

## 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会（第2回）

平成25年5月17日

**【事務局】** お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから中古住宅の流通促進・活用に関する研究会、第2回研究会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方におかれましては、ご多忙のところ、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私、事務局を務めております〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

この研究会は公開としているため、傍聴の方がおられますので、よろしくお願いいたします。また、カメラ撮りは冒頭から議事に入るまでとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

第2回研究会の開催に当たりまして、鶴保国土交通副大臣より最初にご挨拶申し上げます。よろしくお願いいたします。

**【鶴保国土交通副大臣】** こんにちは。座長をはじめ、委員の先生方にはほんとうに闊達なご議論をいただいておりますということで、今回も第2回目の研究会にこうしてお集まりをいただきました。

第1回目のときにも申し上げましたとおり、今、我が省の中で、ほんとうに力を込めて、この中古住宅の流通について、一步も二歩も進歩を遂げようという意気込みで燃えておるところでございます。1回目の研究会の議論も、途中で私、中座をさせていただきましたが、詳しくその後の資料を読ませていただき、ほんとうに皆さんにご努力いただいていること、改めて感謝を申し上げたいと思います。

かくなる上は、金融庁の方にもオブザーバーとして参加をしていただき、精力的に進めさせていただいておりますということでございますが、お示しの資料のとおり、報告の骨子案を取りまとめさせていただき、今後の行政の一端の資料にさせていただきたいというふうに考えております。

1回目のときに申し上げましたとおり、中古住宅の流通の重要性については論を待たないわけでありまして。アベノミクス、第2の矢、第3の矢になるような、そんなものをつくりたいと精力的に考えておりますので、闊達なご議論、そしてまた、どんなご意見でも構いませんから、ご指摘をいただければというふうに思います。

ありがとうございました。

**【事務局】** 本日の出席者につきましては、お手元の座席表をごらんいただければと思います。

また、本日の勉強会の進め方でございます。事務局より本研究会の報告書骨子案を説明させていただきます。その後、委員の皆様方によりまして自由討議をさせていただきます。

次に、本日お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきます。

まず、議事次第と配席図、そして委員名簿がございます。資料1といたしまして、報告書の（骨子案）でございます。資料2でございますけれども、中古住宅流通に係る課題と今後の取組（案）というものでございます。あと、資料3は参考資料でございます。資料4、研究会スケジュールでございます。

また、メインテーブルのみでございますけれども、参考資料といたしまして「高齢化社会に対応した金融サービスの向上に向けて」ということで、金融庁の官民ラウンドテーブル、この資料を配付しておりますし、また、「ドイツのエネルギー政策における住宅の低炭素化の役割」ということでラベリングの関係の資料をメインテーブルにお配りしておりますのでごらんください。

もし資料の過不足等ございましたら、お申しつけいただければと思います。

そして、ここで皆様方をお願い申し上げます。前回同様、ご発言いただく際には、お近くにございますマイクのスイッチをオンにいただきまして、終了後はオフにいただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては座長をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

**【座長】** それでは、ただいまから第2回「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」の議事を進めてまいります。

委員の皆様には、お忙しいところ、本研究会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

本日の議事は、中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書（骨子案）でございます。

まず、事務局より資料1、報告書（骨子案）について、ご説明をお願いいたします。

**【事務局】** それでは、お手元にごございます資料1の骨子案をごらんいただきたいと思います。

います。

この骨子案は、これまでの委員の皆様方のご議論、また、いろんな業界の実態等を踏まえまして取りまとめたものでございます。主に検討の背景・問題意識と中古住宅の適切な評価と活用に向けた方策、そして住宅ストックの活用促進の3部構成になってございます。

まず最初、1ページ目でございます、検討の背景・問題意識でございます。

まず、中古住宅流通活性化の意義でございます。これは改めて言うまでもございませんが、我が国の住宅ストックでございますけれども、量的な充足が進んでいるということで、既存住宅ストックを最大限活用することが重要だということ。また、「いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使う」という考え方が大事だということ、そして、中古住宅の資産価値が適正に市場で評価されていけば、住宅の資産価値が維持・増大いたしまして、国民の資産増大が実現されるということ。一方、一次取得層でございます30代の所得が低下傾向にあるということ。そうした中、中古住宅市場が活性化するというところは、国民の住宅取得の選択肢の幅を広げるということで極めて大事だということが書いてございます。あと、さらにのところでございますけれども、中古住宅の活性化が進めば、住みかえ等が進みまして、流通市場も活性化していくということで、中古住宅市場だけではなく新築住宅市場にも正の効果が期待されるんじゃないかと考えているところでございます。

②ということで、これまでの取組でございます。私ども、こういったことで平成24年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」というものを策定いたしまして、市場規模倍増を目指しまして取り組んでいるところでございます。現在、中古住宅市場につきましては、中古住宅に対する質の不安、そして建物が適切に評価されていない、また、売買時におけるサービスがワンストップになっていない、資産としての活用が不十分等々の課題がございます。

これらに対しまして、私ども、インスペクション・ガイドラインだとか瑕疵保険、いろんな取り組みをしてございましたけれども、詳しくはまた後ほどご説明いたしますけれども、そういった取り組みをしてきましたけれども、まだまだ課題があるということでございます。

そして、2ページの中ほどの○でございます。いろいろな課題がある中、マンションに関しましては、首都圏を中心に築20年、30年超のマンションの取引量が増えている実態もあるということ、また、若い人たちは「中古住宅」そのものに対して抵抗感もなくな

ってきているということ、また、一部大手メーカーではストックビジネスということを展開しているということが行われているわけでございます。

以上のように、中古住宅が促進されるための諸制度、条件は相当程度整いつつあると言えますけれども、一方で中古住宅の価値が適切に評価されておらず、資産価値が長期にわたり維持される環境が整っていないという大きな課題も残されているということで、こういった問題に対しまして本研究会は提案をするというものでございます。

2 ページの下ほどの（2）本研究会検討の方向性・視点でございます。中古住宅の価値ということでございますけれども、やはりこの価値を決めるのは一義的に市場、ひいては宅建業者、金融業者、消費者などプレイヤーである。各プレイヤーは市場を見て行動せざるを得ない、そして、その範囲で行動せざるを得ないわけでございます。現在、各プレイヤーは、木造住宅の場合は築20年で価値がゼロと評価しておりまして、中古住宅の評価を市場に委ねていけば使用価値が適正に評価されないということでございます。そこで、評価に当たりましては、第三者が中古住宅の評価を使用価値に基づいて評価するよう発想の転換を促しまして、一斉に行動を変えるよう取り組みを進めるよう働きかけることが大事だということでございまして、国は今回、適切な建物評価を目指した評価手法を示して、それに基づいて各プレイヤーが行動できるような環境を整備することが必要だということが2 ページの下に書いてございます。

3 ページに移っていただきまして、中古住宅の流通促進・活用のためには、私どもこれまで整備してきました長期優良住宅制度なり住宅履歴情報、住宅性能表示制度、インスペクション等々、いろいろなものを活用することが必要でございますけれども、こういったものがきちんと市場において評価されることを目指すことが必要だということでございます。また、あわせてこういったこれまでの制度間の連携・合理化・強化を進めることによりまして、中古住宅の隘路といったものを打開する必要があるということで、本研究会はこういった問題意識のもと、市場のプレイヤーの実情を聞きながら、金融庁の協力のもと、改善策を検討するというところでございます。

続きまして、第2章の中古住宅の適切な評価と活用に向けた方策ということでございます。

まず、売買時における評価と金融の担保時における評価というもので2つに分けてございますけれども、まず、売買時における中古住宅の適切な建物評価でございます。適切な建物評価を目指した評価指標に係る理論・指針の作成と書いてございますけれども、市場

のプレイヤー等々に聞いてみますと、マンションについては取引事例がいろいろあるもの  
ですから、取引事例比較法に基づきましていろいろ評価をしているということでございま  
す。一方、戸建てにつきましては取引事例がなかなかないということで、原価法に基づい  
てやっていると。原価法の中で耐用年数というのは法定耐用年数、いわゆる木造戸建てで  
あれば20年を使うことが多いといったことでもございました。そこでということで、原価  
法を活用した建物評価の抜本的改善ということでございますが、原価法というのは積算と  
いうことで、コストを積み上げるということでもありますので、リフォームによる価値向上  
をより積極的に評価し得る、そういった特徴も生かして、そういうことを再認識いたしま  
して、そういう建物が果たしている機能や実態をきちんと適正に反映する、そういった改  
善策をやれば、原価法をより抜本的な、より使用価値が反映し得るような仕組みができ  
るんじゃないかということでございます。

これは3点ございまして、1点目は再調達原価の精緻化ということでございます。建物  
の原価を計算するに当たりまして、一律に建物何年で幾らというのではなくて、建物を構  
成しております躯体だとか屋根だとか壁だとか、こういった部分別科目ごとに単価と構成  
費を建設実例をもとに求めまして、機能と実態に合わせて再調達原価の精緻化を図って  
いくということが必要かと考えております。

2つ目といたしましては、期待耐用年数の算出と書いてございますけれども、現在、経  
済的耐用年数で計算いたしますと20年しか出てこないわけでもございます。そこで、物理  
的耐用年数をもとにした期待耐用年数を考えまして、これも建物の部分的な科目ごとに計  
算いたしまして、建物の期待耐用年数を求めます。これをもとに、市場のほうに経済的耐  
用年数では20年しかないけれども、実はそうではないんだというようなことを求めては  
どうかということでございます。

3つ目のポツでございまして、リフォームの評価額への反映方法の検討でござい  
ますけれども、これは特に金融機関等が実務上利用しやすいように、どんなリフォームで  
あればどれぐらいの価値が生まれ、担保評価にどういうふうに反映すればいいのか、こ  
ういったものについて、いろいろ整備をする取り組みに対しまして支援するようなことをや  
っていきたくて考えてございます。

2つ目の○でございまして。以上、原価法を活用して評価はするわけでもございますけれど  
も、やはり市場で使われなければ意味がないということでございまして、そういった改善  
された再調達原価、期待耐用年数が、市場での建物評価、経済的耐用年数を用いられると

いうことをまず目指さなければいけない。そのやり方といたしましては、戸建ての賃貸住宅の家賃から割り戻した価格できちんと検証した上で、建物の評価を検証していくということも大事なということでございます。また、一部大手の方がされておりまして、いわゆるスムストックですね、これは部分別耐用年数を考慮して積極的な取り組みによって評価がなされている知見、情報を生かして、こういったものにも活用していくということを検討していきたいと考えてございます。

