

## 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成26年度論点

---

# 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着のあり方

・新たな建物評価指針について、インターネット等による広告の出し方、宅建業者の説明、鑑定評価、金融機関での活用のあり方を含め、一連の取引フローを見据えつつ、不動産市場・金融市場への定着のあり方を検討するべきではないか。

## 住宅売買時の取引フローにおける活用イメージ

### アウトプットのイメージ(※)

#### I. 評価結果

1	参考価格 (新たな建物評価指針に基づき算出)	¥24,000,000-	(価格判定の基準日 平成26年3月27日)
2	建物の実質的経過年数	10 年	(経済的残存耐用年数: 40年)

※どのような名称・提示方法が適切かについて今後検討する必要がある

<宅建業者>  
売却を検討している物件について、新たな建物評価指針に基づき参考価格を算出

<広告業者>  
実質的経過年数をインターネット物件サイト等で表示



実質的経過年数  
10年

<宅建業者>  
実質的経過年数や経済的残存耐用年数、参考価格について、買主に対し分かりやすく説明

<売主・買主、宅建業者>  
参考価格を視野に入れながら、売り値、買い値の交渉を実施



取引相場  
1,500万円  
参考価格  
2,400万円

<売主・買主>  
参考価格を視野に入れた価格で売買契約成立

<金融機関>  
成約価格、鑑定評価等を基に、担保評価

売却  
検討

広告  
掲載

探索

購入  
検討

交渉

購入  
申込

重要事項  
説明

契約  
ローン

ニーズに応じたインスペクション  
<売主・買主等>



# リバースモーゲージにおけるリスク分担のあり方

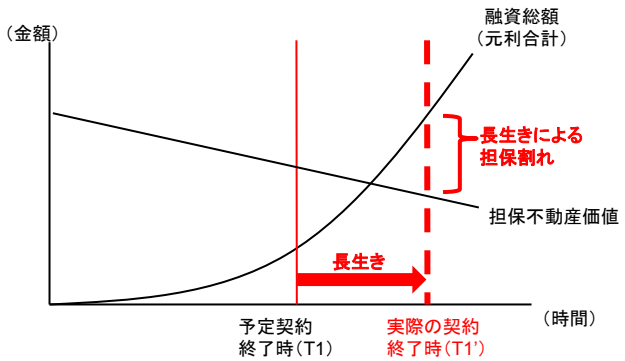
・リバースモーゲージにおける3大リスクを金融機関だけで負担するのは困難であるが、住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながら、証券化市場を含む金融二次市場等を活かしたリスク分担のあり方はどのようなものか。

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（中略）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在り方について、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。

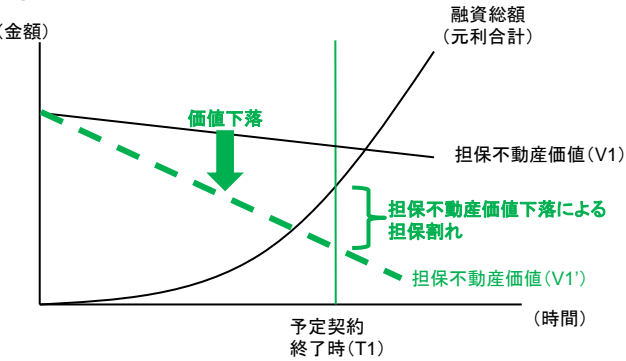
（金融庁「官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会報告（平成25年5月）（抄）



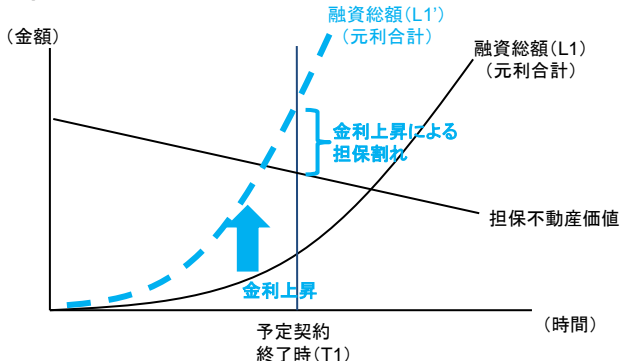
① 長生きリスク



② 担保不動産価値下落リスク



③ 金利上昇リスク



# 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検討

・住宅団地の戸建て住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に伴い、空き家の増加が見込まれる中、既存住宅の流通又は賃貸化に資する取組(※)等について、金融機関との連携可能性があるか。

## (※)国土交通省における取組例:住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(平成25~27年度)

### 概要

空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援。

#### <応募主体>

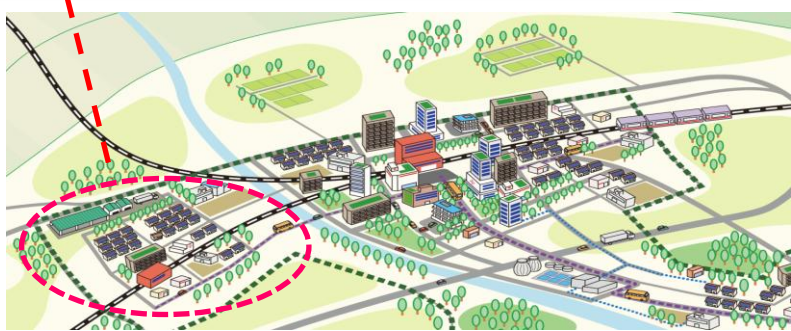
住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

