

平成30年度住宅ストック維持・向上促進事業 (住まいの価値向上プロジェクト2018)



日本政策投資銀行グループ

株式会社 価値総合研究所

目 次

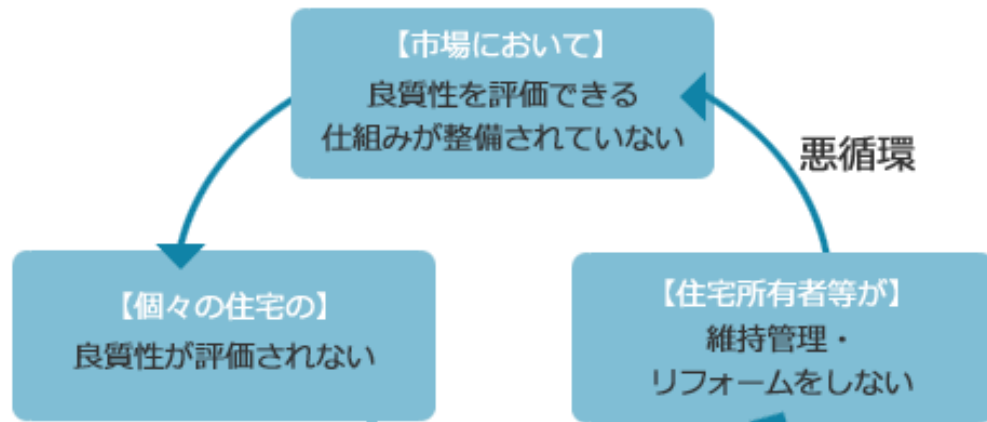
A. 事業の趣旨	P.2
B. 事業の概要	P.3
(1) 事業の目的	P.3
(2) 事業の概要	P.5
○協議会等が取組んだ事業内容	P.11
1. 取組の分類	P.12
2. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組	P.19
(1) 質の確保	P.19
(2) 安心の付与	P.20
(3) 維持保全	P.21
3. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組	P.22
(1) 取引時点での評価対象に関して	P.22
(2) 取引時点での評価手法に関して	P.23
4. 金融・流通商品開発に係る取組	P.24
(1) 金融商品	P.24
(2) 流通商品	P.25
○これまでの取組で生じた課題の解決のための検討	P.26
①リバースモーゲージ等に関する検討	P.27
②住宅の良質性を保つための維持管理手法に関する検討	P.32
③開発した商品の提供に関する検討	P.33
○本日発表していただく協議会等の概要	P.34

- 国土交通省では、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る各種制度の整備を進めてきた。
- 「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」は、これらの制度を活用し、維持管理やリフォームの実施などによる住宅の質の維持向上が市場において適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みを開発・普及等する取組に対して支援を行う事業であり、平成28年から行われている。

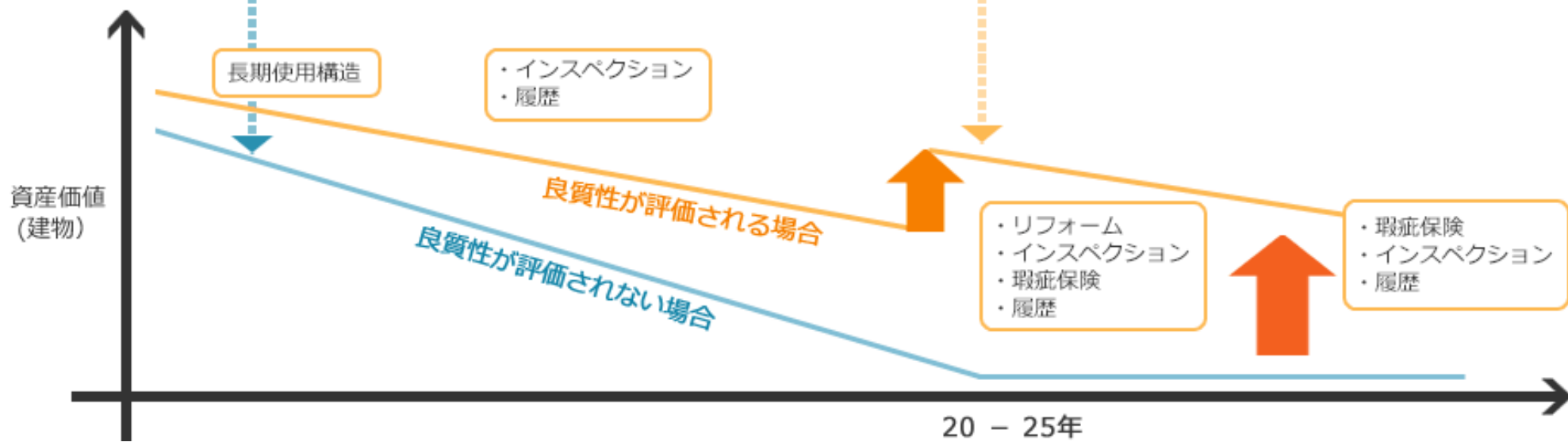
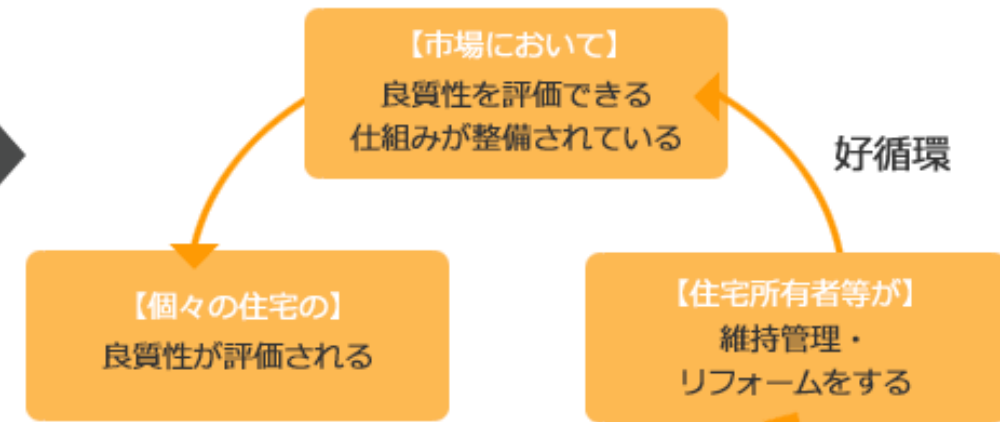
(1) 事業の目的

- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅が適正に評価される市場の好循環を促していくことが求められている。
- この取組により、「良質な住宅が適正な価格で流通する市場の整備」や「住宅の維持管理・リフォームの促進」、「住宅資産の有効活用の促進」、「ライフステージに応じた住み替えの促進」等が期待される。

