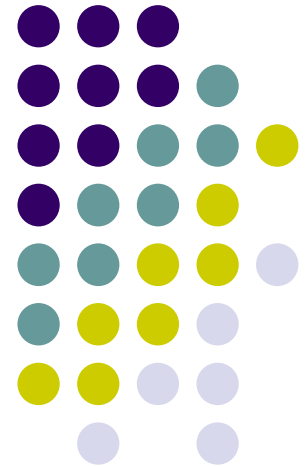


中古住宅取得費用と リフォーム費用に関する 住宅ローンの現状

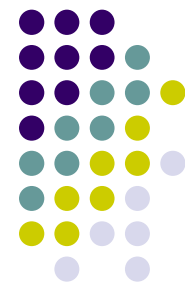
株式会社生活設計塾クルー 取締役
ファイナンシャルプランナー
深田晶恵





本日の内容

1. 中古住宅・リフォームに関する銀行等へのアンケート結果
2. アンケートとヒアリングからの現状分析



金融機関にアンケートを実施

中古住宅向け住宅ローンと、リフォーム済み物件向け住宅ローンに関して、以下の金融機関にアンケートを実施。回答時期は、2012年4月5～9日

【銀行8行＋住宅金融支援機構】

三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、中央労働金庫、三井住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、ソニー銀行、住宅金融支援機構

●アンケートの内容は次ページより

Q1 中古住宅の担保評価について

1-1 売買金額が3000万円の中古物件に対して、最大何%まで住宅ローン(金利優遇のあるローン)の対象となりますか？(借りる人の条件など、他の条件は満たしているものとして)

ア)100% イ)80% ウ)それ以外

1-2 中古物件の担保評価は、新耐震基準以降に建てられたかどうかで、評価額に違いがでるのでしょうか。

ア)違いはない イ)違いはある (違いがある場合、旧耐震基準の建物の評価はどの程度低くなりますか？)

Q2 中古住宅取得時に買い主がリフォームする場合について

2-1 「物件価格1000万円＋リフォーム費用1000万円」のケースでは、住宅ローン(金利優遇のあるローン)の対象となるのはいくらですか？(借りる人の条件など、他の条件は満たしているものとして)

ア) 物件価格1000万円のみが住宅ローンの対象

イ) リフォーム費用1000万円を加えた2000万円が住宅ローンの対象

ウ) その他

2-2 質問2-1の回答が(ア)または(ウ)の場合、今後リフォーム費用を含めて住宅ローンの対象する予定はありますか？

ア) 今のところない イ) 検討中、または検討したい

Q3 中古住宅の流通促進になるような商品やサービスがあれば、教えてください。

Q4 中古住宅の売買に関して、銀行サイドから不動産業界に要望がありましたら、お知らせください。プレゼンに盛り込みたいと思います。

アンケート結果



Q1 中古住宅の担保評価について

1-1 売買金額が3000万円の中古物件に対して、最大何%まで住宅ローン(金利優遇のあるローン)の対象となりますか？(借りる人の条件など、他の条件は満たしているものとして) ア)100% イ)80% ウ)それ以外

ア)100%・・・8行

ウ)90%・・・(1行)

基準を満たすと100%

●ア)です。ただし、当該売買金額が周辺の取引事例等に比較して、異常な価格帯での取引でないことが前提。なお、売買の他に諸費用・リフォーム費用に関するお借り入れも売買金額の最大20%まで、別ローンで追加の借り入れも可能。

別ローンは、金利優遇はあるものの、店頭表示金利そのものが住宅ローン比高めで設定。

●原則、100%。但し、リフォーム資金セット型の利用の場合、最大130%(リフォーム部分は最大500万円迄。)

●ただし、中古購入案件の取り扱いはマンションに限る。戸建て案件は対象外

1-2 中古物件の担保評価は、新耐震基準以降に建てられたかどうかで、評価額に違いがでるのでしょうか。

ア) 違いはない イ) 違いはある（違いがある場合、旧耐震基準の建物の評価はどの程度低くなりますか？）

ア) 違いはない・・・9行

●フリーアンサーは、なし

Q2 中古住宅取得時に買い手がリフォームする場合について

2-1 「物件価格1000万円＋リフォーム費用1000万円」のケースでは、住宅ローン(金利優遇のあるローン)の対象となるのはいくらですか？(借りる人の条件など、他の条件は満たしているものとして)

ア) 物件価格1000万円のみが住宅ローンの対象

イ) リフォーム費用1000万円を加えた2000万円が住宅ローンの対象

ウ) その他

ア) 1000万円・・・1行

イ) 2000万円・・・(6行)

ウ) その他・・・(2行)

●(イ)の回答:購入物件に2000万円の担保価値がある場合。なければ、物件価格1000万円＋リフォーム500万円の最大1500万円となる。

●(イ)の回答:ただし、担保評価額の100%までが上限となる

●(ウ)の回答:いずれにも該当せず。住宅ローンとしては、ア)のみが対象となりますが、前述の通り、別ローン(金利優遇はあり、ただし住宅ローン比金利は高め)でのリフォーム部分も10%前後(諸費用もある場合は最大20%ながら、審査により上下する)まで借り入れ可能。

