

国土交通省住宅局補助事業

リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び 評価体制の整備に関する調査研究

成果報告書 概要

2015年2月

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

1. 調査の概要及び背景

1.1 調査の概要

調査の名称

リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究

実施期間

平成26年8月26日 ~ 平成27年2月28日

調査の目的

本補助事業は、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させる評価方法を確立させるための実証的な調査研究を対象とし、中古住宅購入後にリフォームが行われる場合、リフォーム工事費を含めて住宅ローンとして融資を受けやすい環境を整備することを目的としている。

本調査研究では、上記の補助事業の主旨に即し、既存住宅にリフォームを施した流通対象物件に対するローン（以下「リフォーム住宅ローン」という。）に係る適切な担保評価手法の整備・普及に関する調査研究を実施することを目的として実施した。

検討体制

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

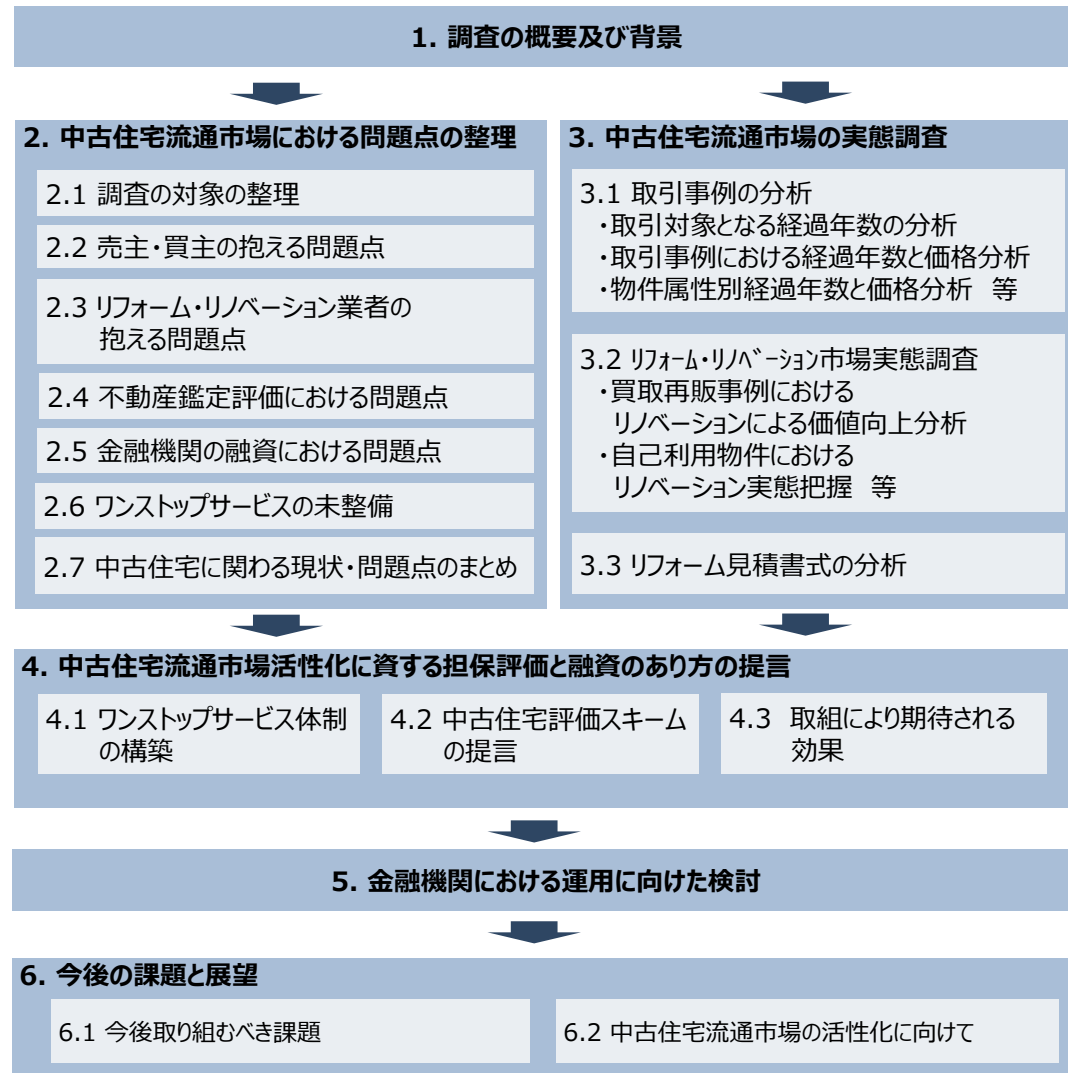
【構成員】

(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会、(公社) 東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫、世田谷信用金庫、(一社) リノベーション住宅推進協議会

実施方針

1. 担保評価の標準性確保のための仕組みづくり
2. 既存住宅に係る情報集約と連携した仕組みづくり
3. 標準的なリフォーム見積書式の提案
4. 取引価格情報等の分析に基づきリフォーム価値の把握
5. リフォームに係る実態把握

検討フロー



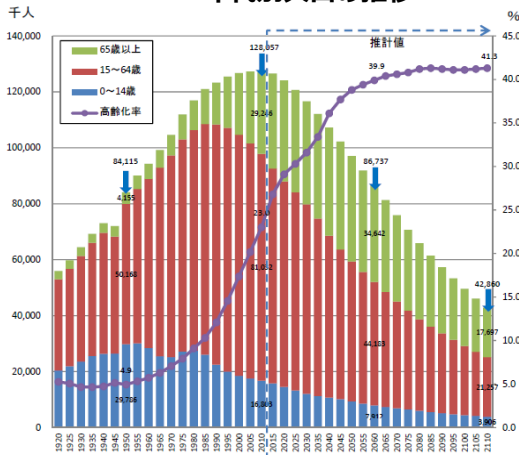
1.2 調査の背景

人口・住宅取得層等の変化

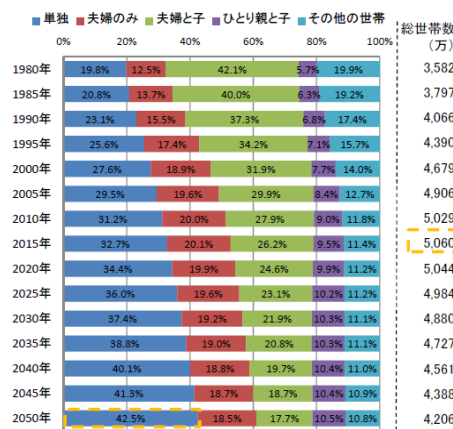
● 総人口・世帯の動向

- 日本の人口は2010年の1億2800万人をピークに減少局面に突入。
- 特に生産年齢人口、年少人口の減少が著しく、高齢化率が急激に上昇。
- 単身世帯の著しい増加が見込まれ、2050年には約4割に達する。

