

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成25年度報告書(案) 附属資料(案)

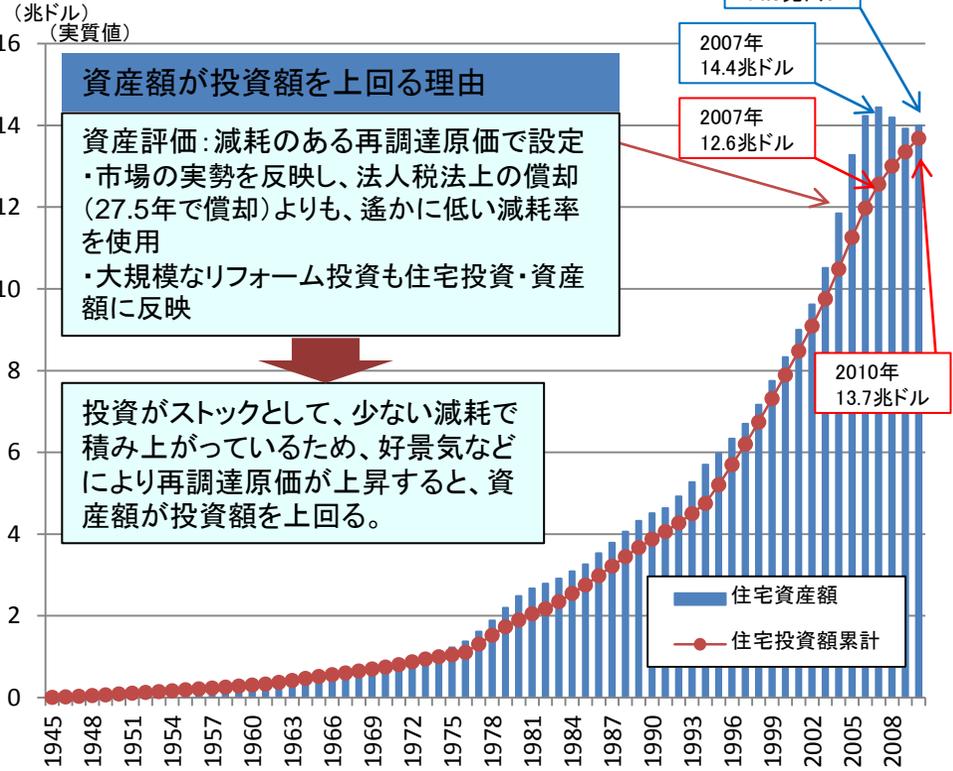
I 総論関係

中古住宅・リフォーム市場の現状と課題

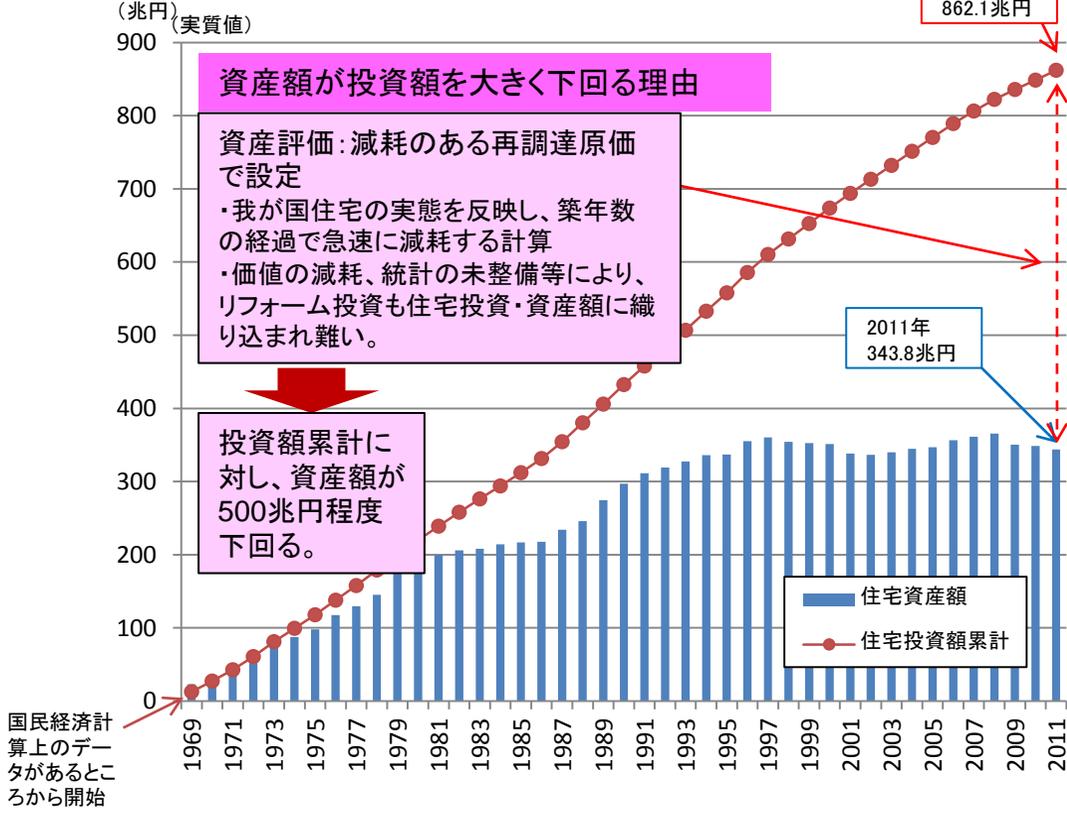
課題認識

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅資産額を比較すると、米国では、投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない。

アメリカ



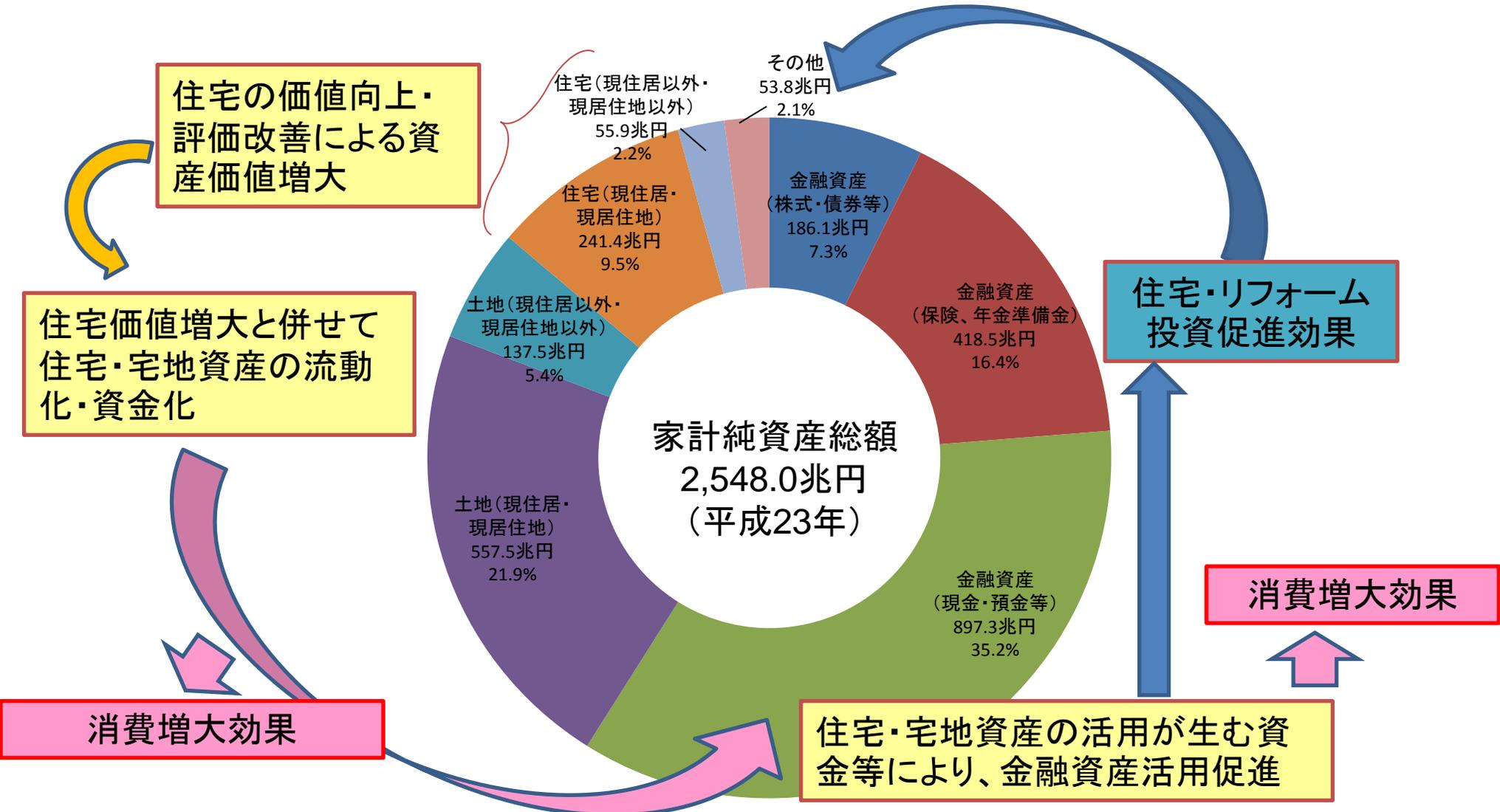
日本



(資料)住宅資産額：「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
 住宅投資額累計：「National Income and Product Accounts Tables」(米国商務省経済分析局)
 ※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

(資料)国民経済計算(内閣府)
 ※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
 ※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



住宅の価値向上・評価改善による資産価値増大

住宅価値増大と併せて住宅・宅地資産の流動化・資金化

消費増大効果

住宅・宅地資産の活用が生む資金等により、金融資産活用促進

住宅・リフォーム投資促進効果

消費増大効果

(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%)

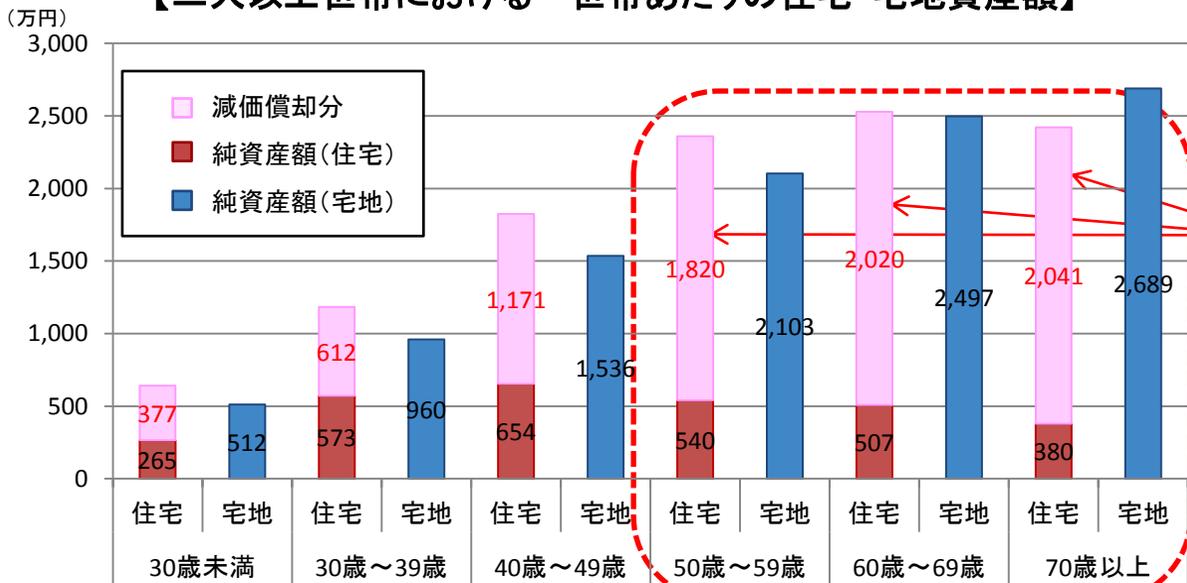
<住宅(総額522.6万円)> 現住居・現居住地: 424.3万円(81.2%)、現住居以外・現居住地以外: 98.3万円(18.8%)

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あたり約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】



(資料)「H21消費実態調査」(総務省)より作成

※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歳以上世帯あたり約2,000万円)