4 ページ、そしてこういったものを踏まえた上で、宅建業者が活用する価格査定マニュアルをより使い勝手のいいように使ってもらえるような形で改定していくということでございます。

(2) というところで、金融機関の担保評価における中古住宅の適切な評価でございます。金融機関の担保評価についても、先ほど申しました適切な建物評価、こういった方法を改善した上で、こういったものをどういうふうに担保評価に使っていただけるかということでございます。金融のほうは、5月13日に金融庁で官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」という作業部会の報告書が出ました。この中で住宅の資金化ということがテーマになっておりまして、その中の抜粋でございますけれども、本部会においてインスペクションの実施を通じて、いろいろ担保住宅の品質が確認しやすくなるということや、この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というメッセージが出されておりまして、こういった動きもある中で、私どもといたしましては、こういった指針等も踏まえて、中古住宅の融資審査における活用の促進等について、住宅金融支援機構、民間金融機関を含めた検討の場を設けていきたいと考えています。そういう意味では、金融庁がやっております官民ラウンドテーブルのようなものを仕掛けていければなというふうに考えているところでございます。

続きまして、4 ページの(3)でございます、情報の非対称性の解消、消費者の不安の解消でございます。これはいわゆるビジネスモデルという視点と消費者という視点から取りまとめてございます。

まず、ビジネスモデルという視点でございます。3つございまして、1つは昨年度から取りかかっております仲介業者とリフォーム業者、またはインスペクション等のサービスをワンストップで受けられるような取り組み体制の支援を行っておりますけれども、こういったものを引き続き強化、支援していくということでございます。

②の買取再販事業に係るビジネスモデルの構築でございます。これはこの研究会でもい

ろいろ議論がございました、近年、買取再販業者ということで1棟丸ごと買ってリノベーションするだとか、各戸ごといろいろリフォームしていく、大がかりなリフォームをするような、そういうビジネスがいろいろあらわれております。ただ、こういったビジネスはみずから買い取るということでございますので、いろいろなリスクも伴います。また、流通税が、まず、自ら買い取る場所にかかるし、また、消費者に売るときにかかるということで、2度かかるというようなことも指摘されてございます。そうした中で、今後考えられるいろんなインフラ整備の方策として、一定の質を伴うリフォームが伴う場合であれば、例えば流通税、こういったものの軽減措置というのは検討できないかどうかということです。また、ファイナンスですね、買取再販はまさに住宅を1棟買うわけでございますので、これまでのようなコーポレートファイナンスでは対応できない、そういう意味では、リスクを軽減するという意味からも、資産を担保にした融資、こういったものの利用可能性について検討できないかということでございます。

③の3つ目の○のリフォームを前提とした個人間売買の支援でございます。実は、一般的に中古住宅を買って後でリフォームをするという形態が多岐にわたってございますけれども、買ってからリフォームをした場合、例えば築年数が古くて耐震性が満たないものを買ったとします。それをその後、リフォームをして、耐震を満たしても、ローン減税が受けられないという問題等もございます。そうしたことから、そういった一定の質の向上を伴うリフォームが行われた場合には、一定の要件を満たせば、何とかそういう減税等が受けられないかどうか、こういったことについても検討していきたいと考えてございます。

以上がビジネスモデルに關します説明でございます。

続きまして、消費者が安心できる市場環境の整備でございまして、まず1つはラベリング制度の充実でございます。既存住宅の長期優良住宅等として認定・評価する仕組みだとか、あとは②にございますように現在、保険制度がございましてけれども、こういったものを、ほかとの整合性だとか、もう少し商品の多様化を増やそうということでございます。また、検査済証のない中古住宅がなかなか融資がつかないという話がございましてけれども、そういったものについて、仮に適合すれば、何とか民間証明機関によって同等の証明ができないかとか、こういった検討も必要かと考えてございます。③は流通段階等における情報提供、住宅履歴情報を含むということでございますけれども、これについてはインスペクションによる履歴情報の充実だとか、既存住宅が長期優良として認定されれば履歴情報が充実してくるだとか、そもそも履歴情報を流通時に使いやすいものにするだとか、また、

いろいろな不動産の取引情報のストックを整備していく、また、売主による情報提供ということで告知書を充実させる、また、住宅履歴情報と整合性をとっていく、こういったことを考えているところでございます。

(4) ということで、住宅ストックの価値の維持・向上でございます。既存のストックを維持・向上させるということで、幾つかの施策がダブっておりますけれども、⑤のところは消費者がリフォーム業者を選定するに当たって選定しやすいようないろいろな情報を充実しましょうとか、あと、⑦でございますけれども、リフォームローンを借りやすくするための環境整備ということで、実は平成21年に割賦販売法が改正されて、リフォーム業者がリフォームローンをあつせんするというのがなかなか難しくなったということでありまして、こういったものについて検討していく必要があると考えてございます。

6ページ、最後でございます、住宅ストックの活用促進でございます。これも官民ラウンドテーブルにおきましてリバースモーゲージの可能性だとか、いろいろ官民で連携しながら検討を深めていく必要がある等々の提言がなされて、これを受けまして、私どもといたしましても、リバースモーゲージ等の普及に取り組んでいければと考えているところでございます。

簡単でございますが、説明は以上でございます。

【座長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局説明を踏まえ、委員の皆様からご発言をお願いいたします。

〇〇委員、どうでしょうか。

【〇〇委員】 若干、質問を含めて、まず最初に、発言させていただきます。

1つ目ですが、再評価や担保価値を考えたり、中古住宅の評価をするということに当たって、何度もここでも申し上げていますように、まずはマーケットの値段というのがあると思います。しかし、現実には、それがなかなか得られなかったり、歪がある。そこで、次に考えられるのは、経済学者的な観点で言うと、この間、座長に整理していただいたように、賃貸の家賃から現在価値を求めるという形になります。しかし、今日のご説明だと、当面、一戸建てについては賃貸住宅の賃料等のデータがまだ十分ではないので、それも難しいというふうな前提になっているのかと思うんですが、その点の確認が第1点目です。

第2点は、仮に今、難しいとして、今後、それをどういうふうな形で集めていかれるのでしょうか。もし難しいとすれば、その点を、教えてください。

【事務局】 実は、データ上は、調べてみますと、築30年を超えていても賃貸されて

いる事例というのはあるんですね。そういう意味では、参考資料をちょっと見ていただきますと、6ページですね、これはレインズに登録されて成約された件数の推移でありますけれども、これを見ますと、紫のところと青のところですが、これは築30年以上のもので調べてみたんですけれども、1992年から2002年、これは年平均当たりでございますけれども、ここにありますように、賃貸されているもののうち、30年以上のものが6%であったということでございます。これが近年、2008年から2013年を見ますと、割合が24%ということでありまして、事例としてはいろいろあるんですね。だから、探し方なのかもしれませんが、こういったものをうまく活用して探していけば、先生おっしゃるように、こういったアプローチもできるかと思えます。我々も、実は難しいからやらないと書いているわけではなくて、3ページの下のところでございますけれども、きちんとそれを賃貸住宅市場の賃料、建物の状況・性能等の把握・分析を行って検証するというふうに書いてございます。

では、なぜ原価法から始めるかというところでございますけれども、ほとんどの金融機関、ほとんどの宅建業者が、まずは原価法を使っているという現実があるわけですね。そうしますと、やはり原価法を使っているという現実があった上で、しかも原価法が一律20年でゼロとなるように評価している。一方、原価法というのはリフォームによる価値向上を積極的に反映できる手法であるということで、原価法を活用して評価手法を改善し、事例を積み重ねるということは、結局、近道ではないのかということで、こういう提案をさせていただいております。

もとより、こうした取引事例が積み重なれば、当然、取引事例比較法もできるでしょうし、先生がおっしゃったような、まさに収益還元のアプローチというのもできていくのかなと、こういうふう考えた次第でございます。

【座長】 ○○委員、いかがでしょうか。

【○○委員】 もう少しだけ追加させてもらおうと、私、実態をよくわかってないんですけれども、現在の評価と、例えば家賃での収益還元の価格と、それから、今、事務局として想定される再評価の新しい仕組みを比較すると、値段はどんな順番になると想定されているのでしょうか。一般的に家を買おうか、マンションを借りようかという場合を思うと、元手さえあれば買っていたほうが家賃を払うよりも得だという、よくそうしたセールストークを聞きます。新築ですらそう聞くので、中古なら余計にそうかなと思うんですけれども、そのあたりはいかがですか。

【事務局】 一般的には、戸建て住宅なんかは、基本的にはオフィスの収益物件ではないので、おそらく原価法に比べては低く出る可能性があるのではないかなと思いますけれども、原価法による価格があまりにも高く、乖離が多ければ検証してみるということはあるかと思いますが。

【事務局】 済みません、ちょっと補足しますと、今の賃料の話ですけど、おそらく戸建ての賃料水準は、マーケットでは、きちんと本来の地価に相応した賃料になっていないところがあると思います。賃料市場において独特に決まっているところが日本ではあると思います。それを収益還元しますと、もしかしたら、戸建ての収益還元価格というのはかなり低く出てしまう可能性があるのではないかというのを今、説明いたしました。ただ、原価法におきまして、一律20年減価をしていって、20年ぐらいたったときの原価法による積算価格と今の収益還元価格を比べると、先ほどのデータが言っていますのは、30年、40年たっても収益力があるわけですから、それを正当に評価したらどうかと。収益還元価格で検証すればいいんですけども、まずは原価法自体の理論的な見直しをこのあたりでしたほうがいいんじゃないかと。ただ、問題はどういうふうにそれが普及していくかということと、定着していって、いずれ取引事例比較法において事例で蓄積していくところが一番肝心なところじゃないかということでございます。

【座長】 ○○委員、お願いします。

【○○委員】 今、原価法の話が出ているんですけども、実はこれは固定資産税の家屋評価ではもうずっと昔からやっている話でして、そこでいろいろな問題も実は発生しています。逆に言うと、固定資産税の中でよく出てくる議論が、中古住宅の価格というか、取得額でやれという議論が絶えず出てくるんですね。原価じゃなくて、取得額で課税すべきだと。これはもうどっちがいいという話にはならないんですが、私、そのお手伝いを随分やっていますので、総務省の立場を代弁すると、総務省はあくまでも原価法で行くということです。ただし、原価を求めるときの根拠ですね、これが実は一番問題でして、固定資産税の場合は、ご承知だと思いますけど、評価基準というのをつくって、それを総務省が各自治体に示して、基本的には各自治体が評価を行うという形になっているんですけども、それが実際の税額なんかを、特に中古で取得された方の場合は取得価格がこんなに低いのに何でこんなに高いんだというクレームがよく出てくるという話は伺っています。

