

既存住宅にかかる借上げ家賃一括・年金払いスキーム検討・開発事業

既存住宅にかかる借上げ家賃一括・年金払いスキーム検討・開発協議会

取組概要

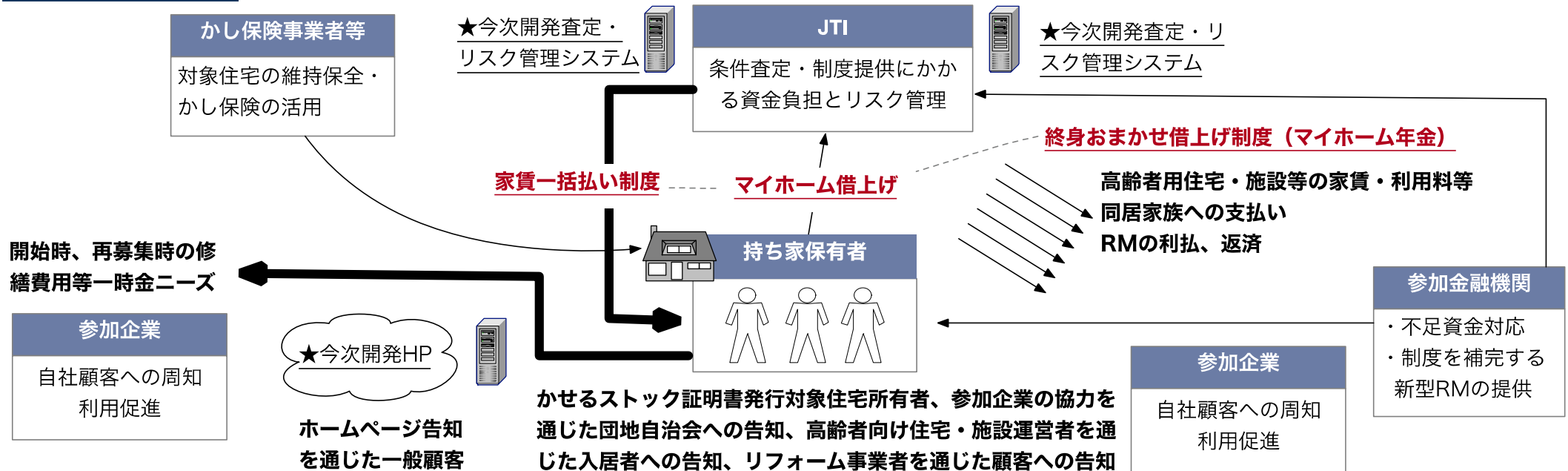
＜課題認識と事業目的＞

団塊世代が後期高齢期となり、今後自宅から住み替える者が増加することを踏まえ、公的マイホーム借上げ制度について、家賃の一括払い・年金払いを行う仕組みを導入し、利用にかかる資金面での障害を除去すると同時に、制度の魅力を高めることを通じて、高齢期における住み替えや持ち家資産活用の支援、団地再生、空き家の利活用の促進と長期にわたる住宅の維持保全を図る。

＜開発する仕組みの概要＞

1. JTIのマイホーム借上げ制度において、査定限度額の範囲で家賃を期首に一括払いする仕組み。
2. JTIのマイホーム借上げ制度において、終身または長期借上げと維持保全のJTIへの委託を前提に、一定額の家賃を運用状況にかかわらず支払い、必要な修繕費をJTIが負担し、死亡時または借上げ期限において不足分が生じた場合には、対象住宅を換価して清算する仕組みと、その利用を健常期にあらかじめ予約することのできる仕組み。
3. 上記と関連した対象住宅の維持保全の枠組み、関連金融商品の開発。

仕組みの全体像



取組の詳細①-1

＜現状の課題認識＞

1) 団塊世代の持ち家の循環ニーズ

- ・ 団塊世代が後期高齢期を迎え、今後自宅から高齢者向け住宅や介護施設等に転居したり、子どもと同居したりする事例が増加しており、今後さらに増える可能性が高い。
- ・ 団塊世代は、それより前の世代と異なり、多くが実家を離れて、通勤や通学に適した都市郊外の住宅団地等に新たに自宅を購入しているが、高齢期の住み替えに際して自宅を売却する者は必ずしも多くない。しかし、一度住み替えると自宅に戻ることは稀なため、放置されて老朽化が加速し管理不全・特定空家となるリスクが高い。一方で、こうした住宅が賃貸住宅として提供されれば、近時の住宅の価格の高騰で住宅購入が難しくなっている若年・子育て層に対して優良な居住オプションを提供することができる。