○従来の悪循環



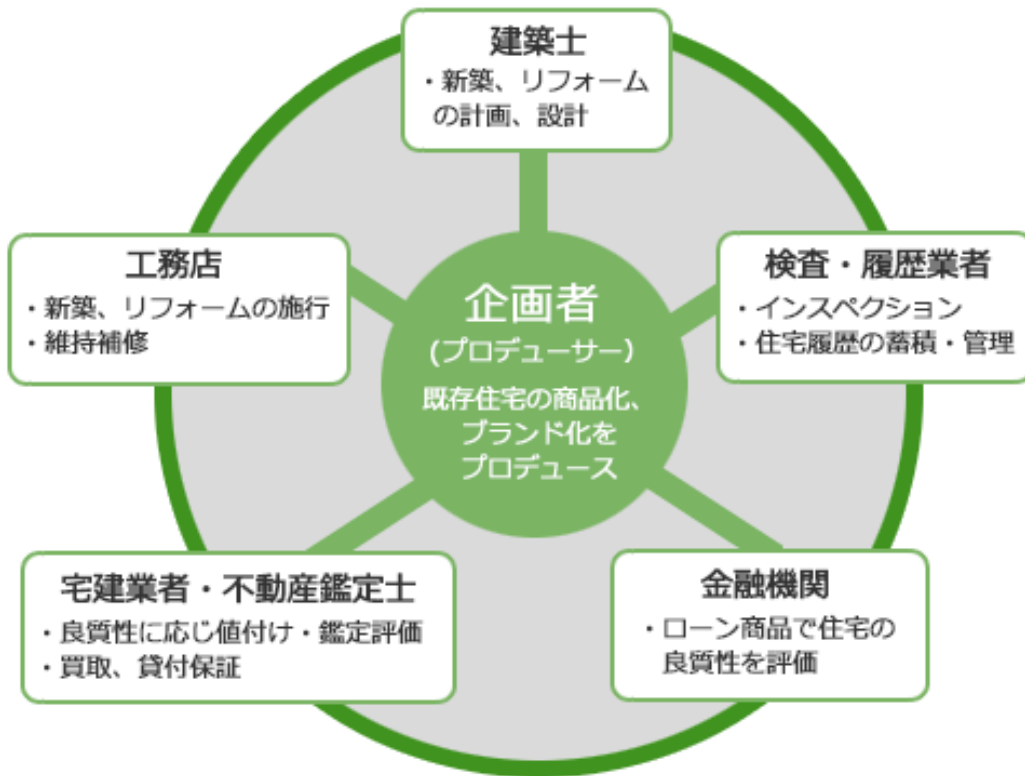
○良質な住宅が適正に評価される好循環



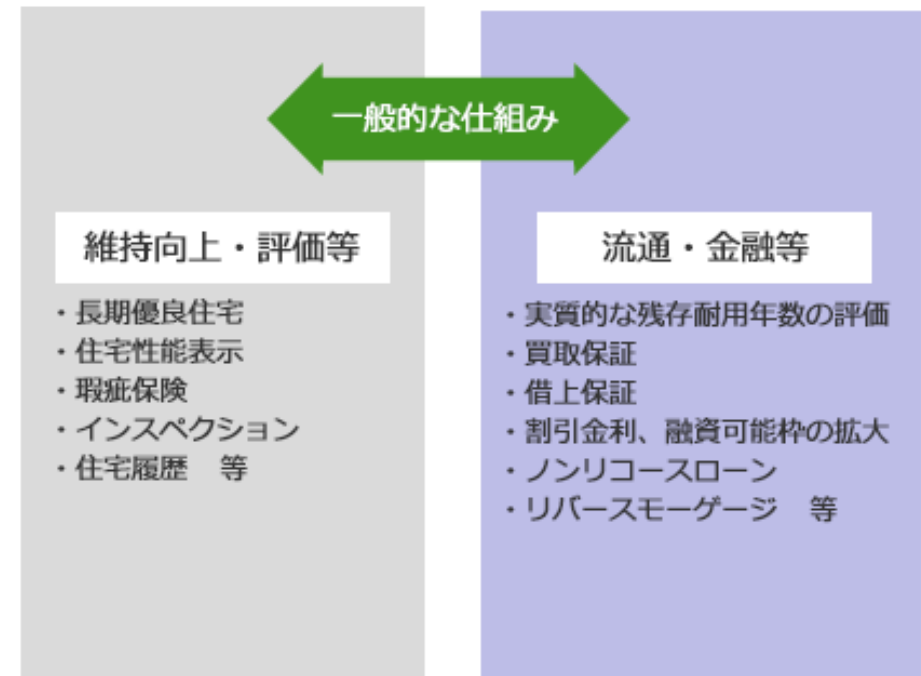
(2) 事業主体

- 本事業の事業主体は、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発等にあたって必要となる主体が全て揃っている「協議会等(民間事業者や地方公共団体が構成する協議会や一般社団法人等)」であることを条件としている。
- 具体的には、良質な住宅を供給する「建築士や住宅事業者」、住宅の維持管理に関わる「検査事業者や住宅履歴管理業者」、不動産の鑑定評価を行う「不動産鑑定士」、不動産取引（売買や交換、賃貸等）の仲介を行う「宅建業者」、住宅の購入者等に対してローン商品等の金融商品を提供する「金融機関」等が連携した協議会等となっている。
- なお、「住宅の維持管理に関わる検査事業者や住宅履歴管理業者」については、必ずしも協議会等への参画を必須としてはいないが、その場合であっても、住宅のインスペクションや維持管理等を行う協力先として連携する体制を構築している。

【関係主体が連携した協議会等】



良質な住宅ストックによる市場の好循環を促す
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な取組み



(出典) 国土交通省資料に一部加筆

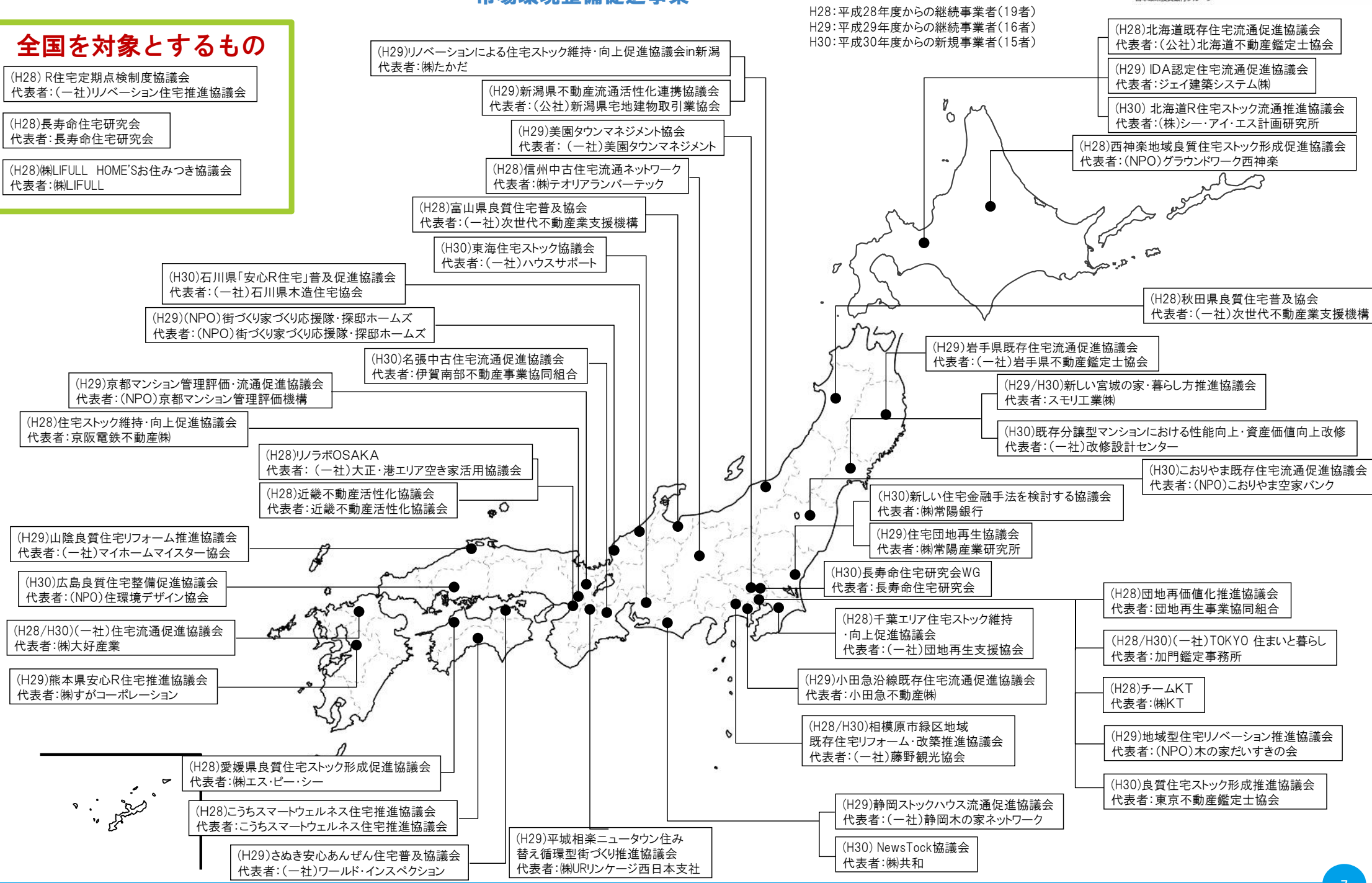
住宅ストック維持・向上促進事業(良質住宅ストック形成のための)

市場環境整備促進事業

採択団体一覧

全国を対象とするもの

- (H28) R住宅定期点検制度協議会
代表者: (一社)リノベーション住宅推進協議会
- (H28)長寿命住宅研究会
代表者: 長寿命住宅研究会
- (H28)株LIFULL HOME'Sお住みつき協議会
代表者: 株LIFULL



H28: 平成28年度からの継続事業者(19者)
H29: 平成29年度からの継続事業者(16者)
H30: 平成30年度からの新規事業者(15者)

(H29)リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟
代表者: 株たかだ

(H29)新潟県不動産流通活性化連携協議会
代表者: (公社)新潟県宅地建物取引業協会

(H29)美園タウンマネジメント協会
代表者: (一社)美園タウンマネジメント

(H28)信州中古住宅流通ネットワーク
代表者: 株テオリアランバーテック

(H28)富山県良質住宅普及協会
代表者: (一社)次世代不動産産業支援機構

(H30)東海住宅ストック協議会
代表者: (一社)ハウスサポート

(H30)石川県「安心R住宅」普及促進協議会
代表者: (一社)石川県木造住宅協会

(H29)(NPO)街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ
代表者: (NPO)街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ

