

平成 25 年 9 月 26 日
「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」

株式会社金融財政総合研究所
取締役 本田 伸孝

「物件将来価値を活用した新型住宅ローン共同研究会」について

1. 研究会設立の趣旨

少子高齢化が進み、住宅市場は成熟段階に入っています。住宅販売戸数は1997年をピークに減少をつづけていますが、都市部への人口集中により、新規住宅市場も都市部に集中する一方で、地方における住宅市場は減少傾向にあります。

住宅取得者層の中心である30代から40代前半の人口が減少することで今後は、さらに新規の住宅販売戸数は減少すると言われていますが、一方で、高齢者層の増加により新規住宅取得から既存住宅のリフォームや住替え等の需要が見込まれています。しかし、若年世帯の都市部の進出により核家族化が進むことで地方における市町村の高齢化世帯の持ち家を誰が相続するのかという問題も発生しています。

このような状況下、金融機関においては、個人向住宅ローンを安定的な資金運用手段として位置づけ積極的に推進していますが、競争激化による低採算化、更には金利リスク・信用リスク等の顕在化も起きており、市場環境が変化する中で「住宅ローンビジネスモデル」そのものを見直す必要がでてきています。そこで、住宅の資産価値を効果的に活用した「新たな住宅ローンモデル」を確立できないか研究会を立ち上げたものです。

当研究会の運営方針は「単に研究を行うだけでなく、金融機関における戦略的な商品として開発するためのシステム機能面までを定義する」ことを最終目標としています。

2. 研究会における主要検討テーマ

研究会におけるメインテーマは、住宅資産の将来価値予測を「将来の賃貸収入」を前提としたDCF（ディスカウント・キャッシュ・フロー）モデルにより算出し、当該価値を活用した新たな住宅ローンスキームを確立することです。

物件取得者を対象とした「物件の将来価値予測を用いた残価設定型住宅ローン」モデル、既存住宅の効果的活用を希望する個人を対象とした「物件の将来価値予測を活用した資産価値活用型ローン」モデル、更に、住宅ローン利用者の再チャレンジをサポートするモデルを検討し、法的・システムの課題を洗い出し解決策を導き出すものです。

3. 研究会運営状況と個別研究テーマの概要

研究会は4月から9月までの6ヶ月間、毎月1回定期的にテーマ別に検討会を開催しています。（ご参考資料1ページ）

物件の将来価値予測モデルに関しては「株東京カンテイ」が、新型商品の概要設計に関しては「株金融財政総合研究所」が主担当となり、参加機関に対し情報を開示、都度、参加金融機関の立場から意見等を集約し具体化の方向性をテーマ別に体系化しています。

① 将来価値予測モデル （ご参考資料 3 ページ）

過去 20 数年間蓄積してきた、マンションの賃料および売買事例価格を基に、「残存期間中の純収益見込額」と「取引価格」とが等しくなるという前提で DCF 法の「割引率」を算定し物件評価額を算定するモデルを確立します。賃料情報が充実しているマンションを主体としていますが、最終的には当該評価を参考に戸建て住宅への適用も加味したモデルとして体系化することを目標としています。

② 残価設定型住宅ローン （ご参考資料 4 ページ）

物件時価額と 5 年後の物件将来価値との関係から、将来価値予測部分は期日に物件にて代物弁済することを条件に、差額部分を 5 年間元利均等返済の商品設計とし、期日に物件により返済することで残債務は訴求しない「ノンリコース」型商品となります。金融機関側のリスク対策を如何に行うかが重要なポイントとなります。

③ 住宅資産価値活用型ローン （ご参考資料 4 ページ）

保有する住宅の 5 年後の将来価値を算定し、当該価値を前提に資金の利用を可能とする従来型の当座貸越ローンと一括して資金化した余剰金を期間中余資運用することも可能とする商品です。不動産をキャッシュ化して運用するモデルですが、負債を組み合わせることで相続対策として活用できると同時に、後継者への資産移転（贈与）にも活用することを想定したリバース型ローンです。長生きリスク対策として、対象物件への賃貸による継続居住をサービス化するモデルとして体系化しています。

4. 新型住宅ローン活用想定場面

① 高齢者向け新型金融商品への適用 （ご参考資料 2 ページ）

高齢者は、経済における圧倒的な需要層である一方で、金融における資金提供者としての役割を担っていますが、年金問題も含めた社会保障制度は、超高齢化社会においても最大の課題です。現在の国内貯蓄残高の半数以上が高齢者である事実を考えると、今後は預貯金の取崩しにより老後の生活を維持しなければならない環境が到来しますが、高齢者がゆとりある生活を維持するためには、現預金の蓄えだけでなく保有する住宅資産の価値を有効に活用するモデルを確立することが求められます。本研究会のサービスモデルの活用がポイントになる可能性があります。

② 地方都市における地域活性化への適用 （ご参考資料 5 ページ）

高齢者対策の一つとして考えられる「スマートシティ化」を実現する上でも、郊外に住む生活に支障を来している高齢者を都市部へ移住してもらう方法を考える必要があります。金融機関が主体となって「資産価値活用型ローン」と「残価設定型ローン」を組合せ、「地域内コミュニティの再構築と中心部の再開発による不動産市場の活性化」を同時に実現するビジネスモデルとして確立し、地域内における資金還流モデルとして活用することが見込まれます。

5. 研究会主要参加メンバー

企画・運営機関＝(株)東京カンテイ・(株)金融財政総合研究所

金融機関＝都銀、信託、地銀、ネット銀行、流通系銀行等の 8 行

運営参加機関＝住宅ローンシステム開発会社、不動産販売・開発会社、サービサー会社

オブザーバー＝弁護士事務所

以上