

子育て世帯の安心な住まいの確保 (事務局資料)

子育て世帯に対する住宅取得支援

子育て世帯の住まいの課題と取組

第1回研究会で提示した課題(民間住宅のみ)

持家

- 子育てに適した構造や設備を有した住宅の基準づくり
- 持家取得のための資金の確保
- 中古住宅を活用した低廉な子育て世帯向けの住宅の供給
- 住み替え希望者への情報提供

- 住宅取得の多様化
(持家と借家の中間領域の新たな契約手法等)

借家

- 子育てに適した構造や設備を有した賃貸住宅の基準づくり
- 空き家を活用した低廉な子育て世帯向けの賃貸住宅の供給
- 比較できる情報の整備と開示
- 入居希望者への情報提供等の居住支援

共通

- 安心・安全な住環境整備とコミュニティの創出
- 住まいと近接した子育て支援サービス等の確保
- 親世帯との近居・同居による多世代交流

これまでの主な取組

- 地方自治体等による子育て世帯向け住宅の認証制度等
- 持ち家取得に対する税制支援(ローン減税、贈与税の非課税措置等)
- 住宅金融支援機構による金利引き下げ
- 中古住宅流通促進に向けた取組(建物評価手法の改善、インスペクションの普及等)
- 住み替え支援事業 等
- DIY賃貸の普及促進 等
- 地方自治体等による子育て世帯向け住宅の認証制度等
- 空き家改修に対する支援
- 地方自治体等による情報提供
- 各居住支援協議会による居住支援等の取組 等
- 拠点の併施設整備等に対する支援
- 地方自治体による近居・同居に対する支援 等

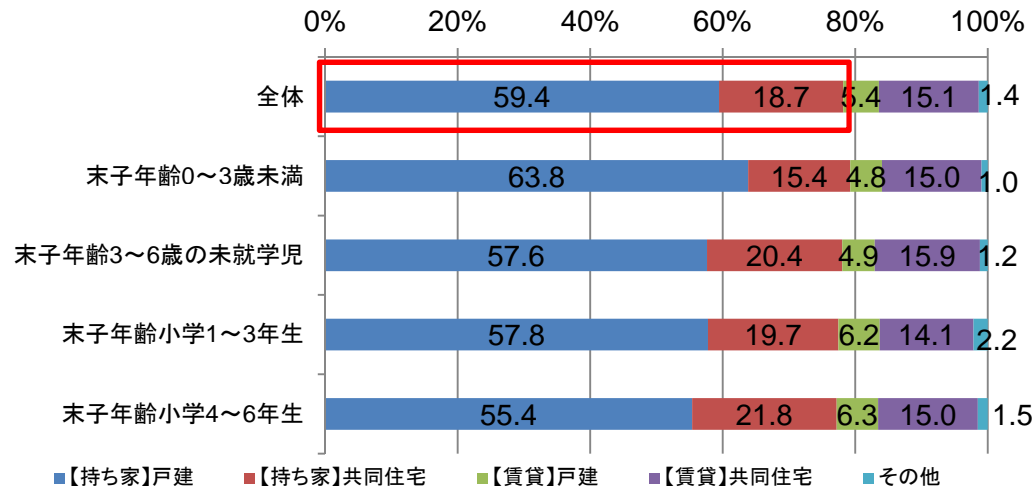
今後の取り組みの方向性

- 子育て世帯にとって優しい住宅(構造、設備・家具、安心・安全な住環境等)の指針の検討、普及拡大
- 親世帯の住宅資産を活用した持家取得支援の検討
- 中古住宅市場の活性化方策の推進
(中古住宅市場活性化ラウンドテーブルを開催中) 等
- 住宅取得の多様化に向けた方策の検討 等
- 子育て世帯にとって優しい賃貸住宅(構造、設備、家具、安心・安全な住環境)の指針の検討、普及拡大
- 居住支援協議会による情報提供等の居住支援の強化、普及拡大 等
- 併施設整備等に対する支援の継続・拡充
- 子育て世帯にとって優しい住宅(構造、設備・家具、安心・安全な住環境等)の指針の検討・普及拡大
- 近居・同居に対する支援策の検討 等

現状①(子育て世帯の住まい等の状況)

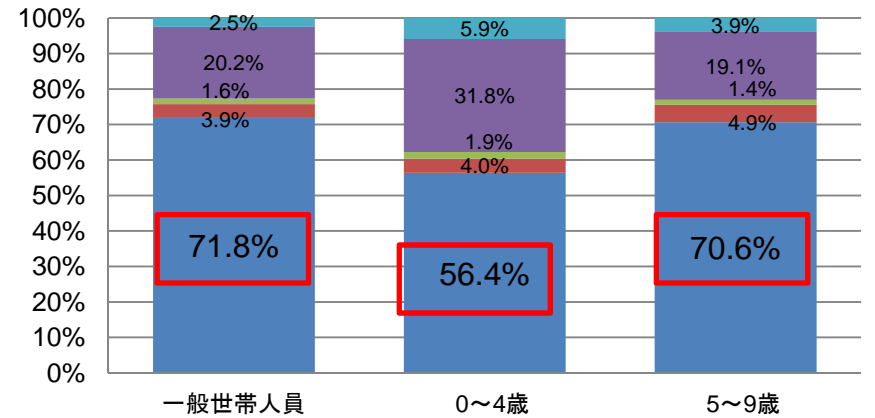
- 子育て世帯は、子供の年齢にかかわらず、**約8割の世帯は持ち家への入居を希望**しているが、子どもが小さい世帯は借家住まいが多い。
- 住み替えない理由**は、「**預貯金や返済能力が不足**している」、「**支払い可能な範囲で気に入った住宅がない**」が多い。

＜希望する居住形態＞



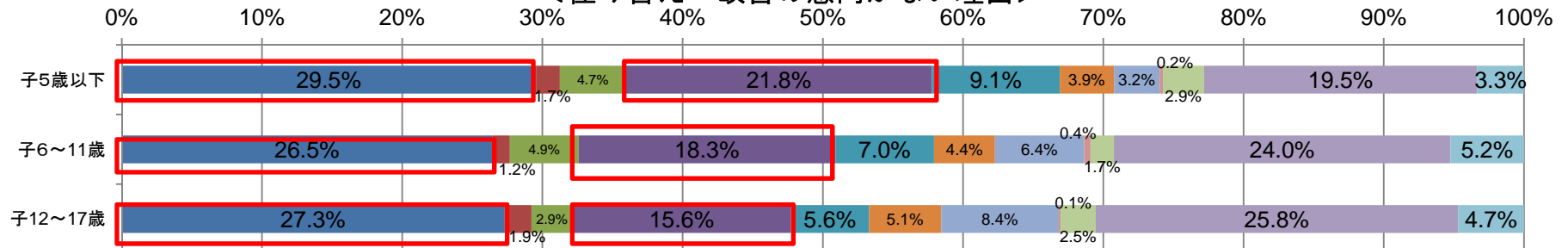
出典：国土交通省「子育て世帯の支援に資する住宅の活用事例等の収集分析業務報告書」（平成25年3月）ウェブアンケート調査結果