#### <補助対象>

- ① 空き家又は空き家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務に要する費用 [限度額2,000万円]
- ② 既存住宅インスペクション費用 [限度額10万円/戸]
- ③ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費用 [補助率: 1/3、限度額100万円/戸]
- ④ 生活利便施設の整備費 [補助率: 1/3、限度額500万円/施設]

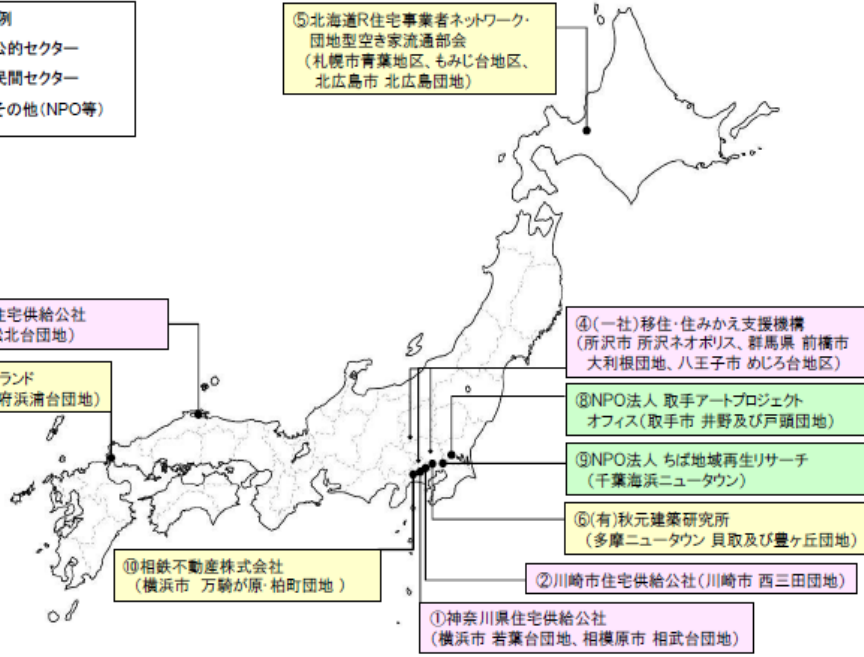
#### ●対象地域イメージ

空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



### 平成25年度事業採択地区

- 凡例
- 公的セクター
  - 民間セクター
  - その他(NPO等)



## 戸建て賃貸住宅のリフォームを促進する方策の検討

- ・中古住宅を賃貸するに当たって、売主・貸主の両当事者にとって住宅の質に対する不安がある。  
→借主DIY型の活用を含め、貸主側の負担感を軽減しつつ、適切なリフォームの実施により住宅の質の向上を図っていくための方策を検討する必要があるのではないか。

### 中古住宅(個人住宅)を賃貸する当事者の住宅の質に対する意識

#### ○貸主サイド

- ・自宅として使用してきており、相当のリフォームをしなければ借り手が見つらず、相場並みの賃料確保ができるのか不安がある。

#### ○借主サイド

- ・賃貸用でない住宅は、設備・内装が老朽化し、不具合が多く、入居後の修繕費用や原状回復費用が予測できず不安がある。

### 借主DIY型の活用

#### ○貸主のメリット

- ・手間をかけず、現状で貸すことが可能であり、費用支出が小さい。
- ・借主が自費でDIY等を行うため、長期間の居住希望が予想され、安定した賃料収入確保が期待できる。
- ・設備や内装等の価値が向上した状態の住宅として戻るため、次に賃貸募集する際に家賃を高く設定できる可能性がある。

#### ○借主のメリット

- ・自分の好みの設備入替や模様替えにより、持家と同じ感覚で居住することが可能。
- ・修繕やDIY費用投下の分、近隣相場より安く借りることが可能。
- ・自らが修繕する場合、業者等との交渉でコストダウンが可能。
- ・DIY実施箇所は原状回復義務が免除されるため、追加費用が発生せず、退去時のトラブル回避が可能。

#### 【論点】

借主DIY型の活用を含め、貸主側の負担感を軽減しつつ、適切なリフォーム実施により住宅の質の向上をどのように図るか。

### ①転貸スキームの活用による賃料からのリフォーム費用回収

- ・転貸スキームを戸建て賃貸で活用する場合、リフォームを転貸する企業が費用負担しつつ、賃料から優先弁済する仕組みが構築できないか。  
(実務上、又は法制上の課題抽出)
- ・上記の場合、リフォーム費用に対する融資の利用可能性があるか。

### ②空き家リフォームによる利活用促進策の検討

- ・先取特権の活用、補助等を含め、空き家等をリフォームして賃貸市場に提供する手法の検討