目別に再調達原価を求める際の留意事項等をガイドラインとして取りまとめる。

また、現在の税法上の法定耐用年数を基に実際の経過時間に応じて一律減価する手法を改め、維持修繕費等コストを価格に置換する特徴を有する原価法の特徴を生かしリフォーム履歴も適正に評価された科目別期待耐用年数を基に、対象建物の期待耐用年数を求める方向に改める。このため、科目別の耐用年数が異なる場合にこれをいかに用いるかについても十分検討するとともに

に、諸外国の事例を含む建物の寿命に関する調査研究を通じて市場に適確にメッセージを発していくことが重要である。(参考資料参照)

さらに、上記の建物評価手法の改善と併せ、現在、リフォームについて性能向上を

客観的に評価する指標・手法が乏しい状況にあることから、諸外国の事例収集を行い、金融機関等がリフォームによる質の向上を担保評価に反映するための評価方法を整備する取組を支援し、その成果を上記の改善を行った評価手法に反映させる。

原価法の抜本的改善の方向性(再調達原価の精緻化+期待耐用年数の算出・改善)

原価法で求められる中古建物の価格は、リフォームによる価値向上を積極的に評価しうる積算価格であることの意義を再認識し、同法について、以下のとおり、当該建物の果たしている機能や実態をより適切に反映するための改善を行うとともに、その普及定着を図る。

《金融機関向け評価システムの操作画面》(横東京カントリー)

建物の詳細入力画面。建物種別、用途、所在地、築年数、延床面積、構造、設備、その他項目を入力する。右側には「再調達原価の精緻化」に関する説明と「期待耐用年数の算出」に関する説明が記載されている。

再調達原価の精緻化

建物の科目(躯体、内部仕上等)ごとに単価と構成比を算出
→ 機能と実態に合わせた再調達原価の精緻化

《金融機関向け評価システムの設定画面》

項目	延床面積	延床単価	延床総額	延床コンクリート	延床コンクリート
1階	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2階	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3階	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

期待耐用年数(物理的耐用年数)の算出

・法定耐用年数や経過期間に応じて一律減価する手法を改める。
・リフォーム履歴も適正に評価された科目別の期待耐用年数を基に建物全体の期待耐用年数を算出

(2) 市場での普及活用を支援する取組

上記により改善される再調達原価及び期待耐用年数が市場での建物評価及び「経済的耐用年数」として実際に用いられることを目指し、戸建賃貸住宅の賃料、建物の状況等の把握・分析等を行い、原価法を活用した建物評価額(積算価格)と収益還元法による収益価格の関係を検証する。

また、一定の質が確保された住宅について、科目別耐用年数を考慮して、的確に建物評価をする先駆的な取組がなされていることを踏まえ、その知見、情報を広く活用・普及して

いく方途について検討する。

さらに、流通事業者が不動産の売り出し価格を査定する際の参考とすべく策定されている「既存住宅価格査定マニュアル」について、上記の通り作成された基準・指針を反映した内容に改訂する。併せて、リフォーム業者、鑑定業者、金融機関等市場のプレイヤーとも情報交換を行い、改善された建物評価手法の一層の普及定着を図る。

このような改善を行った原価法による評価実例の蓄積を通じて、戸建住宅についてもマンション評価実務と同様、取引事例比較法の

活用が普及拡大することが期待される。

2 市場プレイヤーの行動に働きかけ、中古住宅流通市場を改善する方策

中古住宅の価格・流通量を決めるのは市場プレイヤー（買主、売主、事業者等）であり、中古住宅流通市場の抜本的改善を図るには、それぞれが抱える課題に直接向き合い、効果的な施策投入を図るという視点が重要である。

現在の中古住宅流通市場においては、依然として各プレイヤーは様々な課題を抱えている。まず、売主にとっては、リフォームや建物の保全向上努力が市場で評価されにくく、その努力が報われないという状況がある。また、住宅を売却するに当たっては市場への情報開示を逡巡する傾向にある。このことは、流通事業者やリフォーム事業者にとっても、少ない物件の情報量の中で取引リスクが大きいという問題を生じさせている。さらに金融機関も同様に、物件に関する情報が不足し、担保評価への不安が払拭できない状況に陥っている。