＜子育て世帯の住宅の種類（世帯人員ベース）＞



出典：総務省「平成22年国勢調査」

＜住み替え・改善の意向がない理由＞

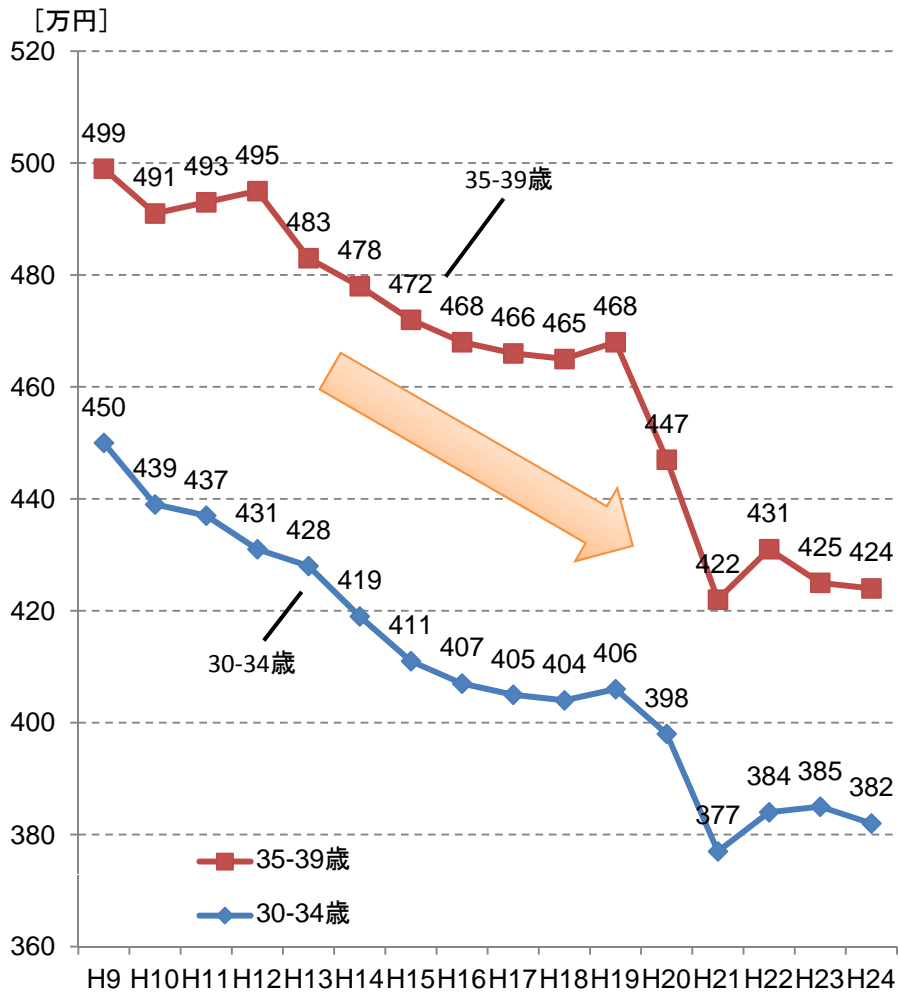


出典：国土交通省「平成20年住生活総合調査結果」

現状②(子育て世帯の平均年収等の状況)

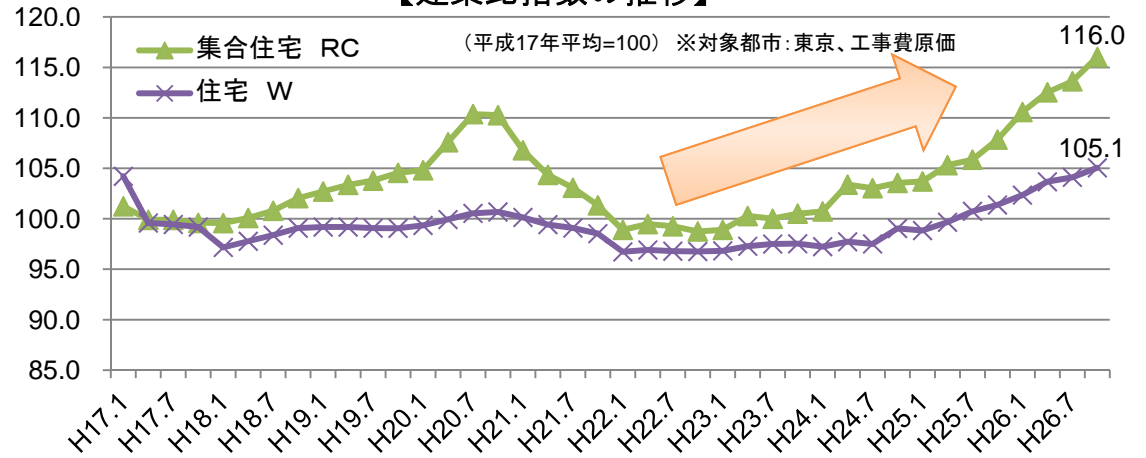
- 住宅の一次取得者層である**30歳代の平均年収は低下**傾向。
- また、**住宅価格は上昇**傾向であり、このような状況を踏まえると、子育て世帯の住宅取得は、年々難しくなっているものと考えられる。

