

# 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

## 平成 2 5 年度 報告書

平成 26 年 3 月 31 日

## 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

### ○ 委員等名簿

- ・ 青木 宏之 (一社) JBN 会長
- ・ 池田 重人 (株) 常陽銀行 営業推進部担当部長 兼 総合金融サービス室長
- ・ 池本 洋一 (株) リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長
- ・ 上野 宏 (一社) 信託協会 専務理事
- ・ 内山 博文 (一社) リノベーション住宅推進協議会 会長
- ・ 熊倉 隆治 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
- ・ 黒岩 幹夫 (一社) 住宅リフォーム推進協議会 監事・環境整備委員会委員長
- ・ 七條 博明 (株) 三菱東京 UFJ 銀行 リテール業務部長
- ・ 首藤 祐司 (独法) 住宅金融支援機構 理事
- ・ 高木 伸 (一社) 全国銀行協会 常務理事
- ・ 高村 英有 東急リバブル (株) 取締役執行役員 統括部長
- ・ 谷川 和路 三菱 UFJ 信託銀行 (株) 経営企画部協会担当部長
- ・ 中林 昌人 優良ストック住宅推進協議会 代表幹事
- ・ 西川 和孝 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長
- ・ 本田 伸孝 (株) 金融財政総合研究所 取締役
- ・ 前田 一夫 (一社) 住宅性能評価・表示協会 制度普及委員会委員長
- ・ 森本 浩 (一社) 全国サービサー協会 専務理事
- ・ 和氣 猛仁 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 副会長

(敬称略、五十音順)

### <オブザーバー>

金融庁 監督局 銀行第一課

### <事務局>

国土交通省 住宅局

### ○ 開催経緯

- ・ 第一回ラウンドテーブル (平成 25 年 9 月 26 日)
- ・ この間、実務者クラスによる作業部会を計 5 回開催
- ・ 第二回ラウンドテーブル (平成 26 年 3 月 27 日)

## 目 次

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 概要                                     | i  |
| I. 総論                                  | 1  |
| 1. ラウンドテーブル開催の背景・問題意識                  | 1  |
| (1) ラウンドテーブル開催の背景                      | 1  |
| (2) 問題意識                               | 2  |
| 2. ラウンドテーブルの論点・議論の進め方                  | 4  |
| (1) ラウンドテーブルの論点                        | 4  |
| (2) 議論の進め方                             | 5  |
| 3. 今後の取組の方向性                           | 5  |
| II. 各論                                 | 6  |
| 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 | 6  |
| (1) 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着           | 6  |
| (2) 中古住宅流通における事業者間連携のあり方               | 14 |
| 2. 新たな金融商品の設計の可能性                      | 18 |
| (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   | 18 |
| (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    | 21 |
| (3) リフォームローン、リフォーム一体型ローンの改善の可能性        | 25 |
| 3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性      | 30 |
| (1) 先取特権登記を活用したリフォーム促進                 | 30 |
| (2) 買取再販事業における新たな融資形態の活用               | 31 |

## 附属資料

### I. 総論関係

### II. 各論関係

#### 参考資料 国土交通省における中古住宅流通促進のための取組

1. 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針
2. リフォームによる質の向上を金融機関の担保評価に反映するための検討
3. 長期優良化リフォーム推進事業
4. 事業団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進に関する検討会
5. 既存住宅流通に係る瑕疵保険の普及促進
6. 不動産流通市場における情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討
7. 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会の概要と主な論点
8. 中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充
9. 検査済証のない建築物に係る建築基準法適合状況調査のためのガイドライン

## 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ラー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箇所で開催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（J T I）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（J T I）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

## I. 総論

### 1. ラウンドテーブル開催の背景・問題意識

#### (1) ラウンドテーブル開催の背景

我が国の中古住宅・リフォーム市場に関しては、「日本再興戦略」（平成 25 年 6 月 14 日閣議決定）において、諸外国に比して大きく立ち後れた市場を活性化するため、2020 年における中古住宅・リフォーム市場規模を、2010 年時点の 10 兆円から 2020 年に 20 兆円と倍増させる目標を掲げ、関連施策の推進に努めている。

そうした中で、平成 25 年 6 月に報告を行った「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」では、平成 24 年 3 月にとりまとめた「中古住宅・リフォームトータルプラン」、同 6 月に提言を行った「不動産流通市場活性化フォーラム」を踏まえつつ、特に売主、買主、流通・リフォーム事業者、不動産鑑定事業者、住宅金融関係者等の間に横たわり解決を困難にしている共通課題とその解決方策について検討を行った。

同研究会は、

- 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

を柱とする報告を行ったところであるが、その中で、原価法を活用した建物評価の抜本的な改善を求めるとともに、改善された建物評価を真に市場に定着させるために、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共有していく必要があると指摘している。

また、平成 24～25 年度に金融庁において開催された「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、金融機関の担保評価実務の改善等を通じ、高齢者の住宅資産がより積極的に活用されること等が提言されたほか、「ラウンドテーブル」という形で民間金融機関等の実務担当者が忌憚ない意見を述べるため、政策担当府省が自由な議論の場を提供する手法についても有効であるとの指摘があった。

これらを受け、平成 25 年 9 月より、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、不動産事業者、金融機関、住宅金融支援機構等の中古住宅・リフォーム市場関係者等の参加を得て「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設置し、平成 25、26 年度の 2 箇年度の予定で議論を行うこととした。

平成 25 年度は、中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本認識を共有するとともに、各市場関係者が現時点におけるそれぞれの取組を紹介しつつ忌憚ない意見交換を行い、今後あり得べき先進的なビジネスモデルの提案が行われたことなどを踏まえ、議論の中間報告として本報告書を取りまとめることとしたものである。

## (2) 問題意識

本ラウンドテーブルは、中古住宅・リフォーム市場という、住宅市場の一部に光を当てるものであるが、そもそも、住宅は家計資産の中核を成すものであり、その価値の増大と流通・活用促進は、我が国経済と国民生活に大きなインパクトを与えるものである。こうした基本認識の下、本ラウンドテーブルでは、以下の問題意識を共有しながら中古住宅・リフォーム市場の活性化について議論を行った。