こうした状況は買主にとっても基本的に同様で、購入しようとする住宅の質への不安が払拭できない状況がある。このため、本来であれば適切な価格で評価されて取引されてしかなるべき中古住宅についても、取引が成立しない場合もあると考えられる。

そこで、各々の市場プレイヤーが抱える課題について直接向き合い、これまで整備されてきた長期優良住宅制度をはじめ、住宅履歴情報、住宅性能表示制度、インスペクション、瑕疵保険制度等が適確に活用され、市場において適切に評価されることを目指し、以下の通り改善を行うことが必要である。

(1) 情報提供の充実等による消費者が安心して取引できる環境づくり

① インスペクション・ガイドラインに沿ったインスペクションの普及・促進

既存住宅の売買時に行われる目視等を中心とした現況把握のための基礎的なインスペクション（既存住宅の一次的なインスペクション）の普及促進を行うため、平成25年6月に、検査項目、検査方法、検査手順等を記載したインスペクション・ガイドラインがとりまとめられたところである。これを受け、インスペクションの普及・促進を図り、消費者が既存住宅のインスペクションを適切に実施できる者を選択できるよう、検査人の講習等を実施し、講習修了者に関する情報を消費者等に提供する取組に対する支援策を検討する。

さらに今後、不具合箇所を修繕しようとする際に利用される中古住宅に係る二次的なインスペクションや性能向上リフォーム実施時の住宅の劣化状況と性能の把握を行うインスペクションのあり方について検討を行う。

これらの取組を通じ、インスペクションが消費者に受け入れられるような合理的な価格で提供され、また、インスペクション実施の有無が中古住宅の流通価格・評価等に適確に反映されるなどインスペクション普及に向けた適切なインセンティブ付けが行われることを目指す。

② 耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度の充実

i) 既存住宅の長期優良住宅等としての認定・評価・インセンティブ付け

現在、住宅の新築時には、建築確認、検査済証の取得、長期優良住宅認定など、質

に対する評価の仕組みが充実している。その一方、既存住宅においては、性能等に関する評価（ラベリング）が十分定着していないという現状がある。

そこで、既存住宅性能表示制度を活用し、リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として評価・認定する仕組みを整備していく。その際、認定・評価へのインセンティブとして予算・税制・融資等の優遇措置を検討する。

また、既存住宅性能表示制度について、既存住宅の性能評価において消費者の関心の高い省エネ性能等に関する評価項目の追加を検討する。

ii) 検査済証のない中古住宅に係る法適合確認手続きの検討

中古住宅の流通段階で、金融機関が融資の可否を判断するに当たり、検査済証が求められる場合が多いことから、検査済証のない中古住宅が、新築や増改築当時の建築基準関係規定に適合していたかどうかを民間機関等が証明する仕組みの創設を検討する。

③ 売主情報、住宅履歴情報等情報提供の充実

中古住宅流通の現場においては、インスペクションや性能表示では必ずしも明らかにならない情報だが、周辺環境情報など買主にとって非常に重要になる情報も多い。そうした情報が市場により円滑に提供されるよう、以下のような情報提供を促す方策が必要である。

i) 売主による情報提供促進のために

売主からの情報提供を促進するため、宅建業法の解釈・運用の考え方にに基づき活用が望ましいとされている告知書について、

その様式を定め、売主が客観的に記入できるような手引き書を作成することを検討する。また、告知書と住宅履歴情報「いえかるて」における情報項目との比較検討を行い、「いえかるて」とのリンクを強化する。

さらに、買主が物件取得後一定の質の向上を伴うリフォームを行うタイプの個人間取引について、売主からの積極的な情報提供があることを前提とし、流通事業者が当該情報に基づき買主にリフォームを促し、買主は物件取得後アドバイスに従って適確なリフォームを実施する場合、リフォーム資金を含む住宅取得に係る住宅ローン減税等の適用を可能とする支援スキームを検討する。

ii) 住宅履歴情報の充実

住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進する必要がある。現在、住宅履歴情報「いえかるて」については、情報の一元管理や項目の統一化が行われていないことから、使い勝手を向上させるため、流通時やマンション管理を想定した住宅履歴情報の共通項目の設定を行い、情報の一元化についても検討を行う。