【30歳代の平均年収推移】



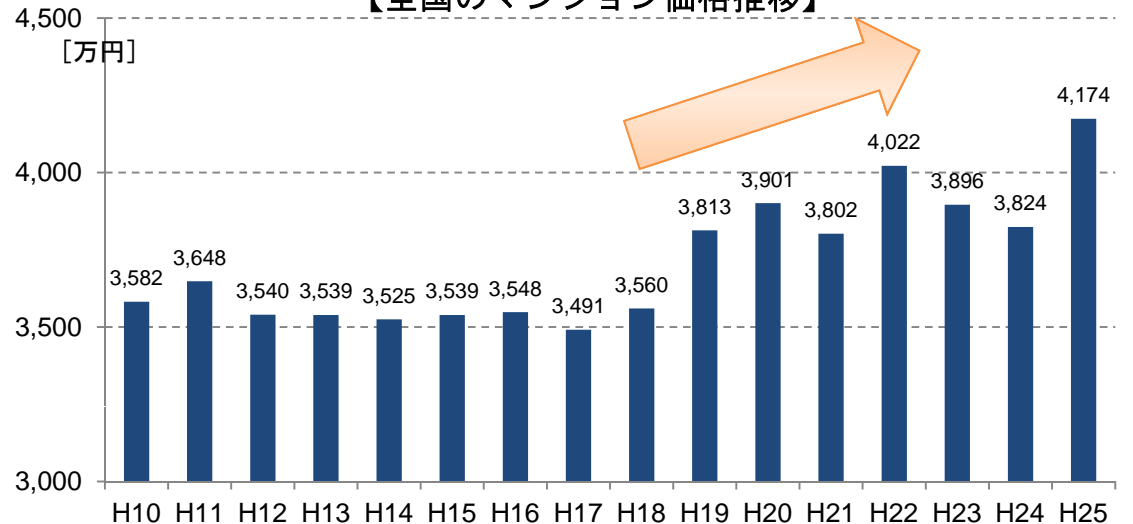
(出典) 国税庁「民間給与実態統計調査」

【建築比指数の推移】



(出典) 一般財団法人建設物価調査会建設物価指数月報

【全国のマンション価格推移】



(出典) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

持ち家取得に対する主な支援

○ 持ち家取得に対しては、これまでも様々な支援策が講じられてきたところ。主な取組は次のとおり。

税制等

住宅ローン減税

住宅購入時に住宅ローンを利用した場合、10年間、住宅ローンの年末残高の1%を所得税から控除

住まい給付金

住宅ローン減税制度で所得税が少ない場合は、翌年の住民税から控除されるが、個人の住民税でも控除しきれなかった場合は、最大30万円が現金で給付

登録免許税率の軽減 不動産取得税の減額

一定の要件を満たす住宅について、不動産登記における登録免許税を軽減。また、不動産取得税についても減額

新築住宅に係る固定 資産税の減額措置

一定の要件を満たす住宅については、新築後一定期間、家屋に係る固定資産税を減額

贈与税の非課税

住宅を購入する際に、父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得等に係る資金を受け取った場合、一定金額までの贈与が非課税

住宅ローンの 金利引下げ措置

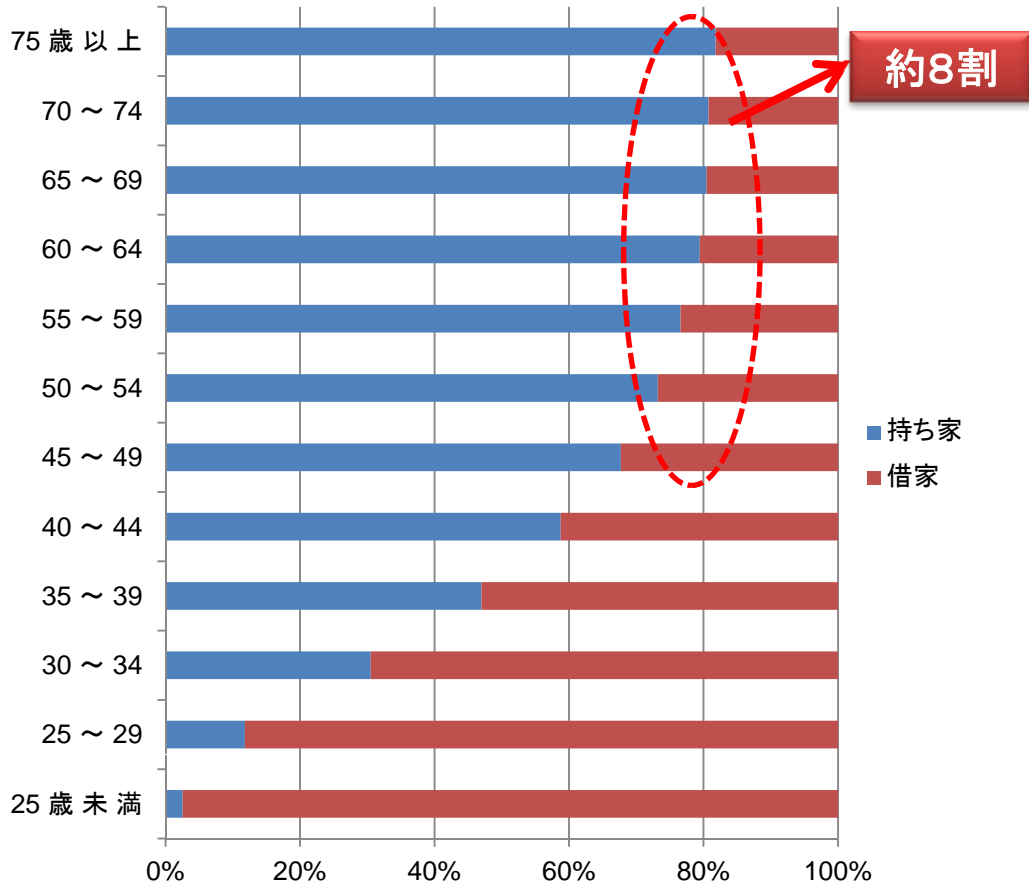
フラット35S

良質な持ち家の取得を支援するために、住宅金融支援機構における証券化支援事業のフラット35Sにより、耐久性・可変性等が優れた住宅に係る融資金利の引下げを実施

現状③(親世帯の住まい等の状況)

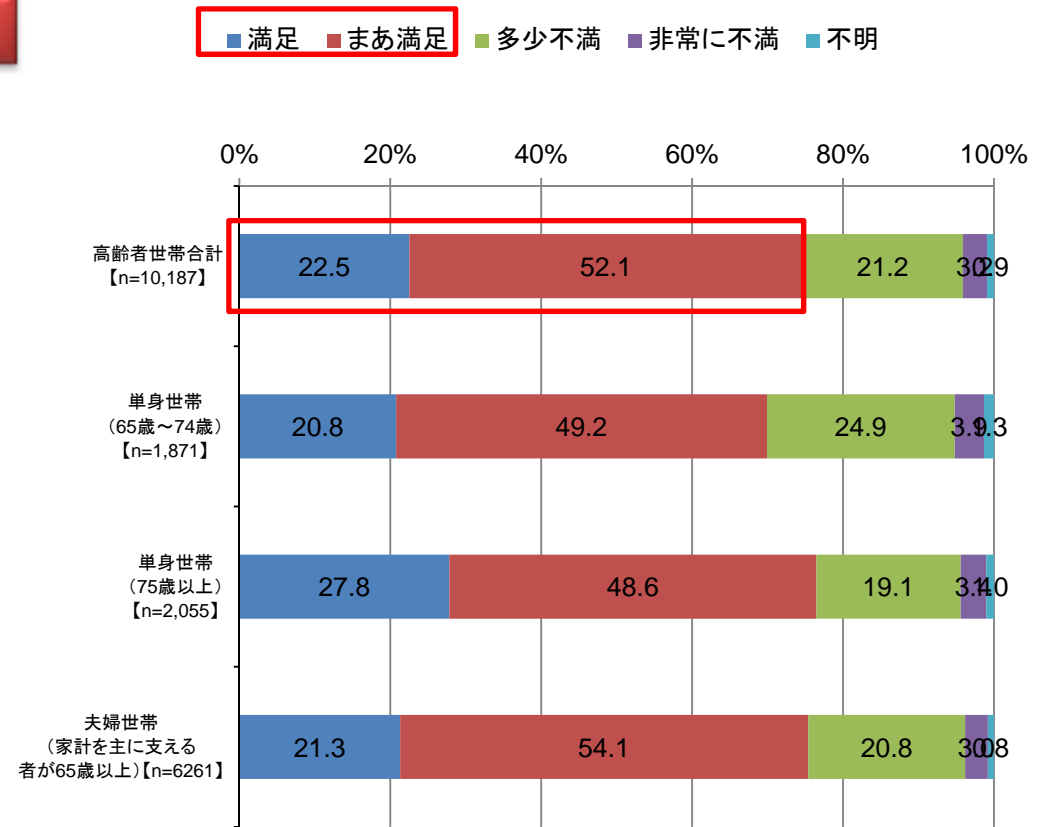
○ 高齢者の持ち家率は約8割と高い中、現在の住まいに満足している世帯が多く、継続して居住したいというニーズが伺える。