年代別人口の推移



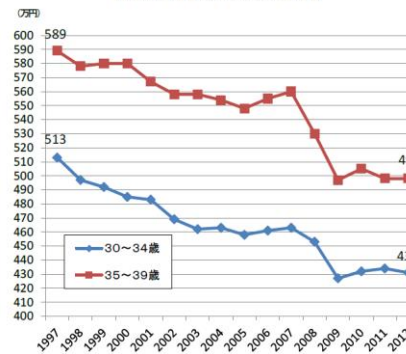
世帯類型別割合の推移



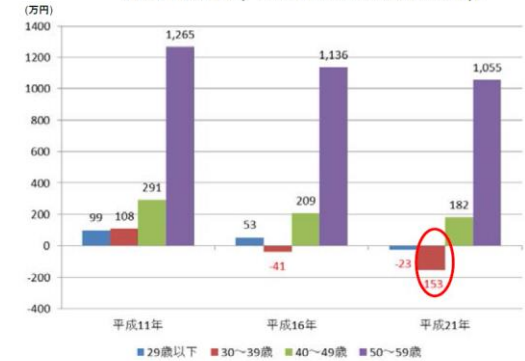
● 住宅取得層の動向

- 少子・高齢化の進行により、住宅の一次取得世代である30代が急減。
- 非正規雇用化等を背景に、30代の平均年収、金融資産ともに大きく減少。

30歳代男性の平均年収推移



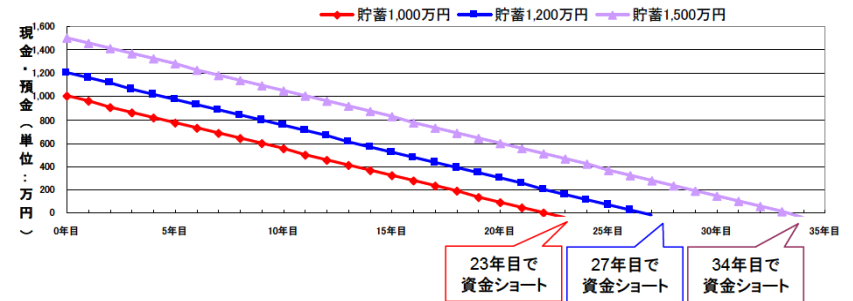
金融資産の推移(二人以上世帯のうち勤労者世帯)



● 高齢層の動向

- 高齢者の家計において、老後資金の獲得に課題。

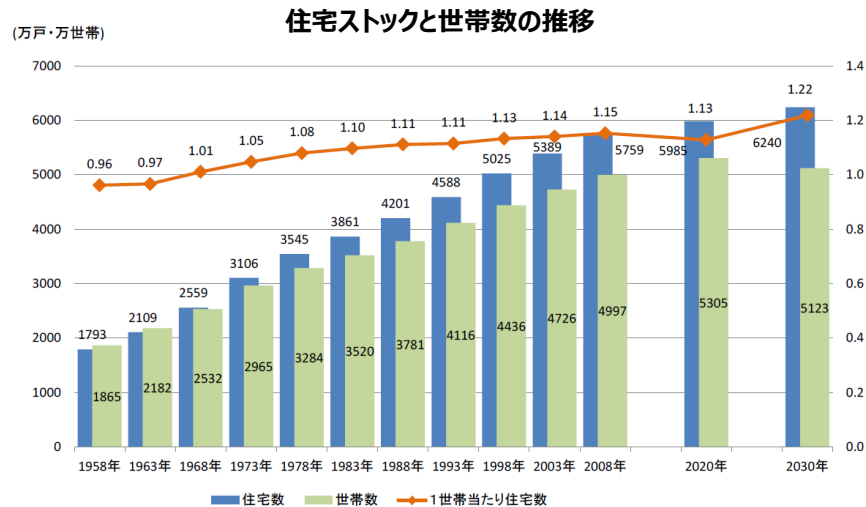
持家高齢者夫婦世帯(無職世帯)の貯蓄残額シミュレーション (毎月月額不足分3.8万円を貯蓄より取り崩した場合)



中古住宅流通に関する動向

●住宅ストックの動向

- 住宅ストック数は2008年時点で総世帯数に対して約15%多く、量的には既に充足。
- 2030年には総世帯数に対して約2割多くなる見込み。

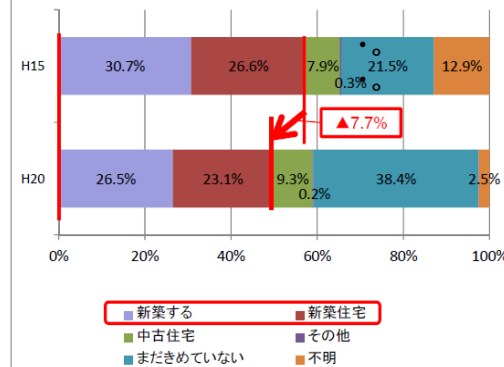


出典：国土交通省「第1回中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」

●中古住宅流通の動向

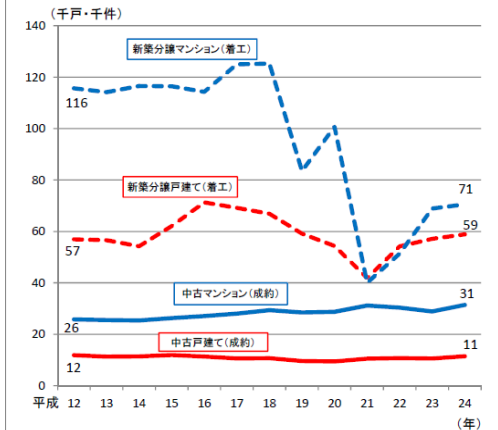
- 中古住宅の流通シェアは約13.5%と欧米と比較すると低いが、シェアは大きくなりつつある。
- 住宅購入者も新築にこだわらない層が増加している。

消費者住宅購入意識調査 (H15年・H20年比較)



(出典)：国土交通省「平成15年度住宅需要実態調査」、「平成20年度住生活総合調査」
※今後5年間程度の間に、「家を新築する」「家を購入する」計画がある人が対象。

首都圏の新設住宅着工戸数と中古住宅の成約件数の推移 (マンション・戸建)



(出典)新設住宅着工戸数：住宅着工統計(国土交通省)
成約件数：首都圏不動産流通市場の動向((財)東日本不動産流通機構)

中古住宅流通に関する金融商品

- 中古住宅の購入に際し、利用できるローン商品について、現在では、担保不動産の担保価値よりも、「債務者の収入」を基礎として融資判断が行われる傾向にある。
- ただし、融資期間（返済期間）は担保不動産の耐用年数に限定される傾向がある。

2. 中古住宅流通市場における問題点の整理

2.1 調査の対象

- 本調査研究では、対象となる中古住宅の種類について、以下の分類に基づき検討を行う。
 - 自己利用不動産（戸建）
 - 自己利用不動産（マンション（一室））
 - 賃貸用不動産（マンション（一室））
 - 賃貸用不動産（一棟マンション・アパート）

2.2 売主・買主の抱える問題点

売主・買主の視点からの課題

- 中古住宅の仲介においては、現状、以下のような課題がある。
 - 住宅の性能、品質、維持管理の状態の把握が困難
 - 売買における建物価格の査定根拠が不明確

中古住宅における税制上の不利

- 中古住宅については、新築住宅と比較して、税制上、結果的に不利な面があると考えられる（旧耐震物件の不動産取得税、固定資産税等）。

民法改正の影響

- 民法改正により以下のような影響があると考えられる。

民法改正の動向	中古住宅流通への影響
<ul style="list-style-type: none"> 「瑕疵担保責任」に替えて、「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」（契約責任）という考え方に方向転換されようとしている 	<ul style="list-style-type: none"> 調査費用等が高まることで、古い建物についての取壊責任は買主とする契約が増加する可能性もある。 一方で、追完（補修・代替物引渡等）、損害賠償、解除等を避けるために、中古住宅取引市場では物件調査の緻密化などの動きが起きるものと推測される。

消費税増税の影響

- 消費税増税により以下のような影響があると考えられる。

消費税増税の動向	中古住宅流通への影響
<ul style="list-style-type: none"> 買取再販事業者等、事業者が売主となる不動産について、消費税増税分が売買代金に乗せられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅の売却時に建物価格を査定する際、低く抑えるような動きが出てくる可能性がある。

売主・買主における問題点のまとめ

- 上記の課題について売主及び買主の視点からの問題点には以下のようなものがある。
- 中古住宅の適切な査定が困難である現状に対し、民法改正や消費税増税の動きはさらにこの動きを強めるものと考えられる。