(H30)名張中古住宅流通促進協議会
代表者: 伊賀南部不動産事業協同組合

(H29)京都マンション管理評価・流通促進協議会
代表者: (NPO)京都マンション管理評価機構

(H28)住宅ストック維持・向上促進協議会
代表者: 京阪電鉄不動産株

(H28)リノラボOSAKA
代表者: (一社)大正・港エリア空き家活用協議会

(H28)近畿不動産活性化協議会
代表者: 近畿不動産活性化協議会

(H29)山陰良質住宅リフォーム推進協議会
代表者: (一社)マイホームマスター協会

(H30)広島良質住宅整備促進協議会
代表者: (NPO)住環境デザイン協会

(H28/H30)(一社)住宅流通促進協議会
代表者: 株大好産業

(H29)熊本県安心R住宅推進協議会
代表者: 株すがコーポレーション

(H28)愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会
代表者: 株エス・ピー・シー

(H28)こうちスマートウェルネス住宅推進協議会
代表者: こうちスマートウェルネス住宅推進協議会

(H29)さぬき安心あんぜん住宅普及協議会
代表者: (一社)ワールド・インスペクション

(H29)平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会
代表者: 株URリンケージ西日本支社

(H30)長寿命住宅研究会WG
代表者: 長寿命住宅研究会

(H28)千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会
代表者: (一社)団地再生支援協会

(H29)小田急沿線既存住宅流通促進協議会
代表者: 小田急不動産株

(H28/H30)相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会
代表者: (一社)藤野観光協会

(H29)静岡ストックハウス流通促進協議会
代表者: (一社)静岡木の家ネットワーク

(H30) NewsTock協議会
代表者: 株共和

(H28)北海道既存住宅流通促進協議会
代表者: (公社)北海道不動産鑑定士協会

(H29)IDA認定住宅流通促進協議会
代表者: ジェイ建築システム株

(H30)北海道R住宅ストック流通推進協議会
代表者: (株)シー・アイ・エス計画研究所

(H28)西神楽地域良質住宅ストック形成促進協議会
代表者: (NPO)グラウンドワーク西神楽

(H28)秋田県良質住宅普及協会
代表者: (一社)次世代不動産産業支援機構

(H29)岩手県既存住宅流通促進協議会
代表者: (一社)岩手県不動産鑑定士協会

(H29/H30)新しい宮城の家・暮らし方推進協議会
代表者: スモリ工業株

(H30)既存分譲型マンションにおける性能向上・資産価値向上改修
代表者: (一社)改修設計センター

(H30)こおりやま既存住宅流通促進協議会
代表者: (NPO)こおりやま空家バンク

(H30)新しい住宅金融手法を検討する協議会
代表者: 株常陽銀行

(H29)住宅団地再生協議会
代表者: 株常陽産業研究所

(H28)団地再価値化推進協議会
代表者: 団地再生事業協同組合

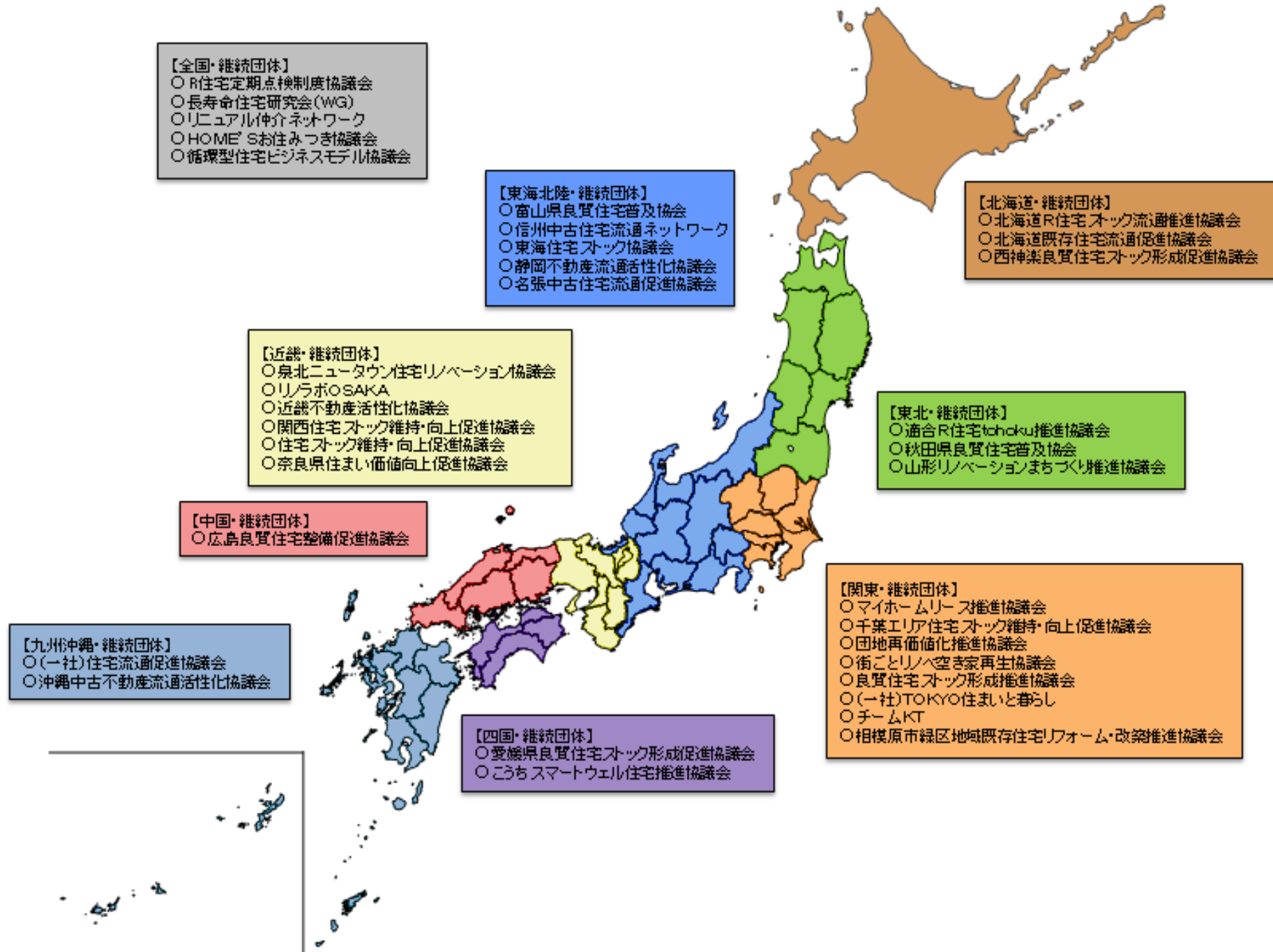
(H28/H30)(一社)TOKYO 住まいと暮らし
代表者: 加門鑑定事務所

(H28)チームKT
代表者: 株KT

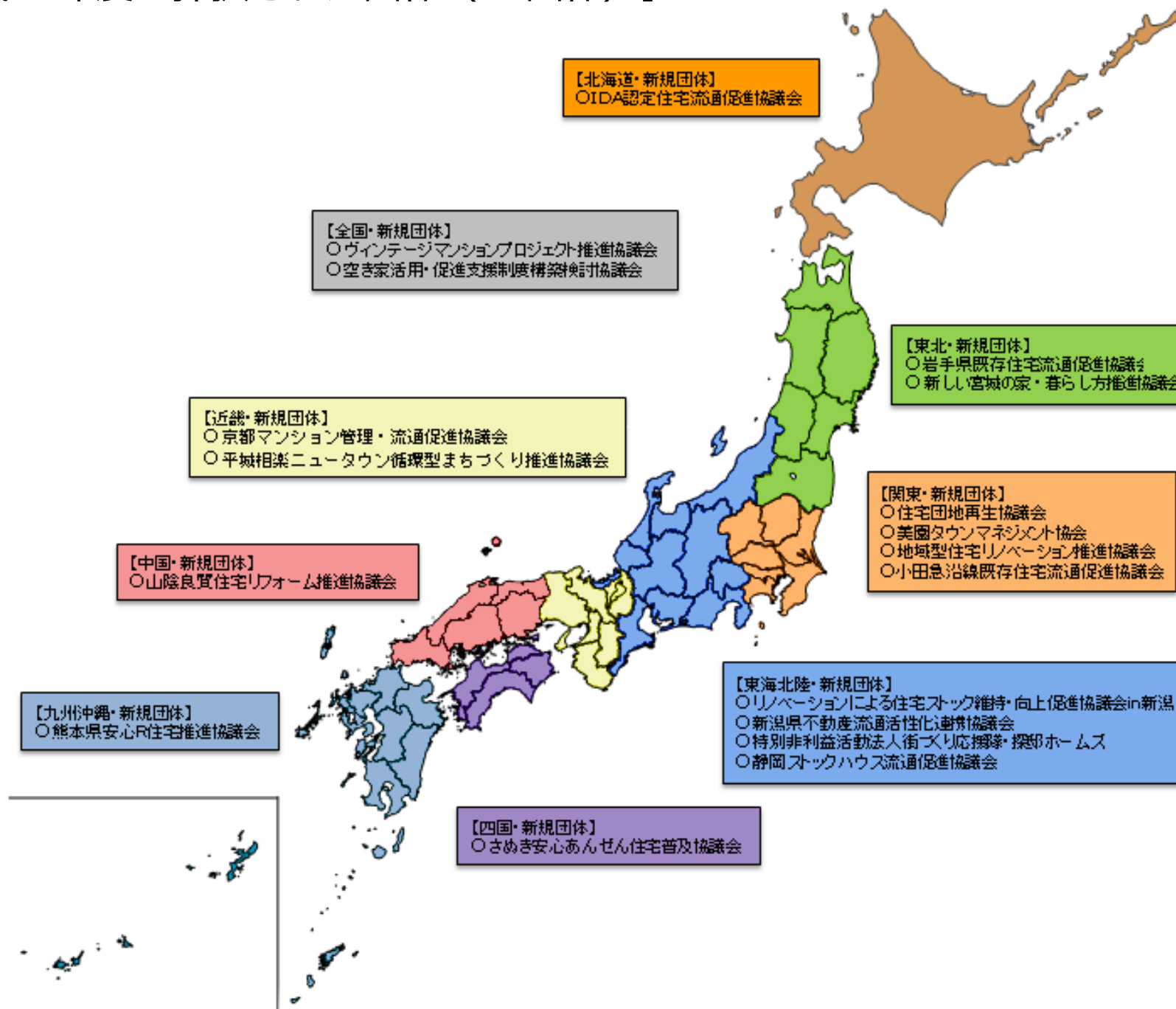
(H29)地域型住宅リノベーション推進協議会
代表者: (NPO)木の家だいすきの会