〈年代別居住形態〉



(資料) 平成20年住宅・土地統計調査(総務省)

〈高齢者の住まいの意向〉

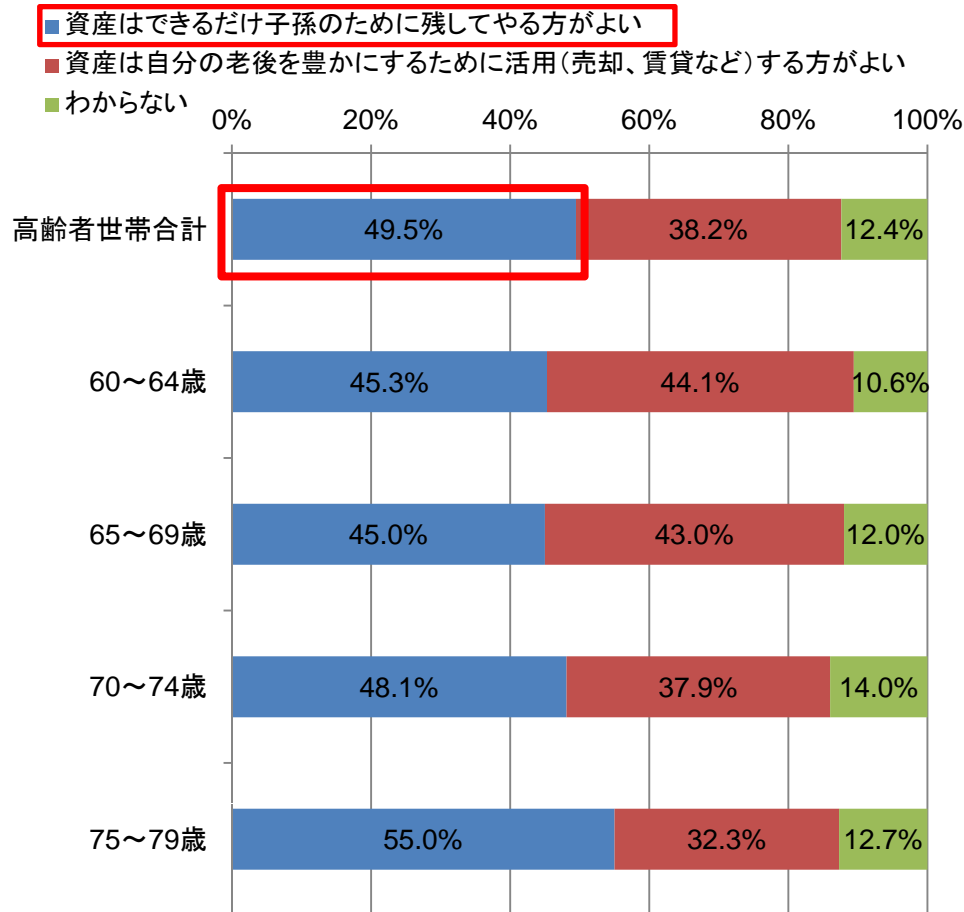


(出典) : 高齢者の生活と意識に関する国際比較調査(内閣府)

現状④(親世帯の資産等の状況)

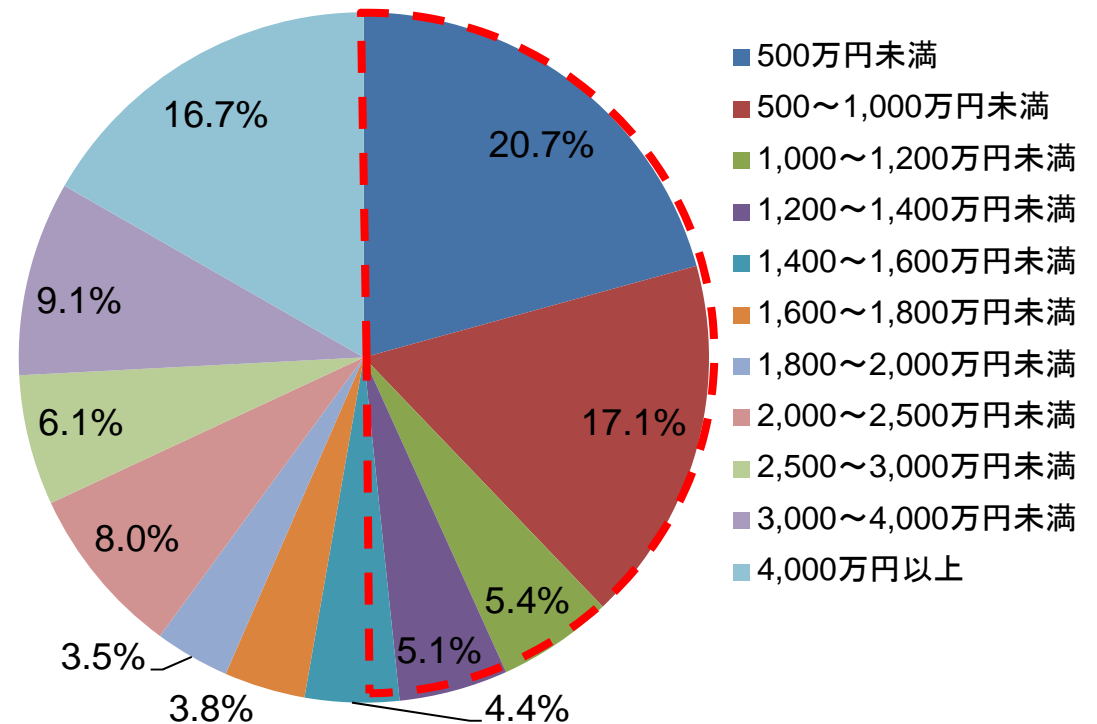
- 高齢者世帯の資産の使い方としては、できるだけ子孫のために残してやる方がよいとの回答が多い。
- 高齢者世帯の可処分所得（単身11.1万円、夫婦18.5万円）、消費支出（単身14.5万円、夫婦24.3万円）※¹及び平均寿命※²を勘案すると、おおよそ1,000万円から1,500万円の貯蓄があることが望ましく、貯蓄残高分布を見ると、約半数の世帯は貯蓄を活用した支援は難しい。 ※¹平成25年度家計調査報告（速報） ※²平成25年簡易生命表の概況
- 現金資産はないものの、住宅資産を有する親世帯が、子育て世帯に対して住宅取得を支援することはできないか。

