

中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書（骨子案）

2013・5・17

1 検討の背景・問題意識

(1) 中古住宅流通活性化の意義とこれまでの取組

① 中古住宅流通活性化の意義

- わが国の住宅ストックは08年時点で約5760万戸。世帯数（約5000万世帯）を15%上回っており、量的な充足が進んでいる。従来、わが国の住宅の取得・確保は新築が中心だったが、今後、国民の住生活の向上を図っていくためには、こうした既存の住宅ストックを最大限活用することが重要。
- また、環境問題や資源制約の観点からも、「いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使う」ことが重要。良質な既存住宅を適切にメンテナンスし、必要に応じてリフォームし、多世代にわたり使っていくシステムを構築していくことが必要。さらに、良質な中古住宅の資産価値が市場において適正に評価され、流通が促進されるようになれば、住宅の資産価値が維持・増大し、国民の資産増大が実現される。
- 一方、厳しい経済・雇用環境から、近年、住宅の一次取得者層である30代の勤労者の所得は低下傾向。
- こうした中、中古住宅市場を活性化することは、国民の住宅取得の選択肢の幅を広げ、国民一人ひとりが無理のない負担で、ライフステージやライフスタイルに応じた住宅を確保できるようにするため、現下の住宅政策の重要課題。さらに、高齢者による利便性の高い地域のマンション等への住み替えなど流通市場が活性化すれば、中古住宅市場だけでなく新築住宅市場への正の効果が期待される。

② これまでの取組

- 我が国の中古住宅流通市場は、この10年間（H10→H20）で流通シェアが約1.3倍に増加するなど着実に拡大しつつあるが、未だ欧米諸国に比べ小さく、平成24年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定し、市場規模の倍増を目指して取り組んでいるところ。
- 現在、中古住宅流通市場については、a) 質に対する不安、b) 建物が適切に評価されない、c) 売買時のサービス提供がワンストップになっていない、d) 資産としての活用が不十分、等が課題

a) 質に対する不安

- ・インスペクション・ガイドラインの策定、中古住宅瑕疵保険の提供、取引価格情報提供制度の創設等がなされてきたが、瑕疵保険の利用率が低いことや、不動産に関する情報が分散しており情報収集にあたって関係者の負担が大きいなどの課題が残されている。

b) 建物の評価

- ・既存住宅の住宅性能表示制度の創設、住宅履歴情報「いえかるて」の提供、宅建業者が利用する価格査定マニュアルの改訂等がなされてきたが、既存住宅の住宅性能表示の利用は年間 300 戸程度にとどまっていること、住宅履歴情報の中古住宅流通時における活用があまりなされていないなど中古住宅の情報提供が不十分であること、木造住宅の場合は築 20 年で価値がゼロと評価されるなど建物価値が経年で一律に減価され実際の使用価値が評価されないなどの課題が残されている。
- c) 売買時のサービス提供
 - ・ワンストップでの関連サービスの提供に向けた事業者間連携協議会の取組が始まったところ
- d) 資産としての活用
 - ・リバースモーゲージ等の認知度、利用は低調にとどまっている。

○一方、マンションに関しては、首都圏を中心に、築 20, 30 年超のマンションの取引量が増える実態もあり、若年層をはじめとしたライフスタイル、意識の変化などに伴って、「中古住宅」そのものに関しては、抵抗感が少なくなっている状況も見られる。また、住宅産業などにおいては、リフォームによって中古住宅の魅力を高める取組みも広がりつつある。さらに、一部メーカーにおいては、自社の住宅ストックについて、評価、リフォーム、流通等の取組を行うなどストックビジネスを展開してきており、こうした取組みの知見・情報が地方の中小事業者にも活用され拡大していくことが課題となっている。

○以上のように、中古住宅流通が促進されるための諸制度、条件は相当程度整いつつあるといえるが、一方で中古住宅の価値が適正に評価されておらず、資産価値が長期にわたり維持される環境が整っていないなど大きな課題も残されている。そこで、本研究会においては、こうした課題に多角的に検討し、具体的な制度構築等を提案するもの。

