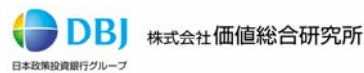


資料1

良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 平成29年度の取組概要



1-1. 事業概要

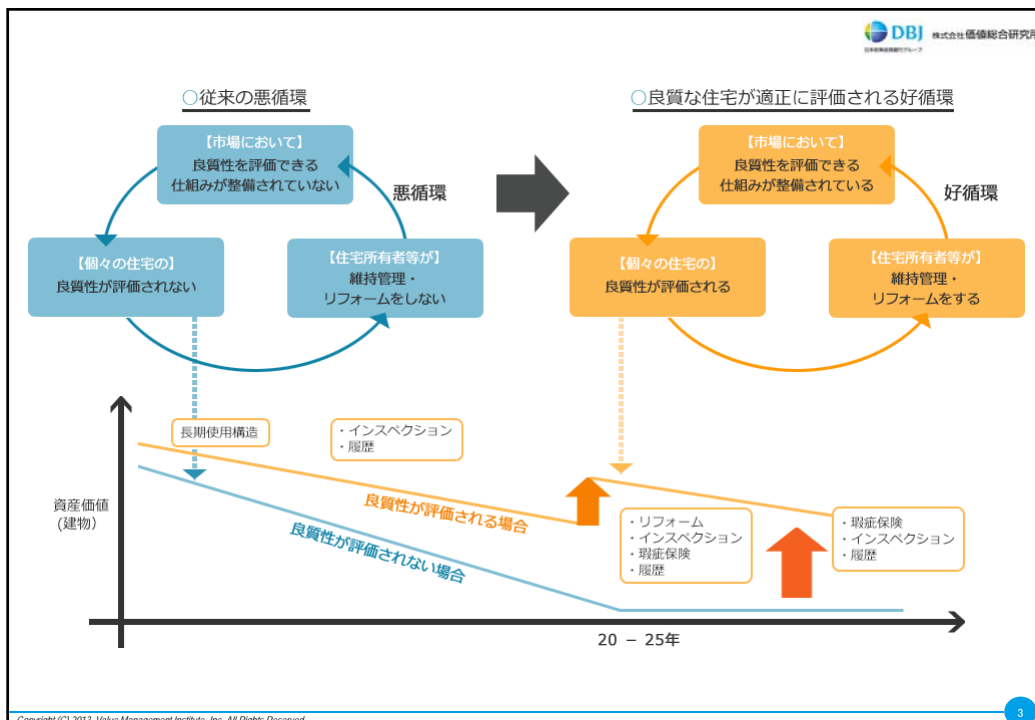


- 国土交通省では、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る各種制度の整備を進めてきた。
- 「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」は、これらの制度を活用し、維持管理やリフォームの実施などによる住宅の質の維持向上が市場において適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みを開発・普及等する取組に対して支援を行う事業であり、平成28年から行われている。
- 「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」は、「仕組みの開発・周知・試行事業」及び「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

1-2. 仕組みの開発・周知・試行事業

(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。

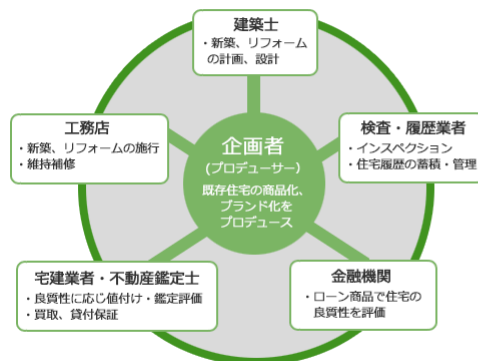


1-2. 仕組みの開発・周知・試行事業

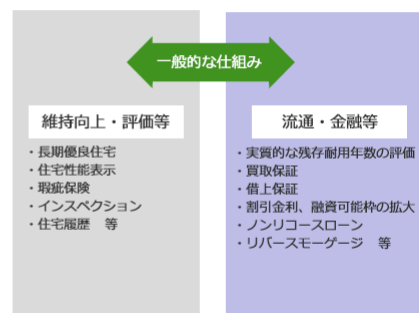
(2) 事業主体

- 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ませんが、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。