(H30)良質住宅ストック形成推進協議会
代表者: 東京不動産鑑定士協会

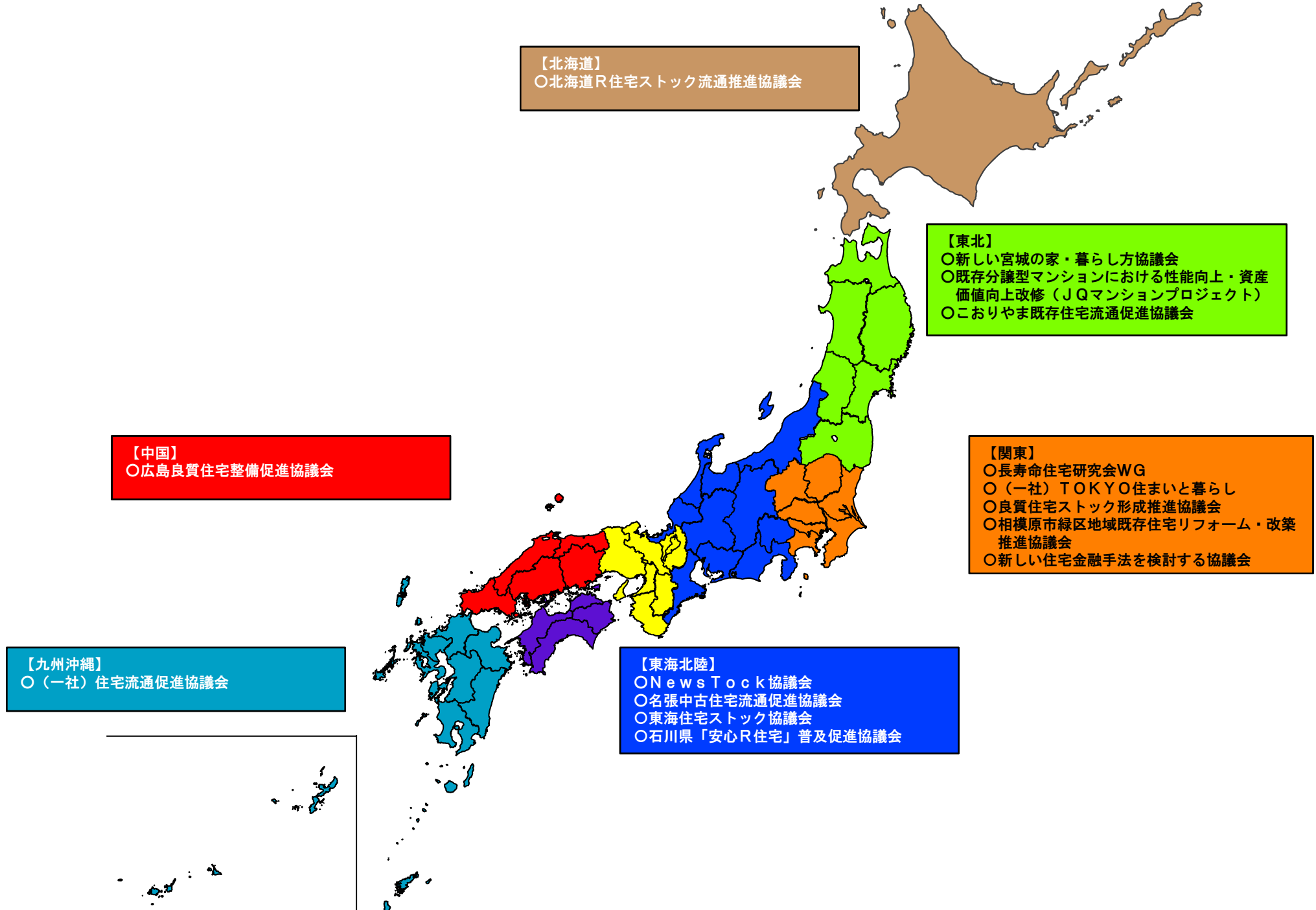
【平成28年度に採択された団体（35団体）】



【平成29年度に採択された団体（18団体）】



【平成30年度に採択された団体（15団体）】



協議会等が取組んだ事業内容

目的別分類	内容	取組数
中古ブランド流通型	中古住宅のブランド化による中古住宅流通市場の活性化を図るため、協議会が設定する性能・維持管理基準等を満たす住宅を認定等し、当該住宅の資産価値を適正評価し、必要な金融支援等を行い、流通を促進する仕組みを開発。	25
エリア・団地再生型	特定のエリア・団地内の中古住宅取引の活性化を図るため、協議会が設定する当該地域に求められる性能・維持管理基準等を満たす住宅について、当該住宅の資産価値を適正評価し、必要な金融支援等を行い、流通を促進する仕組みを開発。	7
移住・空き家対策型	中古住宅流通市場が未発達で、空き家が増加する地方の地域等において中古住宅取引の活性化や中古住宅を活用した移住促進等を図るため、当該地域に求められる中古住宅の性能・維持管理基準等を認定又は表示し、当該住宅の資産価値を適正評価し、必要な金融支援等を行い、流通を促進する仕組みの開発。	7
情報提供・インフラ整備型	情報の非対称性等の問題の解消による中古住宅流通市場の活性化ため、協議会等が設定する性能・維持管理基準等を満たす住宅について、適正評価した資産価値情報と評価結果を踏まえた金融支援情報等を提供する仕組みの開発。	5
その他（スケルトン・インフィル分離型）	スケルトンとインフィルの耐久性の違い等に着目し、別々に維持管理、適正評価及び金融支援を行うことにより、消費者のライフサイクルやニーズに応じた適切な負担で居住することができる中古住宅を供給する仕組みの開発。	6

1. ①中古ブランド流通型（その1）

協議会名称	住宅の性能	評価方法	金融・流通商品（開発予定のものを含む）
R住宅定期点検制度協議会	適合R住宅+安心R住宅	JAREAHAS	住宅ローン（維持管理リノベーション費用込）
北海道既存住宅流通促進協議会	独自基準（北海道CLAIV住宅ファイル）	JAREAHAS	リフォーム一体型住宅ローン、リバースモーゲージローン
秋田県良質住宅普及協会	独自基準（「秋田既存安心住宅」）	JAREAHAS	住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体型住宅ローン
長寿命住宅研究会	長期優良住宅、設計・建設住宅性能評価	独自の評価手法	住宅ローン
（一社）TOKYO住まいと暮らし	独自基準（躯体性能、仕上性能、地盤性能の3項目を5段階で評価）	独自の評価手法	住宅ローン、オーナーズローン・ビルオーナーズローン、マンション向けリバースモーゲージローン
信州中古住宅流通ネットワーク	独自基準（「NEX-T良質住宅」と「NEX-T検査済住宅」）、オプション（耐震、断熱、シロアリ）	価格査定マニュアル	住宅ローン、フリーローン
近畿不動産活性化協議会	独自基準（住宅ファイル制度）	JAREAHAS	住宅ローン
住宅ストック維持・向上促進協議会	瑕疵保険加入可能	独自の評価手法	リフォーム費用積立預金、リフォーム資金付借換ローン、リフォームローン、リバースモーゲージローン
愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会	インスペクション、フラット35適合検査、長期優良住宅	JAREAHAS	住宅ローン（+住宅ローン全災害保障プラン）
こうちスマートウェルネス住宅推進協議会	長期優良住宅	JAREAHAS	残価設定型住宅ローン
（一社）住宅流通促進協議会	瑕疵保険適合基準、長期優良住宅	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン
IDA認定住宅流通促進協議会	劣化診断、耐震診断、断熱診断	JAREAHAS	残価設定型住宅ローン、リバースモーゲージローン

凡例 ■ JAREAHASを利用 ■ リバースモーゲージローン開発を検討
■ 価格査定マニュアルを利用
■ 評価手法を独自に開発

（出典）協議会提案資料を基に（株）価値総合研究所作成

1. ①中古ブランド流通型（その2）

協議会名称	住宅の性能	評価方法	金融・流通商品（開発予定のものを含む）
住宅団地再生協議会	-	その他（不動産鑑定評価等）	リフォーム一体型住宅ローン、リバースモーゲージローン
地域型住宅リノベーション推進協議会	長期優良住宅認定、住宅性能表示	価格査定マニュアル	リフォーム一体型住宅ローン、リバースモーゲージローン
新潟県不動産流通活性化連携協議会	新潟R住宅（瑕疵保険適合基準）	価格査定マニュアル	リバースモーゲージローン
NPO法人街づくり家づくり応援隊・探邸ホームズ	長期優良住宅（増改築）	独自の評価手法	リフォームローン、リフォーム一体型住宅ローン、事業向けローン、積立金制度
静岡ストックハウス流通促進協議会	耐震、省エネ	価格査定マニュアル	リバースモーゲージローン、リフォームローン
山陰良質住宅リフォーム推進協議会	耐震性能	JAREAHAS	住宅ローン、積立金制度
さめき安心あんぜん住宅普及協議会	-	JAREAHAS	住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体型住宅ローン
北海道R住宅ストック流通推進協議会	北独自基準（方型住宅（新築）、北海道R住宅（既存））	独自の評価手法	リバースモーゲージローン
新しい宮城の家・暮らし方推進協議会	住宅性能評価（既存）	JAREAHAS	リフォームローン、住宅ローン
名張中古住宅流通促進協議会	住宅性能評価（既存）+独自基準（寒暖差の大きい気候風土を考慮）	JAREAHAS	住宅ローン
広島良質住宅整備促進協議会	長期優良住宅（増改築）	独自の評価手法	リバースモーゲージローン
NewsTock（ニューストック）協議会	長期優良住宅（新築）、新耐震Iw1.0以上、断熱性能・次世代省エネ基準（既存）	価格査定マニュアル	リフォームローン
石川県「安心R住宅」普及促進協議会	安心R住宅	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン

