

平成28年度 国土交通省住宅局補助事業

「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業（仕組みの開発・周知・試行事業）」採択事業

良質な住宅ストック形成のためのリフォーム担保評価整備推進プロジェクト

成果報告資料

平成29年3月

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

（代表団体：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会）

目 次

I 事業概要

II 検討成果

1 住宅性能の維持・向上に関する取組

- (1) 住宅性能の認証
- (2) 維持保全計画の策定
- (3) 住宅履歴の管理

2 住宅性能の維持・向上の取組を金融商品等につなげる仕組み

- (1) 適正な評価のためのスキーム
- (2) リフォーム住宅の評価に関するケーススタディ

3 金融面（金融商品開発・資金調達支援）の取組

- (1) 2つの取組の方向
- (2) 延長型瑕疵保険の商品開発の取組
- (3) 融資期間の伸張（経済的残存耐用年数の試算）の取組

4 今後の課題

- (1) 今年度得られた成果
- (2) 来年度以降取り組むべき事項

I 事業概要

事業主体:リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会
 構成員: (公社)東京都不動産鑑定士協会(代表者)、西武信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会、ハウスプラス住宅保証(株)、(株)ハウズジーメン、
 (株)住宅あんしん保証、(公社)東京都宅地建物取引業協会

1. 住宅ストックの維持向上に資する取組

住宅購入後の再リフォームに係る課題と解決策

- ・「維持保全計画」作成の義務づけ。
- ※マンション共用部は国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」、専有部は独自設定基準、戸建住宅は「R5住宅長期修繕計画の目安」に沿って設定。
- ・計画に基づく定期点検・修繕等の実施。
- ・リフォーム前後のデュレリジェンス・インスペクションの実施。

	課題	解決策
金融面	再リフォームには現金またはリフォームローン利用となり資金の余裕が必要。	再リフォーム費用を住宅ローンに一本化。根拠当権利用により追加融資可能に。
保証面	前回リフォームと異なる事業者が工事するとアフター保証がはずれてしまう。	売主が再リフォームを受託し、アフター保証を継続。延長型瑕疵保険によるリスクカバー。
施工面	前回リフォームの施工時期、事業者、図面、隠蔽部の状況等が不明。	住宅履歴活用、維持保全計画定期点検等により施工面の課題に対応。

3. 金融面(金融商品・資金調達支援)の取組

構成員の西武信用金庫とともに、以下の商品の開発・改良に取り組む。
また住宅の経済的残存耐用年数の適切な評価、融資期間の伸長にも
取り組む。

- ① リフォーム一体ローン(中古住宅の購入および購入時のリフォームに対応)
 - ② リフォーム一体ローン(中古住宅の購入および購入後の複数回のリフォームに対応)
 - ③ リバースモーゲージ(マンション)
 - ④ リバースモーゲージ(戸建住宅)
- 参考) 住宅事業ローンの開発・改良にも取り組む

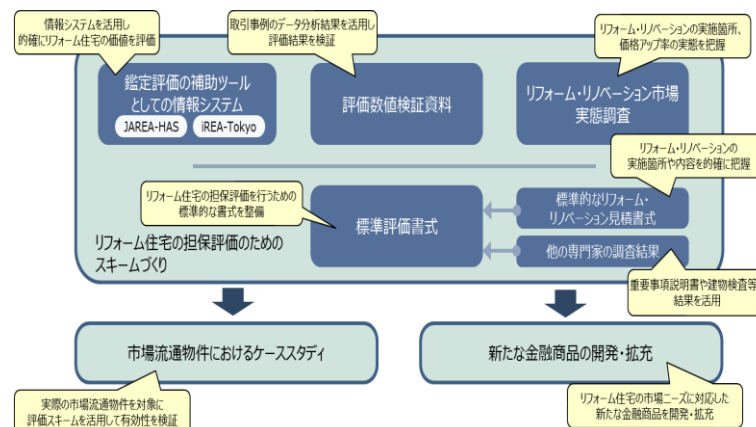
2. 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

リフォームによる住宅性能の向上を適正に価格評価に反映させるため、リフォーム完了後の価格評価方法を確立した（不動産鑑定士の関与により現実の取引価格に近似する実証結果が得られ、金融機関の了解を得た）。これにより、取引後、複数回に渡る住宅性能向上に係るリフォームニーズに対応するための当初ローンと一体化した根抵当権型の住宅ローンを開発した。

