

■中古住宅市場活性化と住宅ファイル制度

「中古住宅市場活性化」というキーワードに込められているもの

中古住宅流通量の倍増

新生活基本計画 2020年23%、20兆円市場へ

住宅資産額500兆円毀損の解消

建物価格向上 適正評価

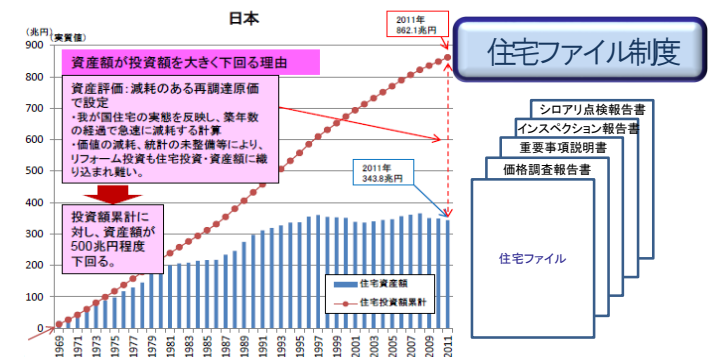
空家問題・地方再生

都市再生特別措置法の改正

- 流通を阻害している各種要因を払拭【買主側の要因】
 - ①住宅の品質、維持管理の状態が不明
 - ②価格の妥当性が分からない
 - ③事後的なトラブルの心配
 - ④住宅ローンが付かないかもしれない【売手の要因】
 - ⑤住宅ローンの残債より高く売れない
金融機関の担保評価が低い
20年程度で建物価値がゼロ(市場慣行)
- 既存制度の周知と採用強化
・瑕疵保険、住宅性能評価、フラット35、耐震診断、白蟻点検、インスペクションの各種調査を同時実施
- 民法改正を見据え
住宅ファイル制度を織込んだ
住宅取引慣行の醸成
- 物件の売出し前に住宅ファイル調査を実施。買主に詳細な情報提供

- 建物価格の適正評価
建物の経済的残存耐用年数
躯体の期待残存耐用年数
物件の市場競争力を明示
- 建物価値把握の適正化
・土地と建物を分けて担保評価
土地は変動リスク/建物は減価リスク
住宅ローン市場における金融安定化に貢献
- 金融商品の健全な拡充
・リフォーム一体型ローン
・リバースモーゲージ

- 物件の選別
(住宅ファイル適合マーク)
 - 建物価格データベース
↓ 施策に利用
 - 都市再構築



「中古住宅市場活性化」に込められた論点を解決するスキームの提案
それが、「住宅ファイル制度」です！

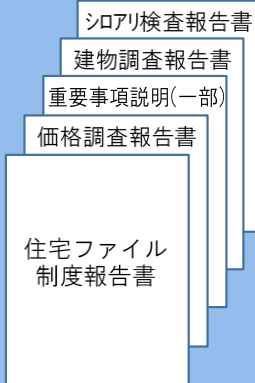
【住宅ファイル制度】とは

建物調査（瑕疵保険付保の調査、フラット35適合検査、耐震診断等）および白蟻検査の報告書を基に、中古住宅の経済的残存年数を把握し住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキーム。

売主からの依頼に基づき、住宅ファイル報告書を元に値付けや広告を行うことで、売り物件に関する情報を精緻に示すことができ、買主が抱く不安を払拭し、取引の円滑化を促す。

国交省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブル、自民党中古住宅市場活性化小委員会等で提案。

築後20年で建物価格がゼロになってしまっていた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせるための発端となる役割を担う。リフォームローンのためのリフォーム後の建物価値の把握やリバースモーゲージを見据えた金融機関向けに取引当事者が発信する情報ともなり得る。



現状と問題点

中古住宅の流通を阻害している要因

【買主側の要因】

- ①住宅の品質、維持管理の状態が不明
- ②価格の妥当性が分からない
- ③事後的なトラブルの心配
- ④住宅ローンが付かないかもしれない

【売手の要因】

- ⑤住宅ローンの残債より高く売れない
金融機関の担保評価が低い
20年程度で建物価値がゼロ
(市場の取引慣行)

- 流通割合13.5%
- 市場規模10兆円
- 住宅資産額500兆円が毀損

住宅ファイル制度導入による効果

各種の阻害要因を払拭

- ①インスペクション、白蟻点検等により精緻な物件情報を提供
- ②価格評価
調査価格
建物の経済的残存耐用年数
基礎・躯体の期待残存耐用年数
物件の市場競争力を明示
- ③瑕疵保険を付保してトラブル回避
- ④⑤建物価値把握の適正化
・土地と建物を分けて担保評価
土地は変動リスク/建物は減価リスク
住宅ローン市場における金融安定化に貢献
- ⑥物件の選別（住宅ファイル適合マーク）

将来像

自己の住宅を売却して、住み替えや現金化が容易にできる社会
→経済成長

- 流通割合の目標23%へ
- 市場規模の目標20兆円へ
- 住宅資産額500兆円の毀損を適正化
- 民法改正を見据え
住宅ファイル制度を織込んだ
住宅取引慣行の醸成
- 金融商品の健全な拡充
・リフォーム一体型ローン
・リバースモーゲージ
- 建物価格データベース
↓ 施策に利用
- 都市再構築