住宅価値増大のポテンシャル

- ・建物評価の見直しによる市場価値、担保価値の増大
- ・中古住宅の流通促進
- ・賃貸等での活用
- ・リフォーム、建替え等の投資増大

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

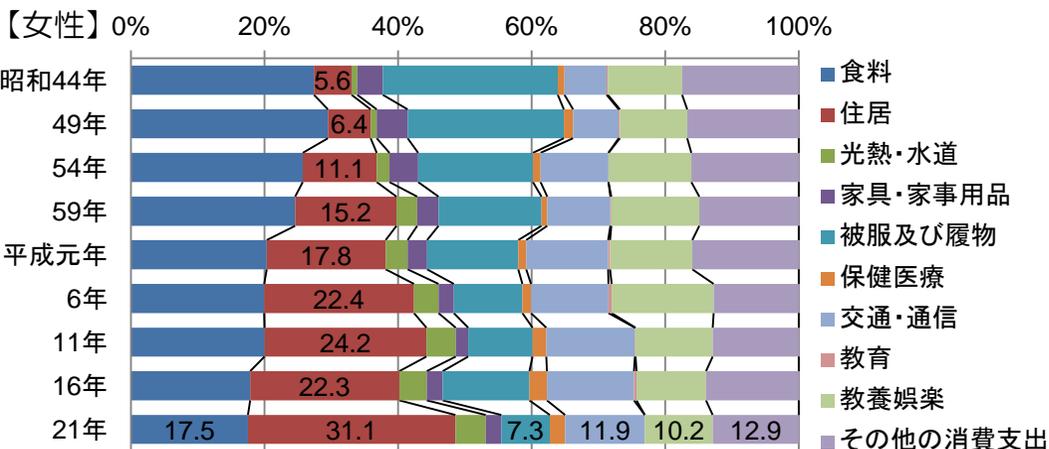
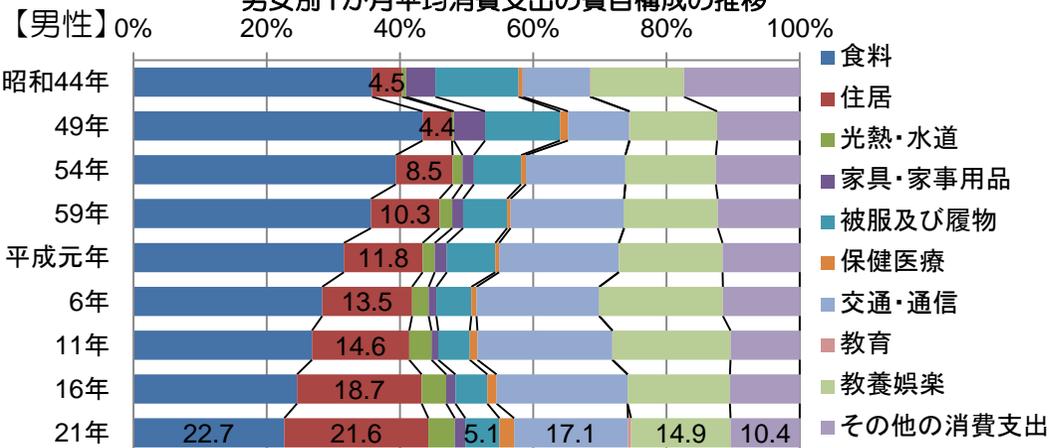
中古住宅・リフォーム市場活性化が若年世帯に与える影響①

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。

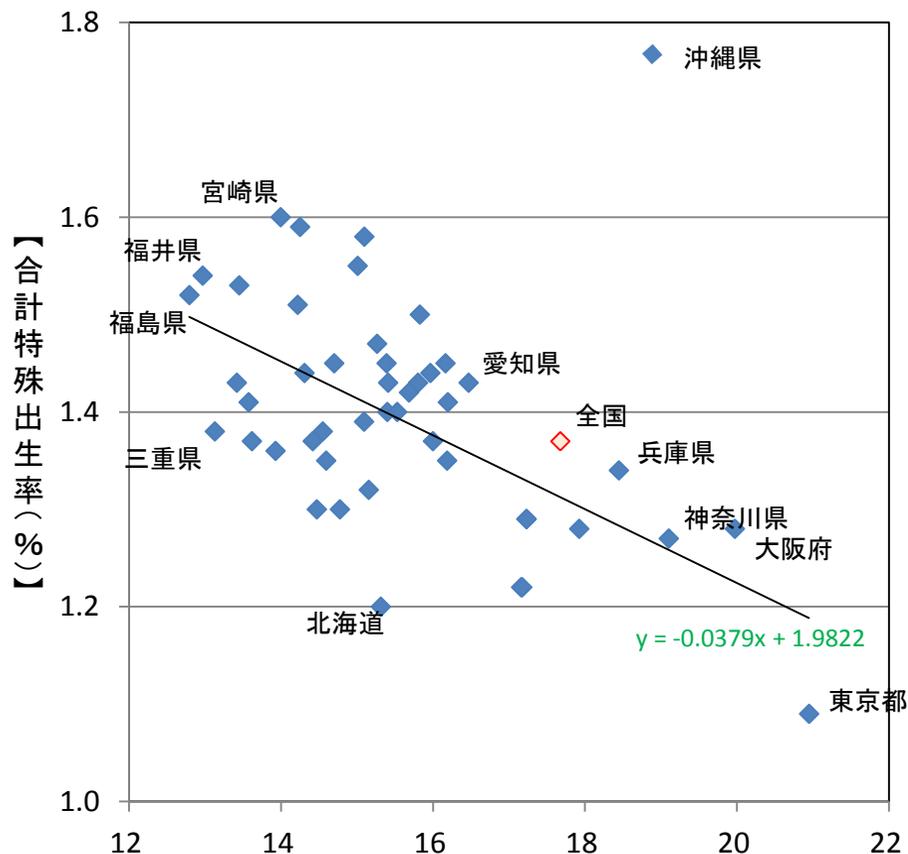
都道府県間の比較では、所得に占める支払家賃の割合が大きいほど出生率が下がる傾向が見られる。