建物の適切な維持・保全を実施した際の建物の利用価値に着目し、収益性から見た建物の経済的残存耐用年数に関する調査報告を普及させることで、建物の耐用年数に関する消費者の認識を変革させることを検討した。これにより建物の適正な維持・保全に関して消費者や金融機関のパラダイムの転換を図り、適正な維持・保全により住宅性能を保持すれば、適正な価値が維持される者を普及させることをめざす。

No	①評価 価格 (千円)	②再販 価格 (千円)	格差 (①/②)
1	56,400	57,800	97.6%
2	67,600	67,800	99.7%
3	59,400	71,800	82.7%
4	112,000	128,000	87.5%
5	142,000	155,000	91.6%
6	62,700	60,800	103.1%

注)No1,2,5,6は成約済。
No.3,4は販売中・未成約



Ⅱ 検討成果

1 住宅性能の維持・向上に関する取組

(1) 住宅性能の認証

- ・ 今回事業の対象とする住宅の性能の良質性については、一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が定めているリノベーション住宅に関する品質基準の適合状況報告書を取得することにより確保することとした。
- ・ 適合リノベーション住宅に関する品質基準として、R1住宅（区分所有マンションの専有部分）、R3住宅（R1住宅にプラスして共用部分を含む一棟全体）、R5住宅（戸建住宅）の3種類の基準を適用する。
- ・ 戸建住宅については新耐震基準適合と瑕疵保険加入可能な性能を確保する。

(2) 維持保全計画の策定

- ・ マンション共用部については、国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った維持保全計画の策定を義務づける。マンション専有部についても独自の基準に沿った維持保全計画を策定する。
- ・ 戸建住宅については「R5住宅長期修繕計画の目安」に沿った維持保全計画の策定を義務づける。
- ・ 計画に基づく定期点検・修繕等を実施する。
- ・ リフォーム前後のデューデリジェンス、インスペクションを実施する。

