

## 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書」(案) 概要

## 開催の経緯

・中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、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。

## 問題意識

・我が国の住宅は、建物の一律の経年減価(木造戸建て住宅は築後20年で価値ゼロとする取引慣行)等により、我が国全体で見ると、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失(国全体で500兆円以上、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円)。住宅資産の価値増大・流通促進により、消費や投資の拡大による経済の好循環が実現。

・中古住宅・リフォーム市場の活性化により、住まいの選択肢が広がり、ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えが可能に。住み替えの円滑化により、適切に維持管理された良質な住宅が長く大切に引き継がれていく社会が実現。

## 1. 建物評価の改善と市場への定着

## (1) 中古住宅の建物評価の現状と課題

【例】・我が国の木造戸建て住宅・RC造の住宅の建物評価の現状と課題

## (2) 新たな建物評価指針の市場への定着

【例】・宅建業者による価格査定(建物評価指針の考え方を反映した「戸建住宅価格査定マニュアル」)の改訂、取引実務における普及に向けた検討等)

・不動産鑑定士による評価実務の改善(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と評価実務の改善等)

・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

## 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

## (1) 所有者等による住宅の適切な維持管理の促進

【例】・住宅の適切な維持管理の重要性、現状と課題  
・住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備

## (2) インспекション(建物検査)の普及

【例】・インспекションの普及に向けた課題・プロセス  
・インспекションが普及した時の将来像

## (3) 中古住宅流通における事業者間連携の推進

【例】・パッケージ商品(インспекション、価格報告書等)の開発等のビジネスモデルの紹介・提案

## (4) 不動産ポータルサイトの役割

【例】・不動産ポータルサイトの情報が消費者・事業者の意識・行動に与える効果、消費者ニーズを踏まえた検索項目の改定の方向性

## 3. 中古住宅市場活性化に資する金融面の取組

## (1) 中古住宅市場活性化に向けた金融の円滑化

【例】・中古住宅購入に伴う住宅ローンの課題  
・リフォーム一体型ローンの現状と課題

## (2) リバースモーゲージの普及可能性

【例】・リバースモーゲージのリスクに関する検討  
・リバースモーゲージの普及に向けた検討

## (3) DCF分析による担保不動産価値評価を活用した新たな金融商品の開発

【例】・DCF分析による担保不動産価値評価の有効性  
・残価設定型ローンの商品化に向けた検討

## (4) 中古住宅市場活性化に資する金融に関する新たな試み

【例】・先取特権登記を活用したリフォームの推進

## 4. 戸建て賃貸住宅市場の活性化

【例】・借主負担DIY型賃貸の普及等による戸建て賃貸住宅市場の活性化

## 5. 地域政策との連携

【例】・地方銀行と地方公共団体との連携による定住促進のためのローン商品の開発

## 今後の取組の方向性

本ラウンドテーブルにおける議論を踏まえ、引き続き、関係者の現状認識・問題意識を共有することを目的として、必要に応じて随時「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、関係者が相互に役割分担と連携を図りながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移す。