

中古住宅市場活性化RTの当面の論点(案)

国土交通省住宅局

1. 新たな建物評価手法に関する指針の市場への定着について

論点

今後、策定予定の新たな建物評価手法に関する指針を中古住宅流通市場と金融市場のそれぞれに定着させるためには、どのような取組みが必要か。

(1) 建物評価の改善と市場への定着

新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点は何か。また、それを市場に定着させるためにはどのような仕掛けが必要か。

(2) リフォーム等による建物価値の向上の反映手法

リフォーム等による建物の価値向上を新たな建物評価手法においてどのように反映させるべきか。

(3) インспекションの活用方策

インспекションを新たな建物評価手法においてどのように反映させるべきか。

(1) 建物評価の改善と市場への定着

新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点は何か。また、それを市場に定着させるためにはどのような仕掛けが必要か。

原価法の精緻化により、建物の使用価値に即した価値算出手法の構築を目指す。併せて、それを不動産流通や金融の実務に定着させるための取り組み(例えば、DCF法による検証、米国で用いられている「実質的経過年数」を重視した手法等)を検討。

《金融機関向け評価システムの操作画面》(株東京カンテイ)

建物情報入力

建物

家屋番号

構造 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

地上 階建 / 地下 階建

用途

建物のグレード 上級 中級 並

建物再調達原価

延床面積

評価対象外面積

評価対象面積

建築年月 建築年月不明

増改築年月

経過年数算定の基準 建築年月により算定 増改築年月により算定 新築(経年0年)として算定 新築(建売住宅)として算定

総耐用年数

経過年数

残存耐用年数

残価率 (耐用年数満了時に残っている価値)

観察増・減価率

その他の増・減価率

現在価値率 (価格時点現在の価値率)

建物評価額(単価)

建物評価額(総額)

掛目

担保額

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》

| | 木造 | 軽量鉄骨造 | 鉄骨造 | 鉄筋コンクリート | 鉄骨鉄筋コンクリート | |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 上級 | 209,000 円/㎡ | 209,000 円/㎡ | 220,000 円/㎡ | 251,000 円/㎡ | 251,000 円/㎡ | 円/㎡ |
| 中級 | 174,000 円/㎡ | 174,000 円/㎡ | 199,000 円/㎡ | 209,000 円/㎡ | 209,000 円/㎡ | 円/㎡ |
| 総耐用年数 | 20 年 | 20 年 | 30 年 | 40 年 | 40 年 | 年 |

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) リフォーム等による住宅の価値向上の反映手法

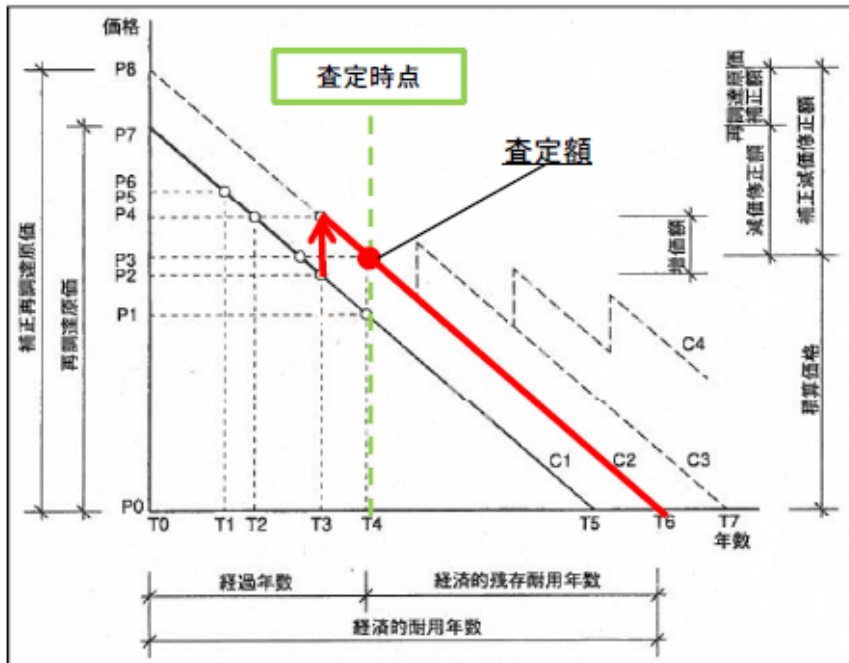
リフォーム等による建物の価値向上を新たな建物評価手法においてどのように反映させるべきか。