(3) 住宅履歴情報の管理

- ・ 住宅履歴情報（電子化されたもの）の管理についても、上記のR1、R3、R5の基準に含まれる。

R5住宅（戸建住宅）のチェック事項（例）

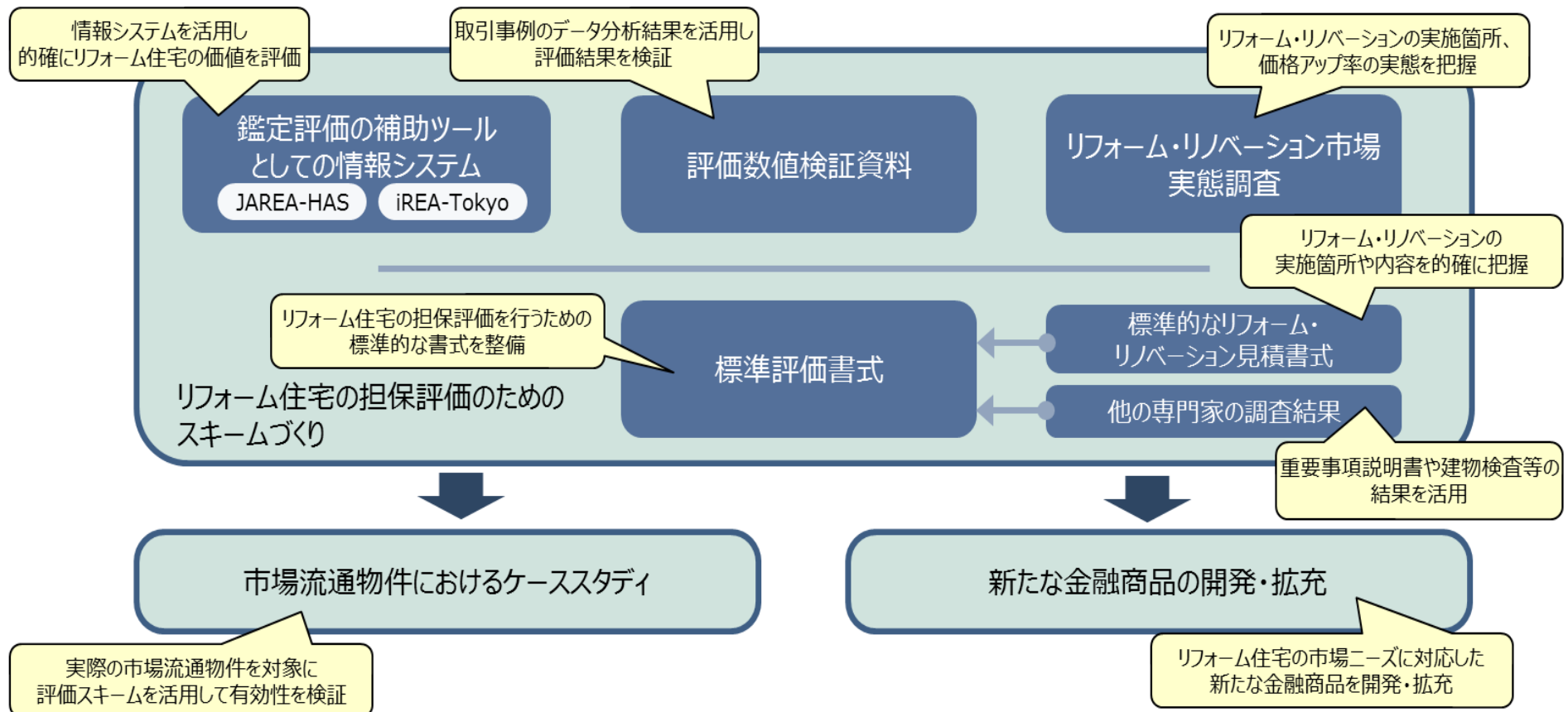


2 住宅性能の維持・向上を金融商品等につなげる仕組み

(1) 適正な評価のためのスキーム

- ・ リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会では、平成26年度から継続して、リフォームを施した（または施す予定の）中古住宅の価値や耐用年数を適切に評価するための手法を検討し、全体として評価スキームを構築してきた。
- ・ 評価スキームは、鑑定評価の補助ツールとしての情報システム（JAREA-HAS等）、評価数値検証資料（取引データ分析資料）、リフォーム・リノベーション実態調査結果、標準評価書式等から構成され、これらが相互に連携し、適正な評価が行えるような枠組みを構築している。

適正な評価のためのスキーム



(2) リフォーム住宅の評価に関するケーススタディ

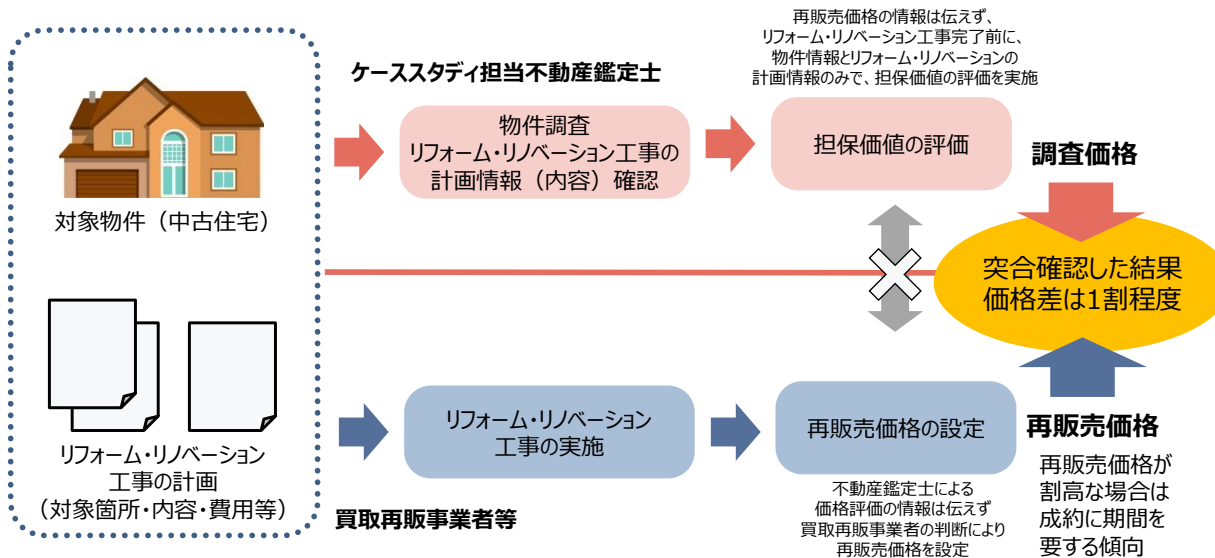
- 前述の評価スキームの妥当性や精度を検証するため、過年度に引き続き実際の物件を対象としたケーススタディを行った。
- 買取再販事業者によりリフォームを施し再販する中古戸建住宅10件程度を対象とし、①リフォーム後の住宅価格の評価額と、②買取再販事業者による実際の販売価格とを比較対照することにより検証を行った（①の評価にあたっては、②の販売価格は参照せず実施している）。
- この結果、過年度同様、①と②の格差は1割程度以内であり、評価スキームの妥当性が確認できた。