### ①中古住宅・リフォーム市場活性化の経済波及効果

- ・我が国の住宅ストックの現在評価額は、平成 24 年時点で約 340 兆円となっているが、これまでの住宅投資の累計額が約 860 兆円にのぼるのに対し、約 500 兆円程度小さい額となっている。これは、住宅ストックの現在評価額が、過去の投資額の累計とほぼ同額となっている米国と比較すると大きな損失になっているといえる。
- ・また、家計が保有する宅地資産と併せると、住宅・宅地資産の総額は 1000 兆円を超え、我が国の家計における金融資産の相当部分を占める現金・預金等の約 900 兆円を上回る規模となっている。
- ・ここで、中古住宅の建物評価を改善するとともに、その流通・活用を促進するなど、中古住宅・リフォーム市場の活性化が図られれば、家計が保有する住宅資産額が大幅に増大することが期待されるほか、拡大した住宅・宅地資産を資金化した場合には、金融資産が増大することになる。これをマクロ的な効果として捉えると、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ものと考えられる。

### ②中古住宅・リフォーム市場活性化が国民の住生活や社会に与える効果

#### ア 高齢者世帯に与える影響

- ・我が国において、バブル崩壊以降、地価が継続的に下落するトレンドを辿り、今後必ずしも大きな地価上昇が望めない中で、住宅保有世帯にとって、購入した住宅を売却する際の差損を小さくするためには、住宅の建物価値がその状態や機能に応じて適切に評価される必要がある。
- ・これまで我が国の中古住宅の建物価値の評価については、築 20 年程度で価値がゼロとなる評価のあり方が一般的となっており、住宅を良好な状態で管理して「使用価値」を維持していても、売却時の市場価値は使用価値を大幅に下回るのが実態となっている。

- ・これを反映し、50 歳以上の二人以上世帯における一世帯当たりの資産額で見ると、平均で約 2000 万円の「含み損」を抱えていることから、高齢者世帯にとって国民資産としての住宅の価値を大幅に増大させ、流通・活用する方策が必要になっている。住宅の価値が増大し、住宅を売却することで得られる資金によって、高齢者等が老後の生活資金等を確保する目途が立てば、将来に対する不安が大きく軽減されることになる。

#### イ 若年世帯に与える影響

- ・近年、若年層の所得が低下する一方、住宅の家賃水準は必ずしも低下していないことを反映し、昭和 50 年以降、若年勤労者世帯の消費支出に占める住居支出（家賃、住宅ローン返済額等）の割合が継続的に拡大している。
- ・また、各都道府県のデータを見ると、若年層の所得に占める支払家賃の割合が高くなるほど出生率が下がる状況となっており、家賃負担の増大が、良好な子育て環境づくりを阻害し、出生率低下の一因となっている可能性がある。
- ・さらに、住宅を取得した場合にあっても、金融資産の形成が十分に進んでいない 50 歳未満の二人以上世帯においては、純資産（負債を除いたもの）で見ると、家計資産のほぼ全てが住宅・宅地資産であるということができ、その価値を保全できるかどうかが家計の将来設計に大きな影響を与えるのは明白である。

#### ウ 中古住宅・リフォーム市場活性化が目指す住まい方の将来像

- ・平成 25 年度に、国土交通省に設置した「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」において、新たな建物評価の指針を策定したところであり、宅建業者や不動産鑑定士が当該指針を反映しつつ中古住宅の評価のあり方の見直しを図ることとしている。中古住宅・リフォーム市場活性化がもたらす効果は、現在、欧米諸国に比して低い割合でしか起こっていないライフステージに応じた住み替えが容易になることなどを通じ、国民個々の生活設計に大きな影響を与えられ考える。
- ・具体的には、高齢者が退職後に、現住居を売却した資金を活用して、より利便性の高い住居やサービス付き高齢者向け住宅に住み替えるとともに、これまで以上に豊かでゆとりある暮らしを送ることが可能となる（住宅の年金化）。こうした住み替えは、高齢者の孤立化等の社会問題を解決する一助になることも期待される。さらに、住み替えが円滑に進むことにより、高齢者のニーズに合わなくなった住宅から転居して介護サービスを効率的に受けることができるようになるほか、売却又はリバースモーゲージなどの手法を通じて得た収入の一部を生活資金に充てることで、社会保障関係の公的な扶助を受ける必要性が減るなど、財政面での効果も期待される。

- ・また、これまではどのように自宅に手をかけようとも市場では評価されないために、必要なリフォームをせずに放置され、それが後に居住不能な状態となって空き家化するという現在の状況を改善することにつながる。
- ・一方で、若年層にとっては、自ら住宅を新築する資金余力がなくとも、子育てに適した良質な住宅に居住できる可能性が拡大することを通じて、少子化の歯止めにもつながることが期待される。また、仮に住宅ローンの支払が困難になる場合においても、改善された建物評価による売却が残債割れを防ぐなど、終身雇用・年功序列といった日本型雇用慣行に一層の変化が見込まれる中で、若年世帯の住宅取得後の生活不安の改善にも資すると考えられる。

## 2. ラウンドテーブルの論点・議論の進め方

### (1) ラウンドテーブルの論点

本ラウンドテーブルにおいては、以下の論点について、これまで議論を進めてきた。

論点 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 2 高齢化・ストック社会を見据えた中古住宅関係金融商品・市場について

論点 1 については、建物評価の改善に向けた指針策定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どのような取り組みが必要かについて、以下の観点から議論を行った。

論点 1－1 新たな建物評価手法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。

論点 1－2 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。

論点 1－3 インスペクションをどのように新たな建物評価手法に活用していくべきか。

論点 2 については、新たな建物評価手法等の仕組みが定着した場合に、新たな中古住宅関連の金融商品としてどのようなものが生まれるか、また、市場整備の観点から、公的な支援・関与の必要性はあるかについて、以下の観点から議論を行った。

論点 2－1 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

論点 2－2 戸建て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

## 論点 2－3 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

### (2) 議論の進め方

本ラウンドテーブルにおいては、平成 25 年 9 月の本会合の議論を受けて、実務者による計 5 回の作業部会を開催した。本会合や作業部会では、各参加機関の担当者が、自らの発表や外部専門家の発表を踏まえて、自由に率直な意見交換を行った。併せて、各会合においては、金融庁監督局のオブザーバー参加を得た。

