

既存マンション残価設定型住宅ローン協議会の概要

取組概要

<課題認識と事業実施の目的を記載>

人々の生活スタイルやライフステージの変化に対応し、既存マンションの購入や住み替えを促進するために残価設定型住宅ローンが求められている。本協議会は、金融機関が残価設定型住宅ローンを提供しやすくするために、定量的な将来価値予測方法、残価部分を含めた信用保証及び買取保証の仕組みを開発し、普及することを目的とする。

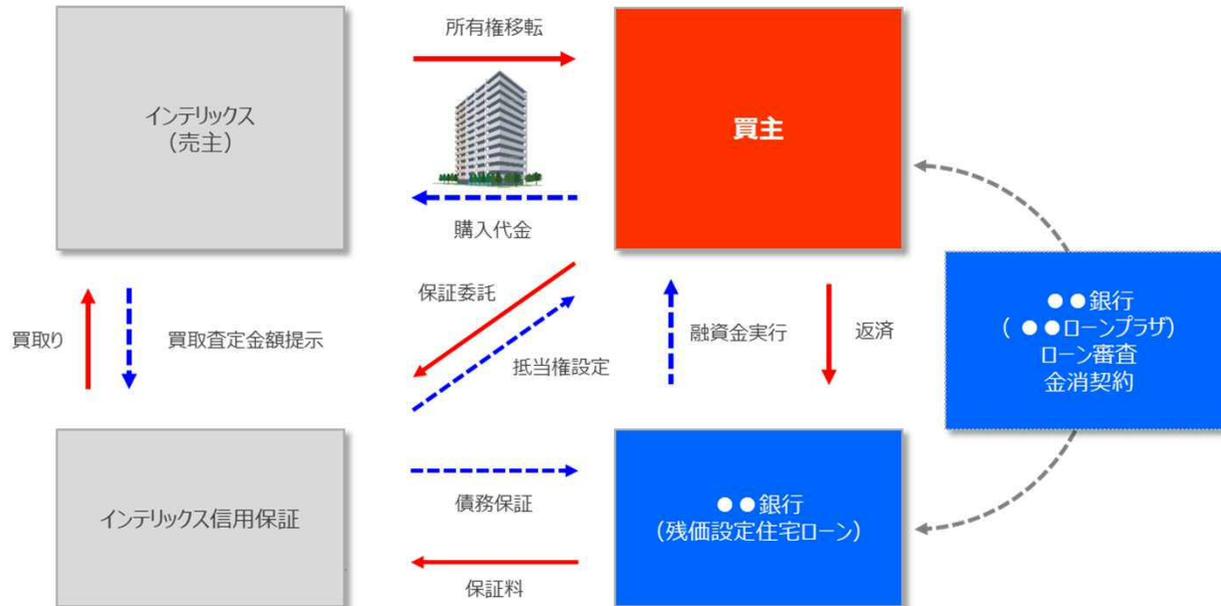
<開発する取組みの概要(見出しとなる特徴)を簡潔に記載>

定量的な将来価値予測方法、残価部分を含めた信用保証及び買取保証の仕組みの開発と普及

提案する仕組みの全体像

<仕組みのスキームを記載>

インテリックス査定システム



<仕組みの流れと各構成員等の役割を明記>

目的

<取り組みを行うに至った現状の課題認識>

人々の生活スタイルやライフステージの変化に対応し、既存マンションの購入や住み替えを促進するために残価設定型住宅ローンが求められている。しかし、今まで金融機関が残価設定型住宅ローンを提供し定着したケースは見られなかった。原因として、金融機関が長期の不動産価格下落リスクを負うことの困難性、価格下落時における物件処分の困難性等が挙げられる。

<課題を踏まえた事業の目的>

本スキームは、(株)東京カンテイから提供された将来価値予測に必要な情報に基づき、(株)インテリックス保証業務が残価部分を含めた保証業務を行い、(株)インテリックスが最終的な買い取り保証をすることにより、金融機関が残価設定型住宅ローンを提供しやすい体制と仕組みづくりを行う。

