

# 「既存戸建て住宅の良質な維持管理やリフォームによる価値の回復・向上等を反映した担保評価の導入検討事業」の概要

## 取組概要

### <課題認識と事業目的>

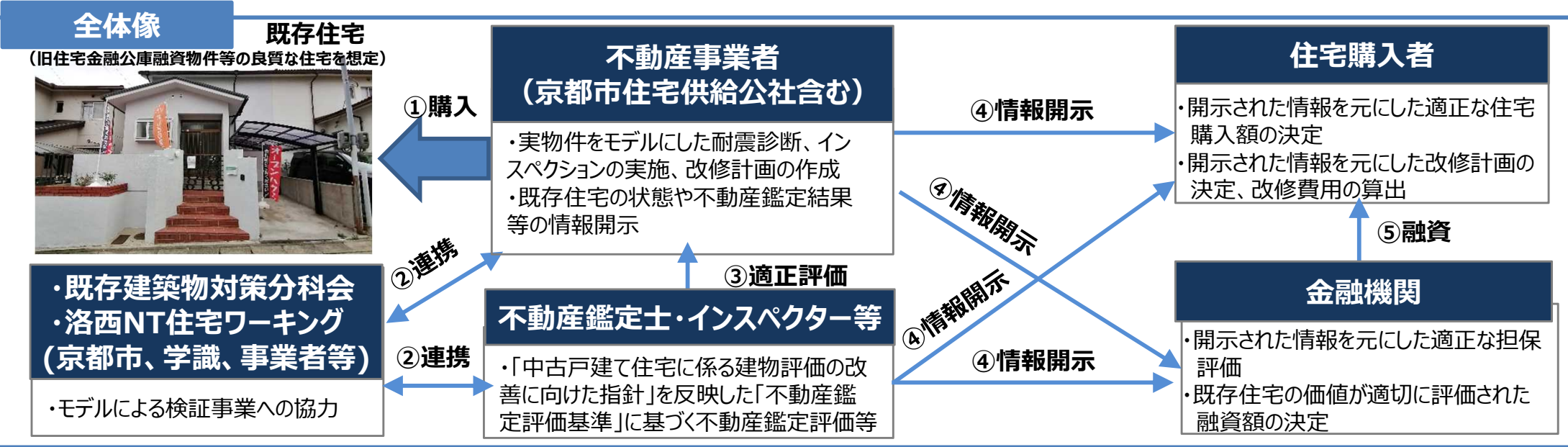
洛西ニュータウンは高齢化の進展や若年・子育て層の流出が顕著であり、現時点では空き家率はそれほど高くないものの、今後、まちびらき時に入居した第一世代の高齢化に伴い、相続や住み替え等を検討する段階にある。そこで、洛西ニュータウンの大きな魅力の一つである良質な住宅ストックを最大限活用し、空き家の発生予防や良質な住宅ストックの流通の円滑化等に向けて、学識、民間事業者、京都市住宅供給公社、住宅金融支援機構、京都市が連携し、検討を重ねている。

国土交通省では、平成26年に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に基づき、「不動産鑑定評価基準」等を改正し、リフォームやリノベーション工事等による価値の回復・向上を評価に反映することとしている。しかし、金融機関では、既存戸建て住宅の担保評価において、財務省の減価償却表に基づき、築年数のみを基準とする評価が一般的であり、「不動産鑑定評価基準」等に基づいて評価されていない傾向にある。

そこで、金融機関において、既存戸建て住宅の良質な維持管理やリフォームによる価値の回復・向上等を反映した担保評価を導入するための要件や環境を整え、適正な担保評価を促すことで、若者・子育て世代が住宅ローンを組みやすい環境を整備することを目的とする。

### <事業の概要>

課題を踏まえ、様々な機関が連携し、耐震診断・インスペクション等の結果を元にした既存住宅の状態や改修に係る費用、さらには不動産鑑定額などの様々な情報（カルテ）を開示することにより、それらの情報を元に金融機関が適正に担保評価を行う仕組みを構築する。



## 取組の詳細①

### <現状の課題認識>

#### (持続可能な住宅市場の構築及び若者・子育て世帯への住宅供給の促進)

- 住宅総数が世帯数を上回る中で、未だ、新築住宅への志向が強く、新築住宅の供給が続いている。京都市では、新築住宅を求める若者・子育て世帯の市外への転出超過が課題であり、若者・子育て世帯の手が届きやすい住宅として、また持続可能な住宅市場を構築するために、既存住宅の利活用促進に取り組んでいる。

#### (ニュータウンの良質な既存住宅の次世代への住み継ぎ)

- まちびらきから40年以上が経過する洛西ニュータウンでは、高齢化の進展や若年・子育て層の流出が顕著であり、現時点では既存戸建て住宅の空き家率はそれほど高くないものの、今後、まちびらき時に入居した第一世代の高齢化に伴い、相続や住み替え等を検討する段階にある。