凡例 ■ JAREAHASを利用 ■ リバースモーゲージローン開発を検討
■ 価格査定マニュアルを利用
■ 評価手法を独自に開発

（出典）協議会提案資料を基に（株）価値総合研究所作成

1. ②エリア・団地再生型

協議会名称	住宅の性能	評価方法	金融・流通商品（開発予定のものを含む）
千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会	インスペクション、耐震補強・劣化対策、温熱環境改善	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体型住宅ローン
団地再価値化推進協議会	独自基準（三ツ星団地認定制度）	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン
相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会	耐震性能Iw値=1.0以上（既存）、長期優良住宅（新築）	価格査定マニュアル	住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体型住宅ローン
リノラボOSAKA	耐震性能（耐震診断と劣化診断の実施）	その他（不動産鑑定評価等）	事業用ローン
美園タウンマネジメント協会	性能評価	価格査定マニュアル	住宅ローン
平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	長期優良住宅、瑕疵保険適合基準	価格査定マニュアル	リフォーム一体型住宅ローン、リフォームローン（事業用）、リバースモーゲージローン
熊本県安心R住宅推進協議会	独自基準（「熊本既存安心住宅」）	価格査定マニュアル	リバースモーゲージローン、住宅ローン

凡例	■ JAREAHASを利用	■ リバースモーゲージローン開発を検討
	■ 価格査定マニュアルを利用	
	■ 評価手法を独自に開発	

（出典）協議会提案資料を基に（株）価値総合研究所作成

1. ③移住・空き家対策型

協議会名称	住宅の性能	評価方法	金融・流通商品（開発予定のものを含む）
西神楽地域良質住宅ストック形成促進協議会	長期優良住宅、瑕疵保険加入可能、	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン、リフォームローン、フリーローン、空き家解体活用ローン、空き家解体ローン
富山県良質住宅普及協会	独自基準（「富山既存安心住宅」）	価格査定マニュアル	住宅ローン
岩手県既存住宅流通促進協議会	瑕疵保険適合基準	JAREAHAS	リフォーム一体型住宅ローン、リバースモーゲージローン
小田急沿線既存住宅流通促進協議会	-	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン、ノンリコース型住宅ローン
リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会 in 新潟	適合R住宅	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン、リフォームローン、リフォーム一体型住宅ローン、空き家活用型リフォームローン（事業用）
相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会	長期優良住宅（増改築）	価格査定マニュアル	賃貸住宅入居者向けリフォームローン
こおりやま既存住宅流通促進協議会	住宅ファイル制度	JAREAHAS	リバースモーゲージローン、リフォーム一体型住宅ローン

凡例 ■ JAREAHASを利用 ■ リバースモーゲージローン開発を検討
 ■ 価格査定マニュアルを利用
 ■ 評価手法を独自に開発

（出典）協議会提案資料を基に（株）価値総合研究所作成

1. ④情報提供・インフラ整備型

協議会名称	住宅の性能	評価方法	金融・流通商品（開発予定のものを含む）
(株) LIFULL HOME'Sお住みつき協議会	インスペクション、設備保証、シロアリ検査（戸建）	価格査定マニュアル	住宅ローン
チームKT	-	その他（不動産鑑定評価等）	リフォーム一体型住宅ローン
京都マンション管理評価・流通促進協議会	独自基準（マンションプロフィール）	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン、管理組合向けリフォームローン
一般社団法人TOKYO 住まいと暮らし	独自基準（躯体強度試験、中性化試験）	独自の評価手法	住宅ローンとリバースモーゲージローンの組合せ、信託受益者向け信託不動産担保ローン
既存分譲型マンションにおける性能向上・資産価値向上改修（仮称）JapanQualityマンションプロジェクト	長期優良住宅認定マンション（増改築）	その他（不動産鑑定評価等）	リフォームローン

凡例	■ JAREAHASを利用	■ リバースモーゲージローン開発を検討
	■ 価格査定マニュアルを利用	
	■ 評価手法を独自に開発	

（出典）協議会提案資料を基に（株）価値総合研究所作成

1. ⑤その他（スケルトン・インフィル分離型）

協議会名称	住宅の性能	評価方法	金融・流通商品（開発予定のものを含む）
新しい宮城の家・暮らし方推進協議会	長期優良住宅（新築）	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン
長寿命住宅研究会	長寿命住宅（長期優良住宅）（新築）、省エネルギー性能	独自の評価手法	保険商品、ノンリコースローン、リバースモーゲージローン、残価設定型ローン
良質住宅ストック形成推進協議会	適合R住宅+安心R住宅	JAREHAS、不動産取引価格情報	住宅ローンと事業ローンの一本化
一般社団法人住宅流通促進協議会	長期優良住宅（増改築）	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン
新しい住宅金融手法を検討する協議会	-	その他（不動産鑑定評価等）	住宅ローン・リフォームローン・リバースモーゲージローンの一本化
東海住宅ストック協議会	長期優良住宅（増改築）	独自の評価手法	世代間リレーローン

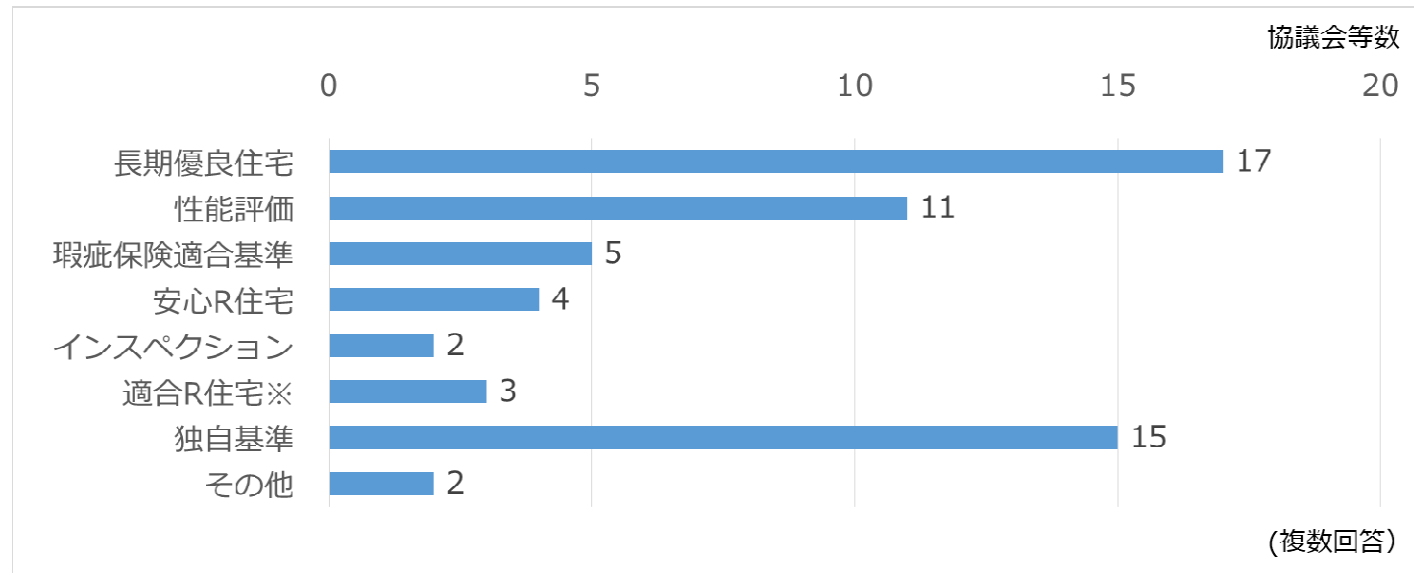
凡例

- JAREHASを利用
- リバースモーゲージローン開発を検討
- 価格査定マニュアルを利用
- 評価手法を独自に開発

（出典）協議会提案資料を基に（株）価値総合研究所作成

2. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

(1) 質の確保



①性能基準の設定について

- 「長期優良住宅認定技術基準」、「住宅性能表示制度」、「瑕疵保険適合基準」、「安心R住宅」等、公的基準を用いる協議会等がある。
- 公的基準以外を見ると、例えば（一社）リノベーション協議会会員の工務店等が構成員となっている協議会等においては、統一規格である「適合R住宅※」を性能基準に設定している。

②性能基準の設定（独自基準の活用）について

- 「地域の気候」や「ライフスタイル」等に着目して独自基準を設けた協議会等がある。
- 明確な基準ではないが、例えば「戸建住宅を賃貸住宅として活用できるレベルのリフォームを実施する」等、「市場で評価される = 住宅の価値が上がる」に着目して独自基準を設けた協議会等もある。

(2) 安心の付与

① 瑕疵担保責任等に係る保険加入

- 『「瑕疵保険に加入できる」 = 安心な住宅であり、瑕疵保険への加入というさらなる金銭的な負担をしたくない』 と考える消費者がいることを踏まえ、瑕疵保険への加入を必須としていない協議会等がある。

② その他の取組

- 既存住宅の状態を消費者に分かりやすく説明するため、建物の状態を「見える化」する仕組みの開発や工夫等を行った協議会等がある。

(3) 維持保全

① 維持保全計画の策定

- 多くの協議会等では購入時に「維持保全計画の提示」を行うこととしている。
- 購入後維持保全計画に基づいた定期点検を実施するかについては必須とせず、消費者に委ねることとしている協議会等がある。

