

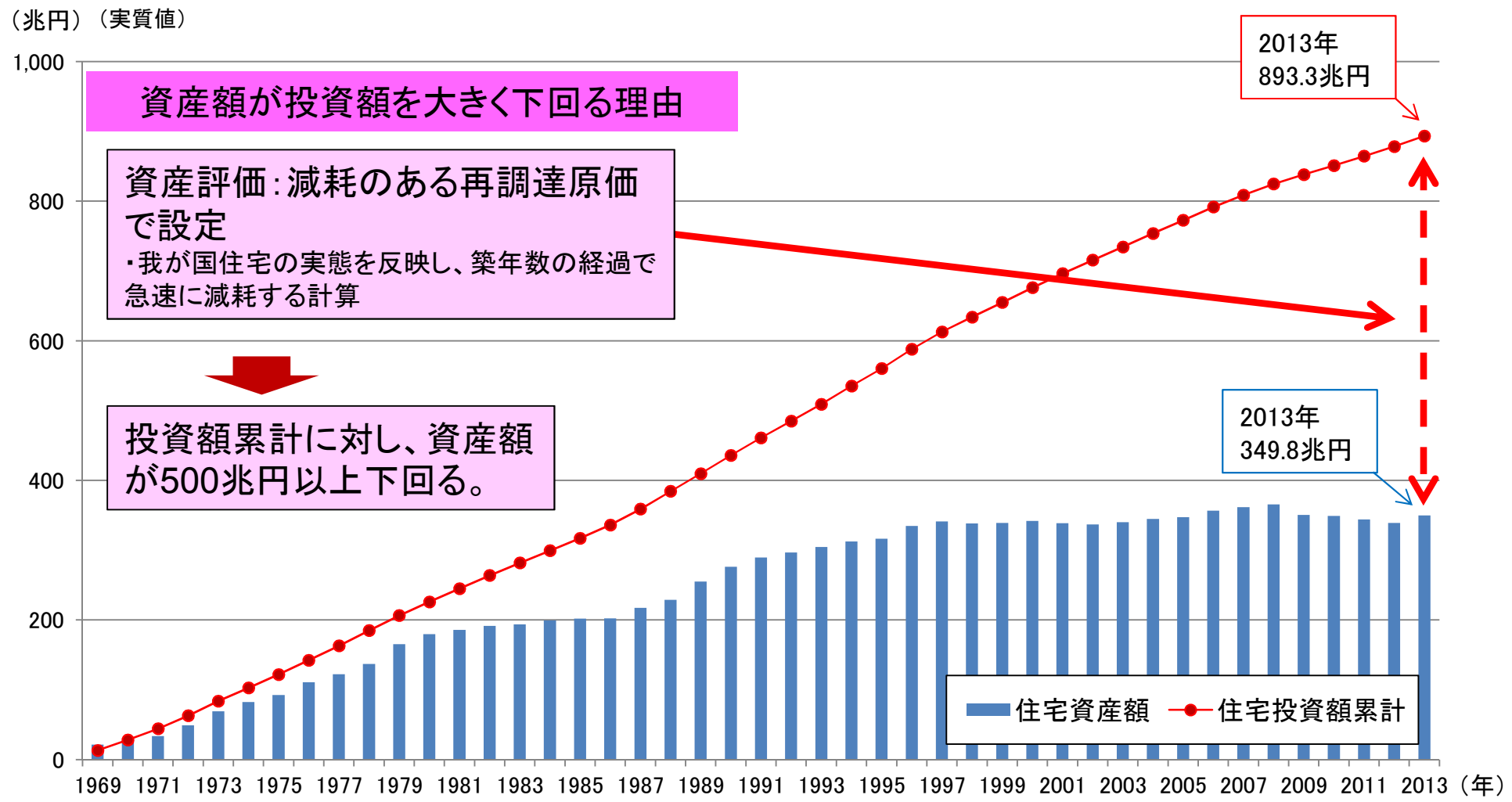
中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書 附属資料

I 総論関係

住宅ストックの資産評価(住宅投資額累計と住宅資産額)

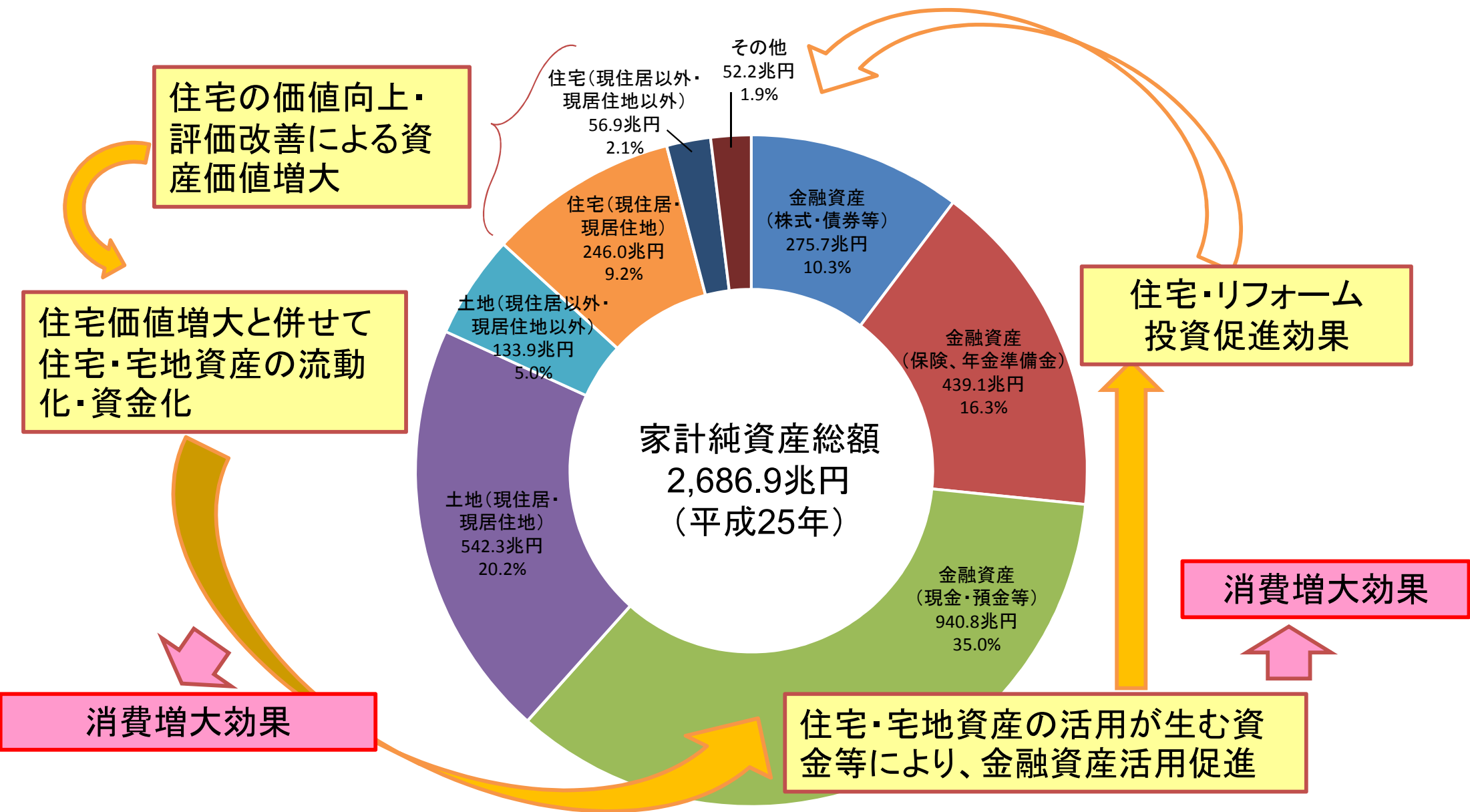
課題認識

○これまで我が国で行われてきた住宅投資額の累計と住宅資産額とを比較すると、投資額の累計を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない。



(資料)国民経済計算(内閣府)を元に、国土交通省において作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積

中古住宅・リフォーム市場活性化の経済波及効果



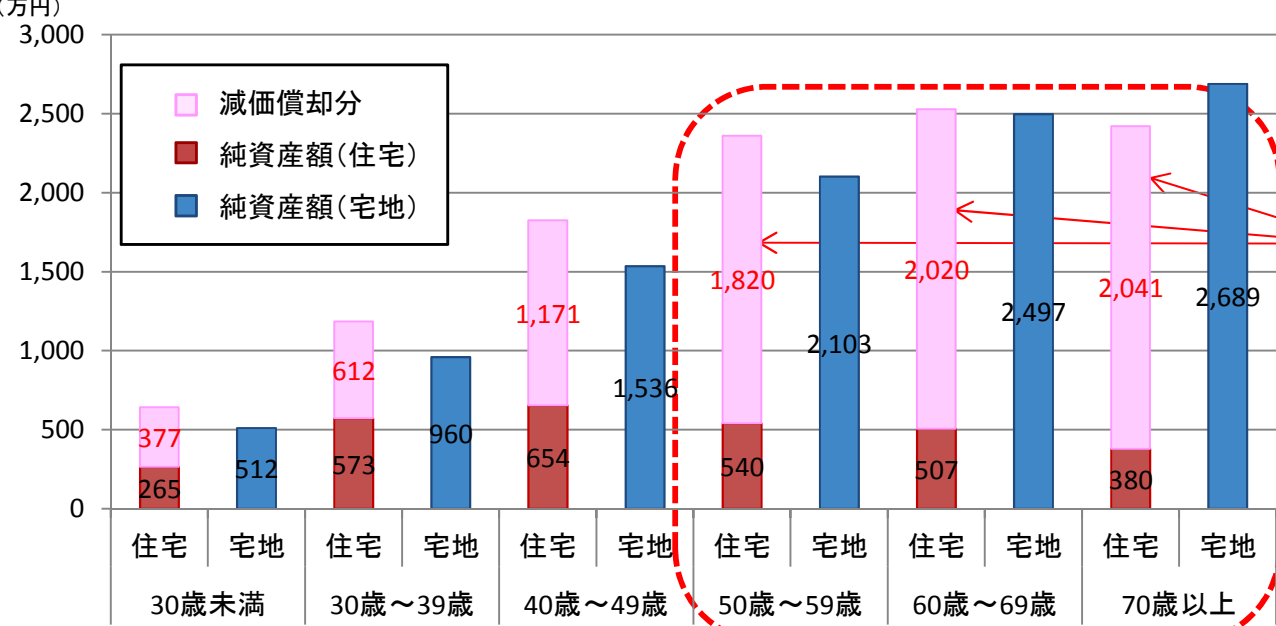
(注1)「その他」には生産資産の“在庫”及び住宅を除く“固定資産”、有形非生産資産の“漁場”が含まれる。
(注2)「土地」「住宅」の“現住居・現居住地”、“現住居以外・現居住地以外”の資産額については、
『平成21年消費実態調査』における“宅地”“住宅”それぞれの資産額の割合を用いて算出している。
<宅地(総額1,991.8万円)> 現住居・現居住地:1,597.8万円(80.2%)、現住居以外・現居住地以外:394.0万円(19.8%)
<住宅(総額522.6万円)> 現住居・現居住地:424.3万円(81.2%)、現住居以外・現居住地以外:98.3万円(18.8%)

中古住宅・リフォーム市場活性化が高齢者世帯に与える影響

課題認識

宅地資産が高齢者に偏在する一方、住宅資産は経年減価の影響などにより年齢とともに逡減しており、**50歳以上の世帯で一世帯当たり約2,000万円程度の減価**。

【二人以上世帯における一世帯あたりの住宅・宅地資産額】



※純資産額: 住宅粗資産額 × 残価率 $((1-\pi)^n)$
π: 「減価償却資産の耐用年数に関する省令」に定められた定率法による償却率
(例) 木造住宅の場合: 耐用年数22年、償却率0.114
n: 建築時期からの経過年数
※減価償却分: 住宅粗資産額 - 純資産額

大幅な経年減価
(50歳以上世帯当たり約2,000万円)

- 住宅価値増大のための方策**
- ・建物評価の改善と市場への定着
 - ・中古住宅・リフォーム市場の活性化
 - ・賃貸等での活用

(資料)「H21消費実態調査」(総務省)より作成

国家的戦略の必要性

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



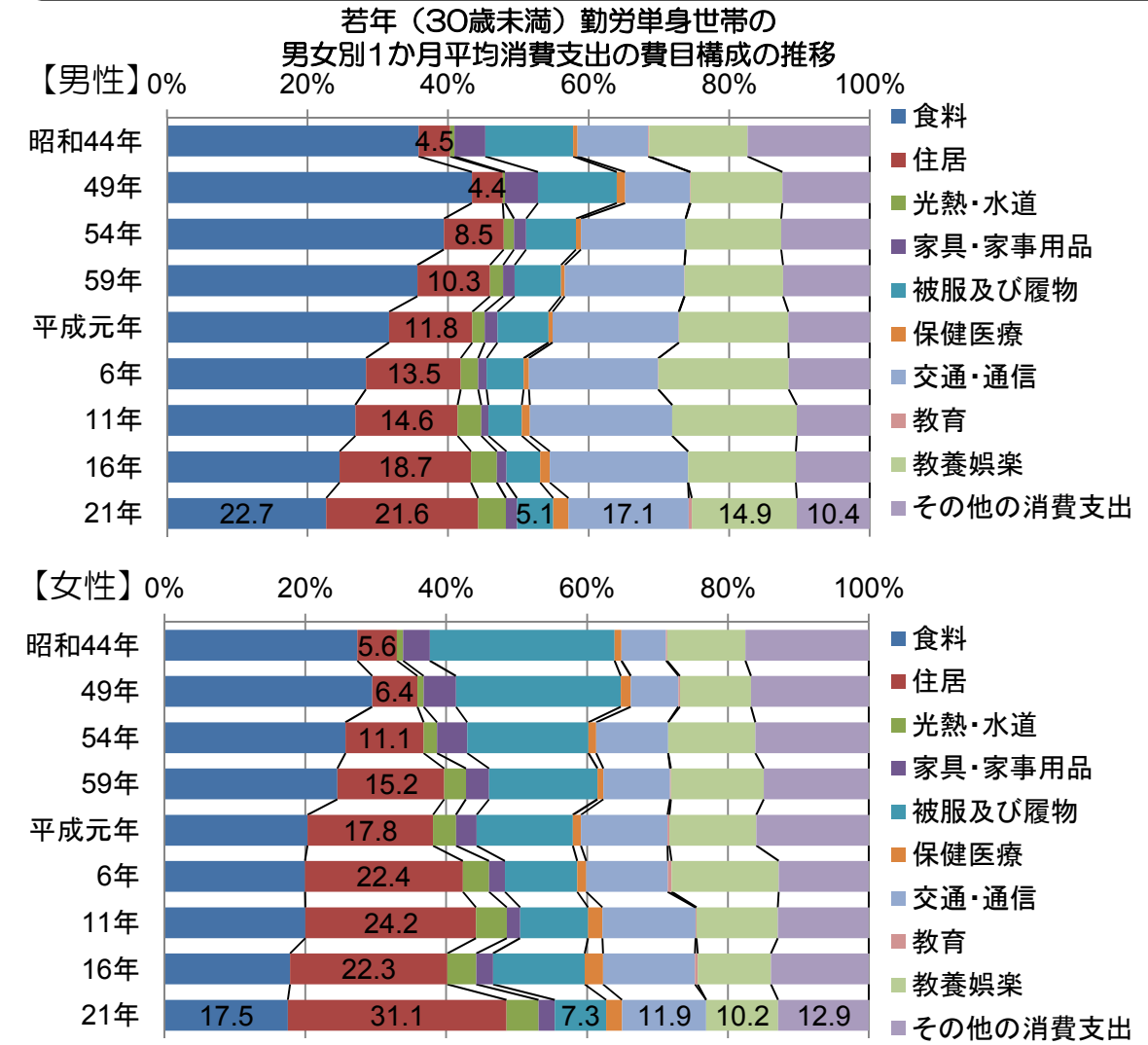
我が国の経済活性化（金融資産も稼働）

高齢者が保有する住宅資産を活用し、若年層に良質・低廉な住宅を提供することによる豊かな社会の実現

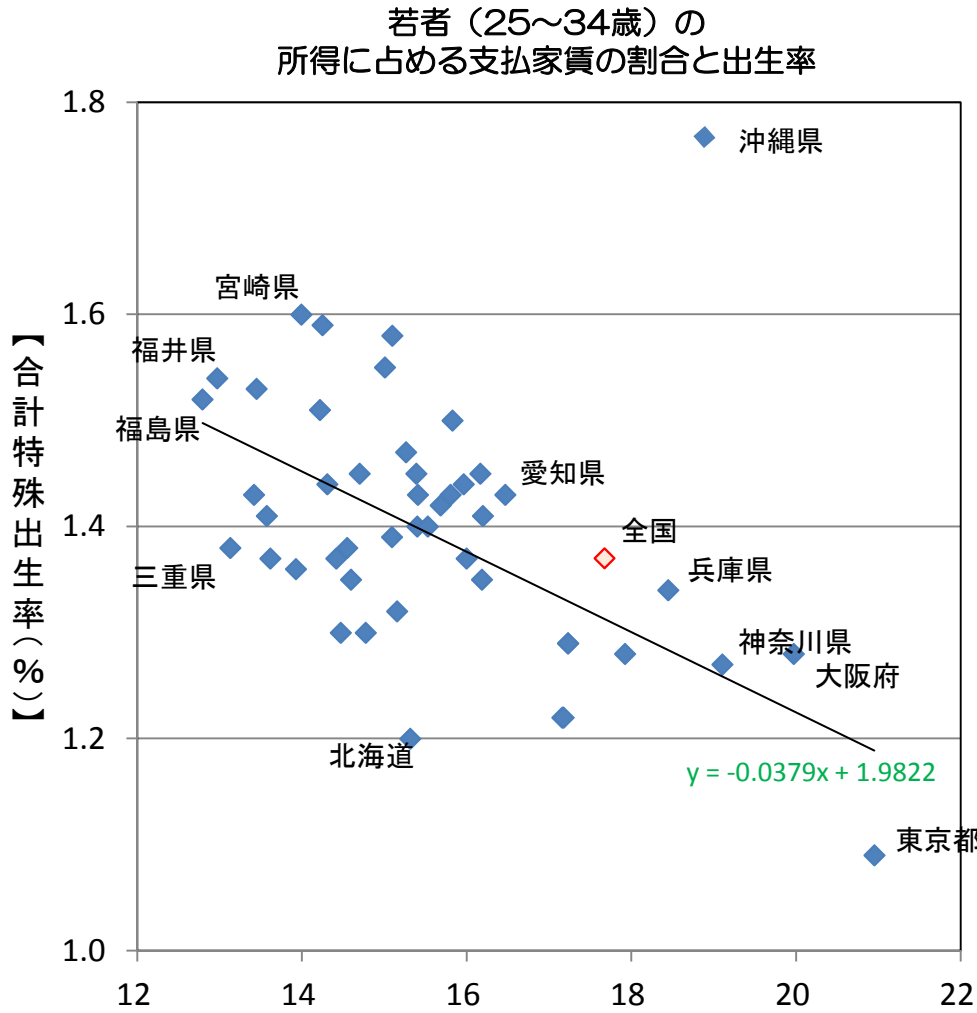
中古住宅・リフォーム市場活性化が若年世帯に与える影響①

課題認識

若年勤労単身世帯の消費支出のうち、住居支出(家賃、ローン返済額等)の割合は昭和50年代以降一貫して拡大しており、食料や被服など他の消費支出を圧迫。
都道府県間の比較では、所得に占める支払家賃の割合が大きいほど出生率が下がる傾向が見られる。



(資料) 各年の「消費実態調査」(総務省)より作成



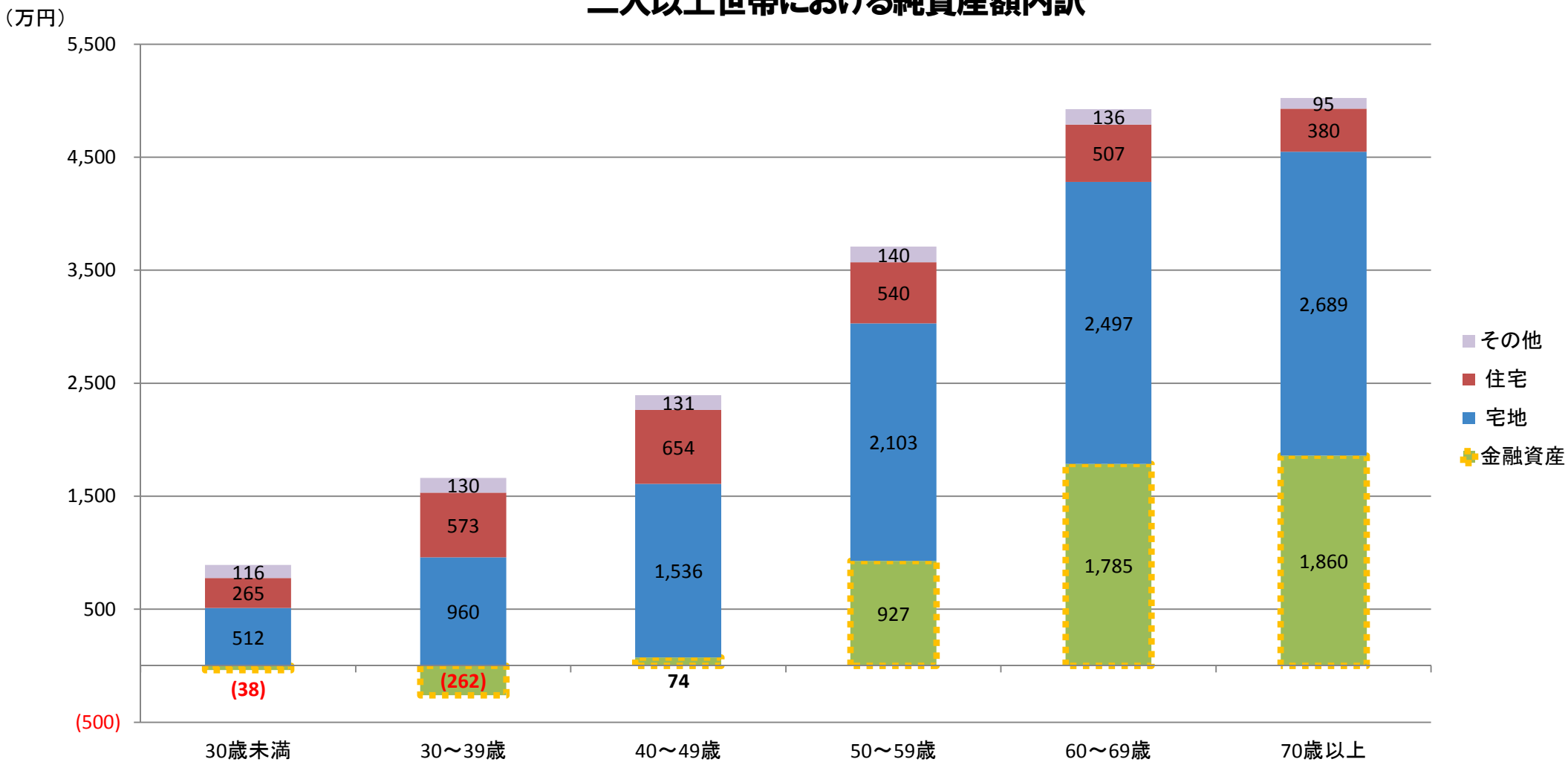
【若者(25～34歳)1か月当たりの所得に占める家賃の割合(%)】 5

中古住宅・リフォーム市場活性化が若年世帯に与える影響②

課題認識

金融資産の形成が十分に進んでいない50歳未満の世帯においては、純資産（資産から負債を差し引いたもの）で見ると、家計資産のほぼ全てが住宅宅地資産である。
→住宅資産価値が若年世帯の将来設計に大きな影響を与える。

二人以上世帯における純資産額内訳



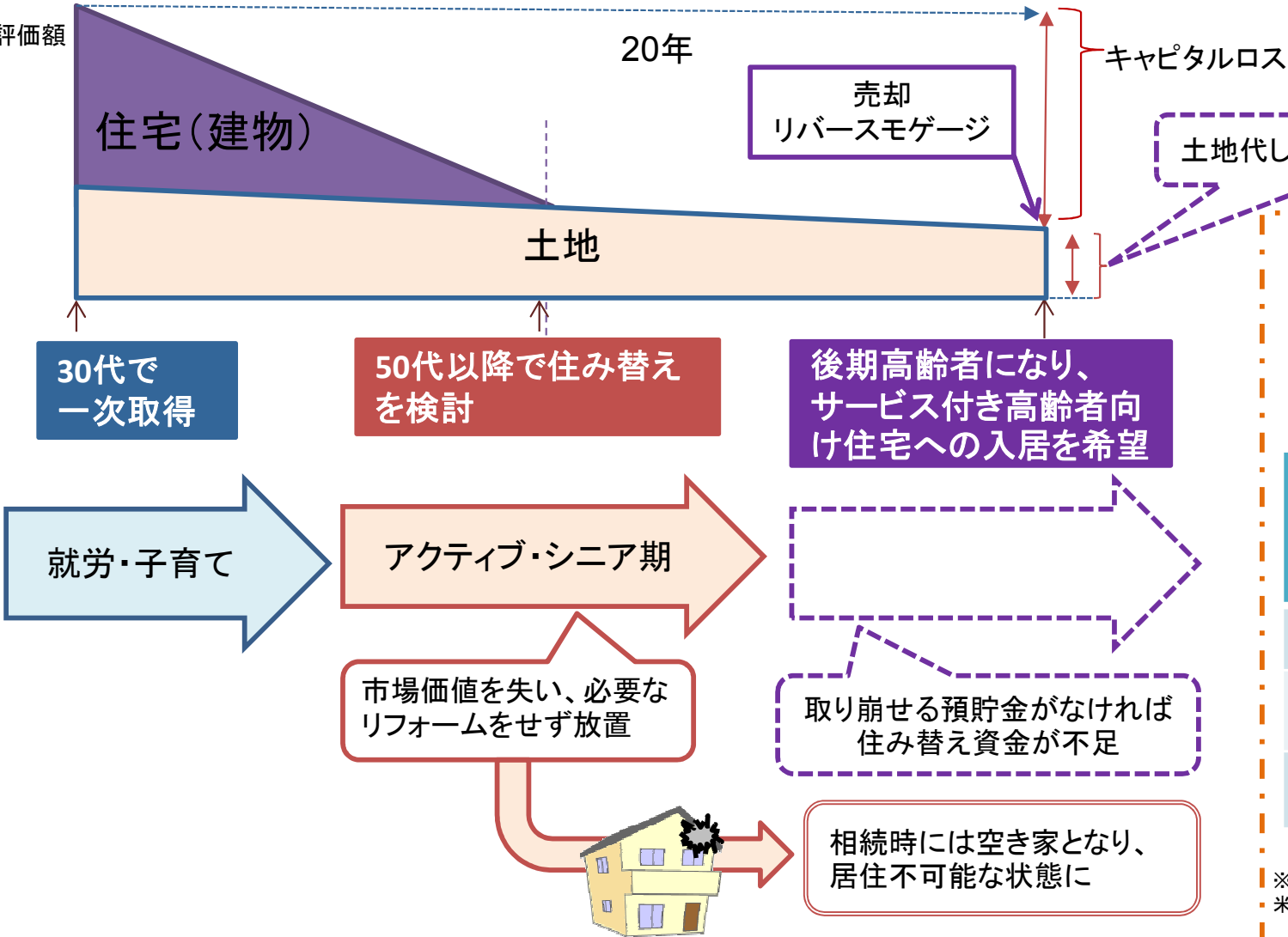
(注) その他: 耐久消費財資産額とゴルフ会員権等の資産の合計値

中古住宅・リフォーム市場活性化を目指す住まい方の将来像①～現状

課題認識

地価の右肩上がりの上昇が見込めない中、住宅の建物部分が20年で一律に減価する形では、中高年層の住み替え資金が十分に確保できない。相続時には空き家となり、居住不可能な状態に。

【現状の中古住宅・リフォーム市場を前提とすると】



<参考>

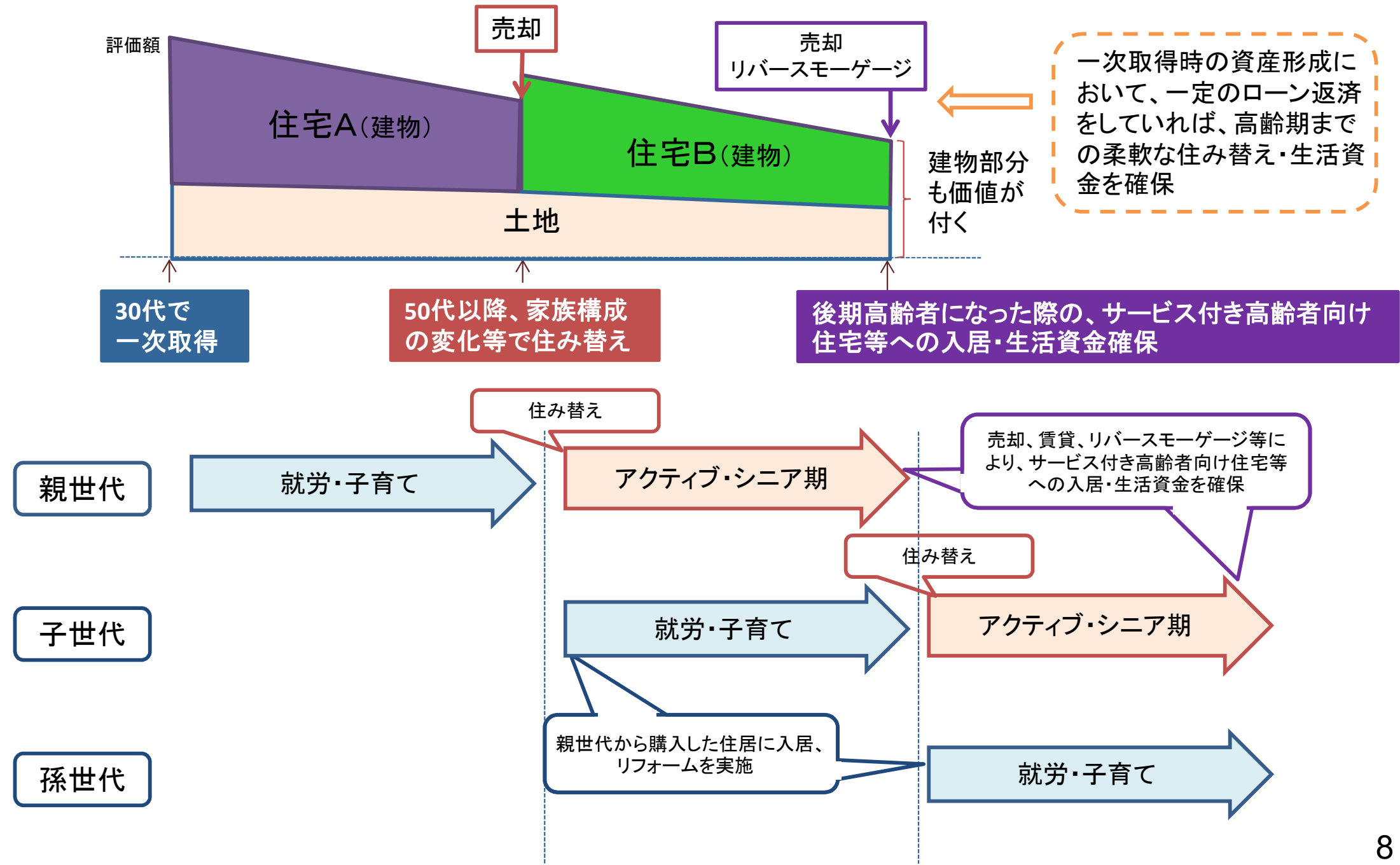
我が国においては、中古住宅・リフォーム市場の未成熟さもあり、世帯あたりの住み替え頻度が英米に比較して小さい。

	世帯 (万)	持家への 年間住み 替え戸数 (千戸)	持家への 年間住み 替え戸数 ／1万世帯	日本と の比較
日本	5,184	639.2	123.3戸	
米国	11,718	4367.3	372.7戸	3.0倍
英国	2,100	985.5	469.3戸	3.8倍

※総務省統計局「世界の統計2014」、日：住宅・土地統計調査報告(2008)
米：Housing Survey(2009)、英：Survey of English Housing(2007)より

