

開催の経緯

「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)等を踏まえ、中古住宅・リフォーム市場の拡大・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に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会して率直かつ自由な意見交換を実施。

問題意識

- ・我が国の住宅は、建物の経年減価(木造戸建住宅は約20年で価値ゼロ)等により、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失(国全体で約500兆円、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円)。
- ・住宅資産の価値増大・流通が進めば、消費や投資の拡大による経済の好循環の実現が期待できるほか、住み替えの促進等により、高齢者、子育て世帯等のライフステージに応じた適切な住居の確保が促進される。

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

○新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着

- ・新たな建物評価指針(平成25年度策定)を不動産市場・金融市場に定着させるためには、同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。
- ・宅建業者及び不動産鑑定士の対応を踏まえつつ、金融機関における担保評価のあり方の見直しを検討していくべき。
- ・リフォーム等の結果を反映した「実質的経過年数」により、住宅の「使用価値」を適切に消費者に伝えることが望ましい。

○中古住宅流通における事業者間連携のあり方

- ・取引時に中古住宅が適切に評価される環境が整う中で、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、値引きの理由とすることが定着することで、買主にとって住宅の質の安心につながる可能性を期待。
- ・事業者間連携によるパッケージ商品の開発等のビジネスモデルの紹介・提案。

2. 新たな金融商品の設計の可能性

○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

- ・新たな住宅金融商品の設計に当たっては、地価に比べて地域差が少なく、経年による変化が小さい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であることを認識。

○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

- ・新たな建物評価が定着し、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が増大。
- ・保険、賃料保証、証券市場の活用等によるリスク分担のあり方についても検討すべき。

○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

- ・割賦販売法改正(平成21年)に伴いリフォームに係る提携ローンの実施が困難となっており、リフォーム一体型ローンの活用を容易にする手法を含め、一層の取組が必要。

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

○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。

今後の取組の方向性

- 参加機関は、報告書を踏まえ、相互に連携しながら、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。
- 平成26年度は、平成25年度の議論を深掘りするほか、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。
 - ①建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関における実務の改善
 - 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
 - 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