〈資産の使い方〉



出典：内閣府「平成22年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」

〈貯蓄残高分布（世帯主が60歳以上の世帯）〉



（出典）総務省「家計調査年報（貯蓄・負債編）」

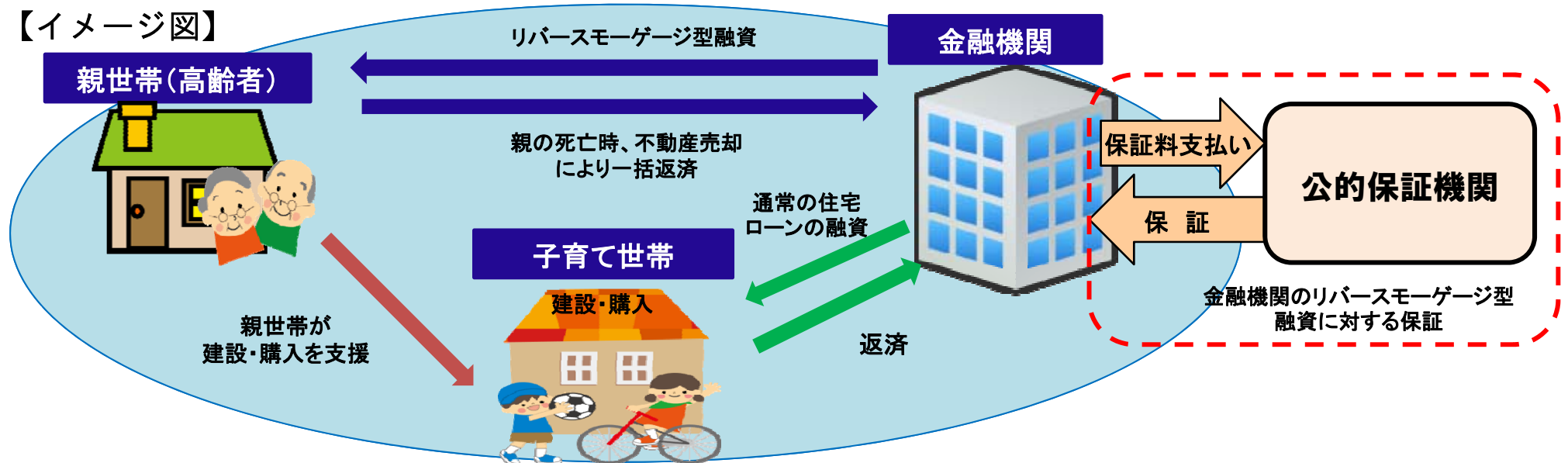
課題解決のための取組み

- 子育て世帯：持ち家取得に対するニーズが高いものの、資金面から断念
 - ・ 親世帯：現在の住まいに居住を継続しつつ、できる限り子孫のために資産を残したいニーズが高い
- であるため、**親世帯が現在の住宅に居住を継続しつつ、住宅資産を活用して、子世帯の住宅の取得を支援**することはできないか。

取組の提案：子育て世帯支援リバースモーゲージ

- **親世帯が所有不動産に担保設定**することにより資金調達を行い、**子育て世帯の住宅取得を支援**。
 - 融資金は、**親世帯の死亡時に所有不動産を売却**することにより返済（リバースモーゲージ）
- 【メリット】
- ・ 預貯金で支援することが困難な場合に、所有不動産を活用することにより、子世帯の資金需要のタイミングに合わせて支援することが可能
 - ・ 死亡時に売却するため、親世帯の中古住宅を市場に流通させることも可能

【イメージ図】

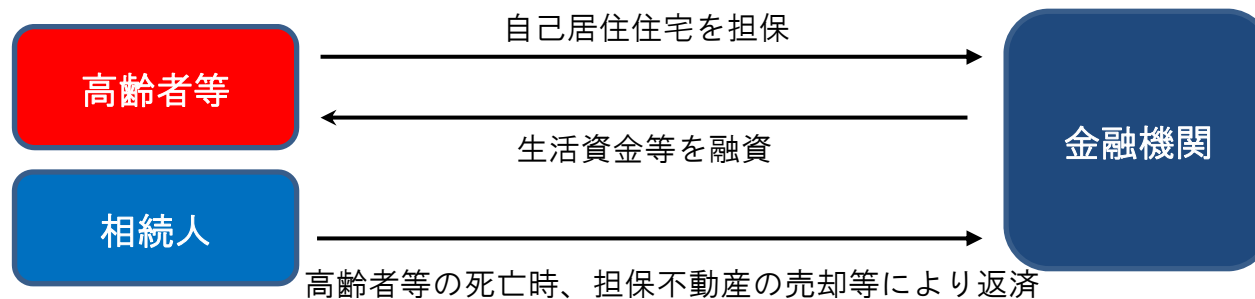


- **リバースモーゲージ固有の担保割れリスク**を踏まえ、こうした取組を**民間金融機関が実施**できるよう、**公的保証機関による環境整備が必要**ではないか。

(参考)リバースモーゲージの概要

リバースモーゲージ (Reverse Mortgage) とは

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資（“Mortgage”）を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローン。時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆（“Reverse”）に、時間の経過に伴い債務残高が増加するローンであるため、リバースモーゲージと言う。



リバースモーゲージ（極度型）の商品概要

- ・ 極度型は、担保不動産価値に応じて利用可能額を設定。利用可能額内であれば、いつでも融資金額の受け取りが可能となる。
- ・ また、極度型は、年金型と比較して長生きリスクが低い。