また、住宅履歴情報「いえかるて」における情報項目と売主が買主に交付する告知書の共通化の検討を行う（再掲）。

さらに、インスペクションの普及促進を図るとともにリフォームを行う既存住宅の長期優良住宅としての評価・認定基準等の整備やそのインセンティブ付与策について住宅履歴の保存状況等の事項の位置づけを検討することなどにより、住宅履歴情報の充実を図る（再掲）。

iii) 取引に必要な情報を効率的に集約・管理するための情報ストックの整備

価格の妥当性に関する情報や瑕疵の有無、耐震性・省エネ性、安全性等の性能・品質に関する情報など、中古住宅の購入希望者の情報ニーズが増加していることに加え、仲介を行う宅建業者において収集・整備すべき情報項目が分散していることなどから、現状において住宅の購入希望者に適時・適切に十分な情報が提供されていない場合がある。

このため、各所に分散している性能・品質、履歴、価格等中古住宅取引に必要な情報を効率的に集約・管理し、消費者が求める情報を適時・適切に提供することを可能とするシステムの構築を図る必要がある。

④ 瑕疵保険の充実・合理化

中古住宅流通市場においては、上記のような情報提供だけでは、売主、買主、事業者のそれぞれが気づかない瑕疵などが存在する場合には対応できない。そうした場合に備え、瑕疵によるリスクを保険によってカバーする方策について、一層の充実を図る必要がある。

i) 瑕疵保険、フラット35適合証明に係る各検査の合理化

既存住宅売買瑕疵保険とフラット35の適合証明に係る現場検査について、一般的には2回の現場検査を行う必要があり、現場の負担となっていることから、検査の合理化や双方の検査をワンストップで実施できる体制を整備することにより、検査に係る負担軽減を図ることを検討する。

ii) 瑕疵保険の商品ラインナップ充実

現状において5年となっている保険期間

について、宅建業法の規定に基づく瑕疵担保責任期間（2年間）等も踏まえて、保険期間の短い商品の提供を開始するなど多様な保険期間の商品の充実を図り、瑕疵保険の利用促進を図る。

(2) 先進的ビジネスモデルの育成・支援

中古住宅流通においては、不動産売買を仲介する宅建業者のみならず、リフォームやインスペクション、瑕疵保険、住宅ローン等消費者の必要とするサービスは多岐にわたる。また、リフォームを行い新築に近い品質の住宅を提供する新しい事業が消費者のニーズをとらえはじめている。

このため、消費者のニーズに対応し、消費者が安心して中古住宅を取得できるような中古住宅流通市場の整備にあたっては、先進的なビジネスモデルを育成・支援する必要がある。

① 買取再販事業に係るビジネスモデルの構築と所要のインフラ整備

我が国では、個人で自らリフォームを行って住宅を市場に出すことが一般的でなく、中古住宅流通市場に良質な住宅ストックを供給するビジネスモデルとして、事業者が効率的・効果的なリフォームを行って市場に良質な物件を供給する、いわゆる「買取再販」のビジネス形態が存在する。

買取再販事業については、他社が販売した建物を販売する際の建物の瑕疵のリスクの問題やリフォーム工事をするために所有権移転登記を行わざるを得ないことから流通税の負担が大きい等の課題があり、本格的な普及には至っていない。

新築物件の供給が限られた一定の地域での住宅需要を勘案すると、新築に近い品質を提供できる買取再販事業については、我

が国において潜在的な市場規模は相当程度あると思われる。また、消費者にとって、適切なリフォームのノウハウを有する事業者が自ら販売することは、中古住宅の質に対して一定の安心感を与えるものであり、中古住宅流通市場活性化の起爆剤となる可能性がある。

そこで、不動産取引の後に買主がリフォームを行う業態とのイコールフットイング等の観点から、一定の質の向上を伴うリフォーム事業を実施する買取再販事業者について、当該業者が不動産を取得する際の流通税軽減について検討すべきである。