2) 家賃一括払いのニーズ

- ・ 協議会事務局であるJTIは、国の高齢者居住安定基金の債務保証を受けてマイホーム借上げ制度を2006年から運営しているところ、経年が20年程度以上の住宅の場合、これを賃貸するには、清掃費用に加えて、一定の修繕が必要となることが多く、最低でも20万円～100万円程度の一時的な資金が必要となることが、特に高齢者の利用にとって大きな障害となっており、直近のJTIの調査では、約2名に1名が当初に資金がかかることへの心理的抵抗を理由に制度利用を断念している。
- ・ 一方、新耐震基準になって40年以上が経過し、制度利用対象となる住宅に占める、耐震補修を含む大規模な修繕が必要な住宅の割合は制度導入当時に比べて減少していることから、100万円程度までの一時金を無理なく生み出すことができれば、制度利用のハードルが大きく下がる。
- ・ 高齢者が利用できるリフォーム資金の借入制度としては住宅金融支援機構のリバース60融資保険を利用したリバースモーゲージ等が存在しているが、100万円程度の資金のために、抵当権の設定を含む大きな手間がかかる。また、その程度の借入額であれば、実際には借上げ家賃の収入で事後に容易に返済ができることから、死亡時一括償還とする必要性が希薄である。

3) 家賃の終身年金化ニーズ

- ・ 介護施設等への入居にあたり月々の負担の全部または一部を、マイホーム借上げ制度を利用して、家賃でまかなうことを希望する高齢者は少なくないが、現行の仕組みでは、転借人退去時における再募集条件の設定や経年劣化に伴う修繕の実施、転貸中の設備の更新や災害対応等、所有者の承認が必要な点が多く、「おまかせ」にできないことが利用の障害となっている。
- ・ また、要介護となつてからの制度利用は、事実上困難なことが多く、特に認知能力に問題が生じている場合には、利用のために必要な法定後見審判・賃貸の家裁認可に最低でも半年程度の時日を要することが大きな障害となることから、健康な間に、あらかじめ指定した相続予定者等に制度利用の意思決定を委ねておくといった仕組みを制度的に用意しておくことが望ましい。

取組の詳細①-2**＜課題を踏まえた事業の目的＞****1. マイホーム借上げ制度にかかる新制度の構築**（制度設計、契約・約款の整備、業務システム構築、web経由の査定サービス）**A) 家賃一括払い制度**

- JTIのマイホーム借上げ制度において、家賃の一括払いを行う仕組みやこれを活用した新たな借上げ制度を開発することで、持ち家の借上げ運用を希望するが、手持ち資金に不安を有する者が、借上げ時や再募集時に必要となる必要最小限の修繕等を資金負担なく実施できるようにしたり、一時金ニーズに応えたりすることができるようにする。
- 参加会員企業が借上げ時の修繕等を実施する場合に、事業者に一括払い家賃を直接支払うための仕組みを検討する。

B) 終身おまかせ借上げ制度（マイホーム年金）

- 原則として終身で借上げを実施し、利用者の年齢に応じてできるだけ長期定期借家によって安定的に運用をする一方、一定額の家賃を運用状況にかかわらず支払う仕組みと、その利用を健常期にあらかじめ予約することのできる仕組みを検討・開発する。
- 利用者の指示に基づいて、定額家賃を住み替え先や転居先の親族等に直接支払うための仕組みを検討する。
- 運用のために必要な維持保全・修繕を指定利害関係人の承諾を得てJTIの裁量で実施し、利用者の死亡時・満期の到来時に転貸収入でまかなえない金額があり、相続人がこれを負担しない場合には対象住宅を換価して清算する仕組みを組み込むことを検討する。

