

2013.09.26

「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」

(民間発表資料5)  
ご参考資料

# 「物件将来価値を活用した 新型住宅ローン共同研究会」の

## 概要

株式会社金融財政総合研究所

取締役 本田 伸孝

# 新型住宅ローン研究会の概要と運営状況

ご参考資料-1

## 【研究会検討個別テーマ】

1. 住宅資産将来価値予測	住宅資産の過去の市場価格＝取引情報を時系列で活用した将来価値予測モデルの理論とサービス適用の可能性を実証する
2. 残価設定型住宅ローン	住宅資産の将来価値を信用判断基準とした「ノンリコース型」の住宅ローンモデルとして体系化する
3. 住宅資産価値活用型ローン	保有する住宅資産の将来価値を活用した「資産活用型＝リバース型ローン」モデルとして体系化する
4. 再チャレンジモデル	既存住宅ローンのオプション機能として、返済困難者向けの再チャレンジスキームとしてサービスモデルを体系化する
5. 法的解釈・システム機能	商品化に必要な法的検討課題とシステム化における検討課題を明らかにし、具体的解決方法を導き出す

## 【研究会運営スケジュール】

※研究会の開催時間は「13:30～17:30」の4時間を想定しています

検討テーマ	主担当	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
設立説明会～研究成果公表	東京カテイ 金財総研	26日(金)13:30～ 研究会設立説明						29日～公開セミナー (金財本社)
住宅資産将来価値予測	東京カテイ	26日(金)14:00～ モデル基本説明	23日(木)13:30～ 前回の確認・質問					
ノンリコース型住宅ローン	金財総研		23日(木)14:00～ 商品・機能説明	27日(木)14:00～ 前回の確認・質問		29日(木)13:30～ 商品化設計	27日(金)13:30～ 商品化設計	
住宅資産活用型ローン	金財総研			27日(木)14:00～ 商品・機能説明	26日(金)13:30～ 前回の確認・質問	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場規模感</li> <li>顧客メリット</li> <li>金融機関メリット</li> <li>想定リスク</li> <li>信用補完</li> <li>収益規模感</li> <li>運用イメージ</li> <li>開発規模</li> <li>法的課題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場規模予測</li> <li>顧客メリット</li> <li>金融機関メリット</li> <li>各種リスク対策</li> <li>信用補完モデル</li> <li>収益モデル</li> <li>運用スキーム</li> <li>開発手法</li> <li>法的見解・対策</li> </ul>	
再チャレンジモデル	金財総研				26日(金)14:00～ モデル・機能説明			検討課題の集約
法的解釈・システム機能 住宅市場動向	法律事務所 システム会社 不動産会社	26日(金)16:00～ 住宅市場動向	23日(木)16:00～ 法的解釈 システム機能	27日(木)16:00～ 法的解釈 システム機能	27日(金)16:00～ 法的解釈 システム機能			