また、不動産を取得して販売する間の事業資金ファイナンスについて、資産としての住宅の価値をベースとした資産担保型の融資等の活用可能性について検討を行う。

② リフォームを前提とした個人間売買の支援

中古住宅購入者において、築年数の古い中古住宅を購入する場合、入居前にリフォームを行って耐震性の確保等を行うことが多いが、その場合、住宅ローン減税等の適用については、リフォームの実施、内容等が担保できないため、適用対象とされていない。

そこで、一定の質の向上を伴うリフォームが行われる場合において、住宅ローン減税、流通税、贈与税等に関し特例の対象とすることについて検討を行う。(再掲)

また、リフォームについては、長期優良化等に向けた住宅ストックの価値の向上に寄与するリフォームに対する支援策の拡充を検討する(再掲)。

③ 事業者間連携によるワンストップサービスの提供

中古住宅購入者は、売買に際して、耐震診断、建物検査、シロアリ検査、専門家による税務相談、不動産鑑定評価、リフォーム業者の斡旋等の関連サービスを求める傾向にある。また、中古住宅購入検討者のうち、宅建業者からリフォームの案内や提案を受けた約8割が中古住宅を購入している(案内等受けない場合は約6割)というデータもある。このため、住宅購入時の宅建業者による各種サービスの提案・案内が重要である。

そこで、多様な消費者ニーズに対応するため、流通事業者を中心として、リフォームやインスペクション等関連する分野の事業者との連携体制(連携協議会)を構築し、研修や講習などを通じて不動産取引時の各種サービスの提案能力の向上を図るとともに、パッケージ商品やワンストップサービスを開発・提供することにより、消費者が安心して中古住宅の取引を行うことができる流通市場の整備を図ることが重要である。

現在、全国12の連携協議会が立ち上がり、取組が進められているところであるが、今後このような取組への支援を拡大するなどにより、事業者間連携のさらなる強化と普及活用に向けた努力を進めていくことが必要である。

(3) 住宅ストックの価値の向上に対する取組

建物評価について、木造戸建住宅は、築約20年で価値ゼロという「常識」が流通市場にも担保評価にも「共有」されているなど、建物評価は一律に経年で減価する状況が固着している。住宅の所有者にとって、建物価値の寿命が短いと、定期的に点検・維持管理を行い、リフォームによって性能を高めるための

インセンティブに欠け、さらに寿命が短くなるという悪循環に陥っている。

そこで、これまで論じてきたような建物の評価手法の改善が行われれば、リフォームなど建物の価値を増大させる取組に対するインセンティブが生み出され、新築時から長期に使える建物を建築して修繕を繰り返しながら使うという発想が定着していくと考えられる。

このような観点から、建物評価手法の抜本的改善と同時に、数世代にわたり住宅の構造躯体が使用でき、建設時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されることなどにより物理的耐用年数が長い長期優良住宅などの供給促進を図ることが重要である。また、既存住宅ストックについても、住宅ストックの価値の向上を図るため、これに寄与するリフォームに対する支援策等を強化すべきであり、定期的な点検・補修等を行うに際して住宅履歴情報を充実させることが必要である。

- ① 長期優良化に向けた住宅ストックの価値向上に寄与するリフォームに対する支援
住宅ストックの価値向上に寄与するリフォームを推進する観点から、長期優良住宅制度について、リフォームした中古住宅を長期優良住宅等として評価・認定するための基準等を整備する（再掲）。

さらに、この成果も踏まえつつ、住宅ストックの価値の向上に寄与するリフォームについて、基準適合のレベルに応じたインセンティブ付与策を検討する（再掲）。その際、適合すべき基準と併せて、維持保全計画に係る住宅履歴の保存やインスペクションの実施など、消費者が持つ「質」への不安の解消や中古住宅の適正な建物評価に資する事項の位置づけについても検討する。

- ② リフォームローンに関する課題への対応

不動産仲介業者とリフォーム業者、金融機関の連携を促進するため事業者間連携の強化を図る必要があるが、中古住宅購入検討者がリフォームを行うにあたって、リフォーム業者がローンを斡旋することは割賦販売法との関係で実施が困難なため、ローン対象となる商品を扱う業者と金融機関による商品の共同開発（金利優遇等）等が難しい状況にあることから、割賦販売法の規制を踏まえた実務取扱の整理検討を行う。