#### (既存戸建て住宅に対する担保評価)

- 自己資金が少ない若者・子育て世代が、住宅ローンを利用して既存戸建て住宅を購入する際に、金融機関の建物の担保評価と購入価格に大きな隔たりがあり、ローンが利用できずに住宅購入を断念せざるを得ないケースがある。
- 国土交通省が平成26年に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」では、不動産鑑定評価基準等を改正し、リフォームやリノベーション工事等による価値の回復・向上を評価に反映される仕組みが整理されているが、金融機関では、既存戸建て住宅の担保評価において、財務省の減価償却表に基づき、築年数のみを基準とする評価（木造では築後20~25年で建物価値をゼロとみなす）が未だ一般的である。

#### (地元金融機関における担保評価の実態)

- 京都市から地元金融機関等に対して、既存住宅の担保評価方法についてヒアリングしたところ、既存住宅の築年数や立地等に基づく市場評価とともに、関連の保証会社や評価会社の評価手法や考え方等にも影響を受け、戸建て住宅については、木造・RC造など構造形式別の減価償却法による築年数をベースに評価しているとのことであった。

### <課題を踏まえた事業の目的>

- 適切に維持管理され、改修による価値の回復・向上が図られた既存戸建て住宅について、金融機関がその価値を反映した担保評価を行うようになることで、販売価格と担保評価額の隔たりが小さくなり、自己資金の確保が少なくなり、住宅ローンが組みやすくなる。
- 洛西ニュータウン内の既存戸建て住宅でのケーススタディを通して、学識、金融機関、不動産事業者、行政、住宅供給公社等が連携して具体的な事例検証を行うことにより、実際の不動産流通・不動産取引の際に、不動産市場、金融市場の両面で適切に評価され流通に向けた課題の洗い出しや検証を行うことができ、ひいては、国が目指す「住宅循環システムの構築」の形成につなげることが可能となる。

取組の詳細②

構築する  
評価モデル・  
分析モデルや  
開発する  
融資商品等  
の仕様

- ・ 前述の課題を踏まえ、令和5年度に不動産事業者、京都市住宅供給公社、学識経験者、不動産鑑定士、住宅金融支援機構、京都市が連携し、洛西ニュータウン内の旧住宅金融公庫融資物件、買取再販物件を含む既存住売買瑕疵保険付き物件などを対象に検討し、耐震診断やインスペクション、既存躯体のコア抜き圧縮試験、さらには改修計画を作成するとともに、国の「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に基づき、建物の使用価値に着目し、改修に伴う建物機能の回復・向上を評価した不動産鑑定評価を行う。  
(既存住宅3戸を対象として、耐震診断、インスペクション、コア抜き試験、鑑定評価、改修計画の作成を想定)  
〔設計・診断・圧縮試験、鑑定費として約300万円程度、事業全体のコンサルティング費用として約300万円、  
その他会議室代・印刷代・謝金など必要経費として約30万円：計約630万円程度を想定〕
- ・ **また、既存住宅の取引事例とその分析結果（担保評価モデルのプロトタイプ）を元に、不動産事業者や金融機関との検討会や意見交換会の開催、金融機関等の意見を取りまとめ、その結果も活用する。**
- ・ 上記の調査、不動産鑑定評価など、既存住宅の性能・評価に関わる情報を住宅取得希望者・金融機関に公開することにより、情報の透明性の確保、不動産事業者と住宅取得希望者・金融機関との情報の非対称性の解消を図る。
- ・ こうした客観性・透明性の高い情報を基に、金融機関が適正に担保評価を行うことができる仕組みを構築する。
- ・ また、検討に当たっては、京都市、不動産事業者、金融機関が参画している会議体（「京都市建築物安心安全実施計画推進会議 既存建築物対策分科会 不動産流通促進WG」等）においても意見交換を行う。
- ・ 金融機関における既存戸建て住宅の担保評価についても、改めて、地元金融機関の評価実態を把握し、築年数を基準とする評価を続けている背景や、国の指針を反映した担保評価の課題を整理する。
- ・ さらに、令和5年度に本市が実施する新たな「空き家の流通・活用促進に関する取組」や「洛西ニュータウンの再生に向けた検討（既存住宅の流通促進）」とも連携しながら、検討を進める。

対象市場

- ・ 既存戸建て住宅の不動産流通市場全般

市場ニーズ

- ・ 全国的に、今後の住宅の所有意向については、新築住宅が半数以上を占め、既存住宅の購入ニーズは既存戸建て住宅で6.4%、既存分譲マンションで約5.9%、あわせて12.3%に留まる。（平成31年2月 国土交通省行政モニターアンケート）
- ・ 京都市における既存戸建て住宅の売買件数は、平成25年度以降、1,000～1,400戸程度で推移、既存住宅の流通シェアは約20%と全国平均（約15%）を上回っている状況である。
- ・ こうした状況の中、新築住宅価格の高騰もあり、今後、中古住宅に対するニーズは益々高まっていくと推察する。



