

開発しようとしている仕組みの概要 (1)

協議会名：長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会

世代を超えたスケルトン寿命を持つ認定長期優良住宅について、その「期間所有」を実質的に実現する一方で、保有世代ごとにインフィル更新投資が行われることを確保する、新たな住宅金融スキームにかかるプラットフォームを開発・実用化する。

○ 協議会のメンバー構成

協議会メンバー

座長：大垣尚司 青山学院大学教授・金融技術研究所長
 一般社団法人移住・住みかえ支援機構代表理事

事務局 (一社) 移住・住みかえ支援機構 (JTI)
 地域共創ネットワーク株式会社

住宅メーカー JTI協賛ハウスメーカーより募集※
 2019年4月23日現在決定済先
 ・大和ハウス工業株式会社・ミサワホーム株式会社
 同決裁中先
 ・住友林業株式会社

金融機関 JTI協賛・協賛予定金融機関より募集※
 2019年4月23日現在決定済先
 常陽銀行株式会社・日本住宅ローン株式会社
 同参加を前提に協賛申請中先
 株式会社広島銀行・福岡銀行株式会社

諮問委員

松村秀一 東京大学教授
 村本孜成 蹊田大学名誉教授・金融庁参与
 園田真理子 明治大学教授

2~3ヶ月ごとにSteering Committee
 を開催し、開発・事業化に向けた検討
 状況を報告し、課題等を諮問。

※ 本件仕組みの中核技術である、中途
 退去リスクのヘッジを行う前提として
 JTIの移住・住みかえ支援適合住宅（定
 額型）並びにかeせるオプション制度
 を利用する必要があるため。

タスクフォース 事務局が中心となり、協議会メンバー社から担当者1~2名が参加し、週1、
 2回程度定期的に事業化に向けた検討を実施。

2019年10月を目途に、協議会
 参加企業に対して事業提案

実現に向けた具体的取組み

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

認定長期優良住宅について、数世代にわたる耐久性を有するスケルトンに対して、15年～25年程度の耐用年数しかないインフィルの再投資が世代ごとに確実に行われることを保障する新たな住宅金融・住宅保有の仕組みを、プラットフォームとして提供する。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

地価に比べて安定している家賃の収益還元価値に着目し、住宅を取得する時点で将来における住宅の価格を保証するために必要な借上げ保証者のリスク管理や、それをもとにリース主体が新たな住宅金融の条件決定を行うためのシステムモジュールを構築する。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

2で開発するリスク管理の枠組みを活用し、住宅購入者(ユーザー)に代わり、リース主体が住宅を取得して金融機関から資金調達を行い、インフィルの耐用年数程度の期間、期限買取オプション付定期借家契約を提供することで、住宅の「期間所有」を可能ならしめるマイホームリース(仮称)を開発・事業化する。

リース主体が住宅の資産価値を最大限活用した資金調達を工夫することで月支払い額の水準を低く抑え、認定長期優良住宅のアフォーダビリティの向上を図る。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

情報Webサイトの構築により、「住宅に縛られない人生」「持たない持ち家」を実現する新たな住宅金融・住宅保有のあり方を周知することによって、認定長期優良住宅の普及を支援する。