外部有識者として、貴重なご意見を頂いたのは以下の方々である。

- ・大垣 尚司 氏（一般社団法人 移住住みかえ支援機構 代表理事）
- ・小尾 章夫 氏（株式会社 ERI ソリューション 代表専務取締役）
- ・長嶋 修 氏（株式会社 さくら事務所 代表取締役会長）
- ・中島 龍成 氏（ベル債権回収 株式会社）
- ・野村 保正 氏（富山県中古住宅流通促進協議会 事務局長）

本ラウンドテーブルは、上述のとおり、自由に率直な意見交換を目指すものであるが、議論の過程で有意で実施可能な提案・意見が出た場合は、関係者間で速やかに実行に移すこととしている。これを受け、本報告書では、中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けて、有益なものと認識された問題提起をその背景とともに説明しているほか、それら問題提起を受けて、参加機関や関係機関が行っていくべきと認識された取組も紹介している。

### 3. 今後の取組の方向性

本会合の参加機関は、ラウンドテーブルという仕組みの意義を共有するとともに、本報告書を踏まえ、相互に連携しながら、我が国の中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移していくこととしている。

平成 26 年度においては、平成 25 年度の論点の深掘りを行うとともに、以下の論点についても、より具体的な方策の検討を目指すこととしている。

- 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

## 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

##### ①新たな建物評価指針の定着に向けた取組等

- ・中古住宅の建物評価を改善するためには、平成 25 年度に策定される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であるとの議論がなされた。
- ・なお、米国に倣い、我が国においても、「中古住宅」という表現を「既存住宅」に改めるべきであるとの指摘がなされた。

#### <委員等の意見>

- 再調達原価の算出方法の精緻化や耐用年数の導出を行う際に、どのような修繕が行われたのかを考慮するべきである。建物をあと何年もたせるために何をすべきかとの観点から維持管理を行い、建物の寿命が長くなるようにしなければならない。建物の寿命が長くなれば買主が現れるため、結果として中古住宅市場は活性化する。
- 不動産市場における建物評価のあり方が改善されるのを待っているだけでは、金融市場における建物評価のあり方は変わらない。そのため、まず建物の物理的な耐用年数を延ばすための取組を行うことが必要である。リフォーム事業者は、適切な検査を行い、それに基づいた改修工事等を実施して耐用年数を延ばす努力をするとともに、耐用年数が延びたことを「見える化」する必要がある。こうしたことを前提に、宅建業者の価格査定や不動産鑑定士の評価実務のあり方を変えるための取組が必要である。
- 最近では、中古住宅の価格に関して第三者の意見を参考にしたいという買主が増えている。特に、若い世代は、適切な費用を支払ってでも情報を入手したいと思う者が多くなっているため、不動産鑑定評価においても、この変化に対応したサービスを提供していく必要がある。
- 買主は、建物の状態や価格にとどまらず、どのような点検及びリフォーム工事を行えば性能が向上するのか、どのような情報を金融機関に提供すれば担保として評価してもらえるのか、等の情報も求めるようになっている。

- 米国においては「中古住宅」を「イグジスティング・ハウス (Existing House)」又は「イグジスティング・ホーム (Existing Home)」と表現する。米国に倣い、我が国においても「中古住宅」という表現を「既存住宅」に改めるべきではないか。

## ②住宅ローンの担保評価における新たな建物評価指針の活用

- ・ 従来想定されてきた 20 年の耐用年数より実際の耐用年数が長いことが客観的に明らかになり、その認識が共有されれば、不動産市場と金融市場において新しい建物評価指針が活用されるようになるとの意見があった。
- ・ 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、住宅の「使用価値」を反映した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、評価のあり方の見直しを検討していくべきではないかとの意見があった。

### <委員等の意見>

- リフォームを行った上で住宅の実質的な経過年数を評価すれば、従来想定されてきた 20 年の耐用年数より実際の耐用年数が長いことが客観化されるのではないかと。この認識を共有することで、新たな建物評価指針が中古住宅流通市場と金融市場において実際に使用されるようにすべきである。
- 市場関係者が同意すれば、担保の処分にあって建物評価を行う際に、新たな評価手法を使用することが可能である。
- 平成 17 年に金融庁が公表している「担保や保証に過度に依存しない融資の推進」の考え方を踏まえ、担保に依存せず、債務者の返済能力を審査し貸付けを行う融資スタンスが一般的になってきている。
- 担保評価額は、確実に債権回収が可能となる額に設定されなければならない、市場価格とは性格が異なるため、保守的に設定せざるを得ない。
- 金融機関としても、築後 20 年で建物価値がゼロになるとは考えていない。しかし、融資を行うに当たっては建物価値が実際に不動産市場で認められるか否かが重要であるため、担保評価額と不動産市場における取引価格が乖離するリスクを考慮して融資を行っている。
- 住宅の点検及び修繕と担保不動産価値の維持との間に因果関係が認められれば、住宅関連業界と連携して、例えば、5 年に一度点検及び修繕を行うことを条件とする代わりに金利を安くする金融商品等の設計も検討できないか。

- ・金融機関が担保評価において新たな建物評価指針を活用するためには、市場価格が当該評価指針に沿ったものになる必要があるが、直ちにそうなるとは限らないため、建物評価について画一的に手法を限定するのではなく、各金融機関が実情に応じて適切な評価手法を選択できるようにすることが望ましいとの意見があった。
- ・不良債権処理として行われる住宅の任意売却時の評価が担保評価のあり方に影響を与える。このため、不良債権処理に係る任意売却時には、新たな建物評価指針に沿った価格で売り出すよう債権回収会社が債権者に求めることとすることで、担保評価のあり方にも影響を与えるのではないかと意見があった。

<委員等の意見>

- 担保評価において新たな建物評価指針を活用するためには、市場価格が当該評価指針に沿ったものになる必要があるが、直ちにそうなるとは限らない。このため、建物評価について画一的に手法を限定するのではなく、新たな建物評価指針に加え、現在用いられている担保評価手法、DCF法、米国における担保評価手法等のうち、各金融機関が実情に応じて適切な評価手法を選択できるようにすることが望ましい。
- 不良債権処理として行われる住宅の任意売却は、中古住宅売買全体の1割程度を占めることから、当該売却時の評価が担保評価のあり方に影響を与える。このため、当該売却時、新たな建物評価指針に沿った価格で売り出すよう債権回収会社が債務者に求めることで、担保評価のあり方にも影響を与えられられる。
- 同様に、担保処分の際に債権者や仲介業者に当該住宅をできるだけ高額で売却しようとする意識があれば、新しい建物評価指針の活用につながることを考えると考えられる。そのためにも関係者の意識を変えることが必要である。