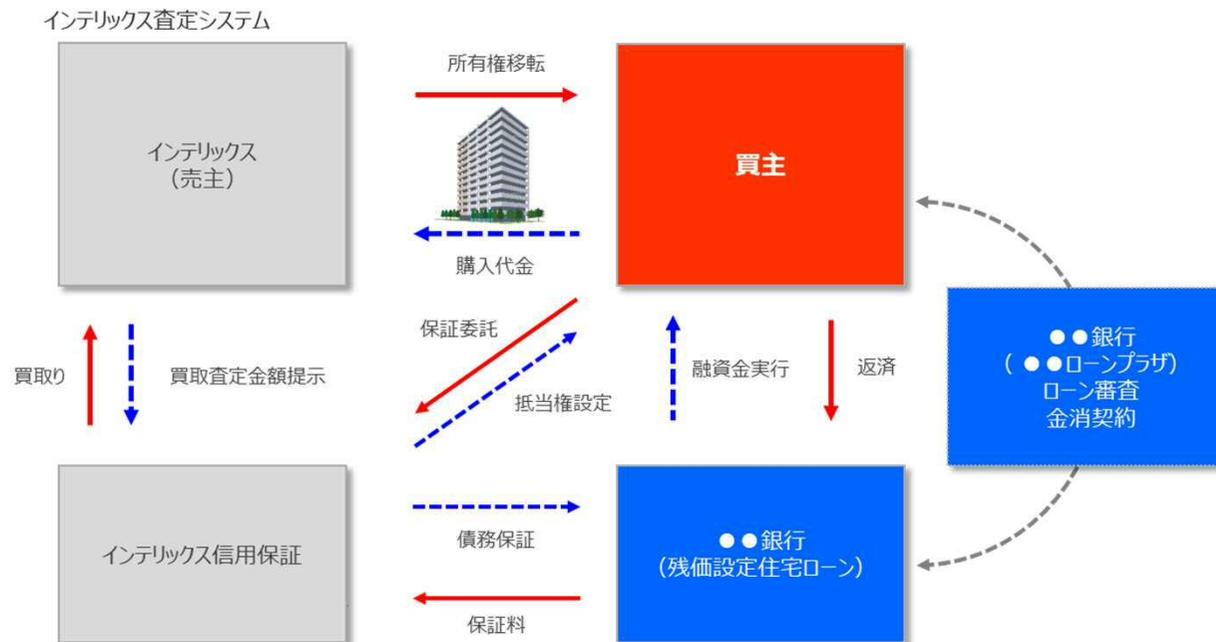
既存マンション残価設定型住宅ローン協議会 説明資料

様式7

開発する仕組みの流れ

<開発しようとする仕組みの詳細を、各構成員の役割とともに記載すること>

- ① (株)東京カンテイが保有する、過去の実売買の取引事例の分析に基づく将来の住宅の資産価値の評価(DCF法を利用した将来時点の価値予測)を行うこと。更に、過去の取引事例DBから期待損失率を算出しリスクを定量化する。
- ② (株)東京カンテイにより提供された情報(標準的な賃料、経年に応じた賃料の下落予測、売買事例から算出された将来時点に対応する利回り、期待損失率等)に基づいて、残価部分を含めた保証業務を行い、(株)インテリックスが最終的な買い取り保証をすることにより、参加する金融機関が残価設定型住宅ローンを提供しやすい体制と仕組みづくりを行う。



株式会社東京カンテイ
(将来価値予測に必要な情報)

期待される効果

〈開発された仕組みによって解決される課題、取り組みの効果、市場への普及等の見込みについて、具体的に記載すること〉

今まで金融機関が残価設定型住宅ローンを提供し定着したケースは見られなかった。原因として、金融機関が長期の不動産価格下落リスクを負うことの困難性、価格下落時における物件処分の困難性等が挙げられる。本スキームは、(株)東京カンテイから提供された将来価値予測に必要な情報に基づき、(株)インテリックス保証業務が残価部分を含めた保証業務を行い、(株)インテリックスが最終的な買い取り保証をすることにより、金融機関が残価設定型住宅ローンを提供しやすい体制と仕組みを作ることができる。

本申請期限時点では協議会への参加が間に合わなかったものの、残価設定型住宅ローンの提供について内諾を得ている銀行がある。当該参加予定銀行との協議によりスタート時は(株)インテリックスの所有物件に限定して事業を開始するが、一定数の物件が継続的に確保できる見込みである。また、補助期間終了後も他の銀行・企業等に呼びかける予定であり、参画銀行・企業等ごとに適用条件を決定していく予定である。