### 取組の詳細③

#### <先進性（※体制整備及び周知に係る事業は対象外）>

- 本市では、これまでから、地元金融機関や地場の不動産事業者と協働して施策を推進してきたことから、この協力関係を活かして、今回の調査業務では、金融機関と不動産事業者が密接に情報を交換し連携する方策を検討する。
- 不動産事業者から、複数の実物件をもとにした国の指針に基づく価格査定の実例を示しながら、金融機関での導入を進めるうえで、物件に関する要件や、建物現況の把握、改修により性能が回復・向上したことの価格評価などについて検討し、まずは、既存戸建て住宅にターゲットを絞り、担保評価の見直しから始めていく。
- また、洛西ニュータウン以外の既存住宅の取引事例とその分析結果を元に、不動産事業者や金融機関との検討会や意見交換会の開催、金融機関等の意見を取りまとめ、その結果を活用することにより、より汎用性を持った担保評価モデルの検討を行う。
- 事例を重ねる中で、既存住宅に係る様々な情報の開示方法やその情報の透明性の確保の確度を上げつつ、既存戸建て住宅全般を対象にした担保評価の見直しに展開していく。

#### <実現可能性>

- 今回の調査業務では、金融機関、不動産事業者との意見交換の場として、これまでも様々な協議を行ってきた「洛西ニュータウン住宅ワーキンググループ」や「京都市建築物安心安全実施計画推進会議 既存建築物対策分科会 不動産流通促進WG」を活用する。
- WGには、3つの地元金融機関（京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫）のほか、住宅金融支援機構が参画するほか、3つの不動産団体（（公社）京都府宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会京都府本部、（一社）京都府不動産コンサルティング協会）が参画する体制となっている。
- また、京都市の外郭団体である（公財）京都市景観・まちづくりセンターでは、過去に、地元金融機関、地場の不動産事業者とともに「京町家カルテ」を用いた、京町家の住宅ローン商品の開発を行い、古家として価値がないと見なされていた京町家について、担保価値を見出し、京町家の保全・活用に大きな役割を果たした実績がある。
- 以上のとおり、地元金融機関、不動産関係団体が参画する体制が整っていること、また、地元金融機関は、京町家ローンのような、「地域特性を踏まえた住まいづくり」のための住宅金融商品を開発する等、画期的な取組に着手できる先見性や積極性、柔軟性があり、地元不動産事業者も、こうした新たな取組に対する意欲が高いことから、今回検討する方策の実行に当たって協働して取り組むことができる。
- また、これまでの金融機関との協議の中で、「改修による性能向上等について行政等のお墨付き等があれば審査のプラス要件にできる可能性がある」との発言もあったことから、今回の調査で検討する方策が金融機関の融資審査の円滑化を後押しすることができれば、金融機関が国の指針を反映した不動産鑑定評価基準等による担保評価を導入することにもつながる。

#### 取組の詳細④

##### <訴求性>

- ・ 前述の「京町家カルテ」を用いた京町家の住宅ローン商品の開発においては、地元金融機関の一つがまず第1歩を踏み出し、他の機関がその後追随する形で展開していった。今回の国の指針を反映した担保評価の導入についても、まずは対応が可能な金融機関を突破口にして、意見交換の場に参画する他の金融機関に波及させていく。
- ・ また、地元金融機関が、「京町家カルテ」を用いた京町家の住宅ローン商品を開発するきっかけとして、地元の不動産事業者が、京町家の取引事例を1年を通して提示し、これが京町家の担保価値を判断するためのエビデンスとなり、前に進んだ経過がある。
- ・ 今回も、不動産事業者から、実物件をもとにした国の指針に基づく価格査定の実例を示しながら、金融機関での導入検討を進めることになるが、これまでから、様々な本市の施策に協力的な不動産事業者が多く存在することを活かし、検討した方策の普及拡大を図る。

##### <普及可能性>

- ・ 今回の調査業務は、京都の地場の不動産事業者、地元金融機関が参画する中で検討を進めることから、検討した方策についても、参画した不動産事業者、金融機関を核にして、京都の市場の中で広げていくとともに、本市のすまいに関する総合窓口である京都市住宅供給公社「京安心すまいセンター」が企画運用する「京すまいの情報ひろば」のホームページやSNSによる発信も行う。
- ・ また、本市では、すまい探しやリフォームなどに詳しい、地域に根差した安心できる事業者（通称「安すまパートナー」）の選定を支援する制度を運用しており、安すまパートナーを通じて、制度利用者への周知を図る。
- ・ こうした京都での普及拡大を進めながら、地元金融機関以外の大手金融機関に対しても働きかけ、全国的な展開につなげる。
- ・ また、今回の事業では、洛西ニュータウン内の旧住宅金融公庫の技術基準を満足した既存戸建て住宅をターゲットの一つにしていることから、本事業の仕組みは、全国のニュータウン等の住宅地内に立地する旧公庫住宅に対しても同様の事業展開につなげることが可能である。