ケーススタディ結果（例）

No	①評価価格 (千円)	②再販価格 (千円)	格差 (①/②)
1	56,400	57,800	97.6%
2	67,600	67,800	99.7%
3	59,400	71,800	82.7%
4	112,000	128,000	87.5%
5	142,000	155,000	91.6%
6	62,700	60,800	103.1%

注) No1,2,5,6は成約済。No.3,4は販売中・未成約。

ケーススタディの流れ



【参考】過年度のケーススタディ結果（例）

No	①評価価格 (千円)	②再販価格 (千円)	格差 (①/②)
1	65,600	72,800	90.1%
2	66,100	62,800	105.3%
3	54,600	63,800	85.6%
4	99,000	118,000	83.9%
5	146,000	143,000	102.1%
6	37,100	38,900	95.4%
7	144,000	137,000	105.1%
8	49,800	47,980	103.8%
9	29,000	34,900	83.1%
10	34,900	33,200	105.1%

注) 評価価格に比して再販価格が低い場合（格差100%以上）は7
販売期間が短く、逆の場合は長くなる傾向がみられた。

ケーススタディ結果（詳細情報）

■平成29年度実施分

N O	物件 種別	長期 優良 住宅	所在地	経過 年数 (年)	①評価 価格 (千円)	②再販売 価格 (千円)	③リフォーム 見積費用 (千円)	評価格差 ①/②	リフォーム 割合 ③/②	販売状況 (2017年 3月末時点)
1	戸建	あり	小金井市 前原町5丁目	37	56,400	57,800 (成約)	16,000	97.6%	27.7%	成約
2	戸建	あり	練馬区 石神井台2丁目	35	67,600	67,800 (成約)	21,700	99.7%	32.0%	成約
3	戸建	あり	練馬区 関町北3丁目	26	59,400	71,800 (希望)	15,100	82.7%	21.0%	販売中 (約5ヶ月経過時点)
4	戸建	あり	杉並区 永福4丁目	16	112,000	128,000 (希望)	12,700	87.5%	9.9%	販売中 (約3ヶ月経過時点)
5	戸建	あり	渋谷区 西原2丁目	15	142,000	155,000 (成約)	12,900	91.6%	8.3%	成約（3ヶ月）
6	戸建	あり	横浜市 港北区日吉本町 6丁目	29	62,700	60,800 (成約)	16,600	103.1%	27.3%	成約（2ヶ月）

ケーススタディ結果（詳細情報）

■平成28年度実施分

N O	物件 種別	長期 優良 住宅	所在地	経過 年数 (年)	①評価 価格 (千円)	②再販売 価格 (千円)	③リフォーム 見積費用 (千円)	評価格差 ①/②	リフォーム 割合 ③/②	販売状況
1	戸建	あり	横浜市 青葉区しらとり 台	28	65,600	70,000 (成約)	17,300	93.7%	24.7%	成約（3ヶ月）
2	戸建	あり	横浜市 青葉区千草台	41	66,100	62,800 (成約)	17,600	105.3%	28.0%	成約（1週間）
3	戸建	なし	杉並区 上荻3丁目	32	54,600	63,800 (成約)	16,100	85.6%	25.2%	成約（2ヶ月）
4	戸建	なし	三鷹市 井の頭3丁目	31	99,000	118,000 (成約)	22,300	83.9%	18.9%	成約（1週間）
5	マンション 1住戸	なし	世田谷区 弦巻2丁目	26	146,000	140,000 (成約)	16,600	104.2%	11.9%	成約（3ヶ月）
6	マンション 1住戸	なし	新宿区 余丁町	37	37,100	36,900 (成約)	5,600	100.5%	15.2%	成約（3ヶ月）
7	1棟	なし	目黒区 目黒5丁目	25	144,000	137,000 (成約)	22,100	105.1%	16.1%	成約（1.5ヶ月）
8	1棟	なし	三鷹市 下連雀4丁目	25	49,800	47,980 (成約)	9,700	103.8%	20.2%	成約（1ヶ月）
9	戸建	－	所沢市 小手指町2丁 目	22	29,000	34,900 (成約)	2,900	83.1%	8.3%	－
10	マンション 1住戸	－	渋谷区 神宮前6丁目	44	34,900	33,200 (成約)	6,200	105.1%	18.7%	－