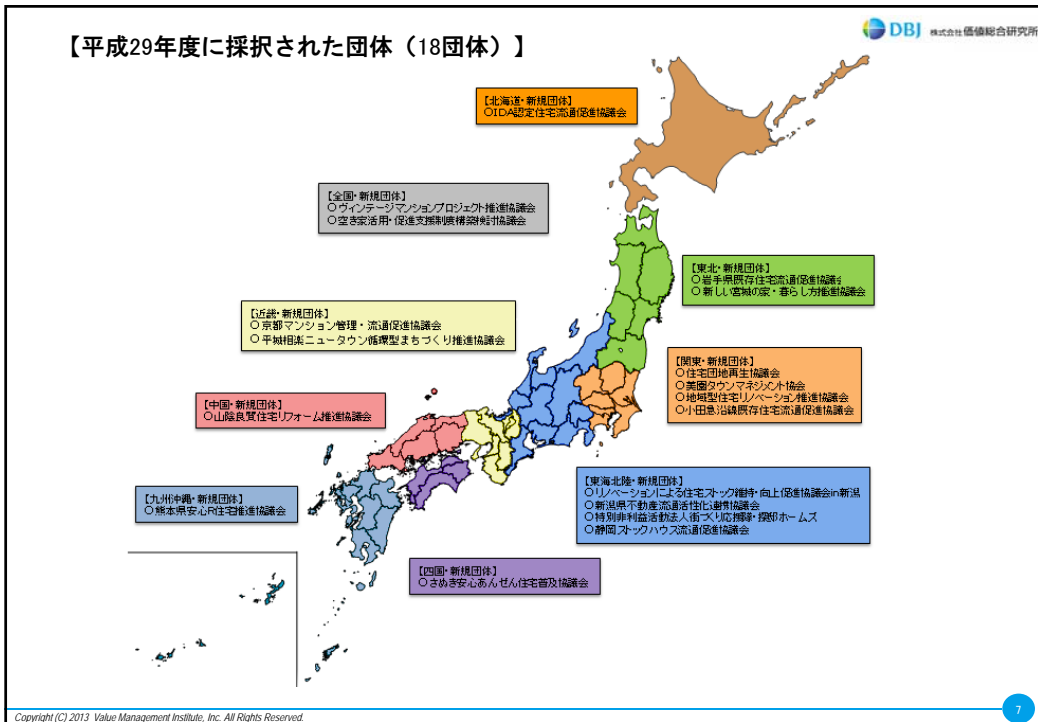
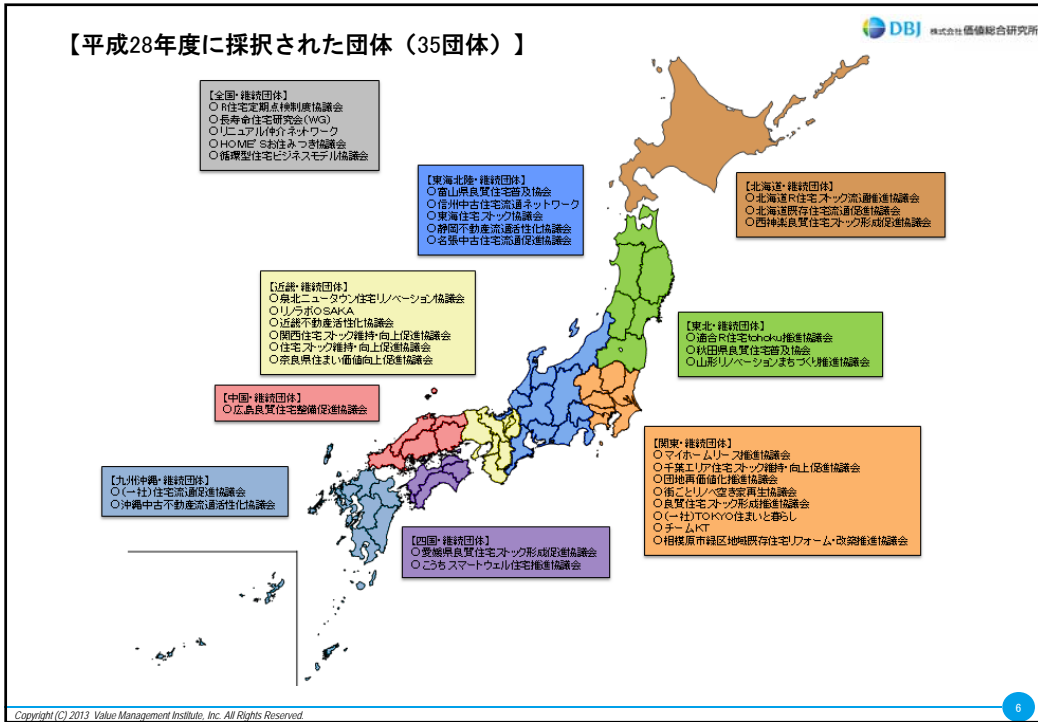
【関係主体が連携した協議会等】

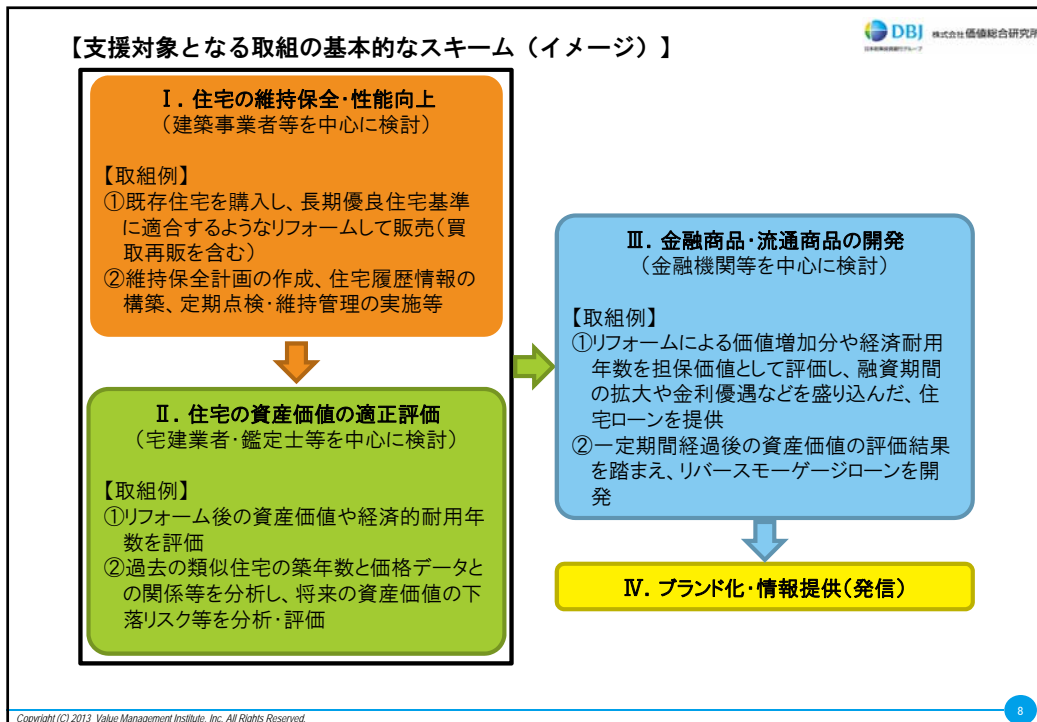


良質な住宅ストックによる市場の好循環を促す
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な取組み



(出典) 国土交通省資料に一部加筆





DBJ 株式会社価値総合研究所
日本不動産総合研究所

1-2. 仕組みの開発・周知・試行事業

(3) 目的分類

● 事業主体の取組を目的別に分類すると、以下の5種類に分けられる


目的別分類	内容
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。
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。
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。
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。
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。

Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved. 9

1-2. 仕組みの開発・周知・試行事業	
DBJ 株式会社 価値総合研究所 日本不動産研究所グループ	
(3) 目的分類	
目的別分類	協議会等名称
中古ブランド流通型	【平成28年度採択団体】R住宅定期点検制度協議会、北海道R住宅ストック流通推進協議会、北海道既存住宅流通促進協議会、適合R住宅tohoku推進協議会、秋田県良質住宅普及協会、長寿命住宅研究会WG、良質住宅ストック形成推進協議会、TOKYO住まい暮らし、信州中古住宅流通ネットワーク、東海住宅ストック協議会、静岡不動産流通活性化協議会、名張中古住宅流通促進協議会、循環型住宅ビジネスモデル協議会、近畿不動産活性化協議会、関西住宅ストック維持・向上促進協議会、住宅ストック維持・向上促進協議会、広島良質住宅整備促進協議会、愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会、こうちスマートウェルネス住宅推進協議会、住宅流通促進協議会、沖縄中古不動産活性化協議会 【平成29年度採択団体】IDA認定住宅流通促進協議会、地域型住宅リノベーション推進協議会、新潟県不動産流通活性化協議会、街づくり応援隊・探邸ホームズ、静岡ストックハウス流通促進協議会、山陰良質住宅リフォーム推進協議会、さぬき安心あんぜん住宅普及協議会
エリア・団地再生型	【平成28年度採択団体】千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会、団地再価値化推進協議会、「里まちの家」推進協議会、泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会、リノボOSAKA、奈良県住まい価値向上促進協議会 【平成29年度採択団体】住宅団地再生協議会、美園タウンマネジメント協会
移住・空き家対策型	【平成28年度採択団体】良質住宅ストック形成促進協議会、山形リノベーションまちづくり推進協議会、街ごとリノボ空き家再生協議会、富山県良質住宅普及協会 【平成29年度採択団体】空き家活用・促進支援制度構築検討協議会、岩手県既存住宅流通促進協議会
情報提供・インフラ整備型	【平成28年度採択団体】リニューアル仲介ネットワーク、HOME'Sお住みつき協議会、チームKT 【平成29年度採択団体】ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会、京都マンション管理評価・流通促進協議会
スケルトン・インフィル分離型	【平成28年度採択団体】マイホームリース推進協議会 【平成29年度採択団体】新しい宮城の家・暮らし方推進協議会
Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.	
10	

2. 事務局主催による勉強会の開催	
DBJ 株式会社 価値総合研究所 日本不動産研究所グループ	
(1) 開催の目的	
<ul style="list-style-type: none"> ●平成28年度は39事業体、平成29年度は18団体、合計53団体が採択 ●各協議会の取組みを類型化した上で、事務局側で課題を抽出し、それに対して効果的な取組を行っている協議会からの発表とディスカッションを行う勉強会の開催も検討したが、53団体が一斉に集まっての勉強会ではかえって非効率的 ●そこで、エリアを5つに分割し(「北海道・東北」、「関東」、「東海・北陸」、「近畿」、「中国・四国・九州沖縄」)、そのエリアに該当する事業体が集まることによる勉強会(報告会も兼ねる)を開催 <ul style="list-style-type: none"> ●各エリア一回、他エリアからの参加は任意 ●face to faceで取組み状況や事業体の抱える課題の把握・共有、コンサルティングを実施 	
Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.	
11	

2. 事務局主催による勉強会の開催




(2)開催概要

- 近畿ブロック
開催日時:平成29年10月24日(火)13時～17時
開催場所:近畿地方整備局内会議室
- 北海道・東北ブロック
開催日時:平成29年10月27日(金)13時～17時
開催場所:北海道開発局内会議室
- 東海・北陸ブロック
開催日時:平成29年11月1日(水)13時～17時
開催場所:中部地方整備局内会議室
- 関東ブロック
開催日時:平成29年11月2日(木)13時～17時
開催場所:関東地方整備局内会議室
- 中国・四国・九州ブロック
開催日時:平成29年11月14日(火)13時～17時
開催場所:中国地方整備局内会議室

Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

12

2. 事務局主催による勉強会の開催



(3)勉強会のテーマ

- 事務局からの情報提供
 - 安心R住宅について(国土交通省)
 - 「仕組みの開発」完了報告について
 - 総合的検討事業者が実施する調査分析について
 - ・戸建住宅(建物)取引価格の築年数推移について
 - ・現在展開されているリバースモーゲージの特徴について
 - JHFの金融商品の紹介
- 特徴ある検討を行っている協議会等による事例紹介等
 - 協議会等の取組概要(総合的検討事業者)
 - 事例紹介(二つの協議会等から発表)
- 事業を進める上での主な課題に関する意見交換

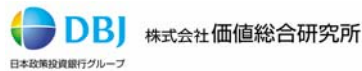
Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

13

勉強会配布資料の一部

戸建住宅(建物)取引価格の築年数推移について

取引件数が年間1,000件以上の都道府県(8都道府県)



建物の取引価格算出方法



基本的な計算方法

- 土地総合情報システム(国土交通省)「不動産の取引価格情報提供制度」の「不動産取引価格情報」を利用(平成28年の取引情報が対象)
- 各市町村単位の「宅地(土地と建物)」の各取引価格(m単価)から同市町村の「宅地(土地)」の取引単価(m単価)の平均を引くことにより、各取引における「建物の取引単価(m単価)」を求める。
※宅地(土地と建物)の取引価格から宅地(土地)の価格(土地の取引単価×mで産出された価格)を引くため、建物の取引単価(m単価)がマイナスとなる取引もある。
- それを築年数の新しい順にプロットし、さらに各年の建物取引価格の平均値(2.5%トリム平均)を求め折線グラフで示している。
- ただし、築年数が1年以下のものについては新築の取引とみなし今回の分析の対象外としている。