(2) 本研究会検討の方向性・視点

- 中古住宅の価値を決めるのは、一義的には市場、ひいては、宅建業者、金融機関や消費者などプレイヤーである。各プレイヤーは市場を見て行動せざるを得ず、その範囲で行動せざるを得ない。現在、各プレイヤーは皆、木造住宅の場合は築 20 年で価値がゼロと評価しており、中古住宅の評価を市場にゆだねている場合は、使用価値が適正に反映されない。
- そこで、中古住宅の評価を適正に行うにあたって、第三者が中古住宅の評価を使用価値（性能を含む）に基づいて評価するよう発想の転換を促し、一斉に行動を変える取組を進めるよう働きかけることが必要。
- このため、国が、適切な建物評価を目指した評価方法に係る理論・指針を示し、宅建業者の価格査定や金融機関の担保評価にあたり、同指針に基づき行動できるような環境を整備することが必要。

- 中古住宅の流通促進・活用のためには、長期優良住宅制度をはじめ、住宅履歴情報、住宅性能表示制度、インスペクション、瑕疵保険制度等を活用することが重要であり、それらが市場において適切に評価されるよう目指すことが必要。
- 併せて、これまで整備されてきた中古住宅流通に関連する各種制度間の連携・合理化・強化を進めることによって、消費者が安心できる中古住宅流通のビジネスモデルが構築できれば、中古住宅の質に対する不安等中古住宅流通促進にあたっての隘路が打開。
- 本研究会は、こうした問題意識の下、宅建業者、金融機関、リフォーム業者、鑑定業者等中古住宅流通に関連する様々な関係者の実情を聞きながら、金融庁の協力のもと改善策を検討。

2. 中古住宅の適切な評価と活用に向けた方策

(1) 売買時における中古住宅の適切な建物評価

① 適切な建物評価を目指した評価方法に係る理論・指針の作成

○原価法を活用した建物評価の抜本的改善

原価法で求められる中古建物の価格は、リフォームによる価値向上を積極的に評価しうる積算価格であることの意義を再認識し、同法について、以下のとおり、当該建物の果たしている機能や実態をより適切に反映するための改善を行うとともに、以下の施策を通じてその普及定着を図る。

・再調達原価の精緻化

当該建物の部分別科目ごとにその単価と構成費を、建設実例を基に求め、適切な補正を行うことにより、機能と実態にあわせて再調達原価の精緻化を図る。

・期待耐用年数（物理的耐用年数）の算出

維持修繕費等コストを価格に置換する特徴を有する原価法の特徴を生かし、法定耐用年数や経過期間に応じて一律減価する方法の改訂に向け、部分別期待耐用年数を基に対象建物の期待耐用年数を求める。

・リフォームの評価額への反映方法検討

金融機関等が実務上利用しやすい担保評価に反映するための評価方法等を整備する取組を支援する。

○市場での活用に向けた方策検討等

上記により改善される再調達原価及び期待耐用年数が市場での建物評価及び「経済的耐用年数」として用いられることを目指し、戸建賃貸住宅の賃料、建物の状況・性能等の把握・分析等を行い、原価法を活用した建物評価額（積算価格）と市場・実務での評価の状況の関係を検証する。

また、一定の質が確保された住宅について、部分別耐用年数を考慮して、的確に建物評価をする先駆的な取り組みがなされていることを踏まえ、その知見、

情報を広く活用することについて検討する。

② 価格査定マニュアルの改訂

(2) 金融機関の担保評価における中古住宅の適切な評価

① 適切な建物評価を目指した評価方法に係る理論・指針の作成《再掲》

② 上記指針等の担保評価における活用

○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」作業部会報告書（平成25年5月13日）において、

- ・「個々の金融機関に対して、中古住宅の資金化を円滑にするローン商品や担保評価手法の開発が期待される」ところ
- ・「本作業部会では、中立的かつ専門的な立場から住宅の劣化状況や欠陥の有無等を診断するインスペクションの実施（住宅性能評価の付与を含む）を通じて、担保住宅の品質が確認しやすくなることや、この確認結果を踏まえて、中古住宅の価格形成がなされていく重要性が共有された。」というメッセージ。

