

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書

リフォーム結果反映した価格 住宅資産の価値増大は日本の住生活を変革させる

同報告は次の目次のように構成されている。

概要

I. 総論

1. ラウンドテーブル開催の背景・問題意識。
2. ラウンドテーブルの論点・議論の進め方。
3. 今後の取組の方向性。

II. 各論

1. 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着と事業者間連携のあり方。
2. 新たな金融商品の設計の可能性。
3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性。

総論部分では、中古住宅市場活性化ラウンドテーブル開催経緯で次のように述べている。

中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有するため設置、不動産事業者、金融機関、住宅金融支援機構等の参加を得て平成25年9月より2回の本会合と5回の作業部会を開催した。

問題意識

中古住宅市場活性化の経済・社会的効果については、50歳以上の2人以上世帯で1世帯当たり平均2000万円、日本全体のマクロベースでは約500兆円の損失につながっている。今後、住宅資産の価値増大と流通・活用促進が進めば、個人金融資産が稼動して消費や投資の拡大が期待でき、経済に好循環をもたらす。

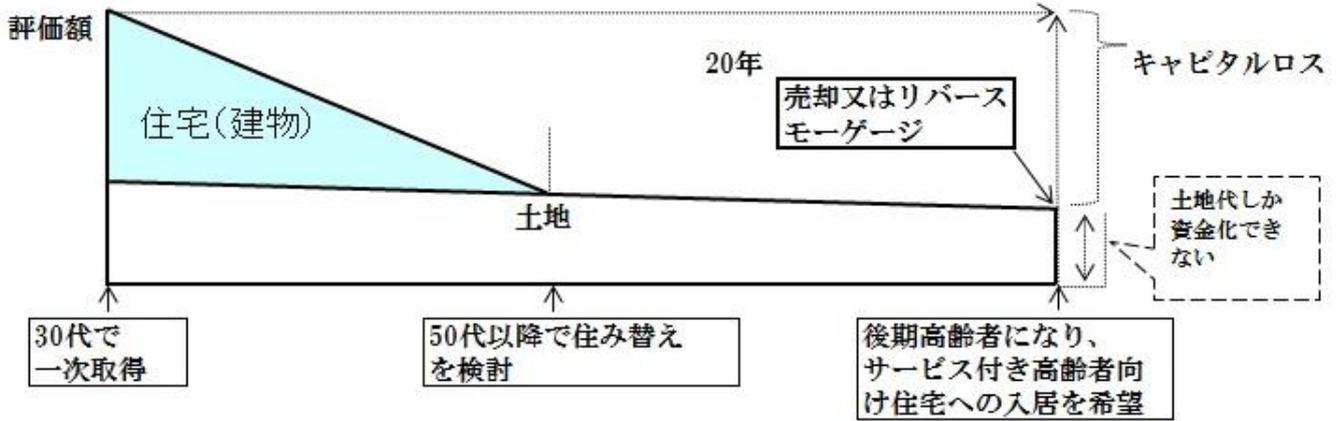
高齢化が一層進む中で、高齢者をニーズに合わせた住み替えが可能になり、若年層が高齢者保有の住宅を取得することで、低廉な住居費で子育てニーズに則した住まいの確保が可能となるなど、我が国の住生活のあり方を変える社会的効果もある。

各論の新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着では、木造戸建てが約20年で一律ゼロを見直し、「この住宅の実質的な経過年数は何年か」を一定の尺度で示すことにより、リフォーム等の結果を反映した価値を適切に消費者に伝えられる。

また、新たな金融商品の設計の可能性に関しては、DCF分析による担保評価のあり方、リバースモーゲージ等の高齢化社会に対応した金融商品設計の可能性、リフォームローン及びリフォーム一体型ローン改善の可能性、リフォームを促進するための金融における仕組みづくり等が論議されている。更に、中古住宅・リフォーム市場活性化に資する金融のあり方として、リフォームが必要な空き家に対して、金融機関やファンドが先取特権登記を活用してリフォームを実施し、キャッシュフローを生む物件として再生させる可能性や、買取再販の事業収益資産とする可能性等が論議されたという。

今後の取組の方向性としては、建物評価の改善を踏まえた実務の改善、証券化市場を含む金融二次市場等を活かした金融商品の設計、戸建て賃貸住宅市場、地域政策(空き家対策、住宅地再生)との連動によるビジネスモデルの構築等が挙げられており、その動向が注目される。

現状の中古住宅・リフォーム市場を前提とすると



壁装新聞(第413号)より引用