売主	<ul style="list-style-type: none"> 瑕疵担保責任（契約責任）回避目的により、実務的に建物価格を0円として取引されるおそれがある。 建物の修繕・改修に投下した費用が、市場価格に反映されない不満が残る。（市場において不明事項は保守的に判断され、減価として扱われるため）
買主	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の性能及び品質、修繕・改修の履歴、仲介業者の査定価格の根拠が不明であることへの不安が残る。 新築住宅に比べ、保証やアフターサービスの面で劣後する（中古住宅を購入するインセンティブが働かない）。 建物の性能、品質及び維持管理の良否等建物情報が、適切に市場で扱われていないために、資金調達の制約（融資期間、融資額）を受ける可能性があり、不満が残る。

2.3 リフォーム・リノベーション業者の抱える問題点

- ・ 物件種類により状況は異なるが、中古住宅流通において、リフォーム・リノベーション業者の視点からは、以下のような課題が認識されている。

事業運営に関する問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産取得税等の諸経費が高い。 ・ 特に地方部など、取引価格が低いエリアにおいて、3%の手数料（仲介手数料）では人件費を賄えない。
中古住宅の流通の仕組みに関する問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仲介会社により情報の囲いこみがされ、物件情報の開示が進んでいない。 ・ 不動産仲介・管理・建築・金融など、それぞれの事業者が結びついておらず、情報がバラバラになっている。
中古住宅購入動機に関する問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中古住宅が旧耐震物件の場合は、不動産取得税の特例の適用対象外となるため、不利である。 ・ 新築住宅の方が節税メリットが大きい。
住宅ローンの借りにくさに関する問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優遇金利、借入期間、リフォーム・リノベーション工事分の担保評価が不明確など、条件が悪い。
中古住宅の査定方法に関する問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経過年数以外に客観的な情報及び評価軸がない。

2.4 不動産鑑定評価における問題点

中古住宅に関するこれまでの評価実績

- ・ 中古住宅に関するこれまでの評価実績は以下のような状況である。
 - ・ 個人からの依頼による評価実績はあまり多くないと思われる。
 - ・ 自己利用の住宅（戸建住宅・マンション）、賃貸住宅（アパート等）についての評価は、金融機関からの担保評価のための「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」の依頼が大半である。
 - ・ 多くは「現状有姿」を前提とした評価であり、これからリフォーム・リノベーション等を行う場合、工事完了を前提とした価格調査を行うことはほとんどない。

中古住宅に関する評価の実態

- ・ 中古住宅に関する評価は、担保評価のための「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」の依頼が大半であり、以下のような実態・課題があると考えられる。

対象不動産に関する情報の不足	<ul style="list-style-type: none"> ・ 担保評価のための依頼の場合、（内覧ができない）外観調査が多い。 ・ 得られる情報や資料については、法務局で取得できる登記情報、公図、建物図面・各階平面図のみという場合も多い。過去の修繕履歴等の情報は入手できないケースが多い。
評価結果に対する誤解等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価を行った要件や手順、調査内容によって、評価結果とその意味が異なるということが世間一般に浸透していない。
調査内容等の不統一	<ul style="list-style-type: none"> ・ 担保評価のための依頼の場合、不動産鑑定士による調査内容・手法適用等が様々であり、また、不動産鑑定業者によって成果報告書の名称や内容の精度等が異なる。
実証的かつ体系的なデータの不足	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業界全体として実証的なデータが不足している。

2.4 不動産鑑定評価における問題点（続き）

今後対応が必要な事項

- 中古住宅に関する評価は、担保評価のための「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」の依頼が大半であるが、評価の現状・実態を踏まえると、以下のような取組が必要と考えられる。
 - 評価に必要な、対象不動産に関する各種情報の整備が必要。
 - 担保評価のための「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」の依頼を前提として、柔軟な調査範囲等条件を設定しつつ、当該調査の結果がもつ意味合いの正しい理解の促進に努めることが必要。
 - 担保評価のための「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」の依頼を前提として、他の専門家との責任分担や不動産鑑定士による評価内容等について、分かり易い統一的な成果物の整備が必要。
 - 鑑定評価手法の適用に当たっての実証的かつ体系的なデータの整備と不動産鑑定士の住宅に関する建築知識や情報習得能力の向上が必要（リフォーム・リノベーションに関するものも含む）。

2.5 金融機関の融資における問題点

- 中古住宅の購入に係る金融機関の融資における課題・問題点としては、以下のようなものがあると考えられる。

中古住宅と新築住宅の融資面での差異	<ul style="list-style-type: none"> 現状、融資の審査は債務者の職業・年収に重きが置かれている。 物件が査定される場合も、ほとんどは土地のみであり、20年超の木造住宅は担保価値0円とみなされる傾向。 建築後経過年数が長い建物は、担保価値が低く、融資金額が小さくなり、また、融資期間が短くなる傾向。
つなぎ融資の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 残金の支払いと融資が下りるまでの間をつなぐための短期の融資が必要。
マンションを裏付資産としたリバースモーゲージの課題	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅と異なり、土地価格を概ねの底値として把握できないマンションでは、リバースモーゲージの活用に限界。 建て替えが困難であることもあり、取り扱う金融機関も限定的。

2.6 ワンストップサービスの必要性

信頼できるワンストップサービスの必要性	<ul style="list-style-type: none"> 現状では、物件の欠点の説明、物件・構造に関する知識、情報公開等の面で仲介業者に対する満足度に課題がある状況。 仲介業者や各分野の専門家（インスペクション業者、リフォーム・リノベーション業者、不動産鑑定業者、金融機関等）が連携する体制が求められる。
---------------------	--

3. 中古住宅流通市場の実態調査

3.1 取引事例価格の分析

取引対象物件の経過年数

- マンションでは、経過年数50年以上の物件は少ない状況。
- 戸建住宅では、都心部をはじめ、経過年数50年以上の物件も取引されている（東京都都心区の取引のうち、約2%程度）。

経過年数と取引価格の関係

- マンションでは年数が経つほど取引価格が低減し、経過年数が20～24年頃を境に価格は一定にとどまる傾向（0年目に対する残価率3～5割）。
- 戸建住宅では建物取引単価について20～24年ごろまでに急減するが、以降は一定にとどまる傾向（0年目に対する残価率数%）。

注) 分析方法

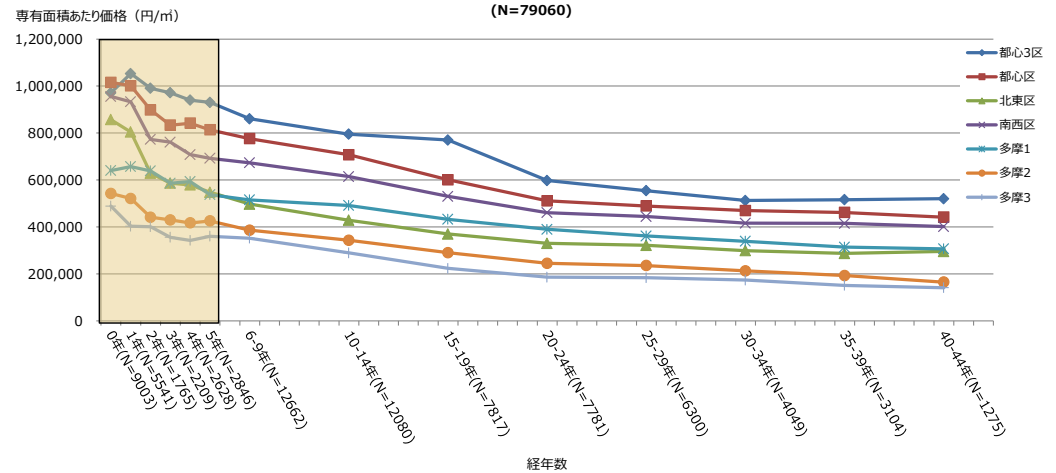
経過年数と取引価格の関係を分析するため、取引価格事例10年分のデータについて、以下のとおりデータ処理を行った。