■日本の金融機関のリバースモーゲージ（極度型）商品概要

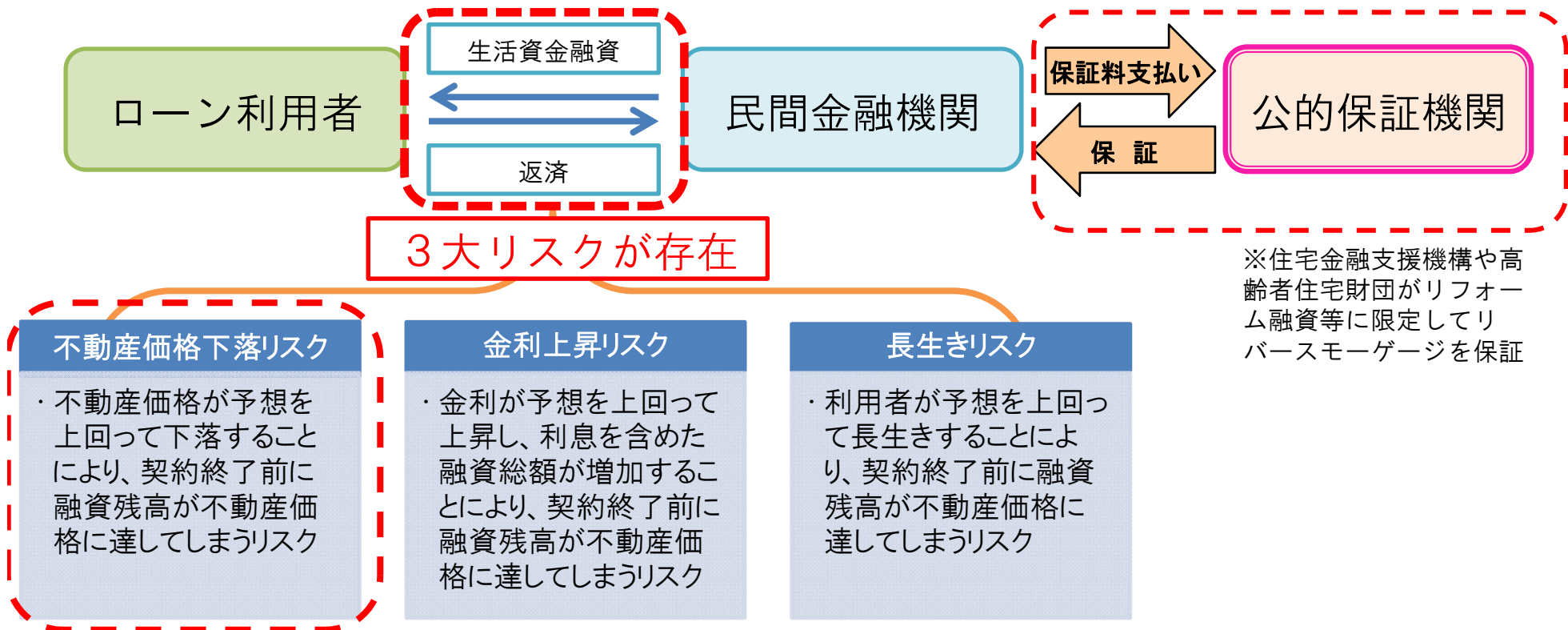
主体	利用対象者	利用用途	担保	融資限度額
A銀行	60～80歳、 三大都市圏エリアの居住者	自由	戸建住宅のみ 土地評価額8,000万円以上	土地評価額の50%
B銀行	55～80歳、年収120万円以上、営業店から 2時間以内の圏内	自由	戸建住宅、東京・神奈川・千葉・埼玉、大阪市、京 都市、神戸市のマンション	戸建住宅は土地評価額の80%（マンションは50%）以内 500万円以上1億円（マンションは5,000万円）以内
C銀行	55歳以上（終身）、 東京・神奈川・千葉・埼玉	自由	戸建住宅のみ 土地評価額2,000万円以上	貸越極度額は1,000万円以上2億円以内、かつ、土地評 価額以内。利用可能額は貸越極度額の50%以内

(参考)リバースモーゲージ普及のための対策の方向性

- リバースモーゲージについては、融資する金融機関にとって担保割れリスク（三大リスク）等の課題が存在。当該リスクをヘッジするため、長生きリスクについては民間の保険、担保不動産価値の下落リスクは公的な保険等による関与を組み入れることが必要。

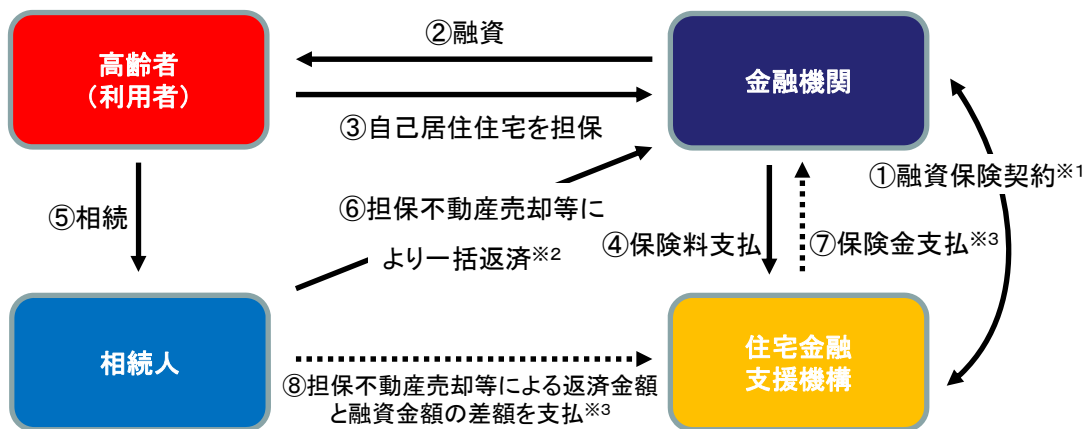
【中古住宅市場活性化ラウンドテーブル(※)平成25年度報告書より】

(※) 中古住宅の建物評価改善等の取組が真に市場に定着していくこと等を目指し、国土交通省や中古住宅流通に携わる民間事業等のいわゆる実物サイドと、金融当局や金融機関などの金融サイドとの間の、率直かつ自由な意見交換を通じて現状認識や問題意識を共有することを目的として設置。



(参考)住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ

■住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ



※1 利用者の死亡後、担保不動産売却等による返済金額が融資金額を下回った場合、金融機関は住宅金融支援機構に対して保険金の支払請求が可能となる。

※2 相続人ではなく金融機関や住宅金融支援機構が自ら担保処分をして債権回収を行う場合もある。

※3 ⑥の返済により金融機関の融資金額の全額が返済されない場合、住宅金融支援機構は元金の残額部分について保険金の支払を行う。また、相続人は住宅金融支援機構に対して支払義務を負う。

付保主体	住宅金融支援機構
融資対象者	満60歳以上
資金用途	高齢者が自ら居住する※1住宅のリフォーム資金 高齢者が住み替える先の住宅の※2入居一時金※3
填補率	10割

	保険の対象となる額（以下の要件のうち、最も低い額が付保対象額）
①	1,500万円以内
②	リフォーム等工事費又は入居一時金※4の100%以内
③	担保不動産（土地・建物）※5の評価額の50%以内