※開催会場は、金財総研・東京カテイ社にて提供します～別途公表します

※基本概要説明～主担当が基本的機能の考え方や方向性等を具体的に説明します

※参加行様意見～参加行における現状および新たな考え方を取り組みにあたっての諸問題を集約します

※モデル公表～基本概要に対し参加金融機関様の意見等を効味し「あるべき方向性」を体系化し公開セミナーを実施します

# 新型住宅ローン研究会開催の目的

高齢化社会に対応した「顧客利便性を高める新たな金融サービス」を開発し、金融機能を強化することで経済活性化を側面的に支援する新たなビジネスプランを確立する。

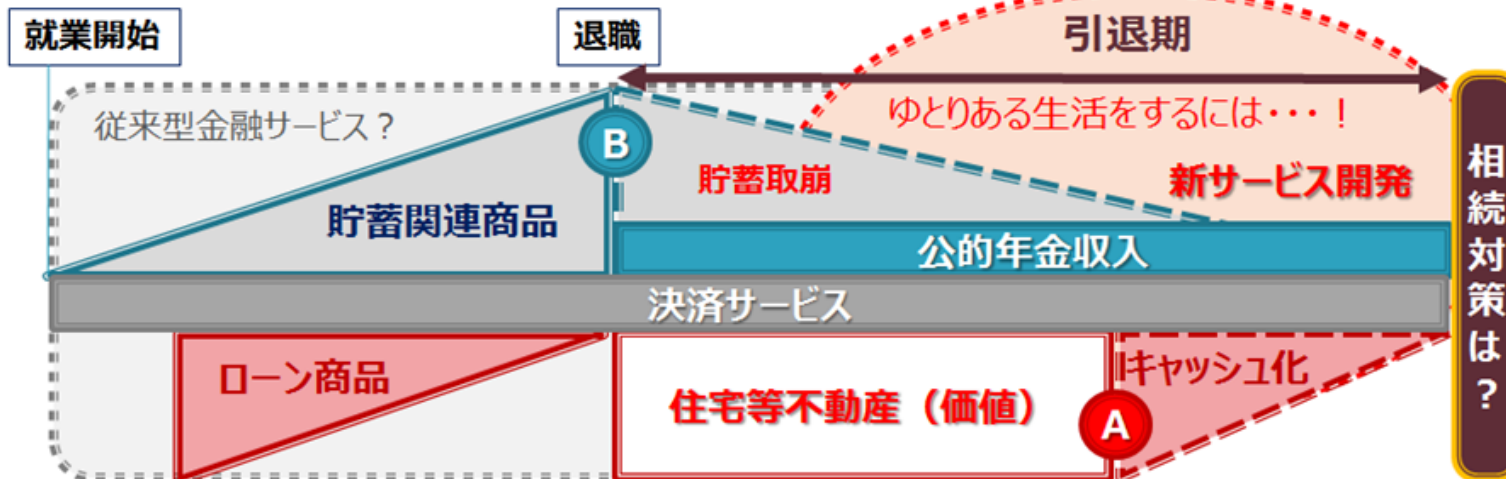
## 高齢化社会における問題提起

- ① 医療介護サービス利用に関する「お金」の問題
- ② 介護に関する保険商品の開発
- ③ 退職世代の資産運用相談
- ④ 退職後の生活補完としての持ち家のキャッシュ化
- ⑤ 独居老人への金融サービス提供
- ⑥ 現役世代における資産形成の推進
- ⑦ 積み立て型長期投資商品の利用促進

