

「住宅金融の円滑化が可能な地域及び類型の推定と将来時点の処分価値に関する地域別リスク分析による価格変動率の検討」の概要

様式 2

取組概要

<課題認識と事業目的>

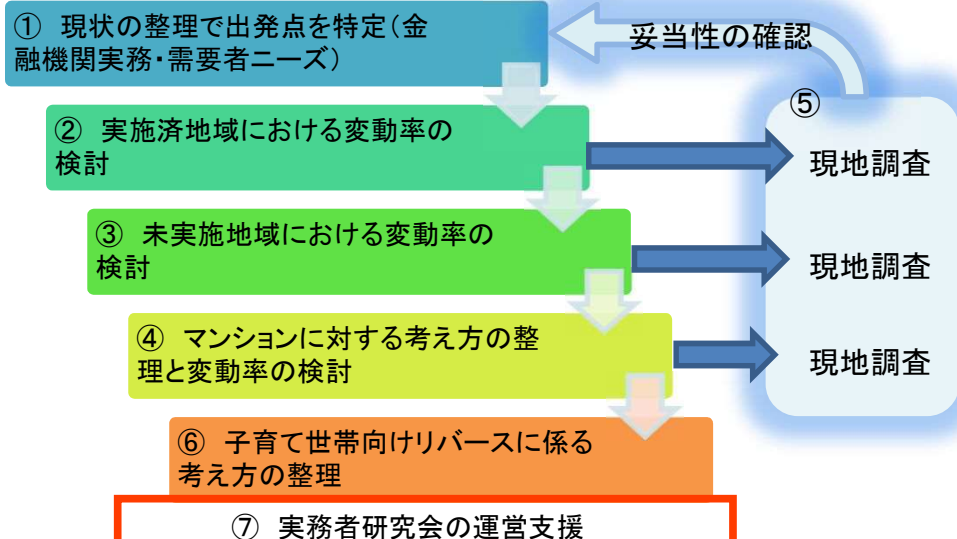
リバースモーゲージ(以下「リバース」)は長期の将来期間に亘る安定運用のために融資基準(額)が保守的に設定されている。また、金融機関における評価担当者の減少/不在により融資機会が限定的になる可能性がある。そこで、本提案はリバースの円滑化=より広域・広対象への融資の実施に向けて、住宅金融の円滑化が可能な地域及び類型の推定と将来時点の処分価値に関する地域別リスク分析による価格変動率の検討を行う。また、現在高齢者向け商品が中心のリバースを子育て世帯向けに拡張する場合の環境整備として市場、価値、期間に関する論点整理を行う。

<事業の概要>

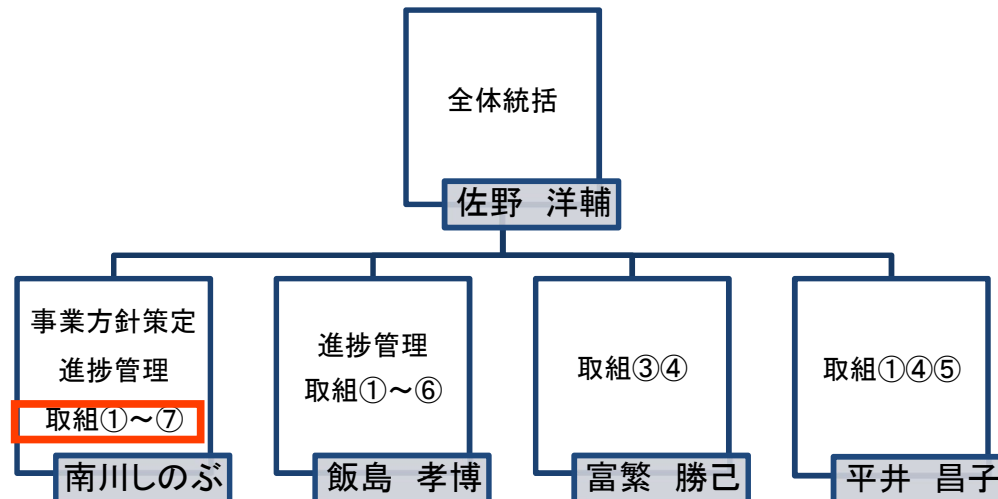
- ①現状の整理…聞き取り等により金融機関の融資条件・評価対象・実務等と各課題認識を整理し、需要者ニーズ調査も合わせ出発点を特定
- ②実施済地域での検討…統計・鑑定理論・GISを用いてリバース実施済地域の土地評価額に対する5~25年後の土地処分価格変動率を検討
- ③未実施地域での検討…リバース未実施地域を対象に、同様の変動率作成を検討、②との比較により土地価格変動率を検討
- ④マンションに対する考え方の整理と価格変動率の検討
- ⑤現地調査による検証…②、③、④のサンプル地域において変動率付与前後の評価額をもとに具体性・明確性・訴求性等を検証
- ⑥子育て世帯向けリバース実施に向けた考え方の整理…不動産担保価値の観点から市場・期間・変動に係る考え方を整理する。