中古住宅・リフォーム市場活性化を目指す住まい方の将来像②～将来像

【建物評価の改善に伴い中古住宅・リフォーム市場が活性化すると】

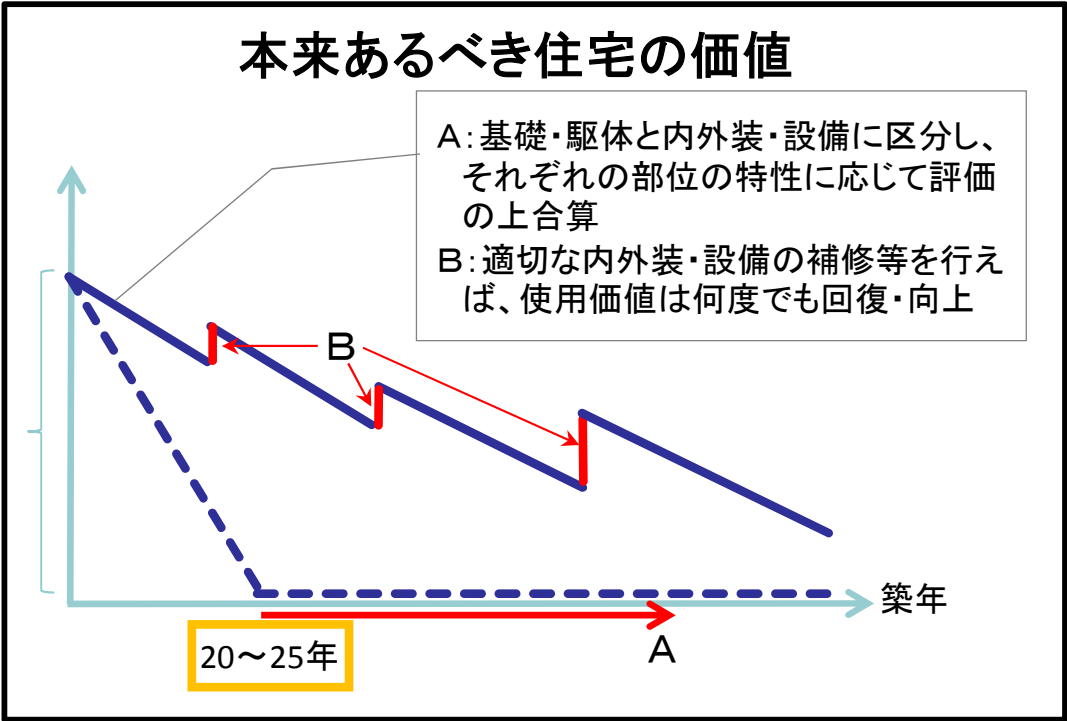
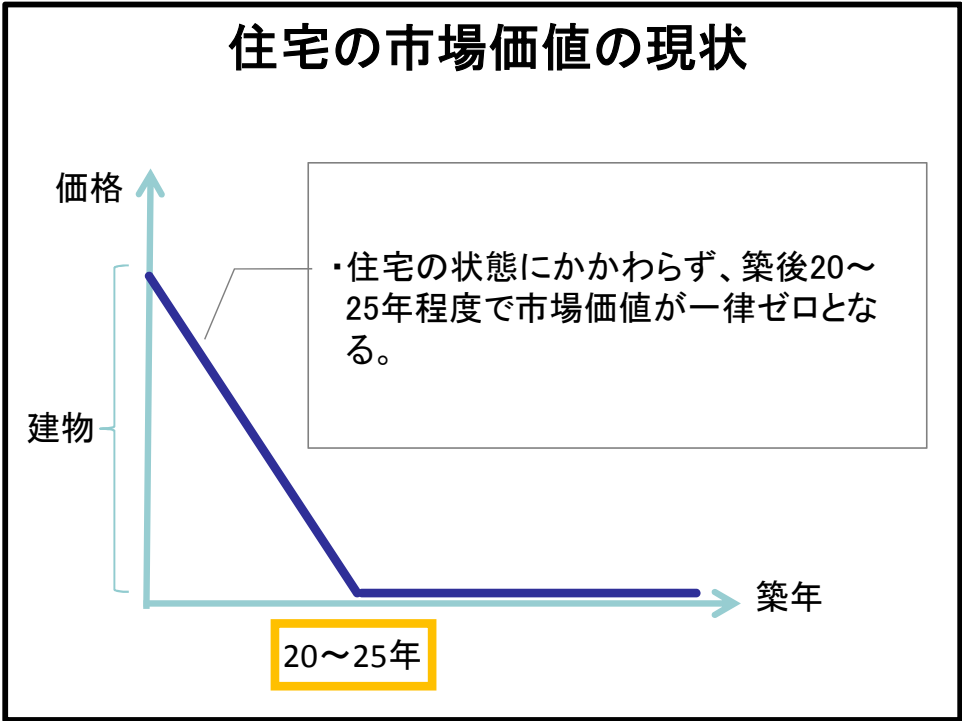


II 各論関係

1. 建物評価の改善と市場への定着

中古住宅の建物評価における現状と課題

- ・我が国においては、住宅の状態にかかわらず、木造戸建て住宅であれば築後20～25年程度で住宅の市場価値がゼロとなる取扱いが一般的である。そのような建物評価の現状を住宅の使用価値を適切に反映するものに改善していくことは、中古住宅流通市場活性化に係る大きな課題の一つであるとの認識が共有された。
- ・建物評価のあり方を改善するためには、住宅の使用価値を適切に評価する方法と評価の根拠となるデータを整理する必要があるとの指摘がなされた。



RC造の建物寿命

- ・築年数が50～60年に達するRC造の建物に対し、一部の金融機関では住宅ローンの融資を実行していないという問題が指摘された。
- ・しかしながら、RC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。

事例：A社による検査

＜対象物件＞築9年6月～築25年6月のRC造住宅：24物件
平均築年数：17年8月

＜手法＞上記24物件の建物のコンクリートを採取し、コンクリートの中性化深度を測定

＜結果＞測定の結果、許容深度を超えて中性化が進行している物件の件数・割合は表のとおり

時点	許容深度を超えて中性化が進行している物件
検査時点	1件／24件 (4%)
50年後	4件／24件 (17%)
100年後	6件／24件 (25%)

注：50年後・100年後は、修繕等を行わず、現在のスピードで中性化が進行した場合、強度に問題が生じる可能性があるものを予測した数値である

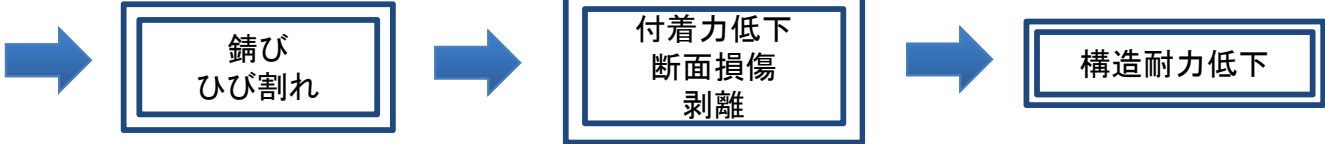


- ・許容深度を超えて中性化が進行している物件は、100年後でも全体の4分の1程度である。
- ・雨水等が進入しないよう適切な維持・管理を行うことで、更に中性化の進行を抑えることができると考えられている。

RC造は適切な検査と維持管理を行うことで、100年以上躯体を維持することが可能であると考えられる

参考：RC造における劣化メカニズム

- ・ 化学的作用
 - ①鉄筋の腐食(塩害、中性化)
 - ②コンクリートの劣化(アルカリ骨材反応)
- ・ 物理的作用
 - ①外力(地震、風荷重等)
 - ②乾燥収縮・温度応力
 - ③凍結融解



中古住宅市場における「実質的経過年数」の活用

- ・米国の鑑定評価手法においては、「実質的経過年数」(Effective Age)や「経済的残存耐用年数」(Remaining Economic Life)の考え方が用いられていることが紹介された。
- ・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、消費者に情報提供することで、点検、修繕及びリフォームの結果を反映した住宅の使用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：住宅の売買の局面における「実質的経過年数」の活用案

＜従来＞

売主



物件X

築25年

リフォーム実施済み

●●円

買主



「築年数」と「リフォーム実施済み」の情報だけでは建物の状態が分からない。建物の状態を示す指標があればいいのに・・・

建物の状態を示す1つの指標として、実際の築年数に加えて「実質的経過年数」を採用すると・・・

＜「実質的経過年数」が市場に定着した場合＞

売主



物件X

築25年

実質的経過年数10年

●●円

水回りなどをリフォームしたけれど、買う人はどう見てくれるかしら・・・

買主



・インターネット物件サイト等での表示により、建物の状態を反映した「実質的経過年数」が近いもの同士で物件の比較ができる。

物件A

築40年

実質的経過年数10年

▲▲円



築年数は異なるが、建物の状態が近い

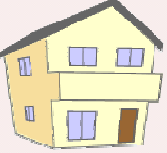
＜定期的なリフォームを実施＞

物件B

築25年

実質的経過年数25年

▼▼円



築年数は近いが、建物の状態が異なる

＜リフォーム未実施＞

○米国の鑑定評価手法としては、我が国と同様に、「原価法」、「取引事例比較法」、「収益還元法」の三手法がある。戸建住宅の流通が活発な米国において実務上中心となるのは、複数の取引事例から価格を導出する「取引事例比較法」であるが、原価法はその次に位置づけられている。

○原価法の適用において減価額を求める手法としては、「市場抽出法」、「耐用年数法」、「個別分析法」がある。このうち実務上最も多用される「耐用年数法」において用いられる減価率は「実質的経過年数(Effective age) / 経済的耐用年数(Economic Life)」により算出されている。

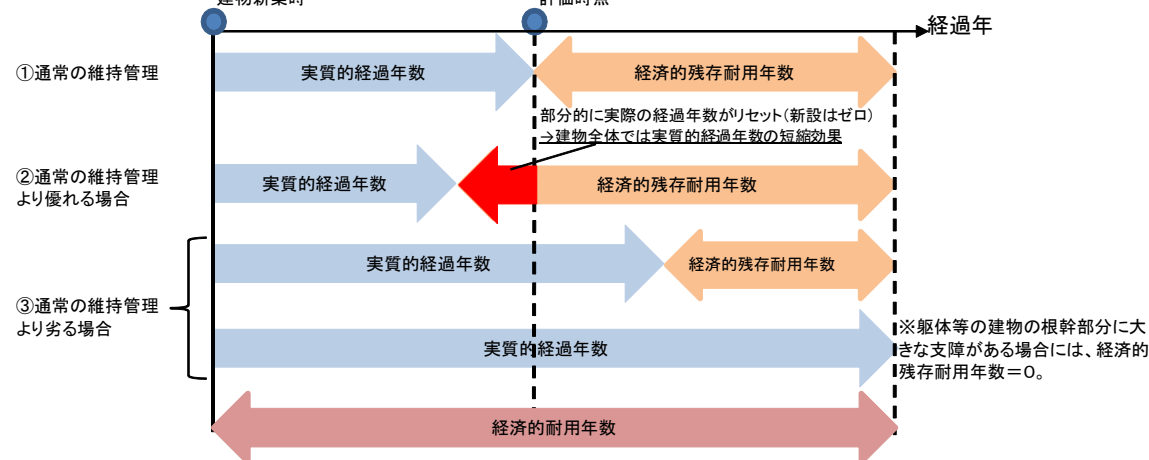
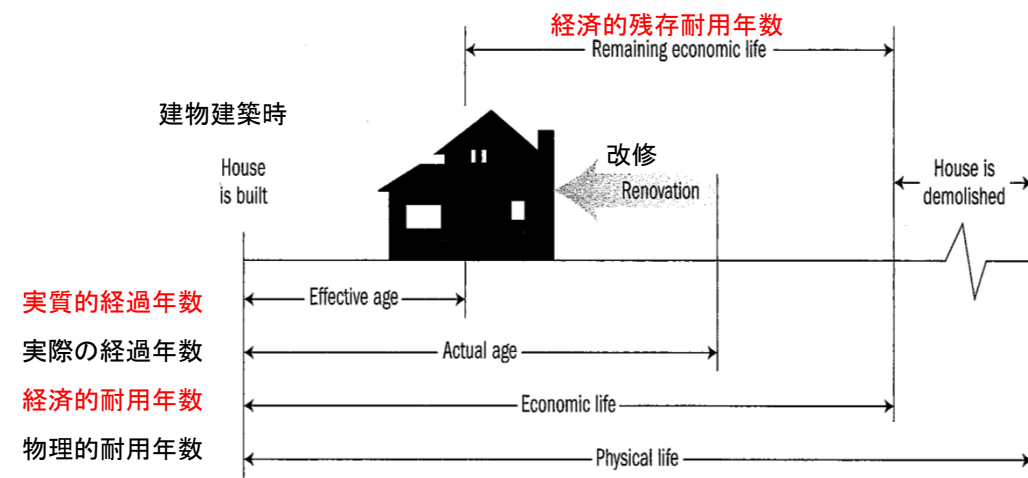
$$\text{減価率} = \frac{\text{実質的経過年数 (Effective Age)}}{\text{経済的耐用年数 (Economic Life)}}$$

■実質的経過年数と経済的残存耐用年数との概念

出典:「Appraising Residential Properties fourth edition」(Appraisal Institute)

出典:「The Appraisal of Real Estate 14th edition」(Appraisal Institute)

より作成



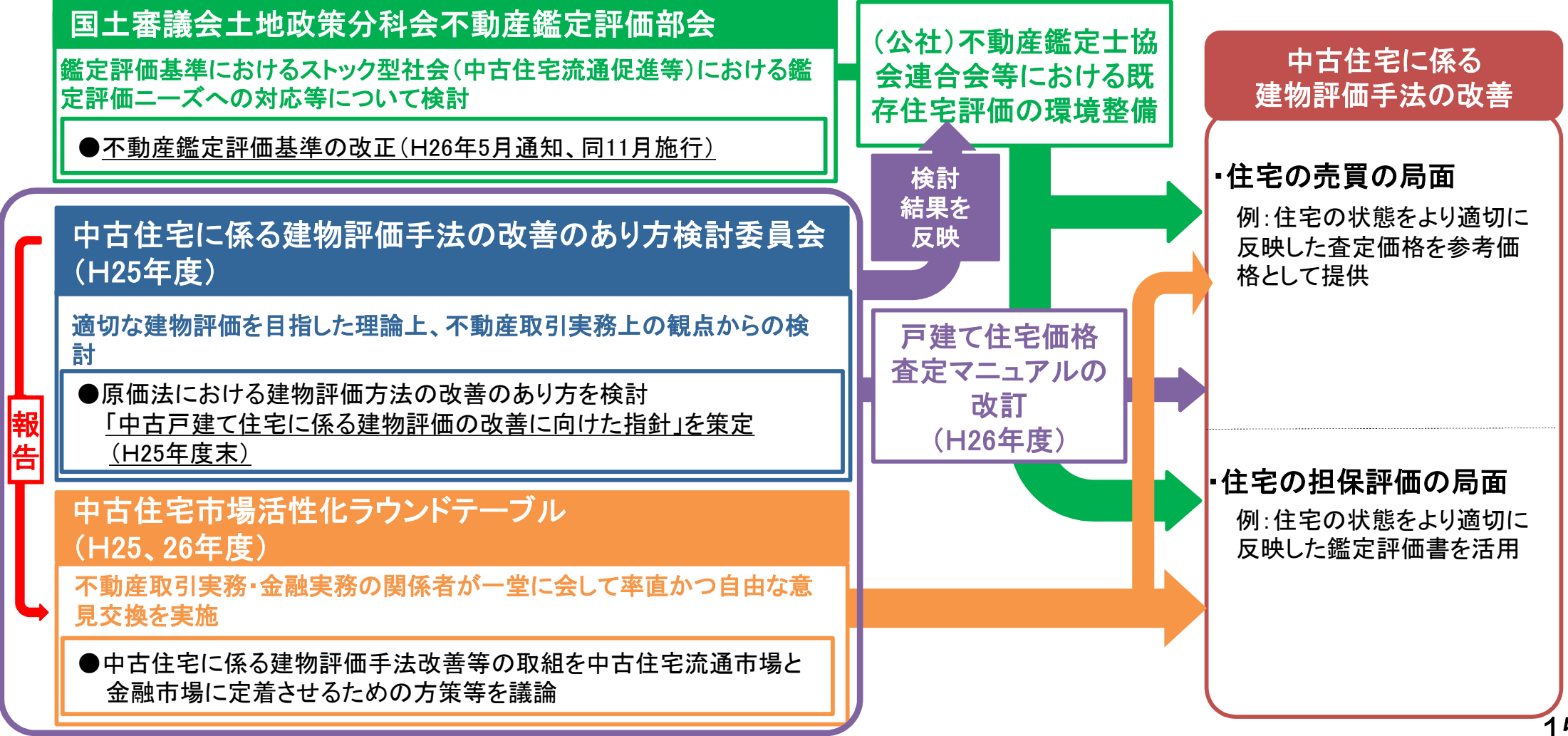
「経済的耐用年数」(Economic Life) = 「実質的経過年数」(Effective Age) + 「経済的残存耐用年数」(Remaining Economic Life)

- ・「経済的耐用年数」(Economic Life)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」(Effective Age)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。

中古住宅に係る建物評価・担保評価の改善についての検討体制(H25,H26年度)

・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ことが指摘され、そのためには、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であるとの議論がなされた。

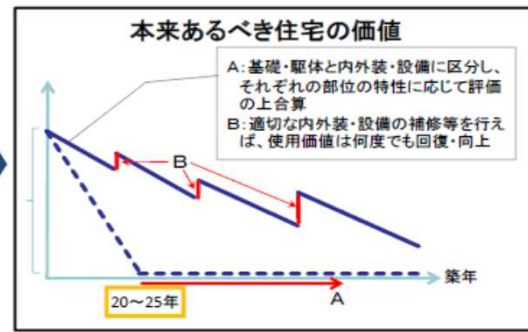
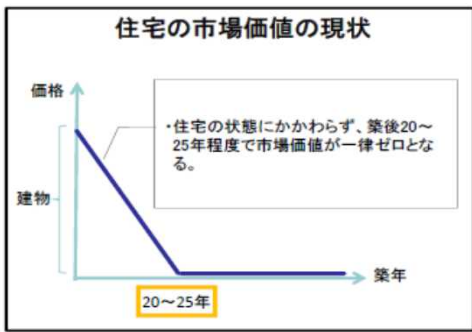
「中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会」において作成した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」は、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルに報告するとともに、宅建業者向けの「戸建て住宅価格査定マニュアル」の改訂及び(公社)不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備に反映。
さらに、金融機関におけるこれらの活用を促進するため、中古住宅市場活性化ラウンドテーブルにおいて議論を実施。



(参考)「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の概要

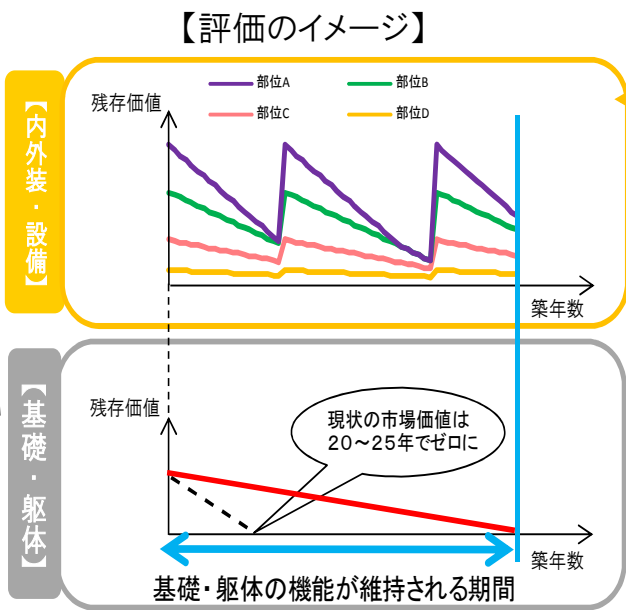
検討の背景・目的

- 中古戸建て住宅の流通市場においては、全ての住宅が一律に経年減価し、**築後20～25年程度で市場価値がゼロ**となる慣行が存在。
- 中古戸建て住宅の流通時における評価について、「人が居住する」という**住宅本来の機能に着目した価値(使用価値)**に係る評価のあり方を提言。



建物評価の基本的な考え方

- 以下のとおり**原価法の運用改善・精緻化**を図る
- ①住宅を大きく**基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分**し、それぞれの部位の特性に応じて評価の上合算
- ②**基礎・躯体**は性能に応じて**20年より長い耐用年数**を設定
 - ※参考となる数値……長期優良住宅:100年超
 - ・劣化対策等級3:75～90年
 - ・劣化対策等級2:50～60年インスペクション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、**評価に反映**



③適切な**内外装・設備の補修等**を行えば、基礎・躯体の機能が失われない限り**住宅の使用価値は何度でも回復・向上**するものととらえて評価に反映

(参考)不動産鑑定評価基準等の改正の概要(平成26年5月1日通知、11月1日施行)

不動産市場をとりまく状況

- 【不動産市場の国際化の進展】 今後、インバウンド、アウトバウンドの投資拡大による不動産市場の拡大・活性化の実現が必要。
- 【ストック型社会の進展】 環境問題の深刻化等も踏まえた質の高い多様なストックの維持・形成が必要。
中古住宅等の既存建物の流通促進による不動産市場の活性化が必要。
- 【証券化対象不動産の多様化】 資金調達の多様化を可能にし、不動産市場の活性化が必要。

鑑定評価の課題と対応

・不動産の適正な価格形成を担う不動産鑑定は、不動産市場を支える制度インフラ。

不動産市場の国際化の進展
国際評価基準(IVS)を踏まえた、国内外の投資家等にわかりやすい評価・合理的な評価の実現

ストック型社会の進展
防災意識や省エネルギーへの関心の高まりを踏まえた的確な評価の実現
既存建物の耐震化・再生や中古住宅流通促進に向けた新たな評価ニーズへの対応

証券化対象不動産の多様化
ショッピングセンター、ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産等の多様な不動産に対応した評価の実現

ストック型社会の進展への対応

建物用途に応じた価格形成要因の明確化

○建物に係る価格形成要因の充実

- ・ 建物の用途に応じた価格形成要因の整備。
- ・ 防災意識の高まりや省エネルギー対応の動き等を踏まえた各用途に共通する価格形成要因の見直し。

既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応

○原価法に係る規定の見直し等

- ・ 建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底(再調達原価の算定や減価修正の方法の整理)。
※ 原価法については、中古住宅流通に関する今後の市場動向等を踏まえつつ、その適用の精緻化等について引き続き検討。
- ・ 既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。

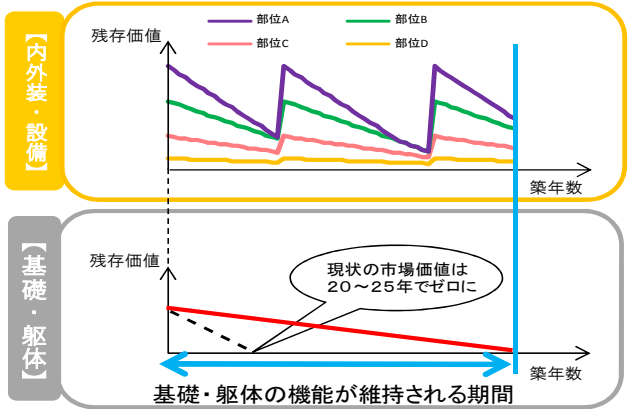
戸建て住宅価格査定マニュアルの改訂に向けた検討

- ・平成26年度、(公財)不動産流通近代化センターにおいて、新たな建物評価指針に従い、宅建業者の価格査定の際に活用される「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂に向けた検討を行っていることが紹介された。
- ・改訂版の価格査定マニュアルは、平成27年7月に宅建業者への提供を開始する予定であるが、同マニュアルの利用率を上げることで、新たな建物評価指針を含めた新たな建物評価の取組が宅建業者の価格査定に定着していくのではないかと、との意見があった。
- ・改訂版の価格査定マニュアルの利用率を上げるためには、同マニュアルが宅建業者にとって使いやすく、かつ、価格査定の根拠を消費者に分かりやすく伝えることができるものであることが望ましいとの意見があった。

建物評価指針の概要

- ①住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分し、それぞれの部位の特性に応じて評価の上合算
- ②基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定
インスペクション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、評価に反映
- ③適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われない限り住宅の使用価値は何度でも回復・向上するものととらえて評価に反映

【評価のイメージ】

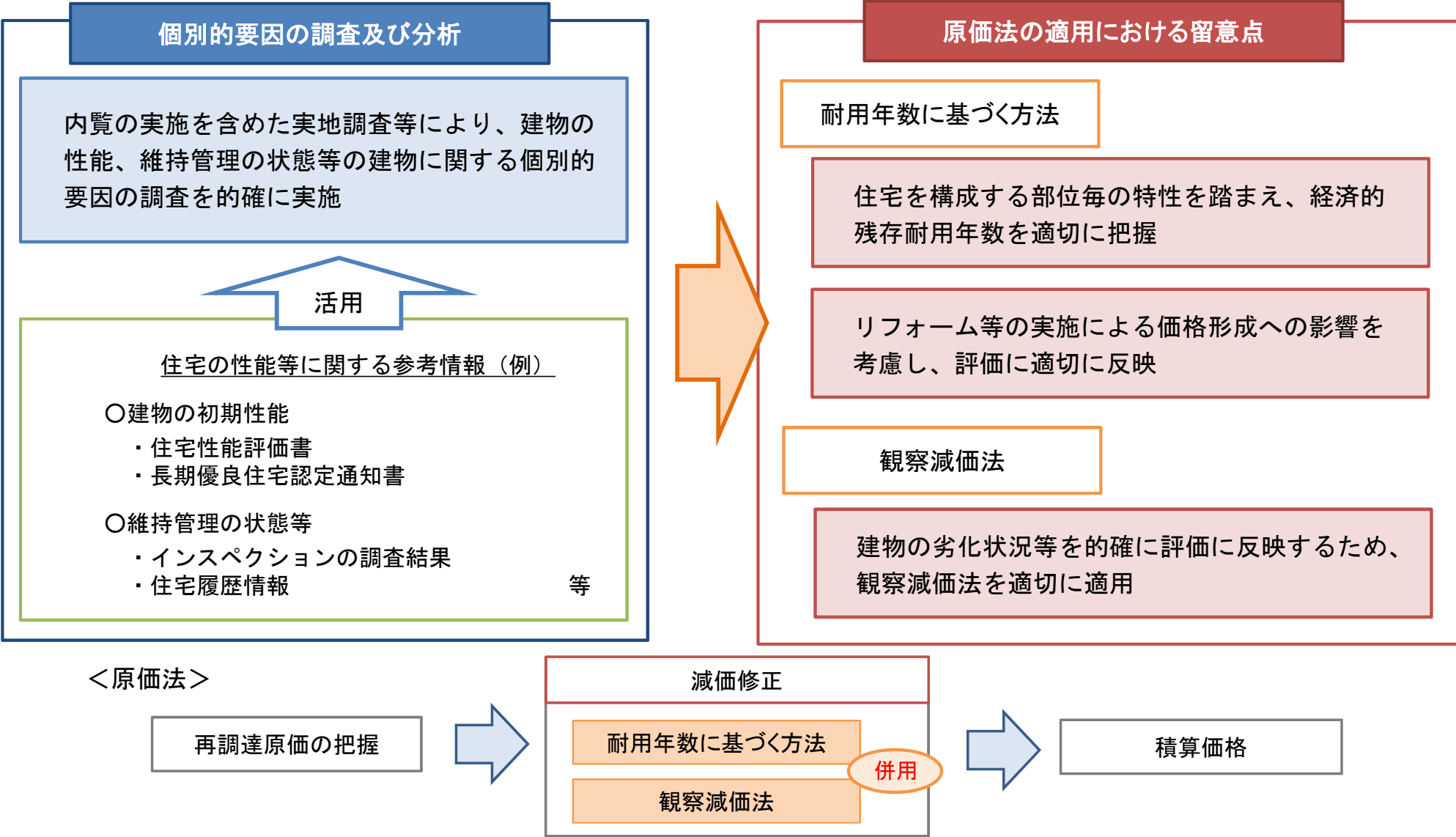


価格査定マニュアル改訂の内容

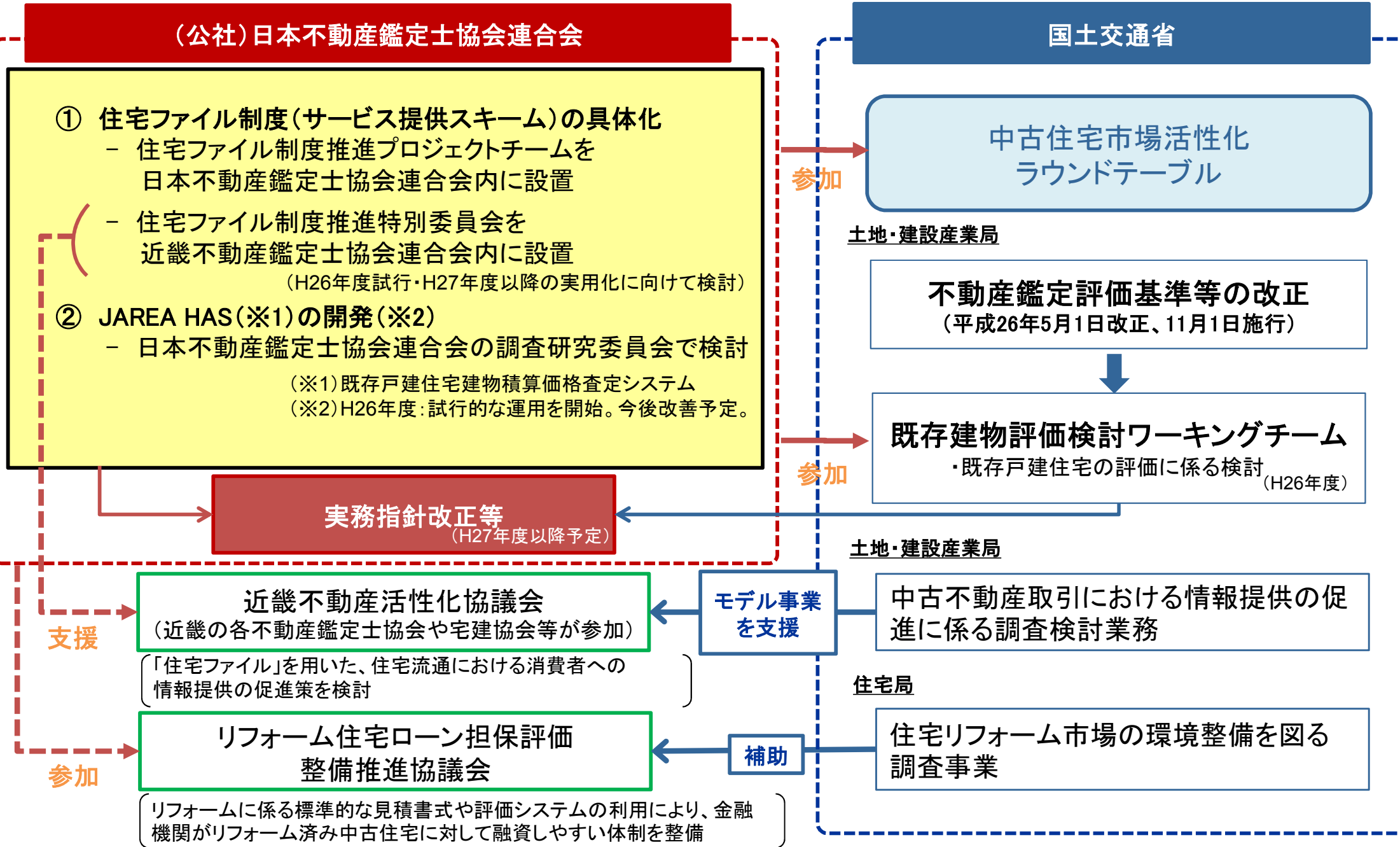
- 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数に
【現行】
グレード(3段階)に応じて30～50年(躯体)
【改訂案】
グレード(5段階)に応じて最高100年(基礎・躯体)
- 基礎・躯体の評価にインスペクション結果等を反映
【現行】
築年数に応じて一律に減価する評価のみ
【改訂案】
インスペクション結果等から判明した劣化の状況により、評価を加減
- 内外装・設備の評価にリフォーム結果等を反映
【現行】
・屋根・外壁は一定の補修を行うと経過年数をリセット
・内装・設備は良好な状態の場合に建物全体を最大10%加算
【改訂案】
個別にリフォーム結果を反映(経過年数のリセット等)する部位を拡大

不動産鑑定評価における既存戸建住宅の評価に係る検討

- ・国土交通省において、不動産鑑定評価における既存戸建住宅の評価に係る原価法の精緻化に向けた検討が進められていることが紹介された。
- ・国土交通省における原価法の精緻化に向けた検討も踏まえ、平成27年度以降、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会において、不動産鑑定士が評価を行う際の参考となる実務指針等について検討が進められる予定であることが紹介された。



(参考)不動産鑑定士協会連合会等における既存住宅評価の環境整備



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、不動産市場及び金融市場において新たな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。

現行のシステム

《金融機関向け評価システムの操作画面》(株東京カンテイ)

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	203,000 円/㎡	203,000 円/㎡	220,000 円/㎡	251,000 円/㎡	251,000 円/㎡	円/㎡
中級	174,000 円/㎡	174,000 円/㎡	183,000 円/㎡	208,000 円/㎡	208,000 円/㎡	円/㎡
並	148,000 円/㎡	148,000 円/㎡	158,000 円/㎡	188,000 円/㎡	188,000 円/㎡	円/㎡

建物情報入力

建物 1

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

用途 住宅

建物のグレード ☐ 上級 ☒ 中級 ☐ 並

建物再調達原価 174,000 円/㎡ (構造とグレードにより判定)

延床面積 120 ㎡ 面積計算

評価対象外面積 0.00 ㎡

評価対象面積 120.00 ㎡

建築年月 平成 20 年 11 月 建築年月不明

増改築年月 平成 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 20 年 (構造により判定)

経過年数 6 年

残存耐用年数 14 年

残価率 0 (耐用年数 20 年 - 経過年数 6 年) / 20 年 × 100 = 70 %

観察増・減価率 0 %

その他の増・減価率 0 %

現在価値率 70 (価格時点現在の価値率)

建物評価額(単価) 122,000 円/㎡

建物評価額(総額) 14,640,000 円

掛目 80 %

担保額 11,710,000 円

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	
総耐用年数	20 年	20 年	30 年	40 年	40 年	年

一般的な木造戸建住宅の場合、耐用年数を一律20年と想定。

今後の担保評価のあり方に関する具体的意見

○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、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。

○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、市場価格が同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。

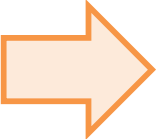
○不良債権処理として行われる住宅の任意売却時の評価が担保評価のあり方に影響を与える。このため、不良債権処理に係る任意売却時においては、新たな建物評価指針に沿った価格で売り出すよう債権回収会社が債務者に求めることとすることで、担保評価のあり方にも影響を与えるのではないか。