3 金融面（金融商品開発・資金調達支援）の取組

（1）2つの取組の方向

- 住宅性能の維持・向上の取組およびこの適正な評価を踏まえた金融面（金融商品開発・資金調達支援）の取組については、大きく①延長型瑕疵保険の活用、②経済的残存耐用年数の試算スキームの構築という2つの方向で検討に取り組んだ。

金融面の取組の2つの方向性

良質な住宅ストックの維持・向上のため、売買取引後も
融資期間中の債権保全を図る方策を講じることが重要

延長型瑕疵保険の活用

- 「あとリノ」+「リノベーションローン（根抵当権を活用した複数回・複数年度に及ぶ融資需要を満たすリフォーム一体型住宅ローン）」の開発。
 - リフォーム着手前時点におけるリフォーム後の価値を適切に把握するためのケーススタディ実施。
 - 今後の運営体制の検討を行った。
-
- 次年度の課題
延長型瑕疵保険を実装し、エンドユーザー向けのケーススタディを本格化する。

経済的残存耐用年数の試算スキームの構築

- 今年度の成果
 - ①設定モデル式の信ぴょう性を検証するために、アットホーム様より提供された東京都内、約91万件の賃貸データ等の分析により、見積賃料水準と実際の住宅募集賃料水準の検証を行い、概ね妥当であるとの結論を得た。
 - ②当該モデル式により求められた数値を基に経済的残存耐用年数を試算する査定書式を整備した。
-
- 次年度の課題
ケーススタディを実施し検証を図る。

（２）延長型瑕疵保険の商品開発の取組

- 延長型瑕疵保険の商品開発の取組については、まず、ベースとなるリフォーム・リノベーションサービス開発の取組として、購入後・複数回のリノベーションニーズへの対応を検討し、「あとリノ」を開発した（平成29年2月1日より正式販売開始）。
- 延長型瑕疵保険の開発・適用については、企画検討を行ったが、商品化及び実装については来年度以降に取り組む予定である。