なお、次年度⑦として予定する「金融機関等との合同検証」の部分先行実施として、省主催の実務者研究会に係る運営支援を実施する。

全体像



実施体制



「住宅金融の円滑化が可能な地域及び類型の推定と将来時点の処分価値に関する地域別リスク分析による価格変動率の検討」の説明資料

様式 2

取組の詳細①

<現状の課題認識>

住み替え等円滑化のためには適時(即時)に適切な額の資金提供を要するところ、リバースモーゲージは長期の将来収支分析に基づく制度維持の観点から、担保資産の**評価額が保守的**にならざるを得ず、**融資機会の限界**となる場合がある。また、地方金融機関を中心に**評価担当者の減少/不在**が融資の機会損失や**柔軟な評価に限界**を生じる可能性がある。特に当該実務の即時性や継続性の要請から現行の評価基準や実務の変更を伴う円滑化施策はハードルが高い。対するリバース需要者の観点からは「**不動産価格変動リスク**」・「**金利リスク**」・「**長生きリスク**」といった利用に係るリスクがある。住宅金融の円滑化に資するためには、上記を起点としつつ、対象地域・対象類型を的確に把握しつつ円滑化に向けた提案を要する。



供給者(金融機関等)

- ・評価額: 保守的に→融資機会の限界
- ・評価者: 減少/不在→柔軟な評価の限界



需要者(高齢者等)

- ・意思決定へのハードル
- ・住み替えたいがお金が足りない
- ・要介護認定リスク・長生きリスク



対象資産

- ・限定的地位の土地評価中心
- ・戸建建物は対象外、マンションは消極的
- ・不動産価値変動リスク・金利リスク

(イメージ図: 弊所作成)

<課題を踏まえた事業の目的>

本事業では上記3大リスクのうち不動産価値評価を使った定量化が可能な「**不動産価格変動リスク**」を対象として、住宅金融の**円滑化が可能な地域及び類型の推定**と**将来時点の処分価値**に関する**地域別リスク分析**による**価値変動率**の検討を行う。

まずリバース実務における**対象地域・資産・評価実務**を把握し、**実施済地域でのリスク分析**に基づく円滑化の示唆、次に**未実施地域、マンション**について同様の分析を行った上で、**現地調査と現地精通者への聴取**により**蓋然性(例: 具体性・明確性・訴求性等)**の検証を加える。

更に国内の実施事例が少ない子育て世帯に対するリバースモーゲージの環境整備に資する国内外の長期融資事例を調べ、不動産価値変動の観点から市場、価値、期間について考え方を整理する。

(次年度)また、普及可能性のために以下の検討を要すると思われるが、下記は次年度を想定している。

- ⑦ 金融機関との連携により過去30年の実際の推移と変動率付与前後の結果を使い予実を検証する。
- ⑧ 残価設定型融資の可否に係る検討
- ⑨ 事業者団体による検討会により手法・結果・実務上の要請等について精通者の意見を聴取して、活用の手引きを作成する。

「住宅金融の円滑化が可能な地域及び類型の推定と将来時点の処分価値に関する地域別リスク分析による価格変動率の検討」の説明資料(取組詳細と成果物イメージ)