若年(30歳未満)勤労単身世帯の男女別1か月平均消費支出の費目構成の推移



(資料)各年の「消費実態調査」(総務省)より作成

若者(25~34歳)の所得に占める支払家賃の割合と出生率



【若者(25~34歳)1か月当たりの所得に占める家賃の割合(%)】

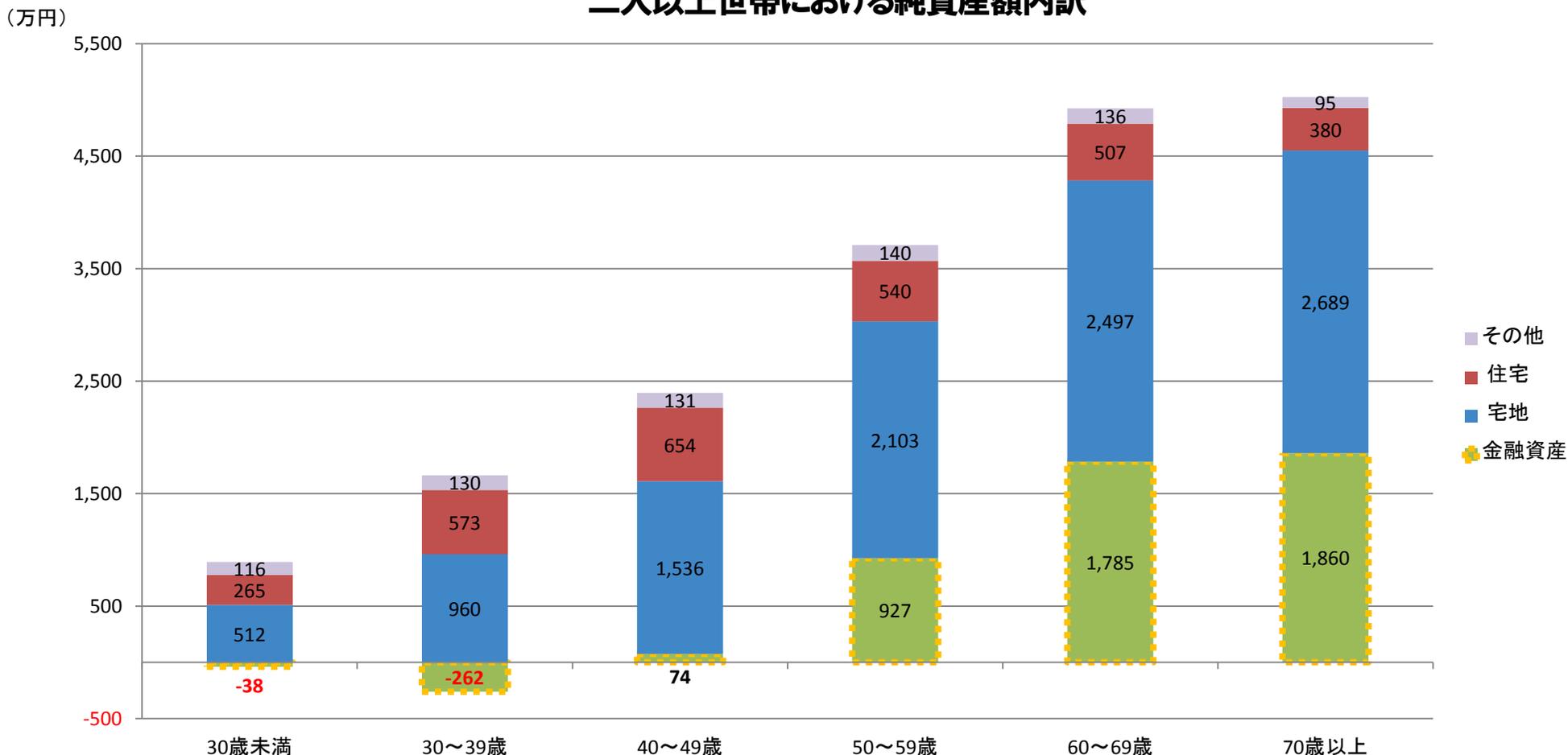
中古住宅・リフォーム市場活性化が若年世帯に与える影響②

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

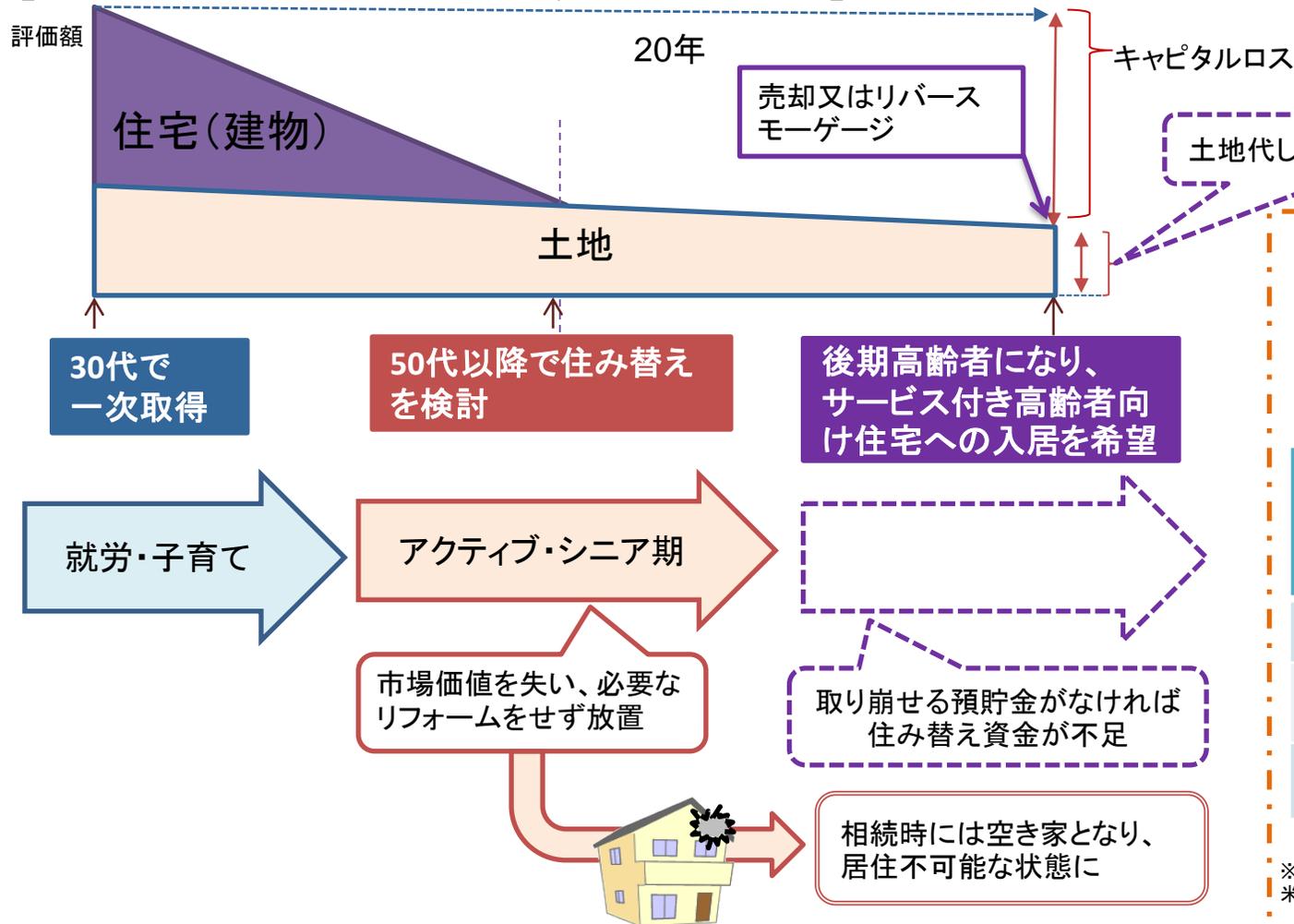
(資料)「H21消費実態調査」(総務省)より作成

中古住宅・リフォーム市場活性化が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>

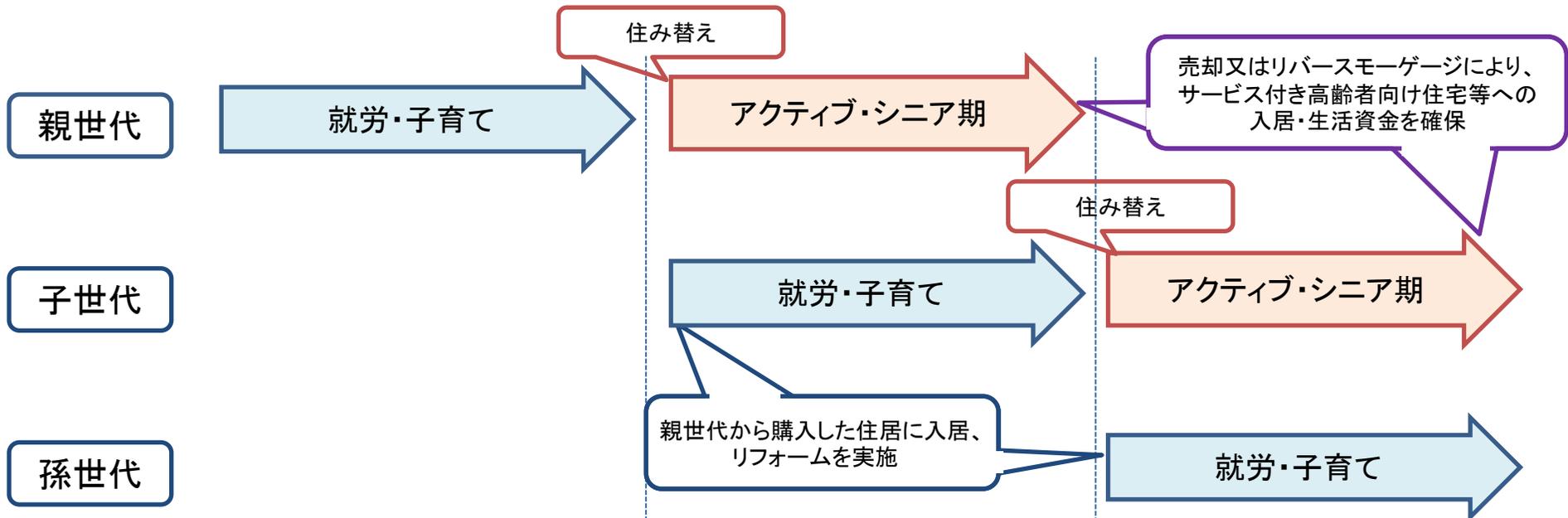
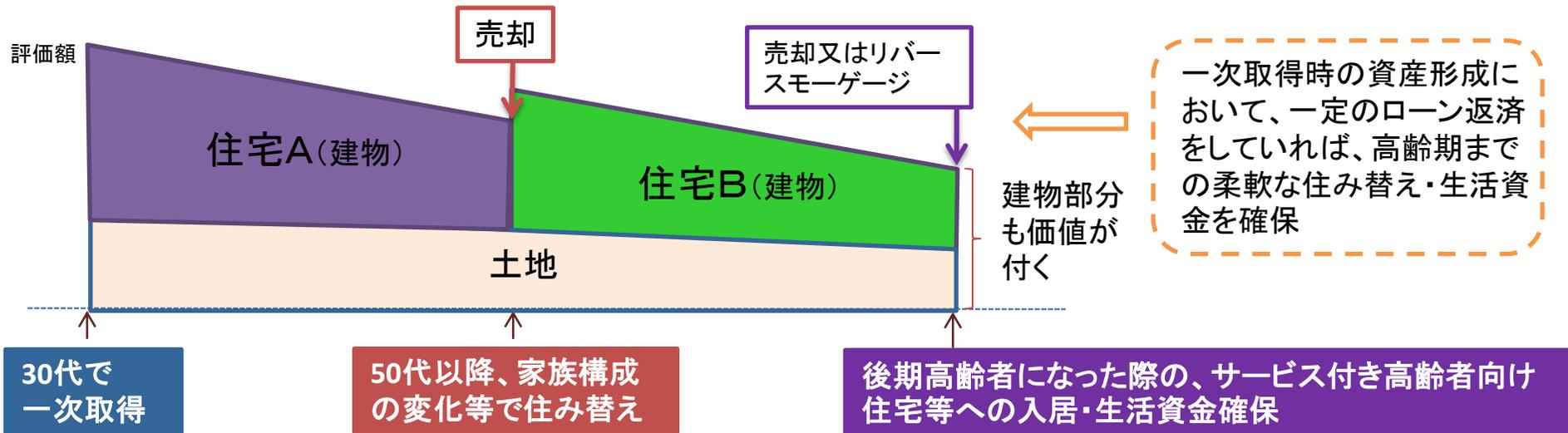
我が国においては、中古住宅・リフォーム市場の未成熟さもあり、世帯あたりの住み替え頻度が英米に比較して小さい。

	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2013」、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が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. 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

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)

・中古住宅の建物評価を改善するためには、平成25年度に策定される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。そのためには、新たな建物評価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」において作成した建物評価指針は、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することとする。さらに、金融機関におけるこれらの活用を促進するため、引き続き中古住宅市場活性化ラウンドテーブルにおいて議論していくこととする。

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

鑑定評価基準におけるストック型社会(中古住宅流通促進等)における鑑定評価ニーズへの対応等について検討

- 不動産鑑定評価基準の改正(H26年春を予定)

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(H25年度)

適切な建物評価を目指した理論上、不動産取引実務上の観点からの検討

- 原価法における建物評価方法の改善のあり方を検討
中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針(建物評価指針)を策定(H25年度中)

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(H25, 26年度)

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

- 中古住宅に係る建物評価手法改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着させるための方策等を議論

(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

検討結果を反映

戸建て住宅価格査定マニュアルの改訂(H26年度)

中古住宅に係る建物評価手法の改善

・住宅の売買の局面

例:住宅の状態をより適切に反映した査定価格を参考価格として提供

・住宅の担保評価の局面

例:住宅の状態をより適切に反映した鑑定評価書を活用

報告

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、不動産市場と金融市場において新しい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)

建物情報入力

建物

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

地上 階建 / 地下 階建

用途 居室

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 ㎡

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

経過年数宣言の基準 建築年月により宣言 増改築年月により宣言 新築(経年0年)として宣言 新築建売住宅として宣言

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 (耐用年数により判定)

観察増・減価率 100

観測増・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	
上級	209,000 円/㎡	209,000 円/㎡	220,000 円/㎡	251,000 円/㎡	251,000 円/㎡	円/㎡
中級	174,000 円/㎡	174,000 円/㎡	183,000 円/㎡	209,000 円/㎡	209,000 円/㎡	円/㎡
並	149,000 円/㎡	149,000 円/㎡	166,000 円/㎡	188,000 円/㎡	188,000 円/㎡	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、住宅の「使用価値」を反映した新たな建物評価指針に対する宅建業者及び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、市場価格が当該評価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権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。

我が国の中古住宅市場における「実質的経過年数」の活用

・中古住宅について、「この住宅の実質的な経過年数は何年か」又は「この住宅にあと何年住めるのか」を一定の尺度で示すことにより、点検、修繕及びリフォームの結果を反映した「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。

・例えば、米国の鑑定評価手法において用いられている「実質的経過年数」(Effective Age)や「経済的残存耐用年数」(Remaining Economic Life)の考え方を参考に、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、買主に対して情報提供することが望ましいとの提案がなされた。

例:住宅の売買の局面における「実質的経過年数」の活用例

<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

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

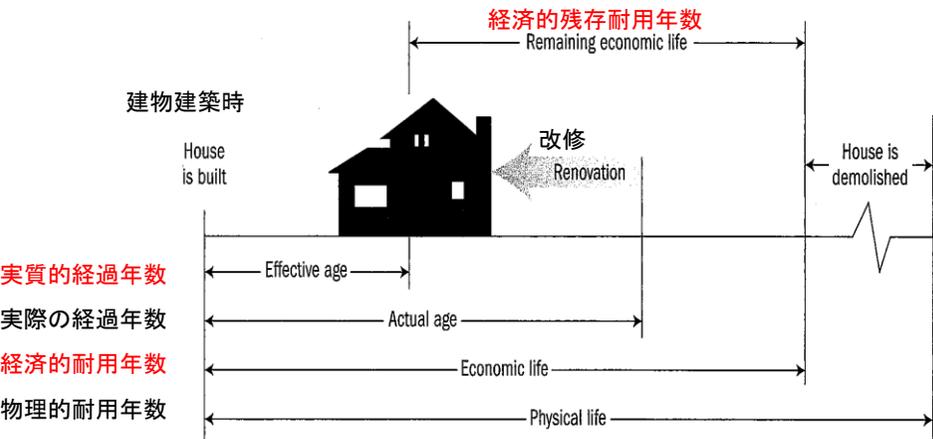
<リフォーム未実施>

- 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。

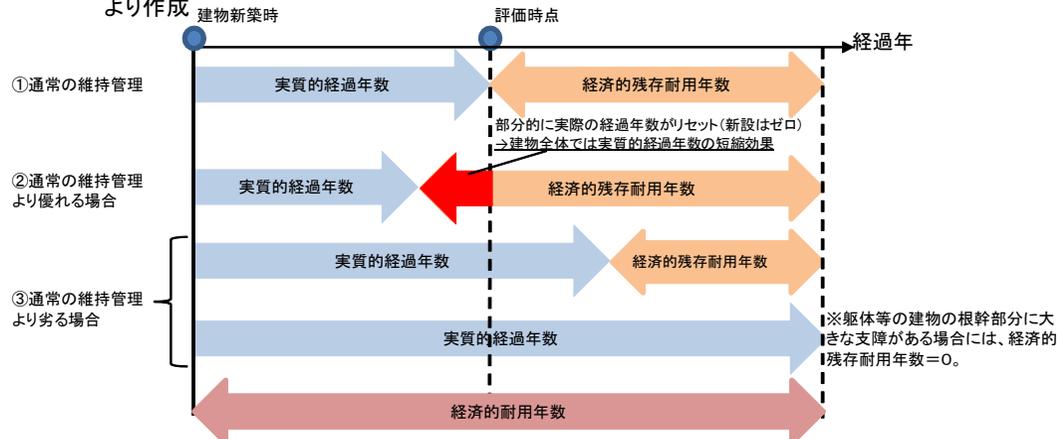
$$\text{減価率} = \frac{\text{実質的経過年数 (Effective Age)}}{\text{経済的耐用年数 (Economic Life)}}$$

■ 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)

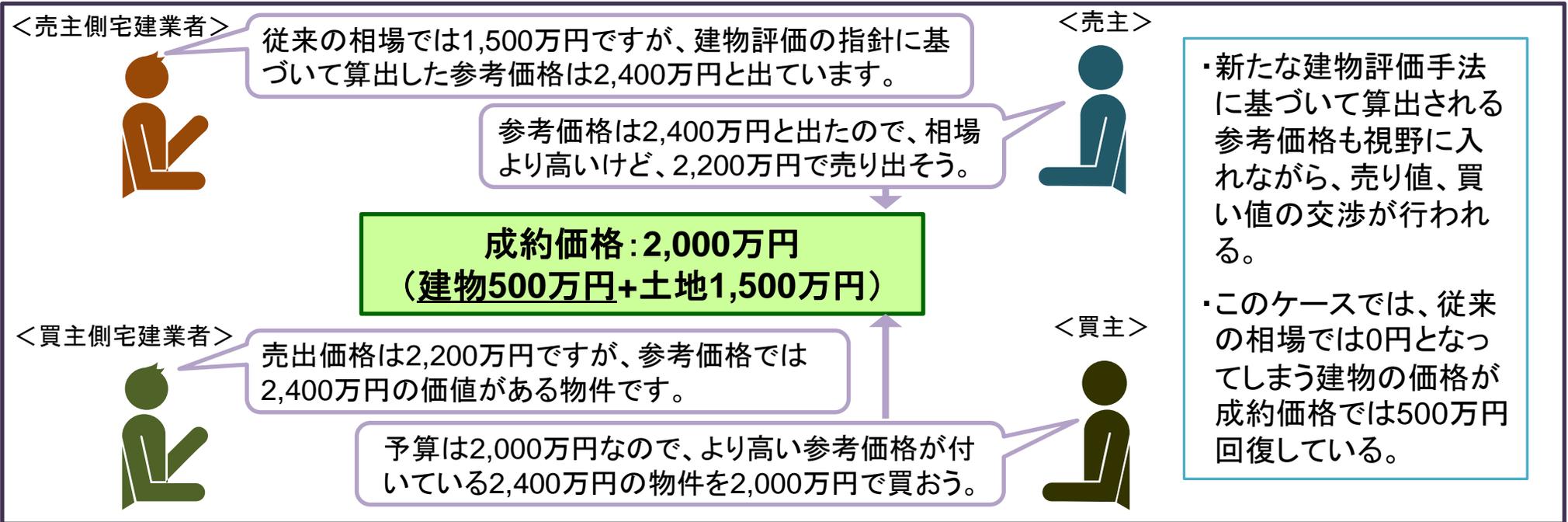
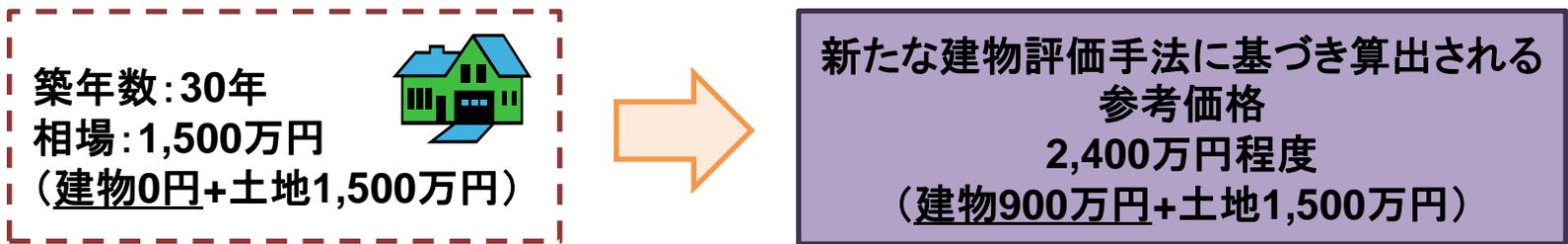


