

1.開発・試行の実施状況

- 5カ年で99団体が提案提出、82団体を採択。
- 63団体が仕組み完成、内25団体が試行を実施。
- 試行実施物件は計743件

採択年度	提案団体数	採択団体数	仕組みの開発完成団体数			仕組みの開発中団体数
				完成試行物件あり	試行実施物件数	
H28年度	40団体	35団体	28団体	12団体	113件	7団体
H29年度	18団体	18団体	16団体	9団体	28件	2団体
H30年度	15団体	14団体	12団体	3団体	589件	2団体
R1年度	14団体	7団体	4団体	1団体	13件	3団体
R2年度	12団体	8団体	3団体	0団体	0件	5団体
合計	99団体	82団体	63団体	25団体	743件	19団体

2.現状の課題

・採択団体の取り組みの中で明らかになった5つの課題

① 柔軟な住替えを可能とする住まい方の多様な選択肢を提示する仕組みが少ない

- ・ 戸建住宅を対象とする取組みが多いが、その多くが新規取得時の良質性の評価と売却時の良質性の評価に向けた提案に留まり、賃貸化するなど、柔軟な住替えを可能とする、多様な住まいの選択、住まいの利活用の選択肢を提示する提案が少ない。

② 維持保全の実効性を担保する仕組みが少なく、金融機関等の評価につながらない

- ・ ほとんどの取組みで維持保全計画の作成を行うこととしているものの、その実効性の担保がされているものや、そうした取組みが金融機関等からの評価に繋がっているものが少ない。

③ 仕組みの実装に効果的な金融・流通商品が少ない

- ・ 開発された金融商品のほとんどが、市場に既に存在する住宅ローン等の枠組みの中で開発されており、住まい方の多様な選択肢の提示や維持保全の実効性担保など、仕組みの実装に効果的な金融・流通商品が少ない。

④ 消費者への周知が足りない

- ・ 仕組みを消費者に広く周知する手段がない、あるいは独自のホームページを作成する程度で一般消費者に仕組みのメリットを効果的に説明することができない。

⑤ 試行対象物件が確保できず試行につながらない

- ・ 仕組みが完成したものの、仕組みに取り組もうとする事業者が増えない、仕組みに合致する既存住宅や売主・買主が見つからない等の理由により、仕組みの試行に繋がらない。

3. 先進的な取り組み事例

- 5つの課題に応える先進的な仕組みの提案がなされ、開発に取り組み、その中のいくつかの団体に仕組みを完成させている。

①柔軟な住替えを可能とする住まい方の多様な選択肢を提示する仕組みが少ない

マイホームリース推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の建物を、スケルトンとインフィルに分離し、スケルトンを長期の耐用年数に応じたリースとすることで、入居者の賃料負担を低減させ、質の高い長期優良住宅への入居を可能にする。同時に、インフィルは入居者に所有権を与えることで、ライフスタイルに合った居住空間を得ることが可能
地域型住宅リノベーション推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 空き家オーナーが劣化診断し、スケルトン劣化補修を行って、優先買取権付賃貸借契約で移住者に賃借
平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 自宅を賃貸物件にする際、維持管理の継続を条件に、インスペクション費用と認定基準を満たすリフォーム工事等にかかる資金を融資
相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 相模原市中央区・南区から、緑区に移住する際、中央区・緑区の自宅の賃貸化をサポート。同時に緑区の住み替え先住宅をあっせん
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	<ul style="list-style-type: none"> 住宅取得者に対し、残価設定住宅ローンを提供、取得者が残価買取後、リース主体が住宅を借り上げてユーザーに長期リースし、リース期限には、住宅事業者がインフィル再投資を行って再リースするか、買取オプションを行使して、リース主体が買い取る
収益還元価値に基づく既存住宅買取保証スキーム開発協議会	<ul style="list-style-type: none"> DCF法で査定した将来時点の価格で買取保証し、買取後、JTIが借り上げて、売主にリースする
ぎふの木ネット協議会	<ul style="list-style-type: none"> ローンが組めない場合、譲渡特約付き賃貸として建築し、一定期間賃貸後に譲渡される譲渡型賃貸住宅(仮称)を提供