様式 2

取組の詳細②-1

取組	テーマ	詳細 (= 様式1-2)	成果物イメージ (= 様式1-2)	必要な資源 ※税抜 (how much)
1	現状と課題の整理	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施体制の整備 融資条件(対象の地域と類型)や評価実務(評価の基準・体制等)の情報収集及び課題整理(聞き取りやアンケート) 地価の長期将来予測や人口(世代別)と地価の関係に関する文献調査 	<ul style="list-style-type: none"> リバース実務に関する以下の諸点を整理した「市場概況調査報告書」 ①対象地域 ②対象類型 ③評価実務 文献調査結果 	人件費・社会保険料(以降「人件費等」) データ 旅費(聞き取り調査先への交通費・資料費) 概算: 180万円
2	実施済み地域に対する変動率の検討	聴取をもとにリバース融資実態がある地域をサンプルとして選び、固定資産評価の標準宅地評価額をもとに、5~25年後(程度)の土地処分価値水準の変動率(価値下落リスク)を検討 統計・不動産鑑定理論・GISを使用する。	<ul style="list-style-type: none"> サンプル地域における土地の標準宅地評価額を起点とした将来土地価格変動率の検討過程とその結果報告(例:一市区町村全域) 	人件費等 庁費(標準宅地化業務を技研コンサル(株)に、町丁目ごとの将来人口推計を(株)楽しいチリビジ等を想定) 概算: 350万円(内データ165万円)
3	未実施地域に対する変動率の検討	上記の結果を展開し、リバース実施実態がない/未熟と思われる地域を対象に、標準宅地の評価額をもとに、同様の将来価値変動率作成を検討	<ul style="list-style-type: none"> リバース未実施のサンプル地域における同変動率の検討過程とその結果報告(例:一市区町村全域、等) 	人件費等 庁費(同上) 概算: 350万円(内データ165万円)
4	マンションに対する考え方の整理と変動率の検討	取組1を受けてマンションに対する融資実施の考え方を整理した上で、同変動率作成の可能性を検討	<ul style="list-style-type: none"> マンション融資の考え方についての整理結果 同 変動率の検討過程とその結果報告(例:一市区町村全域、等) 	人件費等 庁費(同上) 概算: 280万円(内データ100万円)
5	現地調査による検証A	GISによって取組2,3,4の結果を可視化し、実勢と予測を対比する手法で変動率付与前後の結果を(現地調査と聞き取り調査により)検証。検証の観点は「例:変動率の具体性・明確性・訴求性」等とする。	<ul style="list-style-type: none"> 検証地域における予測結果、検証結果、地元精通者への聞き取り結果報告(取組2,3,4×各1地域) 	人件費等 庁費(システム利用許諾料... 有料GISの可視化) 旅費(サンプル地域への渡航費・現地での交通費) 概算: 230万円(内旅費50万等)
6	子育て世帯向けのリバース実施に係る考え方の整理	実施事例が少ない子育て世帯向けのリバース実施に向けた環境整備として、海外の超長期リバース事例有無を調べつつ、不動産担保価値の観点から市場・期間・変動に係る考え方を整理する。	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け&子育て世帯向けリバース検討事項表 有識者聴取・文献調査の結果報告(少数か) 	人件費等 概算: 80万円
7	金融機関等との合同検証-部分実施-	省主催の研究会に関して①日程調整 ②当日参加 ③議事録作成 ④外部有識者の登壇支援を実施	<ul style="list-style-type: none"> 議事録 	人件費等 庁費(外部有識者への報酬) 概算: 50万円

「住宅金融の円滑化が可能な地域及び類型の推定と将来時点の処分価値に関する地域別リスク分析による価格変動率の検討」の説明資料(詳細作業イメージ)