「経済的耐用年数」(Economic Life) = 「実質的経過年数」(Effective Age) + 「経済的残存耐用年数」(Remaining Economic Life)

- ・「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。

新たな評価手法による価格の導入により期待される中古住宅取引市場での効果

・新たな建物評価手法に基づき算出された価格(以下「参考価格」という。)を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。



市場の変革に向けた課題

・新たな建物評価手法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。

RC造の建物寿命

- ・住宅ローンの融資期間について、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融資を実行していないという問題が議論された。
- ・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こ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



錆び
ひび割れ



付着力低下
断面損傷
剥離

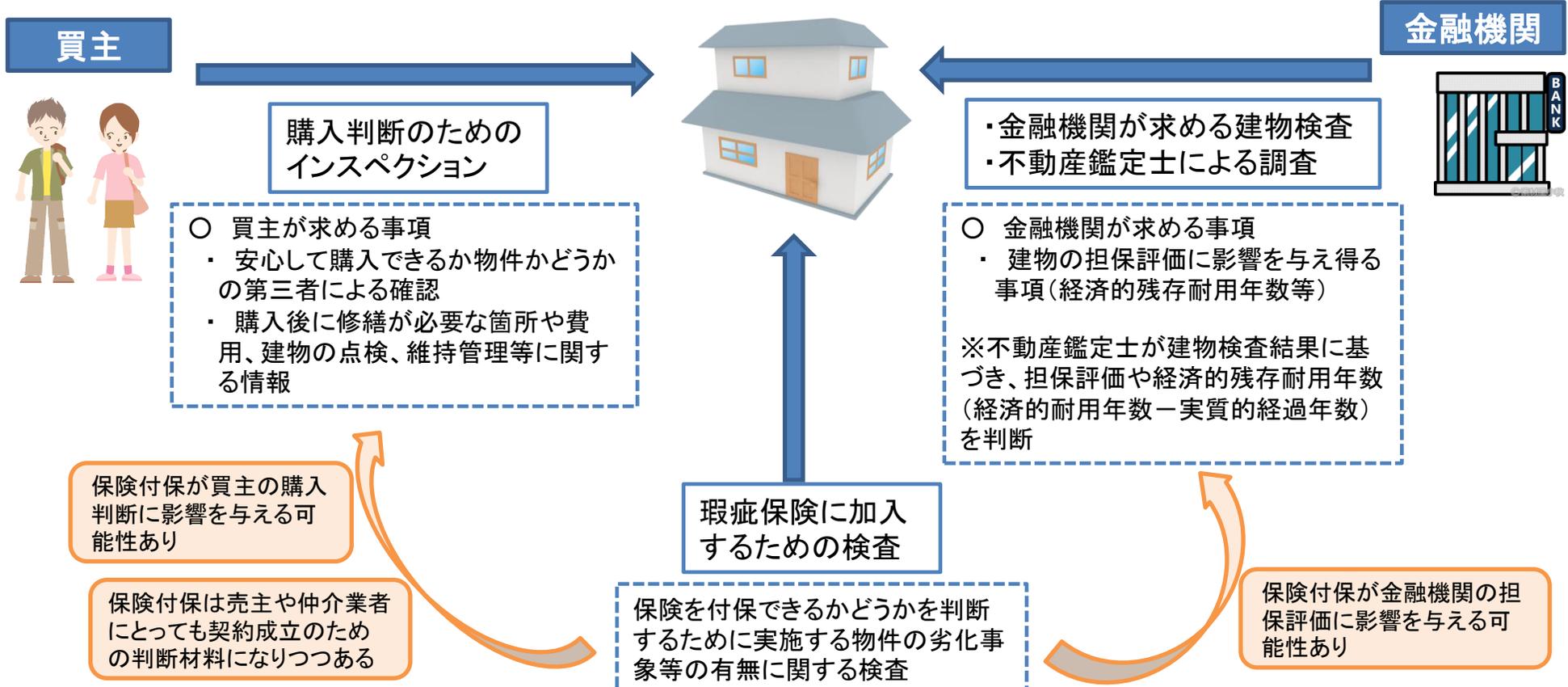


構造耐力低下

インスペクションの位置づけ

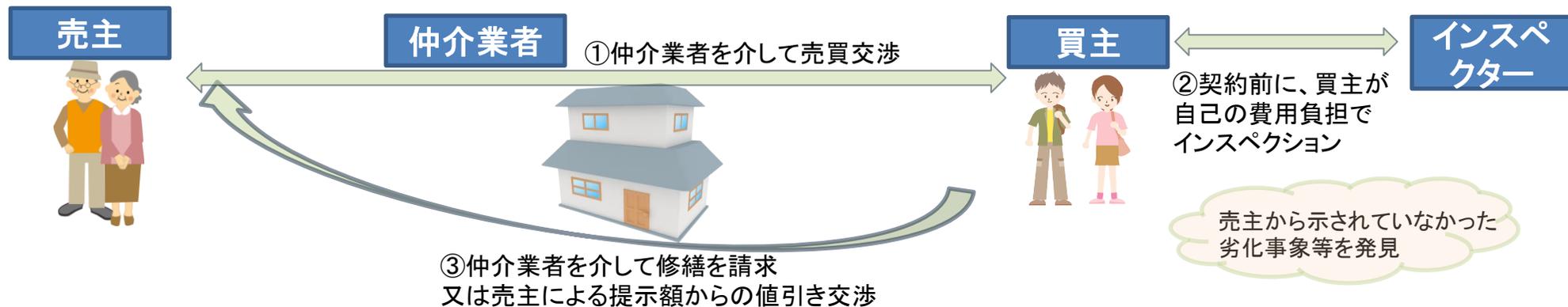
- ・買主が安心して中古住宅を購入する上で、インスペクションを活用することが重要であるとの認識が示された。
- ・インスペクションを依頼する主体は、我が国においても、外国においても、大部分は買主であり、費用も買主によって負担されていることが紹介された。
- ・インスペクションは、買主が行うものの他に、瑕疵保険に加入するために行われるもの等があるが、それらを峻別して議論しつつ、合理的に実施する必要があるとの意見があった。

中古住宅売買に必要なインスペクション等の位置付け



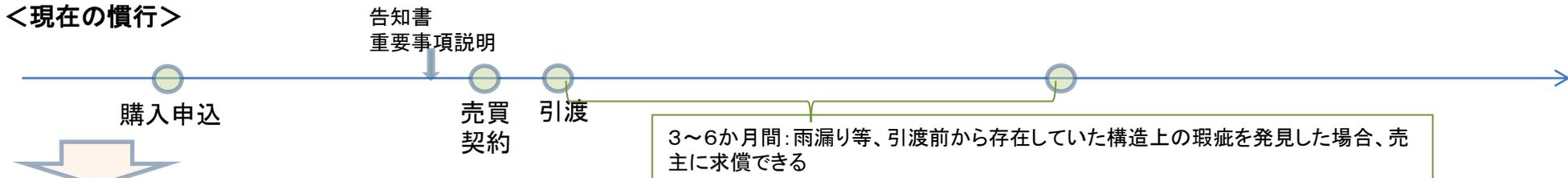
インスペクションの活用のための環境整備

・インスペクションの活用事例としては、取引時に中古住宅が適切に評価される環境が整う中で、米国で見られるように、取引の際に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、売主が修繕しない場合には値引きの理由としたりすることなどが考えられるが、このような取扱いが定着する可能性について議論がなされた。

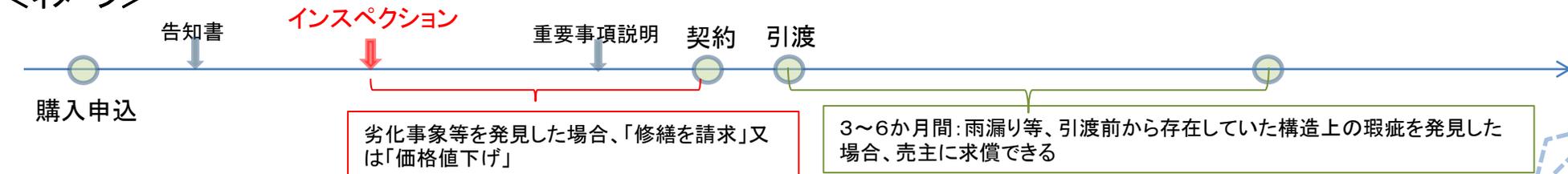


インスペクションにより発見された劣化事象等について、売主にその修繕を請求したり、値引き交渉の理由としたりすることが定着
→買主にとっては、住宅の質の安心の確保につながる一方、売主にとっては、建物を良好な状態で維持するとともに、買主に適切な情報を提供しようとするインセンティブが働く

<現在の慣行>



<イメージ>



(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。		

金融機関と不動産関係事業者との連携のあり方

・現在、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活性化に向け連携した取組を行っている。その中で、ある地域では、金融機関と、宅建業者をはじめとする不動産関係事業者との連携により、金利優遇を含むリフォーム一体型住宅ローンの提供等を行っている事例が紹介された。

○平成24・25年度における事業者連携協議会の活動

・各地域において、パッケージ商品の開発等のビジネスモデルを構築するとともに、空き家の流通等の地域課題の解決や中古住宅の価値向上に取り組む協議会も出てきている。

パッケージ商品の開発

＜近畿圏不動産流通活性化協議会＞
 インспекション、瑕疵保険、リフォーム見積もり、住宅履歴等のサービスをパッケージ商品(「ワンステート」)を開発、提供開始。

＜富山県中古住宅流通促進協議会＞
 金融機関との連携により金利優遇を含むリフォーム一体型住宅ローンの開発、提供開始。
 ※金利優遇により、建物検査等パッケージ商品に係る費用がカバーされるケースもある。

【ワンストップサービス】
 (富山県中古住宅流通促進協議会)

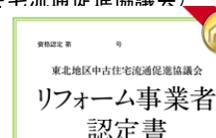
基本セット プランA	基本セット プランB	①建物検査(瑕疵保険適合検査)
		②シロアリ点検及び被害調査 1年保証(50万円)
個別 選択 メニュー		③住宅アフター検査(1年後)
		④住宅履歴の登録
		⑤瑕疵保険
		⑥耐震診断
		⑦アスベスト検査
		⑧不動産鑑定士による「価格調査」
		⑨中古住宅購入費+リフォーム費 リフォーム一体型住宅ローン(優遇措置あり)

人材育成等による連携体制の構築

＜東北地区中古住宅流通促進協議会＞
 講習会受講や認定基準等に基づき、協議会の認定を受けたリフォーム事業者が宅建業者と連携し、サービスをスムーズに提供する体制を構築。

＜首都圏既存住宅流通推進協議会＞
 「既存住宅アドバイザー講習会」等により、インспекション、瑕疵保険等の知識を有し、流通場面で連携可能な人材を育成し、サービスの提供体制を整備。

【リフォーム事業者認定制度】
 (東北地区中古住宅流通促進協議会)



- ＜リフォーム事業者認定基準＞
- ①建設業の許可
 - ②建築士事務所登録
 - ③瑕疵保険検査会社への登録
 - ④建設工事賠償責任保険への加入
 - ⑤業法違反などの指導の有無
 - ⑥耐震基準適合証明書の発行実績
 - ⑦フラット適合技術者の在籍

地域課題の解決

＜建築・住宅支援センター協議会(奈良)＞
 明日香村等自治体と連携し、空き家のインспекションを行い、その結果を公開し空き家の流通を促進。

＜四国中古住宅流通促進事業協議会＞
 空き家の所有者の実態を把握し、定期借家契約を活用して、空き家の流通を促進。



中古住宅の価値向上

＜甲信越地区中古住宅流通促進協議会＞
 インспекション、瑕疵保険付保、住宅履歴管理を行った住宅を「良品R住宅」として認定し、流通を促進。

＜静岡不動産流通活性化協議会＞
 売り物件に瑕疵保険、シロアリ保証等を付け、情報を公開した物件を付加価値物件として推奨し流通を図る。

【良品R住宅制度】
 (甲信越地区中古住宅流通促進協議会)

