

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(第1回) 議事概要

日時：平成25年9月26日(木)14:00～16:25

1. 市場関係者からの発表(別添資料に基づき説明)

○全国宅地建物取引業協会連合会

- ・中古住宅流通の促進のためには、売却価格が住宅ローン残高を下回る場合を含め、買換えを促進するような住宅ローンのあり方が必要。印鑑証明などの手続き緩和、親族間取引に対する融資なども課題。
- ・さらに、①安心して購入できる仕組み(瑕疵保険、評価、融資の円滑化等)の構築 ②維持保全の大切さや、履歴を保存することにはメリットがあるという考え方の普及 ③消費者を動かすインセンティブ(流通課税の軽減など)が中古住宅流通の促進には大切。

○優良ストック住宅推進協議会

- ・日本の中古住宅の問題は購入者がなにも分からないまま購入しなくてはならない現状にある。安心して買えない物の市場が拡大するわけがない。せっかく購入した自宅の建物価値が20年でゼロになってしまうことの恐ろしさを知るべき。
- ・適切な維持管理プログラムを実施した上で、住宅履歴を蓄積し、適切な査定方法による仲介をすれば、中古住宅には適正な値段がつくことを自分たちは5年間の活動で裏付けた。一般の中古住宅市場において、誰がどのようにそれをやるのかを見出していく必要がある。
- ・耐用年数はメンテナンス次第で大きく変わる。したがって、査定方法を見直すだけでは不十分。自宅をメンテナンスするのが当たり前だという感覚になれば国全体が豊かになる。これをどう広めていくのかがこのラウンドテーブルの大きな課題ではないか。

○リノベーション住宅推進協議会

- ・買取再販の業態では、中堅～大手は銀行から必要な資金を調達できるが、地方などでは物件の担保評価額がリフォームによる価値の増大を反映できないため、事業資金融資が得られない場合がある。また、取得段階とエンドユーザーへの売却段階の2段階で課税される流通課税(登録免許税、不動産取得税)も課題。
- ・事業者・購入者とも非常にインセンティブが少ない状況の中でコストをかけなければならず、結果として新築より割高になってしまうという大きな問題点がある。中古住宅を再生する事業者および購入者に対しては、新築以上のインセンティブを与えるぐらいでもいいのではないか。
- ・中古マンションを仲介して、リノベーションを行う場合は、割賦販売法に抵触することを恐れ、取得とリフォームの2段階での融資が受けられない。リノベーション部分は自己資金で手当てしなければならなくなり、特に物件価格が相対的に低い地方において阻害要因になっている。

○全国銀行協会

- ・中古住宅の評価の適正化や中古住宅の質に対する不安の解消が行われれば、金融機関は、より一般化され中長期的に活用可能な指標・基準に基づく評価が可能となり、当該評価に基づく融資が可能になると期待。
- ・リバースモーゲージの普及には、認知度の向上に加え、担保割れリスクへの十分な対応、建物部分の資産価値の向上、債権管理負担の軽減の3つの課題を解決するための環境・態勢整備が必要。

○(株)金融財政総合研究所

- ・ライフスタイルの変化によって一つの物件に長期間住む人が減少しつつあるという現状を踏まえ、金融機関等の有志で行っている「新型住宅ローン研究会」において、5年後の物件価値を前提にした残価設定型住宅ローン等を検討。また、高齢者が保有する住宅の資産価値を活用した、リバースモーゲージなどの住

宅資産活用型ローン等を検討。

- ・現在、都市部のマンション等のデータを基に、賃料収入予測をベースとしたDCF法による「将来価値予測モデル」として適用できるか否か分析を実施中である。新しい担保評価のベースになる可能性もあり、今後は、戸建住宅の評価に適用できるように検討を進めている段階。

○日本不動産鑑定士協会連合会

- ・現在、独自のデータと各種データベースの活用により、既存住宅の建物評価システムの開発を鑑定士協会連合会で検討中。また、宅建業者等との事業者間連携の取組を通じ、中部圏などで評価モデルを活用中。
- ・買い手にとっての物件の安心感付与や金融機関の融資調査に活用できるよう、重要事項説明書、建物診断、それを前提とした住宅価格評価、修繕積立金等の情報を集めた「住宅ファイル制度」を創設・普及させることを提案したい。

2. 国土交通省からの説明

- ・事務局より、資料に沿って、本ラウンドテーブルの趣旨、中古住宅流通・活用に関する研究会の概要、同研究会報告とりまとめ後の取組状況、及び今後の論点について説明。