③点検、修繕及びリフォームの価値を評価する上での「実質的経過年数」や「経済的残存耐用年数」の役割について

- ・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」又は「この住宅にあと何年住めるのか」を一定の尺度で示すことにより、点検、修繕及びリフォームの結果を反映した「価値」を適切に消費者に伝えることができるのではないかと議論がなされた。
- ・例えば、米国の鑑定評価手法において用いられている「実質的経過年数」(Effective Age)や「経済的残存耐用年数」(Remaining Economic Life)の考え方を参考に、我が国においても、実際の築年数に加え、不動産鑑定士等が適切なデータや根拠に基づきながら「実質的経過年数」や「経済的残存耐用年数」を判断し、買主に対して情報提供することが望ましいとの提案がなされた。

※米国における「実質的経過年数」及び「経済的残存耐用年数」の考え方

- ・「経済的耐用年数」＝ 「実質的経過年数」＋ 「経済的残存耐用年数」
- ・「経済的耐用年数」は、鑑定人（Appraiser）が、建物の様式や地域性等を踏まえて設定する。
- ・「実質的経過年数」は、鑑定人（Appraiser）が、建物の維持・修繕、改修に係る諸状況を踏まえ算出する。

<委員等の意見>

- 金融機関による担保評価の基準は市場での取引価格だが、買主は、居住可能な年数に価値を見出すため、「経済的残存耐用年数」を参考に「この住宅にあと何年住めるのか」を一定の尺度で示せば、納得して購入する。結果として、担保不動産価値の上昇も期待できるのではないか。
- 「実質的経過年数」や「経済的残存耐用年数」が消費者向けの情報として提供されれば、実際の築年数と「実質的経過年数」や「経済的残存耐用年数」を基準として住宅を検索することが可能になり、消費者は住宅の状態を考慮して住宅を選択することが可能となる。
- 「実質的経過年数」を用いた新しい建物評価指針に基づいて価格を算出しても、市場価格との間に乖離が生じる状態が続くと考えられる。「実質的経過年数」をインターネットで表示するなど、市場に中古住宅の実際の価値を示すことで、この乖離が解消されていくのではないか。
- 「経済的耐用年数」、「経済的残存耐用年数」及び「実質的経過年数」を判断するため

のデータ等の整備や評価実務における対応方法の検討によって、不動産鑑定士等が的確に判断できるようにすることが重要である。

#### ④新たな建物評価手法による価格の導入により期待される中古住宅取引市場での効果

- ・ 新たな建物評価手法に基づき算出される価格（以下「参考価格」という。）を市場に提示することで、当該参考価格を視野に入れた売買価格の交渉がなされ、成約価格に影響を与える可能性があるとの議論がなされた。

#### <委員等の意見>

- 新たな建物評価手法に基づき算出される価格を参考価格として市場に提示することで、参考価格を視野に入れた売買価格の交渉がなされ、成約価格が参考価格に引き寄せられる可能性がある。
- 参考価格が中古住宅取引市場に定着すれば、債権回収会社が担保不動産を処分する際、債務者に対し、当該物件の売価を参考価格まで引き上げるように求めることが可能となる。
- 住宅取引における買主の関心事項は売買価格の相場であり、買主自身が調査することもある。参考価格が提示された場合、なぜ売買価格の相場と異なるのか疑問を抱くはずであり、宅建業者から買主に対し、どのような基準に基づき参考価格を算出したかを明確に説明する必要がある。
- 耐震改修の要否及びその費用等、取引の対象となる住宅に対して実施したインスペクションの結果を参考価格に反映させることで、参考価格を算出するに当たって考慮した要素が明確になる。その結果、参考価格が宅建業者、売主及び買主にとって分かりやすくかつ実用的なものとなり、中古住宅取引市場における参考価格の利用促進が期待できる。

## ⑤ R C 造の建物と融資期間の関係

- ・住宅ローンの融資期間について、築年数が 50～60 年に達する R C 造の建物に対し、一部の金融機関では融資を実行していないという問題が議論された。
- ・しかしながら、R C 造の建物は、物件によっては建築後 100 年以上の超長期を経ても、基礎及び躯体の性能を維持できること及びその状況を専門家による検査によって確認できることが紹介された。一方で、金融機関が基礎及び躯体の寿命を判断するための明確かつ明瞭な基準が必要であるとの意見があった。

### <委員等の意見>

- 住宅ローンの融資期間について、築年数が 50～60 年に達する物件に対し、一部の金融機関では融資を実行していないという問題がある。
- R C 造の建物については、コンクリートの中性化が鉄筋部分に進行するまでは性能を維持できる。適切に設計、施工、維持修繕された建物については、建築後 100 年以上の超長期を経ても基礎及び躯体の性能を維持できることが工学的な見地から認められる。
- コンクリートの中性化深度を測定した結果、R C 造の建物においては、検査及び雨水等の進入を防ぐ適切な維持管理を行うことで、100 年以上基礎及び躯体を維持することが可能であると考えられる。
- また、R C 造のリフォームされたマンションについては、金融機関から実質的経過年数で評価されており、買主からも、新築に劣らない評価を得ている。
- 金融機関の担保評価において、設計、施工、維持修繕の状況を把握した上で基礎及び躯体の寿命等を勘案するためには専門的な見地が必要となるため、金融機関が基礎及び躯体の寿命を判断するための明確かつ明瞭な基準が必要である。

## (2) 中古住宅流通における事業者間連携のあり方

### ①インスペクションの位置づけ

- ・買主が安心して中古住宅を購入する上で、インスペクションを活用することが重要であるとの認識が示された。
- ・インスペクションを依頼する主体は、我が国においても、外国においても、大部分は買主であり、費用も買主によって負担されていることが紹介された。
- ・インスペクションは、買主が行うものの他に、瑕疵保険に加入するために行われるもの等があるが、それらを峻別して議論しつつ、合理的に実施する必要があるとの意見があった。