そういう意味で、原価といっても、そう単純ではなくて、何を基準にするかというのがまず問題になります。それと、これはちょっと余計なことかもしれませんが、固定

資産税で時々話題になるのが、昔の建物を今の基準で評価すると、えらく高くなることがあるんですね。というのは、例えば昔は土塗り壁って、ごく当たり前の普通の安い工法だったんですけども、今、そんなことしたら、ものすごいお金がかかると。それで評価するのかという、そういう話も出てくるんですね。とすると、原価といっても、今、建っている建物ではないわけですから、じゃあ、どうするんだという、その技術的な話が、これはもう昔からある話です。それが一つ。

それともう一つは、やはりさっきから出ている耐用年数をどう設定するか、これはものすごく大きな問題でして、固定資産税の場合、耐用年数とは言っていませんけれども、経年減点補正率というのを想定しております。これはもともとは大蔵省の法定耐用年数というのを横にらみにしながら一応決めているので、木材は非常に減価が早いという形を今、とっているんですけども、このことも、やっぱり結局は原価法という、固定資産税の評価となると、今、我々が議論しているのと同じことが問題として中に入ってくるんで、一番根本は、やっぱり耐用年数、部材ごとという話もありますが、それをどう設定するんだということでも評価が歴然と変わってくるんですね。だから、そのところを何とかしない限り、何をやっても同じじゃないかというのが私の考え方なんです。

ちょっとその辺で、原価法が果たして適正かという、やはり問題は今、議論しているのと同じところに返っていってしまうということが私はあるように思っていますので、ちょっとその辺はもう少し考えたほうがいいかなと思っていますところなんです。

**【座長】** いかがでしょうか。

**【〇〇委員】** 多くの委員の方がおっしゃるように、完璧な評価法は多分、ないということだと思うんですね。だから、原価法をベースとしながらも、収益還元法も参考にしながら、あるいは市場の評価も参考にしながら、総合判断するというふうなことをやらざるを得ない。それぞれ一個一個取り出せば、必ず問題点というのは、今、ご指摘があったように出てくることは間違いないことなんでしょうと思います。だから、それぞれのやり方の問題点を指摘し始めると、ほんとうに幾らでも出せる。特に通常のもの以上に不動産、あるいは住宅の評価というのははるかに難しいと思う。収益還元法というのは金融の分野でも非常に幅広く行われていますけれども、先ほどおっしゃったように戸建ての賃料自体がそもそも適正に決まっているのかという問題もありますし、空き室があつたりすると、また全然意味が違ってきますよね。最近、アベノミクスで経済がよくなっているけれども、賃料はすぐには上がらず、まずは空き室が減るという感じであらわれてくるわけですね。

そういう意味では、そういう問題まで考えると、なかなか収益還元法というのは難しい。戸建てで買うのがいいのか、それとも家を借りるのがいいのかという場合でも、将来、引っ越し可能性があるかどうかというオプションとかも非常に重要である。また、不動産とかは特に取引費用は非常に大きいので、ずーっと売買しないというオプションで価格を評価するのか、あるいは将来売買するときの取引費用まで考えて価格を決めるのかということも収益還元法を考えたときには難しい問題になってきます。もちろん、〇〇委員が言われたように、じゃあ、原価法で行けるのかというと、それはそれで非常に大きな問題があって、再取得原価といっても、そもそも昔のもので、売ってないものもあつたりもするわけでしょう。あるいはリフォームといっても、市場として意味のないリフォームもあり得ると思うんですね。それはここでもしばしば例になる中古車の市場なんかでも、例えば構造的な部分というのは何年という形で評価されますが、オプションでつけたようなものというのは、別に中古車市場でも評価されなかったりしますので、そういう意味で単純にお金をかけたからいいというものではない。そうすると、中古住宅は、市場で低く評価されているとはいへ、その市場の評価はそれで大事だと思うんです。市場の人がどう考えているのかということは、やはりそれはそれでチェック機能として大事です。もちろん、現状はなかなか、木造20年たってしまったら、ほんとうに価値がゼロになっている、市場は問題だとは私も思いますけれども。ただ、全く市場の評価が意味のないというわけではないので、極力、市場を説得しながら、市場でちゃんと評価をされる努力をすることは大事です。ご提案のように、原価法が基本になるというのはいいような気はしますが、常にほかとの総合判断という感じで決めていかなければいけないというような感じはいたします。

**【座長】** ありがとうございます。

いかがでしょうか。

**【事務局】** ご指摘ありがとうございます。当然、原価法、収益還元法、それぞれいろんな問題があるというのは、大変ありがとうございます。

ただ、我々も当然、単純にできるとは思っているわけではございません。戸建て住宅といっても、例えば高度成長期に大量にできたものとかバブルにできたもの、そういったものは、なかなか価値があるのかと言われると、なかなか難しいと。そうじゃなくて、ほんとうにきちんと価値があるものをきちんと類型化をして、原価法でもきちんと評価できるもの、そういった見極めが大事なと思います。スムストック、大手がされております

やり方についても、原価法の活用にあたり、一定の割り切りで再調達原価は請負金額、スケルトンは50年、インフィルは15年としています。基本的な考え方はきちんと整理した上で、最終的にやはり実務で落としていく場合には、何らかの形の割り切り方というのも大事なかと。

ただ、耐用年数については、さすがにやはり財務省令の20年ではないだろうということで、もう少しそれが25年なのか、30年なのか、果たして60年なのか、いろいろ議論はあろうかと思えます。それは先ほどおっしゃったように、戸建て住宅の材質等々によっていろいろ議論はあろうかと思えますけれども、我々としては、耐用年数が20年でしか評価されないという慣習を打破するためには、やはり考え方は考え方としてきちんと整理した上で、実務に落とす場合にはいろんな工夫をしていきたいと考えているところでございます。

【〇〇委員】 ちょっといいですか。

この議論というのは、鶏と卵みたいなのところがあって、今、現状、私なりに考えると、特に戸建てですけれども、戸建ては流通がないというか、土地の流通はあると思うんですけども、住宅そのもの、建屋そのものの流通というのはほとんどない状態で、しかも価格が20年たてばゼロというような状況ですよね。ということは、ほとんど市場というものが存在していないというふうに考えていいんじゃないかと思うんですね。そうすると、そこでいかにいろんな方法で評価しようとしたって、市場がもうもともとないところにそういうものを導入したところで、多分、価格というのは評価され切れないと思うんですね。

やっぱり大事なのは、鶏と卵になっちゃうんですけども、まず、流通量を増やす。要するに、とにかく中古住宅を買う人を増やすということがまず先決だろうと思うんですね。そうすれば、流通量が増えてくれば、当然、使用価値というのは形成されていくわけですから、そこでどういう評価になるかというのは、またいろいろあると思うんですが。私の予想としては、今の木造住宅というのは非常に低く評価されているというふうに理解しています。20年でゼロなんてことはあり得ないんで、もう少し、20年たっても30年たっても価値はあるだろうと。その価値を見つけた人たちが、これはお買い得ですよ、価値のあるものをゼロで買えるとすれば。これは非常に買い得なわけですから、それをどんどん使っていこうという層が増えていくはずなんですね、市場原理で言うと。そうすると、当然、その流通量が増えるわけですから、当然、需要に対して供給が少なくなれば価格が上がるという、経済のごく当たり前の理論が働いて、そこで使用価値というのができ

てくるんだろうと思うんですね。だから、やっぱり今、そういう中古住宅に住みたい、中古住宅を使いたいという人たちのニーズをどうやって発掘していったって、そういう人たちをエンカレッジするか、そこがやっぱり一番のごく根本じゃないかなという気がしています。ですから、その方策を、じゃあ、どうすればいいかということで、そういう人たちは潜在的にいるんだけど、何となく二の足を踏んでいる、それが結局、インスペクションになったりとか、これも鶏と卵みたいな形になって、どれがどれだかわからないんですが、とにかく中古を使いやすくするという方向をまず打ち出す必要があるというふうに思います。

それともう1点、さっきから言っている耐用年数の話ですけど、問題は何を参照しているかわからないところがやっぱり大きいんだと思うんですね。現状は財務省令しかないから、やっぱりあれを参考にするわけですよ。だけど、あれはあれで、本来は別な役割を持っているものなので、それを勝手に参照されちゃ、困るといのが多分、財務省の言い分だと思うんですけども、結局、あれしかないというのがずっと続いてきたわけです。ですから、それにかわるものを国交省なり何なりで権威づけをしてお示しいただくというのが私は必要なんじゃないかと思うんですね。そうすれば、財務省令とは違う基準として、こういうことを国交省としては言っているから、それを参考に考えましょうという雰囲気になっていくんじゃないかというふうに思っています。その2点がやっぱり重要なことかなと思っています。

**【座長】** はい、お願いいたします。

**【事務局】** どうもご指摘ありがとうございます。

〇〇委員がおっしゃったように、まず、中古住宅を魅力のあるものにして流通量を増やすというのは、まさにごもつともだだと思います。そこで、私ども、この研究会においても、4ページ以下でございますね、先進的ビジネスモデル、消費者が安心できる市場の環境をきちんと支援していくことが大事と考えています。また、おっしゃるとおり、5ページに書いてございますとおり、私ども、これまでいろんなツールは用意してまいりましたがそれがなかなか、残念ながら、使われていない、使いにくいという実態がございます。こういったことを改善するために、例えば瑕疵保険についても、検査が他のものとダブっているだとか、一律5年だから使いづらいとか、こういったものを改善して安心してできる取引の環境を整備していく。また、情報提供についても、いろんな住宅履歴情報も含めた情報を提供していく。おっしゃるように、評価手法の改善だけじゃだめなんで、そういうも

のを同時にやっていく必要があると思っております、こういったものも力を入れていきたいと考えているところでございます。

あと、2点目の耐用年数にかわるものを国交省が示すべきだというのは、まさにそのとおりでありまして、私どもも財務省令にかわる、取引においてはこういった耐用年数なんだよというものを何らかの形で示していきたい。そういうものが示されれば、市場は動いていくんだと思います。〇〇委員がおっしゃるように、財務省令にかわる耐用年数という思いについては、おそらく一致できるんじゃないかと思っておりますので、よろしく願いいたします。

