

買取再販住宅向け残価保証型住宅金融スキーム開発協議会

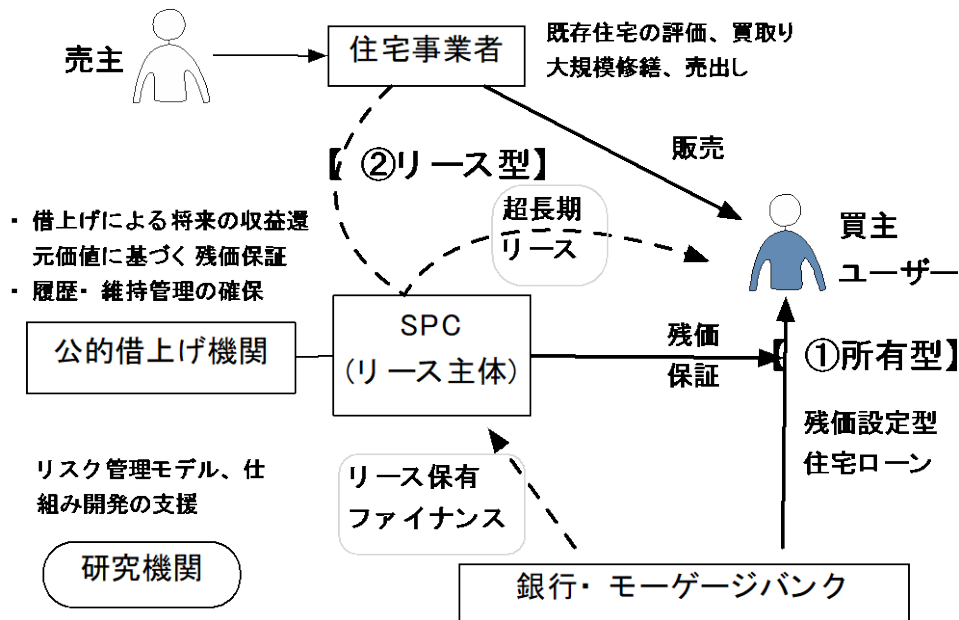
取組概要

【課題と目的】 既存住宅を買い取って大規模修繕を施して流通させる、いわゆる買取再販事業に取り組む事業者の層が拡大してきているが、購入者の側からみると割安な住宅といった位置付けに留まり、良質な案件を選別して購入後も維持管理をする中立的な仕組みや、住宅の所有よりは長期利用に重点があると考えられる顧客ニーズに即した魅力的な住宅金融の開発はこれからの課題となっている。そこで本事業では、このための先駆的な枠組みを、過年度事業で開発した残価設定型住宅ローンにかかる基盤技術を応用し、産学・金融の連携によって開発する。

【開発する仕組みの概要】 ①公的な借上げ制度の利用と購入後の継続的な住宅履歴の保有・維持管理の実施を前提に、良質な買取再販物件に対して将来における賃貸運用を想定した収益還元価値を算出し、残価保証を実施。

②①を前提に、購入者が残価設定型住宅ローン[所有型]と超長期リース[利用型]を選択できる新たな住宅金融を提供。

提案する仕組みの全体像



住宅事業者・公的借上げ機関・金融機関・研究機関からなる協議会を組成、以下の仕組みを開発

1. 住宅事業者が良質な既存住宅を買取・大規模修繕を実施
2. 借上げ機関が借上げを前提にした将来の収益還元価値に基づく残価保証を実施
3. 金融機関が買主の選択により、①【所有型】購入＋金融機関の残価設定型住宅ローン、②【リース型】SPCを通じた超長期リース（SPCは金融機関より保有資金を調達）を提供
4. 公的借上げ機関が履歴保有、定期点検・必要な補修の実施を管理