- 各取引事例について、取引時点から建築時期を引いて、経過年数を算出。
- 同一の経過年数のグループについて、以下のように平均取引価格を算出した。
 - マンション（一室）：10年分の取引物件の「専有面積あたり価格」を平均した。
 - 戸建住宅：10年分の取引物件の「建物単価（延床面積あたり建物取引価格）」と「土地単価（土地面積あたり土地取引価格）」を平均した。
- 各経過年数の平均取引価格について、経過年数0年の平均取引価格に対する比率を求めることで、各経過年数の「残価率」を算出した。

注) 分析にあたってのエリア区分

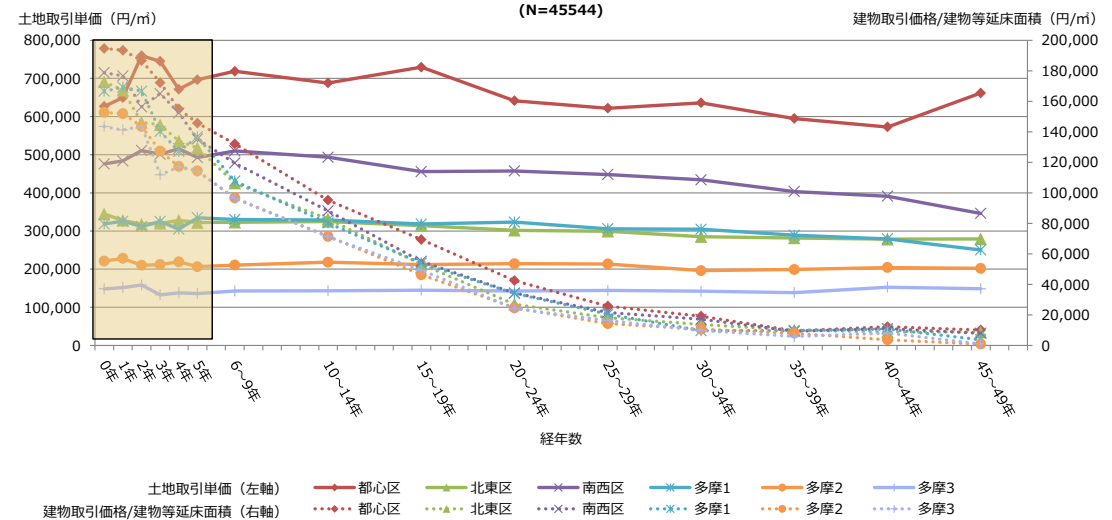
エリア区分	対象市区町
都心3区	千代田、中央、港
都心区	新宿、渋谷、品川、豊島、文京
北東区	台東、墨田、江東、北、荒川、板橋、足立、葛飾、江戸川
南西区	目黒、大田、世田谷、中野、杉並、練馬
多摩1	武蔵野、三鷹、調布、国立、小金井、狛江、府中、国分寺、西東京
多摩2	立川、小平、東久留米、稲城、多摩、東村山、日野、清瀬、昭島
多摩3	東大和、福生、町田、羽村、武蔵村山、八王子、青梅、あきる野

マンション（一室）の経過年数と取引価格の関係



出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」よりリフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会作成

戸建住宅の経過年数と取引価格の関係

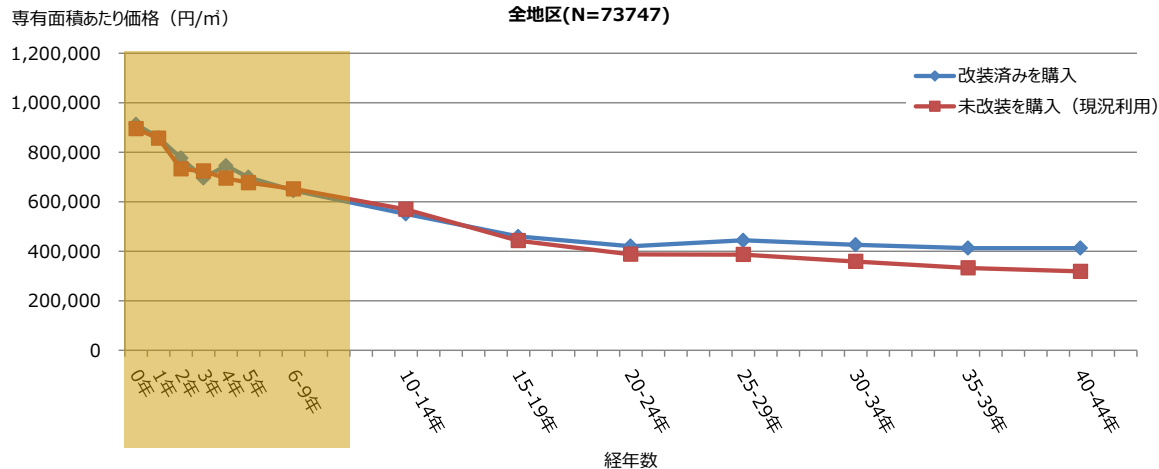


出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」よりリフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会作成

改装の有無による価格維持の状況

- マンションにおいて、何かしらの改装がなされている取引事例は、改装がないものに比べ、おおむね1～2割程度高い水準で価格の維持ができています。

マンション（一室）の経過年数と取引価格の関係（改装の有無別）（東京都全地区）

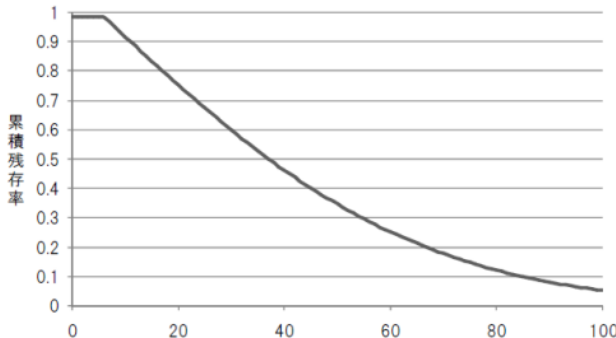


出典) 国土交通省「不動産取引価格情報」よりリフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会作成

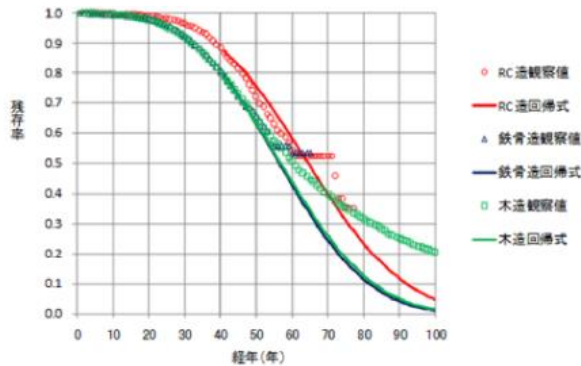
【参考】 既往調査等における住宅の残存率推計

- 住宅の残存率については既往調査等で推計がなされている。
- 「住宅・土地統計調査」による推計では、経過年数40年程度で残存率50%程度となっている（ただし居住世帯のある住宅のみ、かつ、構造別の集計はされていない）。
- 早稲田大学の小松教授による推計では、構造にもよるが経過年数55～65年程度で残存率50%程度となっている（ただし空き家等を含む）。