② 定期点検の実施／維持修繕の実施／住宅履歴情報

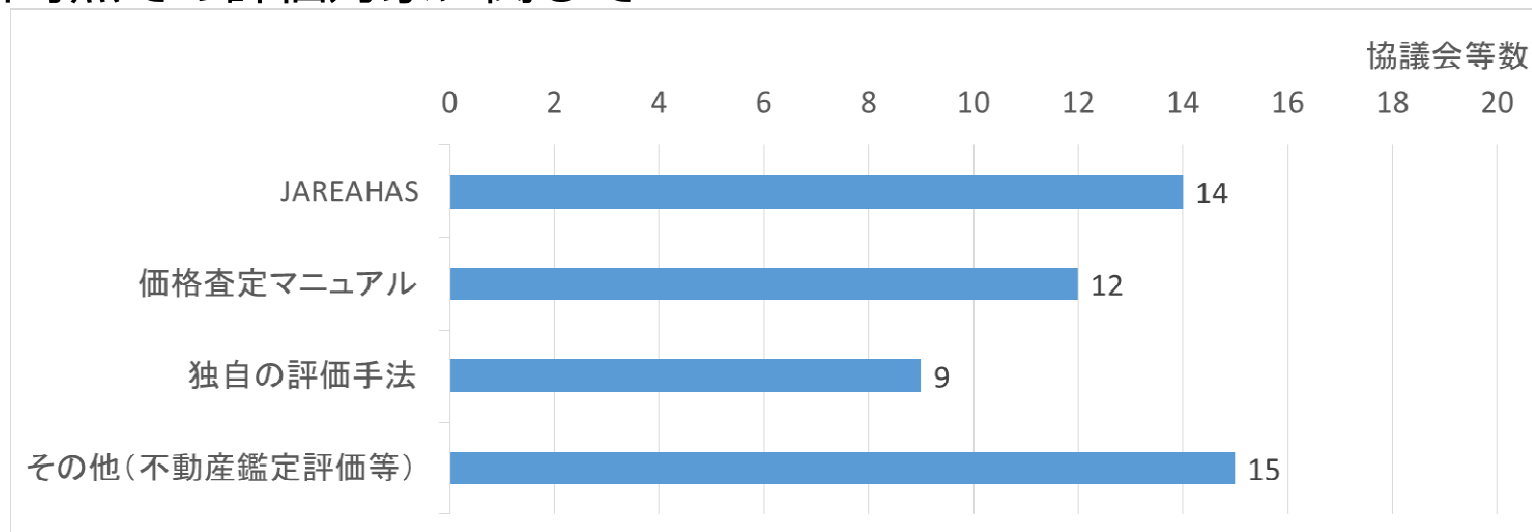
- 定期点検の内容としては、購入時におけるインスペクションと同じ内容とする協議会等が多い。併せて、住宅履歴情報も構築することとしている協議会等がほとんどである。
- 定期点検を行うタイミングは「1年ごと」や「5年ごと」とし、点検期間を10年間とする協議会等が多い。なお、「長期優良住宅」の基準に設定した協議会等の中では、定期点検の期間を30年間とする協議会等もある。また、定期点検の実施を義務付けることとした協議会等もある。

③ 積立金制度の活用等

- 確実に定期点検を実施してもらうため、「電子ポイントによる修繕費用積立制度」、「JIO優良住宅オーナーズ倶楽部」、信託を活用した「モリトくん（（一社）住宅長期支援センターによる）」を活用する協議会等がある。

3. 住宅の資産価値の適正評価に係る取組

(1) 取引時点での評価対象に関して

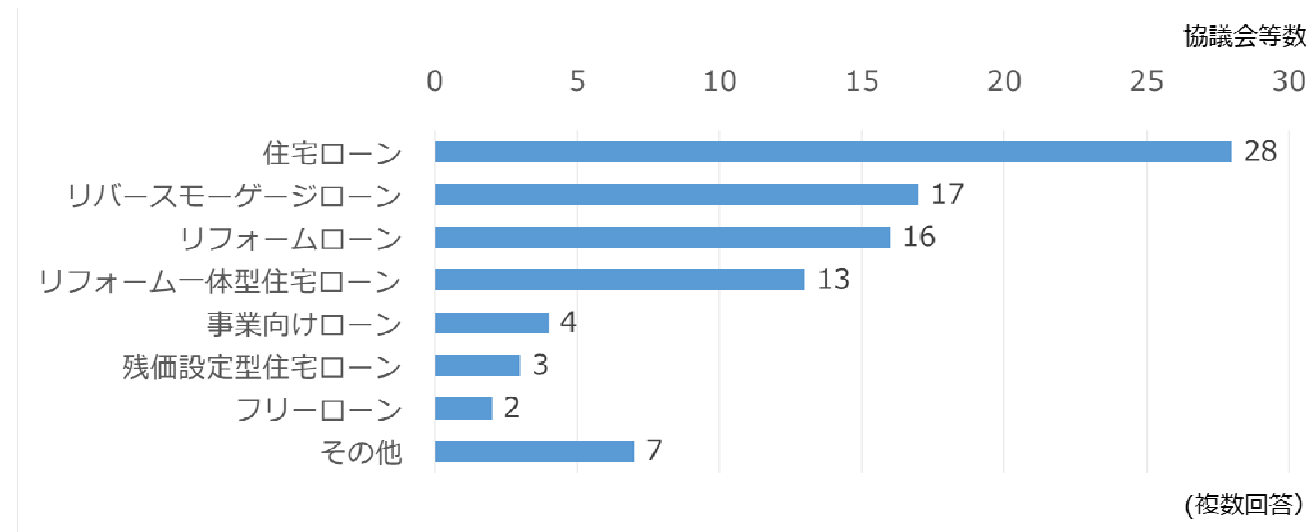


- 「リフォーム等を行ったことによって経済的耐用年数が延長する」ことに着目し、「**JAREAHAS**（既存戸建住宅建物積算価格査定システム）」や（公財）不動産流通推進センターの「**既存住宅価格査定マニュアル**」を用いて、リフォームによって**どれだけ耐用年数が延長されたか**を提示する取組を行おうとしている。
- リフォームを行ったことによって**どれだけ資産価値が上昇したか**を検討し、**資産価値上昇分を売却価格に上乗せる**取組みを行おうとしている。

(2) 取引時点での評価手法に関して

- 不動産鑑定士が協議会等のコアメンバーとなっている場合、不動産鑑定士協会連合会策定の「JAREA HAS」を用いて取引時点の評価を行っている事業者が多い。
- 宅建業者がコアメンバーとなっている場合、「既存住宅価格査定マニュアル」を用いて取引時点の評価を行っている事業者が多い。
- 「JAREAHAS」や「既存住宅価格査定マニュアル」を用いずに、独自に評価手法を開発した協議会等もある。

(1) 金融商品



① 住宅ローン／リフォームローン／リフォーム一体型ローンについて

- 大別すると以下の2種類に分類される。

(ア) 融資実行時点において一定の要件を満たしていると認定された住宅に対して、金利優遇・融資期間延長・融資枠拡大等の条件を優遇する金融商品

(イ) 融資実行時点において一定の要件を満たしていると認定された住宅であり、**購入後も定期的に点検等が行われていることを約束**することで、金利優遇・融資期間延長・融資枠拡大等の条件を優遇する金融商品

- 低金利の状況であるため、**融資期間を延長する金融商品**を開発する協議会等が多い。

(1) 金融商品

② リバースモーゲージローンについて

- 多くの協議会が住宅金融支援機構の仕組みを取扱う中、独自の商品開発を行う協議会もある。
- 民事信託の仕組みを用いてリバースモーゲージローンを開発した（名張中古住宅流通促進協議会）。
- 協議会が認定マークを発行した住宅に対し、（公財）不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」を活用して担保評価を行い、路線価がない地域の既存住宅も融資の対象とするリバースモーゲージローンを開発した（新潟県不動産流通活性化連携協議会）。
- 従来対象としていない中古マンションについて、協議会等が定める独自のインスペクションを行うことを条件として利用できるリバースモーゲージローンを開発した（（一社）T O K Y O住まいと暮らし）。