目的

<取組みを行うに至った現状の課題認識>

- ・人生100年時代を迎えて、住生活のステージごとに住みかえるニーズが増える中、住宅既存ストックを有効活用したコストパフォーマンスの高い「住まい」へのニーズが高まっている。
- ・これに対し、近時、既存住宅を買い取り修繕して流通させる、買取再販事業の規模が拡大している。しかし、その実体をみると、不動産流通の一手法として転売事業者が比較的軽微なリフォームを施すにとどまるものから、大手住宅メーカー等による自社着工物件の再生・循環を企図するものまで、さまざまなものが存在し、消費者からみると違いが分かりにくい上、新築物件と比べると、売主事業者等の瑕疵担保期間が2年(宅建40条)と短く、購入後の維持管理体制等が明確でないものも少なくない。
- ・住宅ローン市場は新築住宅向けが主体であり、特に民間金融機関の中古住宅ローンについては、新築向けに比べて金利や貸付期間において劣後することこそあれ、適切な修繕を施した優良な既存住宅について魅力的なファイナンスを提供するという発想で開発された商品は存在しない。

<課題を踏まえた事業の目的>

良質な買取再販物件に対して残価保証を提供すると同時に、それを活用した魅力的な購入ファイナンスを提供することにより、購入後の履歴管理・維持管理が確実になされるようにするプロトタイプの仕組みを開発することにより、既存住宅の品質確保と流通の促進の一助とすることを目的とする。

開発する仕組みの流れ

- 1 協議会参加住宅事業者がグループ会社等で取り組む買取再販事業の対象物件をについて、物件にかかる住宅履歴の確保と売却後の維持管理の支援体制を整備。
- 2 残価保証主体が買取再販物件を対象に将来において対象物件を自ら借上げて運用することを前提に収益還元価値に基づく残価保証を実施するためのリスク管理モデルを構築し、購入者・金融機関に対して提供。
- 3 金融機関が、残価保証を前提に、①所有型(購入+残価設定型住宅ローン)、②リース型(残価保証主体が設立するSPCを保有主体とする超長期定期借家契約。SPCは金融機関より保有資金を調達)という、2つの購入資金ファイナンスを開発。
- 4 残価保証主体は残価保証提供・継続の条件として、住宅事業者と共同で住宅履歴を確保、定期点検と最低限必要な補修の実施を購入者(所有型)またはSPC(リース型)に義務付け、その履歴を管理。
- 5 残価保証主体は、リース型の場合において、ユーザーが借地借家法で認められた中途解約権を行使した場合に生じるリース主体の再運用リスクを、物件を借り上げる等の工夫で可及的に減殺。
- 6 残価保証主体は、買取再販物件を取り扱う住宅事業者の営業担当者が、残価保証の条件や、3のファイナンスにかかるシミュレーションを行うことができるwebシステムを開発。

期待される効果

<解決される課題>

- 買取再販事業において、建物の再販後に住宅を維持保全することが可能となる。
- 中古住宅を処分価値ではなくDCF価値で評価することにより、建物を適時適切に評価することができる。
- 良質な買取再販物件について残価保証や魅力的な金融スキームを提供することにより、既存住宅の品質確保・維持保全に資すると共に、既存住宅流通で重要な役割を担うとされる買取再販事業を支援促進することができる。

<市場への普及見込>

- 人生100年時代を迎える一方、コロナ禍等による生活スタイルの激変等を背景に、住宅購買者の意識の変化により今後新築にかかわらず買取再販物件を選択する消費者の増加が見込まれることから、これを対象とした魅力的な仕組みには相応のニーズが見込まれる。また、残価設定ローンやリースは既に自動車その他の耐久消費財において汎用的に利用されている金融商品であるところ、事業者・消費者それぞれの認知度が高く、住宅においても普及することが見込まれる。
- 過年度の補助事業において、残価保証を活用した新築住宅においての残価設定型住宅ローンや、借換型の準リバースモーゲージや、残価保証にかかる情報提供システムを開発済みであり、これらを基盤として活用することで、比較的低コスト・短時間での導入が可能と見込まれる。