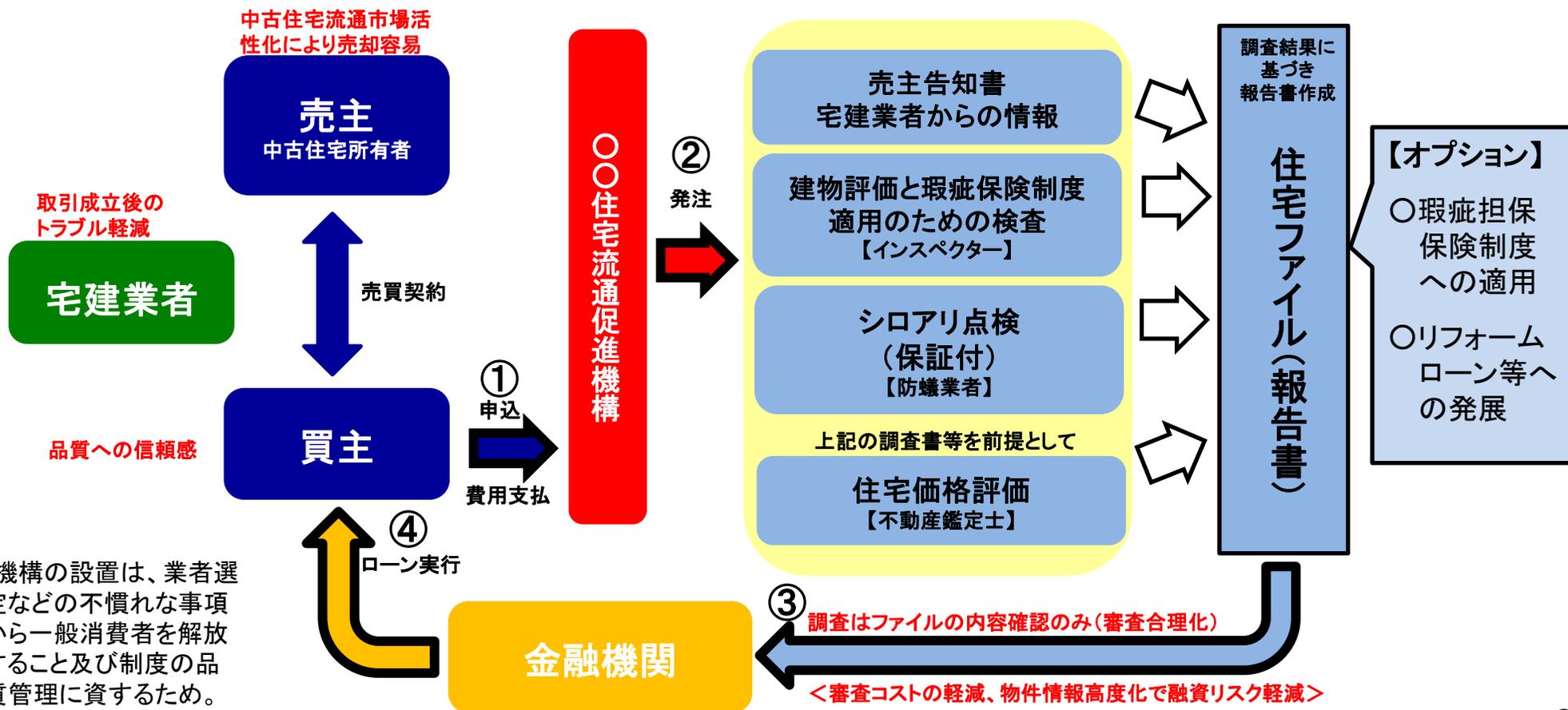


- 「良品R住宅」必須条件
- ・インспекション
 - ・中古住宅売買瑕疵担保保険
 - ・住宅履歴情報の蓄積管理

普及にあたっては、地域の宅建業者、リフォーム業者、建築設計事務所などによるサブ組織「良品R住宅倶楽部」を結成。

住宅ファイル制度の活用

- ・「売主告知書、宅建業者からの情報」「建物評価と瑕疵保険制度適用のための検査」「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評価」を組み合わせた評価システムである住宅ファイル制度について提案がなされた。
- ・住宅ファイル制度の活用により、買主が品質に対する信頼感を得ら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恩恵を享受できる仕組みを構築する必要があるとの議論がなされた。



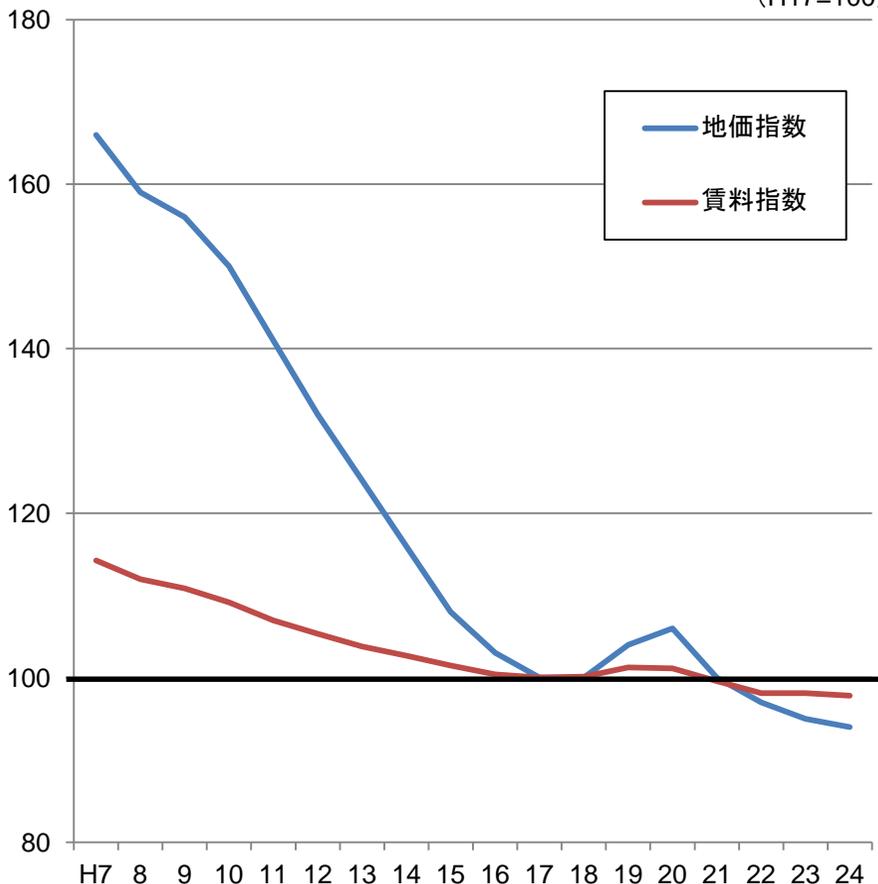
2. 新たな金融商品の設計の可能性

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、当面、DCF分析による担保不動産価値評価が有効であり、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認識が示された。

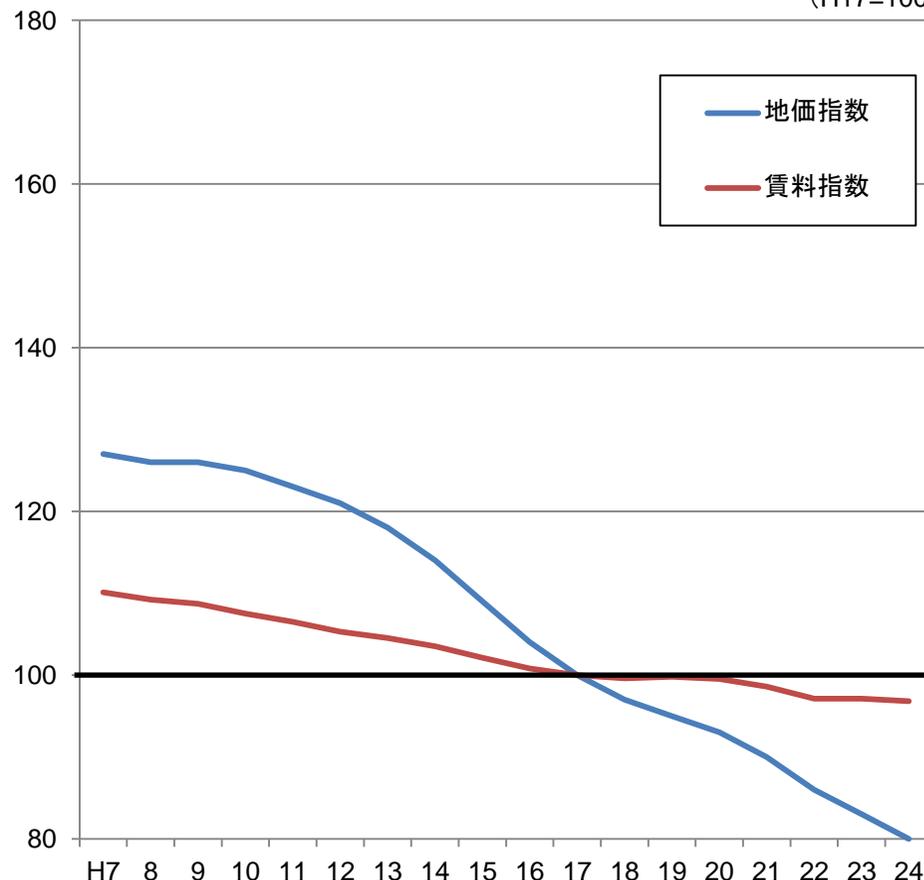
(指数) 住宅地の地価指数と賃料指数の推移 (三大都市圏)

(H17=100)



(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)

(H17=100)



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、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のが現状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

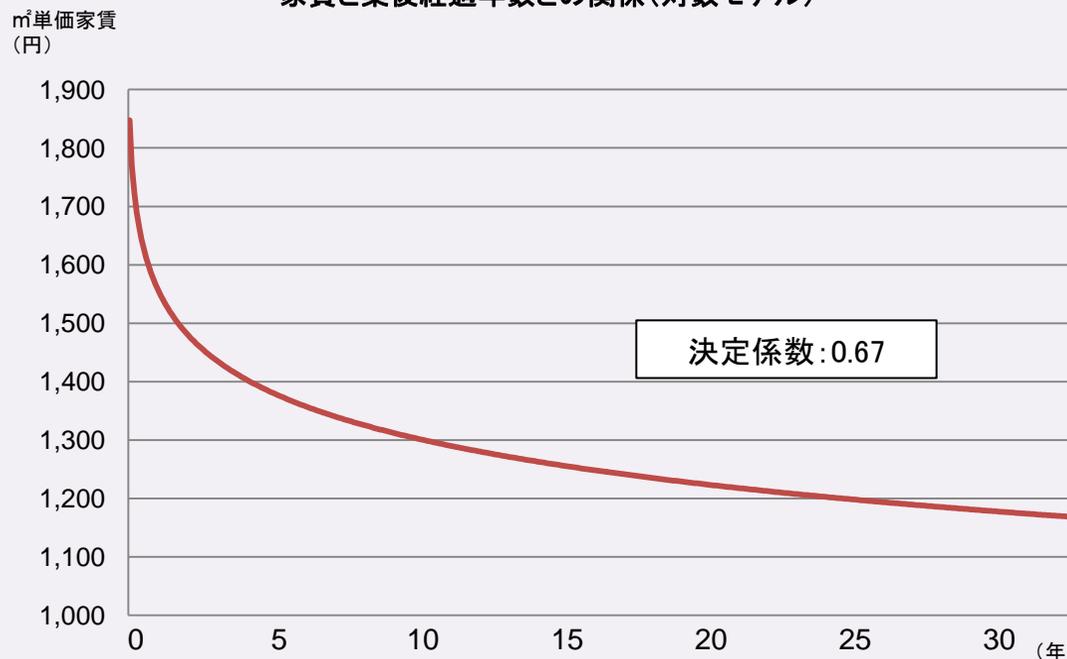
<手法>

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。

家賃と築後経過年数との関係(対数モデル)



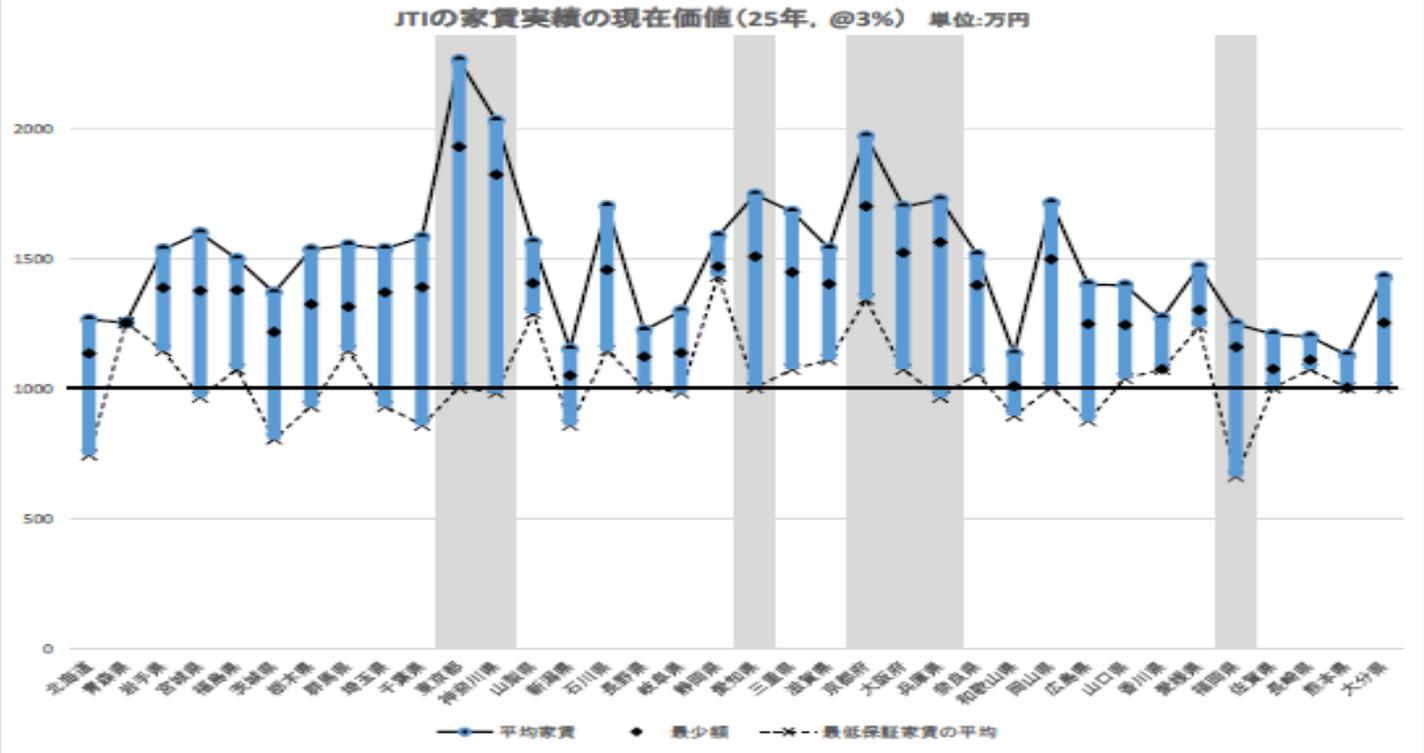
注: 今回の分析には東日本レイズの成約賃料データを用いている。このデータは必ずしも賃貸住宅市場における全データを網羅的に用いているものではないこと、成約データに限定していることなどから、セレクトバイアスの問題が考えられ、賃貸住宅市場全体を説明しているとは言い切れない面がある。

