

○中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

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、率直かつ自由な意見交換を実施する場として、平成25年9月に設置。平成26年3月に、平成25年度における議論を踏まえた報告書を取りまとめ。

○個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会

個人住宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引のルールや指針が整備されておらず、市場の形成は不十分な状態であることから、住宅の適切な管理や賃貸流通の促進を通じた賃貸住宅市場の整備等を目的として、平成25年9月に有識者による検討会を設置。

平成26年3月、所有者(貸主)と利用者(借主)双方のニーズや懸念事項に対応した個人住宅の賃貸流通に資する指針(ガイドライン)を作成。

○空家等対策の推進に関する特別措置法(議員立法として法案検討中)

適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の深刻な影響を及ぼしていることを背景として、空き家に関する施策を総合的に推進するため、

- ・国による基本指針の策定や市町村による計画の策定
- ・市町村における空き家への立入調査権限の付与、所有者把握のための税情報の内部利用
- ・著しく保安上危険、著しく衛生上有害、著しく景観を損なっている等の空き家に対する除却、修繕等の措置の指導・助言・命令

等が規定されるとのこと。

現在、今年度秋の臨時国会への提出をめざし、法案が検討されている。

1. 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

開催の経緯 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」の報告(平成25年6月)等を踏まえ、中古住宅・リフォーム市場の拡大・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、建物の経年減価(木造戸建住宅は約20年で価値ゼロ)等により、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(国全体で約500兆円、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・流通が進めば、消費や投資の拡大による経済の好循環の実現が期待できるほか、住み替えの促進等により、高齢者、子育て世帯等のライフステージに応じた適切な住居の確保が促進される。

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

○新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着

- ・新たな建物評価指針(平成25年度策定)を不動産市場・金融市場に定着させるためには、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。
- ・宅建業者及び不動産鑑定士の対応を踏まえつつ、金融機関における担保評価のあり方の見直しを検討していくべき。
- ・リフォーム等の結果を反映した「実質的経過年数」により、住宅の「使用価値」を適切に消費者に伝えることが望ましい。

○中古住宅流通における事業者間連携のあり方

- ・取引時に中古住宅が適切に評価される環境が整う中で、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、値引きの理由とすることが定着することで、買主にとって住宅の質の安心につながる可能性を期待。
- ・事業者間連携によるパッケージ商品の開発等のビジネスモデルの紹介・提案。

2. 新たな金融商品の設計の可能性

○新たな住宅金融商品の設計に即したDCF分析による担保評価のあり方

- ・新たな住宅金融商品の設計に当たっては、地価に比べて地域差が少なく、経年による変化が小さい賃料をベースにしたDCF分析による担保不動産評価が有効であることを認識。

○リバースモーゲージ等の高齢化社会に対応した金融商品設計の可能性

- ・新たな建物評価が定着し、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が増大。
- ・保険、賃料保証、証券市場の活用等によるリスク分担のあり方についても検討すべき。

○リフォームローン、リフォーム一体型ローンの改善の可能性

- ・割賦販売法改正(平成21年)に伴いリフォームに係る提携ローンの実施が困難となっており、リフォーム一体型ローンの活用を容易にする手法を含め、一層の取組が必要。

3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性

○買取再販事業における新たな融資形態の活用

- ・買取再販事業において、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。

今後の取組の方向性

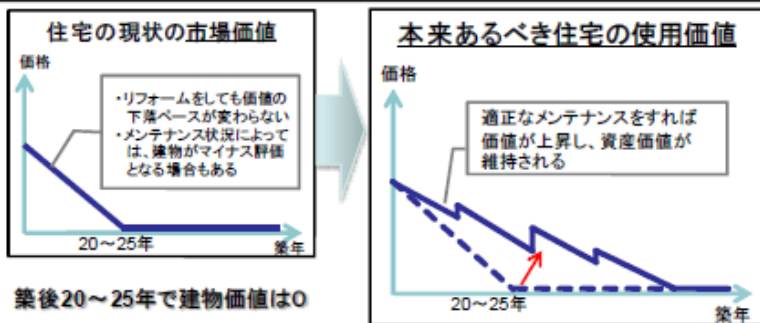
- 参加機関は、報告書を踏まえ、相互に連携しながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移していく。
- 平成26年度は、平成25年度の議論を深掘りするほか、以下の論点についても、より具体的な方策の検討を目指す。
 - ①建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関における実務の改善
 - ②証券化市場を含む金融二次市場等を活かした中古住宅関係金融商品の設計
 - ③戸建て賃貸住宅市場、地域政策(空き家対策、住宅地再生)との連動によるビジネスモデルの構築