3. 先進的な取り組み事例

②維持保全の実効性を担保する仕組みが少なく、金融機関等の評価につながらない

一般社団法人長寿命住宅普及協会	<ul style="list-style-type: none"> 運用会社が顧客の銀行口座から、毎月一定額を引き落とし、ポイントに換えて積み立てる。ポイントは住宅のメンテナンス及びリフォームのみに使える
団地再価値化推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 認定団地の認定住戸を購入する際、維持管理実施を前提に、買取保証
平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 協議会の維持管理システム加入、認定性能基準を満たすことを条件に、協議会の斡旋で、購入資金とリフォーム資金を一体的に融資
一般社団法人長寿命住宅普及協会	<ul style="list-style-type: none"> 各地域に根ざした流通店・建材店・リフォーム店等を加盟店とする「地域メンテナンスネットワーク」を構築し、地域に根差したきめ細やかで確実に維持管理ができる体制を整備
相模原市既存住宅リフォーム・改築推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 定期点検費用を工事費用に含めてその分も融資
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	<ul style="list-style-type: none"> 残価設定型ローンの残価保証の条件として、築10年目以降、5年毎に定期点検及び必要な補修の実施を義務付け。定期点検を団体から直接通知
ながさき住まい価値向上促進協会	<ul style="list-style-type: none"> 毎月一定額を顧客口座から自動引き落とし積み立て。満期日以降、必要な修繕に応じて払い戻しできる。顧客と念書を交わして、払い戻し用途を対象住宅の修繕等に限定
収益還元価値に基づく既存住宅買取保証スキーム開発協議会	<ul style="list-style-type: none"> 売主に終身リースする際、借り上げ型リバースモーゲージあるいは終身リースバックを提供。これによりインフィル投資が可能。スケルトンのメンテナンスは賃料で賄えるよう賃料設計

3. 先進的な取り組み事例

③ 仕組みの実装に効果的な金融・流通商品が少ない

北海道R住宅ストック流通推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅のリノベーションにより、断熱・気密性能を向上させ、その性能を一定期間保証。「気密性能保証保険」を付保することで、一定期間後性能が低下していた場合、保険金で性能回復工事を実施
団地再価値化推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 認定団地の認定住戸を購入する際、維持管理実施を前提に、協議会が定めた価格で10、20年後に買い取る保証を付保
平城相楽ニュータウン住み替え循環型街づくり推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 協議会認定既存住宅の取得に、期間35年のリフォーム一体型住宅ローンを利用、その後、リフォームする場合、リフォームローンに借換え、再度35年に設定でき返済額を変えることなくリフォーム可能。定年後はリバースモーゲージに終身借換えられる。これらの組み合わせで様々な環境の変化に対応可能。 「リフォーム後の再調達価格型火災保険」：リフォームによる価値上昇分を再調達価格の30%の範囲で保険金に上乗せする火災保険
新潟県不動産流通活性化連携協議会	<ul style="list-style-type: none"> 協議会認定住宅に対し、保証会社が現地調査を基に担保評価を行い、ローンを実行する。フィナンシャルドゥが債務保証を行い、同社の流通ノウハウで担保を実行。
一般社団法人長寿命住宅普及協会	<ul style="list-style-type: none"> 「住宅価値保証システム」：住宅価値算定プログラムを用いて将来の住宅価値を価格で算定表示し、5年毎の点検等の実施を必須の上将来の価値表示価格を保証。実際の売却価格に差異があった場合は、その差額を「差額保証保険」の保険金により協会が補填
既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 宅建業者が「買取保証特約」を付保し、通常の住宅ローンを提供する。買取保証特約を実行することで住み替えが可能、行使しなければそのまま住み続けられる。
住まい価値向上促進新型ローン推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> 「買取保証付返済額軽減住宅ローン」：15年以上35年以内で返済期間を設定。住宅事業者による買取保証を付けることで、満期に売却完済することができ、その分月々の返済額を軽減できる。居住継続する場合、期間延長、リバースモーゲージへの借換え、自己資金による完済を選択可能
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	<ul style="list-style-type: none"> 住宅取得者に対し、残価設定住宅ローンを提供、取得者が残価買取後、リース主体が住宅を借り上げてユーザーに長期リースし、リース期限には、住宅事業者がインフィル再投資を行って再リースするか、買取オプションを行使して、リース主体が買い取る。
収益還元価値に基づく既存住宅買取保証スキーム開発協議会	<ul style="list-style-type: none"> DCF法で査定した将来時点の価格で買取保証し、買取後、JTIが借り上げて、売主にリースする。