さらに、金融機関等が担保評価にあたって、リフォームによる質の向上を担保評価に反映させる評価手法を整備する取組を支援することを通じて、リフォームによる価値向上を客観的に評価する基準等を明らかにする（再掲）。

- ③ その他リフォームの円滑な実施に当たっての改善点

消費者がリフォーム事業者選定に当たって参考となる情報提供体制の構築を図るために、瑕疵保険協会で提供しているリフォーム瑕疵保険の登録事業者に係る情報について、建設業許可の有無・許可番号及び保険加入実績の内容等を充実させる。さらに、リフォーム瑕疵保険に加入するリフォーム事業者について、リフォーム工事の実績や利用者の評価等消費者が必要とする情報提供を行う民間のインターネット運営サイトに対する支援を行う。

- (4) 中古住宅市場動向の把握・情報提供手法の充実

今後、大きな成長が期待される中古住宅市場の実態及び動向を的確に把握するためには、現在の住宅・土地統計調査（5箇年に一度）による包括的な実態把握の他に、一定の

簡易な手法により、タイムリーに動向を把握する必要がある。

このため、海外の中古住宅流通関係の統計のあり方も参考にしつつ、我が国における中古住宅流通市場の実態について、年次又は月次での把握と国民への情報提供を行うことを目指し、具体的な手法について検討を行う。

3 住宅金融市場へのアプローチ

(1) 中古住宅流通市場と金融の関係

① 担保評価や投資判断と中古住宅流通市場における評価の連関

前述のように、金融機関における住宅ローンの担保評価の実態は、市場における建物評価の実態に起因して、木造戸建住宅の評価を約20年で一律に経年減価させる形となっているが、そうした担保評価の実態が、取引の実務における評価を固着させることにもつながっている。

今後、適切な建物評価に向けた検討が進められる中で、あくまでも取引実務における建物評価手法の改善策が先んじて打ち出されることが求められるが、それが真に市場に定着するためには、金融サイドにおいても、それに呼応する形で担保評価実務が改善されていくことが必要である。

また、マンションなど共同建て非木造(RC造等)の住宅については、不動産証券化の進展に伴って、投資対象となることも多いが、ここでも、財務省令上の耐用年数である47年が、投資対象となる物件そのものの経済的な耐用年数と見なされる場合もある。したがって、建物評価の抜本的な改善は、銀行ローンのみならず、証券化対象物件の投資判断にも大きな影響を与える可

能性がある。

② 建物評価手法等が改善された場合の金融商品への影響

一方で、中古住宅の担保評価と市場評価の改善は、金融機関にとっても、既往債権も含めたローン資産の評価を変えることにつながるとともに、新たな商品の登場やビジネスの機会を創出すると考えられる。

現在の住宅ローン審査は、ローン返済者の返済能力審査が重視されているが、仮に返済者が何らかの理由により返済能力を失い、担保物件を売却せざるを得ないとしても、例えば木造戸建住宅は現行では新築から20年程度で建物が価値を失うために、建物部分からは売却代金が得られず、担保割れが発生するおそれがある。一方で、建物価値が適切に評価され、築年の古い住宅においても相当程度維持できるようであれば、金融機関にとって担保物件売却によるローン債権の回収可能性が高まる。

これに関連して、リフォームローンについて、これまでリフォームによる建物の価値の増大を織り込めなかったために、中古住宅の取得とリフォームを含めたローンを提供する際に、貸出又は担保の限度額が土地代金等に限定されてきたが、リフォーム価値の反映によって建物部分も含めた貸出限度額の設定を行うことが可能になる。

さらに、今まで担保割れリスク等に起因して我が国において定着してこなかったリバースモーゲージについても、担保対象資産として戸建住宅の建物部分が適切に評価され、2世代、3世代と長期間その価値を維持することができれば、リバースモーゲージがその商品の利用可能性を大きく拡大することにつながる。