参考価格の提示による新たな建物評価指針の市場価格への反映可能性

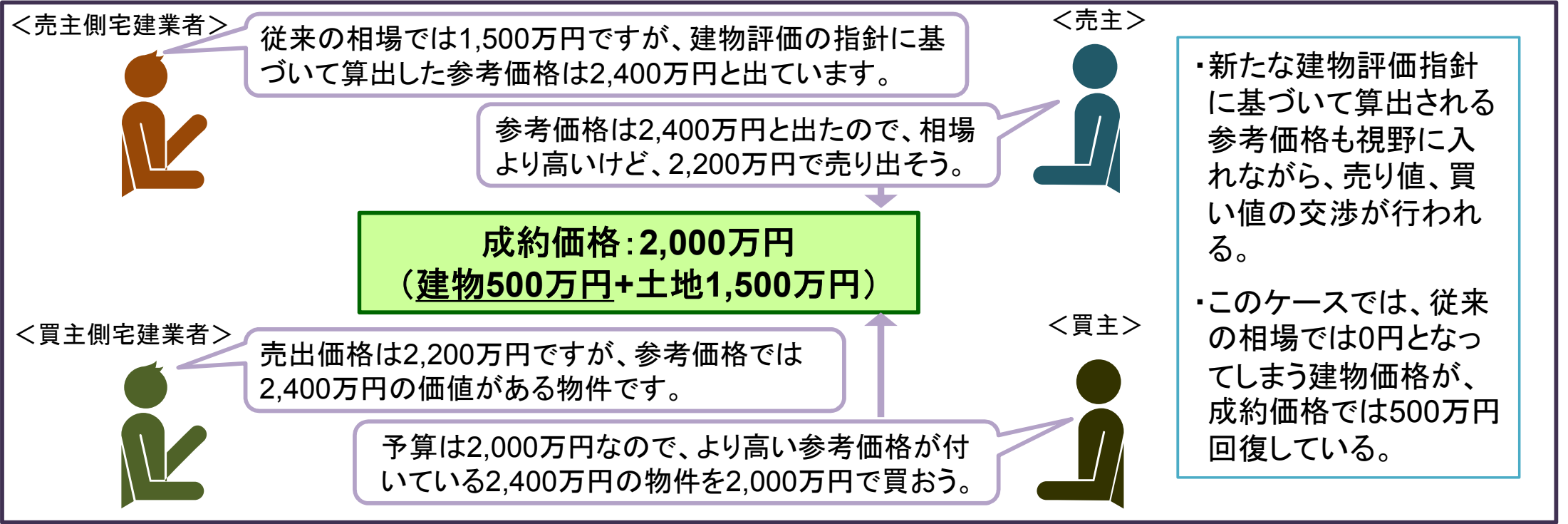
・新たな建物評価指針に基づき算出される価格を参考価格として市場に提示することで、当該参考価格を視野に入れた売買価格の交渉がなされ、成約価格に影響を与える可能性があるとの議論がなされた。

築年数: 30年
相場: 1,500万円
(建物0円+土地1,500万円)





新たな建物評価指針に基づき算出される
参考価格
2,400万円程度
(建物900万円+土地1,500万円)



市場の変革に向けた課題

・新たな建物評価指針に基づいて算出される参考価格について、中古住宅取引における活用のあり方を検討するとともに、その算出方法について、客観性の確保、統一的ルールの整備が必要。併せて消費者が誤解なく理解できる価格の呼称についても、検討が必要。

土地・建物の価格を分離した広告表記のあり方

・現在の広告掲載においては土地・建物価格の合算価格のみを表記することが一般的となっているが、築年数に応じて一律に減価する現在の建物評価のままであっても、土地・建物価格を分離して表記するべきではないか、との意見があった。

現在の一般的な広告表記のイメージ(例)



検索結果



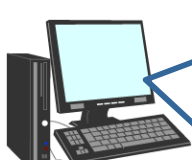
所在地:〇〇市▼▼
交通:〇〇駅徒歩5分
築年月:2004年2月(築10年)
建物階:2階建て

間取り	土地面積	建物面積	販売価格
3LDK	120㎡	100㎡	3,000万円

クリックして物件の詳細ページに進むと・・・

詳細情報	
販売価格	3,000万円
入居可能時期	即入居可
駐車場	有
構造・工法	木造
⋮	
備考	・〇〇会社施工 ・平成25年4月リフォーム済み

土地と建物の価格を分離した広告表記のイメージ(例)＜※＞



検索結果



所在地:〇〇市▼▼
交通:〇〇駅徒歩5分
築年月:2004年2月(築10年)
建物階:2階建て

間取り	土地面積	建物面積	販売価格
3LDK	120㎡	100㎡	3,000万円

クリックして物件の詳細ページに進むと・・・

詳細情報	
販売価格(総額)	3,000万円
(うち土地価格)	(2,000万円)
(うち建物価格)	(1,000万円)
入居可能時期	即入居可
駐車場	有
構造・工法	木造
⋮	
備考	・〇〇会社施工 ・平成25年4月リフォーム済み

＜※＞この例は、検索結果画面には総額のみ表示し、物件の詳細ページに土地価格、建物価格を表示する場合を想定。

土地・建物の価格を分離した広告表記の効果

- ・土地・建物価格の分離表記を行うことにより、売主・買主の双方が、これまで以上に建物の状態を意識して価格設定や購入判断を行うようになるほか、中長期的には、所有者等が将来の売却も視野に入れて建物の維持管理を行うようになり、住宅ストックの価値の向上に寄与するのではないか、との意見があった。
- ・一方で、建物価格が客観的に明示されることで、売主は想定よりも査定額が低いことを目の当たりにし、売却マインドが冷えるおそれがあるのではないか、との意見もあった。

土地と建物の価格を分離した広告表記について、
(論点1)どのようなメリット・デメリットが考えられるか。
(論点2)実施に当たって解決すべき課題は何か。
(論点3)その他実施に当たって考慮すべき事項はあるか。

物件A



販売価格: 3,000万円
(建物価格 1,000万円、
土地価格 2,000万円)

物件B



販売価格: 2,000万円
(建物価格 0円、
土地価格 2,000万円)

(論点1) どのようなメリット・デメリットが考えられるか

- 【メリット】
- 建物価格を分離表記すれば、売主・買主の双方とも、これまで以上に建物の状態を意識して、価格設定や購入判断を行うようになるのではないか。その結果、売主・買主の双方に建物の状態と価格のバランスを判断する意識・能力が養われるのではないか。
 - また、土地・建物それぞれの価格が明確になることにより、市場の透明性が増し、中古住宅市場の活性化につながるのではないか。
 - さらに、中長期的には、住宅所有者が将来の売却も視野に入れて、建物の維持・補修等を行うようになり、住宅ストックの価値の向上に寄与するのではないか。
- 【デメリット】
- 現在の建物評価を前提とすると、建物価格が売主の予想以上に低く算出されるため、それを「見える化」することにより、売主の売却マインドを冷やすことになるのではないか。

(論点2) 実施に当たって解決すべき課題は何か

- できる限り土地価格を高く設定し、建物価格を安く見せるなど、土地・建物価格を操作することで、おとり広告に類似した効果を狙う事業者が現れる可能性があるのではないか。これを防ぐため、一定のルールを設けることは必要か。
- ポータルサイトの場合、分離表記をするための新たなシステム開発が必要であり、相当のコストがかかるのではないか。
- ポータルサイトの場合、宅建業者に積極的に入力してもらうためには何が必要か。(宅建業者の消費者に対する説明能力、建物価格の算出根拠等)

(論点3) その他実施に当たって考慮すべき事項はあるか

- 実施に当たって消費者保護の観点から最低限統一すべき事項はないか。 等

2. 良質な住宅ストックの形成とその流通を促進するための環境整備

住宅の適切な維持管理の重要性

・住宅の適切な維持管理は、住まいのライフサイクルコストの低減や住宅の資産価値の維持・向上につながるとともに、良質な住宅ストックの市場での流通を促進することにもつながるとの認識が共有された。

試算：住宅の維持管理の有無によるライフサイクルコストの比較（A工務店）

＜対象物件＞延べ床面積100㎡の長期優良住宅（外壁は光触媒コーティング材（16mm）、屋根は陶器平瓦、内装建具・床は無垢材、壁はFCC加工クロス）
＜想定＞雨漏りが60年の間に2度発生すると想定
＜補修等に要する費用及び主な補修項目＞ A: 工務店が定期的に維持管理を実施（内外装・設備等を随時補修・更新）
B: 不具合等の発生を所有者等が発見した時点で修繕を実施（内外装・設備は必要最低限の補修）

	～10年後	～20年後	～30年後	～40年後	～50年後	～60年後
A	7万円 ・クロス目地補修 ・パッキン補修	190万円 ・外壁塗装 ・シーリング打ち直し ・防水打ち直し ・屋根補修 ・トイレ便座取替え	147万円 ・クロス張替え（全居室） ・防水打ち直し ・洗面所床張替え ・畳新調	490万円 ・外壁張替え ・サッシ取替え ・屋根補修 ・浴槽入替え ・キッチン入替え	66万円 ・エコキュート取替え ・防水打ち直し	310万円 ・瓦交換（下地を含まない） ・クロス張替え（全居室） ・シーリング打ち直し ・建具枠改修
B		7万円 ・トイレ便座取替え	445万円 ・雨漏り補修 ・外壁塗装 ・クロス張替え（一部）	16万円 ・洗面所床張替え ・畳新調	208万円 ・浴槽入替え ・キッチン入替え ・エコキュート取替え	964万円 ・雨漏り補修、構造体補強 ・瓦葺き替え（下地を含む） ・外壁張替え ・シロアリ駆除

27年後：雨漏り発生

- ・1階天井、2階居室への雨漏り
- ・発生から3年後に所有者等が発見

52年後：雨漏り発生

- ・屋根裏、壁内等への雨漏り
- ・雨漏りに起因するカビやシロアリも発生、基礎・躯体部分も被害

＜結果＞
30年間に要した費用・・・A: 344万円 < B: 452万円
60年間に要した費用・・・A: 1310万円 < B: 1640万円

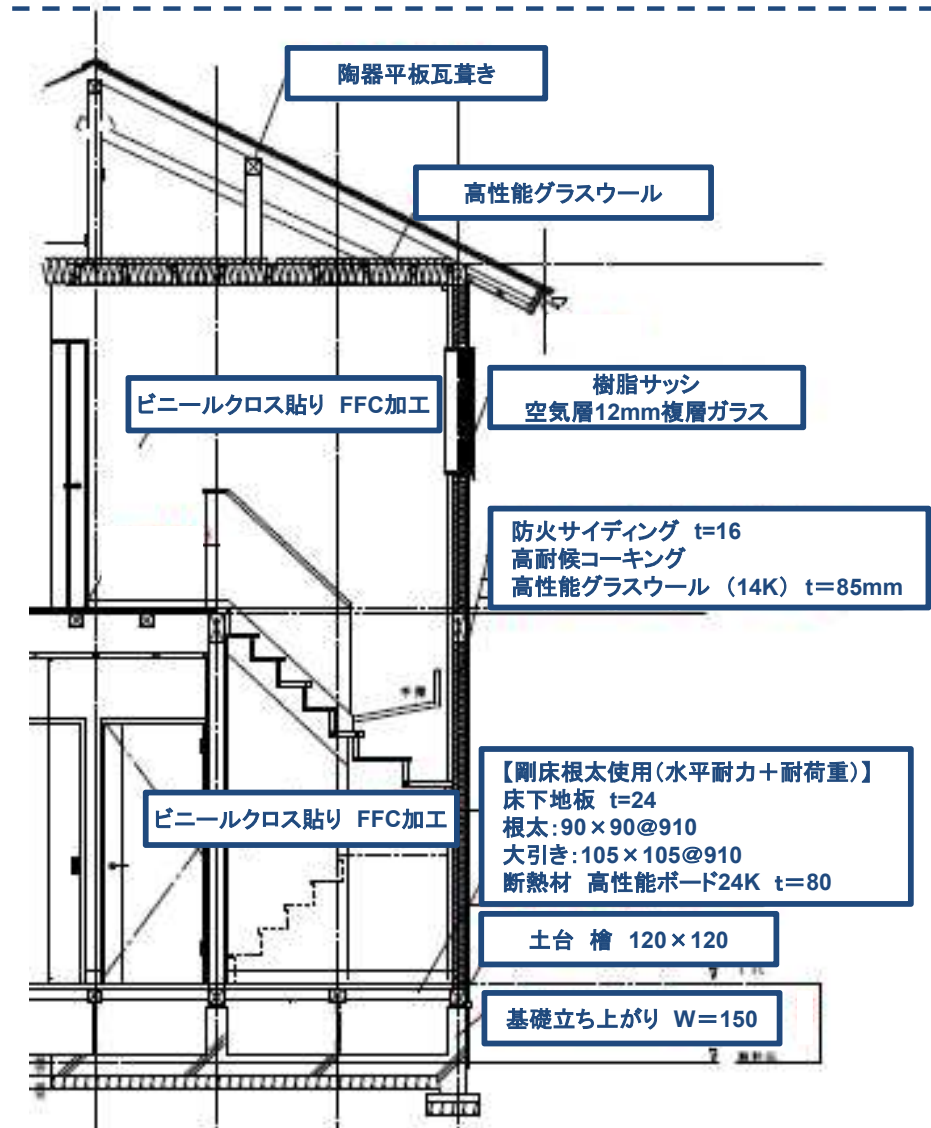
➡ 定期的な住宅の維持管理が
ライフサイクルコストの低減につながる

【参考】長期優良住宅とローコスト住宅の比較

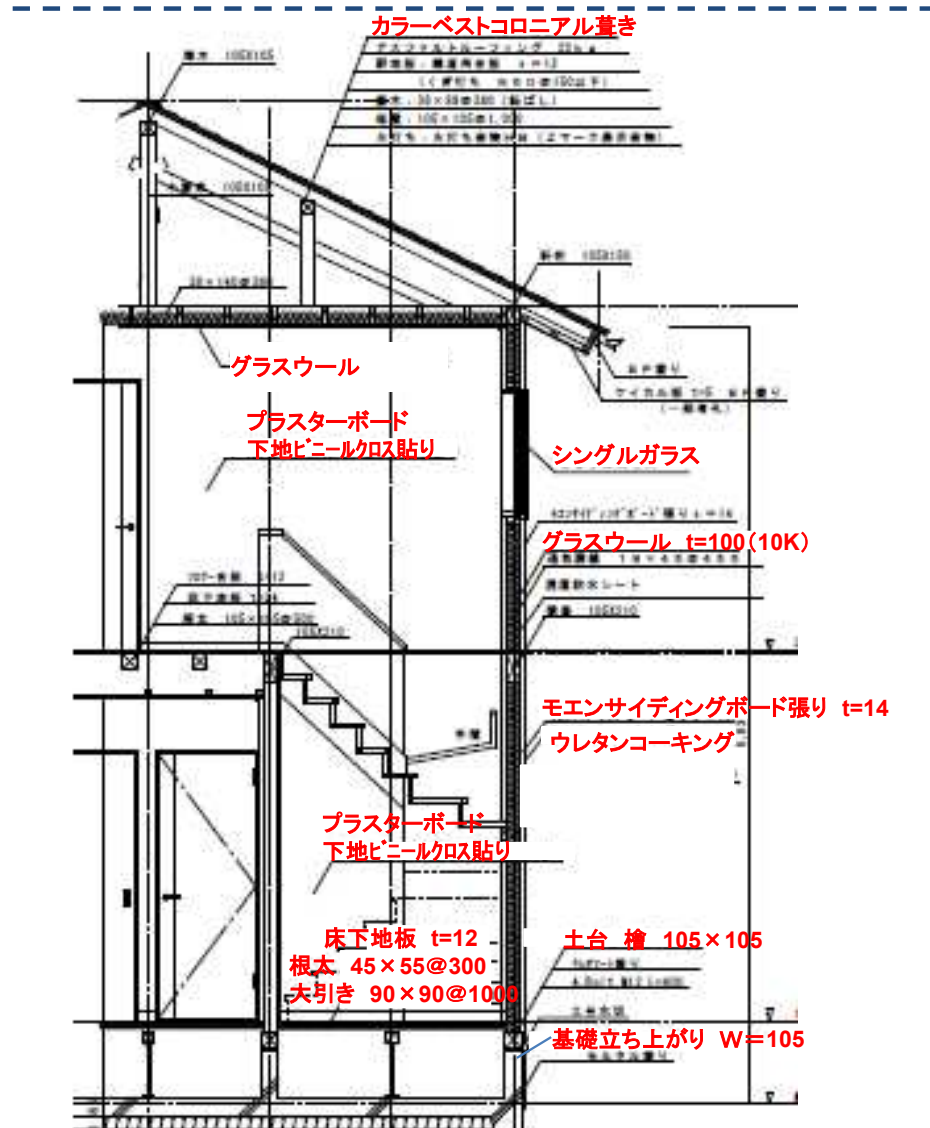
【委員からの発表】 長期優良住宅とローコスト住宅の比較

ローコスト住宅(注)は長期優良住宅に比べて、壁や断熱材の厚さ、屋根の材質、柱の太さ、土台等が異なり、劣化の進行が速いため、不具合等が発生する頻度が大きくなる。

(注)ここで言う「ローコスト住宅」とは、施主の要望に基づき、施工業者の企業努力で建築費を可能な限り低廉に抑えた住宅のことである。



長期優良住宅



ローコスト住宅

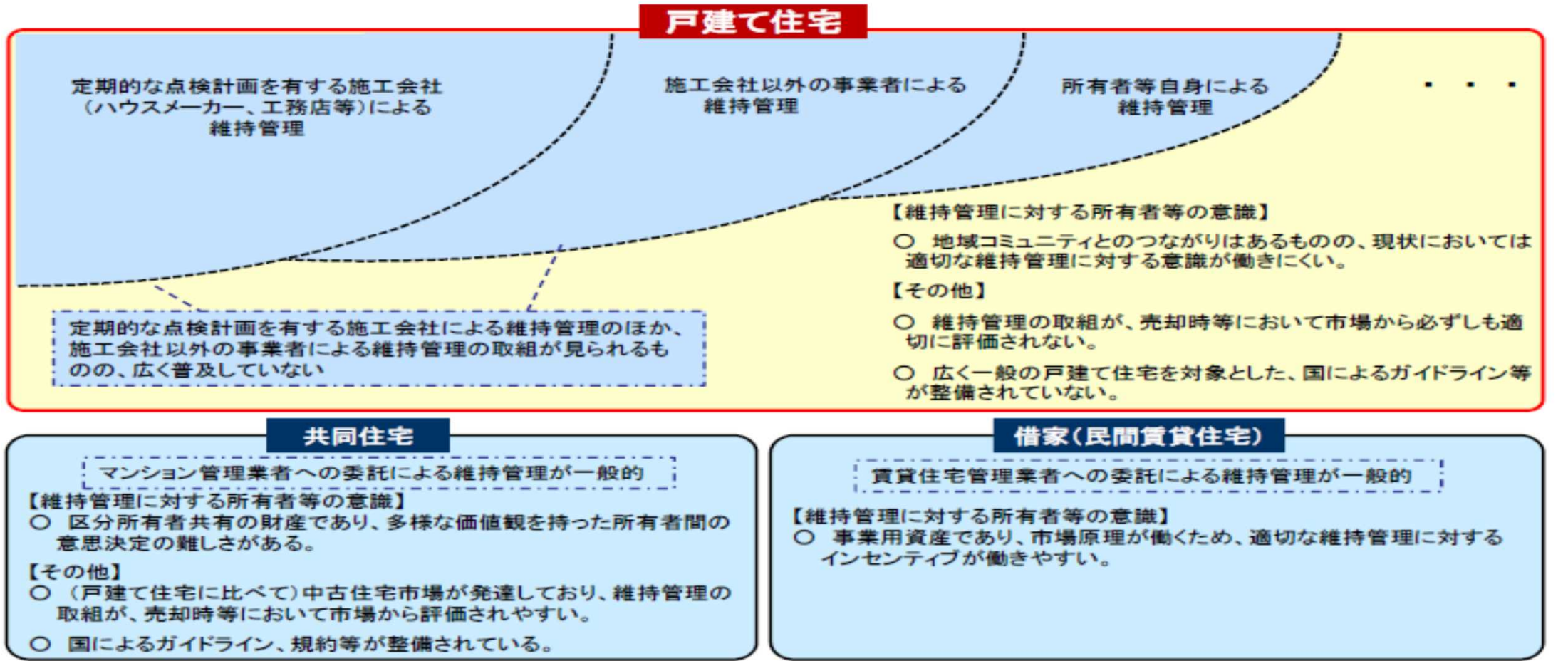
【凡例】t: 厚さ、W: 幅、K: 密度

【資料】建築図面は委員発表資料より一部加工、主要な差違のみ抜粋

住宅の維持管理の現状と課題

- ・戸建て住宅(持ち家)の場合、所有者等自身による維持管理のほか、定期点検計画を有する施工会社による維持管理や、施工会社以外の事業者による維持管理の取組が見られるものの、これらの取組が広く普及していない現状にあることが共有された。
- ・戸建て住宅(持ち家)の維持管理について、所有者等にその重要性やメリット等が十分に伝わっておらず、住宅の適切な維持管理についての所有者等の意識が高まりにくい状況にあることが課題として整理された。
- ・また、戸建て住宅(持ち家)の維持管理について、事業者による維持管理の取組が普及していないことなどから、所有者等が維持管理を行おうと考えても行動に移しづらい状況にあることが課題として整理された。

住宅の種類別による維持管理の現状



住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備

- ・住宅の維持管理の有無・程度による住まいのライフサイクルコストの比較等、住宅の維持管理の重要性やメリットに関する情報が所有者等に伝わることで、所有者等の住宅の適切な維持管理についての意識が高まるのではないかと意見があった。
- ・住宅の点検サービスを組み込んだ維持管理費用の積立式預金など、維持管理を組み込んだ金融商品が設計されることで、所有者等による住宅の適切な維持管理が促進されるのではないかと意見があった。
- ・消費者の意識調査の結果、中古住宅の売買に際し、多くの売主が、過去の修繕履歴を明らかにすることで、早期かつ高額で売却できると考えていると同時に、買主は、住宅の過去の修繕履歴を最も重視していることが紹介された。

- (課題1)** ①住宅の適切な維持管理が住まいのライフサイクルコストの低減につながるなど、所有者等が住宅の適切な維持管理の重要性やメリットを認識するために必要な情報が十分に伝わっていない
- ②住宅の適切な維持管理が市場での評価(売却価格の上昇等)に必ずしもつながらないことなどにより、所有者等の住宅の適切な維持管理についての意識が高まりにくいのではないか。
- (課題2)** 所有者等が「自宅の維持管理を行いたい」と考えても、行動に移しづらいのではないか。

- (論点1)所有者等による住宅の適切な維持管理を促進するための情報提供**
- 所有者等にどのような情報が伝わればよいか。
 - 【例】
 - ・住宅の適切な維持管理が豊かな住生活の実現につながっている具体例
 - ・維持管理の有無・程度による住宅のライフサイクルコストの比較
 - どのような仕組みが整備されることで、所有者等が情報を受け止めやすくなるか。
 - 【例】
 - ・上記情報をまとめたガイドラインの整備
 - ・ポータルサイトを通じた情報提供の促進
 - ・(売買の局面のみならず)所有者等が自宅の資産価値を随時・簡易に評価できる仕組みの構築
 - ・維持管理を組み込んだ金融商品(例:住宅の点検サービスを組み込んだ維持管理費用の積立式預金)の設計

- (論点2)所有者等が住宅の適切な維持管理を行うようにできるための環境整備**
- 所有者等が自ら住宅の維持管理を行う場合、所有者等が住宅の状態や維持管理の方法を容易に把握できる環境の整備が必要ではないか。
 - 【例】
 - ・住宅の経過年数、点検や補修等の状況をワンストップで蓄積し、所有者等が容易にアクセスできるシステムの構築
 - ・住宅の維持管理の方法をまとめたガイドラインの整備
 - ・ポータルサイトを通じた情報提供の促進
 - 所有者等が自ら住宅の維持管理を行うノウハウやスキルがない場合でも、維持管理に関するビジネスが普及することで、個々のニーズに応じた維持管理が可能になるのではないか。
 - 【例】
 - ・事業者が提供する維持管理サービス

住宅維持管理業者の登録制度の提案

- ・適切に維持管理された良質な住宅ストックが市場に広く流通する社会を実現する上で、マンション管理業と同様に、住宅の適切な維持管理を行う事業者の登録を義務付ける制度を設けることが有効ではないかとの提案があった。
- ・一方、住宅の適切な維持管理を行う事業者について任意の登録制度があれば、消費者にとって信頼できる事業者が分かりやすい。このため、賃貸住宅管理業と同様の登録制度が創設されることが望ましいとの意見もあった。

【委員からの提案】住宅維持管理業者の登録を義務付ける制度の創設

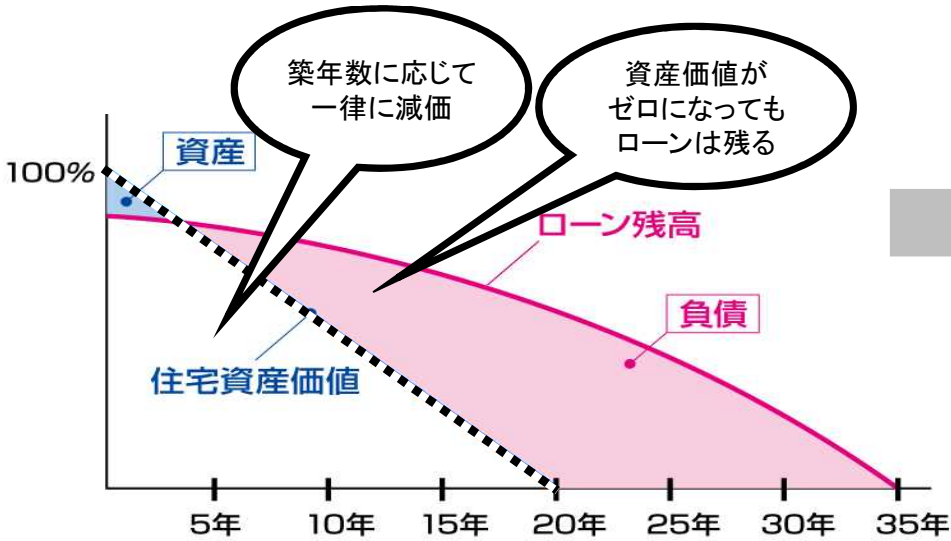
【目標】住宅を所有者等が適切に維持管理し、その履歴情報を蓄積することにより、住宅の資産価値を長期的に維持する。

➡ このため、マンション管理業と同様に、戸建て住宅についても住宅の適切な維持管理を行う事業者の登録を義務付ける制度を創設できないか。

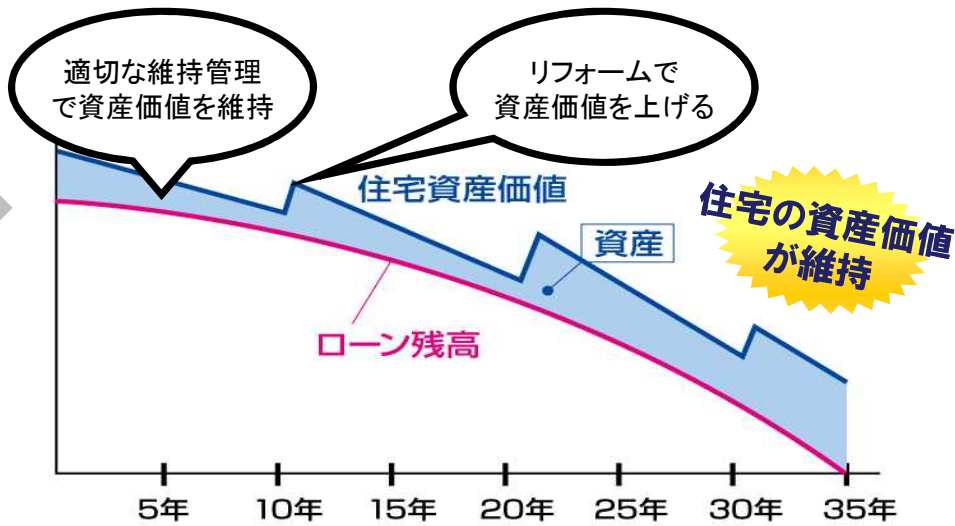
【住宅維持管理業者の主な役割】

- 数年ごとに定期点検を実施
- 補修等の履歴の作成・保存
- 定期点検後に補修等を要する項目を提案・施工
- 緊急な補修依頼やリフォーム依頼に対応

住宅の維持管理を行わない場合の資産価値評価

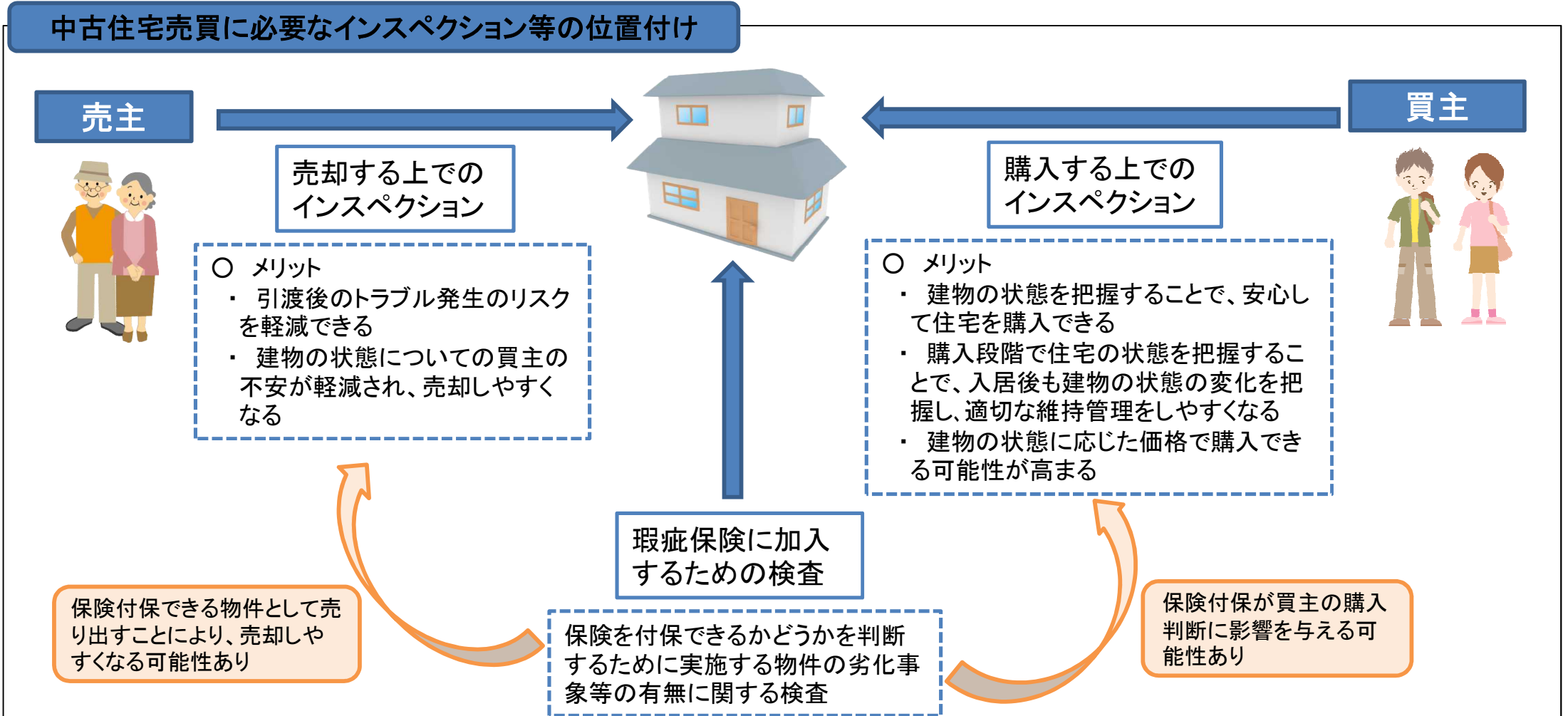


住宅の適切な維持管理を行ったときの資産価値評価



インスペクションの位置づけ

- ・インスペクションを実施することにより、売主・買主及びその仲介事業者が、それぞれメリットを享受できるとの認識が示されるとともに、中古住宅の売買の局面において、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共有された。
- ・諸外国において、インスペクションを依頼する主体は大部分が買主であり、費用も買主によって負担されていることが紹介された。
- ・インスペクション等には、売買の局面において売主又は買主が行うインスペクションの他に、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。



※インスペクション等には、この他にも、建物の担保評価に影響を与え得る事項(経済的残存耐用年数等)を調査するため、金融機関が求める建物検査等がある。(米国においては一般的)

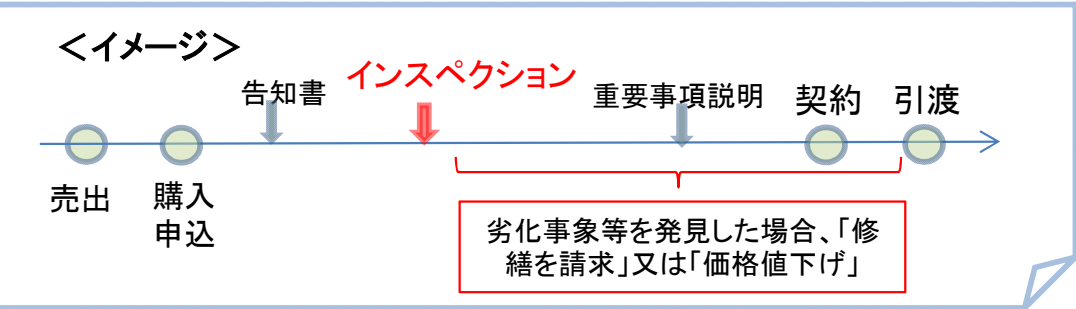
31

インスペクションの活用方法

- ・中古住宅売買におけるインスペクションの活用方法として、
 - ①売主が物件を市場に出す前にインスペクションを実施し、その結果を売価に反映させる方法
 - ②買主が契約前にインスペクションを実施し、その結果を踏まえて売買価格の交渉を行う方法
 - ③インスペクションにより重大な劣化事象等を発見した場合、契約を解除又は再交渉できる旨の条項を契約書に記載した上で、契約後にインスペクションを実施する方法
- が示され、これらの方法についての意見交換が行われた。
- ・また、インスペクションの結果、瑕疵保険付保の可否が明確になれば、売主・買主にとってメリットが大きく、インスペクションを広める上で有効であるとの意見があった。