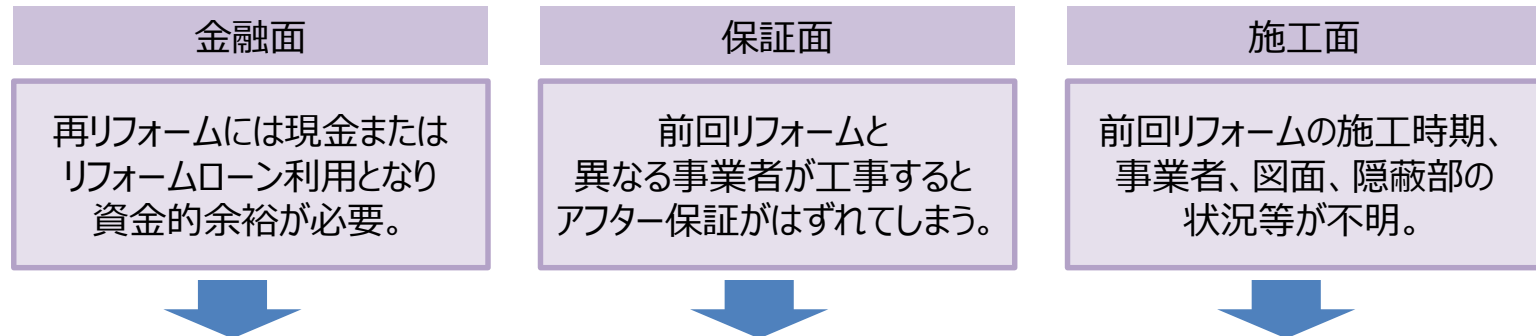
ライフステージに応じた購入後・複数回のリノベーションニーズへの対応

《背景》

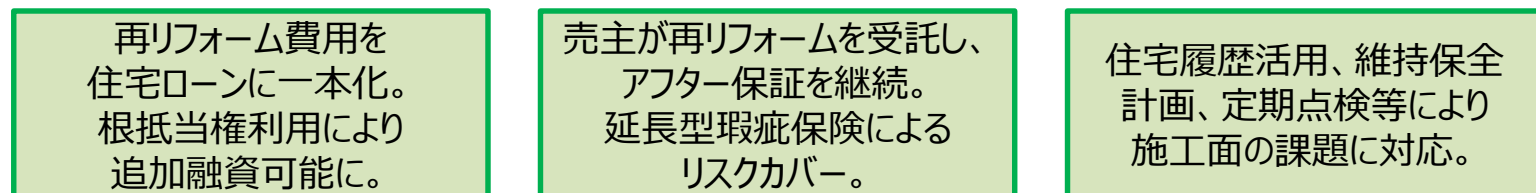
- **エンドユーザーの住宅に関するリテラシー向上により、住まいに対する志向は多様化**
→ ライフステージに応じて、後から少しずつ手を入れていく住まいづくりのニーズが顕在化
- **住宅購入・リノベーションに係る費用の高騰**
→ 住宅価格の高騰により、ほしい物件に手が届きにくくなる。工事費の高騰により工事予算が不足。