【座長】 〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 今、市場ではこうだという耐用年数とおっしゃったんですけども、それだとトートロジーになっちゃうんですね。だから、そうじゃなくて、皆さんの不安はこの材料で何年持つんですかって、その話なんです。コンクリートって一体何年持つんですかといったときに、財務省令に60年って書いてあったから60年だって、普通は判断しちゃうわけですね。木造は20年と。だから、そうじゃないよということを別の方向からきちんと言っていたきたい。むしろ、工学的判断というほうがいいと思うんですけども、私はそういう形で、例えば国総研とか建築研究所とか、国を代表する建築研究機関がありますけれども、そういうところの権威としてこうだということを書いていただけると、それは非常に僕は大きなインパクトになるというふうに考えています。市場からだ、やっぱり今の状況を反映するだけだというふうに思います。

【事務局】 済みません、ちょっと私の説明がまずかったかもしれません。3ページを見ていただきますと、原価法を活用した建物評価の抜本的改善の中の2つ目のポツですね、これ、期待耐用年数、いろいろ用語はあろうかと思いますが、物理的耐用年数の算出と書いてございます。これ、内部でも議論がありまして、ここは経済的耐用年数と書くと、〇〇委員おっしゃるように、トートロジーになってしまうということで、ここの意味は、むしろ経済的耐用年数ではなくて、〇〇委員おっしゃったように、物理的耐用年数をベースとした耐用年数という意味でありまして、まず、それを示そうと。つまり、おっしゃるとおり、現在の取引されているもので調査しますと、それはおっしゃるようにトートロジーになってしまい、20年しか出てこない。そうではなくて、そこから外れて、まさに物理的耐用年数を前提としたものがないのかと。我々の思いとしては、こういったものを市場に示して、ここまで使えるんだよ、だから、すぐには行かないと思いますけれど

ども、こういったものをベースにして経済的耐用年数として利用してほしいというような方向を目指したいというのが市場での活用に向けた方策検討ですね。期待耐用年数が市場での建物評価及び「経済的耐用年数」として用いることを目指しと書いていますけれども、まさに期待的耐用年数、こういったものが経済的耐用年数として用いるということを目指すとということでもあります。

【〇〇委員】 今の点、国内の取引だけに限定しちゃうと、おっしゃるとおりになっちゃうと思うんですよ。だから、諸外国の参考事例みたいな感じで、じゃあ、諸外国で実際、経済的耐用年数が何年ぐらいなんだという情報は有益です。外国の実際の取引事例で、例えば20年以上だとどれくらい価値が減価しているのか。もちろん、単純には日本と比較できないのは当たり前で、環境とかも違いますし、気候とかも違いますし、あるいは地震の起こり方も違いますけれども。でも、諸外国だったらこれぐらいですよという情報があれば、それはそれでまた説得力は、それなりにあると思うんです。あくまでも参考資料にしかないと思うんですけれども。それだと、必ずしもトートロジーにはならないんで、そういういろんな情報を国土交通省が提供していただくというのは、いろいろ役に立つんじゃないかとは思っています。

【事務局】 いろいろな諸外国の情報について収集していきたいと思っております。ありがとうございました。

【座長】 〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 さっきの議論にちょっと戻りますけれども、2ページのところの下から2つ目の〇のところで、第三者が中古住宅の評価を使用価値に基づいて評価するよう発想の転換を促すということが述べられています。従来は使用価値に基づかないものだったとされていますが、それが原価法だったと思うんです。そうすると、ネーミングとして考えると、発想の転換を図るのに、3ページのところにあって、まず最初に原価法を精緻化するということになると、転換を図っていないような感じになります。今、おっしゃったことと言うと、期待耐用年数という新しい考えが入ってくることが、どちらかといったら、今回の大きなみそになるように思います。それなら、こちらを重点的な形で記述できないかなというふうに思いました。

もう一つ、先ほどお聞きしたことで、レイنزの24%も古い住宅があるという話に関連してです。これについては、審議官からおっしゃっていただいたように、現在の評価法では、例えば20年でゼロになっているわけですから、そのときの現在価値で言ったら、

家賃の収益還元では正の値がついていることになり、明らかに家賃でやったほうが高い数値が出てくるということになります。このことは、少なくともわかりますので、これから進めようとする再評価の議論の正当化につながるのではないかというふうに思います。ところで、このレインズというデータには、家賃の情報も含まれているものなんでしょうかという点を教えてください。

**【事務局】** お答えいたしますけれども、家賃のデータのほうも一応、とれるようになっています。ただ、分析に少し時間がかかるというのと、中のデータを少し見ますと、かなり高い値段、10万、20万のものもあるんですけれども、おそらく中には大分低く張りついているデータもあって、少しソーティングをしなきゃいけないという問題があるんじゃないかと。

あとは、築20年、30年で、我々は家賃がそんなに変わらないんじゃないかという推定を持っていて、それが今回の経年減価率の参考になるんじゃないかというのは、今、推測で持っているんですけれども、一方で、最後は土地代を引かなきゃいけないという問題がありますので、その土地代を引いたときに何か残るのかというのは大いに不安が残っているという、そういう現状でございます。

**【事務局】** 先ほどの第1点目でございます。使用価値という意味は、経済的耐用年数という意味ではなくて、要するに本来建物が持っている、つまり、物理的耐用年数、もしくは期待耐用年数に基づいて使用価値が生じる。そういう意味では、この使用価値という意味は、本来建物が持っている使用に耐え得る価値と、こういう趣旨で使わせていただいたところでございます。

**【〇〇委員】** 私もそういうふうに理解して、それは3ページの中ポツの真ん中のことだろうと思っています。一番上の再調達原価の精緻化というのは、そこで言うとそれほど重要なファクターになってないんじゃないかなというふうに思ったので、むしろ、こちらが一番出てくるんじゃないかと、こういうことをお尋ねしたんです。

**【事務局】** そうですね、当然、耐用年数のところも大事でありますけれども、再調達原価のところを書かせていただいたのは、きちんとリフォーム、維持修繕をすれば、それは価値が生まれるということを書かせていただきました。維持修繕、リフォームをきちんとすれば、価値が向上するんだよという思いも込めて、発想の転換という言葉を使わせていただいております。

**【〇〇委員】** 今のリフォームに絡んでのことなんですけど、リフォームすれば価値が

上がるというふうに単純に言えるのかというところがやっぱりあって、リフォームに関して言うと、今、いろいろ問題があると思うんですが。というのは、まず、業者がどういう人がやってもいいということになっていますよね。ということは、やった結果の保証がどこまであるのかというのが実はよくわかってないんですよね。実態もよくわからないというのも、もう一つあるんですが。かつて住宅金融公庫というところがあって、公庫基準、今でも生きていると思うんですが、あれが木造住宅の性能の安定化といいますか、非常に役に立ったという経験を我々、持っているんですけども、リフォームは全く基準も何にもなし、とにかく幾らかけたかというだけの話しかわからないところなんで、やっぱりこのところをもう少しきちんとコントロールするというのを何か考えないといけないんじゃないかなというふうに思いますね。例えば金融公庫の事例を参考にするとすれば、リフォームの仕様みたいなものをある程度、基準としてどこが示すかというのはいろいろあるかと思うんですけども、例えば銀行協会なり何なり、民間でもいいし、お役所でもいいんですが、そういうところで基準を示していただいて、これにのっとってやっていただければちゃんと融資が受けられますというような、例えばそんな仕組みがあると、リフォームする側も、お金を貸す側も、ある程度、安心してやれると。業者もそれに従って標準的なものとしてはこういうことだというのがわかってくるというあたりで、リフォームそのものの中身をもう少しきちんと見ていくというか、させるというか、そういうこともやっぱり要るんじゃないかという気がするんですね。ものすごくお金かけてても、実は構造体全くいじってないとか、それだったら、耐震性能も全然改善されませんし、場合によっては断熱性能も全然だめだということもあり得ないわけではないので、その辺、何かもう少しリフォームを推進するというか、それを価値向上につなげるのであれば、そこを担保することを考える必要があり得るような気がします。

**【事務局】** ご指摘のとおりかと思います。今、性能表示は新築がメインでして、例えばご指摘いただいたような省エネなんかに関しては性能表示がないという状況にあります。ですから、逆に言うと、要はどの程度のレベルにあるのかさえもわからないということが問題だと思っておりますので、ここの骨子の中でも、リフォームにより長期優良住宅化みたいなことが書いていますが、これは例えばおのおの耐震なり、省エネなりのそれぞれの表示があって初めて実現するものですから、そういうことを今、ご指摘のとおり進めていかなきゃいけないかなというふうに思っております。

それから、もう一つはベースになる、特に耐震性なんていうのは非常に大事な話でござ

いまして、そういうふうな話につきましては、例えば瑕疵担保保険を使ってヘッジしていくとか、そういうことも含めて対応していかなきやいけないと、このように思っております。

【座長】 はい、〇〇委員。

【〇〇委員】 今の問題、多分、重要な問題で、多分、構造的な問題というのは全ての人に共通に大事な問題だと思うんです、リフォームする場合でも。そういう意味では、構造的な問題というのは共通の尺度で価値というのは判断できると思うんですよね。ただ、付加的なものというのは、利用者ごとに意味が違う。ある人にとっては非常にありがたいものだけでも、別の人にとっては必要のないものというものは普通にある。だけど、他人は評価しないが、自分はそれを評価して買いたいと思う人はいるわけですよ。例えば、ここでも何回か申し上げましたが、バリアフリーは高齢者にとっては非常にありがたいリフォームだけでも、若い人にとっては要らないものではあるわけです。逆に、若い人にとっては非常にいいものだけど、高齢者にとってはどうでもいいものもあるのでしょうか。中古住宅を全ての人をターゲットにして売る必要はないわけではないんで、若い人に売るときにはこういうリフォームの価値があるということもありますし、高齢者に売るときにはこういうリフォームの価値があるということもある。その際、構造的なものは一律に一括評価という基準は大事であると同時に、それ以外の付加的な部分はあまりにも一律な基準で評価しちゃうと、若い人には意味がないものみたいなものも価値を入れちゃったりとか、若い人には意味があるけど高齢者に意味がないものを価値評価できなくなっちゃうとかっていう問題も出てくる。したがって、中古住宅の評価も、構造的な部分とそれ以外の部分を、二段階レベルでやるという発想もあり得るかなとは思っています。