#### <委員等の意見>

- 我が国においても、外国においても、インスペクションを依頼する主体は、大部分が買主である。また、買主は、購入後に建物を適切に維持管理する必要があるため、住宅を購入するか否かの買主の判断能力を向上させるためにも、インスペクションは買主主導で行われるべきである。
- インスペクションには、買主が購入するか否かを判断するために行うもののほか、瑕疵保険に加入するために行うもの等があり、それらを峻別して議論する必要がある。

## ②インスペクションの活用のための環境整備

- ・インスペクションの活用事例としては、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、取引の際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、売主が修繕しない場合には値引きの理由としたりすることなどが考えられるが、このような取扱いが定着する可能性について議論がなされた。

### <委員等の意見>

- 取引の際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、売主が修繕しない場合には値引きの理由としたりすることなどが考えられる。このような取扱いを定着させるため、宅建業者が売主及び買主に対し、インスペクションにより劣化事象等が発見されたら、価格に反映されることを説明するようにするべきである。
- 今後、インスペクションの活用を図るに当たっては、インスペクションで劣化事象が発見され、修繕を行わないと瑕疵保険に加入することができない場合、誰の負担で修繕を行うかについて予め整理しておく必要がある。
- 住宅を見てから契約を行うまでに数日しかかけないような場合があるが、このような場合には契約までにインスペクションを終えることができない。このような場合に対応するために、インスペクションによって重大な劣化事象が発見された場合は解約を可能とする契約条項を整備することで、インスペクション前に契約を締結することを可能とするべきである。

### ③金融機関と不動産関係事業者との連携のあり方

- ・現在、全国１４箇所で、宅建業者、不動産鑑定士、保険会社、金融機関等が中古住宅流通活性化に向け連携した取組を行っている。その中で、ある地域では、金融機関と、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、金利優遇を含むリフォーム一体型住宅ローンの提供等を行っている事例が紹介された。

#### <委員等の意見>

- 不動産関係事業者及び金融機関が加盟している協議会のあっせんによって中古住宅の売買を行うことで、金融機関と普段から関係のある不動産関係事業者が売買を仲介するとともに必要に応じて住宅の検査を行うことから、金融機関から中古住宅購入費用とリフォーム費用を一体として対象にするローンを借入れることを可能としている。さらに、この場合、金利に係る優遇措置も講じられている。

- ・「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」「シロアリ点検（保証付）」「これらの調査等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について提案がなされた。
- ・住宅ファイル制度の活用により、買主が住宅の品質に対する信頼感を得られることが期待されるが、同制度を普及させるためには、売主、宅建業者、金融機関を含めた全ての関係者が恩恵を享受できる仕組みを構築する必要があるとの議論がなされた。

<委員等の意見>

- 住宅ファイル制度とは、売主及び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、シロアリ点検、及びこれらの調査等を前提とした不動産鑑定士による住宅価格評価をセットにした評価方法であり、第三者たる各専門家が共通の様式で検査や評価を行うものである。同制度の活用により、住宅の品質等に係る買主の不安が解消され、既存住宅流通市場の活性化に資するのではないかと。
- 住宅ファイル制度があれば、買主は安心して住宅を購入できる。住宅ファイル制度を普及させるためには、全ての関係者（売主・買主・仲介業者・金融機関）に利点があり、使いやすい仕組みを構築する必要がある。
- 金融機関からのヒアリングの結果、住宅ローン審査に当たっては、適正な市場価格、経済的残存耐用年数、住宅の利用履歴等の情報が重要であり、信頼性があり客観的に説明できる情報は審査において活用できることが判明した。
- このうち、住宅の利用履歴を客観的に提示するためには「いえかるて」が有用である。建物の点検、維持・修繕を住宅ファイル制度で証明する一方、「いえかるて」に当該履歴を残すことで金融機関等が担保不動産の状態を容易に把握できるなど、「いえかるて」を活用することにより相乗効果が期待できる。

## 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（注）

#### ① DCF分析による担保不動産価値評価の有効性

・ 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、賃料の変動や空室リスクに留意が必要だが、賃料よりも経年の変動が大きい地価下落リスクを避ける上でも、当面、DCF分析による担保不動産価値評価が有効であり、例えば、金融機関がDCF分析による評価額を参考価格として活用できる可能性があるとの認識が示された。

#### <委員等の意見>

- 地価が低い地域に優良な建物を建てる場合、従来の金融機関の評価手法では、担保となる建物が低い価額でしか評価されない傾向があるため、融資しにくい場合がある。この場合に、DCF分析による評価を行えばこれまで融資できなかった案件への融資が可能となる可能性がある。金融機関は、土地の価格だけでは担保不動産価値が出ない場合にDCF分析による評価額を参考価格として用いるのではないかな。
- DCF分析を用いて担保評価を行う際、一棟の集合住宅を評価する場合は一定の割合で空室が生じるリスクを考慮すればよいが、一戸の戸建住宅を評価する場合は、賃貸されるか空き家となるかのいずれかであるためリスクが大きく、金融機関はリスクを負うことが難しい。そのため、当該リスクを減らす手当てを講じる必要がある。
- 適切な修繕を行った場合には住宅を賃貸して家賃収入を得ることが可能だが、将来にわたり継続して修繕がなされるかどうかは不明であるため、一定の家賃額を前提としてDCF分析で担保不動産価値を算出することにはリスクがあり、あくまで参考価格と位置付けるべきである。
- 債権回収会社が住宅ローンの不良債権を処理する際、担保不動産を賃貸住宅として使用する前提で債権回収を行う手法を取り入れつつある。今後、こうした手法についても、金融機関等との連携も含めて検討を進めるべきである。

注：本報告書内におけるDCF分析は、金融機関等の立場から見た担保不動産の賃料収入による回収可能額を判断することを目的とするものであり、通常の不動産鑑定評価におけるDCF法で採用される割引率等と同様の方法で求めた割引率等ではなく、金融機関等において採用可能性のある割引率等を適用している。