(資料)「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成25年度報告書概要」(国土交通省)

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

委員会における検討事項

- 現在、中古戸建て住宅については、流通時の評価の際に主に原価法が用いられているが、その運用にあたっては築年数のみを基準とする評価（築後20～25年で建物価値をゼロとみなす）が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い。
- また、リフォームやリノベーションによる住宅の使用価値の増分に関する客観的な指標がなく、取引における市場価格や金融機関の担保価値にリフォーム部分が必ずしも適正に反映されていない。
- 本委員会においては、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」報告書において示された方向性を踏まえ、内外装・設備の補修等による使用価値向上を含めた住宅の実態上の使用価値を適正に反映できるように、原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善のあり方を検討し、中古戸建て住宅取引の関係者が共通の基準として参照できるように指針としてとりまとめる。



委員

<座長>

吉田 倬郎 工学院大学 建築学部 建築学科 教授

<委員>

市川 三千雄 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事

小松 幸夫 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授

中北 均 (一社) 不動産流通経営協会 運営委員会 委員長

中島 正夫 関東学院大学 建築・環境学部 教授

中城 康彦 明海大学 不動産学部 教授

北條 誠一郎 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 委員長

<オブザーバー>

(一財) 建設物価調査会、(独) 建築研究所、(公財) 不動産流通近代化センター、国土交通省土地・建設産業局企画課、住宅局住宅生産課、国土技術政策総合研究所

<事務局>

国土交通省土地・建設産業局不動産課、住宅局住宅政策課、(一財) 日本不動産研究所

新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着のあり方

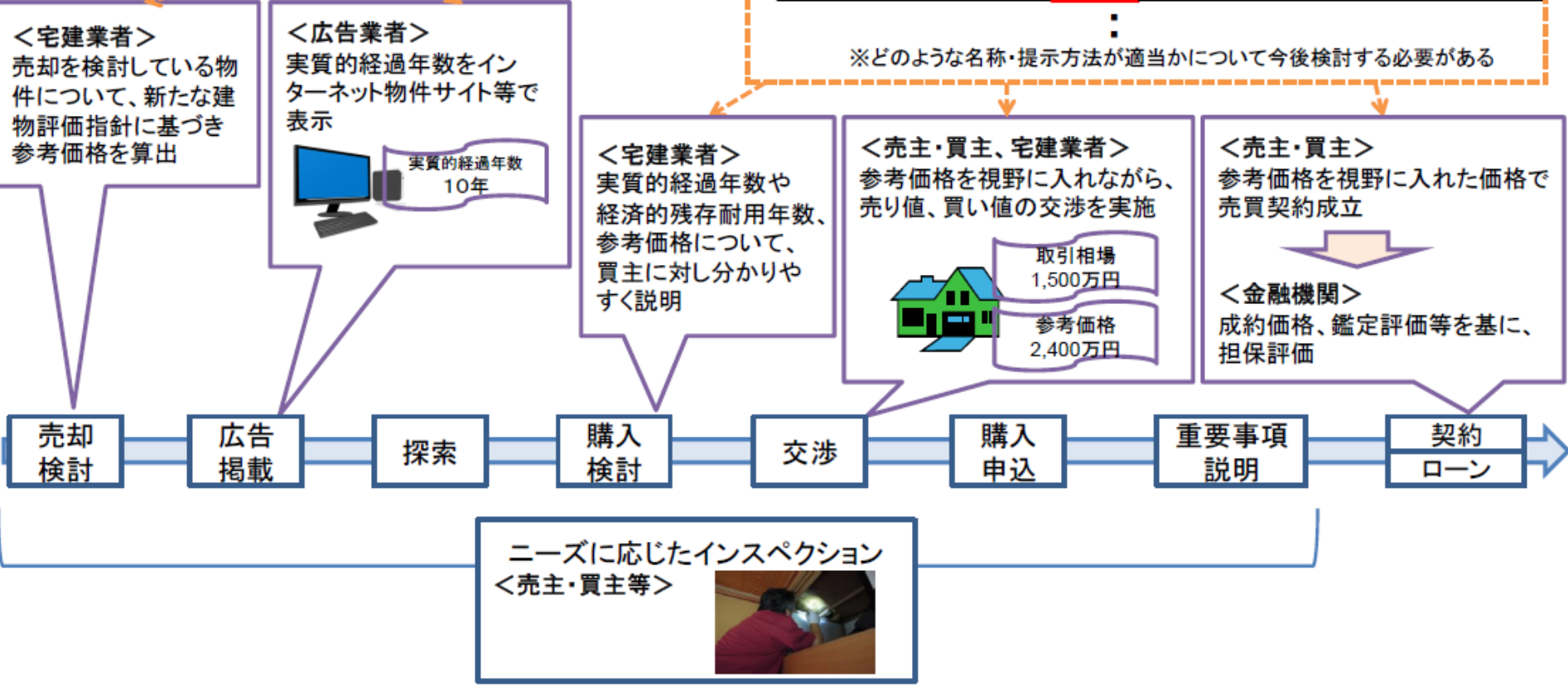
・新たな建物評価指針について、インターネット等による広告の出し方、宅建業者の説明、鑑定評価、金融機関での活用のあり方を含め、一連の取引フローを見据えつつ、不動産市場・金融市場への定着のあり方を検討するべきではないか。