3. 委員指摘事項・主なやりとり

○建物評価の改善について

- ・リノベーション業界は、新築業界に影響されている部分もあり、建物評価の仕組みを作っても、需給バランスが崩れれば、中古住宅の価格は上がらない面もある。国として中古住宅市場の育成に向けた政策を明確に示して行く必要があるのではないか。
- ・住宅を買う場合は必ず融資の問題がってくるので、融資が円滑にいくような仕組みが必要。評価の考え方も実務者同士ですり合わせをして、市場に合った形でありつつも、市場を引っ張るような提案を作っていくことが重要。
- ・資産金融の立場からは、きちんとした建物価値の評価尺度ができて、それを使った評価が正確なものであることが大事。また、その後住宅の価値が維持されるような、修繕費の支出計画などの管理に関するサービスが民間側から提供できるような仕組みが必要ではないか。
- ・建物評価に関する全体の仕組みが具体的に動くためには、金融機関や消費者の支持を受けなければならず、それを担保するような仕組みを考えなくてはいけないのではないか。
- ・せっかくインスペクションガイドラインが出たので、第三者機関としての性能評価機関を活用していただくような枠組みを検討していただきたい。例えば、性能評価をとっている物件については、資産価値の部分で何%か割り増しできるような、そんな仕組みができれば、性能評価もより普及するのではないか。
- ・担保付債権の回収状況としては、任意売却が中心であり、その観点からも中古住宅市場の活性化が非常に重要である。そのためにも、流通市場と金融市場がセットで改善される必要がある。

○新たな金融商品(リバースモーゲージ等)について

- ・移住・住みかえ支援機構と提携して、新しいリバースモーゲージの商品を9月から出しているが、これは将来予測される賃料収入を現在価値に割引いて、それを融資金額の算定のベースにする制度。あくまでも賃貸に出さねばならず、住み続ける選択肢がない。
- ・リバースモーゲージは、将来の不確定なリスクを金融機関が負うことになるものであり、担保評価はある程

度保守的にならざるを得ず、米国のように保険がついているなどの仕組みがあれば、商品設計も大幅にしやすいと考えます。ラウンドテーブルで議論を深めて何かしら解決に向けて前進できればと期待。

→リバースモーゲージは返済原資を担保不動産の売却価格のみに依存するという商品特性があり、日本で普及しない理由はいくつかあるが、特に不動産価格が読めないこと。土地の下落リスクをいかに担保できる仕組みを作るかが一番の課題。

→将来の収入評価の手法をどうやって構築していくか。地方では、地価のリスクがあるから評価を厳しめにする、厳しめにするから人がいなくなるというように、負のスパイラルに陥っている。どこかで負のスパイラルを止めなければならない。

・移住・住みかえ支援機構の取組で、ローン返済が困難な人が別の住宅に住み、転貸した資金でローンを返していくことが可能となっているが、そのような賃貸市場との関連を含めて検討する必要があるのではないか。

○新築・中古市場の現況、消費者の意識等

・新築・中古のアンケートを取ると、未だに8割強が新築を希望している一方で、リノベーションの言葉や内容の認知は5年前と比べて伸びている。少しずつ中古住宅をうまく活かして暮らしていくという考え方が浸透しつつあるのではないかと。一方で、入口のポータルサイトでどうやってこれらの物件が魅力的であることを伝えていくか、そのための基準をどういう形で明確にしておくかが課題。

・仲介手数料が物件価格のパーセンテージで決められていることが、特に地方で安い物件を取り扱いにくい要因にもなっているということも、中古住宅流通を考える上で重要ではないかと。

・仲介保証やリフォーム保証などの取引に対する不安を解消するサービスの普及を含め、エンドユーザーが中古住宅を選択肢として上位にあげてくるようなマインドの醸成が必要ではないかと。

・アメリカでは「中古住宅」というネーミングに違和感を感じるという話を聞く。アメリカではイグジスティング・ハウスとかイグジスティング・ホームと表現する。日本でも、「中古住宅」というネーミングをやめて、「既存住宅」にすればいいのではないかと。

○リフォーム、維持管理の促進、技術者の育成等

・戸建て住宅などの管理について、実務に携わる技能者が不足している。こうした分野についても、技能者は社会資本であるという考えで育てていく必要があるのではないかと。

・リフォーム業は、請負としてお客様から言われたことは忠実にやっているが、やった結果不動産の価値がどうなるのかということについては、自分たちとは関係ないという意識があった。そうした意識を変えるためにも、こうした場は貴重な機会。

・リフォームの減税は様々なメニューがあるが、ユーザー側の認知が進んでいない面もある。周知の促進が必要。

・家のメンテナンスは、今やそれだけでもビジネスが成り立つ。この事実を工務店やデベロッパーが理解し、自分たちが供給した住宅を例えば50年間メンテナンスして面倒を見るというルールを敷いたら、住宅の価値は20年でゼロにはならない。