(2) 流通商品

- 協議会等の構成員である工務店等が自ら施工する、高機能な住宅を提供することで買取保証を盛り込んだ流通商品を開発した。

これまでの取組で生じた 課題の解決のための検討

■今年度の主要テーマ

- ①リバースモーゲージ等に関する検討
- ②住宅の良質性を保つための維持管理手法に関する検討
- ③開発した商品の提供に関する検討

①リバースモーゲージ等に関する検討 全国におけるリバースモーゲージローンの展開状況

【都道府県凡例】

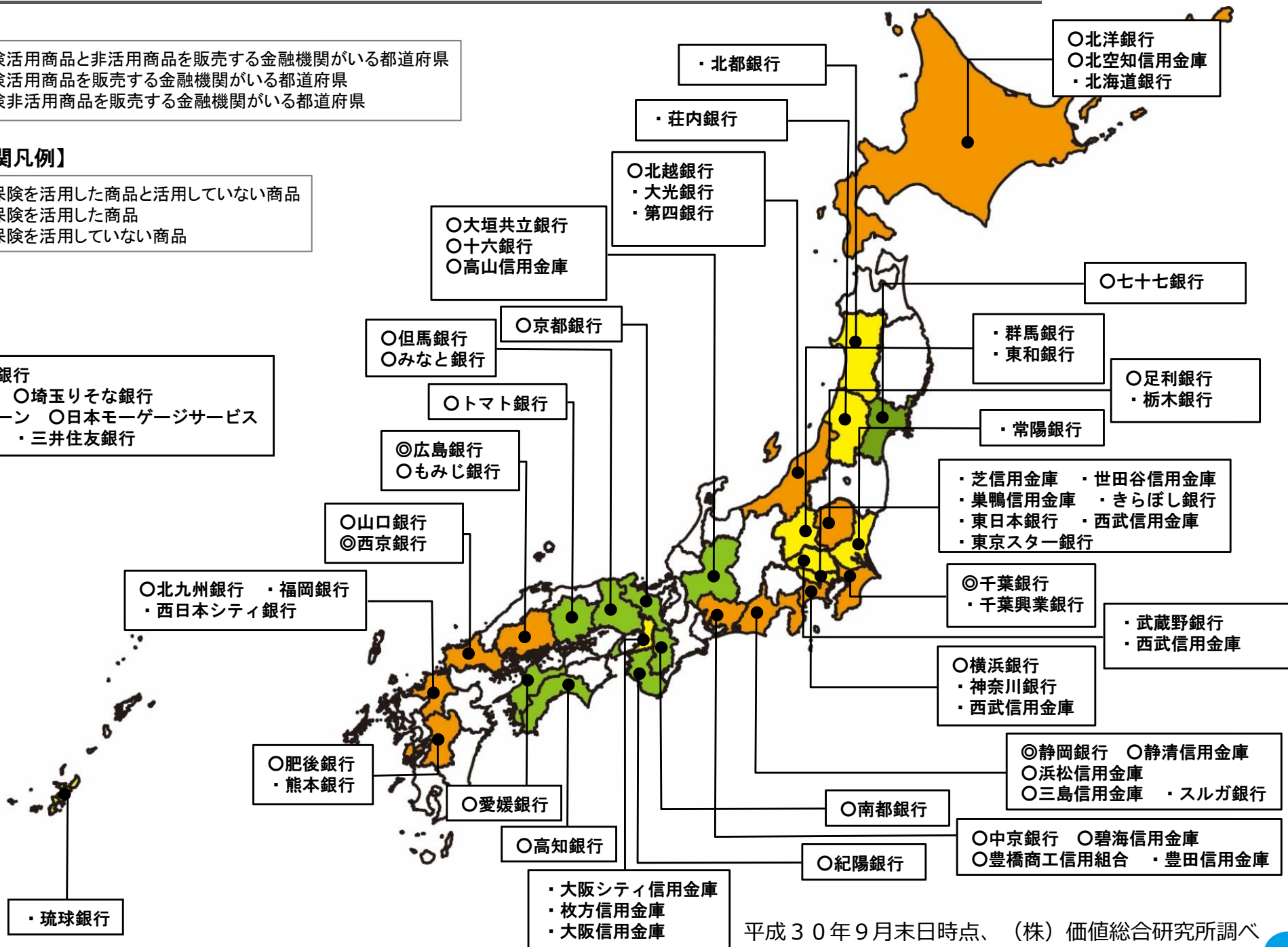
- : JHF住宅融資保険活用商品と非活用商品を販売する金融機関がある都道府県
- : JHF住宅融資保険活用商品を販売する金融機関がある都道府県
- : JHF住宅融資保険非活用商品を販売する金融機関がある都道府県

【商品取扱金融機関凡例】

- ◎: JHFの住宅融資保険を活用した商品と活用していない商品
- : JHFの住宅融資保険を活用した商品
- : JHFの住宅融資保険を活用していない商品

【全国対象】

- 三菱UFJ銀行
- りそな銀行 ○埼玉りそな銀行
- 日本住宅ローン ○日本モーゲージサービス
- みずほ銀行 ▪三井住友銀行



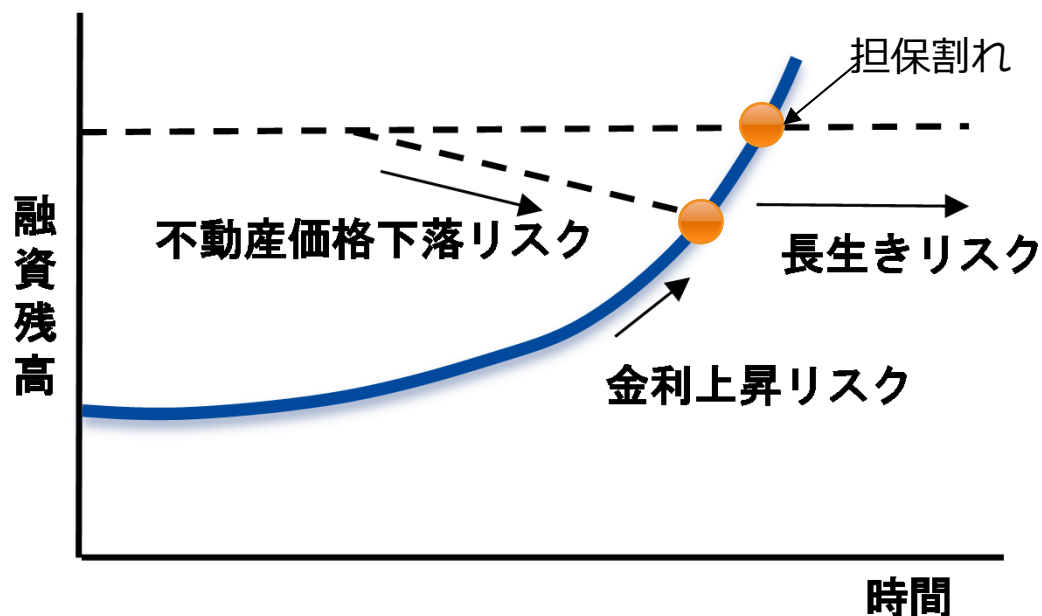
平成30年9月末日時点、(株)価値総合研究所調べ

①リバースモーゲージ等に関する検討 現在展開されているリバースモーゲージの特徴

- 武蔵野市など、首都圏を中心に展開されていたかつてのリバースモーゲージと、現在、地銀・信金等で展開されているリバースモーゲージでは、下図のような違いがある。

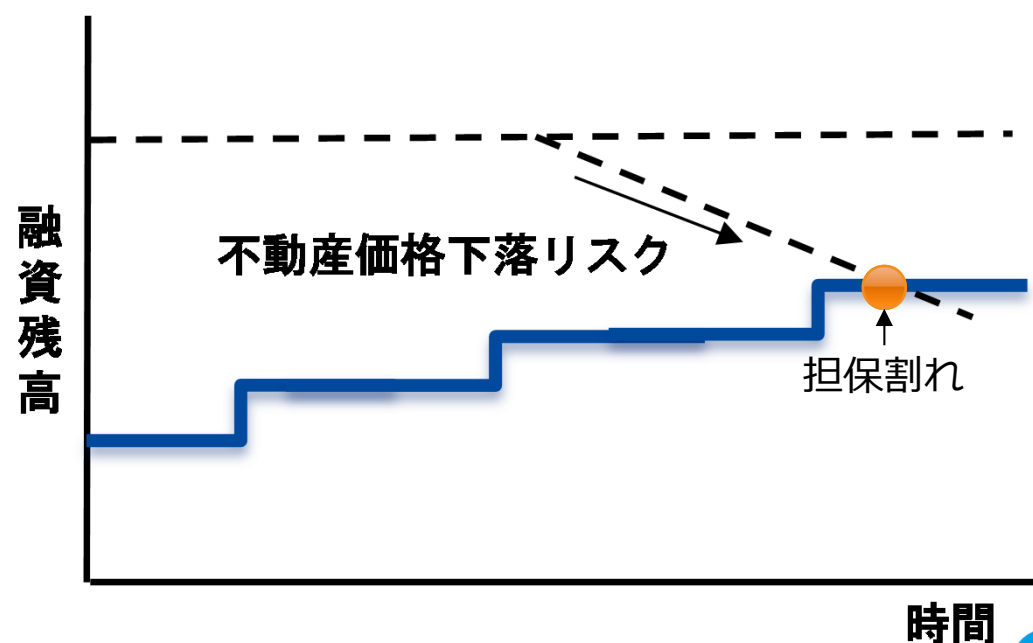
かつてのリバースモーゲージ (リバースモーゲージの基本形)

- 年金方式（月々〇万円）と言われる融資形態
- 不動産の売却による元利一括返済が基本
- 三大リスクと言われる、長生きリスク、不動産価格下落リスク、金利上昇リスク
- 利用開始年齢、概ね60～65歳以上
- 担保不動産に居住継続が前提



現在多く展開されているリバースモーゲージ

- 必要な時に随時借り入れ可能が主流
- 金利は随時返済、不動産売却による元金一括返済
- 不動産価格が下落しない限り担保割れは生じない
- 利用開始年齢、概ね55～60歳以上
- 担保不動産からの住替えを認めるケース有
- ノンリコース型有



①リバースモーゲージ等に関する検討 課題と商品を開発する上での視点

●リバースモーゲージの普及促進

- 首都圏ではリバースモーゲージの知名度は高いが、地方圏では知名度は低い。そのため、リバースモーゲージについての説明を行うなどの手間が必要となる。
→金融機関だけでなく、不動産業者や建設業者等の営業マンがリバースモーゲージの知識を持ち、消費者に対して説明できるようにする必要があるのではないか。
- 親世代がリバースモーゲージを使いたくても「子供世代」がその障害となる場合がある。一方、親世代は子供世代に財産として住宅を残したいと考えているが、特に親世代の住宅とは別に住宅を有している子供世帯は親世代の住宅が負の財産となっている。
→子供世代に対してリバースモーゲージの情報提供を行う必要があるのではないか。

●リバースモーゲージをどのように活用するのか

- 住宅金融支援機構の「リ・バース60」について、認識が不十分であった。
→資金用途を住宅に限定するのであれば、独自にリバースモーゲージ商品を開発せず、住宅金融支援機構の「リ・バース60」を活用すればいいのではないか。
- これまでは土地のみを評価してきたため、特に地方都市では融資できる額が小さかった。
→「建物についても評価し、建物を維持管理してきた結果リバースモーゲージの融資額が増える」という商品開発も有効なのではないか。