●(ウ)の回答:リフォーム費用にかかる担保評価額は、保証会社所定の担保評価方法により、その担保評価額と物件価格の範囲内

2-2 質問2-1の回答が(ア)の場合、今後リフォーム費用を含めて住宅ローンの対象する予定はありますか？

ア)今のところない イ)検討中、または検討したい

イ)検討したい・・・(3行中3行)

●ただ、一言でリフォームといっても、その規模感や内容、趣味性のレベル感がまちまちであるため、二次流通時の価値上昇がかけたリフォーム金額と等しくなっていないのが現状と認識している。

このため、ことリフォーム部分の価値算定に当たっては、リフォーム金額そのものを評価に加えるまでには至らず、同地区・同条件の物件が取引される価格帯の上限に近い金額までを評価に算入するよう検討中。

Q3 中古住宅の流通促進になるような商品やサービスがあれば、教えてください。

●リそな住宅ローン(リフォーム資金セット型)・・・中古物件購入に併せてリフォームを同時に行う場合、工事請負金額または見積もり金額の500万円迄は1つの住宅ローンにて借入が可能。ご融資金額は、購入物件価格の最大130%。

●(いずれも当行にある商品ではないですが、提案ベースで回答します)

- ・リバースモーゲージ: 廃屋防止(流通市場にのせる)
- ・アシューマブルローン: 賃貸顧客層の取り込み
- ・残価設定型(=最低買取価格保証)住宅ローン: 賃貸顧客層の取り込み

●当社においては、新築住宅、中古住宅、リフォーム等、資金用途が違う場合でも、同一の商品にて対応しており、金利引下げ制度も利用可能となっている

Q4 中古住宅の売買に関して、銀行サイドから不動産業界に要望がありましたら、お知らせください。プレゼンに盛り込みたいと思います。

●レインズ照会の銀行宛開放を認めていただけると、中古住宅価格の透明性が高まり、これによって融資審査の正確性が増すことで、結果的に利用者層の拡大につながると思われれます。

●リフォームと建築基準法の整理(国土交通省への要望):現時点の建築基準法に照らせば違法となっている既存(既存適格かどうかは不明)の物件を丸ごとリフォームすることは、建築基準法上問題ないのか。

●リフォームと割賦販売法の整理(経済産業省・国土交通省への要望)

●中古価格の透明性確保(価格算定基準の明確化)

●リフォーム履歴の保管と価格決定への反映

●不正業者への罰則制度厳格化(例えば宅建免許の停止、個人単位での罰則記録等)あるいは、優良業者の認定制度:不適正案件の防止(国土交通省)



アンケートと個別ヒアリングの印象

双方の意見が、やや食い違っている印象がある

不動産業界

「中古住宅は
ローンが借りにくい」

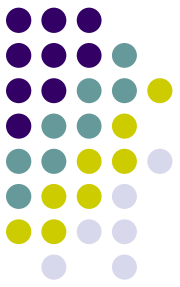
「旧耐震基準の住宅だと、
借りたい金額を借りられない」



銀行業界

「中古でも新築同様、
担保価値に対して100%
貸している」

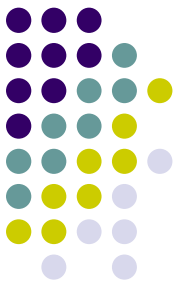
「価格に透明性がほしい」



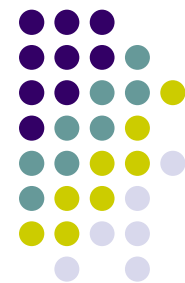
「借りにくい」ケースはどんな場合？

- 購入者の収入が低いと、融資割合が減る場合も
- 売買価格と銀行（保証会社）の担保評価のかい離
- かなりの築年数の一戸建て（建物の評価はほぼゼロ）

中古物件専門の不動産会社へ ヒアリングしてみると



- この数年の間に「借りやすくなった」実感がある
- 「銀行が中古物件のローンに前向きになってきている」ように見えるし、「保証会社の審査を通すために、支店担当者と一緒に“審査を通すためのプラン”を練るようにしている」ことも要因ではないだろうか
- 銀行の担当者によっても、審査結果は異なる



FP相談の現場から

- 新築物件と中古物件でコンサルティングの内容に相違はない(そもそも、新築物件に貸し過ぎなのが問題)
- 物件によらず、一定の頭金を用意すべきだし、借りすぎは禁物
- 中古物件価格、リフォーム費用は、透明性が求められる。特にリフォーム費用の妥当性が担保できると、銀行は貸しやすい
- 中古物件売買、リフォーム費用の基準を作ったあとは、金融機関と情報共有を積極的にしていくといいのでは。