【事務局】 性能表示自体は、基本的には基礎的なところが一番メインで、それから、どういうふうに評価につなげていくかというのは、今のご指摘のような話、みんなが必要とされることが基本で整理されていくという考え方ではないかと思えます。

【座長】 そのほか何かございますでしょうか。

はい、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 3ページの上のほうで、従来からあった瑕疵担保保険など、これらは全て普通に考えると非常にいい制度で、これがここでも重要であるというふうに書かれているんですけども、今回のこの施策によって、例えば瑕疵担保制度というのが活用できるようになると期待できる施策というのは、具体的にここに入れ込むことができたでしょう

かというのを少し教えてください。

**【事務局】** 瑕疵保険につきましては、特に既存住宅の売買瑕疵保険については任意の制度として3年間やってきたところですが、商品としては、一つは保険期間を5年という形で、対象としましては構造上重要な部分、それから防水の部分について、これで補填をするという形です。この5年という商品1本でずっと来たんですが、実はいろんな取引の実態を見ますと、例えばここで言う買取再販なんかですと、宅建業者さんの宅建業法上の義務は最低2年ということ为前提に取引が今、実際には動いていたりということもございます。そういった、まさに取引の実態、ビジネスの実態に合わせた商品、いろんな商品の多様性を広げることによって、そういったニーズに対応できると、活用していただくといいことが深まるのではないかなということで、商品開発を検討していきたいと、まさに今、やっているという状況でございます。そういった点をこの中でも商品多様性という形で書かせていただいているところでございます。

**【〇〇委員】** それは具体的にどこに書いてありますか。

**【事務局】** 5ページの②の保険・認証制度の充実・合理化のところの2つ目のところ  
です。

**【座長】** はい、お願いします。

**【〇〇委員】** そうすると、今の問題は、結局、ラインナップが十分ではないということで、それへの対応ですね。例えばですけど、地震保険がなかなか普及してこなかったのですが、今も100%ではないものの、今では、火災保険に入るときには地震保険は入らないというのにチェック入れないと、入らなければいけないような状況になっているんですね。それによって、かなり認知度が上がり、地域によっては非常に入らなくなっています。しかも、料率が高いということなので、リスクにある程度応じて、地域によって保険料率を変えろということをやられている。建物によっても違うということです。瑕疵保険について、任意であるというんですけれども、消費者に十分に認知してもらえそうな工夫、例えば宅建の契約書のところには入りませんというチェックを入れないといかんというふうにする、入らないのは自由だけれども、入らないというのにチェックをしてもらうようにするとかというふうな、もう少し踏み込んだ対応というのをやる必要はないのでしょうかという点をお尋ねしたいと思います。

**【事務局】** 委員おっしゃるとおり、まず、消費者の方、あるいは、事業者、プレイヤーの方に知ってもらおうということをどういうふうにするかということも非常に問題だと

考えています。一つは、こういった売買のタイミングですと、金融のローンがかかわります。例えば金融機関と連携して、一番シンプルな話だと、こういう制度があるというパンフレットを置かせていただくとか、そういった取り組みは当然、あわせてしっかりやっていきたいというふうに思っています。その延長で、こういった形がより消費者の方の判断に資するかというのは、いろんな段階はあると思います。いずれにしても、そこは重要な点だと思ひまして、我々としてもしっかりやっていきたいというふうに考えているところでございます。

【事務局】 1点、補足をさせていただきます。

もう一つは、やっぱり具体的商品の中に瑕疵保険を組み込んだような商品というものを積極的に事業者も提供してきたかという点、やっぱりその部分は相当反省があつて、4ページの(3)のi)の①にワンストップサービスとあり、そこにはたまたまりフォーム業者との連携と書いてありますけれども、具体的に進んでいるのは、むしろ、ちゃんと検査をして、できれば瑕疵保険をつけると。ただ、一番の問題は、やっぱり瑕疵保険が、先ほど話もありましたけれども、相当、コストになります。保険料もそうです、そのための検査を相当しっかりやらないといけないという。なかなか今、買い主側がみずからの安心安全のためにコストをかけるという、なかなかその部分が十二分に日本の場合にはまだそういう認識といいましようか、何というんですか、そういうマインドにないという感じかもしれません。それと、やはり重装備というか、ややヘビーな商品ということもあつて、その部分は今ほど住宅局のほうで、やはり工夫の余地があろうかということで検討していただいていますけれども、そういうことがなされれば、そういう具体のオプションとして瑕疵保険を組み込むような商品というものも、さらに拍車がかかるかなと思つて、先生のご指摘も、私どもも有用なご指摘だということで、事業者側からも少しそういうモデルをつくっていけないかということも今、支援をしているところではあります。まだなかなか具体的な商品まではたどり着かないんですけれども。

【〇〇委員】 情報の非対称性の問題の経済理論で重要なのは、レモンの市場というのが重要な問題で、こういう情報の非対称性があると、売り手の質が悪くなるという問題が発生する。悪い売り手のほうが多くなるというのが問題なわけですね。つまり、いいものを持っている人は売りたいがなくて、悪いものを持っている人が売りたいがっているんじゃないかというのが情報の非対称性から来る最大の問題です。逆選択、アドバース・セレクションと言われてはいますが、その問題をいかに回避するかという問題なんだと

思うんですね。一つは、今、おっしゃったような、実際に技術的にきちんとチェックしたり、瑕疵担保保険をきちんとするというのはそれを防ぐ一つの方法ではあるけれども、なかなか限界がある。やっぱり買う人として知りたいのは、売り手がなぜ売ったのかということ。要らないから、自分はもう住みたくないから売っているのか、それともほんとうは住みたかったんだけど、何か別の理由があって、非常にもっともらしい理由があって売っているというのでは、買い手の感覚も大分違ってくると思うんです。アドバース・セクションをどう回避するかというのはいろんな考え方があって、一つの方法だけにこだわると限界があるんで、やっぱりさまざまな形でアドバース・セクションの問題を解決することが重要です。いろんな取り組みというのは、一個一個積み重ねていかざるを得ないんじゃないかと思います。

【鶴保国土交通副大臣】 いやいや、レモンの話が出てきたときは、ほんとうにびっくりしましたけれども。

おっしゃるとおりだと思うんです。ちょっと私のほう、中座させていただきますので、先生方のご議論、ほんとうに一々ごもっともだと思います。それから、こちらのほうも、さっきの中古住宅の流通が、〇〇委員のほうからまだまだ弱いというご指摘もございましたが、我々がつかまえている認識と少し違ってきているかなという気もしないでもないんですが、そのあたりもまたゆっくり具体的にお話をさせていただければと思います。

とにもかくにも、細かい議論はまだまだ詰めなきやいけないところはたくさんあるんだということがよくわかりましたし、それだからこそ、この問題が今まで難しくなっておったということでもありますから、骨子を今やって、この議論をぜひ精緻なものに仕上げたいべく努力をしたいと思います。場合によっては、先生方にまたこういう集まりではないかもしれないけれども、いろんな形で、もう少し詳しく教えてくれと、こんな指摘はないかというようなやりとりをさせていただくことになるやもしれんなというふうに思いましたので、そのことも事務方のほうから後で連絡をさせていただきたいと思います。

ほんとうにありがとうございました。

【事務局】 済みません、一つよろしいですか。

【座長】 はい、お願いします。

【事務局】 今、〇〇委員からマーケットの情報提供ということで指示をもらいまして、少し待ちますと。先ほど〇〇委員から流通量が全くないのではないかということでもございました。私ども、毎月、流通事業者から得ている情報で、たまたま3月の東京都区部中古

戸建て市況というのが手元にございまして、それをちょっと見ますと、都心部では供給が少ないが、個人顧客の購入意欲は強くなっている、これは中古戸建てでございまして。城南方面は建物状態や立地がよい物件が売れており、供給が少ないため、価格が強含みの地域も目立つ。城東は品薄状態、良質な物件には強気な価格。城北、城西ではほとんどの地域で価格横ばい、杉並区エリアなど一部では物件数が少なく、売れ行き好調な地域もあるが、全体で見れば売れ行きは普通。新築戸建てとの競合がある地域では立地や仕様で割安感がないと動きはよくない。こういうマーケット情報がありまして、絶対量、ボリュームイメージでご説明しておりませんので、改めてそれはレインズなどからとって、中古戸建ての築年別、あるいは構造別の流通量を少し把握してみたいと思います。

それから、先ほど〇〇先生からご指摘でございました情報の非対称性をどうカバーするかの仕方の中で、一つは瑕疵といいますか、品質についての情報不足を保険という形でカバーする制度が今、ございますけれども、一方で、私が言うまでもありませんが、日本的な取引の中で、マーケットでは大手事業者のほうでこれを無償で保障するという制度もございまして。そういう制度もある中で、つまり、費用負担と効果を買手、売り手は見ているようだと思っております。したがって、一つは商品のラインナップ、多様化の中に価格合理化というのがあって、その効果もあるという、限定的だけれども、価格を合理化することで普及を促すという保険制度もありますが、その保険制度をうまく使うことについて、先ほど〇〇委員は言われませんでしたでしたが、売主から情報を出すことが流通にプラスになる、売主が情報を今、出すと売れないと思っている方もいますが、出すと売れるようになるという仕組みはないのかと。それは今日、若干、ちょっと抽象的ですが、そこにインセンティブを与えてはどうかとか、買取再販なども、そこを事業者がカバーする仕組みとして拡大したらどうかということ、今日はちょっと抽象的でございますが、考えているところでございます。

**【座長】** ありがとうございます。

特にならなければ次に移りたいと思いますが、今までのところでご発言をいただくことがございますでしょうか。ありがとうございます。

続きまして、資料3、参考資料について、事務局よりご説明をお願いいたします。

**【事務局】** それでは、まだご説明していない資料につきましてご説明したいと思います。

まず、参考資料3でございます。

まず、1ページ目でございます。これは30年超の中古住宅の成約率がどれぐらいあるのかというのをレイズで見たものでございまして、首都圏と近畿県で見たものでございます。これは登録率によっても変動が起きるため、基本的には割合ということで見ていただきたいと思っておりますけれども、これを見ますと、ここ10年で見てみますと、首都圏の中古マンション、戸建てとも、30年超のもの割合が結構増えてきているということがわかるかと思っております。