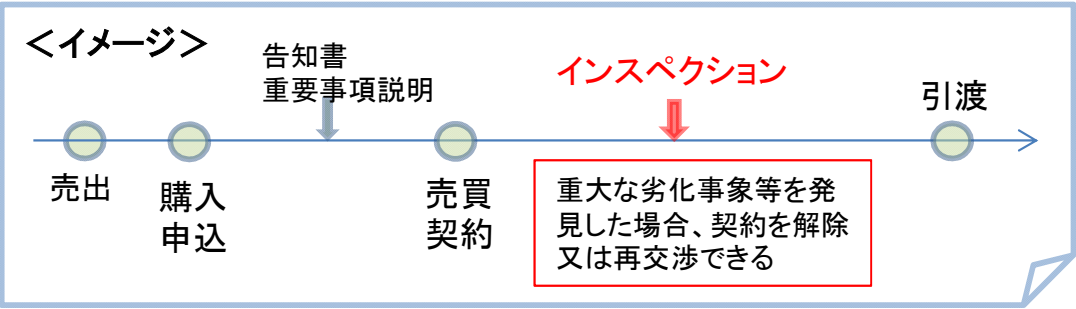
【活用例1】契約前のインスペクション(買主が実施)

買主が契約前に実施した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すること等を取引に定着させていくとともに、こうした活用方法を消費者に広く伝える。



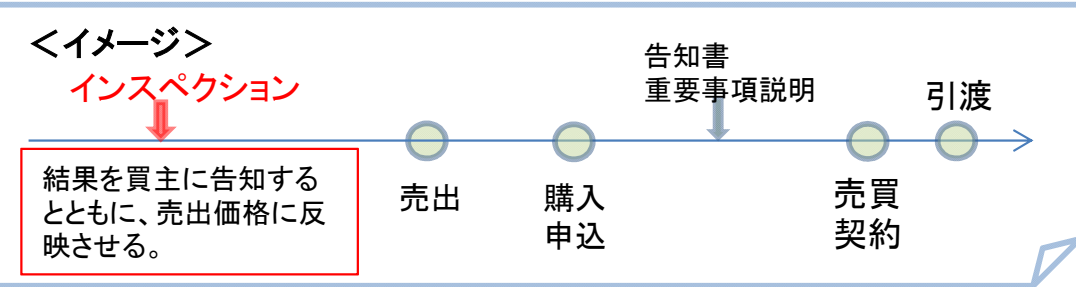
【活用例3】契約後のインスペクション(買主が実施)

取引のスピードに対応するため、インスペクションにより重大な劣化事象等を発見した場合、契約を解除又は再交渉できる旨の条項を記載した上で、契約後にインスペクションを実施する。

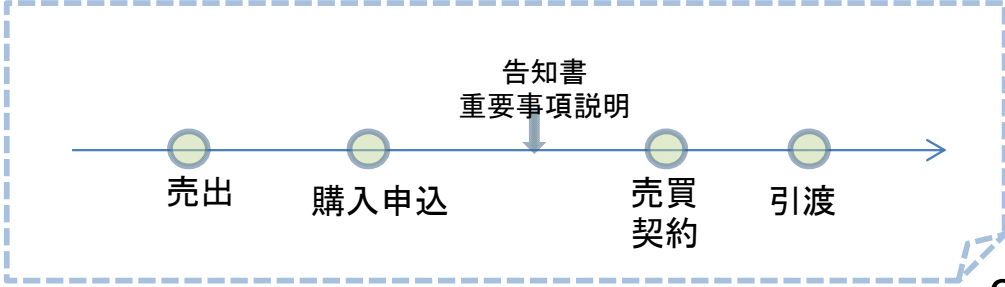


【活用例2】契約前のインスペクション(売主が実施)

売主が物件を市場に流通させる前にインスペクションを実施し、その結果を買主に告知するとともに、売価に反映させる。

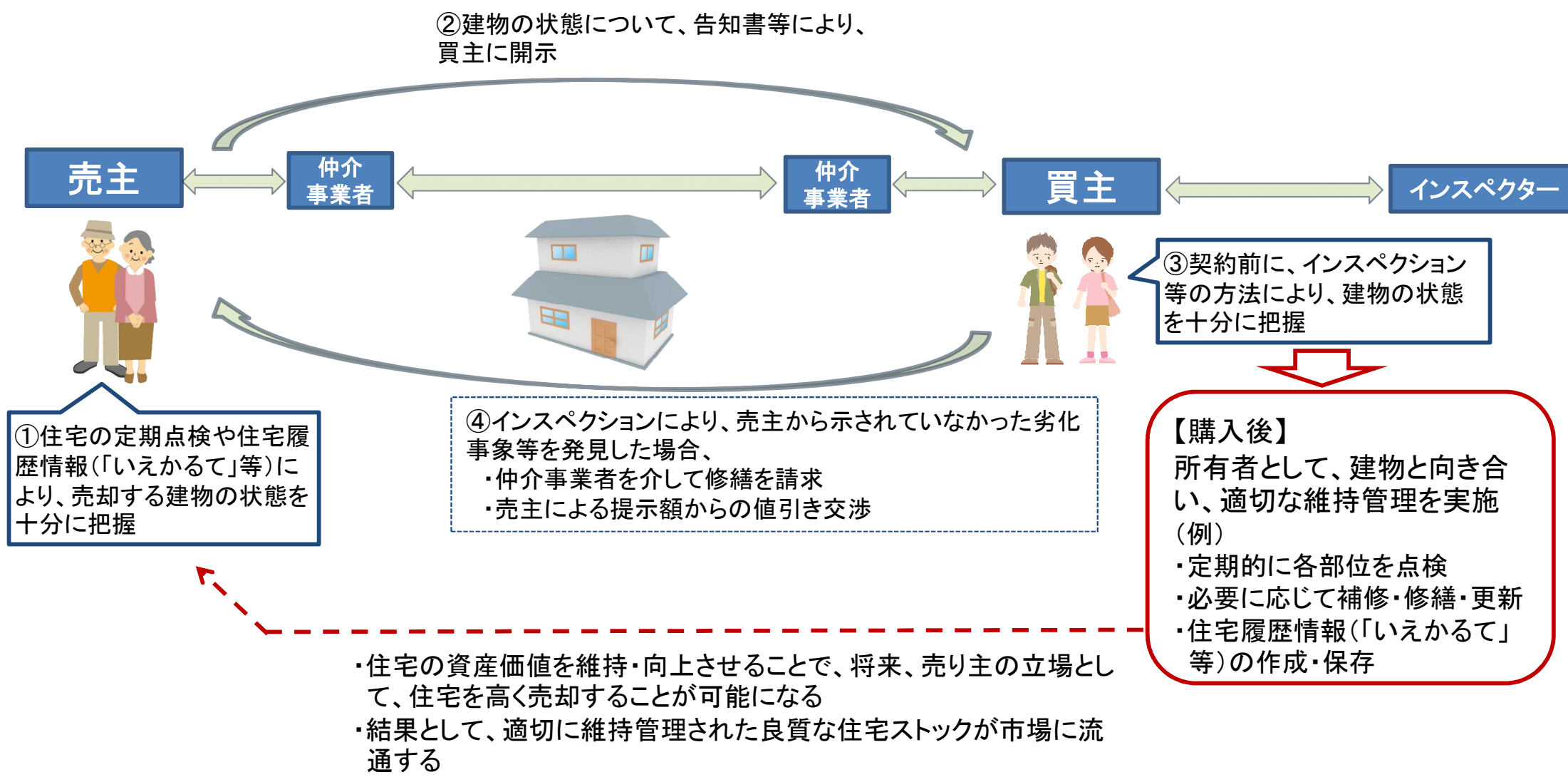


【インスペクションを行わない場合】



インスペクションが普及した時の将来像

・売主によるインスペクション実施の有無や瑕疵保険付保の可否にかかわらず、買主が、入居後に所有者として建物と向き合い、適切な維持管理を行っていくためにも、自らインスペクションを行い、建物の状態を理解することが重要であるとの指摘がなされ、将来的には、買主が建物の状態を十分に把握した上で購入し、適切な維持管理を行っていくようになることが望ましいとの認識が共有された。



(参考) 米国におけるインスペクションの実施状況

米国においては、エスクローの過程において、買主の費用負担でインスペクターによる建物検査を実施することが定着
→売主から示されていなかった劣化事象等が発見された場合、買主から売主に対し、劣化事象等の修繕を請求するか、値引き交渉の理由とすることが取引慣行として定着

<調査>

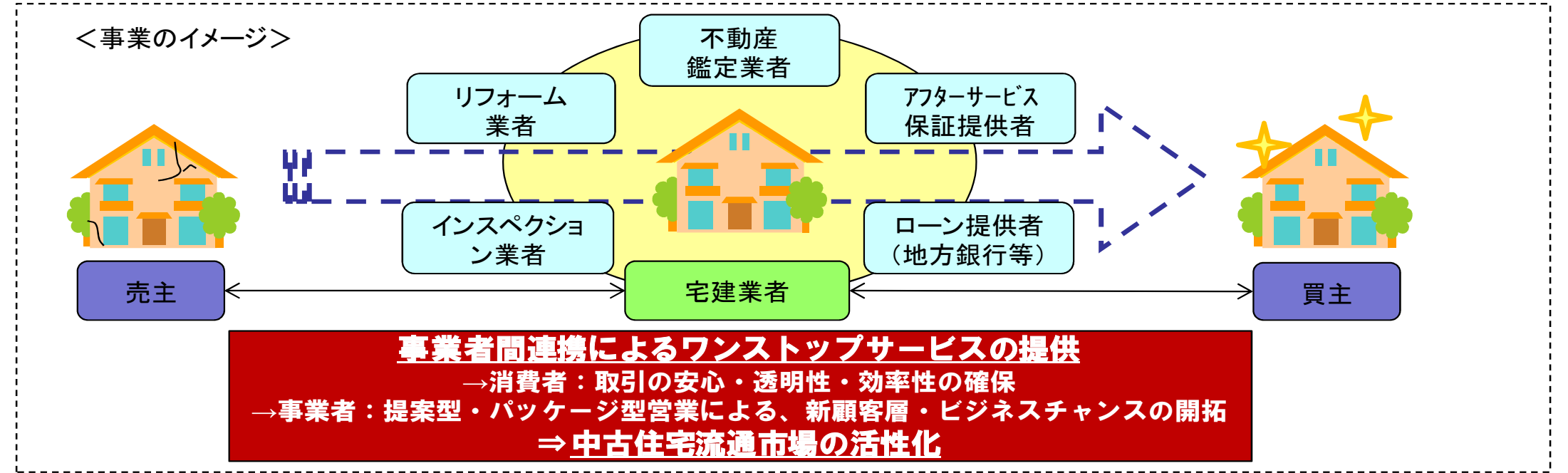
米国における住宅検査(Home Inspection)と住宅取引の実態について、5地域のリアルター8名(シアトル、ヒューストンが2名、その他は1名)に対しアンケート調査を実施。

<結果の概要>

	シアトル (ワシントン州)	ロサンゼルス (カリフォルニア州)	サンフランシスコ (カリフォルニア州)	ヒューストン (テキサス州)	ワシントンD. C.	ニューヨーク (ニューヨーク州)
住宅検査の実施状況	任意だが、ほとんどの購入者が実施	任意だが、取引の流れの一部として定着	常に実施	常に実施	任意。市場動向により実施しない場合あり。	任意。買主判断で実施しない場合あり。
費用負担	買主負担	買主負担	買主負担	買主負担	買主負担	買主負担
検査結果判明後の買主の対応	・売主に対し修繕を要求。実施されるまで契約を延長する場合あり。 ・修繕費用相当分の値引きを要求する場合もある。 ※20~30件に1件程度は契約破棄に至っている。	・売主に対し、修繕依頼書を送付。売主が同意した場合は、エスクロー期間内で完了させる。 ・修繕を依頼せず、修繕費用の負担を求める場合もある。 ・交渉が進まない場合、契約を取り消すことが可能。	・売主が修繕を行うかどうかをエスクロー期間内に判断。合意しない場合は期間を延長する。 ・合意に至らない場合は、契約を取り消すことが可能。	・次の選択肢あり ①取引を中止し、手付金を全額返金してもらう ②売主が修繕 ③売主が修繕をせず、値引きに応じる ④売主が修繕をせず、修繕費用を負担する	・契約完了前に修繕の交渉又は価格の再交渉を行う。 ・合意に至らない場合は、契約を取り消すことが可能。	・契約を取り消すことが可能。 ・検査結果を基に、売主と交渉する。
リアルターによるインスペクターの紹介	買主の要請があれば、2~3社を紹介。買主が最終判断。	買主の要請があれば、複数社を紹介。買主が最終判断。	最低3社を紹介。買主が最終判断。 あっせんは禁止。	最低3社を紹介。買主が最終判断。 あっせんは禁止。	報酬を得ない限り、業者を紹介することは可能。	複数社を紹介。
その他特記事項	複数の購入申込者が出た場合、申込者は有利な交渉のために住宅検査を放棄することがある。			買主から売主に約150\$以上払い、オプション期間を設定。住宅検査はこの期間内に実施。		

中古住宅流通における事業者間連携の取組①

・平成24年度から、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市場の活性化に向け、協議会を設立し、連携した取組を行っている。



【H24, 25年度】
○国土交通省予算事業による支援

各地域において、インスペクションやリフォーム等の関連事業者と宅建業者が連携した体制を構築し、ワンストップのサービス提供に係るビジネスモデルを検討する取組を支援。

➡ ◆全国で14の地域協議会が誕生
◆地域の中古住宅市場活性化の担い手として継続して活動する旨の事業者間連携による不動産流通市場活性化宣言発表
(H26.3.25 事業者間連携シンポジウム)

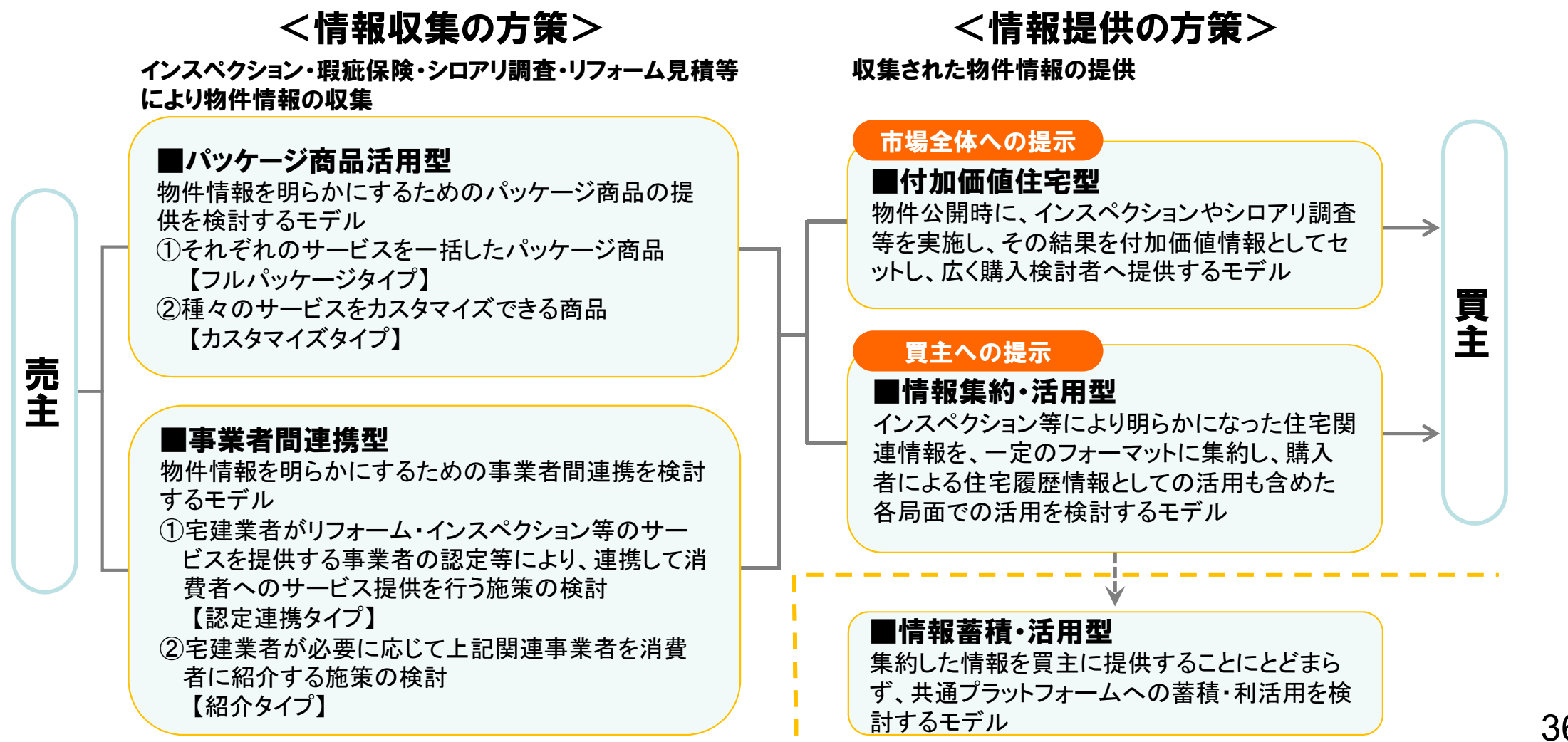
○(公財)不動産流通近代化センターにおける支援

- ・共通課題等に関する合同会議の開催
- ・消費者への周知等による支援

中古住宅流通における事業者間連携の取組②

・また、平成26年度は、上記協議会を含めた17事業者について、宅建業者が、他の専門事業者等と連携し、売主による物件情報開示や、買主による物件情報収集・解釈の補助等を行う先進的取組を国土交通省として支援した。このモデル事業において、インスペクションや瑕疵保険制度を中古住宅の売買取引で活用する方策を検討し、マニュアル等の取りまとめを目指している事例が紹介された。

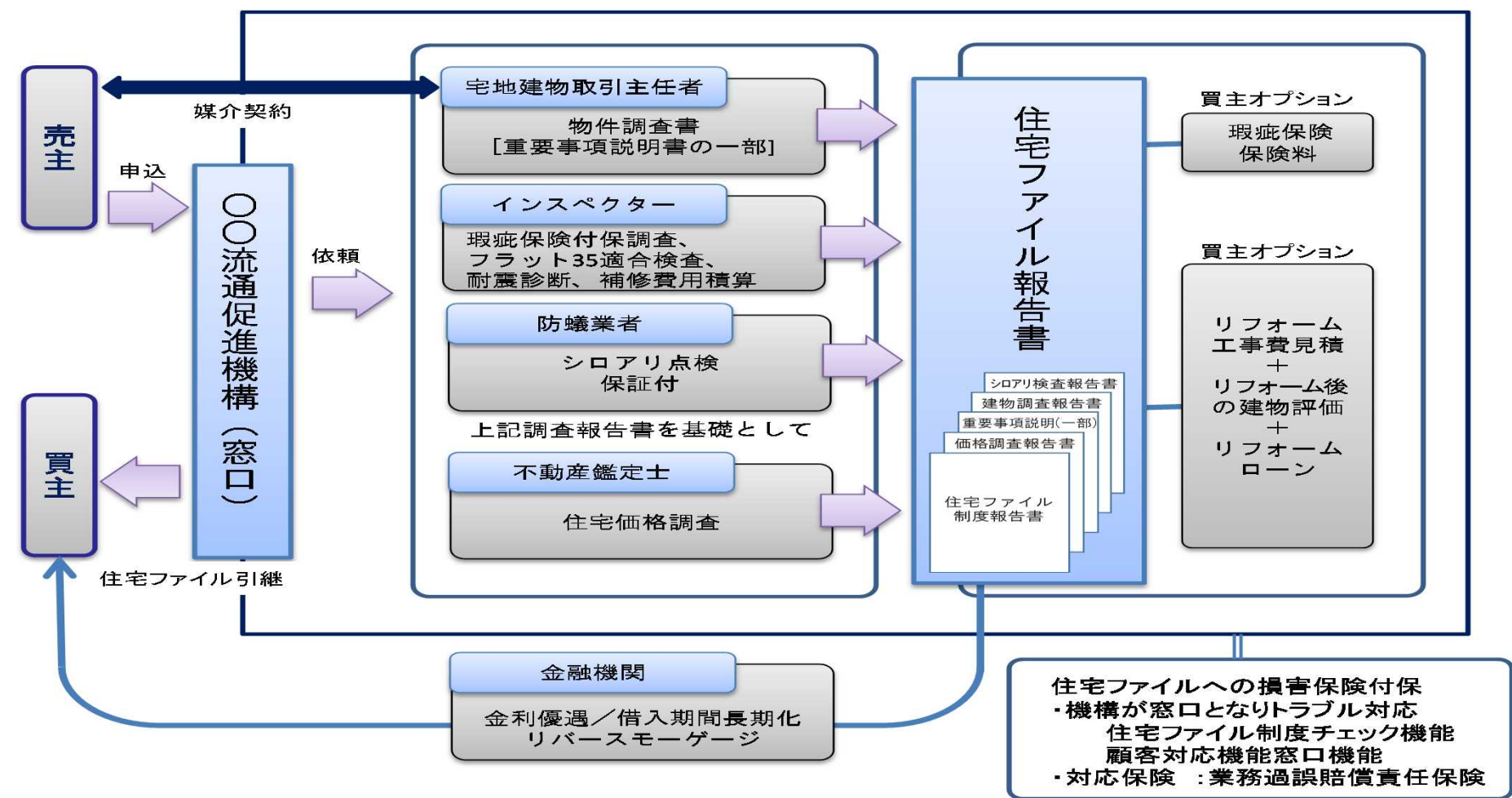
○モデル事業の内容
取引時の情報収集方策及び情報提供方策の観点から、以下のようなパターンが検討されている。



住宅ファイル制度の実用化に向けた検討①

- ・(公社)日本不動産鑑定士協会連合会において、「売主告知書、宅建業者からの情報」「瑕疵保険適合検査」「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調査」を組み合わせた調査報告スキームである住宅ファイル制度を平成27年度以降の実用化に向けて試行していることが紹介された。
- ・住宅ファイル制度の活用により、住宅の品質に関する買主の不安が解消さ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メリットを享受できる仕組みを構築する必要があるとの意見があった。

【住宅ファイルの申込から発行までの流れ】



1.(2) ②住宅ファイル制度の実用化に向けた検討

住宅ファイル制度の実用化に向けた検討②

【住宅ファイルの価格報告書】

住宅ファイル価格報告書(案)

調査価格(適正な時価) ¥14,200,000-

建物の経済的残存耐用年数 17 年 3 基礎・躯体の期待残存耐用年数(注) 32 年 4 瑕疵担保保険付保 □ 適 □ 否

物件の市場競争力 □ 高い □ 普通 □ 低い

調査結果の取扱いに当たっての主な留意点

■住宅ファイル報告書の価格調査の該当欄

住宅ファイル価格報告書(戸建住宅・案)

調査価格(適正な時価) ¥14,200,000-

建物の経済的残存耐用年数 17 年 3 基礎・躯体の期待残存耐用年数(注) 42 年 4 瑕疵担保保険付保 □ 適 □ 否

物件の市場競争力 □ 高い □ 普通 □ 低い

調査結果の取扱いに当たっての主な留意点

住宅の「調査価格(市場価格)」のほか
建物の「経済的残存耐用年数」、
基礎躯体の「期待残存耐用年数」を明記

■住宅ファイルの価格報告書への主たる記載事項

①調査価格(市場価格)
第三者かつ国家資格保有者である不動産鑑定士が提示する
対象不動産の市場価値

②建物の経済的残存耐用年数
「経済的な観点」から見た建物の残存耐用年数

③基礎・躯体の期待残存耐用年数

通常の維持管理(交換等が必要な設備についてはその交換等を含む)の
実施を前提とし主として「物理的な観点」から見た建物の残存耐用年数。

④瑕疵担保保険付保の可否

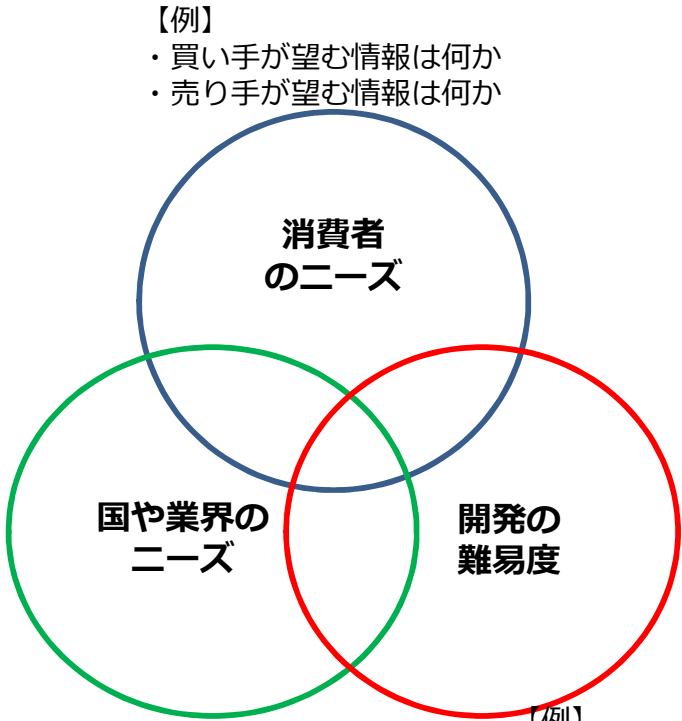
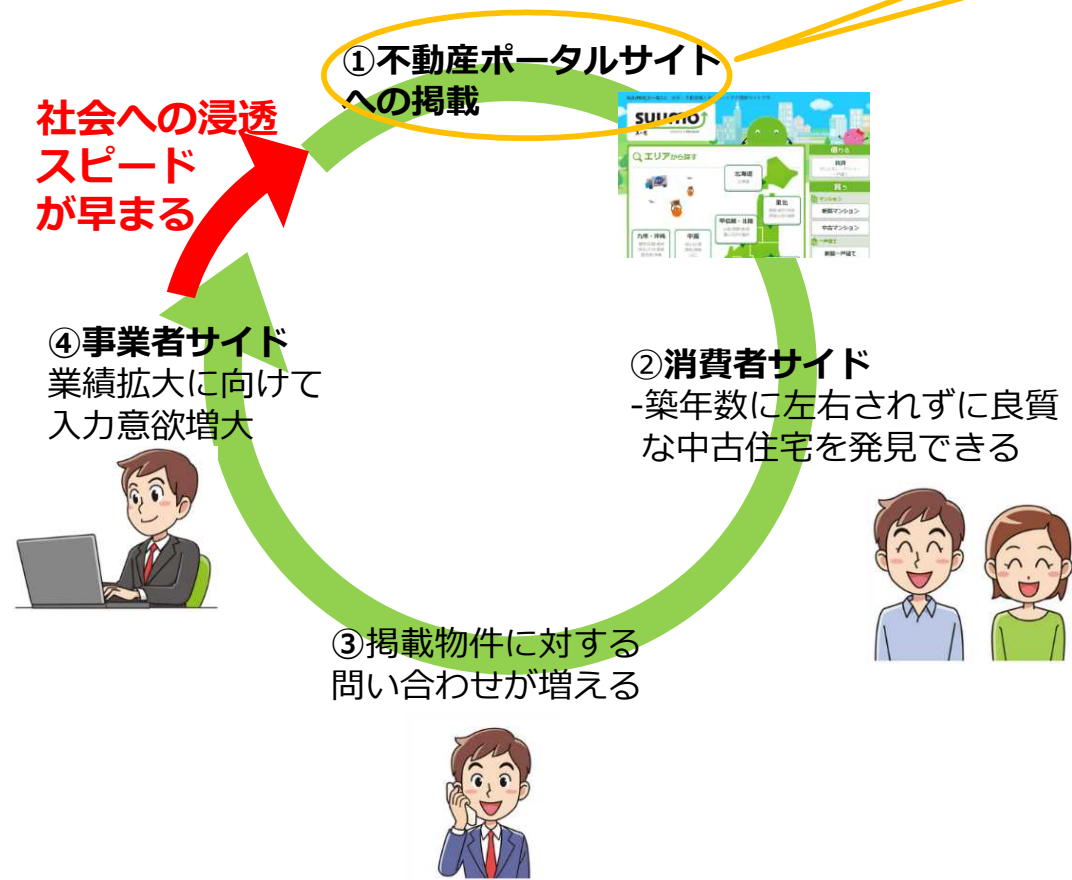
⑤物件の市場競争力

不動産ポータルサイトの役割

・不動産ポータルサイトに掲載される情報が消費者・事業者双方の意識・行動に影響を与えるため、中古住宅・リフォーム市場の活性化を図る上で不動産ポータルサイトが果たす役割は重要であるとの指摘がなされた。

不動産ポータルサイトへの情報掲載効果

検索項目を設定する際に考慮すべき要素



- 【例】
- ・推進したい項目は何か
 - ・既に実装可能な項目は何か
 - ・レインズとの連動

- 【例】
- ・既に入力項目があるか否か
 - ・開発に要する作業量が大きいか小さいか
 - ・語義は統一されているか

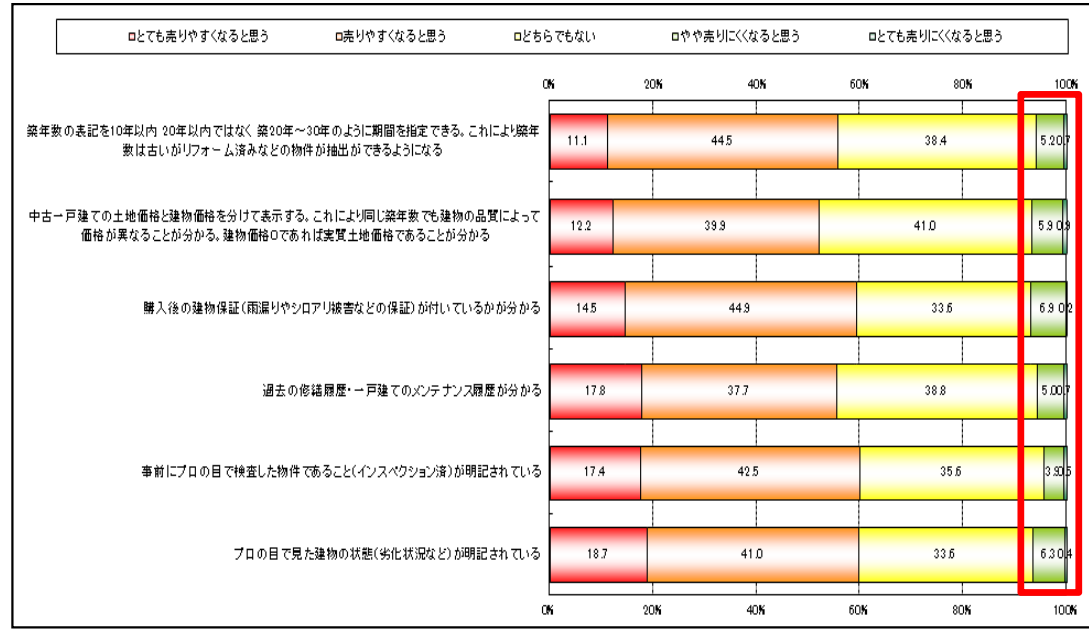
中古住宅売買における消費者ニーズ調査の結果

・不動産ポータルサイトの検索項目を設定する際に考慮すべき重要な要素として消費者のニーズがあることを踏まえ、ポータルサイト事業者が実施した中古住宅売買における消費者ニーズ調査の結果及び検索項目の改定の方方向性が紹介された。

【対象】
住宅購入検討者のうち、これから自宅を売却する可能性がある者（539人）

【質問】
現在所有している物件（投資用物件を除く）を売却する際、不動産関連のポータルサイトに以下の検索軸があると売却しやすくなる（早く売れる、高く売れる）と思いますか。

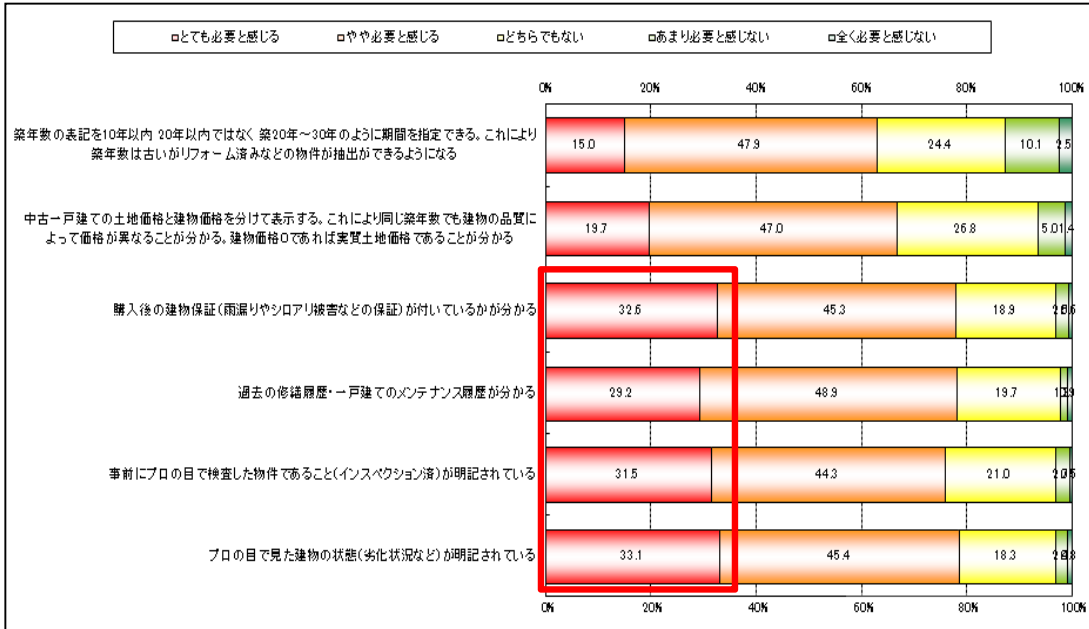
【結果】
建物価格、インスペクションの有無や住宅の状態を開示することにより、売却が困難になると否定的に捉える者は少数であり、過半数が売却が容易になると肯定的に捉えている。