## 高齢化社会と金融サービス (金融庁：官民ラウンドテーブル報告)

**A** 高齢者向け新金融サービス開発が必要！

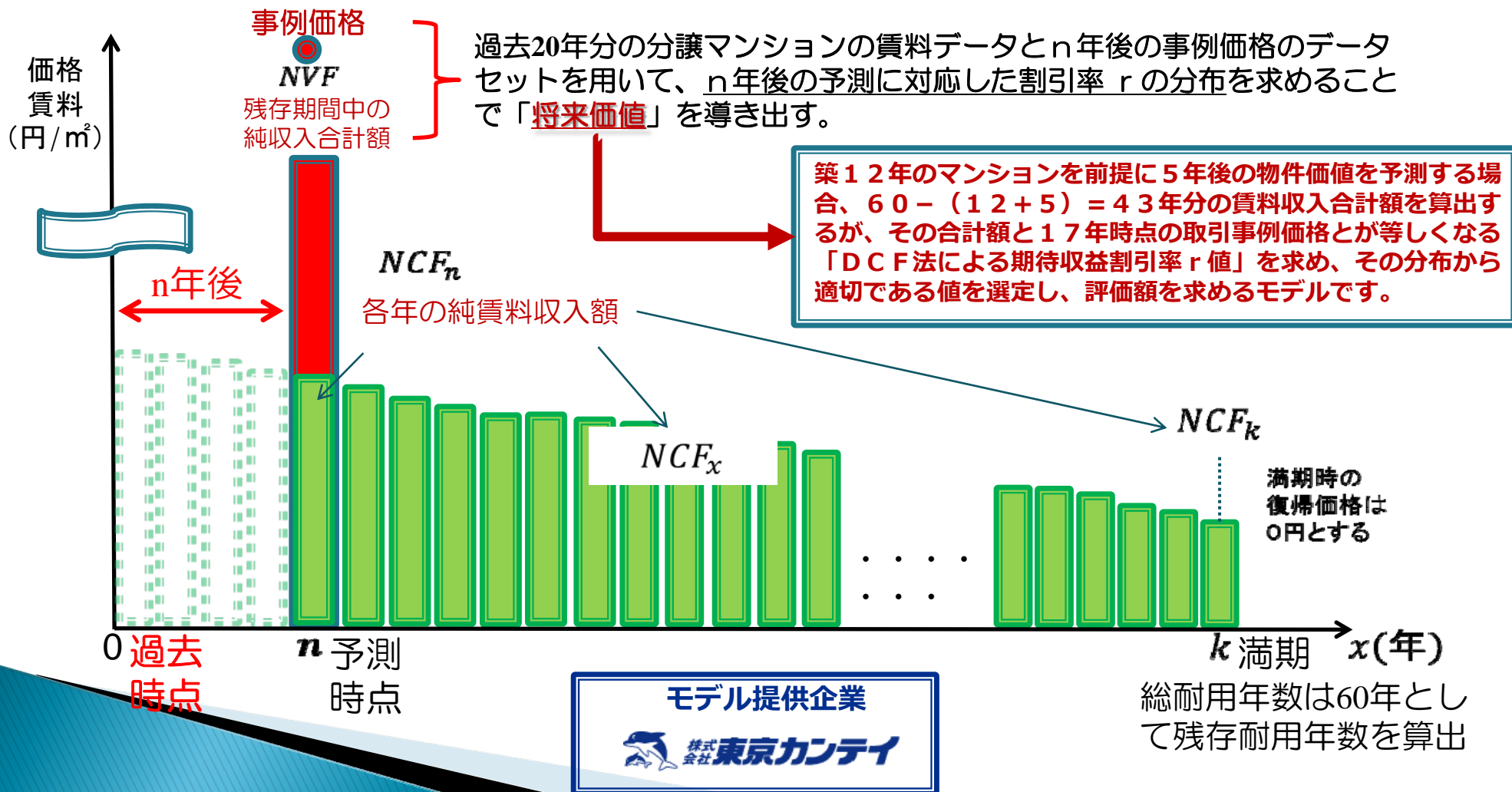
**B** 対象商品種類の拡充とサービス提供モデルの開発が必要！



保有する不動産価値を如何にして有効活用できるかが「**題解決の糸口**」になるのでは！

# 物件の将来価値予測モデルの考え方

n年後に想定される物件残存期間中の予測賃料収入合計額 = NVFとn年後の成約事例 (=過去20年分の事例データを活用) とを突合し、DCF法を用いてモデル価格を算定。