続きまして、2ページでございます。不動産会社、金融機関の建物評価についてこれまでいろいろヒアリングしてきた結果でございます。戸建てについて、基本的に建物は原価法、土地については取引事例比較法、マンションについては取引事例比較法ということでございます。四角に書いてございますのは、耐用年数に応じた原価法を用いる場合が多いということ、リフォームについては価値の上昇を見ないことが多いということです。ただ、※印にありますように、一部、スムストックなんかでは履歴情報が整い、メンテナンスが十分に行われているものについては、スケルトンとインフィルを分け、評価をしており、金融機関でも一部のものについては売買契約書なり重要事項説明書を出させて、こういうものを確認して個別修正する場合があるというような事例もございました。

あと、3ページでございます。これは東京カンテイさんからいただいた資料でございます。これは金融機関が建物評価をどういうふうに行っているのかというのがわかりやすいと思っております。まず、再調達原価でございますけれども、赤く書いてございますけれども、基本的には木造、軽量鉄骨、鉄骨、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート、5つありますけれども、軽量と鉄骨、鉄筋コンクリートと鉄骨鉄筋コンクリートは基本的には同じですので、基本的には3つの工法ということだそうなんです。価格に上級、中級、並と分けていますけれども、基本的には建設着工統計の工事費をもとにいたしまして、それに一定の数字を掛けるということなので、実際に何か調査をして、上級、中級、並に分けているわけではないということでございました。あと、総耐用年数、これは金融機関によって自分のところの担保評価規程によっていろいろ変わるそうでございますが、基本的にはここにありますように、木造の場合は20年という具合に法定耐用年数を使っており、基本的には現地に赴くということではなくて、大量に処理していることとございました。

あと、4ページ目でございます。これは先ほどご説明したスムストックのやり方でございますけれども、左に3原則とありますけれども、履歴データベースを保有していて、50年以上のメンテナンスプログラムがあるもので、査定する者がスムストック住宅販売士

という非常に鍛練をされた、研修を受けた方が査定をします。スケルトン6割・50年、インフィル4割・15年というふうに分けるということでございまして、下のGにありますように、リフォームについては、当然、スムストックという大手のメーカー内の限られたメンバーでやりますので、リフォームについては7割をその価値上昇分で見えています。右のほうにありますメンテナンス調整額、これについては基礎的な部分ですね、こういったものがなければ減額すると、査定してるそうでございます。

あと、5ページです。これはいつも出てくる20年で価格がゼロと評価されるグラフでございます。

あと、6ページ、これは先ほどご説明いたしましたので省略をしたいと思います。

次に、7ページでございます。これは買取再販事業のビジネスモデルということでありまして、ポンチ絵でございますように、個人の方から宅建業者が買取を行いまして、リフォームなり等を行い、その間、金融機関のほうから事業資金の融資を受けて、宅建業者みずからが販売するというやり方でございます。リフォーム推進協会の会員で年間3,000から4,000戸程度あり、それ以外を含めると、倍ぐらいあるんじゃないかということでございました。主にマンションを手がけておりまして1棟買いの場合と住戸を買って再販する場合があるということでございます。現在、マンションが主体でありますけれども、戸建てというものを参入意向する会社もあるということで、こういったものが一定程度育ってくれば、そういう中古住宅が持っているいろんな懸念材料も払拭される可能性もあるんじゃないかと考えてございます。

8ページでございます。買取再販の特徴について、いろいろ聞き取りをしたものでございまして、売主にとってみれば、これは業者が買うと言えば売り切りとなり、仲介のように相手を探さなきゃいけないということはなくなることであります。宅建業者にとってみれば、仲介手数料だけではなくて、買取再販であれば、きちんと付加価値をつければ、そういったものを踏まえた利益を得られる可能性もある。ただ、利幅は、現状ではなかなか低いというようなことでございました。また、これまで欠陥があつて、なかなかマーケットが扱いつらかった物件、これは宅建業者がきちんとした力量があれば、そういったものを直してマーケットに出ていくという可能性もありますし、宅建業者とリフォーム業者、こういったネットワークをつなぐ可能性もあります。ただ、一方でオンバランスな取引ですので、売れ残りのリスクがあるだとか、瑕疵担保責任が生じるだとか、流通の税負担がかかるということで、下にありますとおり、媒介の場合であれば登録免許税、不動産取得

税、これは当然、仲介業者にはかからず、買主だけにかかるわけですが、買取再販の場合、業者が仕入れるときに一旦かかり、また、売るときにもまたかかってしまうようなことであります。あと、買主にとってみれば、相手がきちんとした宅建業者であれば、いろいろな問題があったときに請求をしやすいたとか、プロに任せることによって、比較的安い値段で新築同様の物件が得られる、こういったこともあるのかなということでした。

あと、9ページでございます。これはリフォームローンにおける割賦販売法の規制ということでありまして、この研究会でも話題になりましたけれども、割賦販売法が平成21年に改正されて、多くの銀行でリフォーム業者等と締結する場合、割賦販売法によります個別信用購入あっせん業者の登録をしなければいけないということで登録義務が生じまして、それによりましていろいろな調査義務なり規制がかかってしまうということで、多くの会社が提携をやめてしまったという経緯がございます。そうした経緯も踏まえまして、どうすればきちんと提携ができるのか、そういった実例についても整理していく必要があるかと考えてございます。

あと、A3の資料です。課題と今後の取組（案）ということでありまして、骨子に載っていたものをもう少しスケジューリングがわかるように書いたものでございまして、左に中古住宅の質に対する不安、中古住宅の適切な評価、流通の担い手の強化、住宅ストックの活用ということで課題が書いてございます。特に今回、議論させていただいたところは、中古住宅の適切な評価の一番下にあります住宅の性能等が建物価値に反映されないというところでございます。

まず、中古住宅の質に対する不安につきましては、どういった施策をやるようになっているのかということ、まず、住宅の現況把握ということでインスペクション・ガイドラインの作成に昨年度から着手しておりまして、間もなくこういったものが策定される予定にありまして、こういったものが策定されれば、活用いたしまして、インスペクションの普及促進を図っていきたく思っております。

また、関連いたしまして、瑕疵があった場合の保障につきましては、先ほど来、議論がございました瑕疵保険のいろんな商品のラインナップの充実なり、瑕疵保険を使われやすくするというので、税制上、ローン減税を使うときに、瑕疵保険に入っていることも要件に入れリンクさせて普及促進をするような仕組みだとか、瑕疵保険とフラット35、この検査を合理化して二度手間をなくす、こういったことも考えております。

また、情報に関しましては、ある程度、長期的な話になるかもしれませんが、不動産情報がいろいろばらばらにあるということで、それを集約管理するシステムの基本構想づくりを今年度行いまして、来年度以降、こういったものの設計なり完成を目指して検討していきたいと思っております。また、売主に対する情報促進と充実につきましては、告知書の記載内容等を充実させるだとか、住宅履歴書の整合性等を考えております。

また、中古住宅の適切な評価として、リフォームした既存住宅を長期優良として認定するための基準づくり、また、検査済証のない中古住宅、こういったものをどうやって適合確認手続をやっていくのかというようなことの検討、また、住宅履歴情報ですね、これについては流通時を想定した住宅履歴情報の共通項目の設定などの充実を図っていくというようなことです。

あと、流通の担い手についても、事業者間連携の取り組み支援だとか、ビジネスモデル等々を書いております。

また、住宅ストックの活用については、これは金融の担保評価のところとダブりますけれども、住宅金融支援機構、金融機関との連携を行いまして、検討の場を設置していきたいというふうに考えているところでございます。

残りの資料はメインテーブルでございますけれども、官民ラウンドテーブル等々の資料がございますけれども、説明については省略させていただきたいと思えます。

説明につきましては以上でございます。

**【座長】**      ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局説明を踏まえて、委員の皆様からご意見をいただきたいと思えます。いかがでしょうか。

はい、〇〇委員、お願いします。

**【〇〇委員】**      レインズを使って古い中古住宅の流通を調べていただくというのは、これは非常によろしくお願ひしますと言いたいんですけども、特に戸建ての場合ですけど、さっきからちょっと申し上げているように、土地の売買が主目的であって、例えば取得後、すぐに建てかえが始まっちゃうというケースもよくあるというふうに私は認識をしています。ただ、最近、新聞なんかの不動産広告を見ていると、戸建ての中古というのも結構出ていますので、以前ほど土地オンリーではなくなっているというのは何となくわかるんですが、実態として、特に古い建物が買われた場合に、そのままずっと使われているのかどうかというのがちょっと気になっているんですね。それは調査できるのかどうかわかりま

せんけれども、おそらくレイنزでは取引時点で情報はとまっているはずなので、その後の追跡、フォローアップをしなきゃいけないと思うんですけれども、何かそこら辺の情報がわかれば、もちろん、全数を調べる必要はないと思いますけれども、抜き取り調査か何かでもし可能であれば、その辺の情報もいただければなと思っております。

【座長】 あとはいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 済みません、おくれて参ったので、もしかしたら議論が尽くされているのかもしれないけれども、事前にいただいた骨子案に書かれている政策というのはどれも立派なもので、私自身、こうしたほうがいいのか、いろいろ細かい部分について申し上げることはないんですけれども、一番大切だと思うのは、おそらく売り手も買い手もいろんなプレイヤーが同時に変わるということを促さないといけない。そのためには、どういう世界を目指すのかということ、まず説得力を持って伝えて、それで売り手も買い手も同時に変わっていただくような政策努力をするんだということコミットする必要があるということだと思います。その意味において、どういう世界を目指すのかということについて、説得的なものを出す必要がある。

なぜ中古住宅流通を促進しないといけないのかということは、例えばエコとか、既にストックがあるんだからもったいないとか、そういうことはいろいろ言われてはいるんですけれども、必ずしもほんとうに変わらないといけないのかとか、そういう部分について、ほんとうに十分伝っているかということ、私はそうでもないのかなと思います。基本的に高度成長期とかバブルのころみたいに都市が拡大している時代というのは、先ほど〇〇委員からもありましたけれども、不動産資産のうち、土地資産が、都市が拡大していれば、何の努力もなく資産価値が上がっていきますから、資産価値が上がることによって住みかえができるという、そういうある意味の好循環が生まれると思います。ですけれども、今後、そんなこと期待できないわけですから、おそらく黙って不動産資産が上がっていくというは無理だと思います。そういう意味で、基本的に建物資産を維持管理して、それを評価していく、売り手も買い手も同時に努力していくとようなことがなければ不動産資産は上がっていかないと、不動産資産が上がっていかないとということはおそらく住みかえができない、住みかえができないということはライフステージにマッチしたいいことが起こらないということだと思います。だから、実際は地価が下がっていくにつれて人口の流動性って下がっていきますので、そういう世界を目指さなければ、あんまり売り手も買い