※1 3年以内の定期借家契約により第三者に賃貸する場合には、自ら居住要件を課さない。

※2 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録された住宅であることが必要。

※3 入居一時金に併せて住み替える前の住宅のリフォーム等資金も対象とする場合を含む。

※4 併せてリフォーム等工事を対象とする場合は当該工事費を含む。

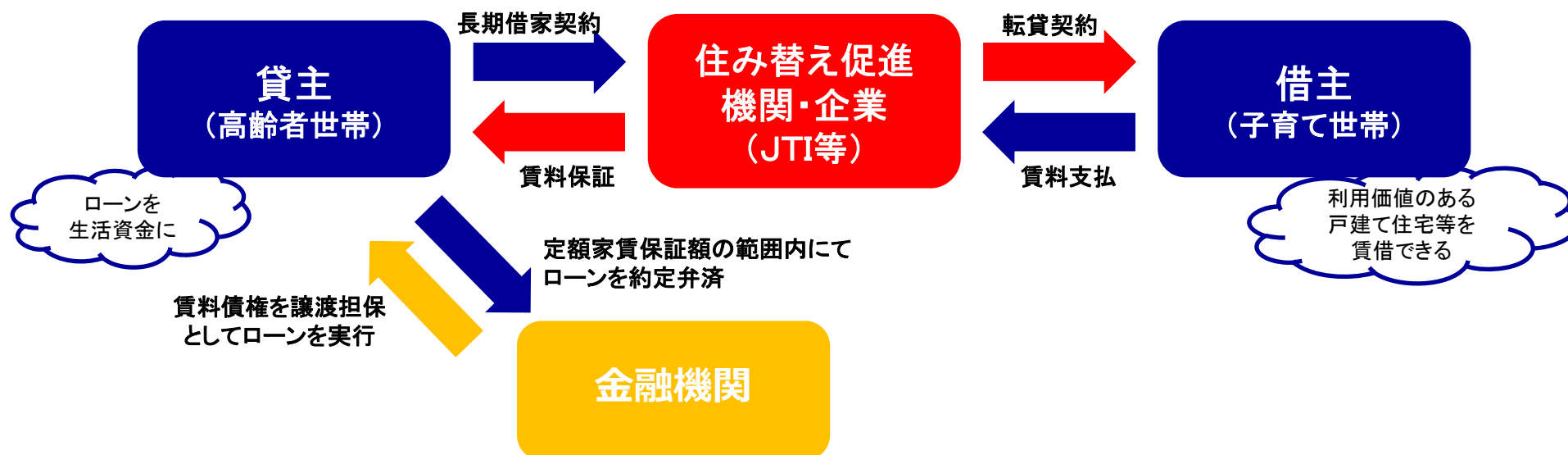
※5 サービス付き高齢者向け住宅に住み替える場合は、住み替え前の土地及び建物。

■住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ商品概要

主体	利用対象者	利用用途	担保	融資限度額	開始時期
A銀行	満60～80歳	リフォーム資金	同社の営業エリアに所在する自己所有住宅	100万円以上1,500万円以内で下記①②のいずれか低い金額であり、年収に対する本ローンを含む全ての借入金の年間返済合計額の割合が同社の条件の範囲内であること ①リフォーム工事代金 ②担保評価額の50%	H23年4月
B銀行	満60～80歳	①リフォーム資金 ②サービス付き高齢者向け住宅への入居一時金	東京・神奈川・千葉・埼玉にある自己所有住宅	100万円以上1,500万円以内で下記①～③の最も低い金額 ①リフォーム工事代金または入居一時金 ②担保不動産評価額の50% ③年収に対する本ローンを含む全ての借入金の年間返済合計額の割合が同社の条件を満たす金額	H26年2月

(参考)最低家賃保証を活用したリバースモーゲージ

- (一社) 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の最低家賃保証を前提として、賃料債権に譲渡担保を設定して融資を行うリバースモーゲージについては、平成25年9月に民間金融機関が取扱を開始した。



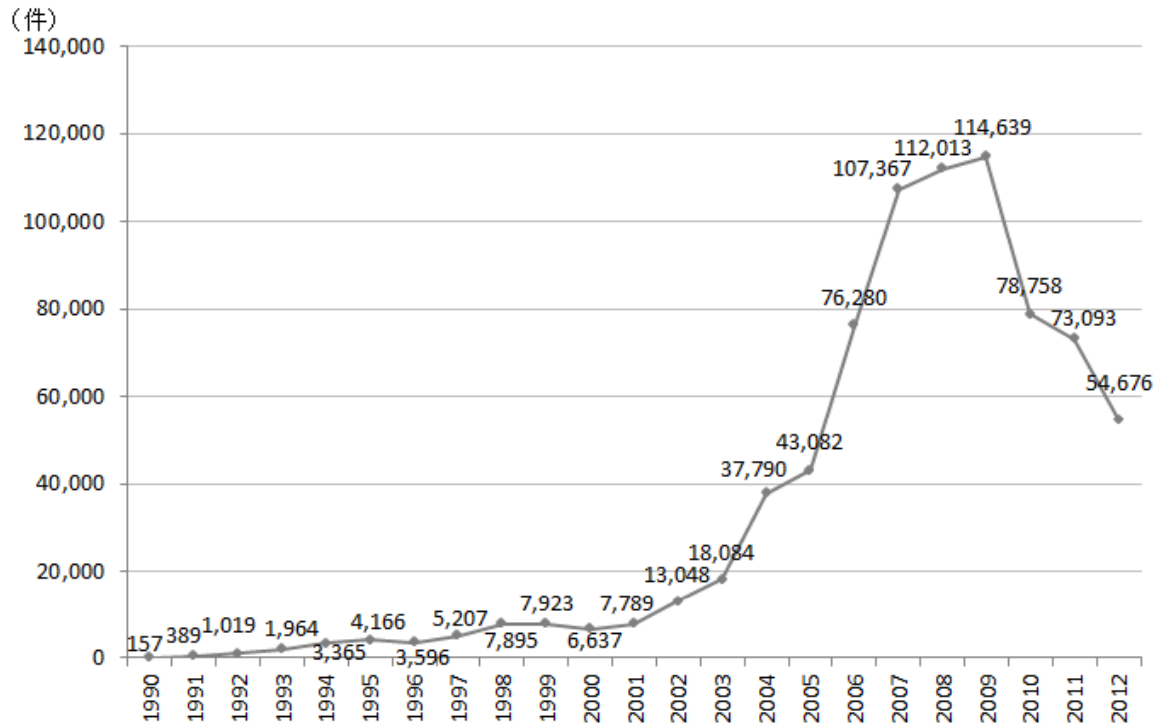
■JTIの家賃定額保証制度を活用したリバースモーゲージ商品概要

主体	利用対象者	利用用途	担保	融資限度額	開始時期
A 銀行	JTIの「マイホーム借上げ制度」及び「家賃定額保証制度」の利用者またはその家族で、契約時年齢が20歳以上	自由	賃貸する住宅の賃料債権に譲渡担保を設定	5,000万円以内	H25年9月