2. 1を実現するための対象住宅にかかる維持保全の仕組みの構築、瑕疵保証保険等の活用策の検討

- 一般住宅の借上げに際し実施している建物診断の内容を新制度に則して見直し、要修繕項目を客観的に確認できるようにする。
- JTIにおいて定期または再募集時の点検を実施するとともに、リフォーム瑕疵保証保険等を活用して借上げ住宅の維持保全を図る仕組みを導入する。

3. 条件査定、提示システムの構築

- 20年に及ぶマイホーム借上げ制度の運営や、残価保証業務を通じて得られた知見に基づいて、1にかかる一括払いや年金払いの条件を査定し、制度利用希望者に短時間で提示するためのシステムと、リスク管理モデルを構築する。
- 制度利用のハードルを無用に高めることがないよう、想定される家賃収入の現在価値から考えて相当と考えられる修繕費用の上限を設定し、利用検討の段階で費用対効果を客観的に示すことで適切な判断ができるようにする。

取組の詳細①-3

4. 関連金融商品の開発

- 1の運営は基本的にJTIの余剰資金でまかなう予定であることから、資金繰りにかかるリスク管理モデルを構築して適正事業規模を管理できるようにする。
- 一方で、想定以上に事業規模が拡大した場合に、必要資金を外部調達するための仕組みを参加金融機関と協働で検討する。
- 1の仕組みを補完するために、追加的な一括金や定期金を対象住宅を担保として借入れ、家賃を利払に充てる新型のリバースモーゲージを検討・開発する。

5. 長期優良住宅にかかる付加価値向上

- 2と3の検討にあたっては、認定長期優良住宅の制度導入から15年となることを踏まえ、維持保全計画の延長の仕組みや、条件査定において長期の運用期間設定が可能であることを踏まえた有利な取扱いを検討する。
- JTIの協賛住宅事業者の施工する長寿命住宅に対してマイホーム借上げ制度の利用にかかる年齢制限を撤廃し、有利な取扱いを保証する、かせるストック証明書（2008年導入）を発行済の住宅約17万件のうち、築年が10年以上の約4万6千件について参加会員企業の協力を得て新制度を周知することにより、住み替えニーズのある者の制度利用を促す。
- また、同証明書の保証内容に、新たな制度における有利な取扱いを加えることにより、長期優良住宅の資産価値を可視化する。

6. サービス付き高齢者住宅等の高齢者向け住宅・施設への入居支援

- 参加企業の協力を得て、高齢者向け住宅・施設において、入居者に対して1の制度を活用して入居支援を実施する仕組みを検討する。

7. 団地再生の文脈での活用

- 過去に自社が開発した住宅団地の再生に積極的に取り組んでいる協議会参加企業の協力を得て、自治会等への働きかけが可能な団地住民に対して制度周知を行うことで、空き家防止や団地住民の世代循環を図る。

取組の詳細②-1

＜取組の詳細＞

1. マイホーム借上げ制度における家賃一括払い

仕組みの仕様	以下の仕組みを出発点として検討の上、制度設計を実施する。 国の高齢者居住安定基金の債務保証を受けて全国を対象に実施しているマイホーム借上げ制度において、個別物件ごとに想定家賃収入を予測するリスク管理モデルにより、一括払い上限金額を設定し、その範囲内で制度利用者が希望する金額を借上げ契約成立後に支払う。 一括払いした借上げ家賃は、その後に転貸により得られる家賃で回収し、全額回収後は借上げ家賃として制度利用者に支払う。
対象顧客	マイホーム借上げ制度の利用を希望する者。 ただし、本事業の期間中については、一括払いのための資金について予算を設定し、その範囲内で、参加企業からの紹介のあった者の事案を優先して取り扱う。
顧客ニーズ	借上げ運用に際しての当初ならびに再募集時の修繕資金、その他の一時金ニーズ。
販売チャネル	ホームページ告知を通じた一般顧客、かせるストック証明書発行対象住宅所有者、参加企業の協力を通じた団地自治会への告知、高齢者向け住宅・施設運営者を通じた入居者への告知、リフォーム事業者を通じた顧客への告知
販売時期	2025年暦年において導入することを目標とする。
一括払い条件	査定システムにより客観的に計算し、リスク・資金繰りを管理する。