手もいいことがないということを説得性を持って、まず、伝える必要があると思います。

そういう意味で、基本的に売り手も買い手にも目配りされた、非常にいい政策が並んでいるかと思いますが、何を狙っているのかということと、それから、同時にほんとうに変わってもらいたいんだということをおそらく伝えていただくと。そういう意味では、例えばリフォームトータルプランとか、あるいは不動産業課がやっていらっしゃるようなフォーラムの提言とかいろいろありますけれども、提言とかリフォームプランとか、そういうものが売り手とか買い手とか、プレイヤー個人に伝わっているかということ、必ずしもそうでもないのかなという気がします。すごく関心のある業者さんですとか、あるいは地方公共団体の政策担当者は知っていますけれども、必ずしもそうじゃないのかな。そういう意味で、ここに出てくる研究会の報告書というものが、まさにトータルな世界観として何を狙って何をやるのかということをしてできるだけ末端のレベルにまで説得性を持って伝える、それが非常に重要なことなのかなという気がしました。

以上でございます。

**【座長】** ありがとうございます。

今のご指摘に対して、何かございますでしょうか。

**【事務局】** まさに〇〇委員おっしゃるとおりでございます。私ども、十分書けてはいないと思いますが、2ページですね、本研究会検討の方向性・視点というところで、第三者が中古住宅の評価を使用価値に基づいて評価するよう発想の転換を促し、一斉に行動を変える取組を進めるよう働きかけが必要だと考えております。また、トータルプラン、活性化フォーラムで書かれたような施策について、もう一度点検をして、きちんと施策間の連携なり強化を図っていくということがありますので、まさに消費者、宅建業者、隅々にまで伝わるような工夫というのは何かということを考えなければいけないと思います。やり方等々について、いろいろ今後検討していく工夫の余地があるかと思っております。

どうもありがとうございました。

**【座長】** よろしいでしょうか。

そのほかにご意見はいかがでしょうか。

はい、〇〇委員、お願いします。

**【〇〇委員】** 4ページのところで金融機関の担保評価におけるという部分ですけれど

も、中古住宅のウェブとか雑誌とか、中古住宅を買う人向けの媒体をいろいろ読んでみると、そこでの注意事項の一つとして、金融機関では、普通、新築だと、例えば30年のローンが組めるけれども、中古だと10年というところまで下げられてしまうので、金額は借りられても、10年で返さないといかんから、すごい負担になるので、そういうところを注意しましょうというようなことがよく書いているんです。先ほどあった、期待耐用年数というのが上手に出てくると、今、金融機関が10年と言っているのは法律上の20年からの引き算で出てくるようなものが多分ベースになると思うのですが、担保評価だけでなく、ローンの期間についても、これがうまく影響を及ぼせる、あるいは及ぼしていかないといけないというような記述があってもいいのではないかというふうに思いました。

【座長】 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

【事務局】 まさにご指摘のとおりだと思います。中古住宅の場合、非常に残りの耐用年数を見てローンの期間が短くなっているという実態もありますので、もう少しローンの期間も延ばして借りやすくなるということになれば、消費者も利益がありますし、金融機関のほうもいろいろメリットもあろうかと思っておりますので、そういったところも検討して記述することができればと思っております。

【座長】 ありがとうございます。

関連で、〇〇オブザーバー、ご発言いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【〇〇オブザーバー】 まず、先ほどちょっとご紹介ありましたが、官民ラウンドテーブルの開催についてという資料を事務局のほうからつくっていただいておりますが、これについて若干、背景などについてお話しさせていただければと思います。

官民ラウンドテーブルの開催というのは、今年の秋から私ども取り組んでいるんですが、大きく言いますと目的は2つございまして、1つは先ほど〇〇委員のほうからもお話がありましたけれども、我が国をめぐる情勢というのは非常に大きく変わってきていると。少子高齢化も含めて大きく変わっている情勢の中で、金融としてはどういうあるべき姿があるのかということをしっかり金融当局として、あるいは金融機関との間で議論していこうと、これがまず1つ大きな目的でございます。

それから、もう1つは、ご案内のように、金融行政と申しますのは、2000年代初頭から見ますと、いろいろと不良債権問題などもございまして、やや金融機関と金融当局の間の率直な意見交換みたいなものがややできなかったという面もあったかと思ひまして、

私どもの間では、そういうところの率直な議論を金融機関との間で突っ込んですると。特に官民ラウンドテーブルの特徴は、実際参加されている金融機関の方々は大体、次長クラスでございます。私どもで申しますと、課長補佐クラスでございます。こういったほんとうの実務者の間で率直な議論をしようと、こういうことではございました。その中で、我々、最初は平場で金融機関の方々、ほんとうに物を言うかなという若干の心配は実はあったんですけども、結果として申し上げますと、かなり率直な議論をすることができたというふうに思っております。

冒頭、この会合の最初に私、申し上げましたけれども、今回のこういった中古住宅についての取り組みというのは、国交省としても大変重要な課題だと思いますし、そういった優良な社会資本を整備していくということは、金融の役割としてもそういうものを支えていくという意味においても、私どもとしても非常に重要な課題だと思っております。この官民ラウンドテーブルの開催の中で、資料の中で申しますと、9ページ以降のところこういう住宅関連の議論について触れさせていただいております。この中でも、例えば国交省のほうで取り組まれているトータルプランでありますとか、本研究会における議論についても触れさせていただいております。もちろん、金融機関のことですから、私ども、率直に申し上げると、やや保守的な面は否めないかと思えます。ただ、この議論で私ども、最も重要だと思っておりますのは、まさにこういったところで議論されていることが非常に重要だという認識を共有することと、そういった認識を共有することによって、金融機関が積極的にこういった分野について自主的に取り組んでいくような環境整備、土壌をつくっていくということが一つの対話の重要な側面だというふうに感じております。

先ほど〇〇委員のほうからご指摘いただいたことについては、金融機関サイドから見れば、当然、そういった流通市場というのがしっかり整備されていく、あるいは法定耐用年数の問題とかもあるかと思えますけれども、そういった問題がクリアしてくれば、そのときに金融機関としてやや手が縮こまっているところをしっかりと適切にリスク管理を見ながら取り組んでいくということは、最も我々としても望ましい姿勢だというふうに考えております。

【座長】       ありがとうございました。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】     今、〇〇オブザーバーのほうからお話いただいたように、まさに日本経済全体が変わっていく中で、どういうビジョンを共有していくのかというのがすごく重

要な話で、もうお話しいただいているんですけども、金融機関さんとしても債権を保全するために何らかの資産といたしますか、安定的な資産が絶対必要なわけでありまして、先ほど申し上げましたように、都市が拡大している場合には土地が絶対上がっていきますから、土地なのか、それとも人的資本なのか、あるいは建物資本なのか、それぐらい多分、手ごろなやつはなくて、そういう意味で、土地に関しては、まず、都市拡大するというのはまずないですから、そういう意味では人的資本ではありますけれども、人的資本は急激に上がるとか、そういう姿はあまりないわけで、そういう意味では建物をいろんなプレイヤーが大切に保全して、それをきちんと評価できるような仕組みをつくり上げるというのは、おそらく金融機関さんとしても非常にウェルカムなビジョンだと思うんですね。そういう意味で、官民ラウンドテーブルみたいな、そういう世界で世界観を共通化した中でいろんな取り組みをしていただいているというのは非常にありがたい話だと思いますし、ほんとうに私は今、ご発言いただいたことというのは非常に重要なことではないかなと。それがこの会議の意義なんじゃないかな、そんな気がいたしました。

**【座長】** ありがとうございます。

はい、お願いします。

**【〇〇委員】** 経済構造が変わっているというのは非常に重要な問題だと思うんです。やっぱり高度成長期、若い人の人口が非常に多くて、そういった人たちの家をどう確保するかという、量的な確保というのは当時、非常に大事でした。当時は国土交通省の前身の省庁が非常に頑張っているような仕組みをつくっていただいて、そういう意味では量的な充足というのは少なくとも達成できている。現状でもまだ若くて、所得が低い人たちの住宅を確保するという問題は残ってはいるものの、基本的にはそういう仕組みというのはかなり整っているというのが我が国の実情だとは思っています。ただ、人口が高齢化している中で、やっぱりそれに対応した仕組みづくりというのが全体としては必要です。そういう高齢者の人たちというのは、もちろん、何十年ローンを組んで住宅を買う必要はないような人たちです。例えば一戸建ては持っているんですけども、それを現実とは異なる形でいろいろ有効活用したいと考える人もいるでしょう。そういう人たちがだんだん増えてきている時代にだんだん変わってきているという中で、やっぱり政府の施策というものも少しずつ変わっていかなくちゃいけない。金融庁の報告書はそれに組み込んだものであり、その発想はこの研究会でも一つの重要なことなんじゃないかと思うんです。

それとあまり関係してないんですけども、情報の問題というのは、そういったときに

かなり大きな問題として何度も議論出てきているんですけども、情報でもいろいろなタイプがあって、ハードな情報とソフトな情報がある。多くの議論は、やっぱりハードな情報にかなり集中していると思うんですね、技術的に何年だとか、性能がどうだっていう。だけど、情報には、いろんなソフト面の情報というの、マーケットの問題を考える上では重要です。国土交通省でどこまでそういうものを把握できるかというのは非常に難しい問題がありますけれども。物件でも、「わけあり物件」の場合、ハード面だけでなく、ソフト面でも情報の問題があることがある。特に高齢者の人がいろいろなことをするのにいろいろなことがわからなくて、技術的なことをいろいろと説明されてもなかなか難しい問題もあると思う。もう少しソフトな形での情報提供——ハードの面できちんとしているというのは一つの前提ではあるんですけども、何となく資料をいただいたような話というのは一般の人には難しいものもある。私も技術的なことがあまりわかってないこともあり、やっぱり難しい話も多いですね。それはそれできちんとしているというのは安心できる大前提ではあるんですけども、もう少しそうじゃない一般のお年寄りでもわかるようなソフト面の情報というの、同時に提供していただけると、安心できていろんな形で取引できるのかなという感じはいたします。