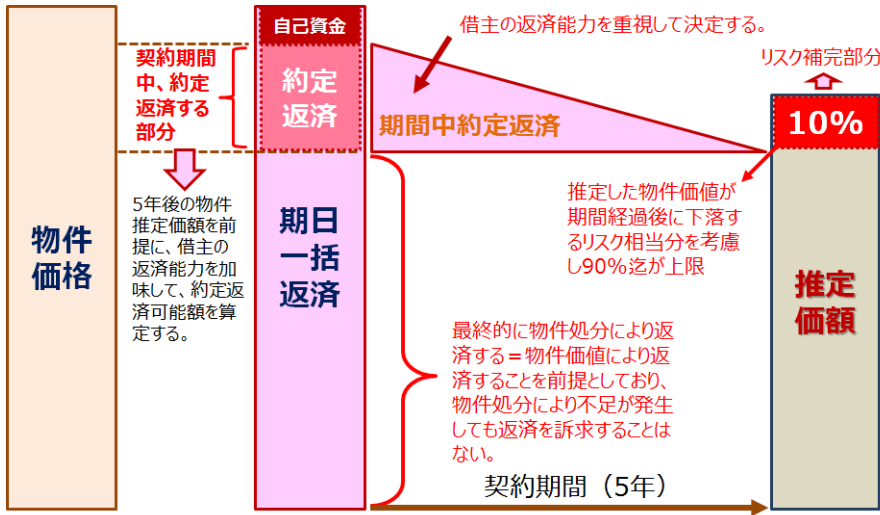


## 残価設定型住宅ローン

**5年後の推計物件評価額を前提に融資条件を決定**する。

↓  
推計された5年後の物件評価額を基に5年後の契約期日に物件処分＝代物弁済により借入金を一括返済する部分と、5年間は約定返済する部分とに区分し、一括返済部分は期日の物件処分額が借入金残高を下回ったとしても残額部分については返済を訴求しない「ノンリコース」扱いとする。

契約期日には再度物件の5年後評価額に基づき、同様の取り扱いにより期限を延長することができる（最終年齢85歳まで）。



※一括返済部分設定の際のリスク相当部分の割合は都度検証

## 資産価値活用型住宅ローン

**5年後の推計物件評価額を前提に融資条件を決定**する。

↓  
推計された5年後の物件評価額を基にローン利用可能額を設定し自由に利用できるが、一括で資金化し必要資金を任意に利用することができると同時に、残余金については1年間に前提に投資信託等により運用する（資産運用併用型）の選択を可能とする。

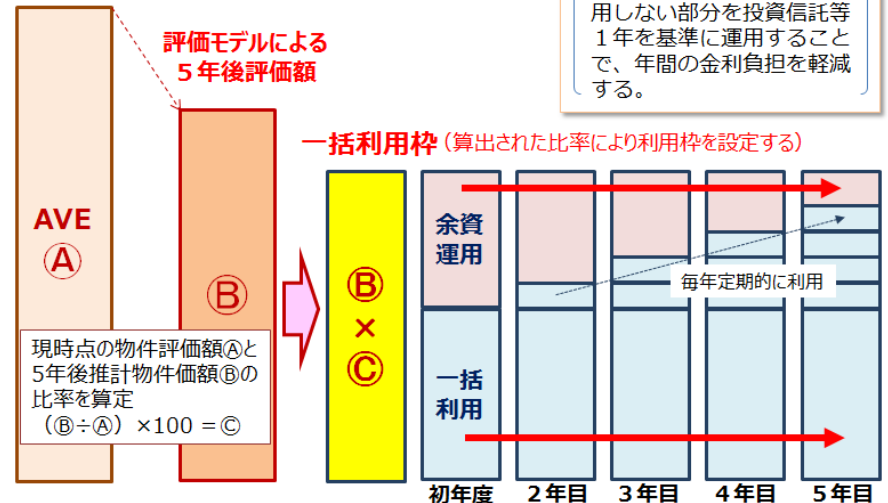
契約期日には再度物件の5年後評価額に基づき、利用可能額に余力がある場合は、範囲内にて同様の取り扱いにより期限を延長することができる（最終年齢85歳まで）。

現時点の物件評価額を算定

- ・従来型の積算方による評価…A
- ・市場における売買事例による評価…B
- ・賃料相場から割引いた現在価値評価…C

**一括借入金の有効活用を併用**

不動産価値をCash化し、利用しない部分を投資信託等1年を基準に運用することで、年間の金利負担を軽減する。



# 住宅資産活性化による地域再生モデルへの適用 ご参考資料 - 5

- 地域社会は高齢化の進展に伴い市郊外に占める高齢者の割合も増加傾向にあり、地域内における高齢者対策も含めた活性化を如何にして実現するかが課題となっている。同時に、社会保障の先行き不安から現預金だけでははく、保有する不動産の活用を検討する高齢者も増えてきているのが現状である。
- 地域内における「**住宅資産を有効活用**」する仕組みを確立することで、**地域内コミュニティの再構築と不動産市場の活性化を同時に実現するビジネスモデル**を、金融機能を活用して体系化するプランへ適用。