住宅売買時の取引フローにおける活用イメージ

アウトプットのイメージ(※)

I. 評価結果			
1	参考価格 <small>(新たな建物評価指針に基づき算出)</small>	¥24,000,000-	(価格判定の基準日 平成26年3月27日)
2	建物の実質的経過年数	10 年	(経済的残存耐用年数：40年)

※どのような名称・提示方法が適当かについて今後検討する必要がある



地域政策(空き家対策、住宅地再生)との連動によるビジネスモデルの検討

・住宅団地の戸建て住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に伴い、空き家の増加が見込まれる中、既存住宅の流通又は賃貸化に資する取組(※)等について、金融機関との連携可能性があるか。

(※)国土交通省における取組例:住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(平成25~27年度)

概要

空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援。

<応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

- ①空き家又は空き家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務に要する費用 [限度額2,000万円]
- ②既存住宅インスペクション費用 [限度額10万円/戸]
- ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費用 [補助率: 1/3、限度額100万円/戸]
- ④生活利便施設の整備費 [補助率: 1/3、限度額500万円/施設]

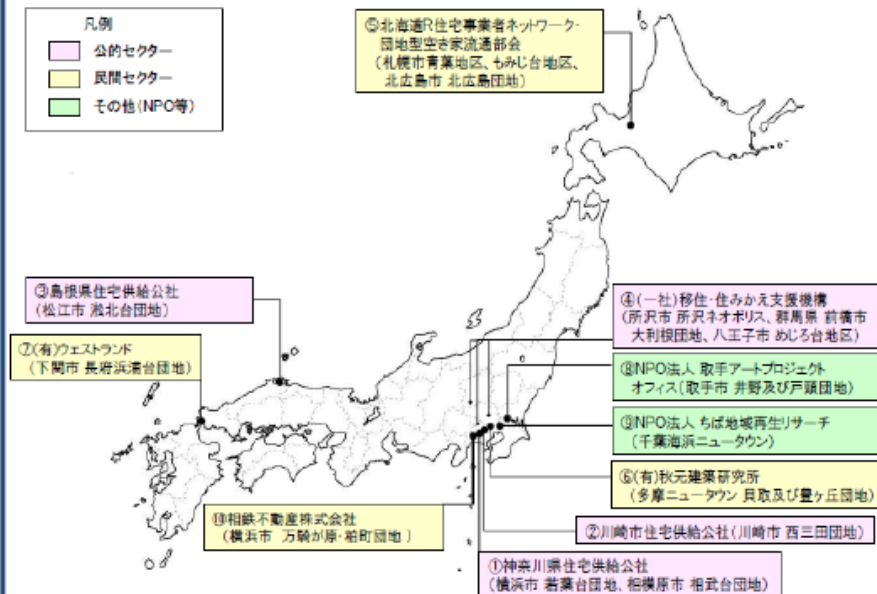
●対象地域イメージ

空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



平成25年度事業採択地区

- 凡例
- 公的セクター
 - 民間セクター
 - その他(NPO等)