【対象】
住宅購入検討者のうち、中古戸建て住宅又は中古マンションの購入を検討している者（634人）

【質問】
あなたは、物件を検索する際に、以下の内容についてどの程度必要と感じますか。

【結果】
購入後の建物保証の有無、住宅履歴情報、インスペクションの有無及びその結果など、安心感につながる情報の掲載を求めている者が多い。



3. 中古住宅市場活性化に資する金融面の取組

中古住宅購入に伴う住宅ローンの課題

- ・金融機関は、住宅ローンの融資姿勢において新築住宅と中古住宅の区別はないものとしているが、中古住宅購入に伴う住宅ローンは、新築住宅に比べて融資条件が悪いとの認識を持っている消費者も多く、「融資条件の悪さ」を理由に中古住宅の購入検討を断念している層が一定数いる現状が共有された。
- ・近年、中古住宅を購入し、リフォームした上で居住する者が増加していることを受け、中古住宅購入と同時にを行うリフォームに係る資金を住宅ローンとして融資する金融機関が増加しているとの意見があった。
- ・中古住宅の流通促進に向け、新築住宅と中古住宅で住宅ローンの融資姿勢に区別がないことや、リフォーム一体型ローンを取り扱っていることを、いかにして消費者に浸透させるべきかの議論が行われた。

現状

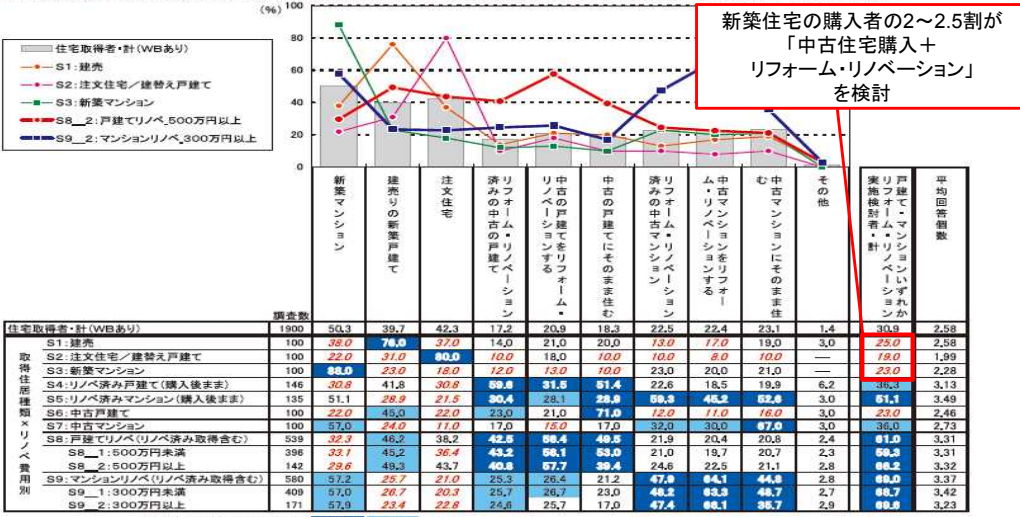
- ・新築住宅の購入者の2～2.5割は、住宅取得を検討する段階で「中古住宅購入＋リフォーム・リノベーション」を検討の俎上に載せている。
 - ・しかし、最終的に別の種類の住宅を購入した理由として、約3割が「中古住宅やリフォーム・リノベーションは新築住宅よりも住宅ローンの条件が悪い」ことを挙げ、2割超が「リフォーム・リノベーションするほど資金に余裕がなかった」ことを挙げている。
- ➡ 資金調達に係る懸念を理由に「中古住宅購入＋リフォーム・リノベーション」の検討をやめる購入者が存在。

- ・一方、大手銀行を中心に「リフォーム一体型ローン」を取り扱う金融機関が増加。
 - ・また、中古住宅の担保評価に係る課題は残るものの、金融機関としては、融資姿勢において、新築住宅・中古住宅の区別はないものとしている。（金融機関からのヒアリングより）
- ➡ 中古住宅を取り巻くローン環境は改善しているのではないか。

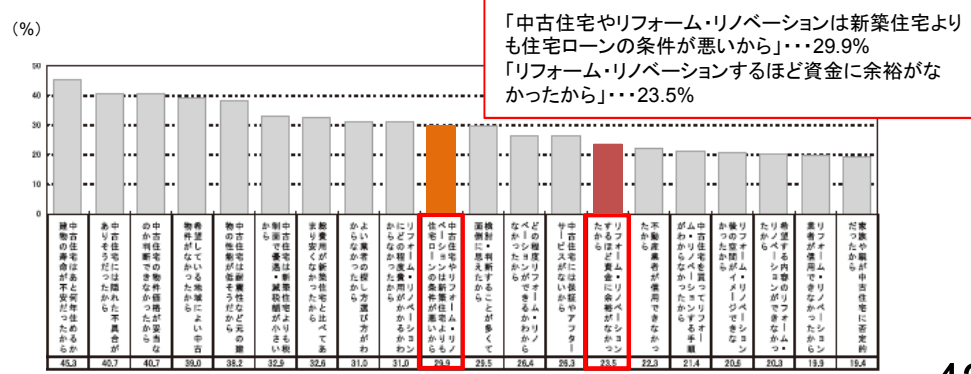
課題

- ・従来に比べ、中古住宅を取り巻くローン環境の改善の動きが見られるにもかかわらず、それが消費者に正確に伝わっていないため、中古住宅が検討の俎上に載らなかったり、載ったとしても検討をやめたりする消費者が相当数存在すると考えられる。
- ➡ 中古住宅を取り巻くローン環境について消費者に正確に伝えるため、金融機関はもとより宅建業者、ポータルサイト等が積極的に情報発信をすることはできないか。

■ 検討の初期段階で取得を検討した住居種類（複数回答）



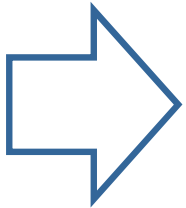
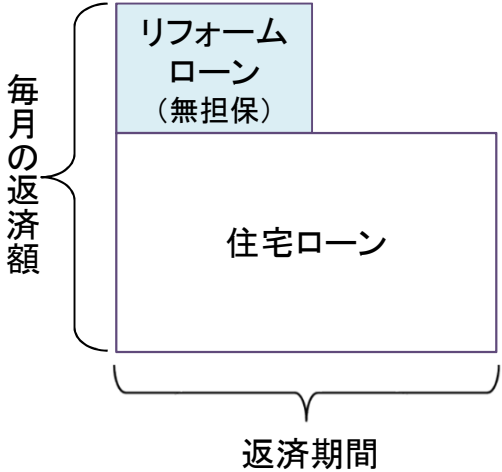
■ 「中古住宅購入＋リフォーム・リノベーション」の検討をやめた理由（回答者 計538人）



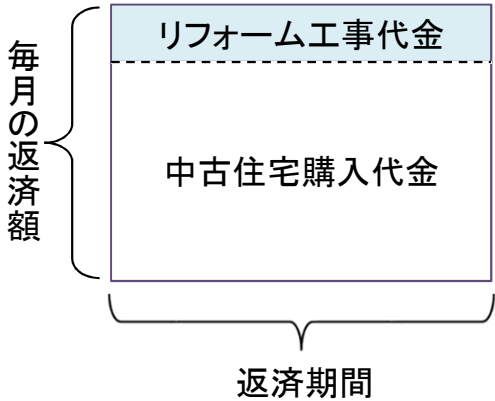
リフォーム一体型ローンのメリットと課題

- ・リフォーム一体型ローンは、住宅ローンとリフォームローンを別々に借り入れる場合と比較して、リフォーム工事代金についても住宅ローンで借り入れることができるため金利が低く、返済期間が長期間であるため、月々の返済額が少額となるメリットがあることが共有された。
- ・リフォーム一体型ローンの運用では、借主の返済能力に関係なく、融資上限額を「担保評価額の120%」といった形で設定する場合があるが、地価が安い地方の場合、基準となる担保評価額が低いため十分な融資額とならず、満足なリフォームができないことから、リフォーム一体型ローンの運用においては、借主の返済能力に留意しつつも、融資上限額を個々の状況に応じて変更できるようにすべきではないかとの意見があった。
- ・一部の金融機関においては、ラウンドテーブルでの議論を踏まえて、リフォーム一体型ローンの融資上限を拡大したとの報告がなされた。

<住宅ローン+リフォームローン>



<リフォーム一体型ローン>



■リフォーム一体型ローンのメリット

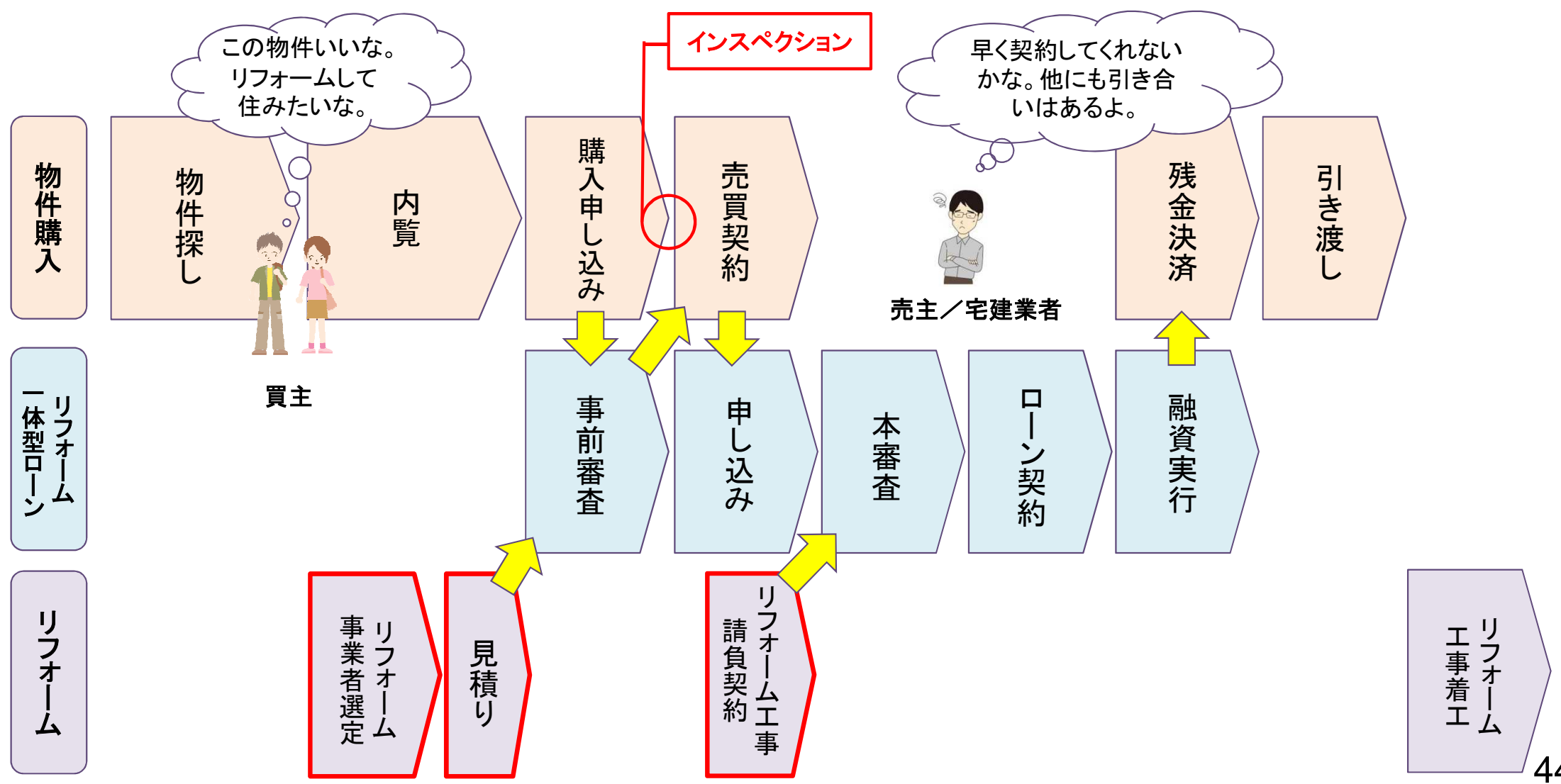
- ①リフォーム工事代金部分を住宅ローン金利にて借り入れることが可能
- ②返済期間が長いため、当初の月々返済額が少額となる。

■リフォーム一体型ローンの課題

- ①融資上限額を「担保評価額の120%」等と設定している金融機関が多く、例え借主の返済能力があったとしても、十分な融資額にならず、満足なリフォームができないケースがある。
- ②中古住宅の売買契約を中心にスケジュールが組まれるため、消費者がリフォーム内容について検討する時間が少ないケースがある。

リフォーム一体型ローン利用時のスケジュール上の課題

- ・リフォーム一体型ローンの利用においては、中古住宅の売買契約を中心にスケジュールが組まれるため、消費者がリフォーム内容について検討する時間が少ないとの指摘があった。
- ・そのような課題の解決に資する取組として、リフォームの見積をスピーディーに出すことのできるソフトの開発や工務店から不動産事業者に対してリフォームの見積を複数提案するような事業者間連携の取組が紹介された。
- ・一部の金融機関においては、リフォーム一体型ローンの事前審査時には、主に借入希望額の概算や借主の属性を見ており、借入希望額の概算が分かれば、提出書類について弾力的な対応を行っていることが確認された。



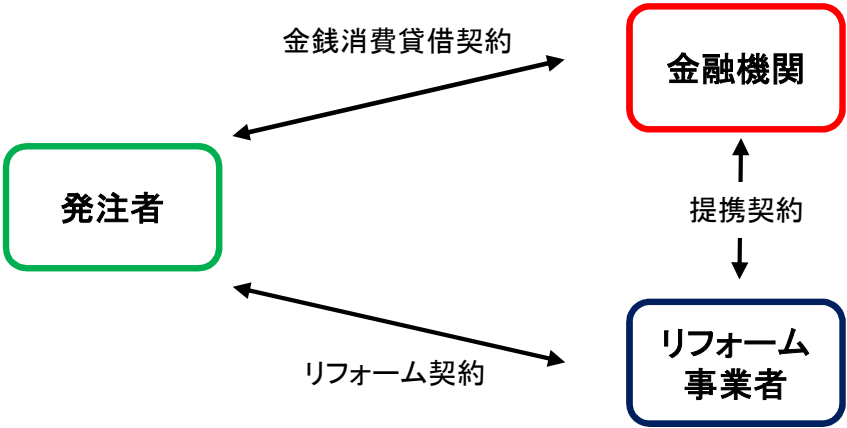
割賦販売法改正の影響

- ・平成20年に割賦販売法が改正されて以降、金融機関がリフォーム事業者との提携ローンを取り扱うことが困難になっている。
- ・金銭消費貸借契約とリフォーム工事請負契約との間に「密接な牽連性」が認められれば割賦販売法の規制が課されるが、「密接な牽連性」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。

① 平成20年割賦販売法改正の内容

従来、割賦販売法が規制する「個別信用購入あっせん」の対象は指定商品・指定役務に限定されていたが、相次ぐ消費者被害に対応するため、平成20年の改正により指定制が撤廃され、不動産の販売を除くすべての商品・役務が対象となった。そのため、改正以前に金融機関が取り扱っていた提携ローンにも割賦販売法の影響が及ぶこととなった。

② リフォーム事業者との提携ローンについて



金融機関とリフォーム事業者との間に提携契約が締結されている、いわゆる提携ローンの場合、金銭消費貸借契約とリフォーム契約との間に「密接な牽連性」が認められ、「個別信用購入あっせん」に該当すると考えられる。

提携ローンは割賦販売法の規制対象となり、金融機関は「個別信用購入あっせん業者」の登録等、割賦販売法上の義務を負う。

義務が課されることで金融機関の事務負担が増大するため、多くの金融機関がリフォーム事業者との提携ローンの取り扱いを停止した。

（参考）「個別信用購入あっせん」について

- 「個別信用購入あっせん」の定義は以下の通り。
- ① 特定の販売事業者等からの、
 - ② 商品等の購入等を条件として、
 - ③ 代金等に相当する額を当該販売業者等に交付し、
 - ④ 2ヶ月を超えて当該額を受領する。
- ①～④に該当する場合には、「個別信用購入あっせん」に該当し、割賦販売法の規制対象となる。

（参考）「密接な牽連性」について

「特定の販売事業者等からの商品等の購入等を条件」としたものであるかどうかは、金銭消費貸借契約と販売契約等との間に「密接な牽連性」があるか否かによって決まる。

リバースモーゲージにおける3大リスク

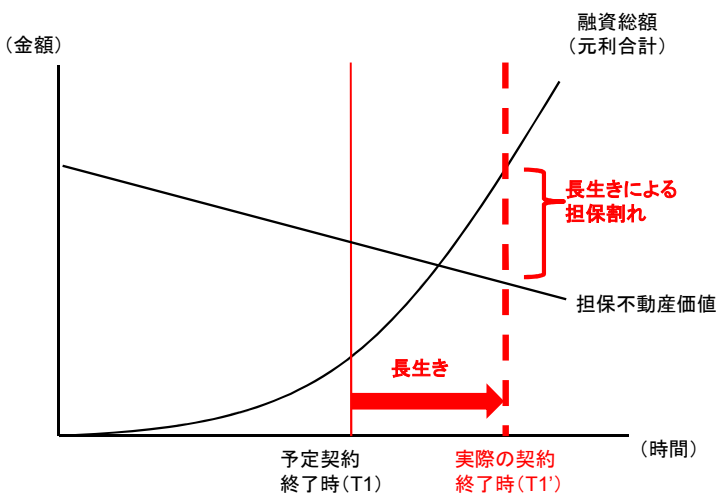
・リバースモーゲージには3大リスク等が存在するが、金融機関だけでこれらのリスクを負担するのは困難であるため、長生きリスクについては民間の保険、担保不動産価値の下落リスクについては公的な保険や賃料保証の仕組みを組み入れる等、リスク分担のあり方について検討すべきであるとの意見があった。

・また、3大リスクへの対応については、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あった。

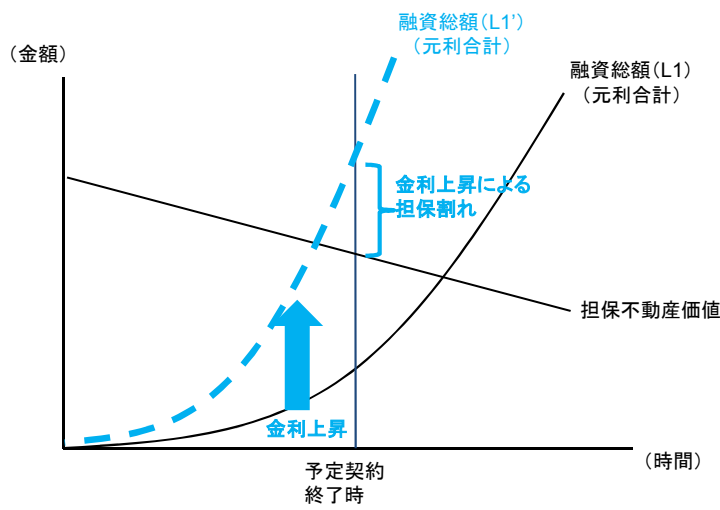
リバースモーゲージにおける3大リスク

- ①長生きリスク
借入人が予想を上回って長生きすることにより、融資残高が担保不動産価値を上回るリスク
- ②金利上昇リスク
金利が予想を上回って上昇することにより、融資残高が担保不動産価値を上回るリスク
- ③担保不動産価値下落リスク
担保不動産価値が予想を上回って下落することにより、融資残高が担保不動産価値を上回るリスク

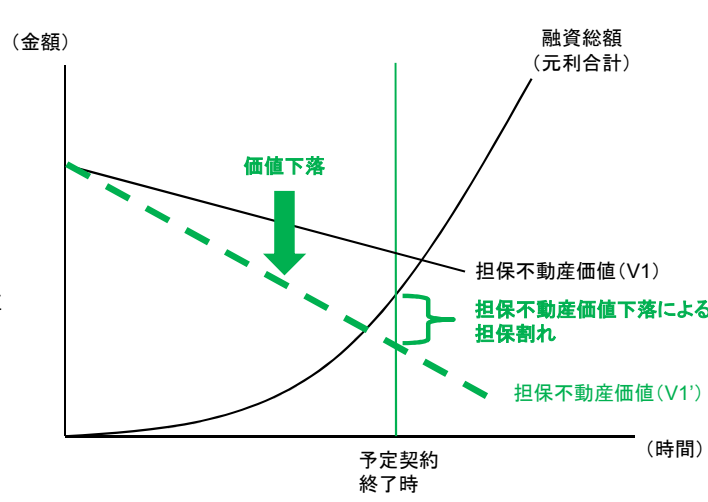
① 長生きリスク



② 金利上昇リスク



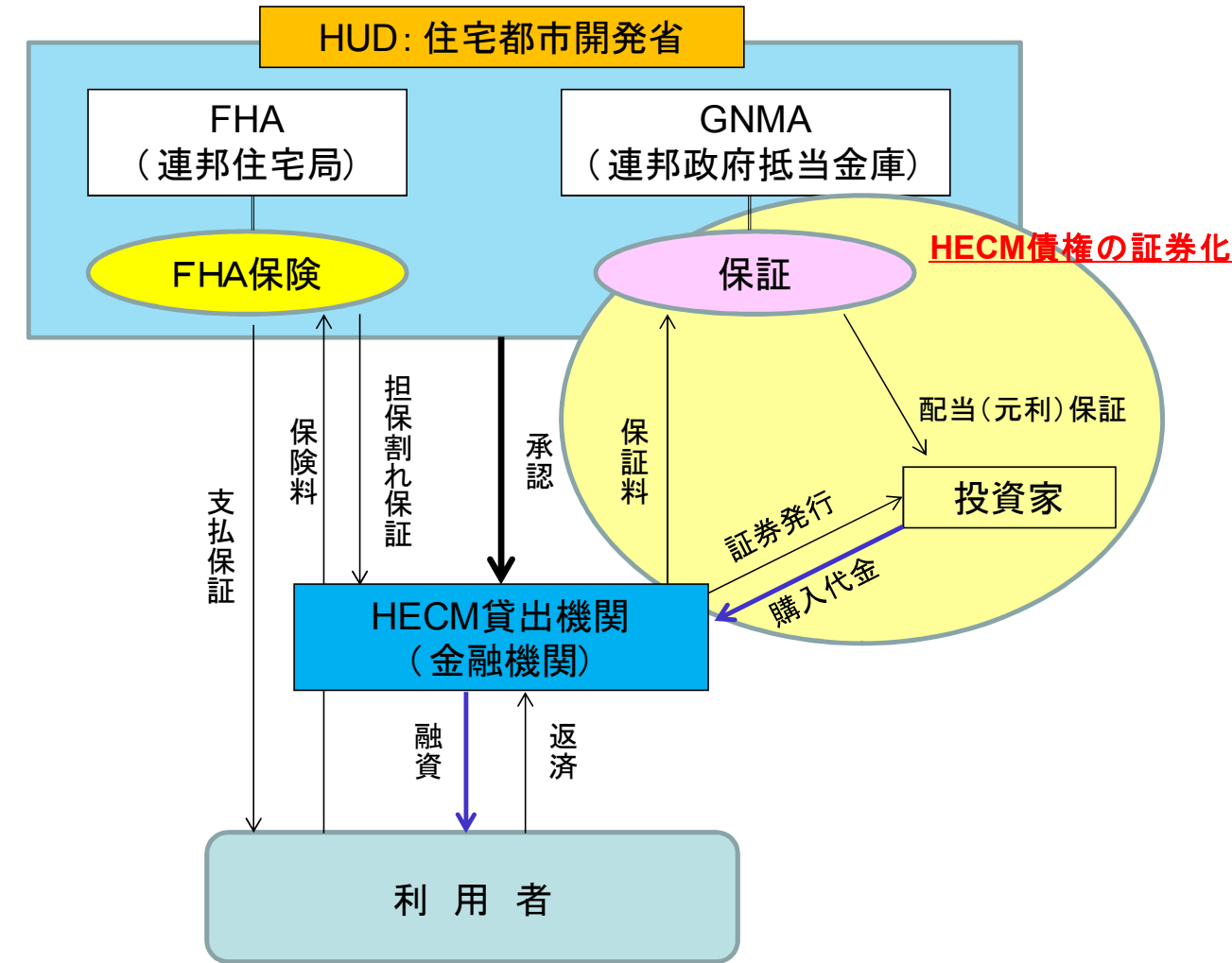
③ 担保不動産価値下落リスク



リバースモーゲージにおける官民によるリスク分担のあり方

- ・リバースモーゲージには3大リスク等が存在するが、金融機関だけでこれらの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の仕組みを組み入れる等、リスク分担のあり方について検討すべきであるとの意見があった。
- ・また、3大リスクへの対応については、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あった。

アメリカのリバースモーゲージは住宅都市開発省（HUD）のHECM（Home Equity Conversion Mortgage）がほぼ市場を独占している。担保割れが発生した場合、政府保証の保険制度により、融資金額が住宅価格を超える部分をカバーしている。



	アメリカ(HUD-HECM)
利用開始年齢	62歳以上
融資限度額	住宅評価額とFHA保険で定められる融資上限(現在は62.55万ドル)の低い方に、PLF※を乗じて決定
金利	変動金利
資金調達手法	GNMAによる証券化
担保割れリスクへの対応手法	FHA保険
貸出機関の債務不履行リスクへの対応手法	FHA保険

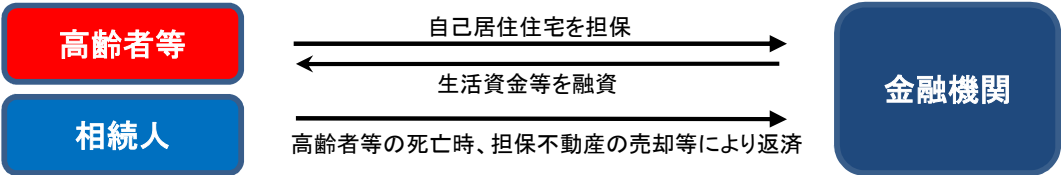
※PLF(Principal Limit Factor) : 利用融資限度額係数。年齢や金利により決定

リバースモーゲージ(極度型)

・建物が使用価値に応じて適切に評価された場合、現在、原則土地だけとなっているリバースモーゲージの担保評価の対象が建物まで拡大することで融資上限額が増加する可能性がある。そのようになれば、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高まるものと考えられるとの意見があった。

リバースモーゲージ(Reverse Mortgage)とは

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資 (“Mortgage”) を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローン。時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆 (“Reverse”) に、時間の経過に伴い債務残高が増加するローンであるため、リバースモーゲージと言う。



米国の事例

米国における融資形態は、年金型から極度型にシフトしている。

■米国におけるリバースモーゲージの融資形態の推移

	1994年度	1999年度	2007年度	2009年度	2010年度※
Tenure 終身融資	8.2%	6.2%	3.7%	2.3%	1.8%
Term 確定期間融資	11.1%	6.2%	1.5%	1.2%	0.8%
Line-of-Credit 極度額融資	56.6%	67.7%	87.0%	90.8%	92.7%
Modified-tenure 終身+極度額	7.9%	7.3%	4.5%	2.4%	1.8%
Modified-term 確定期間+極度額	16.2%	12.6%	3.3%	3.3%	2.2%

出典：HUD「An Actuarial Analysis of FHA Home Equity Conversion Mortgage Loans in the Mutual Mortgage Insurance Fund Fiscal Year 2010」より作成
※ 不明 0.8%

リバースモーゲージ(極度型)の商品概要

- ・極度型は、担保不動産価値に応じて利用可能額を設定。利用可能額内であれば、いつでも融資金額の受け取りが可能となる。
- ・また、極度型は、年金型と比較して長生きリスクが低い。

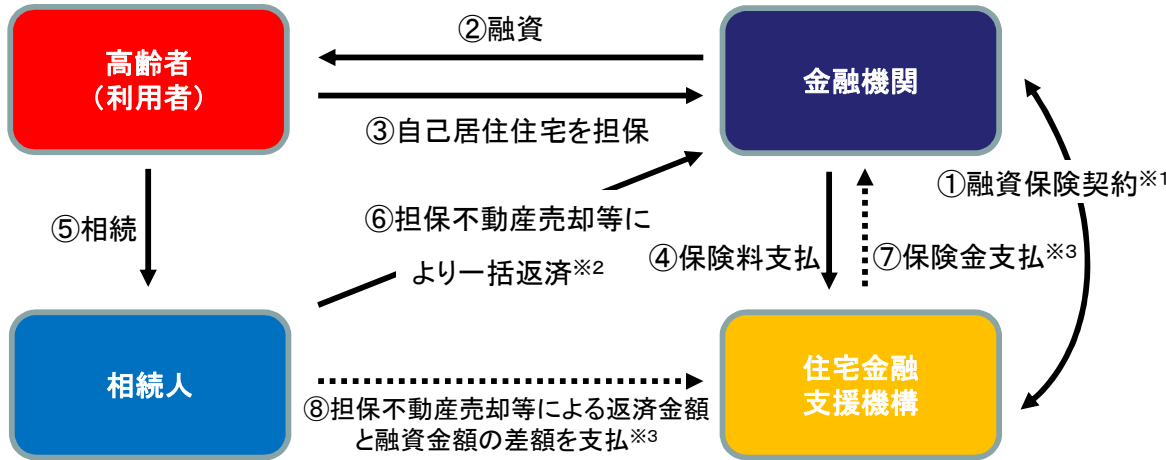
■日本の金融機関のリバースモーゲージ(極度型)商品概要

主体	利用対象者	利用用途	担保	利用可能額
A銀行	満60～満79歳、三大都市圏エリアの居住者	自由	戸建住宅のみ(土地評価額8,000万円以上)	土地評価額の50%以内
B銀行	55～80歳、年収120万円以上、営業店から2時間以内の圏内	自由	戸建住宅:全国 マンション:東京・神奈川・千葉・埼玉、大阪市、京都市、神戸市	利用可能額は担保不動産価値を考慮して決定、500万円以上1億円(マンションは5,000万円)以内
C銀行	満55歳以上、 東京・神奈川・千葉・埼玉	自由	戸建住宅:土地評価額2,000万円以上 マンション:原則、以下の条件を全て満たす物件 ①借主の年齢が100歳の時点で、築年数45年以内となる物件 ②専有面積が50㎡以上の物件 ③物件の評価額が1坪当たり250万円以上かつ総額5,000万円以上となる物件	貸越極度額は1,000万円以上2億円以内、かつ、担保不動産評価額以内。利用可能額は貸越極度額の50%以内

住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ

・建物が使用価値に応じて適切に評価された場合、現在、原則土地だけとなっているリバースモーゲージの担保評価の対象が建物まで拡大することで融資上限額が増加する可能性がある。そのようになれば、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高まるものと考えられるとの意見があった。

■住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ



※1 利用者の死亡後、担保不動産売却等による返済金額が融資金額を下回った場合、金融機関は住宅金融支援機構に対して保険金の支払請求が可能となる。
※2 相続人ではなく金融機関や住宅金融支援機構が自ら担保処分をして債権回収を行う場合もある。
※3 ⑥の返済により金融機関の融資金額の全額が返済されない場合、住宅金融支援機構は元金の残額部分について保険金の支払を行う。また、相続人は住宅金融支援機構に対して支払義務を負う。

付保主体	住宅金融支援機構
融資対象者	満60歳以上
資金使途	高齢者が自ら居住する※1住宅のリフォーム資金 高齢者が住み替える先の住宅の※2入居一時金※3
填補率	10割

	保険の対象となる額（以下の要件のうち、最も低い額が付保対象額）
①	1,500万円以内
②	リフォーム等工事費又は入居一時金※4の100%以内
③	担保不動産（土地・建物）※5の評価額の50%以内

※1 3年以内の定期借家契約により第三者に賃貸する場合にあつては、自ら居住要件を課さない。
※2 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録された住宅であることが必要。
※3 入居一時金に併せて住み替える前の住宅のリフォーム等資金も対象とする場合を含む。
※4 併せてリフォーム等工事を対象とする場合は当該工事費を含む。
※5 サービス付き高齢者向け住宅に住み替える場合は、住み替え前の土地及び建物。

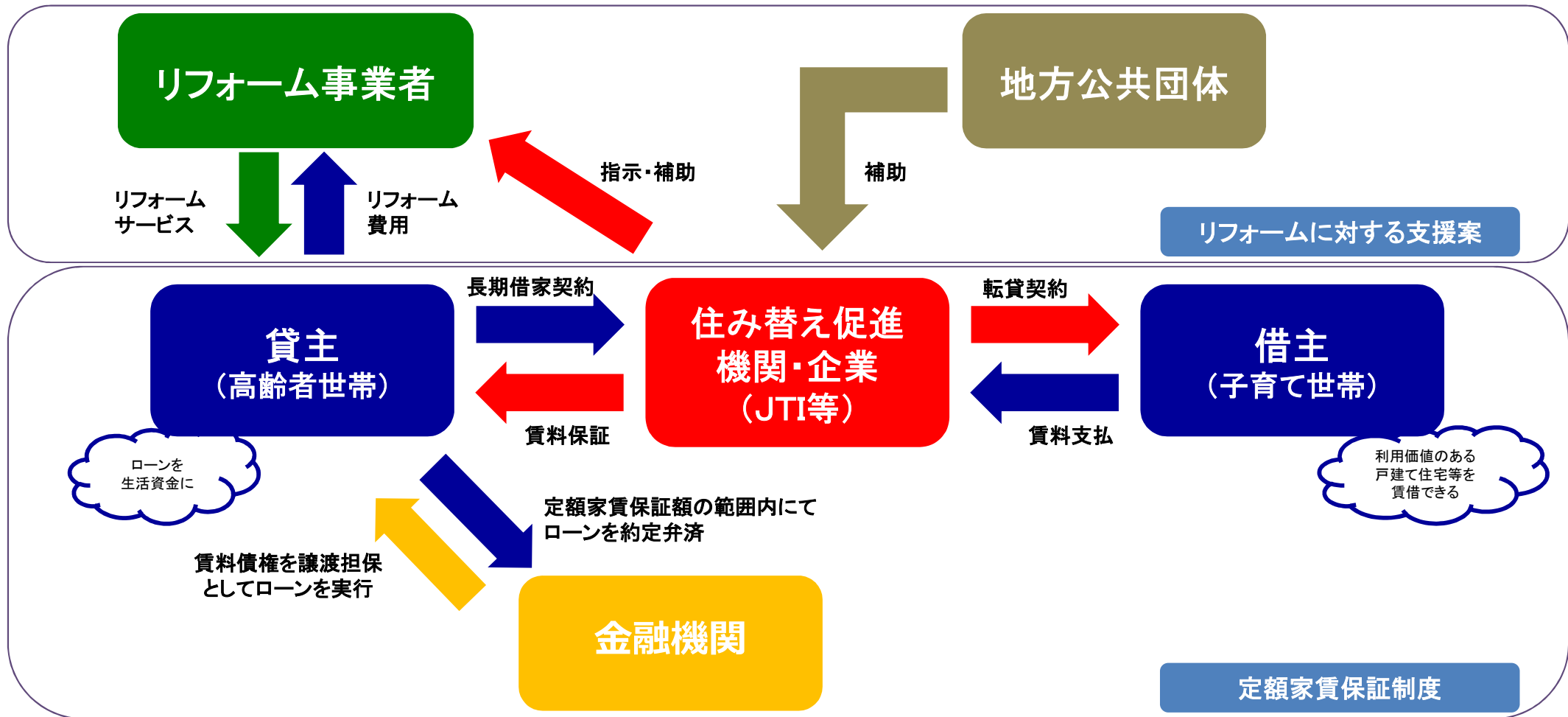
■住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ商品概要