既存住宅にかかる借上げ家賃一括・年金払いスキーム検討・開発事業

既存住宅にかかる借上げ家賃一括・年金払いスキーム検討・開発協議会

取組の詳細②-2

＜取組の詳細＞

2. 終身おまかせ借上げ制度（マイホーム年金）

仕組みの仕様	以下の仕組みを出発点として検討の上、制度設計を実施する。 - 国の高齢者居住安定基金の債務保証を受けて全国を対象に実施しているマイホーム借上げ制度において、個別物件ごとに想定家賃収入を予測するリスク管理モデルにより、終身または5～10年以上長期間にわたり一定額の家賃を運用状況にかかわらず支払う。定額家賃は、利用者の指示があれば、住み替え先の高齢者住宅等の運営主体や転居先の親族等に直接支払う。 - 運用のために必要な維持保全・修繕は、指定利害関係人の承諾を得て転貸人としてJTIが実施し、利用者の死亡時・満期の到来時に転貸収入でまかなえない金額があり、相続人がこれを負担しない場合に対象住宅を換価して清算する。 - 上記内容の借上げ予約を健常期にあらかじめ締結可能とする。
対象顧客	マイホーム借上げ制度の利用を希望する者。 ただし、本事業の期間中については、年金払いにかかる不足資金について予算を設定し、その範囲内で、参加企業からの紹介のあった者の事案を優先して取り扱う。
顧客ニーズ	マイホームの年金化
販売チャネル	高齢者向け住宅・施設運営者を通じた入居者への告知、ホームページ告知を通じた一般顧客、かせるストック証明書発行対象住宅所有者、参加企業の協力を通じた団地自治会への告知、リフォーム事業者を通じた顧客への告知
販売時期	2025年暦年において導入することを目標とする。
一括払い条件	査定システムにより客観的に計算し、リスク・資金繰りを管理する。

既存住宅にかかる借上げ家賃一括・年金払いスキーム検討・開発事業

様式6

既存住宅にかかる借上げ家賃一括・年金払いスキーム検討・開発協議会

取組の詳細③

＜住宅の維持保全・性能の向上＞

- ・ 従来、借上げた住宅について維持保全のために点検を行うには、入居中は入居者、空室時も制度利用者（所有者）の承諾が必要であり、修繕が必要な場合も制度利用者の負担となるために、制度利用者がこれを拒んだり、意思決定ができない心身の状況となり対応ができない場合には、その時点で制度利用者が終了するか、最悪の場合は何もできない状態が続くという問題があった。
- ・ 今次スキームでは、家賃の一時払いや年金払いというメリットを付与する代わりに、長期・終身での借上げを行い、その収益の一部で維持保全を実施することとし、さらに、修繕の意思決定について当初に指定した利害関係人の承諾を得てJTIの裁量で実施することから、制度利用者の財務状況や心身の状況にかかわらず、住宅の維持保全が図られる。
- ・ 既存のインスペクションは主として売買の文脈で利用されるものであることから、参加企業の協力を得て、「長期間借上げるためのインスペクション」のあり方を検討すると共に、瑕疵保険の活用等も考慮して、安心で、必要にして十分な維持保全を行うための枠組みと体制を整備する。

＜住宅の資産価値の適正評価＞

- ・ 従来、住宅の価値を実現するには、売却するか、担保として借入れをするしかなかったが、収益還元価値の一部を一括払い家賃として実現することが可能となる。
- ・ 従来、売却価値や担保価値においては建物の利用価値が適正に評価されない傾向があったが、本スキームによればこれを、客観的に評価して一時金や年金として実現することが可能となる。
- ・ 維持管理が適正になされることを前提に住宅の収益還元価値や住宅からの運用収益を、制度利用を通じて「実現可能な数値」として評価することができる。

取組の詳細④

＜流通商品・金融開発＞

1. 制度提供者の不足資金対応

- 査定システム・リスク管理モデルは、JTI資金不足が生じないように設計をするが、万が一に備えて、融資者にも同モデルについて十分な吟味を行ってもらい、一時的に資金不足が生じる場合のために、バックアップラインを供与してもらうことを検討する。
- バックアップラインの性質は、すでに導入済の残価設定型住宅ローンにおける新型リバースモーゲージとリスクの性質が類似することから、融資条件等についてもそれに準ずる水準を出発点として検討してもらう。