【座長】      ありがとうございます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】      さっきの官民ラウンドテーブルのことで一つお尋ねしておこうと思うんですけども、今日の資料でいうと6ページのところでまとめている中のポツの2つ目で、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とあって、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とあるんですけども、これはどんなことをイメージされたものなののでしょうか。また、この政府系金融機関というのは住宅支援機構のことを指しているのでしょうか。この2つ教えていただけますでしょうか。

【〇〇オブザーバー】      今のご質問についてなんですが、これはご案内のように、こういった資金供給を行うに当たって、担保割れリスクというのは銀行としてある種、非常に心配であると。担保割れのリスクをどう考えるか、これはリバースモーゲージなんかでもそういう話かと思えますけれども、そこについて、例えば公的な金融機関に一定の補完をするようなことができるかどうかという議論が、率直に申し上げますと、この中では相当、実は行われているということでございます。ここにおいて、政府系金融機関って書いてあ

りますが、特定の機関を名指しで書いてあるわけではないんですが、このラウンドテーブルには日本政策投資銀行が参加しているということでございますので、そういった政投銀も含めて、その中でこの点については相当議論があったということでございます。

【〇〇委員】　今のラウンドテーブルに関してなんですけれども、参加者が金融機関の方が中心で、借り手サイドの意見がちょっと反映されにくい特徴があったのかなという感じはいたします。もちろん、貸し手にとっては貸したお金が返ってこないという担保割れリスクの問題というのは大きな問題というのは非常に心配材料、それは非常によくわかるんです。ただ、借り手サイドとしても、借りたはいいけど、リバースモーゲージの利払いで、もう老後の生活がきゅうきゅうとしちゃうということだって心配材料ですし、借り手サイドの心配というのはいろいろとあるわけですよ。諸外国のリバースモーゲージの例でも、借り手に公的機関が丁寧にいろいろな説明をするという例もあります。そういうような借り手の立場に立った試みというのはかなり大事だとは思っているので、そういう点もある程度、ご考慮いただくのは大事なんじゃないかと思うんです。

【〇〇オブザーバー】　今の点についてですけれども、全く先生のご指摘のとおりだと思います。実は、メンバーは、今、申し上げたような金融機関ということなんですけれども、毎回、外部専門家を実はこの会議では招いた形にしております。お招きした外部専門家の方々は、報告書にも列挙してありますが、知見のある方、ご意見のある方、立場のある方をなるべくお招きしてご意見を伺うように努めているつもりでございます。この官民ラウンドテーブルにつきましては、今、申し上げたような高齢者社会への金融サービスという視点と、それからもう一つは、例えば中小企業の金融の向上ですとか、あるいは国際展開をどう考えるかとか、こういったそれぞれのトピックスに外部の専門家をお招きしてご意見を伺うように、なるべくそういうことは努めているつもりでございます。

【座長】　ありがとうございました。

そのほかに何かご発言がございますでしょうか。

それでは、今までのところで全体を通して、もう一度、ご意見ございましたら、ご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

では、私のほうから1点。ちょっと前の議論になりますけれども、物理的耐用年数に注目して、原価法をとりあえず突破口として中古住宅の評価の精緻化を図るというのは第一歩として大変いい方法だろうと思っておりますが、建物は、実はいろんな異なる耐用年数のものの集合体でございますね。そのときに、今まではどちらかというと、短い耐用年数

を持っている部分に全体の耐用年数が引きずられてきた、こんなふうに思います。今日のご発言は、長い耐用年数を持っているものの耐用年数をトータルとして使い切ろう、こういうふうなことだったと思うんですけども、そのあたりについて、何か今の時点でお考えのことがございましたら、教えていただきたいと思います。

【事務局】 正直申しまして、ちょっと今の段階ではアイデアはないんですけども、おっしゃるように、必ずしも長いものに合わせればいいのかと言われると、なかなかそうもいかず、実態を勘案しながら決めていくしかないのかなと思っておりまして、申しわけございませんが、今の段階でご指摘の点については今後の検討課題かなと思っているところでございます。

【事務局】 ちょっと補足でございまして、現在、手元にはございませんが、不動産鑑定評価基準におきまして、明確に科目別部位でございまして、それに応じた耐用年数が認められているときに、分けられるときには、対象不動産の状況に合わせて適切に決めるという、基準があります。私どもとしては、そういうものをきっかけにして、どこにどういう耐用年数が今、使われずに眠っているのかというのは変ですが、そこを掘り下げてみたいという気持ちでございまして、短い、長いということで、長いほうをすぐにといいことでは必ずしもございませんが、そういう鑑定評価基準の記載などを根拠として、専門的なご示唆をいただいて掘り下げてみたいと思います。

【座長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 今回の議論で、私の理解は、原価法を精緻化していった、それでというのは非常にいい戦法だと思います。ただ、座長のほうからありましたいろいろな部位があって、それごとにいろんな耐用年数があってという話を、究極的に突き詰めると、ヘドニックで、取引事例できちんとした評価をするというものに多分つながると思うんですね。基本的にいろいろな部位でどんな状況にあるかということについて、市場でどんなふうに関係しているのかということや価格を決めていくということにつながると思うので、基本的に私の理解は、まず、全然、値がついていない建物については、原価法を精緻化することによって合理的な評価をしていく、それはそのとおりだと思うんですが、それでマーケットが回り始めたら、私はアメリカがやっているように取引事例とかヘドニック法のそういう世界にラーニングしていくというのが長期的な戦略なのかと、そんなふうには私は思いました。済みません、報告書にというよりは、そういう理解をしているという

ことです。

【座長】 ありがとうございます。

そのほかはいかがでしょうか。

はい、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 これ、座長がご専門ですけど、要するに鑑定評価の方法には3つありますよね、原価法と市場取引の価格と、それからもう一つ何でしたっけ、収益還元。これが一致しないというのは大体常識的な話でありまして、どれを優先するかというのは、それぞれの目的によって変わってくるんだろうと思います。市場価格というのは、逆に言えば市場が決めるわけですから、これは市場の構造がどうなっているかというのを分析するのにヘドニック法というのは——我々、ヘドニック法という言葉はあまり使わないんですけど、多変量解析的なやり方をするとというのは、僕はあり得ると思っています。それはそれなんですけど、一個一個の物の価格ということになると、やっぱり原価法以外にはなかなか、取引事例法というのは使いにくいとすれば、原価法しかなくて、原価そのものは、さっきちょっといろいろ言いましたけど、この物の値段が幾らかというのはそんなにブレがあるわけではないので決まってくると思いますけれども、一番問題は償却分ですよ、いわゆる償却分をどう見るかというところは非常に大きいんだと思います。

勉強会の中で、アメリカの評価の事例があったと思うんですけども、ああいう評価の仕方というのは、やっぱり参考にすべきじゃないかなと思うんですね。基本的には、私の理解では、欧米の評価の仕方というのは、まず、建物というのは、健全な状態であったら減価はしないという大前提があると思います。要するに、耐用年数、あそこで決めていましたけれども、ただ、あれも動かしているんですね。ちゃんと手が入って、実際の経過年数じゃなくて、これは20年とみなすとか、そういう形でもって、自由に経過年数等、残存耐用年数という言い方をすると、残存耐用年数そのものも評価の中で動かすということをやっています。ということは、ある意味、絶対的な耐用年数というのは決めてないで、便宜的に決めているところがある。それは結局、新築のものに比べてどのくらい手を加えれば新築と同じぐらいになるかというところの差額を見ているんだろうと思うんですね。だから、もともと絶対的な価値は下がらないんだけど、やっぱり使っていると古びてきますよねというところは当然あるわけで、その分は下がっていると見ましようよというのが向こうの評価の基本的な考え方かなというふうに私は思っています。日本の場合は、まず、経年減価ありきで、それを前提にして議論が始まっちゃうから、話が複雑になるというか、

どっちかという、短目、低目という話にしかかなかならないなというふうに思っています。その辺、ちょっとどういうふうに考えていくかというのは、今後の大きな課題だろうというふうに思います。

**【座長】** ありがとうございます。

ちょっと細かいことになりますけど、実は収益還元しますと、割引率にもよりますが、100年の価値と永久の価値は1%ぐらいしか変わらないんですね。といいますと、仮に200年持つということになれば、少なくとも100年間は価値は下がらないし、残り半分の100年のうちの50年ぐらいは十分マーケット取引されるだろう、こんなふうに思うんですね。したがって、永久に下がらないということなんですけど、例えば200年使えるということであれば、理論上も下がらない、少なくとも100年間は下がらないというふうな、もっと言うと50年の価値と永久の価値も1割ぐらいしか違いませんので、そういう意味では200年持てば150年ぐらいは価値はほとんど下がらないというふうなことは理論的にも言えると思いますので、そういった世界をいろんな工夫でつくっていくということなんだろうと思いますね。

あとはいかがでございましょうか。

**【〇〇委員】** ただ、どういう人がどういう目的で買うかということによっても大分違うと思うんですね。例えば、自分で住みたい中古住宅、多分、これのフォーカスが大きいと思うんですが、これは確かに原価法が非常にベースで正しいと思うんですけど。ただ、賃貸にしたいという人であれば、これは収益還元法のほうが当然大事だということになります。実際、中古住宅の中には、現状、賃貸に出したままで入居者がいるという形で売出ししているものも少なからずあると思いますけれども、そういうものを買う人というのは、やっぱり減価法よりも収益還元法を念頭に置いて買うと思うんです。ケース・バイ・ケースという問題もあるし、どういう目的でどういう形で売買されているのかということは、それはそれでまた大事。原価法がベースだというのは構わないとは思いますが、それ以外の基準もケース・バイ・ケースで必要ということはあるということじゃないかなと思うんです。

**【座長】** ありがとうございます。

そのほかにご発言いただけないでしょうか。

特段ないようでしたら、そろそろ時刻も迫ってまいりましたので、他にご意見がなければ、以上をもちまして本日の議事を終了させていただきます。

では、事務局にお戻しいたします。

**【事務局】** どうも本日は大変熱心なご議論をありがとうございました。

最後に、今後のスケジュールでございます。お手元に資料4がございますけれども、第3回目、最終回でございますけれども、6月下旬といたしまして報告書を取りまとめていきたいと思っております。次回の日程につきましては、また改めてご連絡いたします。

本日はどうも長時間にわたりましてご議論いただき、大変ありがとうございました。以上をもちまして終わりたいと思います。

どうもありがとうございました。

— 了 —