リフォーム等による建物の価値向上を

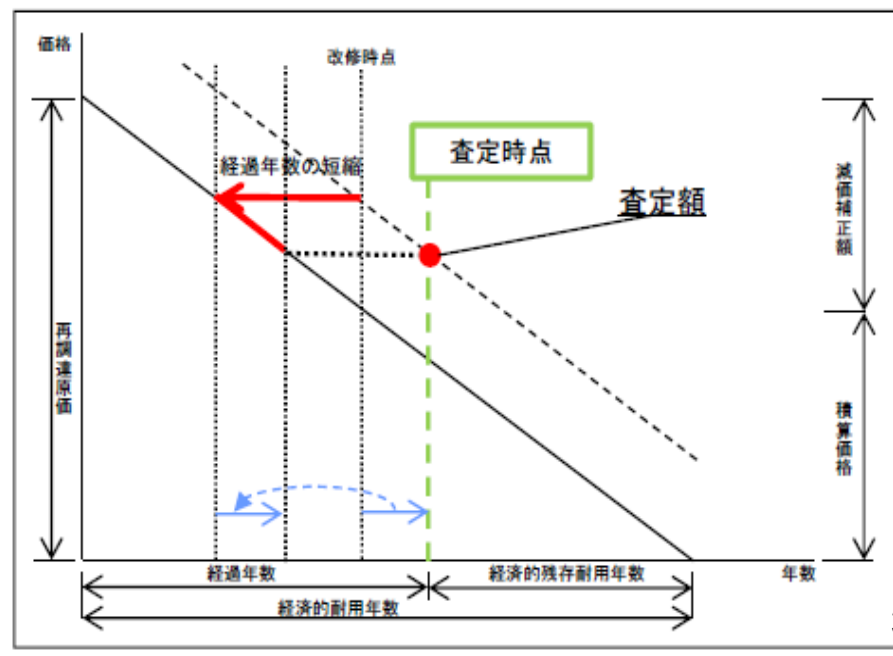
- ①リフォーム等による価値増分が建物価格の上昇につながると考える方法
- ②リフォーム等により時計の針が戻る(実質経過年数が短くなる)ことが建物価格の上昇につながると考える方法

などをはじめ、いくつかの方法が考えられるが、このうちどの方法が建物の使用価値を適切に表現しつつ、市場での評価実務になじむのかを検討。

①リフォーム等を行うことにより、建物価格が上昇するという考え方



②リフォーム等を行うことにより、実質経過年数が短くなるという考え方



(3)インスペクションの活用方策

インスペクションを新たな建物評価手法においてどのように反映させるべきか。

中古住宅に係る建物評価において、ガイドラインに基づくインスペクションを反映させる方策として、例えば、

- ・インスペクションにより構造耐力上の安全性に問題等が見つからなかった中古住宅については新たな建物評価手法による価格付けを導入
- ・インスペクションがないものは従来通りなどの方策を検討。

<インスペクション・ガイドライン(25年6月)のポイント>

検査項目

以下に掲げる劣化事象等の有無を確認

- ①構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
- ②雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
- ③設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項

論点

新たな建物評価手法、既存住宅の長期優良住宅等としての認定・評価などが定着した場合に、新たな中古住宅関連金融商品としてどのようなものが生まれるか。また、その市場整備の観点から、公的な支援・関与の必要性はあるか。

(1) 新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性

新たな建物評価手法の導入等により、リバースモーゲージ等の新たな可能性がどのように広がるか。

(2) 戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化を踏まえたビジネス拡大の可能性

中古住宅に関するインスペクションや新たな建物評価手法の定着を前提として、戸建中古住宅を買い取り、賃貸を行うビジネスの拡大の可能性はあるか。また、こうしたビジネスに関連した金融等のビジネス展開の可能性はあるか。