(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

・家賃水準は、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は、DCF分析を用いて評価を行うと、ほとんど全ての地域で1,000万円を超えているなど、現時点においては、住宅は売却するよりも賃貸の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＞

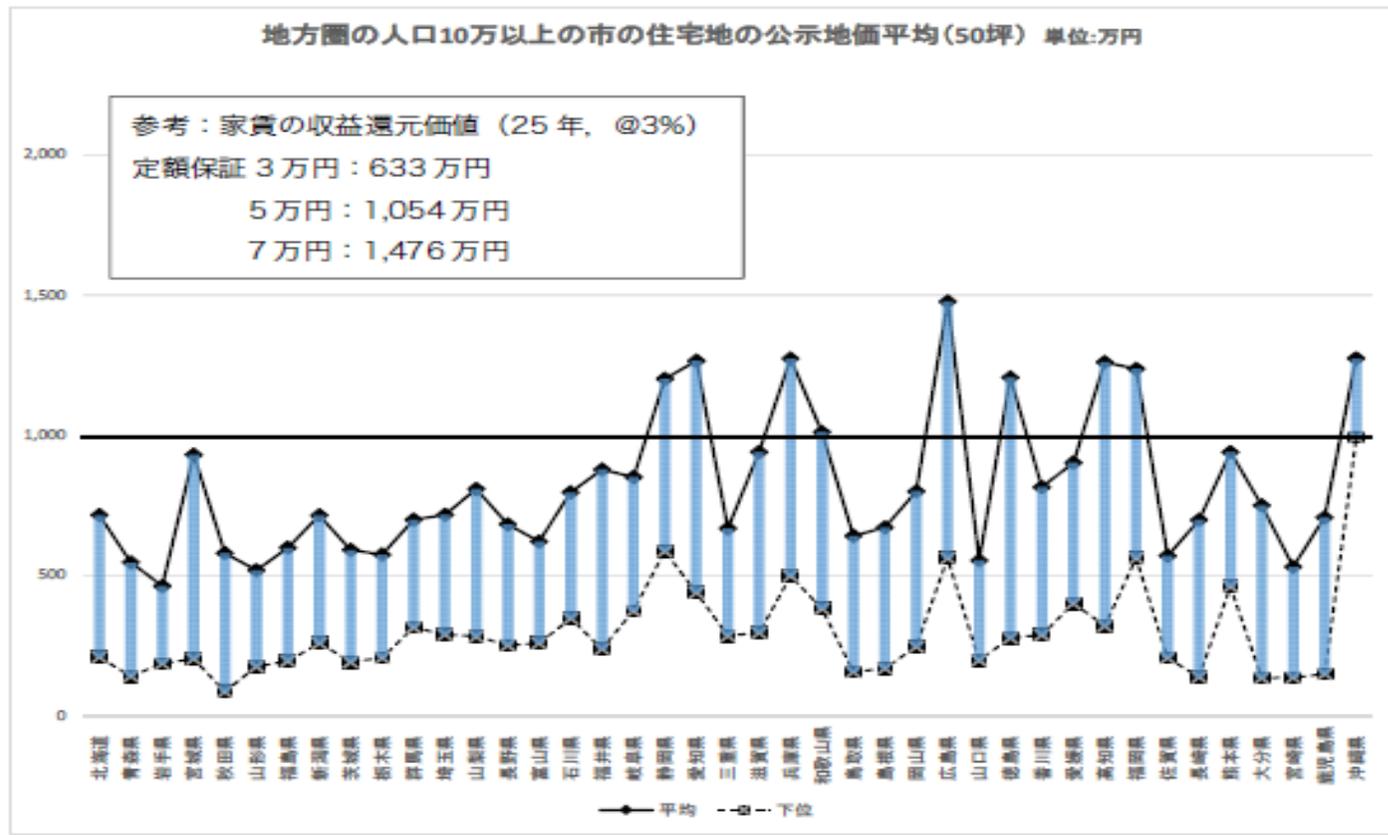
・地方圏の人口10万人以上の市について、公示地価平均を基に、50坪当たりの地価平均を算出。

＜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分析を用いた新型住宅ローン(残価設定型住宅ローン)

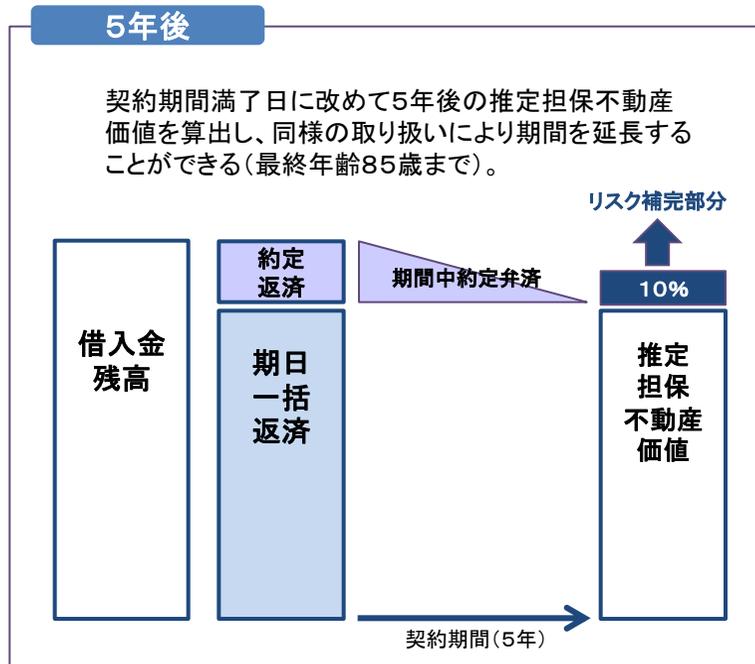
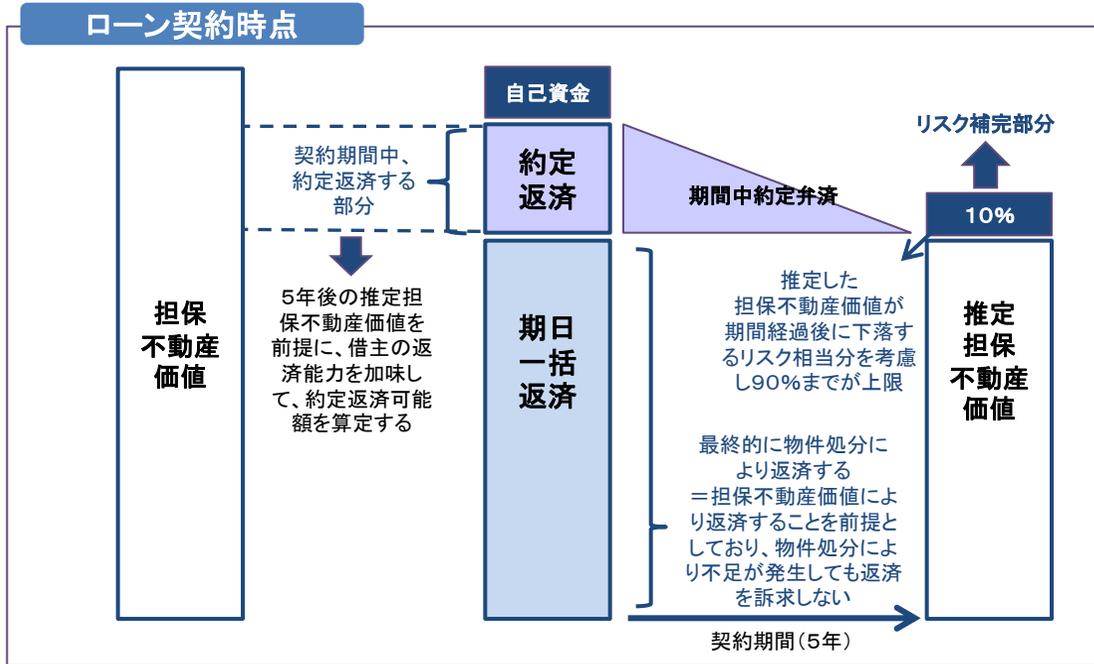
- ・民間研究機関と金融機関が有志で検討している金融商品として、資産価値活用型のローンがある。マンションについては、DCF分析を用いて将来の担保不動産価値を予測し、ローンの借入額と一定期間後の担保不動産価値の差額のみを返済する「残価設定型住宅ローン」などの商品化に向けた具体的な検討が進んでいるとの紹介があった。
- ・今後、マンション向けの金融商品が先行して開発され、DCF分析を用いた担保不動産価値の評価手法が定着することにより、戸建住宅でもDCF分析を用いて担保不動産価値を算出できるようになる可能性があるとの指摘があった。

残価設定型住宅ローンについて

5年後の推定担保不動産価値をDCF分析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5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、5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。

DCF分析による担保不動産価値の算出においては、当該価値は中長期に維持されることが推定されるため、「自己資金＋約定返済」部分が少額にて住宅を購入することができる可能性がある。また、所有者が物件をメンテナンスして、5年後の推定担保不動産価値を高めることにより、約定返済部分が少なくなるため、物件価値を維持しようと努力する動機付けとなる。

(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

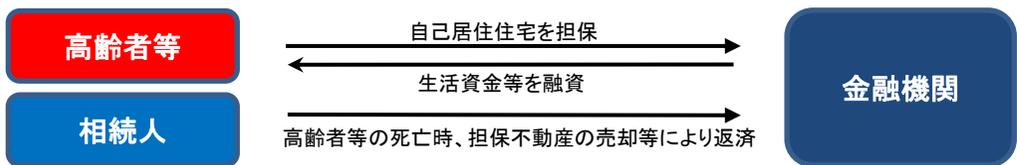


リバースモーゲージ(極度型)

・大手銀行も参入を開始したリバースモーゲージが普及する可能性とそのための課題について議論を行った。建物が使用価値に応じて適切に評価された場合、リバースモーゲージの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を高めるものと考えられるとの認識が示された。

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。

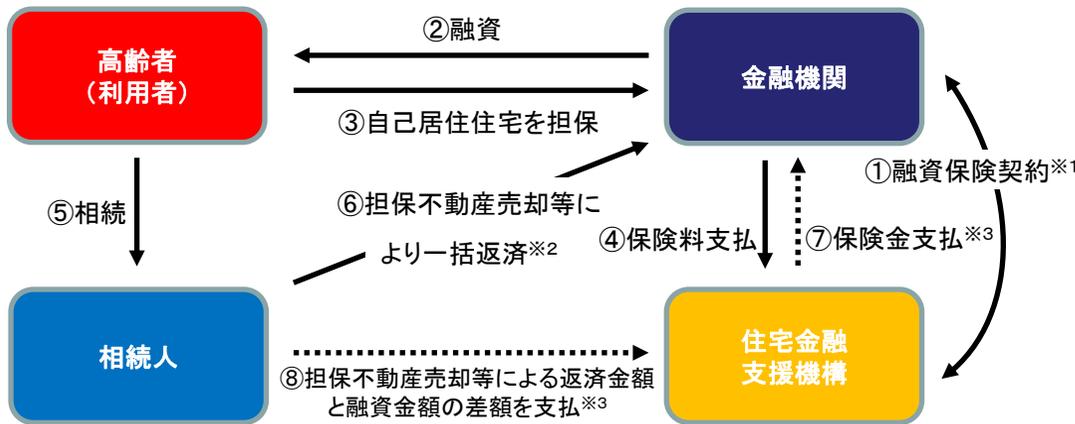
■日本の金融機関のリバースモーゲージ(極度型)商品概要

主体	利用対象者	利用用途	担保	融資限度額
A銀行	60~80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%
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、東京・神奈川・千葉・埼玉、大阪市、京都 市、神戸市のマンション	戸建住宅は土地評価額の80%(マンションは50%)以内 500万円以上1億円(マンションは5,000万円)以内
C銀行	55歳以上(終身)、東京都	自由	戸建住宅のみ 土地評価額4,000万円以上	貸越極度額は1,000万円以上2億円以内、かつ、土地評 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

・大手銀行も参入を開始したリバースモーゲージが普及する可能性とそのための課題について議論を行った。建物が使用価値に応じて適切に評価された場合、リバースモーゲージの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を高めるものと考えられるとの認識が示された。

■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
資金用途	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っては、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。