主体	利用対象者	利用使途	担保	融資限度額	開始時期
A銀行	満60～80歳	リフォーム資金	同社の営業エリアに所在する自己所有住宅	100万円以上1,500万円以内で、下記①～③の最も低い金額 ①リフォーム工事費 ②担保不動産評価額の50% ③年収に対する本ローンを含む全ての借入金の年間返済合計額の割合が同行の条件を満たす金額	H23年4月
B銀行	満60～80歳	①リフォーム資金 ②サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金	東京・神奈川・千葉・埼玉に所在する自己所有住宅	100万円以上1,500万円以内で、下記①～③の最も低い金額 ①リフォーム工事費または入居一時金 ②担保不動産評価額の50% ③年収に対する本ローンを含む全ての借入金の年間返済合計額の割合が同行の条件を満たす金額	H26年2月

賃料収入に基づくリバースモーゲージ関連商品の設計

- ・リバースモーゲージの普及について考える際、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を目的に、賃料収入に基づく金融商品を開設計できないか議論がなされた。
- ・(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)の最低家賃保証を前提に、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。

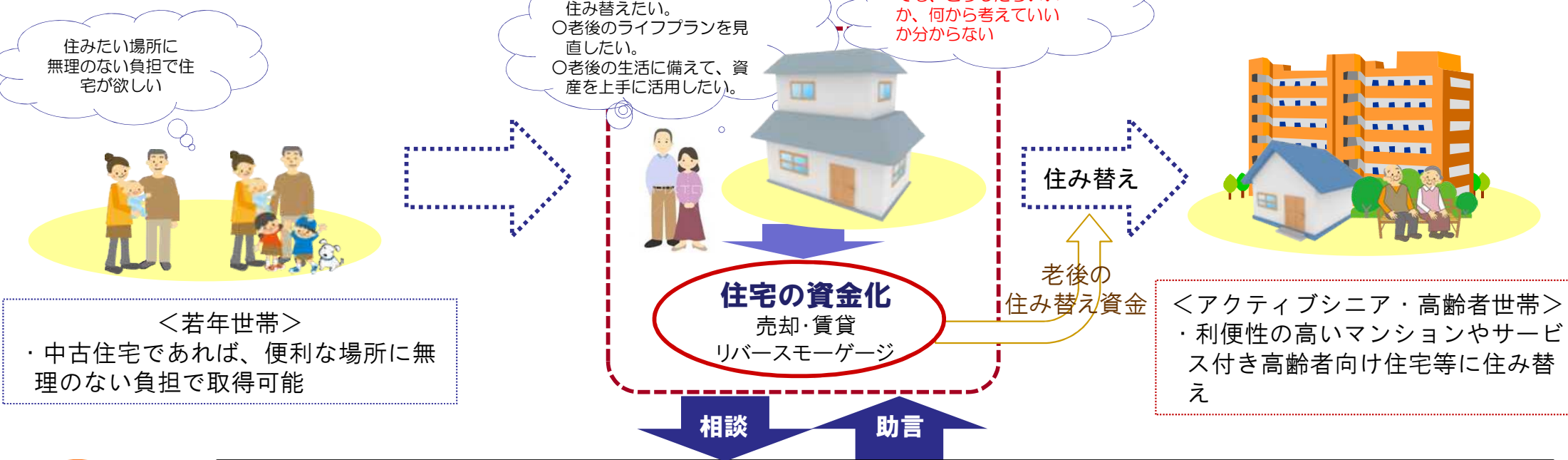
<提案されたスキーム例>



リバースモーゲージの認知度向上

・リバースモーゲージを普及させるために、いかにして認知度を向上させるかについて議論がなされた。
・リバースモーゲージは複雑な商品であり、特に専門的な知識が必要となるため、借主に対して制度概要の理解を促す専門家が
必要との認識が示された。また、そのような専門家を通じてリバースモーゲージの認知度が高まり、普及が進む可能性があるとの
意見があった。

住宅資産の活用促進のための相談体制の整備



体制整備
の支援

相談体制の整備 (FPを中核とし、税理士・弁護士等と連携)
○アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する
相談会・セミナーの実施
○相談窓口の設置 (生涯学習センター、病院、介護施設等との連携)

＜ファイナンシャル・プランナー＞
・資産運用の専門家で顧客のライフプランに合わせた資産運用プラン等を提案
・現状では、アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する知識や経験は不十分

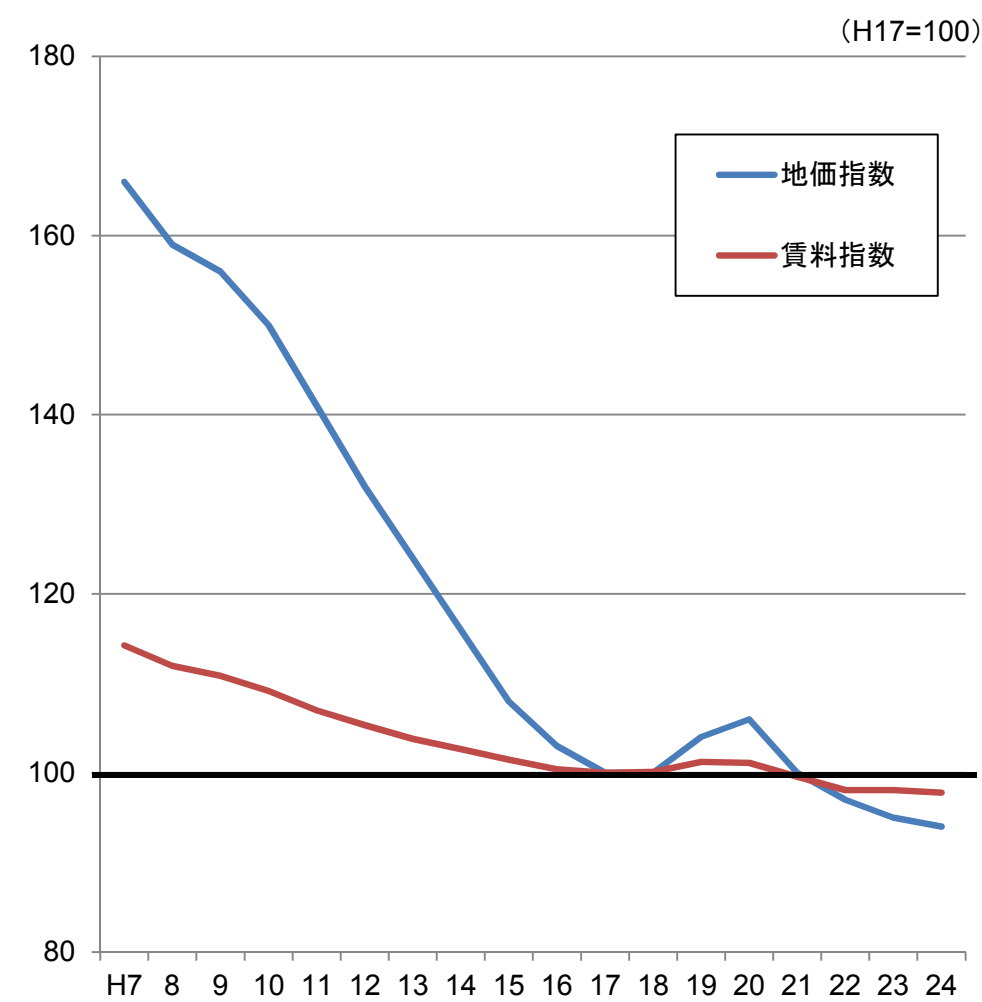
育成手法の
確立支援

住宅資産の活用に関する専門家の育成 (FPを対象とすることを想定)
○アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用の実務に関する研修プログラムの検討・実施
アクティブシニア及び高齢者の住み替えについて、アクティブシニア及び高齢者やその家族と信頼関係を築きながら、保有資産全体を考慮しつつ、医療や相続等高齢者特有の検討事項に配慮した住宅資産活用の提案ができる総合的な力を身につけるための研修を実施

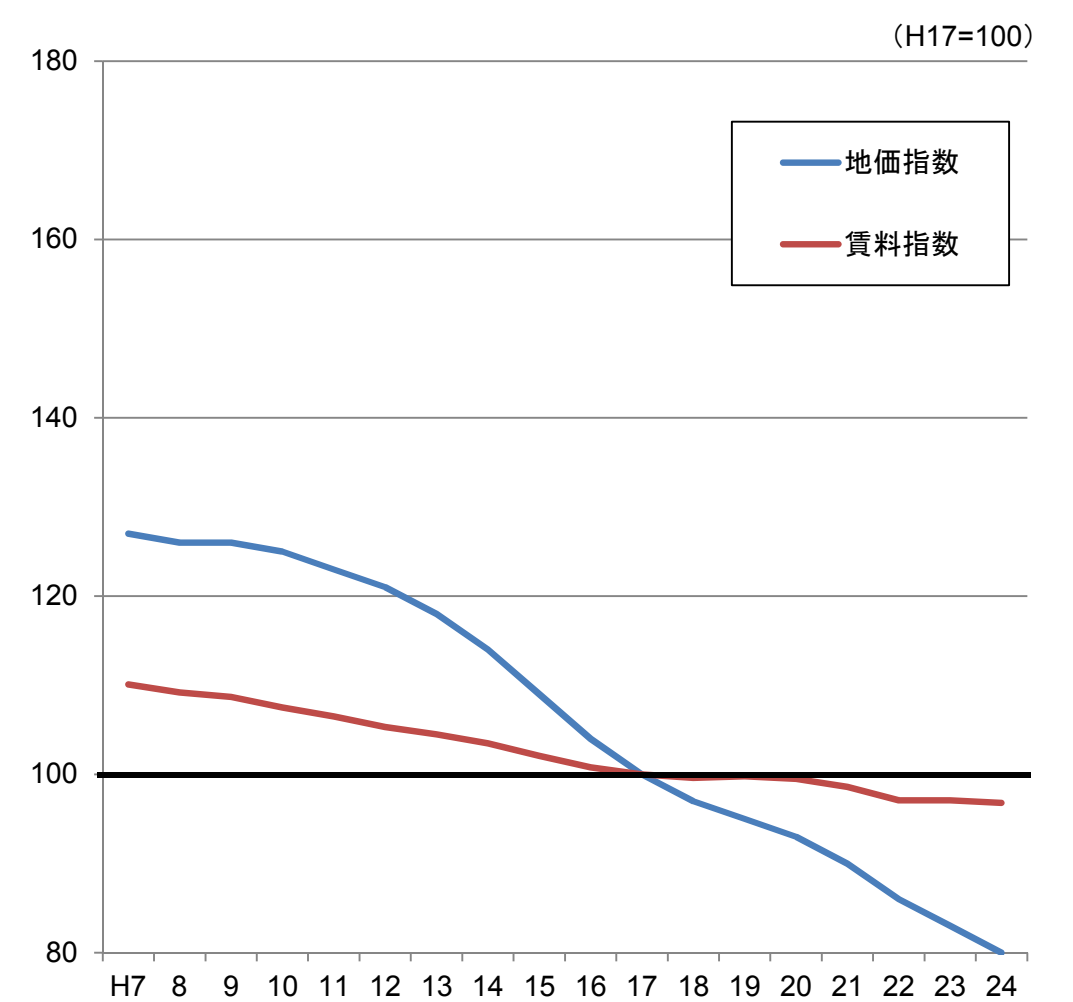
地価と賃料の推移

・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、DCF分析による担保不動産価値評価が有効となる場合があり、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意見があった。

(指数) 住宅地の地価指数と賃料指数の推移 (三大都市圏)



(指数) 住宅地の地価指数と賃料指数の推移 (三大都市圏以外)



注: 本附属資料内における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。

(資料) 都道府県地価調査 (国土交通省)
全国賃料統計 (一般財団法人日本不動産研究所)

戸建賃貸住宅の賃料データに基づく築後経過年数による家賃への影響の分析

・戸建賃貸住宅市場については、現状、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ていることが確認された。

ヘドニック分析結果に基づく築後経過年数による家賃への影響

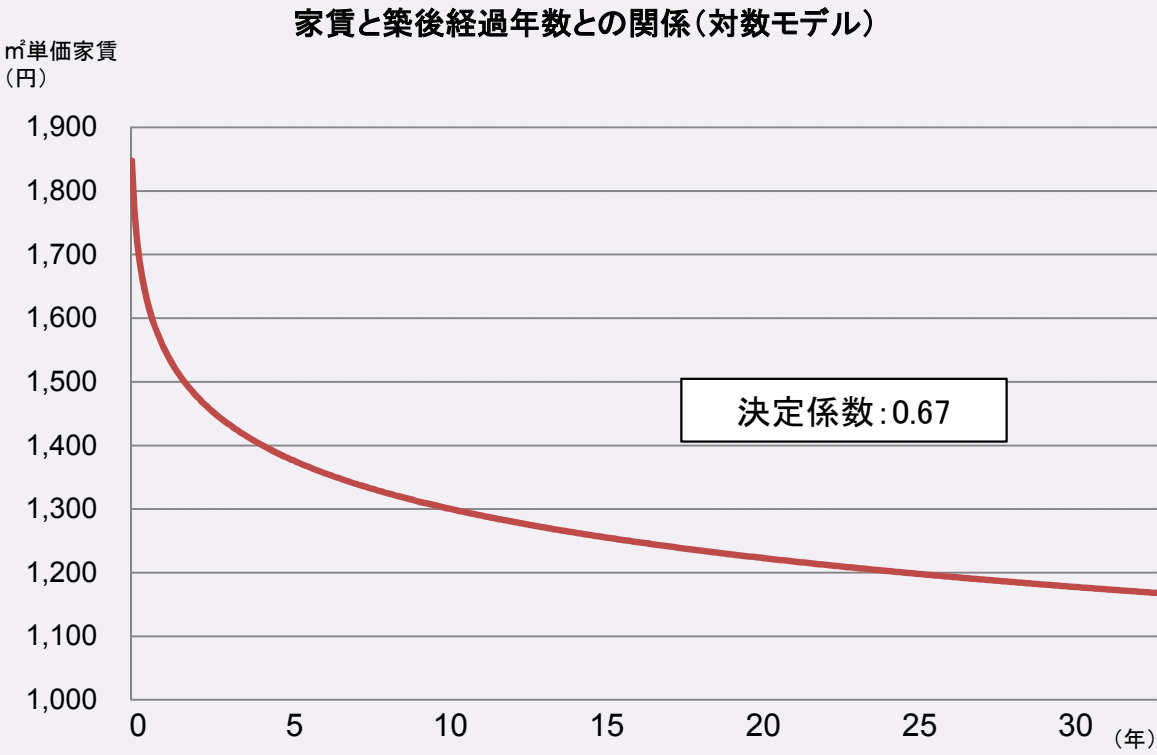
(1) 利用データ

東日本レインズ成約賃料データ(首都圏:2009年4月～2013年9月)
※外れ値を除去するため、家賃㎡単価についての標準偏差の3倍を超える標本については、分析対象から除外している。
※築後経過月が0以下の標本については、計算の便宜上築後経過月1として扱っている。

(2) 分析結果

＜手法＞
上記データを活用し、家賃と築後経過年数の関係についてヘドニック分析(最寄駅からの距離等の影響を除去)を実施。
なお、築後1か月(0か月を含む)の平均㎡単価家賃1,848円を出発点としている。

＜結果＞
・10年経過時点での平均㎡単価家賃は1,303円となっている。
・30年経過時点での平均㎡単価家賃は1,179円となっており、築30年でも100㎡あたり10万円以上の賃料が得られる。
・この結果から、築30年以上の物件についても一定の賃料が確保されており、賃貸住宅としての使用価値が中長期にわたり維持されていることが認められる。



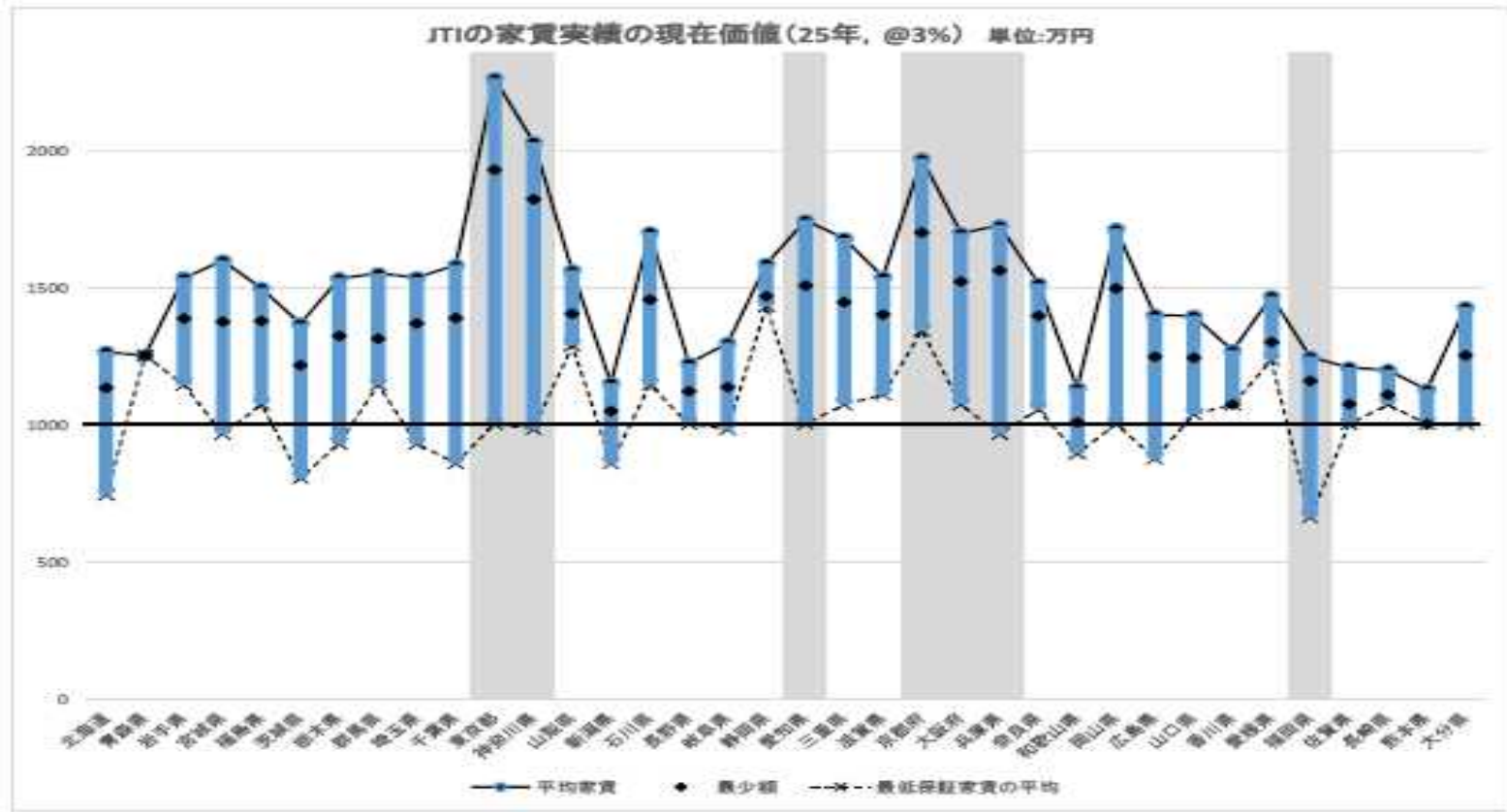
注: 今回の分析には東日本レインズの成約賃料データを用いている。このデータは必ずしも賃貸住宅市場における全データを網羅的に用いているものではないこと、成約データに限定していることなどから、セクションバイアスの問題が考えられ、賃貸住宅市場全体を説明しているとは言い切れない面がある。

(一社) 移住・住みかえ支援機構(JTI)における家賃実績のDCF分析①

・賃料水準は、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(JTI)が最低家賃保証を行っている中古の戸建住宅では、最低保証賃料を前提にDCF分析を用いて評価を行うと、ほとんど全ての地域で1,000万円を超えており、現時点では、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。

JTIにおける家賃実績を用いた中古戸建住宅(担保不動産)のDCF分析

- <手法>
- ・JTIの平均家賃額、最小家賃額及び最低保証家賃額それぞれ25年分について、年3%の割引率でDCF分析を行い、担保不動産の現在価値を算出。
- <結果>
- ・分析結果は下図のとおり。
 - (凡例) 実線折れ線: 平均家賃の現在価値 ◆: 最小家賃額の現在価値 点線折れ線: 最低保証家賃額の現在価値
 - ・最低保証家賃額に基づく中古戸建住宅の現在価値(建物・土地を合わせた不動産としての現在価値)は、ほとんどの地域で1000万円を超えている。

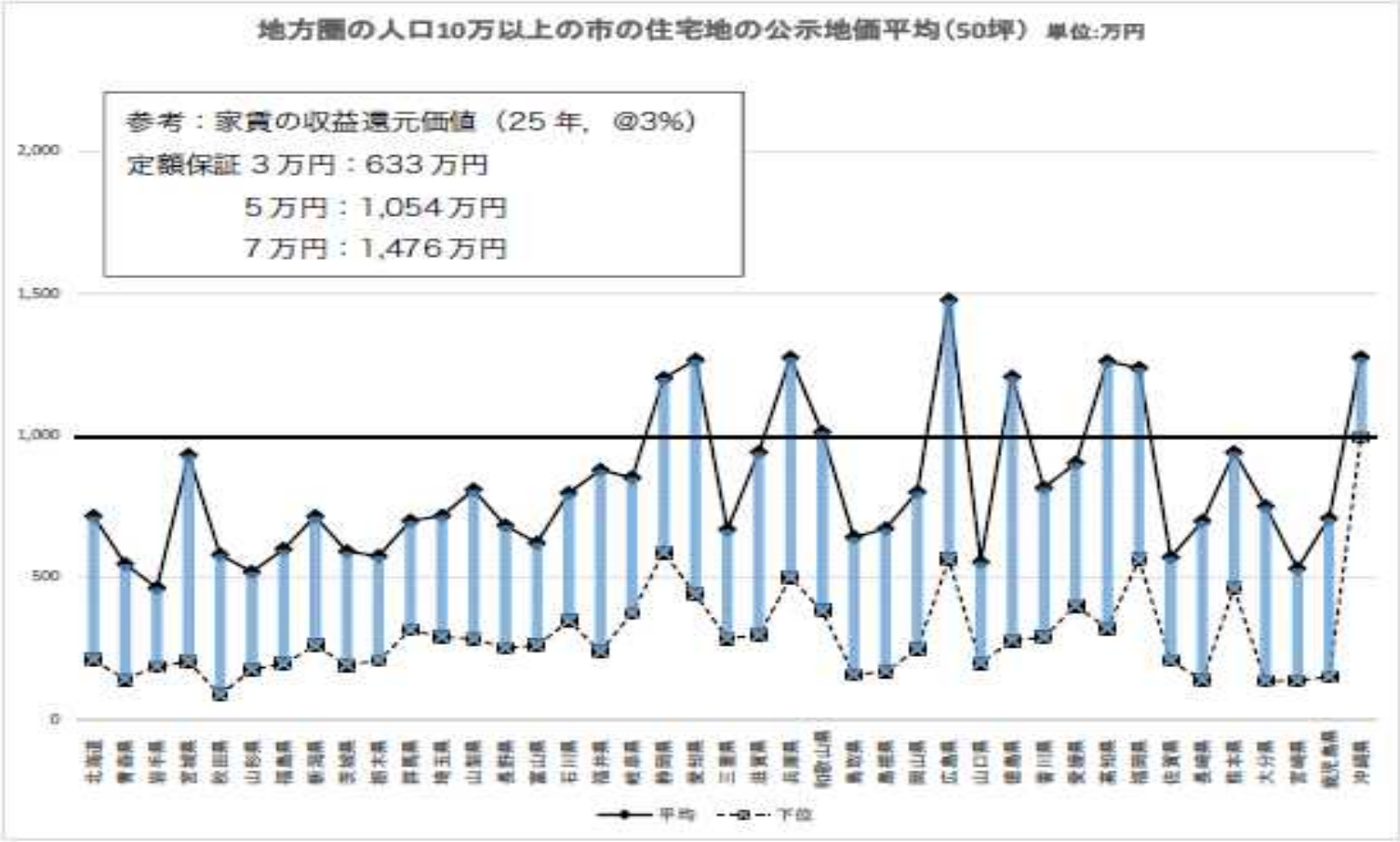


(一社) 移住・住みかえ支援機構(JTI)における家賃実績のDCF分析②

【参考】
地方圏の人口10万人以上の市の公示地価平均

<手法>
・地方圏の人口10万人以上の市について、公示地価平均を基に、50坪当たりの地価平均を算出。

<結果>
・算出結果は下図のとおり。
(凡例)実線折れ線:地価平均 点線折れ線:下位値
・50坪当たりの地価平均は、地方圏の人口10万人以上の市のほとんどで1000万円に満たない。



DCF分析を活用した新型住宅ローン(残価設定型住宅ローン)

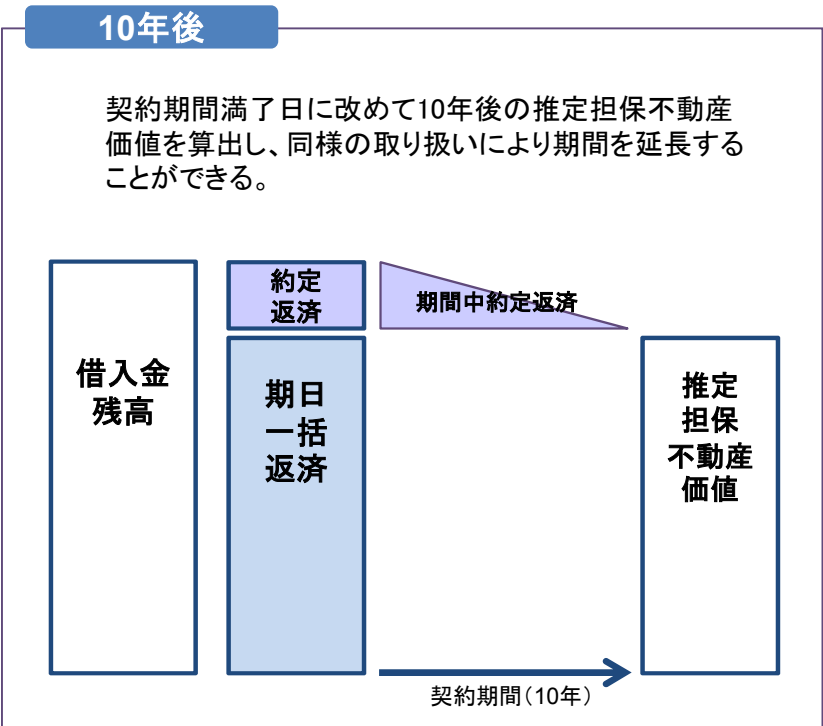
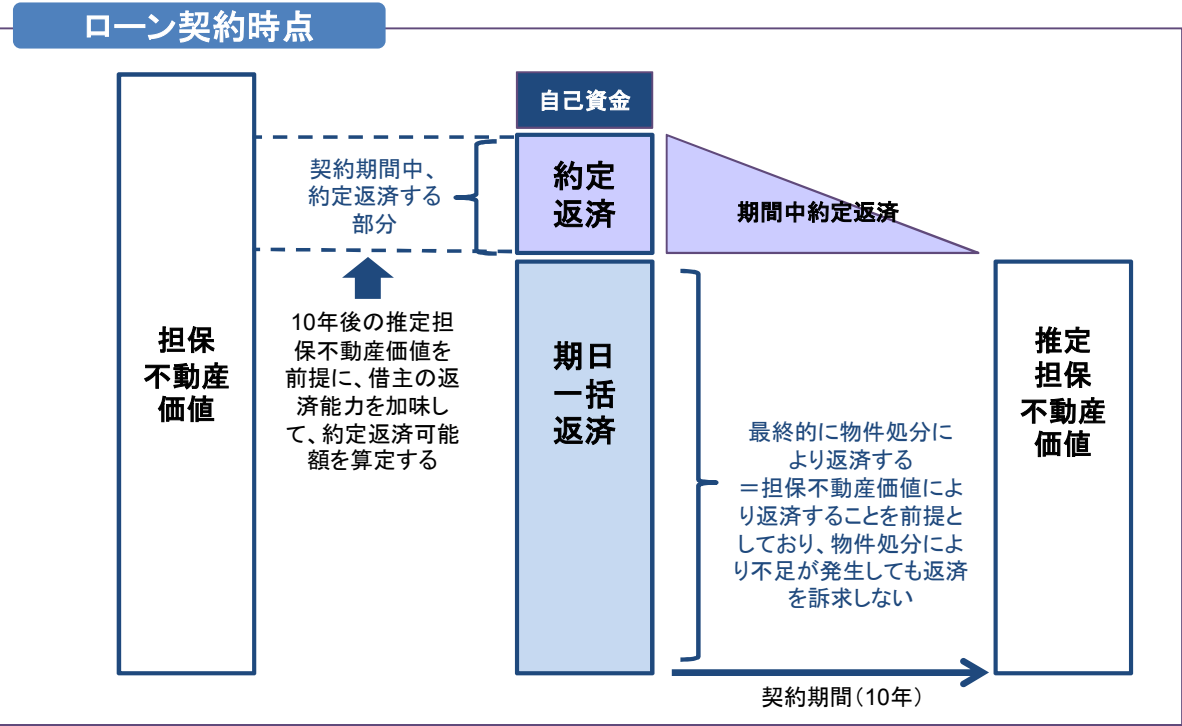
・民間研究機関と金融機関が有志で検討している金融商品として、資産価値活用型のローンがある。築10～15年以上経過した物件は市場価格下落率が逓減する特性に着目して、維持管理の履歴が残っている等、一定の条件を満たすマンションを対象に、従来の原価積算法を用いた評価額とDCF分析を用いた評価額の平均値により将来時点の担保不動産価値を予測し、ローンの借入額と担保不動産価値の差額のみを約定返済する「残価設定型住宅ローン」の商品化に向けた具体的な検討が進んでいるとの紹介があった。

残価設定型住宅ローンについて

10年後の推定担保不動産価値を原価法及びDCF分析の平均値により算出した上で、当該担保不動産価値を基に、住宅ローンを10年後の契約期間満了日に物件処分＝代物弁済により借入金を一括返済する部分と、10年間約定返済する部分とに区分し、一括返済部分は契約期間満了日における物件処分額が借入金残高を下回ったとしても残額部分については返済を訴求しない扱いとする。

従来型の住宅ローンと比較すると毎月の返済額は同等程度となるが、①借入可能額が高まる可能性がある、②10年後に住み替えをする際に残債が発生しないというメリットがある。