3. 先進的な取り組み事例

④消費者への周知が足りない

東海住宅ストック協議会	<ul style="list-style-type: none">モデル棟を通じて、住宅事業者、消費者への普及活動を実施
一般社団法人住宅流通促進協議会	<ul style="list-style-type: none">モデルハウスを建築し内覧でリノベーションを体感。内覧ではVRで改修前の状態を把握できる
一般社団法人住宅流通促進協議会	<ul style="list-style-type: none">いいまちアプリのいい家偏差値により、維持管理を行った場合と行わなかった場合の価値の違いを示す。太宰府市と協力してアプリを普及させる

4. 仕組みの開発に携わった金融機関ヒアリング結果

① 商品開発に掛かる時間とコスト	<ul style="list-style-type: none">金融商品の新規開発には、相当な時間と費用が掛かるため、それ相応の市場規模が期待できなければならず、1～2年程度の開発期間では難しい。したがって、仕組みの開発に参加した金融機関は、いずれも既存の金融商品を基に、工夫して商品化している。
② 住宅の良質性と融資申込者の与信との関係	<ul style="list-style-type: none">金融機関が融資するかどうか判断は、初めに与信審査で返済が滞るリスクを評価し、次に、物件の担保評価で、万が一返済が滞った際に、担保割れして資金回収できないリスクを評価している。
③ 中古住宅の融資条件が厳しくなる理由	<ul style="list-style-type: none">新築の場合、融資先に返済能力があれば、仮に融資期間途中で返済不履行になっても、担保実行することで資金回収が見込める。しかし、中古の場合担保割れリスクがあることから、その分、融資額を抑えたり、融資期間を短くしたり、金利を高くしたりすることで、リスクを回避しようとする。そのため、中古住宅の融資条件が厳しくなる。
④ 良質化した面も含めた担保評価は可能か？	<ul style="list-style-type: none">住宅事業者が中古住宅を良質化し、担保割れするリスクが低下しているはずだとしても、金融機関が担保評価の際に、その良質性を考慮することは実質的に困難で、取引事例などから一律に評価している。その点は中古も新築も変わらない。
⑤ 良質性を評価し融資する仕組みを開発できた理由	<ul style="list-style-type: none">開発した仕組みにおいて、金融機関がその住宅の良質性を評価して融資できるのは、開発した仕組みによって、担保割れのリスクを一定程度回避することができると判断しているからである。この点で、金融機関にとっては、適切に工事がなされ、客観的にその価値が評価され、確実に維持保全されるという、仕組みに対する信頼性が重要になる。さらに、仕組みの中で、「買取保証」、「売却保証」、「性能保証」といった保証を設け、金融機関の持つ担保割れリスクを、保証する事業者が引き受けることで、残価設定型ローンのような、新たな商品の開発を可能にしている。

4. 仕組みの開発に携わった金融機関ヒアリング結果

⑥ 良質な住宅に融資する上で特に重要なこと	<ul style="list-style-type: none">金融機関は、良質性を評価して融資する上で、住宅が維持管理されることを重視している。なぜなら金融機関にとってはそれが担保保全につながるからである。しかし、金融機関が自ら定期点検等を確実に実行させようとする、その分のコストが金利に上乗せされることになり、消費者にとって金融商品の魅力が低下してしまう。したがって、仕組みの中で、維持保全が確実に実行されることが、金融機関にとって何より重要になる。
⑦ 金融機関が仕組みの開発に参加するメリット	<ul style="list-style-type: none">金融機関は、地方創生への貢献、融資対象の拡大、ライフスタイルの変化に対応といった点を、仕組みの開発に参加するメリットとして挙げている。金融機関それぞれに、参加した動機が異なることが分かる。このことから、金融機関の参画を得るには、単に開発する仕組みに適した金融商品を求めるだけでなく、仕組みを開発する目的と意義を明確にした上で、それが金融機関にとっても取り組むことに意義を感じられることが重要になる。
⑧ 住宅の良質性を評価した金融商品開発に必要なこと	<ul style="list-style-type: none">金融機関は、良質な住宅が取引される市場そのものの形成を求めていることが分かる。そうした市場を形成するには、消費者が良質な住宅を選択できるよう、その良質性をきちんとした根拠をもって分かりやすく示すことの重要性が指摘されている。一方、住宅事業者などと連携して商品開発に取り組む可能性を示す声も多かったことから、前述のとおり、仕組みの開発目的に意義を感じられるのであれば、金融機関の参画は期待できる。