(3) 現行の割賦販売法を踏まえたリフォームローンに関する商品開発の可能性

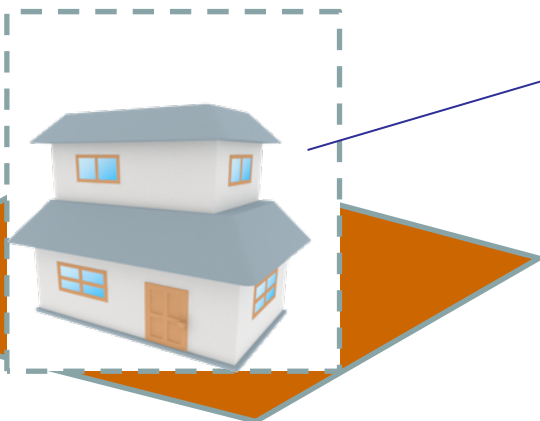
割賦販売法の規制を踏まえつつ、リフォームローン、リフォーム一体型ローンに関してどのような事業者(リフォーム業者、金融機関)間連携の可能性はあるか。

(1) 新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性

新たな建物評価手法の導入等により、リバースモーゲージ等の新たな可能性がどのように広がるか。

改善された建物評価手法の定着と新たな金融商品の登場が、相互補完的に中古住宅市場や中古住宅に対する金融市場の活性化をもたらすことができる手法を検討。

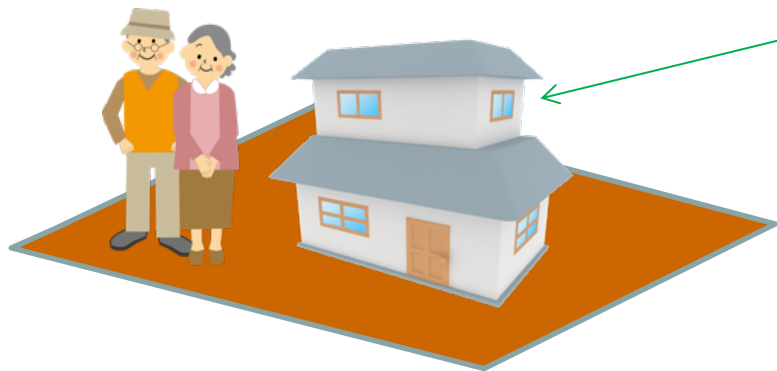
【現状】



居住を継続するなど使用価値はあるが、建物部分は市場価値がないため、担保にならない。

土地代しか担保にならず、必ずしも十分な額の生活資金が得られない。
(地価下落リスクを抱える)

【建物評価の改善・中古住宅流通が活性化した状況】



使用価値に応じた建物価格又は土地・建物一体の価格が評価される。

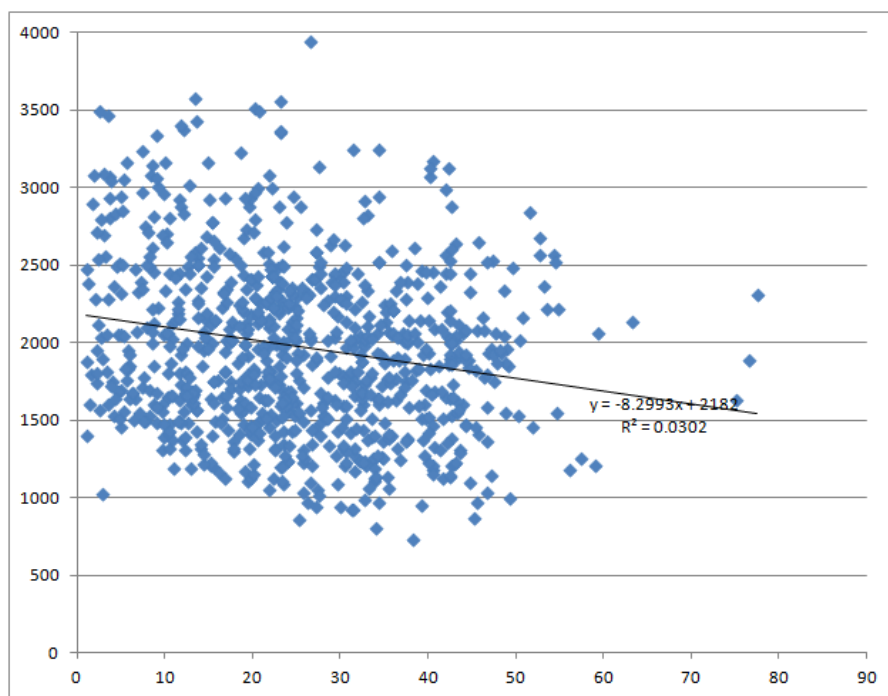
建物価格も含めて担保になり、利用可能性が広がる。
(建物の性能が保持されていれば、地価下落リスクを一定程度緩和)