(注)DCF分析による担保不動産価値の算出に当たっては、過去20数年間にわたって蓄積されたマンションの賃料及び売買価格データを使用

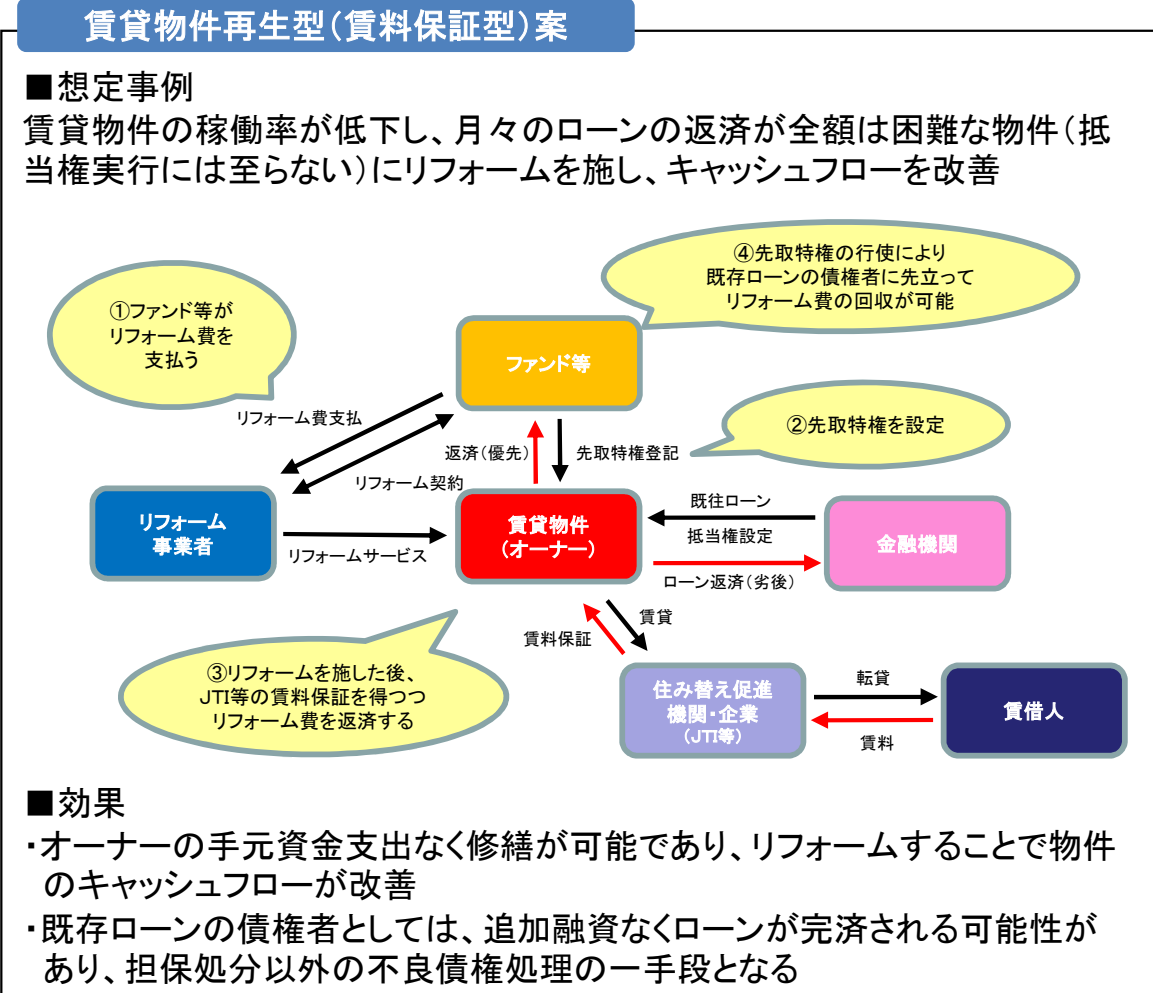
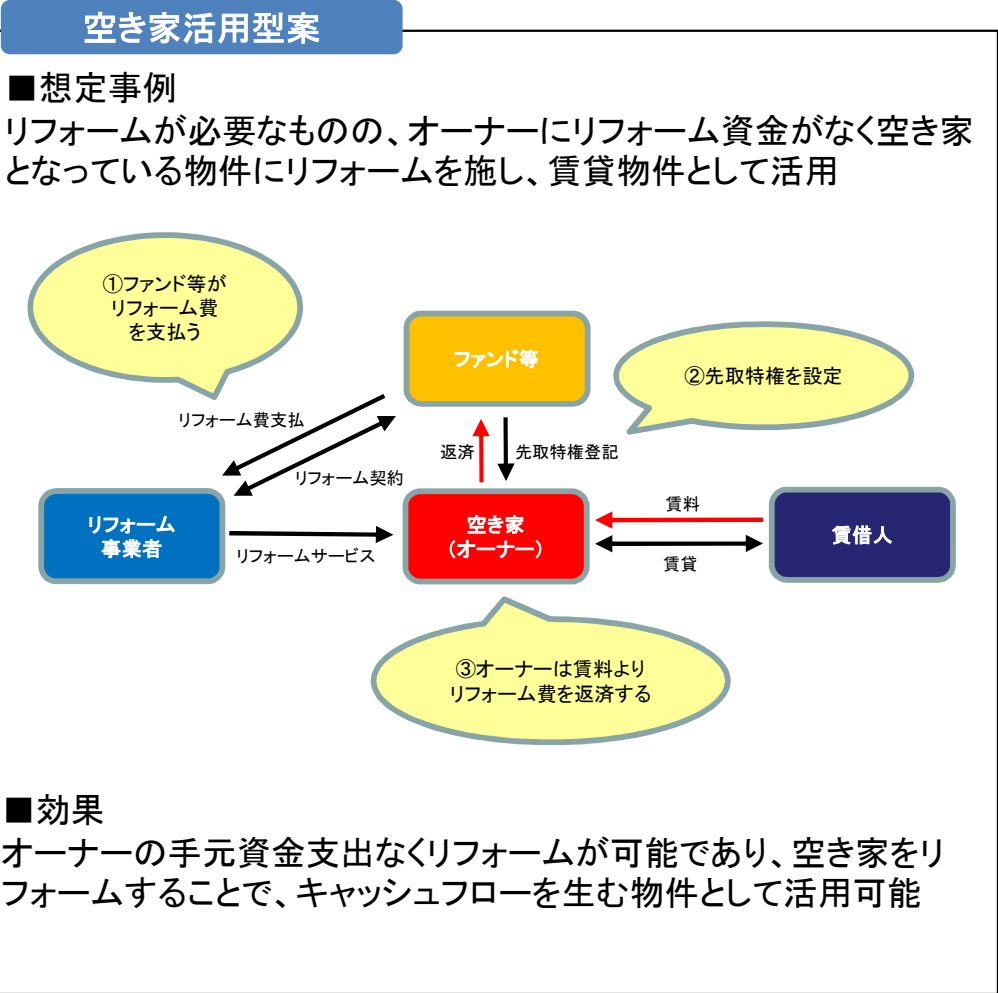


先取特権登記を活用したリフォーム促進の提案

・リフォームが必要な空き家に対して、ファンド等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が紹介された。この手法を活用すれば、空き家所有者は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あった。

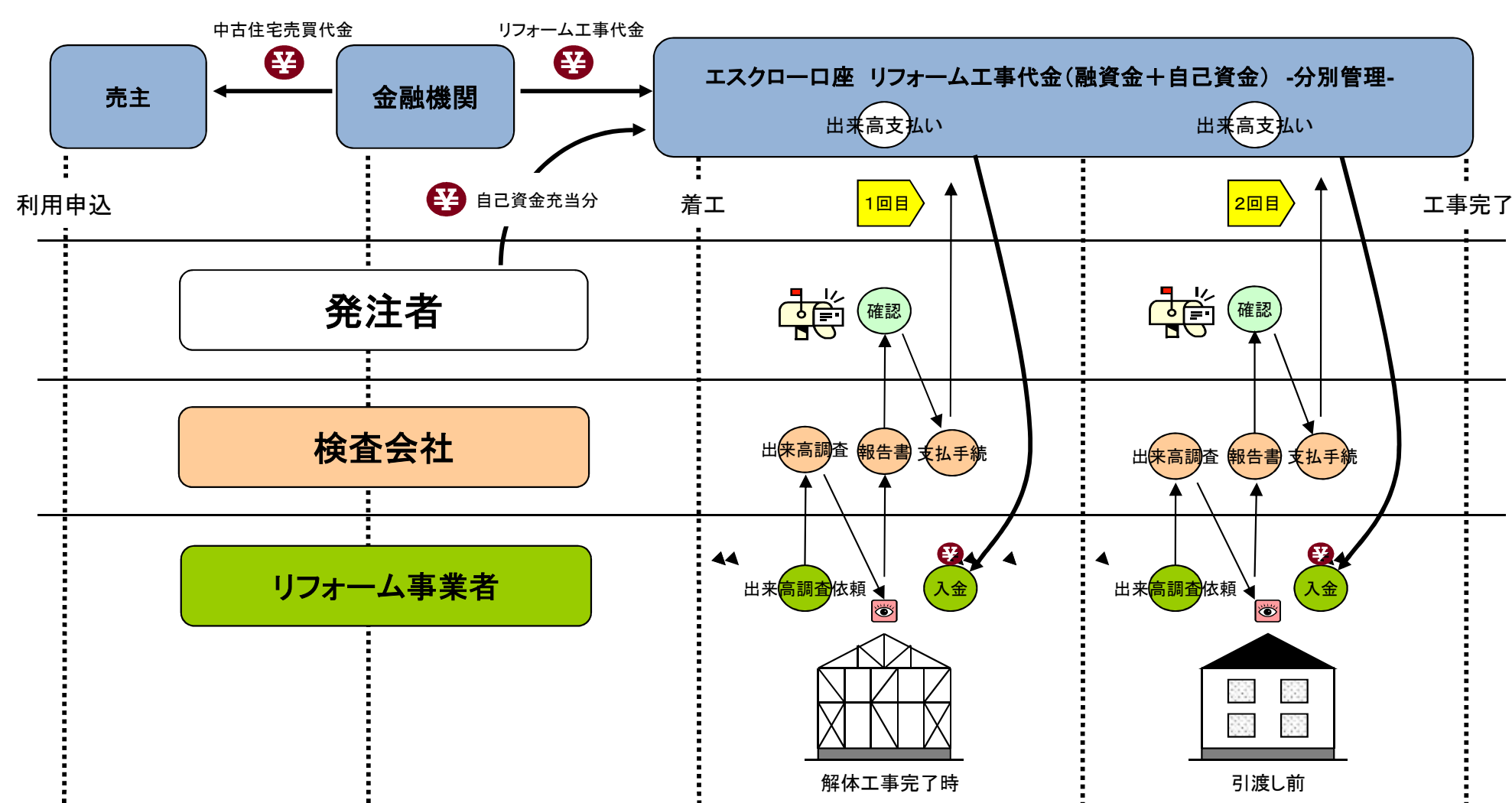
■ 民法(抄) 第303条(先取特権の内容)
先取特権者は、この法律その他の法律の規定に従い、その債務者の財産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

<提案されたスキーム例>



リフォーム一体型ローンの利便性向上のためのスキーム

・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へリフォーム工事代金が支払われる商品が、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、金融機関がリフォーム一体型ローンを融資しやすくなる仕組みとして紹介された。



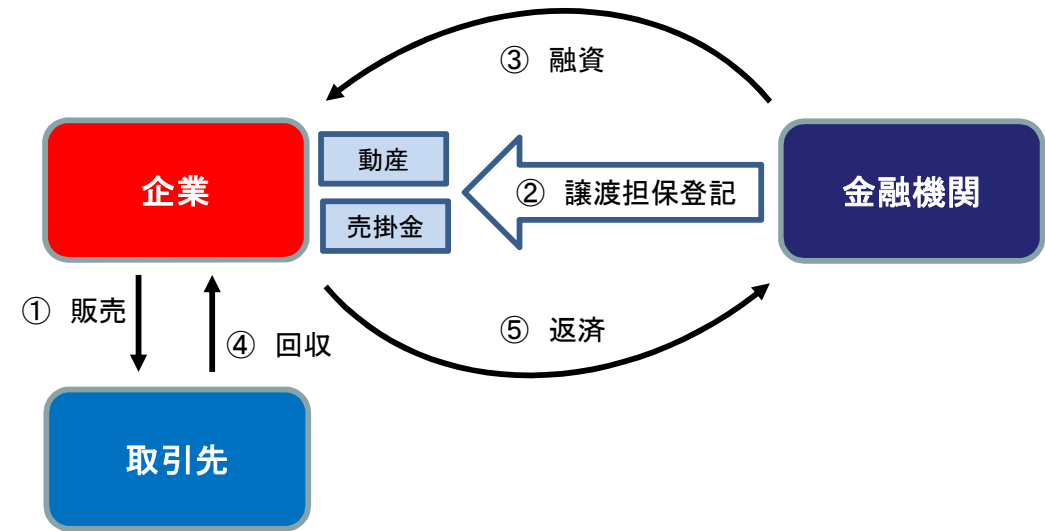
3. (4) ③買取再販事業における新たな融資形態

買取再販における新たな融資形態

・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。

■ABL(Asset Based Lending、動産・売掛金担保融資)とは

- ・ABLとは、企業が保有する「在庫」や「売掛金」(以下「動産・売掛金担保」)などの事業収益資産を担保とする融資手法。金融機関の融資の担保は「不動産担保」が中心であり、「動産・売掛金担保」は平成17年以前はあまり活用されてこなかったが、近年急速に拡大。
- ・「動産・売掛金担保」の活用により、資金が円滑に確保され、中小企業等の経営改善や事業の拡張等に寄与している。



■動産担保融資の実績推移

H17. 10
「動産及び債権の譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律」
→在庫などの動産の譲渡も登記可能となる

H19. 2
「金融検査マニュアル」改正
→動産を一般担保として認める

近年、地域金融機関が
動産担保融資を
拡大している

年度	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
地域金融機関	47 (実行額)	131 (実行額)	358 (実行額)	585 (実行額)	617 (実行額)	669 (実行額)	1,205 (実行額)	2,041 (年度末残高)	3,758 (年度末残高)

(金融庁「金融庁の1年」より)

4. 戸建て賃貸住宅市場の活性化

個人住宅の賃貸流通促進に関する検討

- ・平成25年度末、国土交通省において策定された「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」の中で、貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃料を相場より安く設定して賃貸し、借主が自費で修繕やDIYを行う賃貸借の形態である借主負担DIY型賃貸借の契約指針が示された。
- ・平成26年度は、DIY型賃貸借を活用するに当たり、課題となる資金調達の方法や借主・貸主間で事前に協議・合意すべき内容についての考え方を整理したことが紹介された。

平成25年度

検討の背景

「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置して、調査・検討を実施

・良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、住宅政策の重要な課題。他方、全国の空き家の総数は、増加の一途。

・個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が未整備。

・個人住宅の空き家所有者は遠隔地居住であったり、事業経験がないことから、事業者との連携が進んでいるとは言えず、市場形成は不十分。

検討結果

ガイドライン公表 (H26.3)

●個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅰ：取組み推進ガイドライン、Ⅲ：管理ガイドライン>

●個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅱ>(賃貸借ガイドライン)

○貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の契約指針を新たに策定 → 借主負担DIY型賃貸借の提案

※「DIY」とは、一般的には、専門業者に頼らず自らの手で補修や組み立て、日曜大工等を行うこととされているが、本ガイドラインでは、借主が業者に発注して好みの設備更新や模様替えを実施することを含む。

平成26年度

調査の理由

DIY型賃貸借契約の活用に向けた課題解決

○自分好みの設備設置や模様替えを実施できることは、
・借主にとっては居住の快適性の確保
・貸主にとっては長期契約への契機となり、既存ストックの有効活用にもつながる

○大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合がある
○これまでにない契約類型であり、どのように契約を締結すべきか判断が難しいという意見もある

調査内容

<調査1> 改修工事費の負担者と資金調達方法、工事資金を適切に回収する賃貸方法に係る多様な事例を調査

<調査2> 多様な契約事項に係る事例を調査し、DIY型賃貸借の課題と解決策を検討

➡ DIY型賃貸借を一般的に活用するための考え方と、有効と考えられる取組み例を整理した報告書を公表(H27.3)

※平成26年度は、借主の自己負担によるDIYだけでなく、借主の意向を反映した貸主や事業者の負担による改修も念頭に置いており、DIY型賃貸借とは、DIY費用負担者が誰かに関わらず、借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸借契約やその物件を指している。

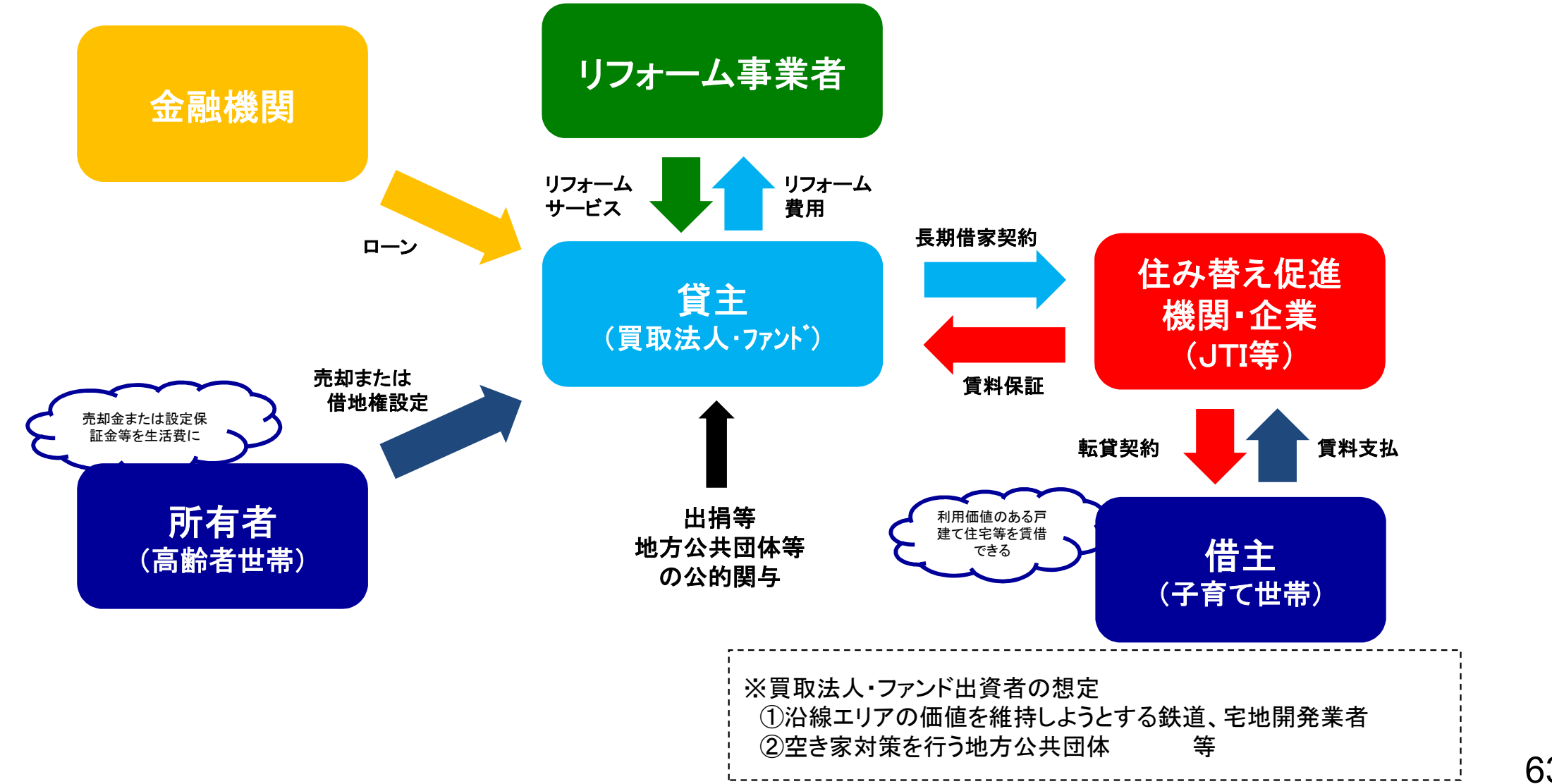
5. 地域政策との連携

5. (1) 地域政策との連携

地域政策との連携

- ・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、住宅の貸主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。

＜提案されたスキーム例＞



地方銀行と地方公共団体との連携

- ・人口減少や空き家の増加等の地域における課題に取り組むため、地方銀行が地元地方公共団体と連携し、中心市街地への定住促進を図る取組を開始したことが紹介された。
- ・また、空き家バンクの取組が活発な地方公共団体と連携し、空き家バンク利用者が住み替えの際に利用するローンの金利を優遇する取組が紹介された。

● 土浦市と常陽銀行による連携協定の締結

少子高齢化や人口減少、空き家問題等の地域における課題に取り組むため、平成26年4月より土浦市が取り組んでいる「中心市街地活性化基本計画」※の事業展開に関する事項に関し、土浦市と常陽銀行との間で連携協定を締結。

※土浦市が茨城県南地域の広域拠点都市としての機能を強化することを目指して策定したもの

● 連携協定に基づく実施策

上記連携協定に基づき、新たに「土浦市まちなか定住促進ローン」3商品の取扱いを開始。

本商品は、土浦市の中心市街地への定住促進と空き家の有効活用を目的として、住み替え等の際し、各ローンを特別金利で提供するもの。

実施策	概 要	利用者の特典
まちなか定住促進ローン 『住み替えプラン』	・土浦市内外から土浦市中心市街地エリアへの住み替えニーズに対する制度 ・リバースモーゲージを活用して住み替え前の住宅ローンの解消等の活用が可能	＜常陽銀行が提供する特典＞ ・ リバースモーゲージローン金利優遇（店頭金利▲1.0%）
まちなか定住促進ローン 『空き家活用プラン』	・土浦市中心市街地エリアからエリア外等へ転居する方に対して新設する制度 ・空き家を活用したリバースモーゲージにより、老後資金の捻出等が可能となる	＜常陽銀行が提供する特典＞ ・ リバースモーゲージローン金利優遇（店頭金利▲1.0%） ＜土浦市が提供する特典＞ ・ 入居者への家賃補助（月額2万円×3年間）
まちなか定住促進ローン 『住宅取得プラン』	・土浦市中心市街地エリアに住宅（新築・中古）を取得する方に対する制度	＜常陽銀行が提供する特典＞ ・ 住宅ローン金利優遇（店頭金利▲1.6%） ＜土浦市が提供する特典＞ ・ 住宅取得に対する補助金（上限50万円）

Ⅲ ラウンドテーブルへの国土交通省提出資料(抄)

1. 米国におけるEffective Age(実質的経過年数)の考え方

米国における実質的経過年数(Effective Age)の考え方(1)

実質的経過年数 (Effective Age) の具体的な算出方法については、米国内でもさまざまな考え方があり、地方自治体等において、独自にマニュアルを作成している例も見られる。その事例をいくつか紹介する。

FHA (Federal Housing Administration : 連邦住宅局) 担当者の認識

もし年収65,000ドルの若い世帯がオハイオ州、コロンバス郊外にて住宅を買おうとすると、頭金と取引費用のために12,000～15,000ドルを用意することによって、200,000ドル位の住宅を購入できる。この価格帯において、彼らは1950年代に建てられた3ベッドルーム、2バスルーム、居間とダイニング・キッチンをもった1,400スクウェア・フィート(約130㎡)、敷地が0.25エーカー(1,000㎡超)の住宅を市場で見つけるだろう。

1950年代の住宅というと、物理的な経過年数は55～60年ということになる。当時のバスルームはパステルカラーのタイル張り、キッチン合板のキャビネットに合成樹脂のカウンタートップ、床は硬材(チークやマホガニー、トネリコ等)でビニールタイル張りだろう。典型的な屋根の寿命は20～25年位である。暖房は25～40年、配管は50年、電設は60～70年ほどの耐用年数だろう(ただし、今日の電力使用量は1950年代の3～4倍はあることは念頭に置く必要がある)。

1950年代に200,000ドルした住宅は年を経るごとにアップデートされ機能向上が図られているから、実は上述した住宅の各部の状況はオリジナルではない。つまり、当該住宅は、新しいキッチンやバスルーム、HVAC(暖房及び換気、エアコン設備)、更新された電設と配管、最新の内外装を備え、もはや55～60年経過した古い住宅ではない。実際、それは築10～15年ほどの既存住宅にしか見えないだろう。骨格となる構造物(枠組や基礎、壁、床など)は55～60年経過しているが、適切な維持管理によって、100年以上は耐えるとみてよいだろう。

この例示では、実質的経過年数は10～15年となり、経済的残存耐用年数は70～75年位とみることができる。

実質的経過年数が10～15年で経済的残存耐用年数が70～75年の住宅に対し期間30年の住宅融資保険をつけることは、築55～60年で残存耐用年数が30～35年しかない住宅を付保するよりもリスクが少ないのである。

※Mr. Robert L. Frazier, SRA, FRICS

(Senior Residential Appraiser, Fellow of Royal Institution of Chartered Surveyor) Director Acting, Home Valuation Policy Division(住宅鑑定政策部門、部門長補佐)

によるコメント(2013年12月4日付けEメールによる)を一部和訳

米国における実質的経過年数(Effective Age)の考え方(2)

例1：New York State（ニューヨーク州）の資産税査定のためのAssessor's Manual【住宅、非住宅共に適用】

【経済的耐用年数と経済的残存耐用年数から実質的経過年数を算出する手法】

実質的経過年数(Effective age)を算出するためには、以下の2つの要素を考慮する必要がある。

- ① 建物の推定残存耐用年数(Estimated remaining life of the building) (下記ガイドライン参照)
- ② 建物の用途と資材・工法に応じた耐用年数

【表】残存耐用年数ガイドライン(Remaining Life Guidelines)

リモデリングされた建物の状況に応じた「残存耐用年数が経済的耐用年数に占める割合」を示したものであり、鑑定人が実質的経過年数を計算する際に参照する。

残存耐用年数が経済的耐用年数に占める割合	建物の状況
80～95%	建物の内外装及び設備に対して大規模なリモデリングが行われている。建物は「新築」同様に更新されている。
60～75%	内装及び外装(又はその一方)に対し相当程度リモデリングが行われているが、大規模という程度には達しない。建物は良好(Good)な状態に更新され、機能を十分に発揮している。
35～55%	リモデリングは経年で少しずつ行われている。建物は相応の機能を発揮しており、平均をやや下回るか平均的な状態である。
20～30%	近年において、建物のリモデリングはほとんど行われていないか、僅かに行われているのみである。建物の不良な状態から判断すると、適切な維持管理が行われていないのは明白である。使用できないわけではないが、あまり望ましくない状態である。

(注) 築年から10～15年の住宅については、築年数と実質的経過年数はほぼ同じである。

米国における実質的経過年数(Effective Age)の考え方(3)

例2：New Jersey（ニュージャージー州）の資産税査定のためのAppraisal Manual【住宅、非住宅共に適用】

【リモデリング費用と再建築費用の比率等により実質的経過年数を算出する手法】

建物のリモデリングは、実際の築年数を「実質的経過年数(Effective age)」に引き下げることになる。リモデリングに実際に要した費用が、必ずしも建物価値の増加額を示すわけではない。
査定官は、以下の4つの手法のいずれかにより、リモデリングによる実質的経過年数の推定を行う必要がある。

1. 築年数にリモデリング費用を乗じたものを再建築費用で除し、その数値を築年数から差し引く手法

＜式＞ $\text{実質的経過年数} = \text{築年数} - \text{築年数} \times \text{リモデリング費用} \div \text{再建築費用}$

＜例＞築20年のグレードの店舗が、10,000ドルかけて、新しい売り場を追加するとともに、地下をリモデリングした。この建物の再建築費用は40,000ドルとする。

$$\begin{aligned} \rightarrow \text{実質的経過年数} &= 20 - 20 \times 10,000 \div 40,000 \\ &= 20 - 5 \\ &= 15 \text{年} \end{aligned}$$

＜※＞最も簡易な手法。

2. 実際の築年数にリモデリング前の再建築費用を乗じたものをリモデリング後の再建築費用で除する手法

＜式＞ $\text{実質的経過年数} = \text{築年数} \times \text{リモデリング前の再建築費用} \div \text{リモデリング後の再建築費用}$

＜例＞再建築費用90,000ドルの築32年のホテルが、再建築費用35,000ドルによる部分を増築したとする。

$$\begin{aligned} \rightarrow \text{実質的経過年数} &= 32 \times 90,000 \div 125,000 \\ &= 23 \text{年} \end{aligned}$$

＜※＞この方式は追加部分が新築であり、(部分的なりモデリングではなく)特に大規模な改修・改築が行われた場合に適用する。

(次頁へ)

(出典)“Real Property Appraisal Manual for New Jersey Assessors 3rd Edition (issued by Property Administration - Local Property Branch, Division of Taxation - Department of the Treasury, State of New Jersey)”より抜粋

米国における実質的経過年数(Effective Age)の考え方(4)

(前頁より)

3. リモデリングされた部分の割合(A)にリモデリング実施時からの経過年数を乗じたものと、リモデリングされていない部分の割合(B)に築年数を乗じたものを足し合わせる手法

＜式＞実質的経過年数＝A×リモデリング実施時からの経過年数＋B×築年数

＜例＞築50年の建物が10年前に20%リモデリングされたとする。

$$\begin{aligned}\rightarrow \text{実質的経過年数} &= 0.2 \times 10 + 0.8 \times 50 \\ &= 2 + 40 \\ &= 42 \text{年}\end{aligned}$$

4. 実質的経過年数を推定するための別表(次頁)を用いる手法

＜例＞築40年の建物

- 手順1. 対象建物の所有者や占有者からの情報、建築許可の記録、築年数が分かる類似建物との比較により、実際の築年数を確定する。
左側のコラム「Actual Age of Building in Years(築年数)」を見て、40年のところまで読み下げる。
- 手順2. リモデリング、改築、増築によって耐用年数が延びた部分が建物全体に占める割合(%)を確定もしくは推定する。
表の上部「Estimated Percent of Building Remodeled, Altered or Added(リモデリングされたり、改築されたり、増築された建物の推定比率(%))」を横に、例えば20%とされたコラムまで読む。
- 手順3. リモデリング、改築、増築が完了してからの平均経過年数を、例えば5年というように確定もしくは推定する。
手順2. に示した20%のコラムの部分を下に進み、「Average Age of Remodeling, Alterations or Additions in Years(リモデリング、改築、増築の平均経過年数)」の部分にあるサブコラムの5年を選ぶ。
- 手順4. サブコラムの5年の部分を、建物の実際の築年数(40年)の部分まで読み下げる。
これらのラインが交差する33年が対象建物の推定実質的経過年数となる。

(出典)“Real Property Appraisal Manual for New Jersey Assessors 3rd Edition (issued by Property Administration - Local Property Branch, Division of Taxation - Department of the Treasury, State of New Jersey)”より抜粋

米国における実質的経過年数(Effective Age)の考え方(5)

例2：New Jersey（ニュージャージー州）の資産税査定のためのAppraisal Manual【住宅、非住宅共に適用】 別表

SUGGESTED UNIFORM GUIDE FOR ESTIMATING EFFECTIVE AGE

Actual Age of Building in Years	Estimated Percent of Building Remodeled, Altered or Added																											
	10%				20%				30%				40%				50%				60%				75% & Above			
	Average Age of Remodeling, Alterations or Additions in Years																											
	5 15 25 35				5 15 25 35				5 15 25 35				5 15 25 35				5 15 25 35				5 15 25 35				5 15 25 35			
	Estimated Effective Age of Building in Years																											
10 years	10	-	-	-	9	-	-	-	9	-	-	-	8	-	-	-	8	-	-	-	7	-	-	-	6	-	-	-
15	14	-	-	-	13	-	-	-	12	-	-	-	11	-	-	-	10	-	-	-	9	-	-	-	7	-	-	-
20 years	18	19	-	-	17	19	-	-	16	19	-	-	14	18	-	-	13	18	-	-	11	17	-	-	9	16	-	-
25	23	24	-	-	21	23	-	-	19	22	-	-	17	21	-	-	15	20	-	-	13	19	-	-	10	17	-	-
30 years	28	29	30	-	25	27	29	-	23	26	29	-	20	24	28	-	18	23	28	-	15	21	27	-	11	19	26	-
35	32	33	34	-	29	31	33	-	26	29	32	25	23	27	31	35	20	25	30	35	17	23	29	35	12	20	27	35
40 years	37	38	39	40	33	35	37	39	30	33	36	39	26	30	34	38	23	28	33	38	19	25	31	37	14	21	29	36
45	41	42	43	44	37	39	41	43	33	36	39	42	29	33	37	41	25	30	35	40	21	27	33	39	15	22	30	37
50 years	46	47	48	49	43	45	47	49	37	40	43	46	32	36	40	44	28	33	38	43	23	29	35	41	16	24	31	39
55	50	51	52	53	47	49	51	53	40	43	46	49	35	39	43	47	30	35	40	45	25	31	37	43	17	25	32	40
60 years	55	56	57	58	49	51	53	55	44	47	50	53	38	42	46	50	33	38	43	48	27	33	39	45	19	26	34	41
65	59	60	61	62	53	55	57	59	47	50	53	56	41	45	49	53	35	40	45	50	29	35	41	47	20	27	35	42
70 years	64	65	66	67	57	59	61	63	51	54	57	60	44	48	52	56	38	43	48	53	31	37	43	49	21	29	36	43
75	68	69	70	71	61	63	65	67	54	57	60	63	47	51	55	59	40	45	50	55	33	39	45	51	22	30	37	44
80 years	73	74	75	76	65	67	69	71	58	61	64	67	50	54	58	62	43	48	53	58	35	41	47	53	24	31	39	46
85	77	78	79	80	69	71	73	75	61	64	67	70	53	57	61	65	45	50	55	60	37	43	49	55	25	32	40	47
90 years	82	83	84	85	73	75	77	79	65	68	71	74	56	60	64	68	48	53	58	63	39	45	51	57	26	34	41	49
95	86	87	88	89	77	79	81	83	68	71	74	77	59	63	67	71	50	55	60	65	41	47	53	59	27	35	42	50
100 or over	91	92	93	94	81	83	85	87	72	75	78	81	62	66	70	74	53	58	63	68	43	49	55	61	29	36	44	51

(出典)“Real Property Appraisal Manual for New Jersey Assessors 3rd Edition (issued by Property Administration - Local Property Branch, Division of Taxation - Department of the Treasury, State of New Jersey)”

2. 米国における金融機関の担保評価手法

(1) 米国における担保評価手法

- 米国の担保評価においては、Sales Comparative Approach（市場比較法）、Cost Approach（原価法）、Income Approach（収益還元法）の3手法があるが、居住用物件については、市場比較法が主たる担保評価手法となっている。
- 政府支援機関（Fannie Mae, Freddie Mac）による統一居住用鑑定様式が用いられているが、近年、住宅ローン市場改革策の一環として、建物の評価基準や記載要領などが大幅に見直された。

(2) 市場比較法における評価項目

- 幾つかの評価項目があるが、建物評価においては、Good, Average, Fair, Poorといった曖昧な評価を止めて、分かりやすい6段階評価に統一するなど、Quality of Construction（建設時点の質）やCondition（鑑定時点での状態）を重視する傾向にある。
- Location（立地）やView（眺望）などの評価項目についても分かりやすい3段階評価が定められている。

(3) 原価法の適用と評価項目

- 市場が不十分であるなど、市場比較法の適用が困難な場合は原価法が適用される。
- 原価法においては、Remaining Economic Life（経済的残存耐用年数）等が評価項目として定められている。

主な評価項目の評価基準

市場比較法
における主
な評価項目

①Quality of Construction (建設時点の質)

➤Q1～Q6の6段階で評価

- ・Q1 非常に高質なデザイン、洗練された外部仕上げ・意匠・内部仕上げ
極めて高質な住宅全体の住宅施工水準・部材・仕上げ
- ・Q2 詳細で高質な外部意匠、高質な内部仕上げや詳細部分
住宅全体の住宅施工水準・部材・仕上げが一般的に高いか、非常に高質
- ・Q3 すばらしい外部意匠があるデザイン、非常に良好な内部仕上げ、標準以上の住宅施工水準
多くの部材・仕上げは標準の部材以上にアップグレード
- ・Q4 建築基準による建築設計、適切な窓割りと外部意匠、内部仕上げ
部材・住宅施工水準・仕上げ・設備が標準的又は建設業者仕様
- ・Q5 汎用的で質素なデザイン、最低限の外部意匠、限定的な内部仕上げ、最低建築基準を満たす
- ・Q6 簡便な設計や設計なしでの建設、低質な部材、電気・配管等の設備は最低水準又は未設置
基準不適格がある場合あり