(参考)米国におけるリバースモーゲージの概要

- 米国におけるリバースモーゲージは、住宅都市開発省（HUD：Department of Housing and Urban Development）の住宅資産転換融資制度（HECM：Home Equity Conversion Mortgage）がほぼ市場を独占。
- ノンリコース、終身居住、制度利用中の返済不要の3点を満たすものがリバースモーゲージであるとの考え方が一般的。
- 貸手の各種リスクを、連邦住宅局（FHA：Federal Housing Administration）の保険を付すことによりカバー。

〈HECMの契約件数の推移〉



(出典) “HUD FHA HECM Characteristics Report” U.S. Department of Housing and Urban Development

〈HUD-HECMの制度概要〉

	HUD-HECM
利用開始年齢	62歳以上
資産制限	FHA保険で定められる融資上限を基に設定（現在は念62.55万ドル）
金利	変動金利
資金調達	GNMAによる証券化
担保割れリスクへの対応手法	FHA保険
融資機関の債務不履行	FHA保険
カウンセリング	HUD承認機関によるカウンセリング義務付け
担保物件に対する融資限度割合	～66%（下限は年齢、金利による）

(参考)リバースモーゲージにおけるリスク分担のあり方 (中古住宅市場活性化ラウンドテーブル資料)

・リバースモーゲージにおける3大リスクを金融機関だけで負担するのは困難であるが、住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながら、証券化市場を含む金融二次市場等を活かしたリスク分担のあり方はどのようなものか。

本作業部会では、中古住宅の資金化を円滑にするという中長期的な観点から（中略）民間金融機関と政府系金融機関の間における担保割れリスク共有の健全な在り方について、住宅建築や住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながら検討を深めていく重要性が共有された。

(金融庁 官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会報告(平成25年5月)(抄))

リバースモーゲージにおける3大リスクのリスク分担のあり方について、住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながら検討を進めることが必要

長生きリスク

担保不動産価値下落リスク

金利上昇リスク

賃料保証を前提としたDCF分析の活用

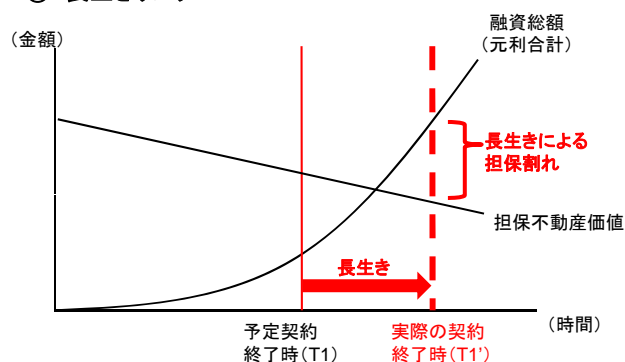
生命保険の活用

証券化、REIT・買取ファンドへの売却

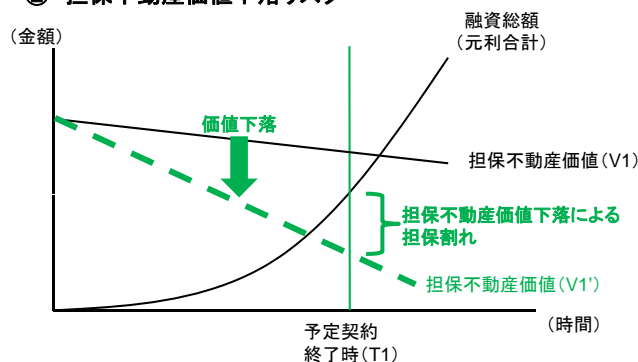
公的リスク分担保手法の可能性

多様なリスク分担の
手法について議論

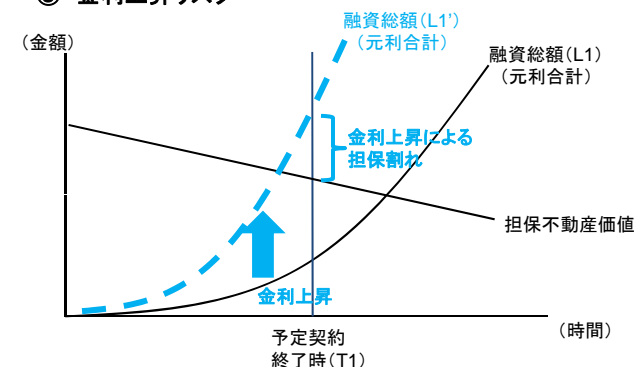
① 長生きリスク



② 担保不動産価値下落リスク



③ 金利上昇リスク



(参考)中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 概要

(中古住宅市場活性化ラウンドテーブル資料)

評価方法の基本的考え方

①住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分し、それぞれの部位の特性に応じて評価の上合算

- 区分:基礎・躯体、屋根材、外壁材、外部建具、内部建具、内装仕上げ、台所、浴室・洗面・トイレ、給排水・給湯設備、照明器具・電気設備
- それぞれの区分の構成費、グレード区分を附属データ集に提示

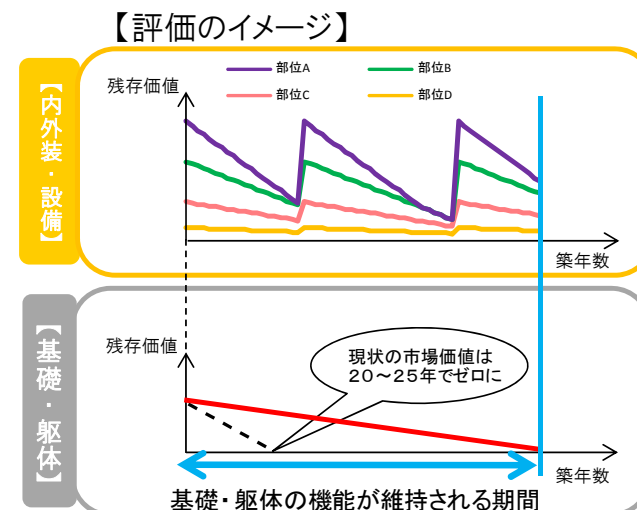
②基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定

インスペクション結果や売り主側から提供された情報をもとに、基礎・躯体の状態を個別に確認し、評価上の経過年数(実質的経過年数)を設定

- 基礎・躯体の耐用年数の参考となる数値を附属データ集に提示

③適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われない限り住宅の使用価値は何度でも回復・向上するものととらえて評価に反映

- 内外装・設備の参考となる数値、価値向上の反映に係るモデル計算例を附属データ集に提示



建物評価実務の改善に向けた取組

- ①指針に基づき、宅建業者や不動産鑑定士が用いる評価手法の改善を検討。
- ②金融機関における担保評価への連動を推進。
- ③指針に基づく評価額や実質的経過年数等の消費者への提示方法を検討