様式 2

取組の詳細②-2

取組	成果物イメージ (前頁より)	How much (〇〇を使って)	how (〇〇を行うことにより)	what (〇〇という成果を出します)
1	<ul style="list-style-type: none"> リバース実務に関する以下の諸点を整理した市場概況調査報告書 <ol style="list-style-type: none"> ①対象地域 ②対象類型 ③評価実務 文献調査結果 	<ol style="list-style-type: none"> ① なし ② リバース実施金融機関リスト ③ 同上 ④ 高齢者住宅協会等、紹介事業者等、社会福祉協議会等のリスト ⑤ ②～④の検討結果、各種統計資料 ⑥ 建物に関する聴取結果 ⑦ 関連学会・書籍等リスト 	<ol style="list-style-type: none"> ① 所内作業 ② 金融機関への聴取 ③ 同上 ④ 事業者団体・紹介事業者等への聴取 ⑤ 所内作業 ⑥ 所内作業 ⑦ 所内作業 	<ol style="list-style-type: none"> ① 事業実施体制の整備 ② 融資条件(対象の地域・類型)情報収集 ③ 評価実務(評価の基準・体制等)情報収集 ④ ニーズ(条件・金額・スピード感等)の情報収集 ⑤ 概況及び課題の整理 ⑥ 一部金融機関等における建物融資実施状況の把握、非実施機関における状況の把握 ⑦ 地価の長期将来予測や人口(高齢者・子育て世帯)と地価に関する文献調査
2	<ul style="list-style-type: none"> サンプル地域における土地の標準宅地評価額を起点とした将来土地価格変動率の検討過程とその結果報告(例:一市区町村全域) 	<ol style="list-style-type: none"> ① 自治体公表資料・上段の聴取結果 ② 標準宅地の評価額・状況類似地域情報・GIS ③ 将来人口推計・将来期間の新築着工統計・再開発等の将来地価の説明変数 	<ol style="list-style-type: none"> ① 所内作業 ② 町丁目単位・状況類似地域・標準宅地評価額をプロット ③ 統計(回帰)作業による地価推計とGIS空間結合 	<ol style="list-style-type: none"> ① リバース実施済のサンプル地域を選出 ② 町丁目単位での評価推定額を可視化・机上検証 ③ 5～25年後の地価水準を検討し変動率を導出・机上検証 <p>(※検討・机上検証…GISで計算しプロットされた各地域の評価額が説明変数の大小や現実の地域格差に照らして逆転・過大・過小などの不整合を起こしていないか考察・修正する作業)</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> リバース未実施のサンプル地域における同変動率の検討過程とその結果報告(例:一市区町村全域、等) 	<ol style="list-style-type: none"> ① = 2-① ② = 2-② ③ = 2-③ ④ 取組2と3の結果 	<ol style="list-style-type: none"> ① = 2-① ② = 2-② ③ = 2-③ ④ 両者の比較、乖離の観測と考察、不確実性αの考察 	<ol style="list-style-type: none"> ① 対照群となる未実施サンプル地域の選出 ② = 2-② ③ = 2-③ ④ 実施済vs未実施地域における乖離率と、5～25年後の地価水準の乖離率を検討・机上検証
4	<ul style="list-style-type: none"> マンション融資の考え方についての整理結果 同 変動率の検討過程とその結果報告(例:一市区町村全域、等) 	<ol style="list-style-type: none"> ① 有償データ ② 有償データ ③ 自治体公表資料・平均余命データ ④ = 2-③ 	<ol style="list-style-type: none"> ① 統計・GIS ② 統計・鑑定評価理論 ③ 所内作業・統計 ④ 所内作業 	<ol style="list-style-type: none"> ① マンションにおける4-①と同様の整理 ② 同 4-②と同様の整理 ③ サンプル地域を選出し、平均余命等に照らした将来期間の設定による変動率(築年減価率)を検討 ④ 2-③、3-④と同様の地域格差検討・机上検証
5	<ul style="list-style-type: none"> 検証地域における予測結果、検証結果、地元精通者への聞き取り結果報告(取組2,3,4×各1地域) 	<ol style="list-style-type: none"> ① 取組2,3,5のbefore-after結果・GIS ② 作成地図、検証結果 ③ 地元精通者QAシート 	<ol style="list-style-type: none"> ① 所内準備作業 ② 現地調査による検証 ③ 地元精通者への聴取 	<ol style="list-style-type: none"> ① 取組2,3,4の結果を可視化 ② 変動率付与前後の結果を検証 ③ 聞き取り調査により現地検証結果を補足
6	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向け/子育て世帯向けリバース検討事項表 有識者聴取・文献調査の結果報告(少数か) 	<ol style="list-style-type: none"> ① 子育て世帯向け支援の事業者団体 ② 国内外の文献・施策例 ③ ①・②の結果 	<ol style="list-style-type: none"> ① 聞き取り調査 ② 文献調査 ③ 所内作業 	<ol style="list-style-type: none"> ① ニーズの把握 ② 子育て世帯向けの施策まとめ ③ 超長期リバースの考え方整理

「住宅金融の円滑化が可能な地域及び類型の推定と将来時点の処分価値に関する地域別リスク分析による価格変動率の検討」の説明資料

様式 2

取組の詳細③

<先進性（※体制整備及び周知に係る事業は対象外）>

提案手法は、これまでの民間の融資実績ではリスク（不確実性）が高いとみなされ**後回しまたは回避されてきた地域や類型**（マンション）に着目し、どこまで**延伸**していいか、その際の**リスクはどの程度みるべきか**の判断に資する**情報提供**を通して**融資市場に新たな価値**を生み出そうとするものである。応募者は、当該**情報提供の起点とすべきは既に融資実績がある典型的な地域**における**価値評価と融資の実態把握**と考えている。（これを提案書では「**実施済地域**」と称している。）**実施済地域**の調査をもとに、**未実施地域・類型**（マンション）への**延伸**を企図することで、**融資市場原理で認識済み・定量化済みのリスクを可視化し、これを起点に、延伸地域・類型**（マンション）の**リスクを上乗せ**する形で情報の需要者に**先進的かつ分かりやすい情報提供**を企図する。

応募者は市場原理では**後回しになる地域・不動産**についての**環境整備**に資する**先進的な取組の実績**がある。既往の取組や事業を例示すると以下の通りである。