住宅・土地統計調査による残存率の推計（2008年）



早稲田大学小松教授による構造別の残存率の推計（2011年）

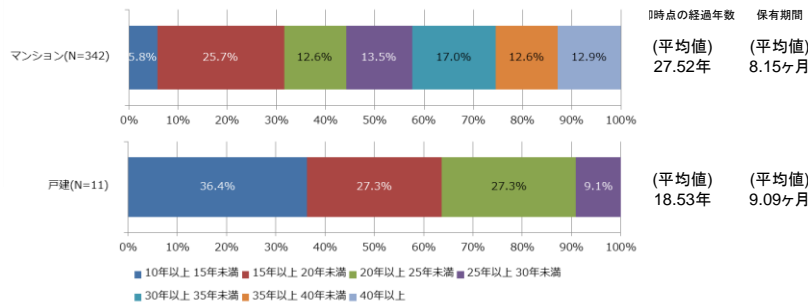


3.2 リフォーム・リノベーション市場実態調査

買取再販事例

- 今回実施したリフォーム・リノベーション業者へのアンケートによれば、買取再販事例（マンション）では、売却時の経過年数は平均30年程度、業者の保有期間は平均8ヶ月程度となっている。
- 同じ買取再販事例（マンション）では、リノベーションを実施することにより、実施しなかった場合の想定価格に対して平均で400万円程度（2割程度）の物件価値向上があると認識されている。

【買取再販事例】売却時の経過年数

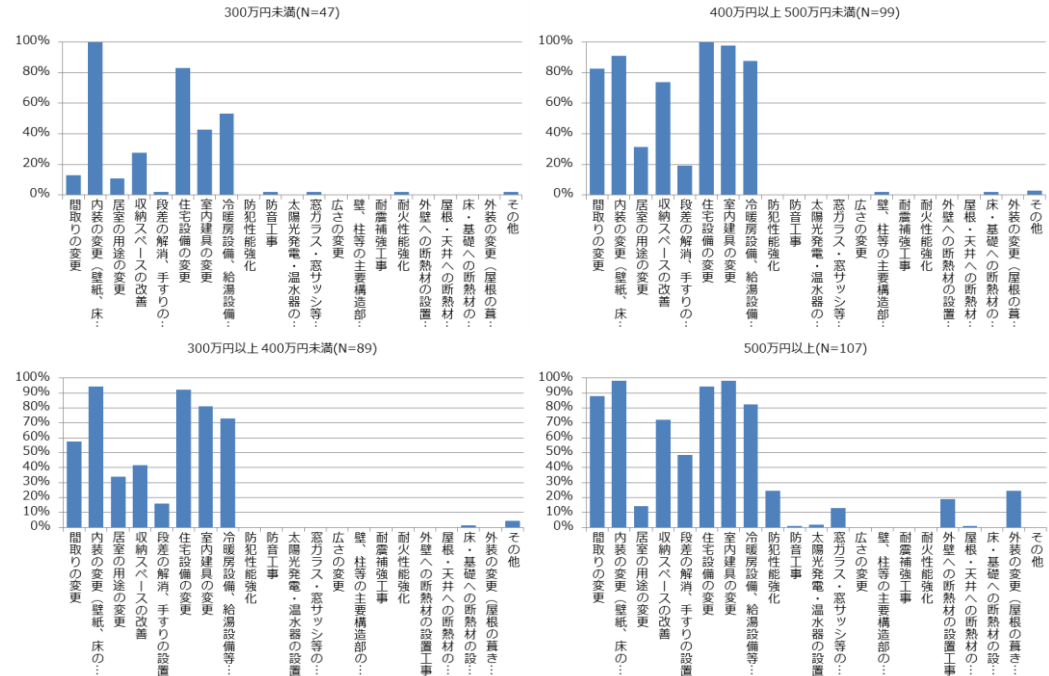


【買取再販事例】リノベーションによる物件価値向上額



出典) リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会 調査

- 買取再販事例（マンション）では、リノベーション工事費が300万円前後でリノベーションの内容に差がみられ、300万円以上では、「間取りの変更」「居室の用途の変更」「収納スペースの改善」等が行われている。



出典) リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会 調査

自己利用物件事例

- 自己利用物件（マンション）のリノベーションでは、対象物件の経過年数は平均30年程度と買取再販事例とほぼ同様。
- リノベーション費用は持ち家（マンション）で平均600万円程度、ワンストップサービス（注）（マンション）で平均800万円程度がかけられており、1,000万円を超える事例もあった。

（注）一つの事業者（窓口）で、物件探しからリフォーム・リノベーション工事、さらには資金計画やローンの申し込みまで一貫して行えるサービス

3.3 リフォーム・リノベーション見積書式の分析

リフォーム見積書式の実態把握

- 今回実施したリフォーム・リノベーション業者へのアンケートにより、見積書式、作成方法等に関する実態を把握。
- 8社から40件（マンション34件、戸建6件）のリフォーム・リノベーション工事案件の見積書事例を収集・分析。
- 見積書式については、マンションと戸建で同じ書式を用いている会社が5社あった。また、部分別書式ではなく工種別書式を採用している状況。

リフォーム見積書式に関するアンケート結果

設問	回答内容	会社数	
書式について	マンションと戸建住宅で同じ書式	5	
	マンションと戸建住宅で異なる書式	0	
作成方法	マンション	社内で統一した書式	3
		工事範囲・内容に対応した書式	1
	戸建	社内で統一した書式	2
		工事範囲・内容に対応した書式	1
作成方法	マンション	工種別書式	6
		部分別書式	0
	戸建	工種別書式	3
		部分別書式	0
書式の見直し	マンション	書式の見直しを実施していない	2
		書式の見直しを実施した	4
	戸建	書式の見直しを実施していない	1
		書式の見直しを実施した	2

出典) リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会 調査

標準書式の整理

- リフォーム・リノベーションに関連する既存の標準書式を収集・整理した。
- 大きく工種別と部分別の標準書式があり、見積の利用者や中古住宅評価の観点からは、部分別書式の表現がわかりやすいことから、両者を連動させた集計も必要と考えられる。

工種別書式の例

建築工事内訳書標準書式（工種別）
[建築積算研究会]

工種別内訳書標準書式	
種目	科目
建築	1. 直接仮設
	2. 土工
	3. 地業
	4. 鉄筋
	5. コンクリート
	6. 型枠
	7. 鉄骨
	8. 既製コンクリート
	9. 防水
	10. 石
	11. タイル
	12. 木工
	13. 屋根及びとい
	14. 金属
	15. 左官
	16. 建具
	17. カーテンウォール
	18. 塗装
	19. 内外装
	20. ユニット及びその他
	21. 発生材処理
設備	1. 電気
	2. 空調
	3. 衛生
	4. 昇降機
	5. 機械
	6. その他設備
屋外施設等 とりこわし 共通仮設(総合仮設) 現場管理費(現場経費) 一般管理費等 設計・監理費 消費税等相当額	

部分別書式の例

建築工事内訳書標準書式（部分別）
[建築積算研究会]