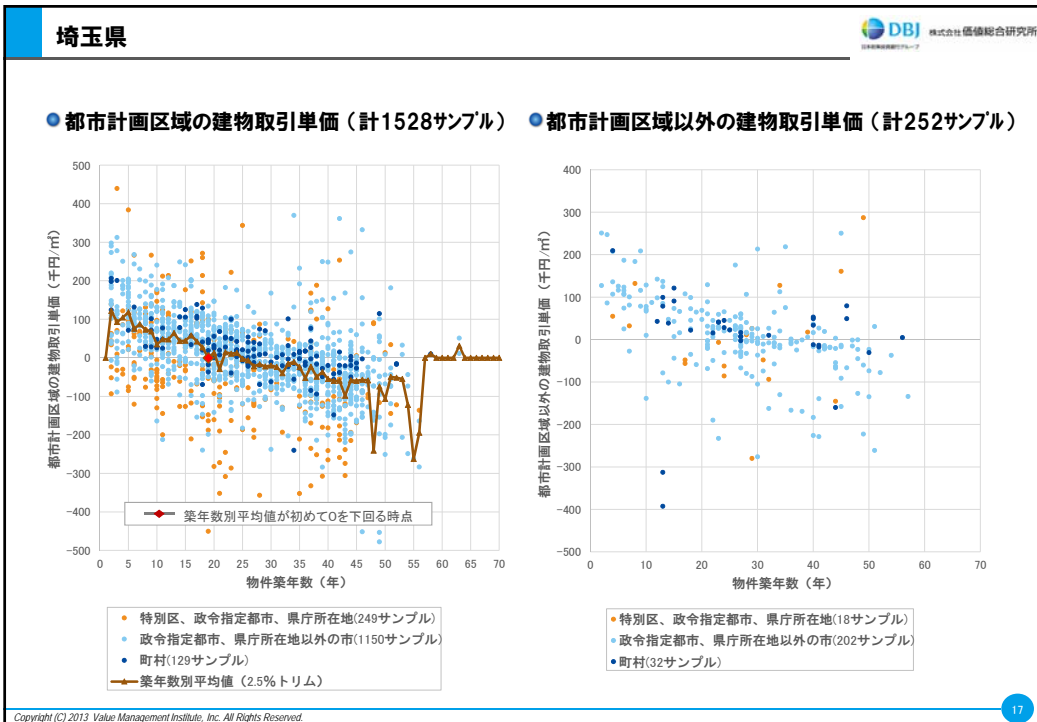
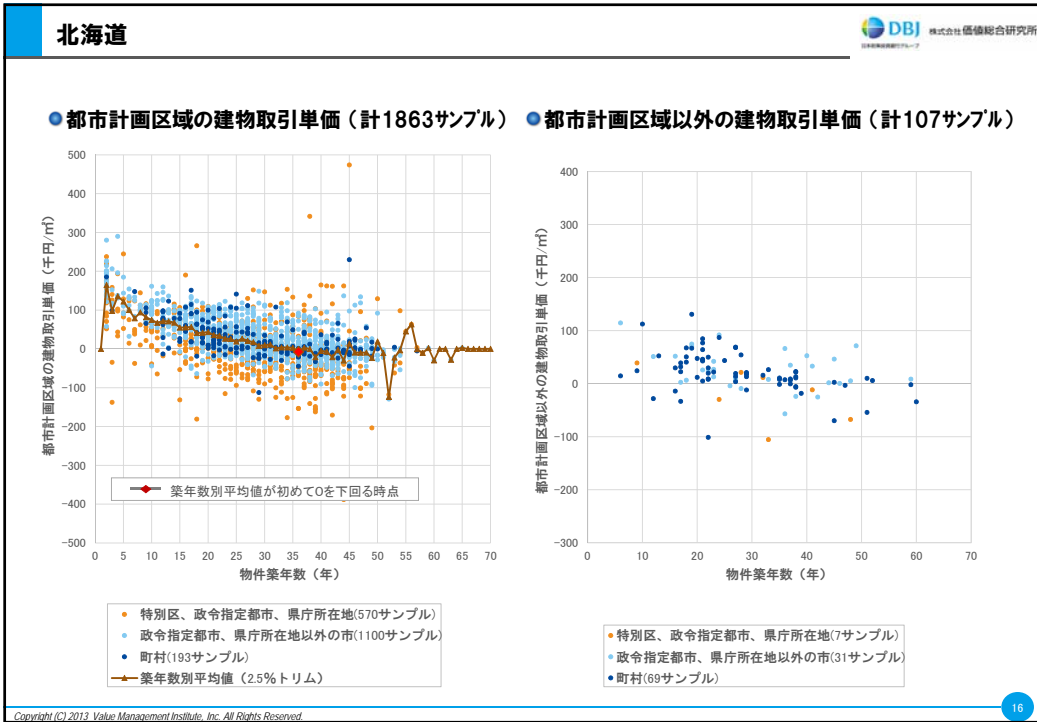
使用データ