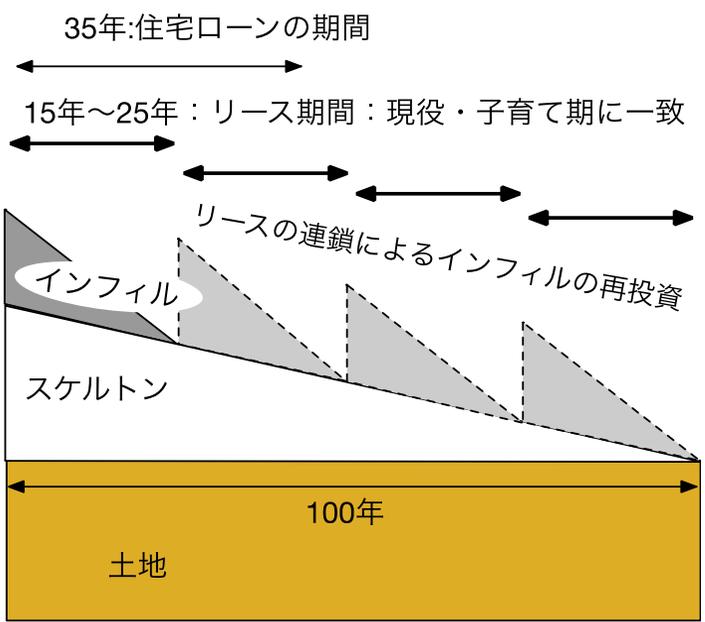
○ 仕組み開発の背景と目的

ハードの視点

- 長寿命住宅といっても長寿命なのは構造躯体(スケルトンのみ)
 - 設備・内装(インフィル)の耐用年数は15年~25年。
 - 住宅の効用価値(utility value)を100年維持するためには、その家に住む複数の世代によりインフィルへの再投資が行われる必要がある。

住生活の視点

- 30~40代に購入するファミリー住宅が前提とする住生活の期間は20年~30年
- 高齢化により定年・引退後に新たな住生活が30年続くこと、終身雇用が前提でなくなったこと、地方創生の時代になったこと等から、移住・住みかえが当たり前の時代に。
 - 住生活の変化に合わせて、プライスリスクや住宅ローン返済の心配なく、住み替えることのできる、新たな住宅の保有形態が必要に。



マイホームリース(仮称)

- ◆ インフィルの耐用年数を目安に、土地+住宅を長期リース。
- ◆ 期限には買取オプションを付与する一方、期限前の中途退去権にかかる借地借家法の保障も確保する仕組みを開発。

開発しようとしている仕組みの概要 (4)

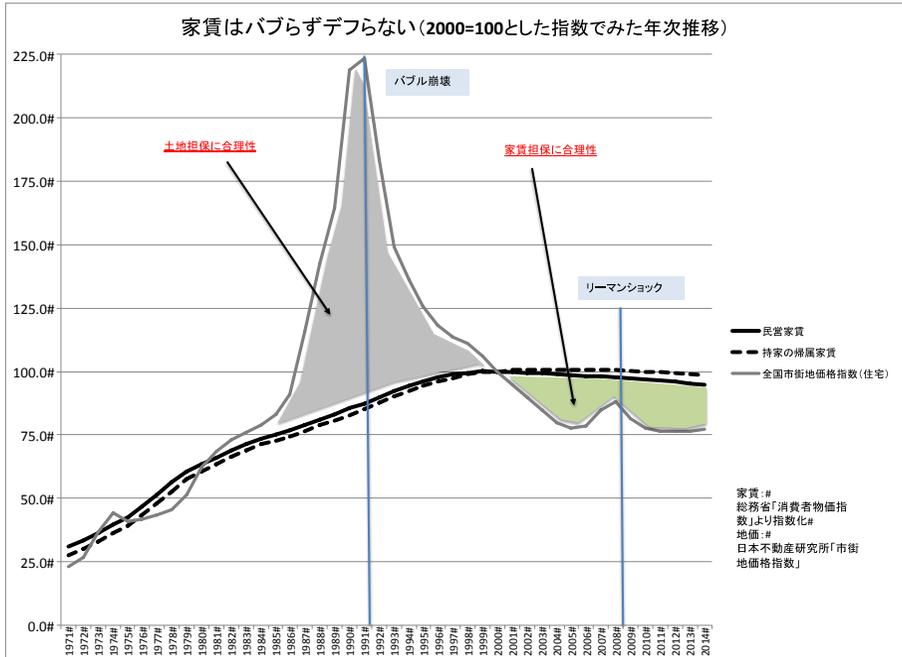
○ 仕組み開発上の課題と、それを解決するための技術

マイホームリース(仮称)を実現するには、将来における土地を含む住宅の価値を保障する必要があります。

マイホームリース(仮称)を実現するには、借地借家法の保障する中途退去の自由(同法38条5項)に対応せねばならない。(中途退去時の価値保証は、ローン貸倒時の担保価値保証と重なる。)