建物評価の適正化が金融商品としてのリ

バースモーゲージに与える効果として具体的に想定されるのは、建物部分の貸出枠が増大することに加え、地価の影響を受けにくい建物部分の評価が加わることにより、地価下落のリスクが緩和されることである。今後、年金などの財政悪化が懸念される我が国において、住宅ストックをフローの資金に変換する手段として期待されているリバースモーゲージの市場拡大にもつながる可能性がある。

(2) 金融庁官民ラウンドテーブルでの議論と民間金融機関の動き

今回の検討に先んじて、金融庁において「官民ラウンドテーブル」という金融機能の向上・活性化に向けた議論の場が設けられた。これは、民間・政府系金融機関と金融当局との間において、自由闊達に意見交換を行う機会を作り、今後のあるべき金融サービスの将来像に迫る取組であった。

特に、「官民ラウンドテーブル」のうち、「高齢化社会と金融サービス」作業部会の報告書においては、高齢者の住宅資産を活用した安全・安心な老後の生活環境の形成を図る上で、金融機関の担保評価実務の改善等も期待されるところであり、金融、行政、関係業界とともに議論の深化、取組の拡大等を提言しているところである。

そして、高齢化社会において、家計の資金的な対応力を向上させていく観点からも中古住宅売買市場に注目しており、

- ・「本作業部会では、中立的かつ専門的な立場から住宅の劣化状況や欠陥の有無等を診断するインスペクションの実施（住宅性能評価の付与を含む）を通じて、担保住宅の品質が確認しやすくなることや、この確認結果を踏まえて、中古住宅

の価格形成がなされていく重要性が共有された。」

- ・「本作業部会では、中古住宅売買市場の機能が向上した場合、リバースモーゲージの証券化を行うファンドや、担保となっている住宅の購入、転売を行うファンドが、民間並びに政府系金融機関によって創設されていく途が広がっていくものと認識された。これらを踏まえ、関係業態と金融庁は、国土交通省住宅局長の私的勉強会として開催されている『中古住宅の流通促進・活用に関する研究会』に参画し、現状報告や意見表明を行っている。」

- ・「本作業部会では中古住宅の資金化を円滑にするという中長期的な観点から、中古住宅の売買市場の整備状況の把握に努めるとともに、民間金融機関と政府系金融機関の間における担保割れリスク共有の健全なあり方について、住宅建築や住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながら検討を深めていく重要性が共有された。」

等について言及がなされている。

こうした動きの中で、官民ラウンドテーブルや本研究会の検討に呼応する形で、一部銀行では、新たなリバースモーゲージ商品開発の発表もなされるなど、中古住宅を活用又は対象とした金融商品の開発に関する気運が高まりつつある。

(3) 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（仮称）」の設置

今後、建物評価の改善等を行い、それが真に市場に定着していくためには、国土交通省や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、金融当局や金融機関など

の金融サイドの問題意識や認識について、率直に自由な意見交換を通じて認識を共有していく必要がある。

このため、住宅金融支援機構、民間金融機関、不動産事業者等の中古住宅流通市場関係者等による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（仮称）」を新たに設け、中古住宅流通市場活性化に係る政策情報の提供（適切な建物評価を目指した評価方法に係る基準・指針、当該基準・指針の中古住宅の融資審査における活用方法、改善された建物評価手法についてのDCF法による検証結果、リフォームによる質の向上を担保評価に反映するための評価方法等の取組情報の提供）やリフォーム一体型ローン、リフォームローン及びリバースモーゲージ等の商品充実や借り手の保護のあり方などに関する情報交換を行うものとする。

今後、こうした場を通じて、市場関係者の創意工夫や新たな商品開発が大いに期待されるところである。

Ⅲ おわりに

以上の提言は、市場関係者からのヒアリング等を通じて把握された、いわば中古住宅流通市場の生の声を受けたものであるが、行政だけでなく、市場プレイヤー達が其々の立場で取り組まなければ解決できない課題も多い。

新たな時代への展望を切り開いていくためには、各プレイヤー其々の立場からの具体的な行動が大いに期待されるところであり、本報告書が目指す中古住宅流通市場の有り様や各プレイヤーが期待される役割について、行政はそれを促すべく積極的に取り組むべきである。