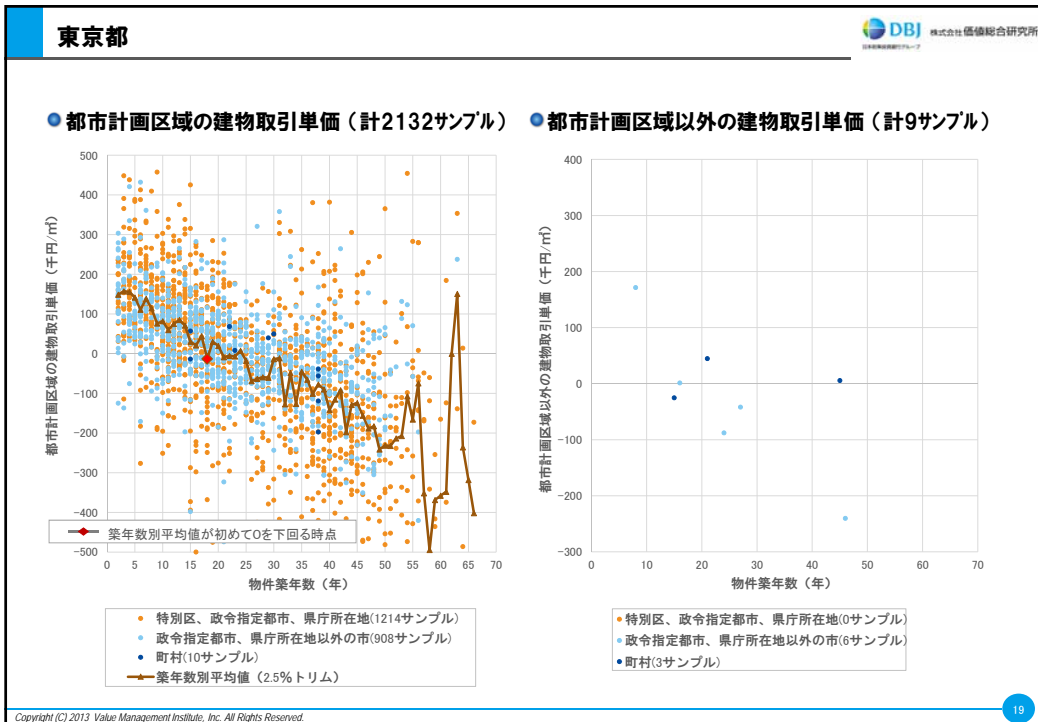
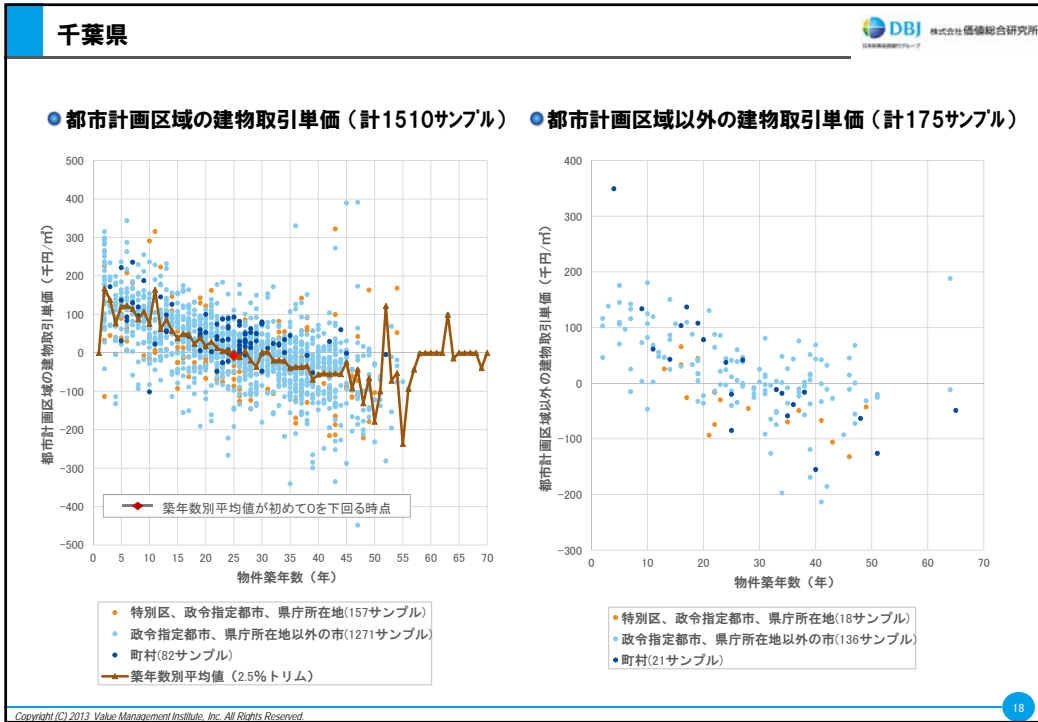
□対象とする土地と建物の取引データ