- ✓ JTIの「かせるストック(定額型)」制度を用いた家賃価値保証を活用する。
- ✓ 我が国においては、家賃価値は地価と連動せず、地域差・市場変動が非常に小さい。

- ✓ マイホーム借上げ制度運用(2006年開始)により蓄積された一戸建て住宅にかかる全国の家賃データをもとに、家賃価値によりローン残高を保証するためのリスク管理モデルを構築し、特許を取得済である。



転貸家賃・保証家賃と地価の相対関係 (地域別)

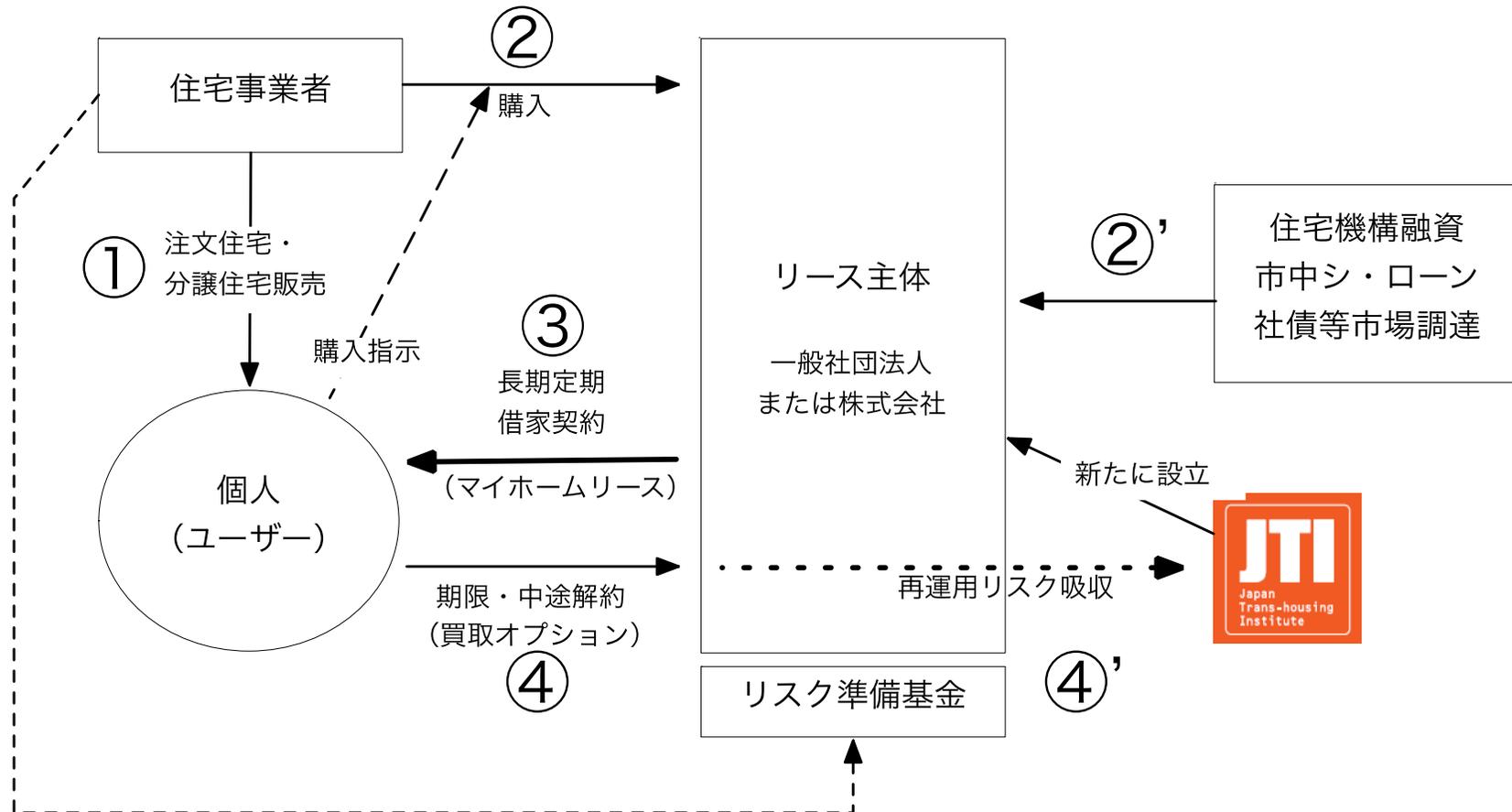
地域名	地域平均※1		東京都=100		
	転貸家賃	保証家賃	転貸家賃	最保証家賃	地価※2
東北・北海道	81,726円	61,911円	67	69	10
中部・東海・北陸	90,893円	68,272円	74	76	16
中四国	83,486円	62,327円	68	69	12
九州・沖縄	70,464円	54,673円	58	61	13
近畿	92,346円	71,209円	76	79	24
関東圏	79,299円	59,957円	65	67	10
首都圏	100,849円	76,023円	83	85	50
東京都	122,139円	89,807円	100	100	100