住宅購入時にすべてリノベーションを完了させるのではなく
ライフステージに応じ、後から少しずつ手を入れていく
住まいづくりのニーズ

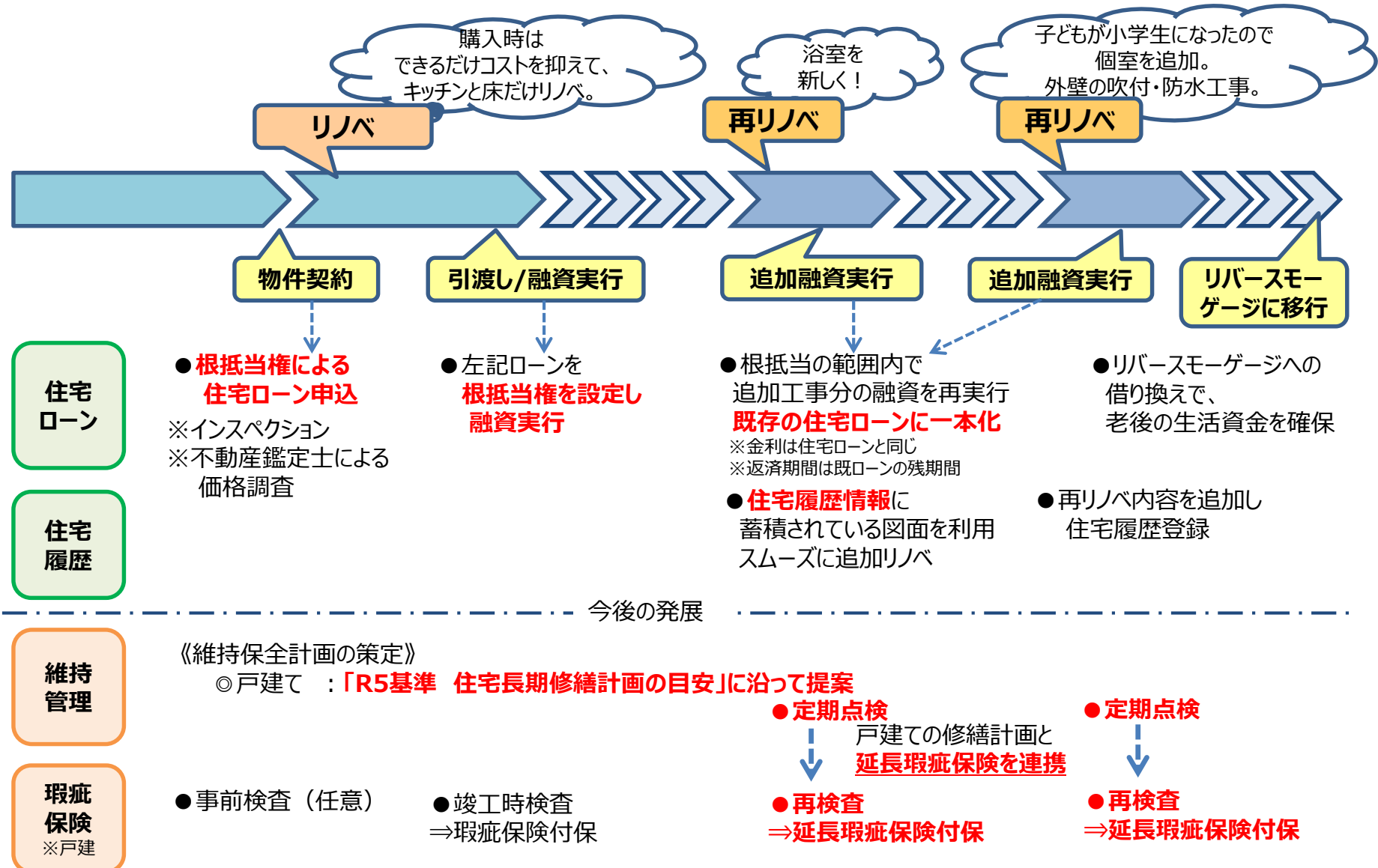
《課題》



《解決策》

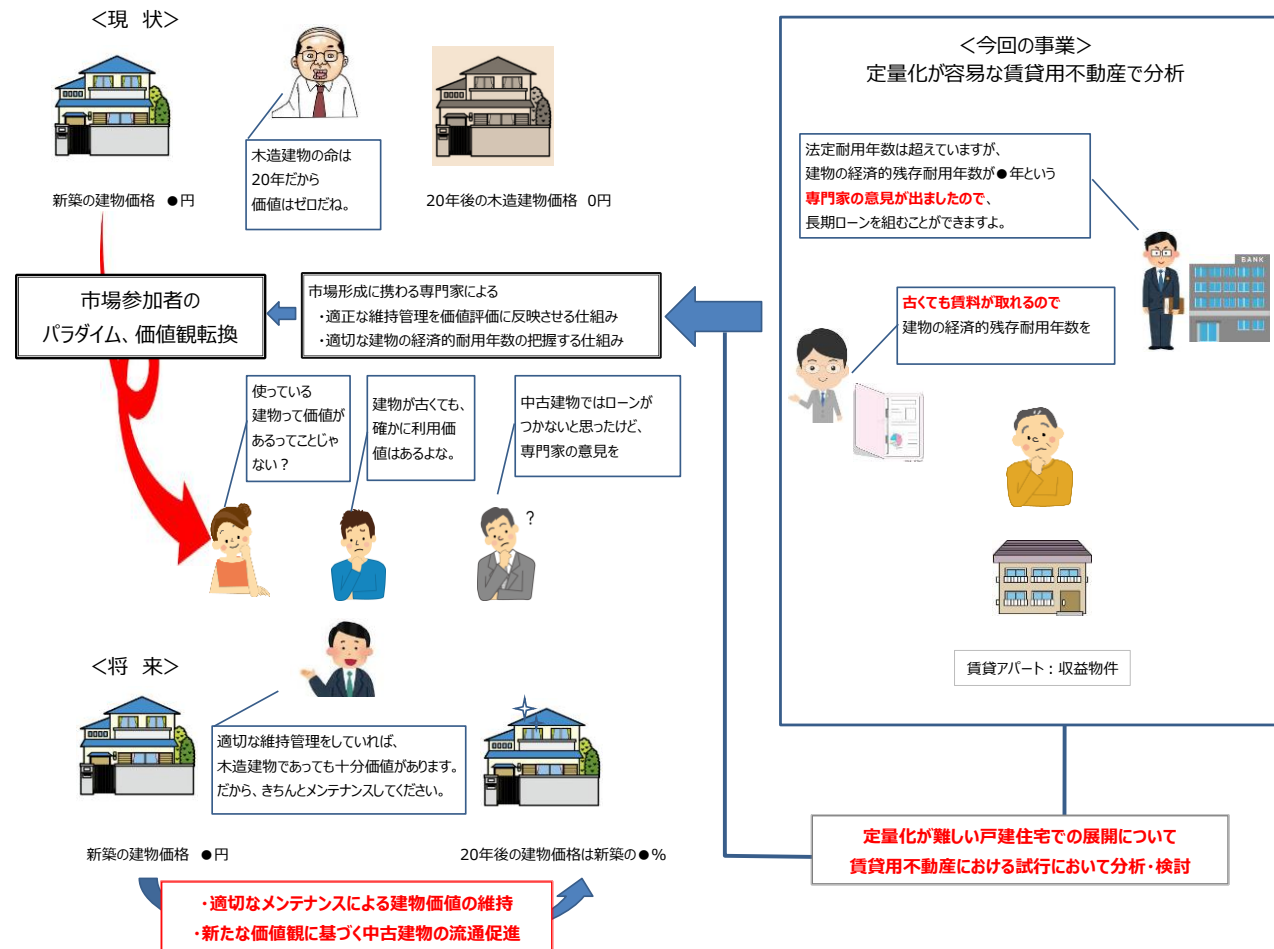


購入後・複数回のリノベーションとローン融資等の流れ（イメージ）



（3）融資期間の伸張（経済的残存耐用年数の試算）の取組

- ・ 融資期間の伸張のための取組としては、「経済的残存耐用年数の試算」の枠組み、方法を検討した。
- ・ 現状では、中古住宅（特に木造戸建て築年数20年超のもの）の価値はほとんどないものとして取引されるケースも多いが、利用価値や維持管理の状態を適切に評価することにより、適切な評価ができるものと考えられる。
- ・ 今年度の検討においては、このような考え方の整理、経済的残存耐用年数の試算の枠組みの検討、そのベースとなる賃貸物件データの分析などを行った。



4 今後の課題

(1) 今年度得られた成果

- 今年度の検討により、主に以下のような成果を得ることができた。
- 購入後・複数回のリフォーム・リノベーションニーズに対応した新たな商品（リノベーションサービス「あとリノ」＋金融商品「リノベーションローン」の開発・販売（平成29年2月1日～）
- ケーススタディの積み重ねによる評価スキームの精度の高さの確認
- 経済的残存耐用年数の試算のためのモデル検討

(2) 来年度以降取り組むべき事項

- これまでの検討成果を踏まえ、平成29年度以降、以下のような事項に取り組む予定である。
- 平成28年度に開発した新たな金融商品（「あとリノ」＋「リノベーションローン」の市場への普及
- 延長型瑕疵保険の開発および商品への実装
- 評価スキームの精度向上のためのケーススタディの積み重ね
- 経済的残存耐用年数の試算モデルの検討・作成
- 平成26～28年度にかけ実施してきた売買・賃貸市場データの分析継続、政策効果の確認（適切にリフォーム・維持管理された中古住宅の価値向上）、金融機関における担保評価とのリンケージの強化
- 住宅のリフォーム・維持管理～価格評価～金融支援までの一体的なサービスを提供するワンストップ体制の構築
- 今年度までに開発した仕組みについての実際のリフォーム・リノベーション物件を対象とした試行 等

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会 委員一覧（平成28年度）

