

## 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書案（エグゼクティブ・サマリー）

本研究会は、平成 25 年 3 月の設置以来、3 回の会合と 2 回の勉強会において、学識経験者の議論に加えて、売り手、買い手、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市場関係者の声を聴き、それら事業者に共通する①建物評価の課題、②流通市場の課題、③住宅金融の課題に絞りこんで検討。

今後、中古住宅流通市場の活性化に向け、行政が中心になって取り組むべき事項を中心に行動計画として掲げれば別添のとおりであるが、市場プレーヤー達にもそれぞれの立場から具体的な行動を起こすことが期待される。

### 日米英の住宅市場比較と我が国中古住宅流通市場の課題

- ・ 中古住宅の価格評価は、英米では土地・建物一体で取引事例比較法により行われ、時間に伴う価値の増価の可能性もあるのに対し、我が国では、戸建住宅の場合、建物と土地が別個に評価され、建物は一律に経年減価させる形で原価法により評価。
- ・ 流通市場においては、英米ではインスペクションの実施などを含めて買主責任が徹底される一方で、売主に対し、情報提供の義務が課されることが一般的。
- ・ これまで、平成 24 年 3 月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定され、平成 32 年までに市場規模の倍増を目指して取組がなされているが、引き続き、i) 中古住宅評価の適正化、ii) 中古住宅の質に対する不安の解消、iii) 中古住宅流通上の障害除去、iv) 住宅ストックの活用の面で課題が存在。

### 中古住宅流通市場活性化が目指す住宅市場の将来像

- ・ 中古住宅の建物価値やリフォーム履歴が適切に評価され、維持保全等の取組により建物の資産価値が維持・向上していけば、ローンが組みづらい一定年齢以上に入っても、売却やリバースモーゲージによる活用を通じて住み替えの原資を得ることができ、新たな持ち家やサービス付き高齢者向け住宅などへの入居の可能性が広がる。
- ・ 今後、団塊 Jr. 層が住宅の一次取得層から退出した場合にも、住み替え可能性が高まれば、新築・中古を含めた住宅需要が拡大し、新築市場にも正の効果が期待される。

## 提 言

### 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

- ・ 戸建住宅の建物評価は原価法により行われるが、減価修正に用いる耐用年数の設定において、木造住宅の場合、税法上の耐用年数等を参考に約 20～25 年が用いられる。
- ・ 近年の戸建住宅取引・賃貸市場において、築 30 年以上の物件のウェイトが大幅に増大しており、上記のような評価のあり方は利用実態を反映していない。
- ・ こうした評価の影響もあって、日本では住宅投資の累計額より 500 兆円程度下回る住宅ストックしか形成されていないのに対し、米国ではストック額が投資累計額を上回る。
- ・ 木造戸建は約 20 年で価値ゼロという「常識」が中古住宅流通市場にも担保評価にもいわば「共有」されており、相互に悪循環を招いている。こうした「市場の失敗」を是正するために、原価法を抜本的に改善し、建物評価の適正化を図ることが必要。

- ① 建物の科目別（躯体、内装等）に単価と構成比を求めて再調達原価を精緻化
  - ② 経年で一律減価する手法を改め、科目別期待耐用年数を基に建物の期待耐用年数を算出
- 当然ながら、これらの「改善」は実務で用いられるように行うことが重要。

- ・ 上記原価法の改善と併せ、リフォームによる質の向上を金融機関が行う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とともに、戸建賃貸住宅の賃料データ等を行いて、原価法による建物評価額と市場・実務での評価額の間を DCF 法等により検証。

## 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

- ・ 情報の充実等により消費者が安心して取引できる環境づくりを行うため、今般策定された「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、売主による情報提供や住宅履歴情報の充実、瑕疵保険の充実・合理化を行うほか、以下の取組により耐震性や省エネ性等に関するラベリング制度を充実。

- ① リフォームした既存住宅を長期優良住宅等として評価・認定する仕組みを整備し、予算・税制・融資等のインセンティブ付けを検討。
- ② 検査済証のない中古住宅を対象として金融機関が融資する際の民間機関による法適合証明手続きの検討

- ・ 中古住宅の流通時において、適確なリフォームが実施されることを促進する先進的な取組に対する以下の支援策を検討

- ① 一定の質の向上を伴うリフォーム事業を実施する買取再販事業者について、当該業者が不動産を取得する際の流通税軽減等を検討。
- ② 一定の質の向上を伴うリフォームが住宅の取得後に行われる場合について、売り主による情報提供のインセンティブを付与しつつ、住宅ローン減税、流通税、贈与税等の特例の適用対象とすることを検討。
- ③ 事業者間連携によるワンストップサービス等の取組を強化。

## 3. 住宅金融市場へのアプローチ

- ・ 中古住宅の建物評価の改善に際しては、金融機関の担保評価もそれに伴って改善されることが必要。一方で、建物評価の改善は、戸建て住宅の建物部分を担保の対象とできるため、リフォームローンやリバースモーゲージなどの金融商品に大きな影響を与える可能性。

- ・ 金融庁において開催された「官民ラウンドテーブル」において、本研究会の検討に金融庁や金融機関が参画していることに言及した上で、金融機関の担保評価実務の改善等を通じ、高齢者の住宅資産をより積極的に活用できるようにすること等が提言された。

- ・ 一部金融機関では、上記「官民ラウンドテーブル」や本研究会での検討に呼応する形で新たなリバースモーゲージ商品の開発を発表。

- ・ 住宅金融支援機構、民間金融機関、不動産事業者等の中古住宅流通市場関係者等による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（仮称）」を設け、建物評価の改善等の中古住宅流通市場活性化に係る政策情報やリフォームローン、リバースモーゲージ等の商品充実などについて、情報交換を行う。