中古住宅に関するインスペクションや新たな建物評価手法の定着を前提として、戸建中古住宅を買い取り、賃貸を行うビジネスの拡大の可能性はあるか。また、こうしたビジネスに関連した金融等のビジネス展開の可能性はあるか。



現在でも戸建賃貸住宅市場が一定の厚みや収益性を持っていることや賃貸住宅市場においては「築年数」がそれほど重視されていないことを踏まえ、戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化に向けた検討を実施。また、戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化に関連した金融等のサービス展開に向けた検討を実施。

戸建て賃貸住宅の賃料m²単価データ(首都圏レインズ成約賃料)



(データ出典: 東日本レインズ成約賃料データ) (年)

首都圏の戸建て賃貸住宅は、築年数が20年を超えてもm²単価で2000円/月程度と高い賃料を維持(100m²で20万円)



今後、駅徒歩距離、沿線の影響などを除去して、築年数を与える影響を分析を進める必要があるが、築古の物件でもDCF法で一定の資産価値が得られる可能性が高い。

割賦販売法の規制を踏まえつつ、リフォームローン、リフォーム一体型ローンに関してどのような事業者(リフォーム業者、金融機関)間連携の可能性があるか。

割賦販売法の規制を踏まえつつ、リフォームローン、リフォーム一体型ローンの対象となる商品を扱う事業者と金融機関による商品の共同開発(金利優遇等)に向けた検討を実施。

- ・リフォーム業者が金融機関が提供するリフォームローンを斡旋することは、割賦販売法に基づく規制により、必要な業者登録等を行わない限り実施できない。このため、ローン商品の対象となる業者と金融機関による商品の共同開発(金利優遇等)や、特定のローン商品を前提とした顧客へのリフォームの提案が困難な状況。
- ・上記規制は、平成21年の法改正時に導入されたものであり、当該改正時に、多くの銀行でリフォーム業者等とのリフォームに係る提携ローンの取扱を停止した。

■ 割賦販売法

第二条(定義)

4 この法律において「個別信用購入あつせん」とは、カード等を利用することなく、特定の販売業者が行う購入者への商品若しくは指定権利の販売又は特定の役務提供事業者が行う役務の提供を受ける者への役務の提供を条件として、当該商品若しくは当該指定権利の代金又は当該役務の対価の全部又は一部に相当する金額の当該販売業者又は当該役務提供事業者への交付(中略)をするとともに、当該購入者又は当該役務の提供を受ける者からあらかじめ定められた時期までに当該金額を受領すること(略)をいう。

(個別信用購入あつせん業者の登録)

第三十五条の三の二十三 個別信用購入あつせんは、経済産業省に備える個別信用購入あつせん業者登録簿に登録を受けた法人(以下「登録個別信用購入あつせん業者」という。)でなければ、業として営んではならない。

その他、個人信用購入あつせん業者として登録されることにより経済産業大臣による監督の下、個別信用購入あつせんの取引条件の表示(第35条の3の2)、個別支払可能見込額の調査(第35条の3の3)、加盟店契約時等の調査(第35条の3の5条)、特定の書面交付義務(第35条の3の9)等の規制がかかり、それらに違反した場合には、主務大臣による改善命令、登録の消除に加え、所要の罰則がかかる。