## ② D C F 分析による戸建住宅の担保不動産価値の試算

- ・ 戸建賃貸住宅市場については、十分な賃料データの集積がなされるほどには市場の厚みがないのが現状との指摘がなされた。一方、ある程度市場の厚みがある首都圏のレインズデータを活用したヘドニック分析（最寄駅からの距離等の影響を除去）の結果によると、築 30 年以上の物件についても一定の賃料が確保されていることから、賃貸住宅としての使用価値が中長期にわたり維持されることが確認された。
- ・ 家賃水準は、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（J T I）が最低家賃保証を行っている中古の戸建住宅は、D C F 分析を用いて評価を行うと、ほとんど全ての地域で 1, 000 万円を超えているなど、現時点においては、住宅は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。
- ・ 一方で、D C F 分析により担保不動産価値を算出するのであれば、D C F 分析の際に必要な賃料や期間等について整理したマニュアルが必要であり、機械的に担保不動産価値を算出できるようすることが望ましいとの指摘があった。

### < 委員等の意見 >

- 首都圏のレインズデータを活用したヘドニック分析（最寄駅からの距離等の影響を除去）の結果を用いて D C F 分析により不動産価値及び建物価値を試算すると、築 30 年以上の物件についても一定の賃料が確保されていることから、賃貸住宅としての使用価値が中長期にわたり維持されることが確認された。当該試算結果からみて、築 20 年で建物価値がゼロになるというのは否定されるべきである。
- 家賃水準は、地価に比べて地域差が少なく、J T I が最低家賃保証を行っている中古の戸建住宅は、D C F 分析を用いて価値評価を行うと、ほとんど全ての地域で 1, 000 万円を超えている。現時点においては、住宅は売却するよりも賃貸した方が収益を生むのではないか。
- 多くの金融機関では住宅ローンの担保評価を機械的に算出しているため、D C F 分析により担保不動産価値を算出するのであれば、D C F 分析の際に必要な賃料や期間等について整理したマニュアルが必要である。賃料が横ばいと仮定するならば、D C F 分析は難しい算出方法ではないため、マニュアルがあれば担保評価は可能だろう。

### ③ D C F 分析による担保不動産価値評価を用いた金融商品に係る検討

- ・ 民間研究機関と金融機関が有志で検討している金融商品として、資産価値活用型のローンがある。マンションについては、D C F 分析を用いて将来の担保不動産価値を予測し、ローンの借入額と一定期間後の担保不動産価値の差額のみを返済する「残価設定型住宅ローン」などの商品化に向けた具体的な検討が進んでいるとの紹介があった。
- ・ 今後、マンション向けの金融商品が先行して開発され、D C F 分析を用いた担保不動産価値の評価手法が定着することにより、戸建住宅でもD C F 分析を用いて担保不動産価値を算出できるようになる可能性があるとの指摘があった。

#### < 委員等の意見 >

- 現在、都市部のマンションの過去の賃料データを基にして賃料収入を予測し、D C F 分析による「将来価値予測モデル」が使用可能か否かの分析を行っている。D C F 分析で算出した将来の担保不動産価値は、保守的に見積もったとしても現在の金融機関の担保不動産価値よりも高く算出され、市場の取引価格に近い価格になるため、今後、担保評価の際に用いることができる可能性がある。また、「将来価値予測モデル」を用いて、ローンの借入額と一定期間後の担保不動産価値の差額のみを返済する「残価設定型住宅ローン」の商品化について検討が進められている。
- 「残価設定型住宅ローン」は、金融機関が条件変更を行っている住宅ローンに対する出口戦略として、債務者に猶予期間を与えるツールとしても使えるのではないか。一方で、債務を免除する際には、税務上、債務免除に係る利益の実現を認識しなければならない可能性があるなどの課題も残っている。
- 地方都市における戸建住宅の賃料データが乏しいという課題はあるが、今後、マンション向けの金融商品が先行して開発され、D C F 分析を用いた担保不動産価値の評価手法が定着することにより、戸建住宅でもD C F 分析を用いて担保不動産価値を算出できるようになる可能性があるとの指摘があった。
- マンションと異なり戸建住宅はコンディションの差が大きいため、担保不動産価値を算出する際にD C F 分析を用いる場合は、きちんとしたメンテナンスが行われることを前提とするべきである。

## (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

### ①リバースモーゲージの課題及び設計に当たっての新たな建物評価指針の利用可能性

- ・ 大手銀行も参入を開始したリバースモーゲージが普及する可能性とそのための課題について議論を行った。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。

#### <委員等の意見>

- リバースモーゲージの普及には、商品が広く認知されるようになることに加え、担保割れリスクへの十分な対応、建物部分の価値の向上、借入人の生存確認等に係る負担の軽減などのための環境及び体制の整備が必要である。
- リバースモーゲージにおける3大リスクとして、担保不動産価値の下落リスク、金利上昇リスク、長生きリスクが存在する。また、その他のリスクとして、担保不動産に問題があるリスク、商品の理解不足に伴うクレームリスク、債務者に係るリスク、債務者の死亡等が判明しないリスク、相続トラブルリスク等がある。これらのリスクに対応するため、米国のように、不動産価値下落リスク、金利上昇リスク、長生きリスクを公的保険でカバーするなどの仕組みが必要である。また、不動産デリバティブを活用して、価格下落リスクを回避できる可能性があり、検討の余地があるのではないかな。
- 金融機関は預金を融資する立場にあり、社会も金融機関自身も、確実な債権回収を求めている。リバースモーゲージに係るリスクを回避するための仕組みづくりを、官民共同で検討していく必要がある。
- リバースモーゲージが広く認知され、担保の対象が建物まで拡大することで、建物をきちんと維持管理していけば老後の資金を得るために活用できるという認識が広まり、中古住宅を購入してリフォームを行い、きちんと維持管理していくという行為が普及していくと考えられる。流通から金融まで一貫して建物価値を適切に評価することで、中古住宅市場が変わるきっかけとなるだろう。