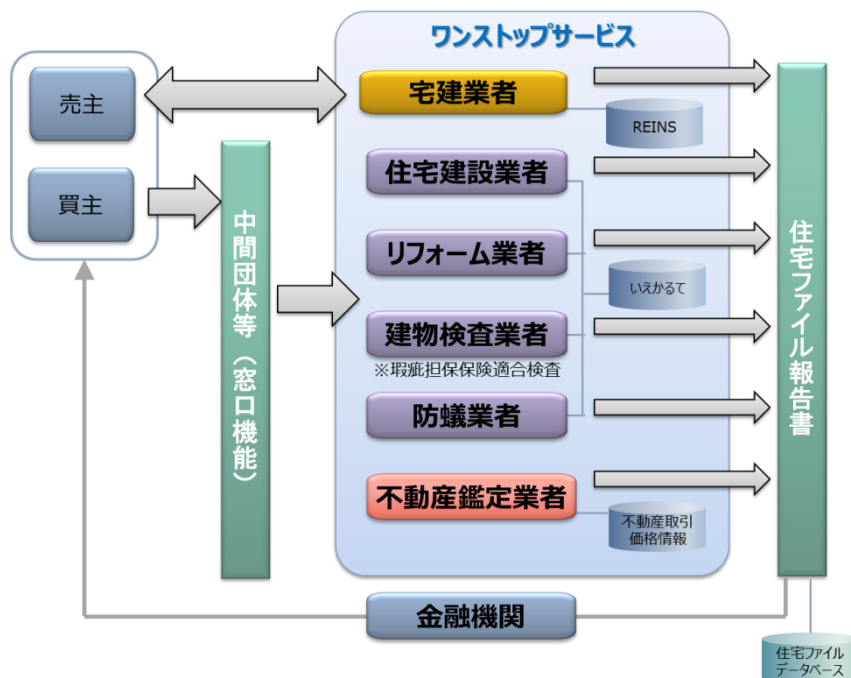
部分別内訳書標準書式					
種目	大科目	中科目			
		小科目	小科目		
建築	1. 直接仮設	2. 土工・地業	2.1 土工	2.1.1 土の処理	
				2.1.2 山留め	
			2.1.3 排水		
		2.2 地業	2.2.1 杭		
		2.2 地業	2.2.2 特殊地業		
	3. 躯体	3.1 基礎躯体	3.1.1 鉄筋		
		3.2 上部躯体	3.2.1 コンクリート		
		3.3 躯体	3.3.1 型枠		
			3.3.2 鉄骨		
			3.3.3 既製コンクリート		
	4. 外部仕上	4.1 屋根	4.1.1 間仕切下地		
		4.2 外壁	4.2.1 コンクリート材仕上		
		4.3 外部開口部	4.3.1 防水材仕上		
		4.4 外部天井	4.4.1 石材仕上		
		4.5 外部雑	4.5.1 タイル材仕上		
	5. 内部仕上	5.1 内部床	5.1.1 木材仕上		
		5.2 内壁	5.2.1 屋根及びとい材仕上		
		5.3 内部開口部	5.3.1 金属材仕上		
		5.4 内部天井	5.4.1 左官材仕上		
		5.5 内部雑	5.5.1 建具材仕上		
			5.5.2 カーテンウォール		
5.6 内部△△室仕上		5.6.1 内外装材仕上			
		5.6.2 塗装材仕上			
		5.6.3 ユニット及びその他			
設備		6. 電気	7. 空調		
	8. 衛生				
	9. 昇降機				
	10. 機械				
	11. その他設備				
	屋外施設等 とりこわし 共通仮設(総合仮設) 現場管理費(現場経費) 一般管理費等 設計・監理費 消費税等相当額				

4. 中古住宅流通市場活性化に資する担保評価と融資のあり方の提言

4.1 ワンストップサービス体制の構築

- 中古住宅の売買にあたり、売主・買主が、仲介、リフォーム・リノベーション、建物検査、担保評価、ローン融資等に関するサービスをワンストップで受けられる体制を、各専門分野の主体間の連携により構築・運営することを提案。
- 住宅ファイル報告書に各種情報を集約・蓄積し、将来的には電子化・データベース化したうえで、関連する既存データベース（REINS、いえかるて、取引価格情報等）と連携することも期待される（データベース連携にあたっては標準的な共通IDの設定も重要な課題）。
- 関係各主体がこの仕組みに参画、情報を登録し、相互に参照することにより、個別の中古住宅物件や参画事業者への信頼性が向上し、中古住宅流通市場全体の活性化につながることを期待される。

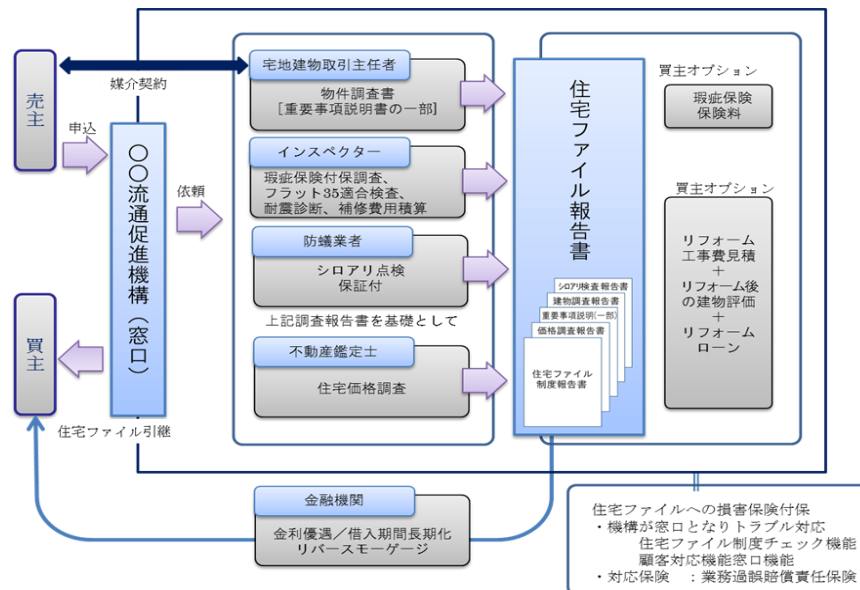
中古住宅流通におけるワンストップサービス体制のイメージ



【参考】「住宅ファイル制度」の活用

- 日本不動産鑑定士協会連合会にて、既に構築・展開を進めている、中古住宅に関するさまざまな情報蓄積・管理の仕組み「住宅ファイル制度」を、リフォーム住宅ローンの担保評価にも最大限活用することを提案。
- 「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」を前提として試行的に運用。
- 将来的には、蓄積・管理される情報の電子化、データベース化や共有化を図っていくことも期待される。

「住宅ファイル制度」の運用イメージ



出典) 日本不動産鑑定士協会連合会 資料

4. 中古住宅流通市場活性化に資する担保評価と融資のあり方の提言

4.2 中古住宅に係る評価スキームの提言

- 前述の課題・問題点や実態調査を踏まえ、今後の中古住宅に係る評価スキームを検討・提言する(注)。
- なお、本提言は「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」を前提としている。

(注) 当該提言は(公社)日本不動産鑑定士協会連合会が作成する実務指針及び業務指針等とは異なり、評価実務に適用を求めることを目的として作成されたものではない。

「期待耐用年数」の概念整理

- 融資期間の前提となる中古住宅の「期待耐用年数」について、概念、用語を整理。
- 今後の中古住宅に係る評価スキームにおいて、以下の用語・定義に統一することを提案(後述の「住宅ファイル制度」にも反映)。

建物の経済的残存耐用年数

- 鑑定評価基準の定義する概念に同じ。
- 建物全体の経済的残存耐用年数を記載するものとし、実務的には、評価上必要となる各構成部分別の残存耐用年数を加重平均等することによって対応。

基礎・躯体の期待残存耐用年数

- 建物が全体として安全性と機能を維持し効用を發揮するために必要な部位である基礎・躯体について、支障なくその機能を發揮すると期待でき、使用し得ると通常考えられる残存の期間。

評価手法の整理

- 中古住宅の担保評価のための「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査」を対象として評価の手法等を整理。

中古住宅評価書式の提案

- 前述の「住宅ファイル」の一環として作成している「住宅ファイル価格報告書」を金融機関の担保評価に活用することを提案。

「住宅ファイル価格報告書」の書式(一部・例・案)

(第三者機関) 適合標準書式

住宅ファイル価格報告書(マンション・リノベ竣工想定・案)

(注) 「住宅ファイル価格報告書」の仕様は案であり、今後の検討で修正する。

I. 調査結果

1	調査価格 (適正な時価)		(価格判定の基準日 平成27年2月23日 価格決定日 平成27年2月23日)
2	基礎・躯体の期待残存耐用年数 (注) (一種の建物)	65 年	(注) 一種の建物が全体として安全性と機能を維持し効用を發揮するために必要な部位である基礎・躯体について、支障なくその機能を發揮すると期待でき、使用し得ると通常考えられる残存の期間をいう。
3	物件の市場競争力	<input type="checkbox"/> 高い <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 低い	
4	調査結果の取扱いに当たっての主な留意点	<input type="checkbox"/> 本価格調査は、調査条件の設定や調査手順等を一部省略のうえ実施しており、本価格調査書は、価格調査の基本的事項及び手順のすべてについて不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書ではありません。そのため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。 <input checked="" type="checkbox"/> 本価格報告書は、「住宅ファイル」の構成資料の一つとして作成しており、住宅ファイル以外の目的で利用・開示・提出等を行うことはできません。 <input checked="" type="checkbox"/> 本価格調査は、D面「価格等調査の条件」を前提としています。 <input checked="" type="checkbox"/> D面「調査結果の取扱いに当たってのその他の留意点」も併せてご確認ください。	