- ・ 令和4年度 森林投資を見据えた**森林評価手法**に関する調査事業（林野庁 受託事業）
- ・ 令和3年度 **リフォーム資金の担保評価**の指標等の検討に係る業務（戸建・マンション）（住宅金融支援機構 受託事業）

<実現可能性>

本件の情報提供とは、**実施済地域のみならず未実施地域**に対する**将来の価格変動率**という形で提供される。そして本件調査結果の「**実現**」とは、金融機関において当該変動率が**実際の融資で活用されること**を指すと考える。

応募者は日頃より不動産の鑑定評価及び**不動産の長期間に亘る収支分析**に基づくコンサルティング業務を行う事業体であり、市場参加者の**金銭判断に対する深い理解**に基づき、**金銭価値**での**情報提供**を心がける者である。本調査の需要者たる**高齢者と子育て世帯**のライフサイクルに応じた**資金ニーズ**と、供給者たる金融機関等の**商品ニーズ**及び**実務上の制約（都合）**について、また、各々の課題認識について、**丁寧な整理と理解が可能**である。

その上で、本件においては以下を企図する。

- ・ 実現の**障害・ためらい要因を可視化**するために金融機関における実務者の聞き取り調査により課題認識と立場に寄り添う
- ・ 現行の**価値評価実務を変えずに、地続きで活用できる変動率**を作成する
- ・ (次年度)活用にあたっては「**人口密度が〇〇以上なら**」「**建物数が〇〇以上なら**」「**高齢者割合が〇〇以上なら**」等、**高度な計算が不要な指標化（例：“格差率表”）**に向けた検討を行う
- ・ (次年度)金融機関や事業者団体との**連携**により、作成された変動率の実現性を検証し、「**活用の手引き**」を作成して周知する

取組の詳細④

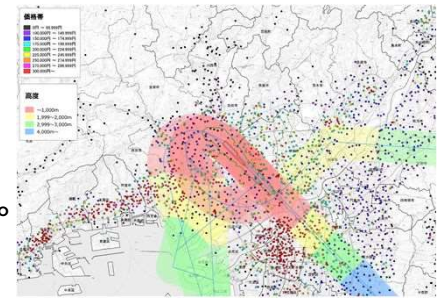
<訴求性>

提案手法は複数ないし類似の金融機関における活用を容易にするために、予定の価格変動率は「**掛け目/格差率**」を指向する。民間金融機関の担当者が地域ごとの指数を簡単に算出できるためであり、地域金融機関における評価担当者の不在/減少を支援するツールとなる。

現地調査を行う趣旨は、実態の評価額と提案手法による**価値の変化をbefore-afterで比較**して価格変動率の具体性・明確性・訴求性・普及可能性(左記は例示)について検証するものである。

(次年度) また、次年度に予定する金融機関と連携した実地検証は、当該手法を**導入するコストとベネフィットを相互に比較**検討する際の指標とするものであり、当該分析等を通して導入時の課題及びその解決策の検討資料とする。

なお、before-afterの**価格変化はGISで可視化**する。GISを活用した類似業務の実績は以下の通りである。



R5年度 天文館エリア開発事業(オフィス業種別エリア別集積動向、来街者居住地傾向をGIS分析 民間)

R4年度 首都圏の分譲マンションに係るマクロマーケティングプロジェクトに関する検討業務(民間企業)

R3年度 環境認証取得物件に係るキャップレート影響度分析(物件ごとにICへの距離、主要駅までの距離、事業所集積度をGIS分析)

H31年度 空港建設等が周辺地域に与える影響等分析調査(国土交通省 航空局、右図は飛行経路・高度帯と地価分析図)

<普及可能性>

高齢者の住まいの問題は多岐に亘るが、なかでも意思決定ができる高齢者が住み替えを企図しても、融資実態は地位的・地理的に限定されているとみられ、融資を伴う住み替え**ニーズに供給が追いついていない現状**がある。また、金融機関においても融資対象の**拡大が各行の判断となると、ハードル**が高い。

リバースモーゲージ円滑化のニーズは需要者・供給者ともに高いが**いまだ潜在的**と思われるため、本件調査によって需要者・供給者相互の利益に適う、**将来に亘って普及・拡大に資する情報提供**を企図する。かつ、これを**広く周知・普及**するために、補助期間終了後、以下に例示する事項について実施できたものからホームページでの公開を企図する。

- 開発した**価値変動率やその検討過程**等
- (来年度)金融機関や事業者団体との**連携による実地検証結果**
- (来年度)「**活用の手引き**」(高度な計算が不要な指標化“格差率表”に向けた検討を含む)