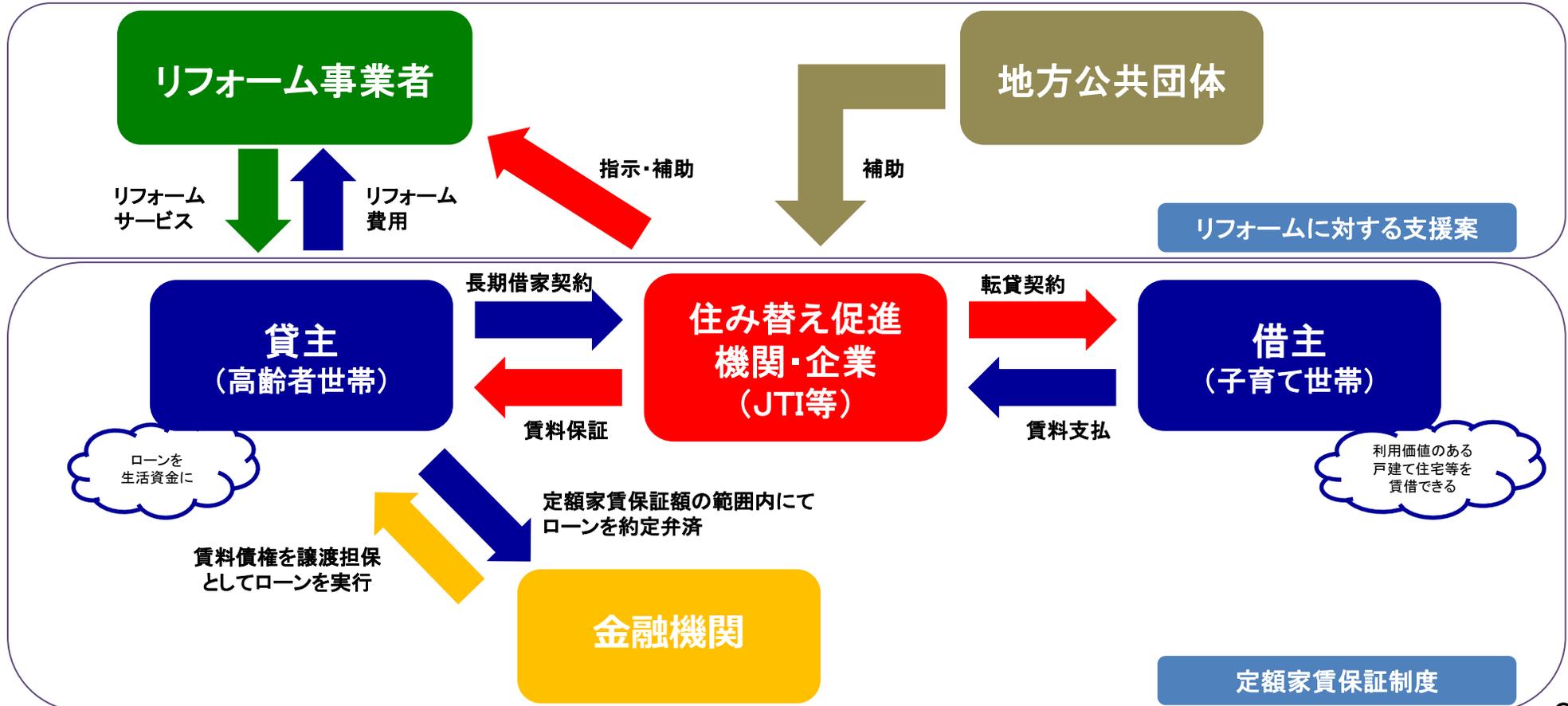
■住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ商品概要

主体	利用対象者	利用用途	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①②のいずれか低い金額であり、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社の条件の範囲内であること ①リフォーム工事代金 ②担保評価額の50%	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への入居一時金	東京・神奈川・千葉・埼玉にある自己所有住宅	100万円以上1,500万円以内で下記①～③の最も低い金額 ①リフォーム工事代金または入居一時金 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社の条件を満たす金額	H26年2月

高齢者が保有する住宅を活用したリバースモーゲージ及びリフォーム促進策の提案①

- ・高齢者等が保有する資産を活用したリバースモーゲージの普及について考える際、多様な商品形態を想定すべきである。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が極めて重要であり、これらに対応するために賃料収入に基づく金融商品を開発できないかについて議論が行われた。
- ・(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)の最低家賃保証を前提として、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。
- ・また、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、住宅の貸し手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。

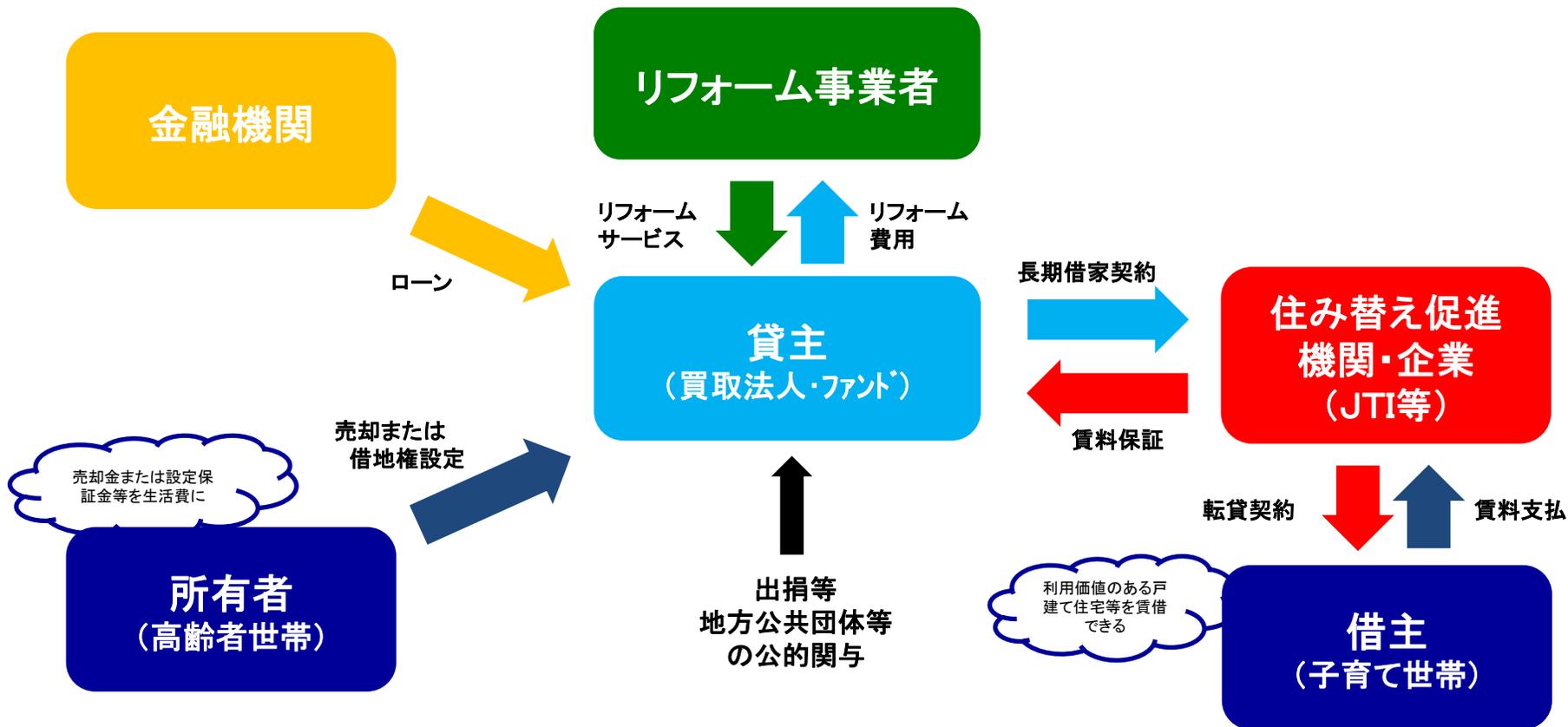
＜提案されたスキーム例＞



高齢者が保有する住宅を活用したリバースモーゲージ及びリフォーム促進策の提案②

・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＞



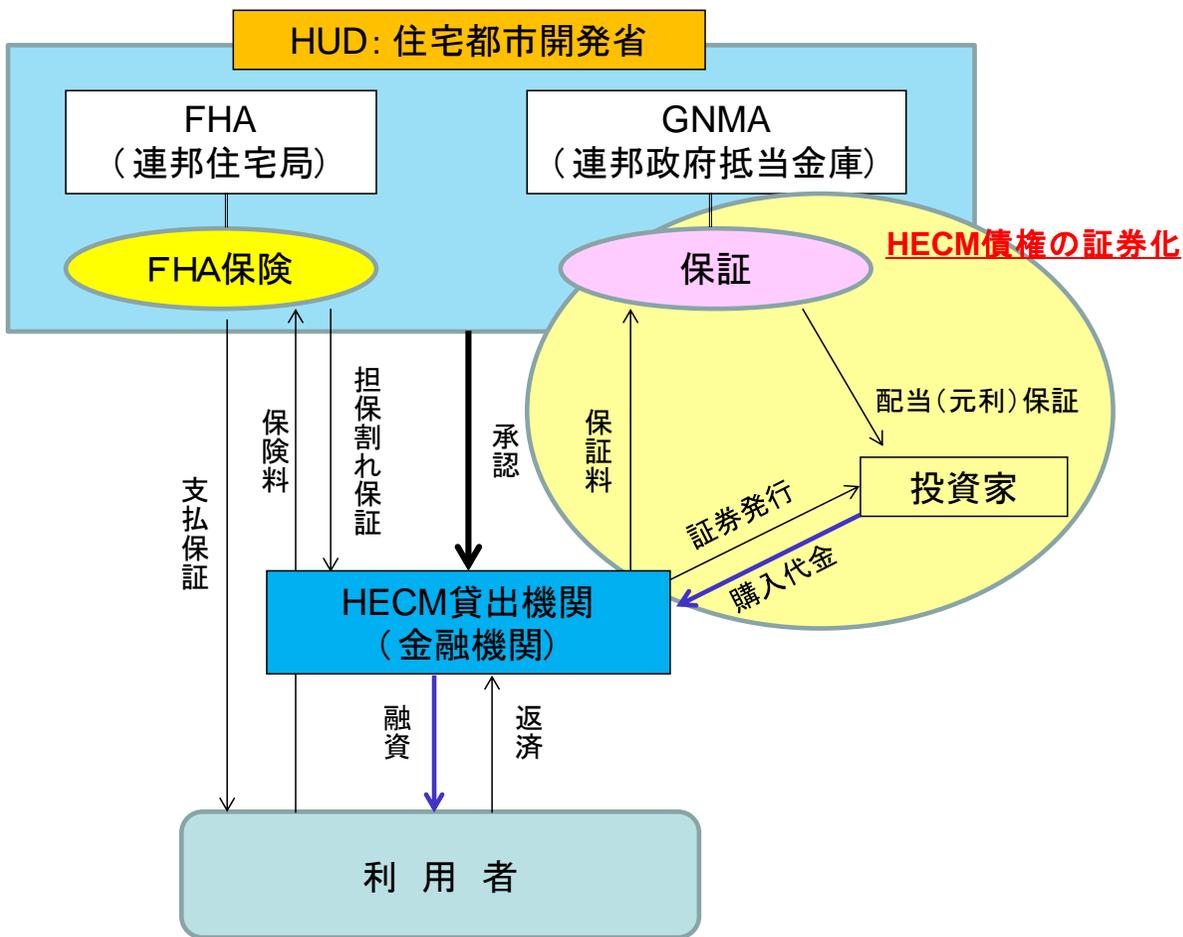
※買取法人・ファンド出資者の想定

- ①沿線エリアの価値を維持しようとする鉄道、宅地開発業者
- ②空き家対策を行う地方公共団体 等

金融商品における官民によるリスク分担のあり方

- ・金融機関だけでリバースモーゲージにおける3大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による関与を組み入れて、リスク分担も検討すべきであるとの議論がなされた。
- ・また、これら3大リスクに関しては、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出された。

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

割賦販売法の規制を踏まえた提携ローン(仲介型)

・金銭消費貸借契約とリフォーム工事請負契約との間に「密接な牽連関係」が認められれば割賦販売法の規制が課されるが、「密接な牽連関係」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。
 ・一方で、宅建業者及び検査業者等のリフォーム業者以外の主体が窓口となってリフォームローンを販売する場合には「密接な牽連関係」が認められない可能性があり、今後、当局が解釈の明確化を行うことで、割賦販売法が目的とする消費者保護は十分に確保しながら、リフォームローンの実施に当たって適切に事業者が連携することが期待されるとの議論がなされた。

割賦販売法について

(1)「個別信用購入あっせん」の定義

金融機関と販売業者等との提携ローンは、「個別信用購入あっせん」に該当する。「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、
- ④2ヶ月を超えて当該額を受領する。

(2)「密接な牽連関係」について

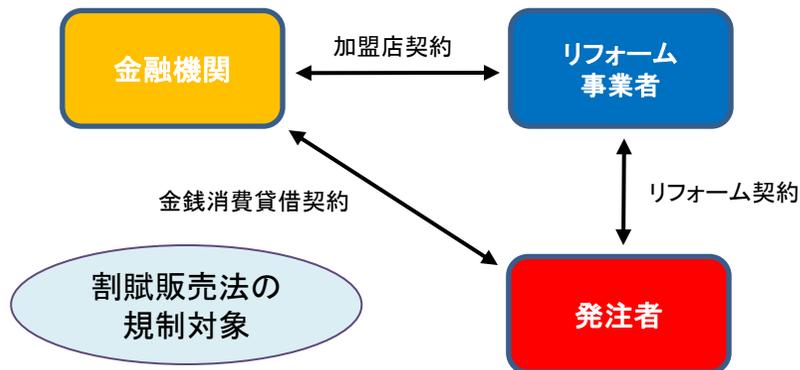
特定の販売業者等によるモノの販売やサービスの提供を条件としたものであるかどうかは、金銭消費貸借契約と販売契約等との間に「密接な牽連関係」があるか否かによって決まる。