II. 対象不動産

後記「〇〇」とおりで、調査上採用した数量(専有部分：床面積)は次のとおり。

専有部分	登記簿	75.05㎡	なお、本価格調査で前提とする一種の建物及びその敷地・専有部分の状況は、「重要事項説明書」「既存住宅現況検査結果報告書」等を参照
(一種の建物)			
所在	建物の名称	建築時期	
〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇	●●マンション	平成7年1月	

III. 本価格調査と他の専門家の調査内容との関係等

1 重要事項説明書(「I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」)

番号	項目の内容	価格調査に当たっての取扱い等 (対象不動産固有の増減面として考慮した点たる事項等)	価格調査における反映箇所
1	不動産の表示等(土地)	・敷地権の登記 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無・規約敷地 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
2	登記記録に記載された事項	・抵当権等の利益権以外の権利に関しては、考慮外として査定	
3	第三者による対象物件の占有に関する事項	・該当なし	(B面.2.(2)個別格差)
4	住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	・設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書とに有	(B面.2.(2)建物格差)
5	(建物)石綿使用調査結果の記録に関する事項	・記録無	(B面.2.(2)建物格差)
6	建物の耐震診断に関する事項	・耐震診断無	(B面.2.(2)建物格差)
7	一種の建物及びその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項		
	① 共用部分に関する規約等の定め	・ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 共用部分の持分割合：専有部分の床面積割合	(B面.2.(2)建物格差)
	② 専有部分の用途その他の利用制限等	・用途制限 (●●) 利用の制限(ペット飼育、ピアノ使用)	(B面.2.(2)個別格差)
	③ 専用使用権に関する規約等の定め	・ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	a 一種の建物及びその敷地の専用使用権	・専用駐車場、専用駐輪場、●●、●●	(B面.2.(2)建物格差)
	b 対象不動産に付随する専用使用権	・バルコニー、●●、●●	(B面.2.(2)個別格差)
	④ 所有者負担の費用の減免の規約等の定め	・ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (●●)	(B面.2.(2)個別格差)

「JAREA-HAS」の活用

- 日本不動産鑑定士協会連合会が開発している建物評価のための情報システム「JAREA-HAS」(Japan Association of Real Estate Appraisers - House Appraisal System)を活用することを提案。

「評価数値検証資料」の活用

- 今回の調査研究で得られた中古住宅の経年減価に関する実証データを定期的に整備・更新することにより、評価結果の確認検証に活用することを提案。

「JAREA-HAS」の活用イメージ

◇JAREA HASのトップメニュー

①現場調査票を印刷

②建物情報の入力
1(1)、(2)を入力

③積算価格の算出
2～6を順番に入力

④査定結果表を印刷

活用

住宅ファイルの価格調査報告書

住宅ファイル価格報告書(案)

1 調査結果

調査対象	114,000,000	調査年月	調査日
調査目的(調査目的)	17	調査の目的(調査目的)	32

2 物件の概要

3 調査結果

4 調査結果の概要

項目	内容	調査結果
1	調査対象の調査対象	調査結果
2	調査対象の調査対象	調査結果
3	調査対象の調査対象	調査結果
4	調査対象の調査対象	調査結果
5	調査対象の調査対象	調査結果
6	調査対象の調査対象	調査結果
7	調査対象の調査対象	調査結果
8	調査対象の調査対象	調査結果
9	調査対象の調査対象	調査結果
10	調査対象の調査対象	調査結果

4. 中古住宅流通市場活性化に資する融資のあり方の提言

「標準的なリフォーム・リノベーション見積書式」の活用

- ・リフォーム・リノベーション業者、鑑定評価業者、金融機関等、リフォーム住宅ローンに関連する専門家が共有できる標準的なリフォーム・リノベーション見積書式を整備・活用することを提案。
- ・実態調査では、リフォーム・リノベーション業者は下記のような見積書式（案）の科目区分が用いられている。

リフォーム・リノベーション業者の見積書式（案）

工種別 科目分類		備考	
書式 1	書式 2		
1. 解体	解体工事	処分費含む	
2. 仮設	仮設工事		
3. 基礎	基礎工事		
4. 躯体	躯体工事	耐震補強	
5. 屋根	屋根工事	樋含む	
6. 建具	金属製建具工事	ガラス含む	
	木製建具工事		
7. 仕上	防水工事		
	石・タイル・左官	石工事	
		タイル工事	
	左官工事		
	木工事		
	金属工事		
	内装工事		
外壁工事			
8. 仕上ユニット	住設機器	台所	
		浴室	
		洗面室	
		トイレ	
9. 設備	造作家具	電気設備	
		給排水衛生工事	
		暖冷房空調工事	
		その他設備	床暖房
10. 諸経費	一般管理費		
	現場管理費		
	出精値引き		
11. 設計・監理費	設計・監理費		



科目内訳を再整理

鑑定業者の見積書式（表側）とリフォーム・リノベーション内容（表頭）との対比表（木造戸建住宅用・案）

JAREA-HAS 科目分類	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
基礎															△	△				○
躯体															○	○				
屋根																	○			
外部建具										○	○	○								
内部建具	○	○	○	○			○			○	○	○	○							
外部仕上										○										○
内部仕上	○	○	○	○	○	△		△		○			○				○	○	○	
電気設備	△					○		○	○		○		△							
給排水衛生設備						○		○			○									
空調設備	△					○		○					△							
その他設備									○		○									

△は付帯工事として発生

4.3 取組により期待される効果

- 4.1～4.2で提案したワンストップ体制の構築、評価スキームの整備等の取組を展開することにより、中古住宅流通市場における課題解決や市場活性化に向けて、以下のような効果が期待される。

関係主体	現状における 主な課題・問題点	課題解決のための取組方策						各主体に期待される効果
		住宅 ファイル 制度	中古 住宅 評価 書式	JAREA - HAS	評 価 数 値 検 査 資 料	標準的 リフォーム 見積 書式	ワンストップ サービス 体制	
売 主	<ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕・改修に投じた費用が評価されない 	●	●			●	●	<ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕・改修に関する情報が適切に蓄積・参照されることにより適切に評価される
買 主	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の品質、修繕・改修履歴、価格根拠が不明 保証やアフターサービスの劣後 資金調達に制約 	●	●			●	●	<ul style="list-style-type: none"> 品質、修繕・改修履歴に関する情報を参照できる。 価格の根拠を確認できる。 金融機関に適切に評価される。
リフォーム・ リノベーション 業者	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅の税制上の不利 住宅ローンの借りにくさ 物件情報や図面等が不足 	●	●	●		●	●	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム・リノベーションの内容や価値向上が適切に評価される 住宅に関するさまざまな情報が適切に蓄積・管理・継承される。
不動産鑑定 業者	<ul style="list-style-type: none"> 内覧調査の限界、過去の情報の不足などからリフォーム・リノベーションの価値を把握しにくい。 不動産鑑定評価に対する誤解 調査内容・適用手法等の不統一 実証的なデータの不足 	●	●	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> 担保評価に必要な情報を統合的に参照・活用できる 調査内容・適用手法等が統一され関係主体間で共有しやすくなる 実証的データをもとに検証できる
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> 経過年数の長い建物は、融資金額が低く、融資期間が短い リバースモーゲージの展開に課題 	●	●			●	●	<ul style="list-style-type: none"> 期待残存耐用年数の把握により適切な融資期間の設定ができる 適切な担保評価によりリバースモーゲージの判断ができる
関係主体全般	<ul style="list-style-type: none"> 仲介業者は建物・構造に関する知識、物件の欠点の説明等に課題 中古住宅売買に関する各分野専門家との連携が必要 	●	●				●	<ul style="list-style-type: none"> 各分野の専門家により収集・蓄積された情報を参照することができる 各分野の専門家との連携により適切な物件の紹介、仲介ができる