②Condition (鑑定時点の状態)

➤C1～C6の6段階で評価

- ・C1 最近建設、占有歴なし、全ての躯体構造物や部位は新設、物理的減耗なし
- ・C2 建物の補修遅れなし、物理的減耗がないor僅か。修繕必要箇所なし
目視では新築同様or最近修繕・修復等が実施、時代遅れの部位・仕上げはアップデート済み
- ・C3 良好な補修がなされ、通常損耗による限定的な物理的損耗のみ存在
一部の主要部位はアップデートor完全修復、躯体構造の維持も良好
- ・C4 建物の補修に多少の遅れや不足。通常損耗による物理的減耗。
適切な維持管理。建物部位や機械的可動部分の最低限の修理のみ必要。機能的に問題なし。
- ・C5 明らかな補修遅れあり、重要な修復工事が必要。一部の建物部位は修繕・修復・最新化を要する。
機能的実用性・全体の居住性は多少低下しているが、住居としては機能
- ・C6 かなりの損耗、補修の遅れによる欠損、安全性や堅牢性、構造的な完全性を損なう欠陥あり
多数又はほとんどの主たる部位において実質的な修理や更新を要する

③その他

➤Location (立地) やView (眺望)

→N (Neutral: 中立)、B (Beneficial: 増価)、Aの (Adverse: 減価) の3段階で評価

原価法にお
ける主な評
価項目

➤Remaining Economic Life (経済的残存耐用年数)

→FHAの融資を受ける場合には必須。Remaining Economic Life が長期住宅融資に比べて十分でない場合 (融資期間が残存耐用年数の75%を越える場合) には、保険融資を受けることができない。

QやCを評価する際の留意事項

評価を行う鑑定人に対し、総合的な視点に立つことを要求している。

(例)

- ・鑑定人はall improvement (土地と建物等全て) を考慮し、対象不動産全体を一括して評価
- ・それ自体の便益として、絶対基準で評価。近隣物件との比較等、相対的に行ってはならない。

(出典)

- ・Fannie Mae and Freddie Mac, Uniform Appraisal Dataset Specification, Appendix D: Field-Specific Standardization Requirements, Document Version 1.5(2013/11)
- ・HUD, Valuation Analysis for Single-Family One-to Four-Units Dwellings, Document Version 4150.2(1999/7)
- ・Guidance for Lenders and Appraisers(2009/4)

鑑定書における評価項目(市場比較法におけるQ・Cの活用)

【SALES COMPARISON APPROACH(抜粋)】

There are 3 comparable properties currently offered for sale in the subject neighborhood ranging in price from \$ 99,900 to \$ 180,000		There are 9 comparable sales in the subject neighborhood within the past twelve months ranging in sale price from \$ 89,000 to \$ 209,900							
FEATURE		SUBJECT		COMPARABLE SALE # 1		COMPARABLE SALE # 2		COMPARABLE SALE # 3	
Address		TACOMA, WA 98405		621 MARTIN LUTHER KING JR BLVD TACOMA, WA 98405		2535 S M ST TACOMA, WA 98405		1503 S CUSHMAN AVE TACOMA, WA 98405	
Proximity to Subject		1.22 miles N		0.21 miles S		0.66 miles NW			
Sale Price		\$ 165,000		\$ 185,000		\$ 169,950		\$ 154,950	
Sale Price/Gross Liv. Area		\$ 127.91 sq. ft.		\$ 120.13 sq. ft.		\$ 132.88 sq. ft.		\$ 133.12 sq. ft.	
Data Source(s)		NWMLS#412017:DOM 8		NWMLS#460765:DOM 15		NWMLS#402056:DOM 14			
Verification Source(s)		REALQUEST/REALIST		REALQUEST/REALIST		REALQUEST/REALIST			
VALUE ADJUSTMENTS		DESCRIPTION		DESCRIPTION		DESCRIPTION		DESCRIPTION	
Sale or Financing		ArmlLth		ArmlLth		ArmlLth		ArmlLth	
Concessions		FHA:5500		FHA:6000		FHA:6198		FHA:6198	
Date of Sale/Time		503/13:c03/13		505/13:c03/13		512/12:c09/12			
Location		N:Res;		A:BsyRd;		N:Res;		A:BsyRd;	
Leasehold/Fee Simple		FEE SIMPLE		FEE SIMPLE		FEE SIMPLE		FEE SIMPLE	
Site		4874 sf		3250 sf		04875 sf		05000 sf	
View		N:Res;		N:Res;		N:Res;		N:Res;	
Design (Style)		TRDNL/BSMNT		TRDNL/BSMNT		RMBLR/BSMNT		0 TRDNL/BSMNT	
Quality of Construction		Q3		Q3		Q3		Q3	
Actual Age		103		121		0101		091	
Condition		C2		C2		C2		C2	
Above Grade		Total Bdms. Baths		Total Bdms. Baths		Total Bdms. Baths		Total Bdms. Baths	
Room Count		6 3 1.1		6 3 1.1		5 2 1.0		5 3 1.0	
Gross Living Area		1,290 sq. ft.		1,540 sq. ft.		1,279 sq. ft.		1,164 sq. ft.	
Basement & Finished		720sf0sfwo		791sf0sfm		528sf528sfm		520sf0sfm	
Rooms Below Grade		0rr0br0.0ba0o		0rr0br0.0ba0o		1rr1br1.0ba0o		0rr0br0.0ba0o	

「Sales Comparison Approach」欄において、

- ・Quality of Construction (建設時点の質)
→Q1～Q6の6段階で評価
- ・Condition(鑑定時点の状態)
→C1～C6の6段階で評価
- ・Location(立地)・View(眺望)
→N、B、Aの3段階で評価

等を記載することとなっている。

※市場比較法を活用する際の比較対象となる物件は、QとCの評価が近似しており、築年数が比較的近い物件が選ばれる。

参考:【IMPROVEMENTS】<対象物件の総合評価>

General Description		Foundation		Exterior Description		materials/condition		Interior		materials/condition																		
Units	☒ One ☐ One with Accessory Unit	☒ Concrete Slab	☐ Crawl Space	Foundation Walls	PERM PRD CONC-AVG		Floors	HW/CPT/VNL-GD		Walls	DRWLL/LATH PLAS-AV																	
# of Stories	2	☒ Full Basement	☐ Partial Basement	Exterior Walls	VNL-GD		Trim/Finish	WOOD-AVG		Bath Floor	VNL/HW-GD																	
Type	☒ Det. ☐ Att. ☐ S-Det/End Unit	Basement Area		Roof Surface	METAL-GD		Bath Wainscot	FRG-GD		Car Storage	None																	
☒ Existing ☐ Proposed ☐ Under Const	Basement Finish		0 %	Gutters & Downspouts	AL/AL-AVG		Driveway	# of Cars 2		Garage	# of Cars 0																	
Design (Style)	TRDNL/BSMNT		☐ Outside Entry/Exit ☐ Sump Pump	Window Type	VINYL INSLWD DBL HWG-AVG		Carport	# of Cars 0		Att	Det. Built-in																	
Year Built	1910		Evidence of ☐ Infestation	Storm Sash/Insulated	NO/YES		FAN																					
Effective Age (Yrs)	10		☐ Dampness ☐ Settlement	Screens	YES																							
Attic	☐ None	Heating	☒ FWA ☐ HWBB ☐ Radiant	Amenities	☐ WoodStove(s)# 0																							
☐ Drop Stair ☐ Stairs	☐ Other	Fuel	GAS		Fireplace(s) # 0	☒ Fence 6'x3' CED																						
☐ Floor ☒ Scuttle	Cooling	☐ Central Air Conditioning		Patio/Deck	NONE																							
☐ Finished ☐ Heated	☐ Individual ☒ Other NONE	Pool NONE		Other (describe)	NONE																							
Appliances	☒ Refrigerator ☒ Range/Oven ☒ Dishwasher ☒ Disposal ☒ Microwave	Washer/Dryer		☒ Other (describe)																								
Finished area above grade contains:		6 Rooms		3 Bedrooms		1.1 Bath(s)		1,290 Square Feet of Gross Living Area Above Grade																				
Additional features (special energy efficient items, etc.) *** See Additional Comments ***																												
Describe the condition of the property (including needed repairs, deterioration, renovations, remodeling, etc.) C2:Kitchen-remodeled-less than one year ago.Bathrooms-updated-less than one year ago.REFINISHED HARDWOOD FLOORING AND NEW CARPET. SOME NEW WINDOWS, FRESH EXTERIOR PAINT, NEW ROOF, NEW FURNACE AND WATER HEATER, NEW PLUMBING AND ELECTRICAL PANEL. BATHS HAVE NEW VANITIES, TOILETS AND BATHTUB. KITCHEN HAS NEW COUNTERTOPS, CABINETRY, AND APPLIANCES. See Additional Comments...																												
Are there any physical deficiencies or adverse conditions that affect the livability, soundness, or structural integrity of the property? ☐ Yes ☒ No If Yes, describe																												
Does the property generally conform to the neighborhood (functional utility, style, condition, use, construction, etc.)? ☒ Yes ☐ No If No, describe																												

「Improvements」欄に、鑑定人は、対象物件の建物全体の状態に関する総合評価 Condition(鑑定時点の状態)を記載し、さらに必要な修繕の有無や箇所、損壊状況、改修やリモデリングの状況等(キッチンやバスルーム等)、詳細なコメントを記載しなければならない。

※対象物件そのものや、左記の市場比較法における類似物件についても、統一された6段階の Condition 評価が必須情報として活用されている。

※この記載がない鑑定書による住宅ローン申込書は、政府支援機構の買取基準を満たされないため、受付されない。

鑑定書における評価項目(原価法における経済的残存耐用年数)

【COST APPROACH】

C O S T A P P R O A C H	COST APPROACH TO VALUE (not required by Fannie Mae)					
	Provide adequate information for the lender/client to replicate the below cost figures and calculations.					
	Support for the opinion of site value (summary of comparable land sales or other methods for estimating site value)					
	THE SUBJECT'S ESTIMATED SITE VALUE IS BASED ON A REVIEW OF SITE DATA IN THE AREA TO					
	INCLUDE: 190 X S ADAMS ST. 21 ACS, SOLD 05/17/2013 AT \$48,000. 2102 S AINSWORTH. 15 ACS, LISTED					
	AT \$55,000. 2106 S AINSWORTH. 13 ACS, LISTED AT \$55,000.					
	ESTIMATED ☒ REPRODUCTION OR ☐ REPLACEMENT COST NEW			OPINION OF SITE VALUE.....=\$ 45,000		
	Source of cost data MARSHALL AND SWIFT			Dwelling 1,290 Sq. Ft. @ \$ 85.00=\$ 109,650		
	Quality rating from cost service AVG Effective date of cost data 12/2012			BSMT 720 Sq. Ft. @ \$ 30.00=\$ 21,600		
	Comments on Cost Approach (gross living area calculations, depreciation, etc.)			APPL/PRCHS 5,000		
	DUE TO CURRENT MARKET CONDITIONS,			Garage/Carport Sq. Ft. @ \$=\$ 0		
	MARSHALL & SWIFT COST DATA IS NOT			Total Estimate of Cost-New=\$ 136,250		
	CONSIDERED RELIABLE IN ESTIMATING COST			Less Physical Functional External		
	NEW OF IMPROVEMENTS IN THIS AREA. *** See			Depreciation 10,900= \$(10,900)		
	Additional Comments ***			Depreciated Cost of Improvements.....=\$ 125,350		
			'As-is' Value of Site Improvements.....=\$ 5,000			
			=\$			
Estimated Remaining Economic Life (HUD and VA only) 50 Years			Indicated Value By Cost Approach.....=\$ 175,350			

< Remaining Economic Life(経済的残存耐用年数) の定義 >

- Remaining Economic Life = Total Economic Life(経済的耐用年数) - Effective Age(実質的経過年数)
(Effective Age = Total Economic Life - Remaining Economic Life と解説されることもあり、どちらを先に算出するかは、ケース・バイ・ケースであると言える。)
- Total Economic Lifeは、鑑定人が、建物の様式や地域性を踏まえ、原則として一律に設定する。
- Effective Ageは、鑑定人が、建物の改修、維持、修繕に係る諸状況を踏まえ算出する。
- このため、 Effective Ageが、 Remaining Economic Lifeの長短を左右することとなる。

3. 土地・建物の価格を分離した広告表記のあり方

土地・建物の価格を分離した広告表記のあり方

【検討の趣旨】

「参考価格」は、土地・建物の価格を分離して求めた上で、これらを合算して得られるものであり、消費者に提示する際も、合算価格のほか、土地・建物それぞれの価格を分離して示すことが想定される。

このため、現在の広告掲載において土地・建物価格の合算価格のみを表記することが一般的となっている住宅価格について、（現在の建物評価のままであっても）土地・建物価格の分離表記を行うことにより、将来における参考価格の導入に向けた条件整備を図っていくことが考えられないか。

【論点】

土地と建物の価格を分離した広告表記について、

- ①どのようなメリット・デメリットが考えられるか。
- ②実施に当たって解決すべき課題は何か。
- ③その他実施に当たって考慮すべき事項はあるか。

土地と建物の価格を分離した広告表記のイメージ

物件A



販売価格：3,000万円
（建物価格 1,000万円、
土地価格2,000万円）

物件B



販売価格：2,000万円
（建物価格0円、
土地価格2,000万円）

取引フロー



土地・建物の価格を分離した広告表記に係る論点

①どのようなメリット・デメリットが考えられるか

【メリット】

○建物価格を分離表記すれば、売主・買主の双方とも、これまで以上に建物の状態を意識して、価格設定や購入判断を行うようになるのではないか。その結果、売主・買主の双方に建物の状態と価格のバランスを判断する意識・能力が養われるのではないか。

また、土地・建物それぞれの価格が明確になることにより、市場の透明性が増し、中古住宅市場の活性化につながるのではないか。

さらに、中長期的には、住宅所有者が将来の売却も視野に入れて、建物の維持・補修等を行うようになり、住宅ストックの価値の向上に寄与するのではないか。

【デメリット】

○現在の建物評価を前提とすると、建物価格が売主の予想以上に低く算出されるため、それを「見える化」することにより、売主の売却マインドを冷やすことになるのではないか。

②実施に当たって解決すべき課題は何か

○できる限り土地価格を高く設定し、建物価格を安く見せるなど、土地・建物価格を操作することで、おとり広告に類似した効果を狙う事業者が現れる可能性があるのではないか。これを防ぐため、一定のルールを設けることは必要か。

○ポータルサイトの場合、分離表記をするための新たなシステム開発が必要であり、相当のコストがかかるのではないか。

○ポータルサイトの場合、宅建業者に積極的に入力してもらうためには何が必要か。（宅建業者の消費者に対する説明能力、建物価格の算出根拠等）

③その他実施に当たって考慮すべき事項はあるか

○実施に当たって消費者保護の観点から最低限統一すべき事項はないか。 等

4. 住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備

住宅の適切な維持管理の重要性

住宅は最も基本的な生活基盤であり、その適切な維持管理は国民の豊かな住生活実現の前提となるものである。また、住宅の適切な維持管理は、住まいのライフサイクルコストの低減や住宅の資産価値の維持・向上につながるとともに、良質な住宅ストックの市場での流通を促進することにもつながる。

【住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月15日閣議決定) における位置付け】

第1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

3 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

(1) ストック重視の施策展開

・・・これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会に移行することが重要である。このような観点から、・・・適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストックの承継を目指す。

「住宅の適切な維持管理」とは何か

住宅の適切な維持管理とは、所有者等が快適に住まい、また、住宅ストックを長持ちさせるために「きちんと手入れする」行為であり、具体的には以下のものなどが考えられる。

- ・日常的・定期的に各部位の点検を行うこと
- ・必要に応じて補修・修繕・更新を行うこと
- ・これらの履歴を作成し、保存すること

【参考】

・長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）（抄）

第2条（定義）

3 この法律において「維持保全」とは、・・・住宅の部分又は設備について、点検又は調査を行い、及び必要に応じ修繕又は改良を行うことをいう。

第11条（記録の作成及び保存）

1 認定計画実施者は、国土交通省令で定めるところにより、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない。

・「住まいの管理手帳」((一社)住宅金融普及協会 発行)（抄）

住まいの財産価値や安全性、居住性などを長持ちさせるためには、

- ①正しく使うこと
- ②日常的・定期的に各部位の点検を行うこと
- ③必要に応じて部材や部品の補修や交換、修繕をすること
- ④住宅に起こる様々な履歴をしっかりと記録すること

が必要です。住まいにおける維持管理とは、単に補修や交換、修繕などだけではなく、このようなすべての行為を指し示す言葉です。

住宅の種類別による維持管理の現状(概要)

戸建て住宅

定期的な点検計画を有する施工会社
(ハウスメーカー、工務店等)による
維持管理

施工会社以外の事業者による
維持管理

所有者等自身による
維持管理

・ ・ ・

定期的な点検計画を有する施工会社による維持管理のほか、
施工会社以外の事業者による維持管理の取組が見られるもの、
広く普及していない

- 【維持管理に対する所有者等の意識】
- 地域コミュニティとのつながりはあるものの、現状においては適切な維持管理に対する意識が働きにくい。
- 【その他】
- 維持管理の取組が、売却時等において市場から必ずしも適切に評価されない。
 - 広く一般の戸建て住宅を対象とした、国によるガイドライン等が整備されていない。

共同住宅

マンション管理業者への委託による維持管理が一般的

- 【維持管理に対する所有者等の意識】
- 区分所有者共有の財産であり、多様な価値観を持った所有者間の意思決定の難しさがある。
- 【その他】
- (戸建て住宅に比べて)中古住宅市場が発達しており、維持管理の取組が、売却時等において市場から評価されやすい。
 - 国によるガイドライン、規約等が整備されている。

借家(民間賃貸住宅)

賃貸住宅管理業者への委託による維持管理が一般的

- 【維持管理に対する所有者等の意識】
- 事業用資産であり、市場原理が働くため、適切な維持管理に対するインセンティブが働きやすい。

【参考】住宅の種類別による維持管理の現状①

	持ち家		借家(民間賃貸住宅)
	戸建て	共同住宅	
維持管理の主体	所有者等	【共用部分】 区分所有者全員でマンション管理組合を構成し、管理 【専有部分】 区分所有者等	所有者等
維持管理に対する意識	地域コミュニティとのつながりはあるものの、現状においては適切な維持管理に対する意識が働きにくい	区分所有者共有の財産であり、多様な価値観を持った所有者間の意思決定の難しさがある	事業用資産であり、市場原理が働くため、維持管理に対するインセンティブが働きやすい
維持管理に対する市場の評価	維持管理の取組が、売却時等において市場から必ずしも適切に評価されない	(戸建て住宅に比べて)中古住宅市場が発達しており、維持管理の取組が、売却時等において市場から評価されやすい	市場競争力の向上や、それに伴う空室リスクの低減等につながりやすい
住宅の適切な維持管理を促進するための国による環境整備(例)	・広く一般の戸建て住宅を対象とした維持管理に関するガイドライン等はない ・長期優良住宅については、維持保全の必要性や方法を案内するリーフレットを認定取得者に配付 ・「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」(平成26年3月策定)の中で、個人の所有する住宅の流通を促進する観点から、維持管理のあり方についても言及	・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」、「マンション標準管理規約」等を策定し、普及周知 【参考】平成25年度の実績 ①25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合:46% ②新築で30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合:65% ・「マンション管理の適正化の推進に関する法律」において、マンション管理業(管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為を業として行うもの)の登録を義務付け	・「賃貸住宅管理業者登録規程」において、賃貸住宅管理業(賃貸人から委託を受けて管理事務等を行う行為を業として行うもの)の登録を位置付け(登録は任意)

【参考】住宅の種類別による維持管理の現状②

	持ち家		借家(民間賃貸住宅)
	戸建て	共同住宅	
住宅の適切な維持管理を促進するための民間による取組(例)	・定期的な点検計画を有する施工会社による維持管理のほか、以下の例のとおり、施工会社以外の事業者による維持管理の取組が見られるものの、広く普及していない 【例】 ・住宅の維持管理サービス(定期点検、定期管理報告書の提供等)、住宅履歴情報「いえかるて」への登録代行等を組み合わせ合わせた商品を提供 ・「住宅点検サービス」等を盛り込んだ会員制の戸建て住宅管理サービスを開始 ・(一社)住宅金融普及協会が「住まいの管理手帳(戸建て編)」を発行	・マンション管理業者への委託による維持管理が一般的 ・(一社)住宅金融普及協会が「住まいの管理手帳(マンション編)」を発行	・賃貸住宅管理業者への委託による維持管理が一般的
まとめ	・定期的な点検計画を有する施工会社による維持管理のほか、施工会社以外の事業者による維持管理の取組が見られるものの、広く普及していない ・地域コミュニティのつながりはあるものの、現状においては維持管理に対する意識が働きにくい ・維持管理の取組が、売却時等において市場から必ずしも適切に評価されない ・広く一般の戸建て住宅を対象とした、国によるガイドライン等が整備されていない	・マンション管理業者への委託による維持管理が一般的 ・区分所有者共有の財産であり、多様な価値観を持った所有者間の意思決定の難しさがある ・(戸建て住宅に比べて)中古住宅市場が発達しており、維持管理の取組が、売却時等において市場から評価されやすい ・国によるガイドライン、規約等が整備されている	・賃貸住宅管理業者への委託による維持管理が一般的 ・事業用資産であり、市場原理が働くため、維持管理に対するインセンティブが働きやすい

住宅の維持管理についての事業者ヒアリング結果(概要)

○所有者等の維持管理に対する意識

- ・ 大部分の所有者等は維持管理の必要性は理解しても、費用を負担してまで維持管理しようとするモチベーションがない。(A社)
- ・ 大部分の所有者等は維持管理に対する意識が高くない。水回りトラブル緊急サポートなど他のサービスと組み合わせた維持管理サービスを提供することで、徐々に、「住宅の維持管理が大切」との気運が高まっていくのではないかと。(C社)
- ・ 新築住宅の購入者に(自社が手がける)維持管理サービスの説明をしても「施工会社が『やる』と言っているから、お金を出してまでやる必要はない」という反応。単なる口約束で終わり施工会社が維持管理をやってくれないケースもあるが、住宅購入者は、目の前の購入という行為で精一杯で、購入後の維持管理までとても思いが至らない。(D社)

○維持管理の取組の市場価格への反映

- ・ 地方において、ある所有者から「しばらく家を空けるので賃貸に出したい」「売りたい」という相談を受けた際、維持管理の取組が価格に反映されず、「言われたとおり(維持管理を)しっかりしていたのに、意味がなかったではないか」との苦情が出たケースがあった。都市部と異なり、地方ではこうした傾向が見受けられる。(A社)
- ・ 同じ築年数の家が並んでいたとしても、維持管理の状態によって外観が大きく異なり、流通価格に差が付くのではないかと。(B社)

○個社としての維持管理の取組

- ・ 新築住宅の購入者に対し、(住宅の)一生涯、定期点検に赴くことにしている。一方で、建築のみに注力し、その後の維持管理は外注する工務店も存在する。(A社)
- ・ 定期点検で不具合が見つかった場合、その項目を一覧にして所有者に提示する。その際、修繕等について、有償・無償の判断を行うが、所有者からは「無償で行ってほしい」との要望が強く、修繕費用だけで年間数百万円を自社で負担している。(A社)
- ・ 自社の業態としては、新築が3割、自社施工の住宅のリフォームが4割であるが、施工会社と縁の切れた住宅の維持管理・リフォームの受注も3割を占める。(A社)
- ・ 複数の工務店等と共同で維持管理サービス業を扱う会社を運営している。(B社)

※ヒアリングを行った事業者:地域の工務店(A社、B社)及び維持管理サービスを事業として取り扱っている事業者(C社、D社)

戸建て住宅(持ち家)の維持管理に係る課題と論点

【課題】

- <1> (a) 住宅の適切な維持管理が住まいのライフサイクルコストの低減につながるなど、所有者等に住宅の適切な維持管理の重要性やメリットを知っていただくために必要な情報が十分に伝わっていない
(b) 住宅の適切な維持管理が市場での評価(売却価格の上昇等)に必ずしもつながらない
ことなどにより、所有者等の住宅の適切な維持管理についての意識が高まりにくいのではないか。
- <2> 所有者等が「自宅の維持管理を行いたい」と考えても、行動に移しづらいのではないか。

【論点】

①所有者等にどのような情報がどのように伝わればよいか。

○所有者等にどのような情報が伝わればよいか。

- 【例】・住宅の適切な維持管理が豊かな住生活の実現につながっている具体例
・維持管理の有無・程度による住宅のライフサイクルコストの比較

○どのような仕組みが整備されることで、所有者等が情報を受け止めやすくなるか。

- 【例】・上記情報をまとめたガイドラインの整備
・ポータルサイトを通じた情報提供の促進
・(売買の局面のみならず)所有者等が自宅の資産価値を随時・簡易に評価できる仕組みの構築
・維持管理を組み込んだ金融商品(例:住宅の点検サービスを組み込んだ維持管理費用の積立式預金)の設計

②どのような環境を整えば、所有者等が行動に移せるか。

○所有者等が自ら住宅の維持管理を行う場合、所有者等が住宅の状態や維持管理の方法を容易に把握できる環境の整備が必要ではないか。

- 【例】・住宅の経過年数、点検や補修等の状況をワンストップで蓄積し、所有者等が容易にアクセスできるシステムの構築
・住宅の維持管理の方法をまとめたガイドラインの整備
・ポータルサイトを通じた情報提供の促進

○所有者等が自ら住宅の維持管理を行うノウハウやスキルがない場合でも、維持管理に関するビジネスが普及することで、個々のニーズに応じた維持管理が可能になるのではないか。

- 【例】・事業者が提供する維持管理サービス

5. インспекションの普及に向けた検討

議論の対象

インスペクション等には、買主又は売主が行うもののほか、瑕疵保険に加入するために行われるもの等があるが、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」でも念頭に置いている、売買の局面において買主又は売主が行うインスペクションを対象として議論を実施

売買の局面におけるインスペクションの意義

売買の局面において、買主又は売主がインスペクションを実施することで、例えば以下のメリットを享受できると考えられる。

【買主にとってのメリット】

- 建物の状態を把握することで、安心して住宅を購入できる。
- 購入段階で建物の状態を把握することで、入居後も建物の状態の変化を把握し、適切な維持管理をしやすくなる。
- 建物の状態に応じた価格での購入が可能となる。

【売主にとってのメリット】

- 建物の状態を買主・売主相互に把握した上で売買できるため、引渡後のトラブル発生リスクを軽減できる。
- 建物の状態を明らかにすることで、建物の状態についての買主の不安が軽減され、売却しやすくなる。

【その他】

- 仲介事業者にとっても、引渡後のトラブル発生リスクを軽減できる。
- インスペクションが定着することで、売主にとっては、買主に適切な情報を提供しようとするインセンティブが働く。
- インスペクションが定着することで、所有者等が建物の状態を意識するようになり、住宅の適切な維持管理を行おうとするインセンティブが働く。

インスペクションの活用に係る課題

【当事者の意識に関する課題】

＜買主の意識＞

○買主は、インスペクションを実施することで、建物の状態を把握でき、安心して住宅を購入できるが、単に安心感を得るためだけにインスペクション費用を負担することを躊躇してしまうのではないか。買主が「インスペクションを行うほうが得である」と感じる方策はないか。

→例えば、米国で見られるように、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考えられるのではないか。(次頁の【例1】参照)

＜売主の意識＞

○買主から「インスペクションを実施したい」との申出を受けた場合、売主は「建物のあら探しをされてしまう」と否定的に捉えるのではないか。

○買主側の仲介事業者として、売主に対し「(買主による)インスペクションを実施したい」と申し出ることがあるが、買主が明確な購入意思を示していることを伝えているため、これまで売主からインスペクションの実施を拒否されたことはない。

○適切な維持管理がなされていない場合、築後10年以上経過した住宅には何らかの不具合等が発生する。売主側の仲介事業者が、そのような住宅を保有する売主にインスペクションを勧めても、売主はインスペクションを実施して、その結果を開示しようとは考えないのではないか。

○売主側の仲介事業者として、売主にインスペクションの実施を勧めることがあるが、「瑕疵保険に加入でき、住宅ローン減税を活用できる物件として売り出したほうが売却しやすくなる」など、売主がインスペクションを実施するメリットを説明すれば、売主はインスペクションを実施する(※)。

(※)(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会に登録された検査技術者が行ったインスペクションは、既存住宅売買瑕疵保険加入時に瑕疵保険法人が行う検査に代えることが可能。

【取引慣行に関する課題】

○買主が購入前にインスペクションを実施し、その結果に基づいて売主に修繕や値引きを求めることは、日本では馴染まないのではないか。

→むしろ、売主が自らインスペクションを行い、その結果を売価に反映させるほうが、日本では馴染むのではないか。(次頁の【例2】参照)

○買主がインスペクションを実施しようと思っても、人気が高い物件については、他の購入希望者との競争上、契約前にインスペクションを実施できないことが多いのではないか。

→例えば、インスペクションの実施により重大な劣化事象等を発見した場合、契約を解除又は再交渉できる旨の条項を記載した上で、契約後にインスペクションを実施する方法があり得るのではないか。(次頁の【例3】参照)

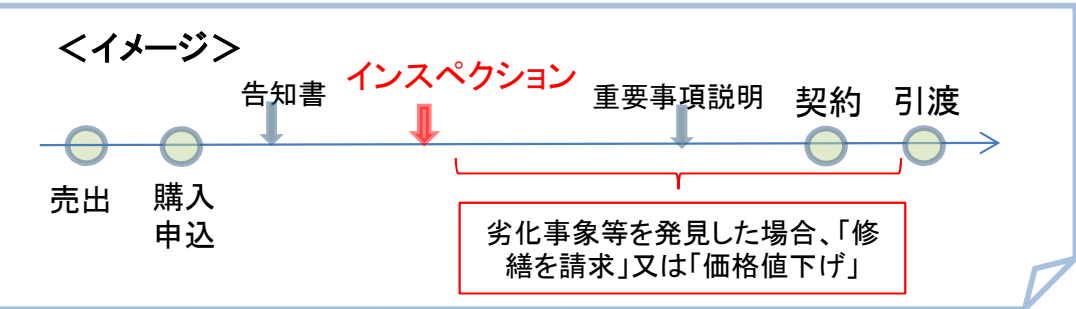
【その他】

○買主及び売主にインスペクションの重要性を認識してもらうのが理想ではあるが、買主及び売主に広く認識してもらうためには時間がかかると考えられることから、まずは、仲介事業者にその重要性を認識してもらい、個々の取引を通じてインスペクションの実施事例を積み重ねることで、その定着を図る方法が適切ではないか。

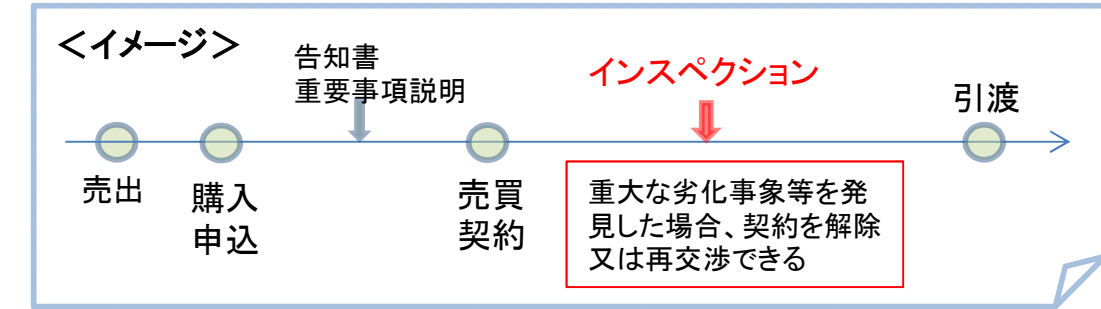
インスペクションの活用方法

【論点】
インスペクションの活用方法として、例えば以下の3つが考えられるが、それぞれどのようなメリット・デメリットがあるか。また、それぞれの程度の普及可能性があるのか。

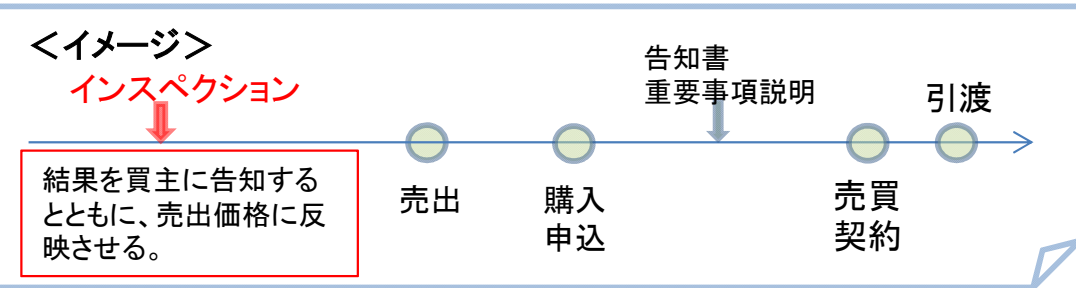
【例1】契約前のインスペクション(買主が実施)
買主が契約前に実施したインスペクションによって発見した劣化事象等について、売主にその修繕を請求したり、売主が修繕しない場合には値引きの理由とすること等を取引に定着させていくとともに、こうした活用方法を消費者に広く伝える。



【例3】契約後のインスペクション(買主が実施)
取引のスピードに対応するため、インスペクションにより重大な劣化事象等を発見した場合、契約を解除又は再交渉できる旨の条項を記載した上で、契約後にインスペクションを実施する。



【例2】契約前のインスペクション(売主が実施)
売主が物件を市場に流通させる前にインスペクションを実施し、その結果を買主に告知するとともに、売出価格に反映させる。



【インスペクションを行わない場合】