戸建て賃貸住宅のリフォームを促進する方策の検討

- ・中古住宅を賃貸するに当たって、売主・貸主の両当事者にとって住宅の質に対する不安がある。
- 借主DIY型の活用を含め、貸主側の負担感を軽減しつつ、適切なリフォームの実施により住宅の質の向上を図っていくための方策を検討する必要があるのではないか。

中古住宅(個人住宅)を賃貸する当事者の住宅の質に対する意識

- 貸主サイド
 - ・自宅として使用してきており、相当のリフォームをしなければ借り手が見つからず、相場並みの賃料確保ができるのか不安がある。
- 借主サイド
 - ・賃貸用でない住宅は、設備・内装が老朽化し、不具合が多く、入居後の修繕費用や原状回復費用が予測できず不安がある。

借主DIY型の活用

- 貸主のメリット
 - ・手間をかけず、現状で貸すことが可能であり、費用支出が小さい。
 - ・借主が自費でDIY等を行うため、長期間の居住希望が予想され、安定した賃料収入確保が期待できる。
 - ・設備や内装等の価値が向上した状態の住宅として戻るため、次に賃貸募集する際に家賃を高く設定できる可能性がある。
- 借主のメリット
 - ・自分の好みの設備入替や模様替えにより、持家と同じ感覚で居住することが可能。
 - ・修繕やDIY費用投下の分、近隣相場より安く借りることが可能。
 - ・自らが修繕する場合、業者等との交渉でコストダウンが可能。
 - ・DIY実施箇所は原状回復義務が免除されるため、追加費用が発生せず、退去時のトラブル回避が可能。

【論点】

借主DIY型の活用を含め、貸主側の負担感を軽減しつつ、適切なリフォーム実施により住宅の質の向上をどのように図るか。

①転貸スキームの活用による賃料からのリフォーム費用回収

- ・転貸スキームを戸建て賃貸で活用する場合、リフォームを転貸する企業が費用負担しつつ、賃料から優先弁済する仕組みが構築できないか。(実務上、又は法制上の課題抽出)
- ・上記の場合、リフォーム費用に対する融資の利用可能性があるか。

②空き家リフォームによる利活用促進策の検討

- ・先取特権の活用、補助等を含め、空き家等をリフォームして賃貸市場に提供する手法の検討

2. 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会

個人住宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が整備されておらず、市場の形成が不十分な状態であるため、平成25年9月に、国土交通省において有識者の検討会を設置。最終報告書を取りまとめ、個人住宅の賃貸流通に資する指針(ガイドライン)、ガイドブックを作成した。

報告書(平成26年3月)

I. 取組み推進ガイドライン

情報提供や相談窓口の整備など、所有者(貸主)と利用者(借主)双方のニーズや懸念事項に的確に対応するため、地方公共団体や地域の事業者が連携して取り組むべき対策をまとめた指針。

II. 賃貸借ガイドライン

個人が自宅等を賃貸化して事業を営むために、法制度や契約に関する一定の知識やノウハウが求められることから、これまで事業経験のない住宅所有者でも、少ない負担で円滑に個人住宅の賃貸化(C to C)が行いやすくなるための指針。

III. 管理ガイドライン

個人住宅の管理を促し、良好な住宅ストックとして確保されるとともに、住宅所有者が適切に管理サービスを選択できるよう、契約時の留意事項や管理内容を定めた指針。

個人住宅の賃貸活用ガイドブック(平成26年3月作成)

「賃貸借契約」と「住宅管理」を中心に、空き家を活用するための工夫を紹介



適切な管理が行われぬ空き家は、防災、防犯、衛生、景観など環境面で地域の大きな問題となっています。ちょっとした工夫で「空き家」を有効利用している事例が全国にはたくさんあり、地域活性化につなげている事例もあります。このパンフレットは、「賃貸借契約」と「住宅管理」を中心に、空き家を活用するための工夫を紹介する「知恵袋」です。

国土交通省住宅局住宅総合整備課