検討会

	所属・役職	氏名
委員長	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委 員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委 員	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 専務理事	飯野 郁男
委 員	株式会社オークリサーチ 代表取締役	檜野 匡彦
委 員	株式会社ハウスジューメン 管理部 部長代理	釜田 聡
委 員	西武信用金庫 個人推進部 担当部長	丸山 幸朗
委 員	日本ヴァリュアーズ株式会社 代表取締役	小室 淳
委 員	株式会社住宅あんしん保証 取締役 経営管理部長	園尾 知之
委 員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委 員	ハウスプラス住宅保証株式会社 営業第一部 課長	千坂 ユキ
委 員	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 専務理事	北條 誠一郎
委 員	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 事務局 株式会社リビタ 一棟事業本部 事業総括部長	三浦 隆博

WG

	所属・役職	氏名
委員長	株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役	杉浦 綾子
委 員	東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー	阿部 隆志
委 員	株式会社オークリサーチ 代表取締役	檜野 匡彦
委 員	西武信用金庫 個人推進部 課長代理	後藤 宏
委 員	日本ヴァリュアーズ株式会社 代表取締役	小室 淳
委 員	株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役	田中 敏夫
委 員	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 専務理事	北條 誠一郎
委 員	西武信用金庫 法人推進部 推進役	松本 聡
委 員	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会 事務局 株式会社リビタ 一棟事業本部 事業総括部長	三浦 隆博