※1 2006年度～2013年度のJTI実績値
 ※2 平成26年地価公示 都道府県庁所在地の住宅地平均価格を東京(23区)=100として指数化したもの

開発しようとしている仕組みの概要 (5)

○ 基本的な仕組み

- 以下のような仕組みをプロトタイプとし、実務的な論点を詰めて、実現可能な仕組みに練り上げる。
- 同時に、これまでに長寿命住宅を購入し、JTIから移住住みかえ支援適合証明書の発行を受けた者(約9万人)に対してマイホームリース(仮称)の受容性やニーズ等にかかるサンプリング調査を行い、仕組みに反映させる。



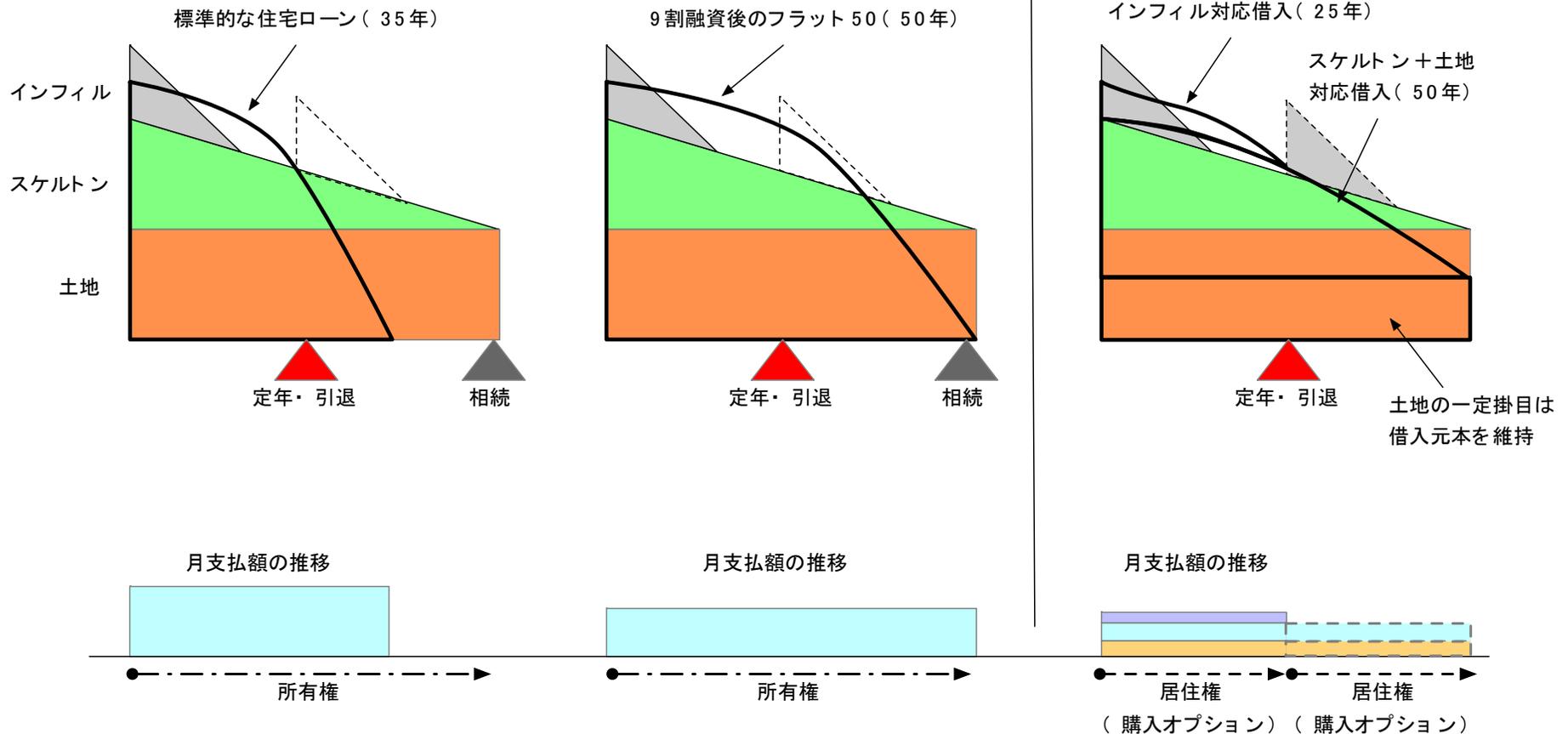
開発しようとしている仕組みの概要 (6)

○ ファイナンスのイメージ

- 以下のイメージ図のように、長寿命住宅の持つ担保価値を最大限に活用することで、月支払額を住宅ローンに比べて圧縮することで、高額な長寿命住宅のアフォーダビリティを向上。

住宅ローンによる住宅取得

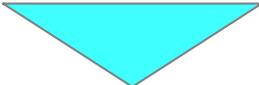
マイホームリースによる住宅取得



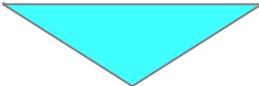
開発しようとしている仕組みの概要 (7-1)

○ 開発する仕組みの流れ

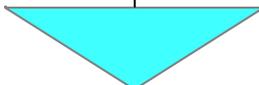
制度導入	JTIの移住・住みかえ支援適合住宅証明書（定額型）並びにかeせるオプション証明書制度の導入決定	<ul style="list-style-type: none">・ 認定長期優良住宅住宅の建築・ インフィルの再投資を確実ならしめる維持管理体制の確立・ 当初はスムストック協議会加盟社から取り組み・ 販売時における将来家賃の個別査定にかかる情報提供体制の確立・ 中途退去時等における住宅の再販売・リースにかかるJTIとの連携
-------------	---	--



住宅販売	戸建注文・分譲住宅に対応 新たな保有形態（リース・期間所有）が可能であることを差別化の要因として訴求。	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅の販売そのものは従前の形態を維持。
-------------	--	---



住宅金融手法の選択	従来型：住宅ローン 新方式：マイホームリース（仮称）	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅の保有・ファイナンス形態のいずれを選択することも可能とする。
------------------	--------------------------------------	--



開発しようとしている仕組みの概要 (7-2)