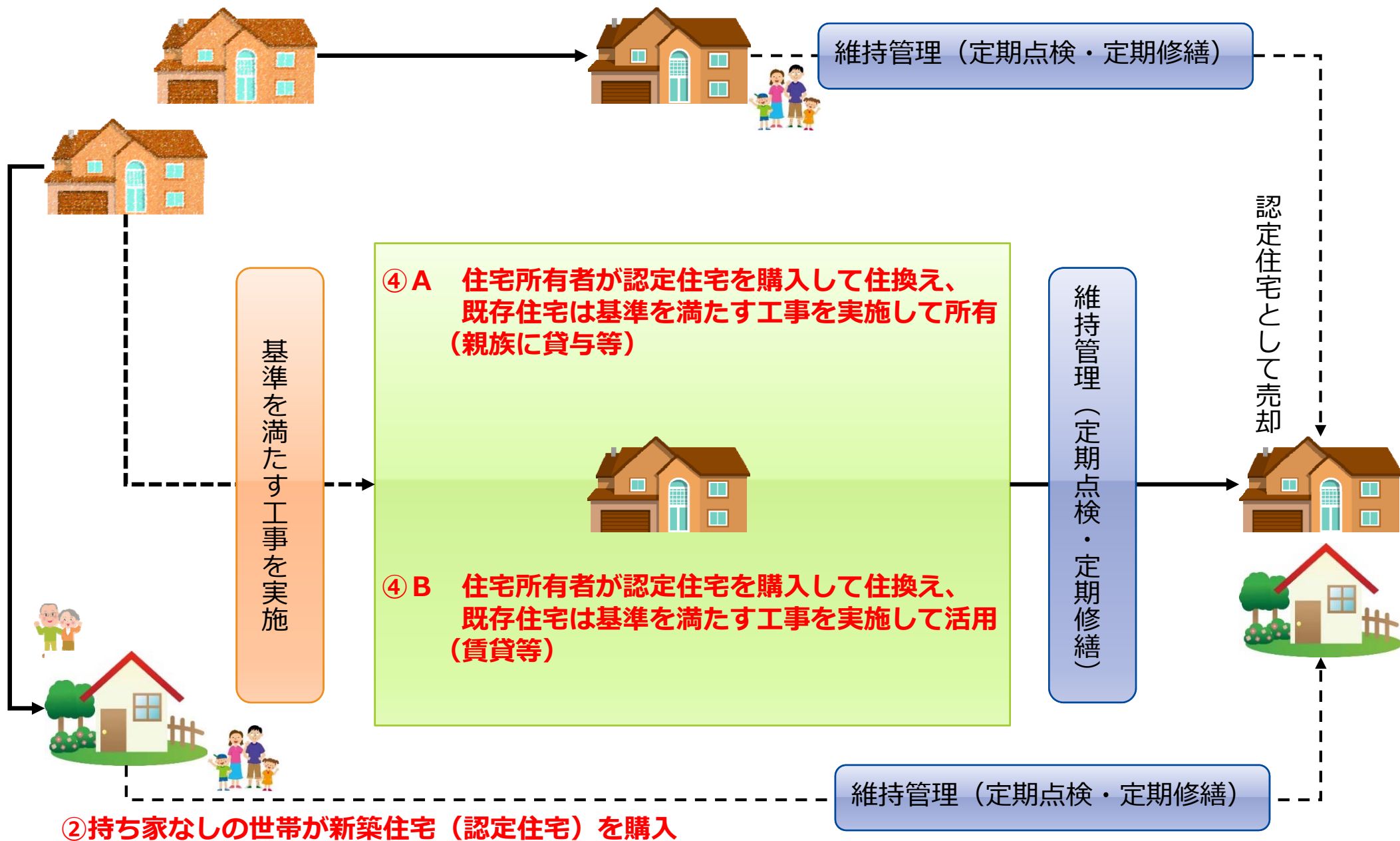
●リバースモーゲージそのものの課題

- 高齢者の意思能力の確認や相続人の全員同意などの手続きも大きな課題となっている。
→子供世代に対してリバースモーゲージの情報提供を行う必要があるのではないか。
→相続人対策などを考えた場合、住宅金融支援機構の「リ・バース60」を活用したリバースモーゲージの開発も有効なのではないか。

①リバースモーゲージ等に関する検討 協議会等が開発しようとしている金融商品の活用想定パターン

①持ち家なしの世帯が既存住宅を購入し、認定住宅の基準を満たす工事を実施

③住宅所有者が持ち家を売却し、新たに認定住宅を購入して住換え



①リバースモーゲージ等に関する検討

協議会等が開発しようとしている金融商品の活用想定パターン

	住宅ローン	リフォーム 一体型住宅ローン	リフォーム ローン	リバースモーゲージ ローン	事業用兼 住宅ローン
① 持ち家なしの世帯が 既存住宅を購入し、認定 住宅の基準を満たす工事 を実施	○	○			
② 持ち家なしの世帯が 新築住宅（認定住宅）を 購入	○				
③ 住宅所有者が持ち家 を売却し、新たに認定住 宅を購入して住換え	○	○			
④A 住宅所有者が認定 住宅を購入して住換え、 既存住宅については基準 を満たす工事を実施して 所有（親族に貸与等）			○	○	
④B 住宅所有者が認定 住宅を購入して住換え、 既存住宅については基準 を満たす工事を実施して 活用（賃貸等）			○	○	○

- 金融機関にとってメリットのある維持管理の内容
 - 金融機関は、維持管理の具体的な内容や維持管理を行うメリットをあまりよく理解していないため、維持管理についてはあまり必要ないと思っている。
→金融機関に対して、住宅を維持管理するメリットをしっかりと提示することが必要ではないか。例えば、金融機関が賃貸住宅の事業用ローンの融資を検討する場合、維持管理の良い賃貸住宅かどうかという点は見ている。これを戸建住宅にも広げることが必要ではないか。
 - 金融機関は、あまり維持管理について検討してこなかったが、実は維持管理が非常に重要であるのではないか。
- 消費者に維持管理の実施を促すにあたっての課題
 - 消費者（住宅所有者）は、維持管理にお金を本当は払いたくない。新築を買った消費者に、維持管理の必要性は響きにくい（「月額1000円でも高いと感じている」等）。
→20年～30年住んでいくにあたって、維持管理にどれくらいの費用が掛かるのかを説明する必要があるのではないか。また、維持管理した後の資産価値を出してあげると効果があるのではないか。
 - 例えば、工務店からすると、消費者からの電話はクレームであることが多いため、あまり消費者のところに行きたくないと思っている。建築した側から消費者には説明しにくい。
→金融機関にとって戸建住宅の維持管理は非常に重要であるということからも、例えば金融機関から消費者に対して維持管理の案内を行ってもいいのではないか。

③開発した商品の提供に関する検討 課題と仕組みを開発する上での視点

- 売主・買主への情報提供に関する工夫
 - インспекションに対する理解を、売主・買主から得られない場合がある。
→ 売主がインспекションを行うメリット（取引時に価格交渉の材料にできる、取引後のトラブル回避できる等）を丁寧に説明する必要があるのではないか。
- 不動産取引の商慣習等を考慮した工夫
 - 通常取引と比べ、開発した仕組みを用いた取引は手間と時間がかかる場合が多く、事業者が開発した仕組みを用いることを敬遠する傾向がある。
→ 事業者が開発した仕組みのメリットを知ってもらえば、手間と時間がかかっても、開発した仕組みを用いるようになるのではないか。そのためには成功体験の共有が必要ではないか。
 - 価格交渉にしか興味がない消費者（建物の質には興味がない消費者）を相手にしても、開発した仕組みに興味を持ってもらえない。
→ 消費者に「建物の質の重要性」を訴求するツール（パンフレットや事例集等）が必要ではないか。
- その他
 - 開発した商品を市場で定着化させていくためには、協議会等の構成員数が少ない。
→ まずは事業者が成功体験をしてもらうと効果があるのではないか。
 - 買主からインспекションの依頼があった場合、インспекションの結果は買主にだけ報告される傾向がある（売主は結果が分からないことが多い）。
→ 「建物の情報はヒトではなく建物に帰属する」という認識を浸透させる必要があるのではないか。

本日発表する協議会等の概要

○信州中古住宅流通ネットワーク

- 既存住宅の流通に関与する多彩な業種のメンバーにより構築
- 分かりやすいパンフレットによる情報提供

○近畿不動産活性化協議会

- 個人間売買だけでなく、買取再販物件（売主が宅建業者）向けの商品を開発
- グッドデザイン賞を受賞するなど、消費者に分かりやすい情報提供の実施

○新潟県不動産流通活性化連携協議会

- 「新潟R住宅」向けのリバースモーゲージローン商品を開発
- 路線価がない地域の既存住宅も融資の対象

○団地再価値化推進協議会

- 団地型マンションを対象とし、新しい評価基準「DANCHI-SCORE100」を制定
- 協議会が認定した三ツ星団地において、買取保証を付保した商品を開発

○小田急沿線既存住宅流通促進協議会

- 買取保証を行うことで、無収入の高齢者でも自宅を担保に融資が受けられる仕組みを開発
- 子育て世代のニーズに合うリフォーム工事を行った「あんしん住宅（買取再販型住宅）」の商品化

○相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会

- 中山間地の景観に合った住宅である「里まちの家」を普及することで、他と差別化
- 「里まちの家」を活用して、移住・住みかえの促進及び空き家対策を実施