つまり、「密接な牽連関係」があると認められた場合には、その提携ローンは「個別信用購入あっせん」に該当、割賦販売法の規制対象となる。

提携ローン(通常型)

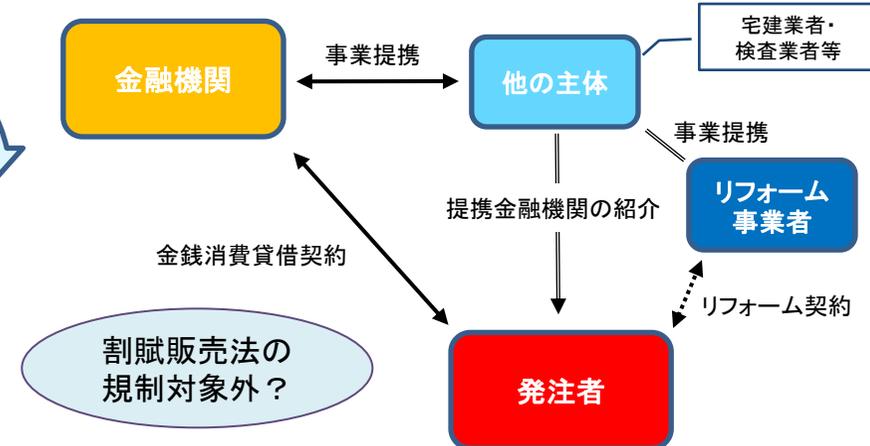
金銭消費貸借契約とリフォーム契約間に「密接な牽連関係」が認められ、「個別信用購入あっせん」に該当。

→金融機関は、割賦販売法上の規制下に置かれ、リフォーム事業者への調査義務等が発生する



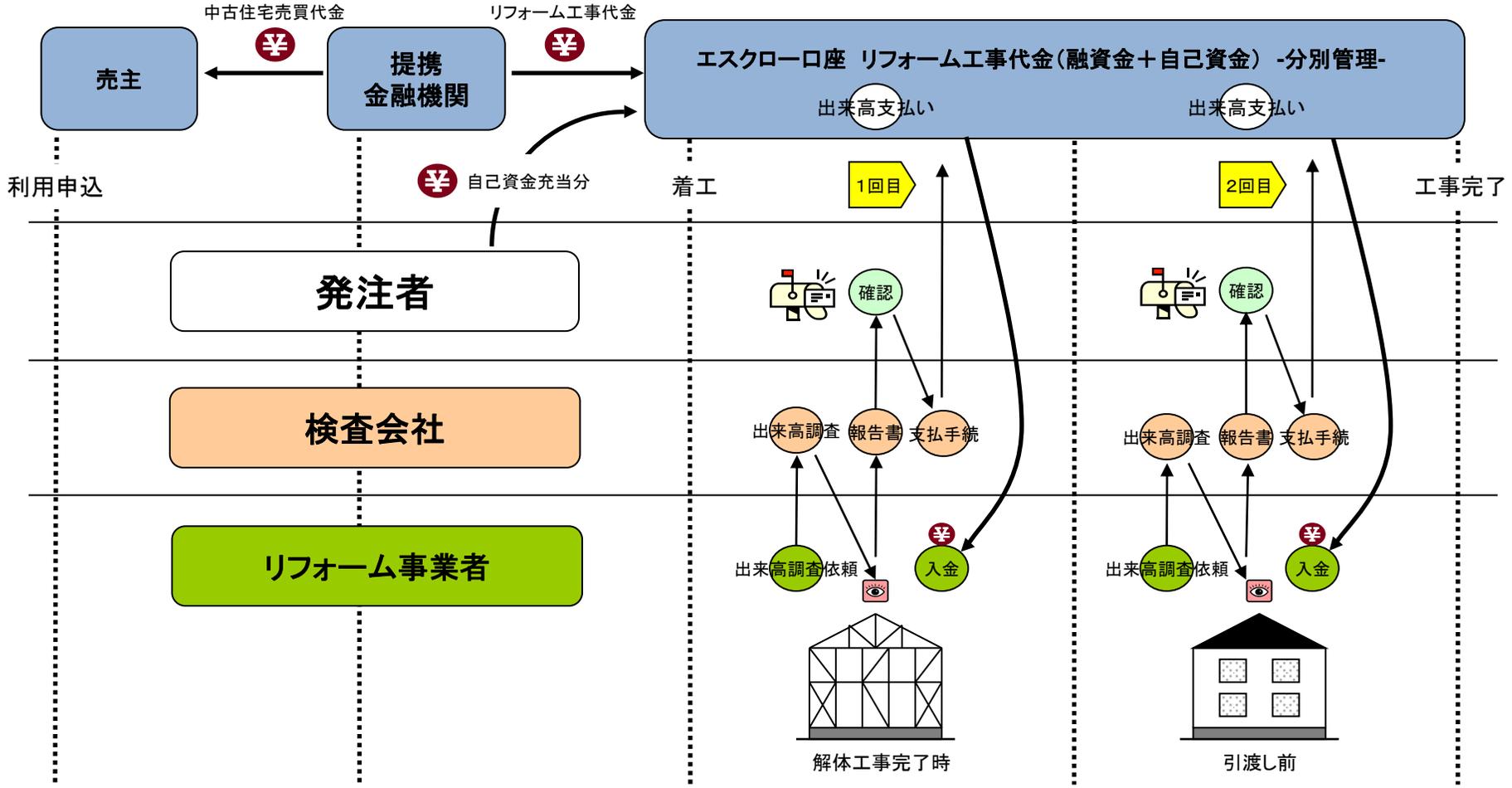
提携ローン(仲介型)案

下図のように、リフォーム事業者以外の主体が発注者への窓口機能を果たすことにより、金銭消費貸借契約とリフォーム契約間に「密接な牽連関係」が認められない可能性がある。



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提供されている。当該商品においては、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るため、中古住宅購入時に売買代金とリフォーム工事代金を一括して融資する商品(リフォーム一体型ローン)の提供が可能となっているとの紹介があった。



リフォーム工事の信頼性確保

・金融機関がリフォームローンを融資する際、リフォーム工事の信頼性を判断するのが困難であるため、リフォーム工事の適正化を図ることが必要であるとの指摘があった。そのため、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターで見積のチェックを行っているほか、適正なリフォームを推進する方策等について、現在国土交通省においても検討中であるとの紹介があった。

■リフォーム工事の信頼性確保((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの無料見積チェックサービス)

消費者

(例えば)

- 「□△工事一式」とかよくわからない項目が多い
- 悪質請求じゃないかしら

○○改修工事	
1. □□工事一式	¥〇〇〇〇
2. △×工事一式	¥〇〇〇〇
3. 雑経費	¥〇〇〇〇
4. 特別割引	¥-〇〇〇〇
総計	¥〇〇〇〇〇

電話相談
見積書等送付



助言

(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、リフォーム事業者から提示された見積について電話での無料相談を受け付ける。

【相談内容】

(1) 見積の項目・形式についての相談

- ・不明瞭な項目や二重計上等がないか
- ・見積や図面に記載の工事内容は希望と合っているか 等

(2) 見積金額についての相談

- ・一般的な相場に対して極端に高額な請求ではないか 等

(3) 工事途中の追加費用についてのアドバイス

- ・追加工事の費用負担について確認したか 等

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、金融機関やファンド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について議論された。この手法を活用すれば、空き家所有者の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出された。

■ 民法(抄) 第303条(先取特権の内容)

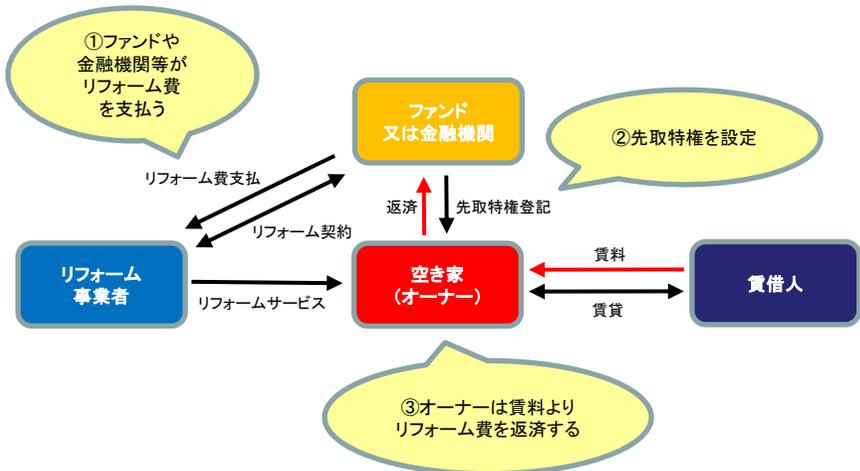
先取特権者は、この法律その他の法律の規定に従い、その債務者の財産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

<提案されたスキーム例>

空き家活用型案

■ 想定事例

リフォームが必要なものの、オーナーにリフォーム資金がなく空き家となっている物件にリフォームを施し、賃貸物件として活用



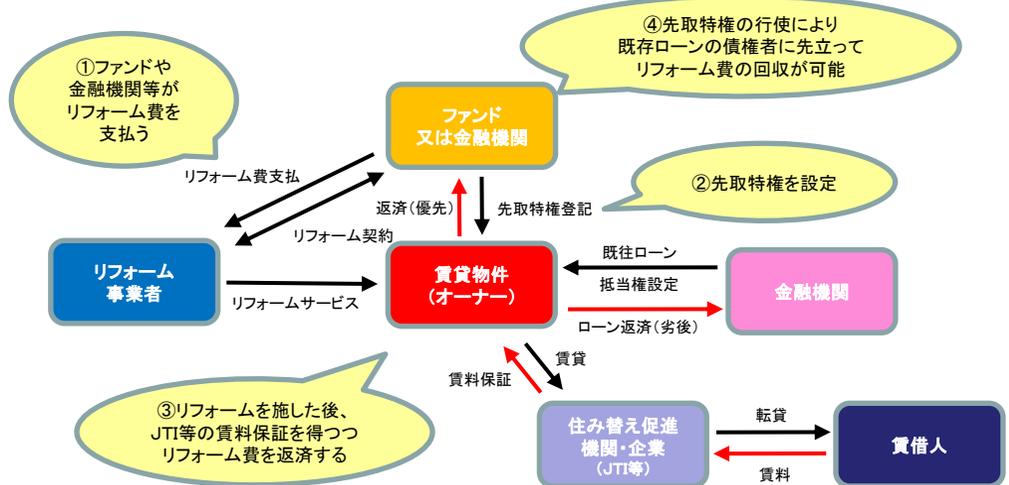
■ 効果

オーナーの手元資金支出なくリフォームが可能であり、空き家をリフォームすることで、キャッシュフローを生む物件として活用可能

賃貸物件再生型(賃料保証型)案

■ 想定事例

賃貸物件の稼働率が低下し、月々のローンの返済が全額は困難な物件(抵当権実行には至らない)にリフォームを施し、キャッシュフローを改善



■ 効果

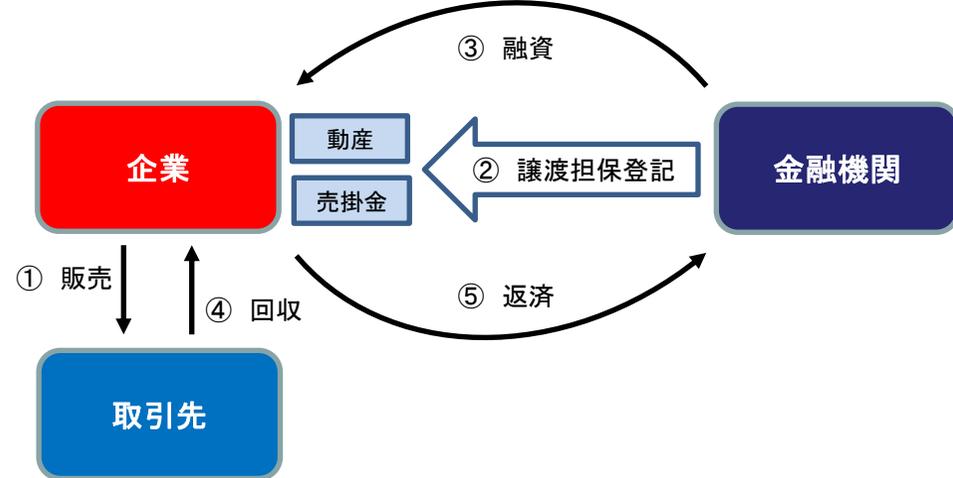
- ・オーナーの手元資金支出なく修繕が可能であり、リフォームすることで物件のキャッシュフローが改善
- ・既存ローンの債権者としては、追加融資なくローンが完済される可能性があり、担保処分以外の不良債権処理の一手段となる

買取再販における新たな融資形態の可能性

・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
地域金融機関	47	131	358	585	617	669	1,205	1,929

(億円)

(金融庁「金融庁の1年」より)