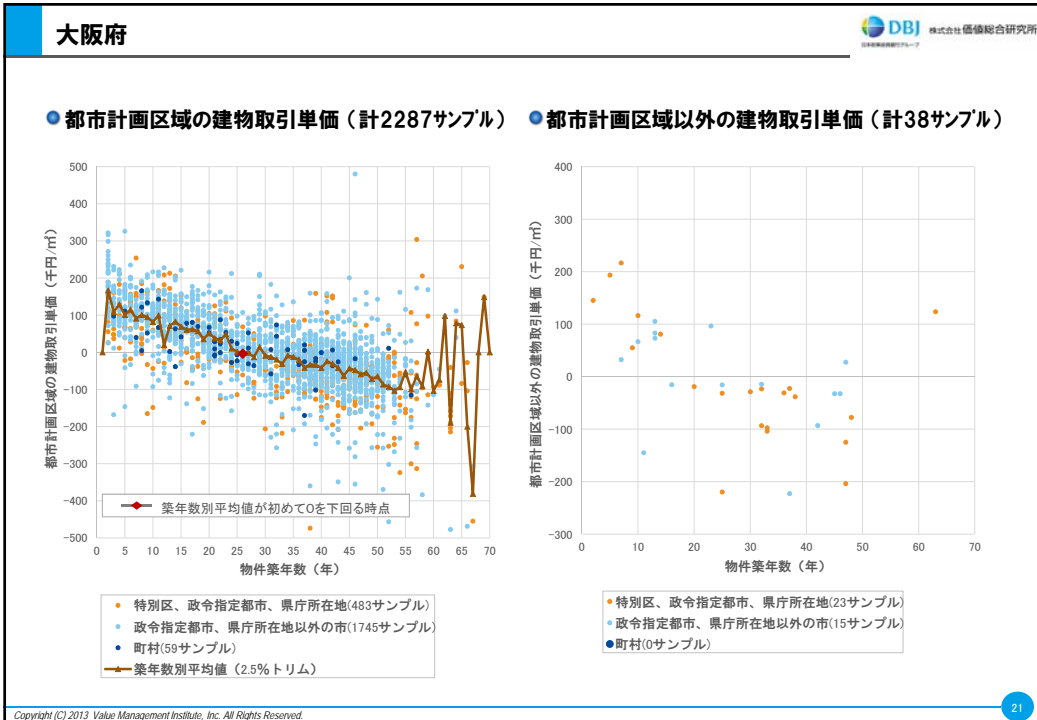
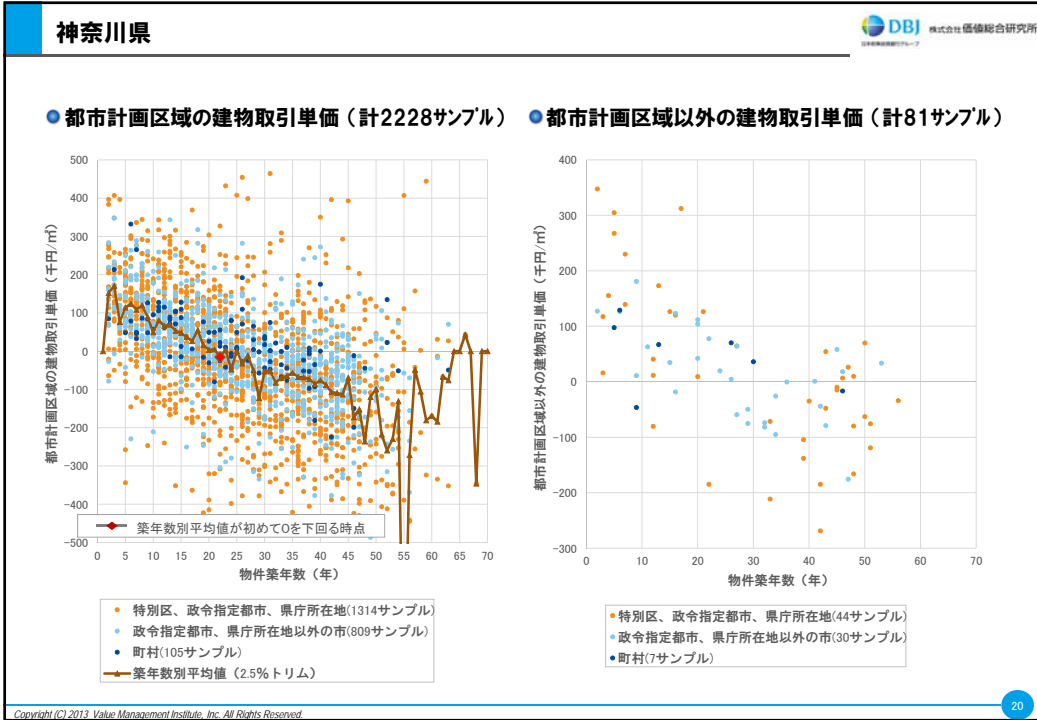
- 種類:宅地(土地と建物)
- 地域:住宅地
- 建物の構造:木造
- 建物の用途:住宅
- 今後の利用目的:住宅
- 都市計画:①都市計画区域(②以外の用途)
②都市計画区域外(「市街化調整区域」と「都市計画区域外」の2用途)

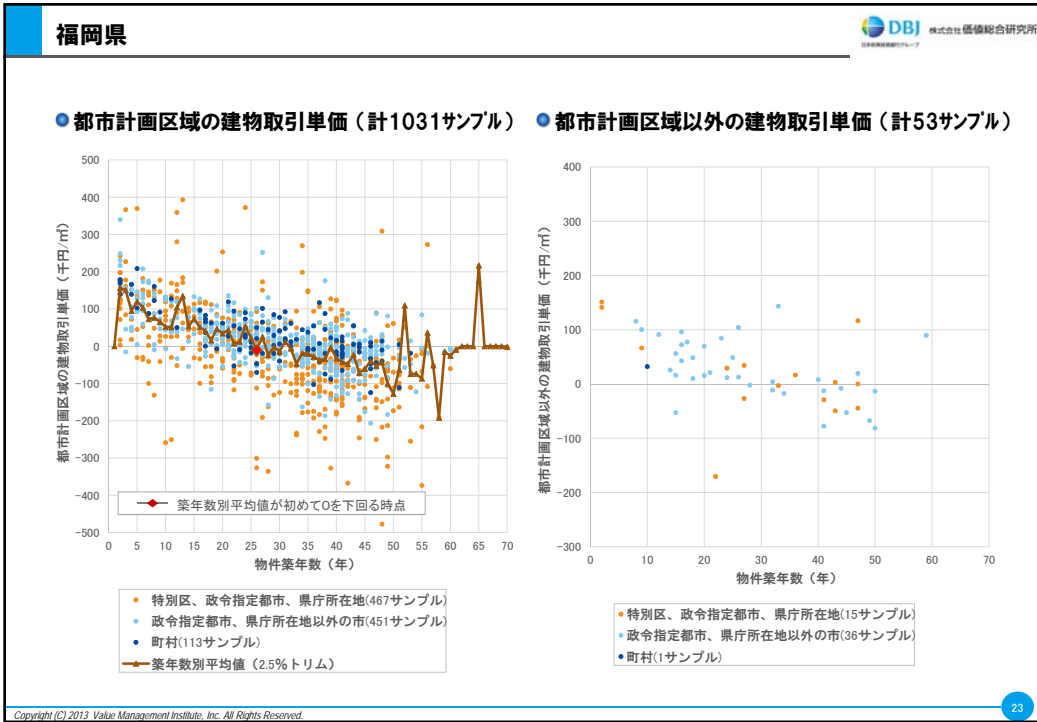
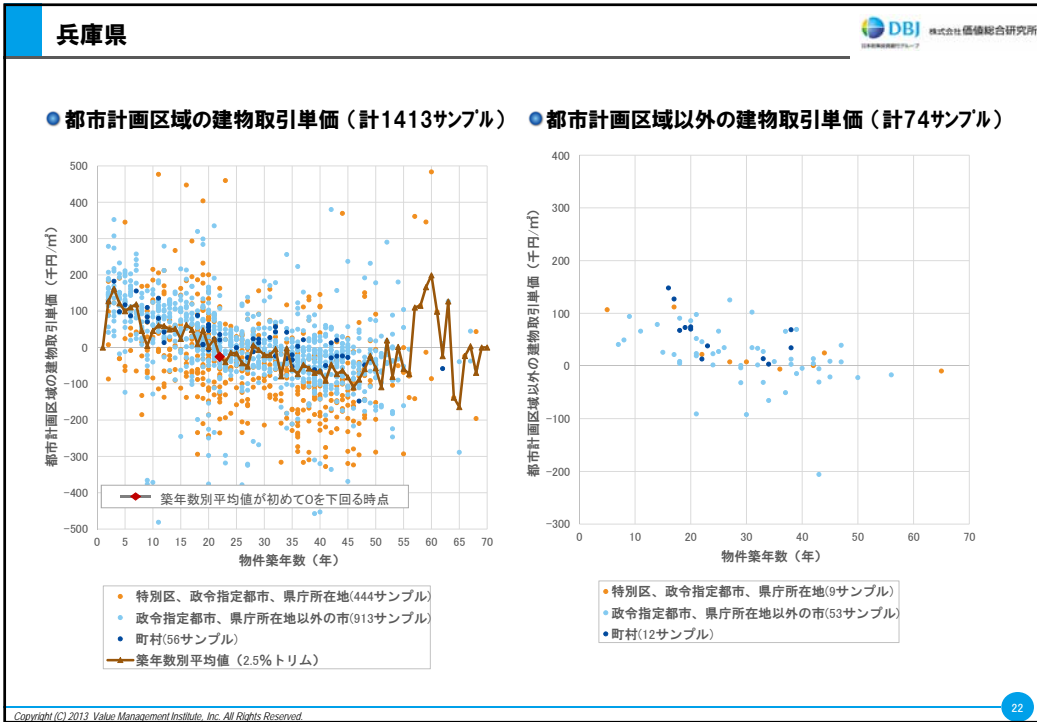
□対象とする土地取引データ