当協議会構成主体

5.金融機関における運用に向けた検討

- 前述の評価スキームを活用することにより、金融機関における融資について、以下のような方向の展開が期待される。

物件	ローンの種類	展開の方向
自己利用 不動産	通常の住宅ローン	<ul style="list-style-type: none"> • 適切な維持管理やリフォーム・リノベーションがなされている物件に対する適切な担保評価及び適切な融資期間(返済期間)の設定が期待される。 • 結果として融資機会や融資額の増加も期待される。
	リフォーム一体ローン	<ul style="list-style-type: none"> • 通常の住宅ローン同様、適切な担保評価及び適切な融資期間(返済期間)の設定が期待される。 • 買主にとってリフォーム・リノベーション分についての金利メリットが得られる一方、適切な維持管理と報告を求めることも考えられる。 • つなぎ融資によるスキームも考えられる。
	リフォームローン	<ul style="list-style-type: none"> • リフォーム・リノベーション価値の適切な評価や融資期間(返済期間)の設定が期待される。
	多目的住宅ローン	<ul style="list-style-type: none"> • 居住用不動産による根抵当権設定型融資スキームも考えられる。 • 不動産に関連したリフォーム・リノベーション資金のみならず、その他老後生活資金等にまで対象を拡げた融資スキームも考えられる（ホームエクイティローン等）。
	リバースモーゲージ	<ul style="list-style-type: none"> • 高齢化社会の到来に対応し、リバースモーゲージへの展開も期待される。 • これまでは対象として戸建が主体だったが、今後はマンションへの展開にも期待。
賃貸用 不動産	不動産事業ローン	<ul style="list-style-type: none"> • 自己利用不動産同様、通常の住宅ローン同様、適切な担保評価及び適切な融資期間(返済期間)の設定が期待される。

6. 今後の課題と展望

6.1 今後取り組むべき課題

- 今後、リフォーム住宅ローン担保評価のための手法及び体制の整備推進に向け、以下のような課題に取り組む必要があると考えられる。

市場データ分析の拡大・深堀・継続

- 今回の調査研究において、不動産取引価格情報、建物の耐用年数、リフォーム・リノベーション市場の動向等についてデータを収集・分析したが、これらについて、対象エリアや対象物件の拡大、深堀等を行い、個別具体的な融資案件に参照できるデータを整備していくことが必要である。
- また、中古住宅流通市場を取り巻く環境も刻々と変化していくため定期的・継続的にデータの収集・分析を行うことが必要と考えられる。

法制度面の影響への対応

- 中古住宅市場を取り巻く環境のうち法制度面の影響として、民法改正や消費税増税等の動きに対応し、リフォーム住宅ローン担保評価のあり方を検討・精査していく必要がある。
- また、中古住宅は新築住宅に比べ、税制上、不利な面があることから、税制優遇措置等の取組も期待される。

関係主体の連携による体制の構築

- 本調査研究において、信頼できるワンストップサービス体制の構築を提案したが、これについて、具体的な地域、参加主体、対象物件等を設定して実証的に推進していくことが必要である。

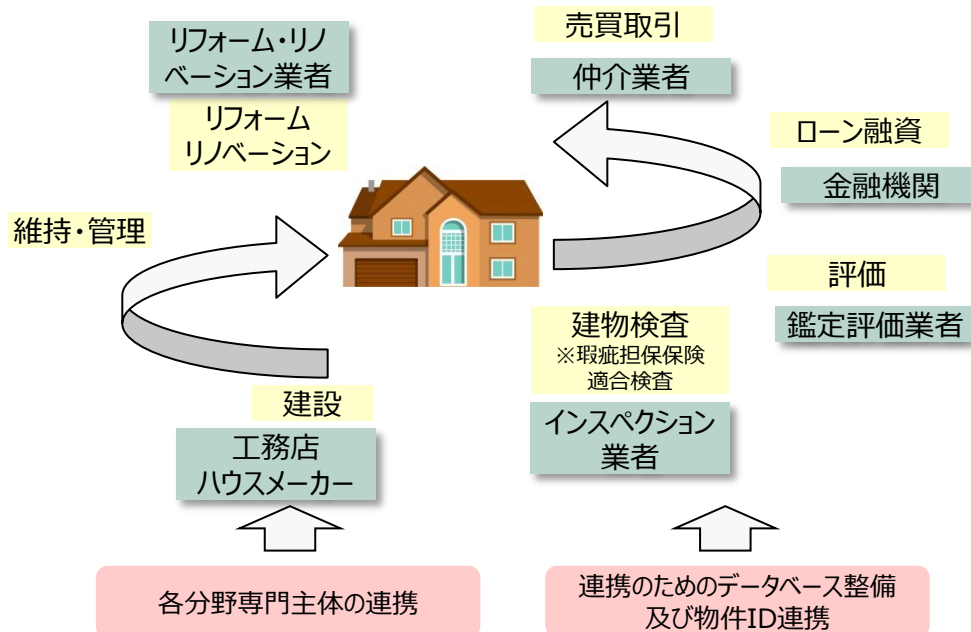
アジア諸国へのスキーム輸出可能性の検討

- アジア諸国においても住宅ストックの適正な評価や活用が課題となっており、今回の調査研究による手法やスキーム等をアジア諸国に輸出していくことも考えられる。
- 今回の調査研究期間中にも国際会議において成果の一部を発表し問題提起を行ったところであり、このような取組を推進していくことが期待される。

6.2 中古住宅流通市場の活性化に向けて

- 本調査研究の提案でも「ワンストップサービス体制の構築」としてふれたとおり、中古住宅流通市場の活性化に向けては、各分野の専門主体の連携が極めて重要である。
- このような連携は、中古住宅の売買取引のタイミングのみならず、住宅の建設～維持・管理～リフォーム・リノベーション～売買取引といった住宅のライフサイクルを通じて継続的に行われるべきである。
- このサイクルの中で、適切に維持管理されている中古住宅や、適切な維持管理・リフォーム・リノベーションを行える業者等が選ばれていくこととなり、中古住宅流通市場全体の高質化につながっていくことが期待される。
- 今後、関係各主体の連携（体制面及び情報共有面）により、持続的に中古住宅流通市場を活性化していく取組が期待される。

住宅のライフサイクルと各分野の専門主体の連携による流通の促進



リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会 委員一覧

検討会委員

	所属・役職	氏名
委員長	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 参事役	熊倉 隆治
委員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委員	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委員	西武信用金庫 業務推進企画部 推進役	松本 聡
委員	世田谷信用金庫 常勤理事	澁井 和夫
委員	中央不動産鑑定株式会社 代表取締役	小國 敏雄
委員	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 部長	岩田 祝子
委員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委員	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 主任研究員	和田 伸也
委員	三井不動産株式会社 鑑定企画室 上席統括	北條 誠一郎
委員	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 事務局長	三浦 隆博
委員	アジア開発銀行研究所 所長	吉野 直行

WG委員

	所属・役職	氏名
座長	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委員	中央不動産鑑定株式会社 代表取締役	小國 敏雄
委員	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 参事役	熊倉 隆治
委員	東急不動産株式会社 事業創造本部 鑑定企画室 部長	岩田 祝子
委員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委員	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 主任研究員	和田 伸也
委員	三井不動産株式会社 鑑定企画室 上席統括	北條 誠一郎