## ②高齢者が保有する住宅を活用したリバースモーゲージ及びリフォームの推進

- ・ 高齢者等が保有する資産を活用したリバースモーゲージの普及について考える際、多様な商品形態を想定すべきである。我が国においては、地方圏を中心とした地価の低迷や地価下落リスクに対応することが極めて重要であり、これらに対応するために賃料収入に基づく金融商品を開発できないかについて議論が行われた。
- ・ (一社) 移住・住みかえ支援機構 (J T I) 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関連商品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、一定の築年数の住宅を賃貸する際はリフォームが必要な場合が多いが、空き家再生、団地再生等の地域政策と連動して、地方公共団体が一定のリフォーム補助を行い、住宅の貸し手のリフォーム費用負担を軽減する施策等の必要性が指摘された。
- ・ 空き家対策や団地再生の取組として、第三セクターの法人が高齢者の保有する空き家を若年世帯に紹介している事例がある中で、こうした法人が空き家等を取得してリフォームしつつ、金融機関がローンを提供する可能性が議論された。

### <委員等の意見>

- 地価と賃料を比較した場合、賃料は地価ほどに都市部と地方での価格差がなく、また、地価変動の影響をあまり受けず安定している。したがって、賃料に基づいて D C F 分析で不動産価値を算出することは、特に地方で意義のある手法だと考えられる。
- J T I が高齢者世帯の所有する住宅を借上げて子育て世帯等に転貸し、金融機関が高齢者世帯に生活費等の融資を行う際に、高齢者世帯が J T I から受け取る家賃収入に譲渡担保を設定する仕組みを平成 2 5 年秋より商品化した。この商品では、高齢者が J T I から受け取る家賃について、空室や賃料下落が生じたとしても J T I が定額保証することとなっているため、通常のリバースモーゲージと異なり、不動産価値の下落リスクがない。また、長生きすればするほど毎月の家賃収入で返済が進むため、長生きリスクもない。さらに、この商品の場合、相続の際にも住宅を売却せずに賃貸を続けられよいため、担保を円滑に処分できないといった問題は発生しない。
- 一定の築年数の住宅を賃貸する際はリフォームが必要となる場合が多いが、貸主の負担を軽減するため、リフォーム費用の一部を助成することも考えてよいのではないか。例えば、空き家再生、団地再生等の地域政策に取り組む一部の市町村においては、賃貸するために空き家をリフォームする場合、5 0 万～1 0 0 万を上限としてリフォーム費用の 3 分の 1 を補助しており、こういった補助とリバースモーゲージ商品を組み合わせることも効果的ではないか。

- 空き家対策を行う地方公共団体やエリアの価値の維持を狙う鉄道会社・宅地開発業者等が買取法人やファンドを設立し、高齢者世帯等の保有する住宅を購入した上でリフォームを行い、空き家を有効活用することで、空き家対策やエリアの価値維持といった課題の解決が図れるのではないかと。その際に、買取法人やファンドがJ T I等の最低家賃保証を得れば、安定的な運用を行うことが可能となるのではないかと。
- ある地域では、第三セクターの法人が空き家対策や団地再生の取組を行っており、空き家の改修による施設整備や、高齢者が保有する空き家を若年世帯に紹介する取組を行っている例がある。当該地域では、空き家が発生する中、高齢者の4割が住宅を手放してよいと考えており、そうした法人を空き家等の所有権の出口として活用して、住み替えを促進することも可能ではないかと。さらに、高齢者等の保有する住宅を購入してリフォームや賃貸を行うための買取法人やファンドの設立の可能性や、それを実現するための譲渡所得税のあり方等についても議論を行うべきではないかと。
- 簿価が低く、売却すると売却金額の大部分が譲渡所得として見なされて税金で持って行かれてしまう物件については、譲渡所得の税制優遇と連動させることで、買取法人やファンドへの物件売却が進むのではないかと。

### ③証券市場や保険活用等による商品設計の可能性

- ・金融機関だけでリバースモーゲージにおける３大リスクを負担するのは困難であるため、長生きリスクについては民間の保険、担保不動産価値の下落リスクについては公的な保険や賃料保証による関与を組み入れて、リスク分担も検討すべきであるとの議論がなされた。
- ・また、これら３大リスクに関しては、住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながら、証券市場の活用等についても議論を進めるべきであるとの意見が出された。

#### <委員等の意見>

- ３大リスクのうち、金利上昇リスクについては、金融機関は証券化等を含めてリスクヘッジ手段を持っている。一方、担保不動産価値の下落リスクや長生きリスクは金融機関の得意分野でない。担保不動産価値の下落リスクは公的保険の関与の仕方も検討されるべきであり、長生きリスクは保険会社が扱ってきたリスクであるため、保険会社と組むことでリスクをカバーすることも考えられる。
- リバースモーゲージに関し、米国の場合、連邦抵当金庫（ファニーメイ）がHECM（ホーム・エクイティ・コンバージョン・モーゲージ）の買取り事業を実施しているが、金融機関だけが資金の出し手になるのでは資金が限定されるため、日本においてもHECMを証券化することで資金の出し手を増やし、多数の投資家でリスクを分散する仕組みが必要である。

### (3) リフォームローン、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。

#### <委員等の意見>

- 平成21年に割賦販売法が改正されたため、リフォーム業者と金融機関との間の提携ローンを取扱う際に、金融機関は個別信用購入あっせん業者登録等の義務を負うこととなった。この義務が課されることで金融機関の事務負担が増大したため、法改正時に多くの金融機関がリフォーム業者との提携ローンの取扱いをやめた。このため、リフォーム業者によるワンストップでの対応ができなくなり、リフォーム市場の拡大を阻害している可能性がある。
- 中古・リフォーム市場が活気を帯びる中、中古住宅を購入してリフォーム工事を行ったり、二世帯住宅にするためリフォーム工事を行ったりするケースが増えている。自宅リフォームと比してこのようなケースでは、リフォーム工事金額が大きく、借入を行う傾向が強い。一方で、割賦販売法の改正以降、金融機関とリフォーム事業者との提携ローンがなくなったことは消費者にとって痛手であり、リフォーム市場の拡大につながらない。

- ・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」が認められれば割賦販売法の規制が課されるが、「密接な牽連関係」が認められるか否かについては、事例に応じた個別判断の余地があり、必ずしも明確でないとの指摘があった。
- ・一方で、宅建業者及び検査業者等のリフォーム業者以外の主体が窓口となってリフォームローンを販売する場合には「密接な牽連関係」が認められない可能性があり、今後、当局が解釈の明確化を行うことで、割賦販売法が目的とする消費者保護は十分に確保しながら、リフォームローンの実施に当たって適切に事業者が連携することが期待されとの議論がなされた。