2. 借上げ住宅の担保余力を活用した新型のリバースモーゲージの検討・開発

- 借上げでは、建物の利用価値のみを実現しており、利用後に残る土地の価値（終価）は未利用のまま残存している。終価は死亡時一括償還であるリバースモーゲージが引当てとする住宅の価値とほぼ一致するため、この部分をリバースモーゲージを借り入れることで資金化することができる。
- ただし、住宅機構のリバース60は、マイホーム借上げ制度の利用も含めて借上げ期間が3年を超える賃貸を認めていないことから、民間金融機関の独自の商品を開発する必要がある。
- この場合、通常のリバースモーゲージと異なり、借上げにより収益があるため、期中の利払は家賃収入から行うことができる。たとえば、地方物件で路線価評価額が800万円の場合に担保掛け目が55%だとすると、440万円の追加的な資金が得られ、利払は金利が3%とすると月に1.1万円となる。マイホーム借上げによる手取家賃の全国平均は約8.2万円（2024年9月末時点）であるから、かなりの金利上昇があっても全く問題なく支払うことができる。
- 死亡時における対象物件の換価については、JTIにおいて残価設定型住宅ローンの導入のためにしっかりとした体制が構築されていることから、民間金融機関として十分にリスクテイク可能であり、住宅機構に対する融資保険料がかからないことを考慮すると収益性も高いと考えられる。

＜既存の商品・サービスとの差別化＞

- 一般の民間賃貸やサブリースにおいて、所有者に対して家賃を一括払い、あるいは、終身で定額年金払いする仕組みを商品として導入している事例は、JTIが調査した限り、存在しない。

取組の詳細⑤

＜定量的な効果（見込み）＞

- 2024年（暦年）のマイホーム借上げ制度の全情報登録数（利用打診段階）に占める制度利用者数の割合が、12.4%であり、このうち70歳以上の利用者の比率は17%である。年齢構成は不変だが、この層について利用率が2倍になれば、全体の利用率は15%に、また、その他の世代でも利用率が1.5倍程度になれば、全体の利用率は20%に増えることが想定される。
- 認定長期優良住宅については、一括払い・年金化の条件が有利となることから、JTIにおいてマイホーム借上げ制度の特例を認める証明書を発行済みの約17万件のうち、築年が10年以上の4万6千件について参加会員企業の承諾・協力を得て制度周知を行うことにより、1%程度の追加的な利用がなされるだけで、現在の預り総数の過半となる、460件程度の借上げが見込まれる。

＜市場への普及等の見込み＞

- 団塊世代に属する約800万人が後期高齢期に入る一方で、物価高騰等により、老後の資金ニーズは増えていくことが想定されるため、利用のハードルを下げたり、利便性を向上させることによって、持ち家の利活用は従来に比べて活発になる可能性が高い。
- 特に、「売らずに返す必要のない一時金が得られる」一括払いスキームについては、潜在需要は非常に大きいと考えられる。
- 大手を中心に住宅事業者も、新築一辺倒から、ストックビジネスを重視するようになってきており、「住み続けるためのリフォーム」とは別に、「運用のためのリフォーム」をビジネス化することにより、新たな事業領域を開拓することが可能となりうる。

＜事業計画と実現可能性＞

- 仕組みの開発を担うJTIは、代表理事がマイホーム借上げ制度や残価設定型住宅ローンの開発を含め40年の経験を有することに加え、これらの開発にあたった社内・外のシステム担当者や提携弁護士事務所における専担者等を確保しており、十分な能力を有することから、2025暦年内に実施することは十分に可能である。これまで数次にわたり本事業を提案・実施してきており、プロジェクトマネジメントについては十分な経験を有していることから遅延をもたらすさまざまな問題にも柔軟に対応が可能である。
- 維持管理の仕組みについては、瑕疵保証保険大手の参加を得ているほか、JTIの協賛社員である維持管理サービス提供業者の協力も得ることができる。
- 制度の普及については、複数の大手住宅メーカーからリフォーム、団地再生、高齢者向け住宅事業部門の参加を得ており、開発した仕組みを即時に実施することができる。
- 参加金融機関はJTIの仕組みを用いた金融商品の開発に設立時から関与しており、十分なノウハウを有する。