- 種類:宅地(土地)
- 地域:住宅地
- 今後の利用目的:住宅
- 都市計画:①都市計画区域(②以外の用途)
②都市計画区域外(「市街化調整区域」と「都市計画区域外」の2用途)



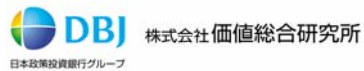






勉強会配布資料の一部

現在展開されているリバースモーゲージの特徴について




リバースモーゲージとは



- リバースモーゲージとは、高齢者が保有している住宅を担保として、生活資金等の融資を受け、当該借入者の死亡等による契約終了時点で、担保となっている住宅を処分して、債務を一括返済するローンのこと。
- 通常の住宅ローンでは、時間が経過するに伴い返済が進み、債務残高が減少していくが、リバースモーゲージの場合では、元利一括返済のケースでは、時間の経過とともに債務残高が増加するものであり、通常の住宅ローンとは逆のローン形態となる。


我が国のリバースモーゲージの変遷


株式会社信託総合研究所
信託総合研究所グループ

- 我が国では、武蔵野市により1981年に導入されて以来、首都圏の地方自治体を中心に制度が展開。
- この当時のリバースモーゲージは、地方自治体自らが融資主体となる直接融資方式と、地方自治体が窓口となり提携の民間金融機関が融資主体となる間接融資方式の2種類の制度が存在し、主に福祉目的で展開(その後、不動産担保型生活資金貸付制度への統合が進む)
- バブル経済期には、住宅価格の上昇を背景に、信託銀行などの民間金融機関が独自の商品を展開していたが、バブル崩壊とともに新規受け付けは中止となり、やがては廃止。
- 2000年代に入り、ハウスメーカーにより、自社商品を対象としたリバースモーゲージや、住替え型のリバースモーゲージの提供が行われはじめ、さらに中央三井信託銀行(現、三井住友信託銀行)や東京スター銀行などの民間金融機関の商品展開も開始された。
- その後、2010年前後から地方銀行や信用金庫においても商品が展開され始め、現時点では各地で商品がリリースされている。
- その他、住宅金融支援機構による高齢者向け返済特例制度(マンション建て替え融資・リフォーム融資)が創設された。住宅金融支援機構については、平成28年に「住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン」の創設を行い、住宅金融支援機構がリバースモーゲージを提供する金融機関と住宅融資保険契約を締結し、金融機関が債権回収が出来ない状況が生じた場合に、一定条件のもと住宅金融支援機構が保険金を支払う機能を担っている。

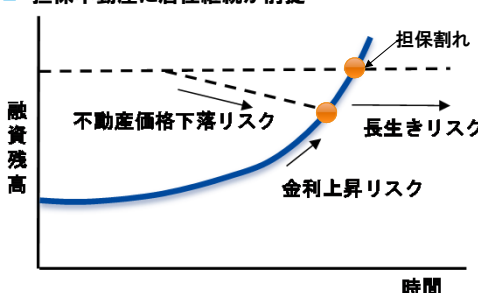
Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved. 26

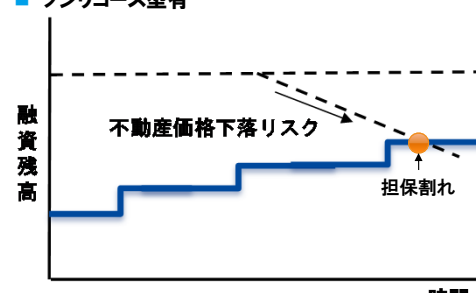
現在展開されているリバースモーゲージの特徴


株式会社信託総合研究所
信託総合研究所グループ

■ 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)	現在多く展開されているリバースモーゲージ
<ul style="list-style-type: none"> ■ 年金方式と言われる融資形態 ■ 不動産の売却による元金一括返済が基本 ■ 三大リスク:「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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 必要な時に随時借入れ可能が主流 ■ 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





Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved. 27

リバースモーゲージの特徴

「担保不動産を売却して一括返済」という出口が明確

- 法定相続人等による金銭による返済も可能ではあるが、基本的に「担保不動産の売却による一括返済」という出口が明確な商品である。
- つまり、既存住宅流通市場で円滑に売却できるための取組みをローン契約当初から行うことができる商品であるとも言える。

担保不動産の売却時には「建物が存在している」ことが通常

- 一般的な契約終了のタイミングは、契約者の死亡時となるため、担保不動産の売却時には建物が付帯していることが通常。
- 担保評価の対象は土地のみであるが、担保不動産の売却時は「土地+建物」となるため、建物が付帯していることで、流通の円滑性が損なわれないようにする必要がある。

契約者が高齢者に限定

- 一般的にリバースモーゲージの契約開始は60歳前後に設定されている。
- 高齢者に対して、リバースモーゲージの情報を如何に伝えるか、商品内容の正しい理解を求めるか、に加えて意思判断能力の定期的な確認も必要。
- リバースモーゲージには担保割れリスクに加えて、相続人とのトラブルリスクがあるため、それを可能な限り回避しておくことが必要。

担保不動産(土地)の評価見直しは定期的に行われているものの、「土地+建物」の流通性への特段の取組みはなし

↓

本事業で取り組むべき内容

契約時に、法定相続人への説明と同意書+遺言信託で対応。

↓

- ・利用者が増加した際の事務負担
- ・手数料負担

Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

28

2. 事務局主催による勉強会の開催

(3)協議会からの事例紹介

【近畿】

- 泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
- 住宅ストック維持・向上促進協議会

【北海道・東北】

- 良質住宅ストック形成促進協議会
- 新しい宮城の家・暮らし方推進協議会

【東海・北陸】

- 名張中古住宅流通促進協議会
- 長寿命住宅研究会WG

【関東】

- 良質住宅ストック形成推進協議会
- 相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会

【中国・四国・九州沖縄】


- 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会
- 沖縄中古不動産活性化協議会

DBJ 株式会社 価値総合研究所
日本不動産総合研究所

Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

29

3. 仕組みの開発に関する支援


株式会社 価値総合研究所
Value Management Institute, Inc.

●進捗状況報告書の提出

平成29年度住宅ストック維持・向上促進事業
進捗状況報告書(第6回:12月分)

※水色の箇所に入力をしてください。

協議会名			
記述日	1月	12日	

1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組
1. 進捗状況(各該当項目の欄ごとに、あてはまるものを選んでください)


開発する仕組みの概要		新築		既存		
		前月	今月	前月	今月	
質の確保等	インスペクションの実施	0	3:検討中	4:概ねの内容確定		
	性能差違の認定	長期優良住宅の認定基準	0		0	
		公的基準	0		0	
		性能評価基準	0		0	
		住宅瑕疵担保責任保険への加入基準	0	4:概ねの内容	4:概ねの内容確定	
協議会等で定める独自基準	0	3:検討中	4:概ねの内容確定			
その他の基準	0	3:検討中	3:検討中			
安心の付与	性能差違に適合させるためのリフォーム等	0	3:検討中	4:概ねの内容確定		
	インスペクションの結果の公表	0	3:検討中	4:概ねの内容確定		
	既存住宅売買瑕疵担保責任等に係る保険への加入	0	3:検討中	4:概ねの内容確定		
維持保全	その他の取組	0	3:検討中	4:概ねの内容確定		
	維持保全計画の策定	0	3:検討中	4:概ねの内容確定		
	維持保全計画に基づく定期点検の実施	0	3:検討中	3:検討中		
	定期点検結果を踏まえた維持修繕等の実施	0	3:検討中	3:検討中		
	維持修繕等の履行担保のための積立金制度の活用等	0	3:検討中	3:検討中		
住宅履歴情報の保存・管理等	0	5:完成・実施	5:完成・実施			
その他の取組	0	0	0			

2. セミナー・打合せ等の開催状況(別途、開催内容がわかる資料(議事録等)を提出)

開催日時	目的・内容	協議会参加者	備考(セミナー参加人数等)

Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

3. 仕組みの開発に関する支援


株式会社 価値総合研究所
Value Management Institute, Inc.

●仕組みの開発が完了した協議会等は、「仕組みの開発完了報告書」を提出

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)に係る
仕組みの開発事業
完成報告書

【平成29年度】

平成29年10月

【注】

- ※このイメージは標準で認識していただきますが、実際とは異なる場合があります。
- ※提出いただく報告書は標準で認識し、標準部分は標準としてください。
- ※報告書の構成は任意で構いません。標準部分は標準としてください。
- ※標準部分は、報告書の構成要素のうち、報告書の構成要素に準じた形式で提出していただくものとします。標準部分は標準として提出し、任意の形式で提出していただくものとします。
- ※標準部分については、標準が変更される場合がありますので、ご確認ください。

目次

- 1) 完成報告書書式(様式1)。
- 2) フェイスシート(様式2)。
- 3) 仕組みの概要(様式3)。
- 4) 仕組みの概要に係る取組資料(各取組の内容に応じて別添として提出)。
- 5) 事業実施体制(様式4)。
- 6) 取組20-1に係る資料(様式5)。
- 7) 仕組みの開発に係る協議会での取組実績(様式6)。
- 8) 仕組みの開発に関する取組内容(様式7)。
- 9) 仕組みの概要に関するパンフレット。
- 10) 参考資料。
(協議会等の定章等上記説明において添付する以外の資料)。

Copyright (C) 2013 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.