<委員等の意見>

- 宅建業者及び検査業者等のリフォーム業者以外の主体が窓口となってリフォームローンを販売する場合において、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」が認められるのか否か、当局による明確化が必要である。解釈が明確化されることで、割賦販売法が目的とする消費者保護を十分確保しつつ、適切に事業者が連携し、リフォーム市場が拡大することが期待される。
- 割賦販売法がリフォームローンの実施を阻害しているため、消費者保護という法目的を達成することを前提としつつ、リフォームローンの実施を阻害しないような制度の改善に向けて議論すべきである。
- 「密接な牽連関係」のみを取り締まっても消費者保護につながらないのではないか。リフォームそのものの質を担保する仕組みと組み合わせるなり、制度の改善が必要である。

## 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

- ・ リフォーム工事代金を信託銀行内に設定するエスクロー口座に入金し、検査機関がリフォーム工事の進捗を確認した後、エスクロー口座からリフォーム事業者にリフォーム工事代金が支払われる商品が提供されている。当該商品においては、トラブルの起こりがちなリフォーム工事においてトラブルが低減されるため、中古住宅購入時に売買代金とリフォーム工事代金を一括して融資する商品（リフォーム一体型ローン）の提供が可能となっているとの紹介があった。

### <委員等の意見>

- リフォーム工事代金を信託銀行内に設定するエスクロー口座に入金し、検査機関がリフォーム工事を確認して、工事の進捗が認められればエスクロー口座からリフォーム事業者にリフォーム工事代金が支払われる商品が提供されている。当該商品においては、検査機関がリフォーム工事を確認することから、トラブルの起こりがちなリフォーム工事においてトラブルが低減されるため、金融機関がリフォーム工事代金を融資しやすくなる。このため、中古住宅購入時に売買代金とリフォーム工事代金を一括して融資する商品（リフォーム一体型ローン）の提供が可能となっている。
- 最近では、単一の保険料で売買瑕疵保険とリフォーム保険の両方に加入できるようになっている。買主が住宅を購入し、リフォームを行う際に当該保険に加入すれば、売買前からあった瑕疵やリフォームがきちんとされていないことが発覚したとしても、それらは保険でカバーされているため、買主は安心して住むことができる。

- ・ リフォーム一体型ローンにおいては、中古住宅売買価格に加えてリフォーム工事代金も含めて融資すべきではないかとの意見があった。

<委員等の意見>

- 一部金融機関ではリフォーム一体型ローンの取扱いを行っているが、中古住宅売買代金に加え、リフォーム工事費用を賄えるだけの金額のローンが融資されないため、中古住宅売買代金に加えてリフォーム工事代金も含めて融資すべきとの意見があった。
- リフォームの促進のためには、リフォームに係る金融商品の充実が欠かせない。中古住宅ローンとリフォームローンを別個で借入れるのではなく、住宅の売買代金とリフォーム費の全コストを最長35年の住宅ローンで借入れることができるようにする必要がある。住宅金融支援機構法上、フラット35は住宅の取得には使用できるが、リフォームには使用できない。また、リフォームパック（中古住宅取得をフラット35で、リフォーム費を融資保険付民間借入で賄う仕組み）については、過去の経済対策の終了に伴い、融資保険の保険料が高くなってしまったため活用が困難であることが問題である。
- リフォーム工事代金の見積は、金額が明確でないケースもあり、こうした場合、金融機関において、当該見積額の検証が困難であるため、希望通りの融資ができないケースもあるとの意見があった。

- ・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、リフォーム工事の適正化を図ることが必要であるとの指摘があった。そのため、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターで見積のチェックを行っているほか、適正なリフォームを推進する方策等について、現在国土交通省においても検討中であるとの紹介があった。

<委員等の意見>

- リフォームローンを融資する際の信頼性等を担保する手段として、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターで見積のチェックを行っているほか、リフォーム事業者団体を活用した適正なリフォームを推進する方策や長期優良住宅化リフォームの認定制度等を現在国土交通省で検討中である。

### 3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性

#### (1) 先取特権登記を活用したリフォーム促進

- ・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空き家を再生させる手法について議論された。この手法を活用すれば、空き家所有者の手元資金の支出なくリフォームを行うことが可能となるが、一方で、先取特権を設定する主体の信頼性確保や工事の先取特権に係る求償範囲の設定ルール等について議論が必要であるとの意見が出された。

#### <委員等の意見>

- リフォームが必要なものの、オーナーにリフォーム資金がなく空き家として放置されている物件に対し、金融機関やファンドがリフォームを実施し、先取特権登記を行う。リフォームの実施により、空き家をキャッシュフローを生む物件に再生することが可能となる一方、金融機関やファンドは、賃料より優先的にリフォーム工事代金分の弁済を受けることが可能となる。この手法を活用すれば、オーナーの手元資金の支出なくリフォームを行うことが可能となるが、一方で、先取特権を設定する主体の信頼性確保及び工事の先取特権に係る求償範囲の設定ルール等について議論が必要である。
- 不良債権化した住宅ローンに係る担保不動産については、オーナーにリフォーム資金がないことが通常である。当該物件を賃貸に出した上で賃料収入から継続的に回収する場合等には先取特権を活用できる可能性があるため、今後、こうした手法の活用可能性についても検討すべきである。

## (2) 買取再販事業における新たな融資形態の活用

- ・買取再販事業において、事業者には物件購入から売却までの期間に資金需要が発生するが、現在の事業者の信用力のみに基づく融資ではなく、近年におけるＡＢＬ（動産・売掛金担保融資）拡大の経緯を踏まえつつ、事業収益資産としての物件の価値を活用した事業者向け融資の可能性について検討が必要であるとの議論がなされた。

### <委員等の意見>

- 買取再販事業において、中小規模の事業者の多くは銀行から借入できず、ノンバンクから借入している。ある程度質の高い中古住宅を供給していることを条件にすることが必要だろうが、物件の担保不動産価値に基づく融資形態として、ＡＢＬのような仕組みが構築されるのであれば、買取再販事業が大きく発展するだろう。
- 中小規模の事業者が自社の信用力で買取再販事業を行うと、金融機関のみならず資材メーカーから見た信用力が下がってしまい、業務に支障が出てしまうという問題がある。