○これを受け、上記評価指針等の中古住宅の融資審査における活用促進、リフォーム一体型ローン等リフォームローンの商品充実などについて、住宅金融支援機構、民間金融機関等を含めた検討の場を設ける。

③ リフォームの評価額への反映方法検討

金融機関等が実務上利用しやすい担保評価に反映するための評価方法等を整備する取組を支援する。《再掲》

(3) 情報の非対称性の解消、消費者の不安の解消

i) 中古住宅流通に係る先進的ビジネスモデルの育成・支援

① 事業者間連携によるワンストップサービスの提供

- ・宅建業者とリフォーム業者が連携してワンストップで中古住宅のリフォームと売買を行うなど、関連する分野の事業者が連携して消費者ニーズに対応したサービスが提供される取組の推進

② 買取再販事業に係るビジネスモデルの構築と所要のインフラ整備

- ・一定の質の向上を伴うリフォームが行われる場合における税制上の特例措置の検討
- ・資産担保型の融資について活用可能性の検討等

③ リフォームを前提とした個人間売買の支援

- ・一定の質の向上を伴うリフォームが行われる場合における税制上の特例措置等の検討
- ・長期優良化に向けた住宅ストックの価値の向上に寄与するリフォーム支援

ii) 消費者が安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備

① 耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度の充実

- ・ リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価する仕組みを検討
- ・ 省エネ性能の評価・表示の充実

② 保険・認証制度の充実・合理化

- ・ 瑕疵保険、フラット 35 適合証明に係る検査合理化の検討
- ・ 瑕疵保険の商品ラインナップ 充実（保険期間多様化等）
- ・ 検査済証のない中古住宅に係る法適合確認手続き（民間機関証明等）の検討
- ・ 瑕疵保険利用時の税制上の特例充実

③ 流通段階等における情報提供（住宅履歴情報を含む）の充実

- ・ 検査済証のない中古住宅に係る法適合確認手続き（民間機関証明等）の検討《再掲》
- ・ インスペクション・ガイドラインに沿ったインスペクションの普及促進とそれによる住宅履歴情報充実
- ・ リフォームを行う既存住宅の長期優良住宅としての認定・評価による住宅履歴情報の充実《再掲》
- ・ 流通時を想定した住宅履歴情報の共通項目の設定
- ・ 取引に必要な情報を効率的に集約・管理するための情報ストックの整備
- ・ 売主による情報提供促進と充実（告知書の記載内容の充実、住宅履歴情報との整合性等）

(4) 住宅ストックの価値の維持・向上

- ① 長期優良化に向けた住宅ストックの価値の向上に寄与するリフォーム支援《再掲》
- ② 耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度の充実《再掲》
- ③ インスペクションの普及、既存住宅の長期優良住宅としての認定等による住宅履歴情報の充実《再掲》
- ④ 金融機関等が実務上利用しやすい担保評価に反映するための評価方法等を整備する取組を支援。（適切な建物評価を目指した評価方法に係る理論・指針への反映）《再掲》
- ⑤ 消費者に対するリフォーム事業者選定に参考となる情報提供の充実（金融機関へも周知等）
- ⑥ 仲介業者、リフォーム業者、金融機関等の連携によるリフォームの促進《再掲》
- ⑦ リフォームローンを借りやすくするための環境整備
 - ・ 割賦販売法の規制を踏まえた実務取扱いの整理検討

3. 住宅ストックの活用促進

○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」作業部会報告書（平成 25 年 5 月 13 日）において、

- ・「本作業部会では、中古住宅売買市場の機能が向上した場合、リバースモーゲージの証券化を行うファンドや、担保となっている住宅の購入、転売を行うファンドが、民間並びに政府系金融機関によって創設されていく途が広がっていくものと認識された。」
- ・「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、中古住宅の売買市場の整備状況の把握に努めるとともに、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あり方について、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。」
- ・「「マイホーム借上げ制度」の利用者が、先々の家賃収入を担保に金融機関からまとまった資金を借り入れられるよう、移住・住みかえ支援機構は、個々の金融機関の理解を得るべく働きかけを行っていく。」というメッセージ

○これを受け、金融機関との連携強化により住宅の担保価値に着目したリバースモーゲージ等の普及や高齢者の住宅を活用した住み替えの促進に取り組む。