

## 中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた国交省の取り組み

### 木造戸建て25年で評価額0を改善 リフォームで建物価値の向上を評価 流通市場・金融市場へアプローチ

国土交通省は中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みを行なっているが、その成果の「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」と、「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」を去る3月に相次いで発表した。リフォーム需要の活性化は内装産業にとっても死活の問題とされる今日、中古住宅市場の活性化に向けた国の施策は最大の関心事と言える。そこで、国交省が発表した「評価の改善」、「ラウンドテーブル」はもとより、政府の同問題への取り組み状況を、概観の域は出ないが紙面の許す限り紹介してみることにする。

### 市場の現況

国交省は、中古住宅・リフォーム市場の現状について、わが国の全住宅流通量(中古及び新築)に占める中古の流通シェアは約13.5%(平成20年)であり、近年シェアは大きくなりつつあるものの、欧米諸国と比べると1/6程度で、依然低い水準にある。これまで行なわれてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。

### 政府の目標

少子高齢化が進み、住宅ストック数が世帯数を上回り、空家の増加も生じる中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会へ移行することが重要であり、政府としても中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進めていく。

- ・住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月15日閣議決定)
- ・経済財政運営と改革の基本方針(平成25年6月14日閣議決定)
- ・日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

### 国交省の取組

#### (1) 中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた検討、指針等

国交省は標記につき次のような各項の取組みを行なっている。

##### ① 中古住宅の流通促進・活用に関する研究会

平成25年3月に標記研究会を設置し、平成25年6月に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」をまとめ、発表している。報告では、行政が取組むべき事項を行動計画として掲げ、中古住宅評価の適正化、維持保全による建物資産価値の維持・向上、その評価手法の抜本的改善、流通市場の改善、金融市場へのアプローチ等を挙げている。

##### ② 中古住宅に係る建物評価の改善に向けた指針

質についての不安や、木造では築後20～25年で価値がゼロと評価されてしまう慣行が市場活性化の阻害要因とされていることから、この解消に向けた取組みを進めており、冒頭記したように平成26年3月には「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を発表した。

- ③ 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル  
中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書をうけ、その活性化を図るために、不動産、金融等の実務者の意見交換の場として標記ラウンドテーブルを設置し、25年度の論議を踏まえた報告書をまとめ、発表している。
- ④ 既存住宅インスペクションに対する信頼の確保と円滑な普及
- ⑤ 事業者団体を通じた適正なリフォーム事業の推進に関する検討会
- ⑥ 個人住宅の賃貸流通に資する指針(ガイドライン)
- ⑦ 不動産に関する情報ストックシステムの構築検討

## (2)中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた支援策等

- ① 長期優良住宅化リフォーム推進事業
- ② 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業
- ③ 消費者が安心してリフォームできる市場課境の整備
- ④ 検査と保証がセットになった中古住宅・リフォーム用保険制度の整備
- ⑤ 事業者間連携の推進
- ⑥ 住宅リフォーム推進のための税制措置

## 中古戸建て住宅に係る建物 評価の改善に向けた指針

本指針の目次は、

- 1. はじめに
- 2. 建物評価の改善のあり方
- 3. 運用改善・精緻化された原価法に係る各種論点
- 4. 建物評価の改善に向けたプロセス
- 5. 評価方法の利用局面に係る留意点

の5大項目となっている。まず、「はじめに」では、わが国の中古住宅のうち、マンションは取引事例が多いことから、取引事例比較法による評価が確立されている。

中古戸建て住宅では、建物価値を適切に反映した土地・建物一体の取引事例が少ないこともあり、原価法が中心に用いられている。その際、法人税法上の耐用年数(木造住宅は22年)などを参考にして、住宅の状態にかかわらず、一律に築後20～25年程度で市場価値がゼロとされる取り扱いが一般的である。明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォームを行った場合も価格に反映されないことが一般的である。

しかし、近年の市場をみると、築30年以上の物件が流通する割合が増加しており、長期優良住宅のように100年以上の使用を想定する住宅も供給されており、経年で一律に市場価値減少とする市場評価のあり方は、本来の価値を反映していないといえる。

この評価の現状を改善するため、人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値、「使用価値」を提言するとしている。そして、建物評価の改善のあり方では、次の基本的な方向を挙げている。

- ① 人が居住するという住宅本来の機能に着目した価値「使用価値」を評価の対象とし、
- ② 個別の住宅の状態に応じて使用価値を把握し減価修正を行なう

この方向性に基づき検討委員会は以下の点を中心に検討したとしている。

・住宅各部位の特性に応じた区分のあり方・各部位が機能を維持していると認められる期間(耐用年数)の把握・リフォームなど内外装・設備の補修等による価値の回復・向上(\*)の反映のあり方

\*補修等により新築時の住宅(ないしその部位)より機能が向上する場合があります。これを適切に評価反映することも必要。また、内外装・設備の評価の項目では、これらは、基礎・躯体に比べ比較的短期間に劣化が進むので、その機能を保つため定期的な補修等が前提となる。

補修が適切に行なわれることで、その使用価値が回復・向上する。同等の機能を有するものへの更新であれば100%まで回復することも許容されるべきである。

また、これらは住宅の仕様上、劣化を早期に発見が可能なもの、補修がしやすいもの場合は、補修等のコスト低減が可能であり、それを減価修正に反映することも考えられる、とも言っている。

壁装新聞(第413号)より引用