

取組概要

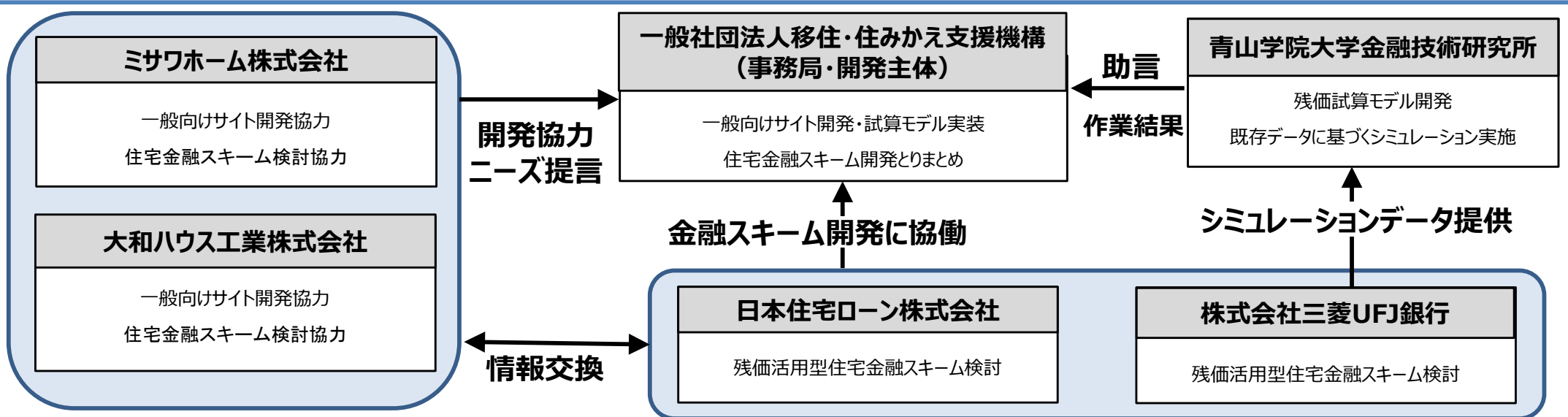
<課題認識と事業目的>

1. 過年度事業において開発済である収益還元価値に基づく残価設定型住宅ローンに関し、住宅の購入や既存住宅の売却を考える者が自分自身で対象住宅の残価を試算することができないという問題がある。一般向けに残価計算をインターネットを通じて可能とすれば、残価設定型住宅ローンの利用を促進すると共に、良質な住宅ストックの資産価値の適性な評価に貢献しうる。
2. 残価設定型住宅ローンは住宅取得を目的としたものだが、一般向けに残価情報が提供されれば、保有住宅の運用価値が明確になることから、これをもとにしたリフォームや生活資金等の調達需要が高まる可能性がある。

<開発する仕組みの概要>

1. 残価設定型住宅ローンの内容や利用例にかかる情報提供、ならびに、取得予定の残価設定や保有住宅の現時点におけるDCF価値の試算サービス提供を行う、一般向けのインターネットサイトを開発する。
2. 1に必要な残価試算モデルを開発して実装する。
3. 過去データに基づく残価条件のシミュレーション、残価設定型住宅ローンの利用実例の整理を行い、1,4のための知見を得る。
4. 一般向け残価情報の提供を前提に、住宅取得目的以外の残価活用型住宅金融スキームを1種類以上開発する。

仕組みの全体像



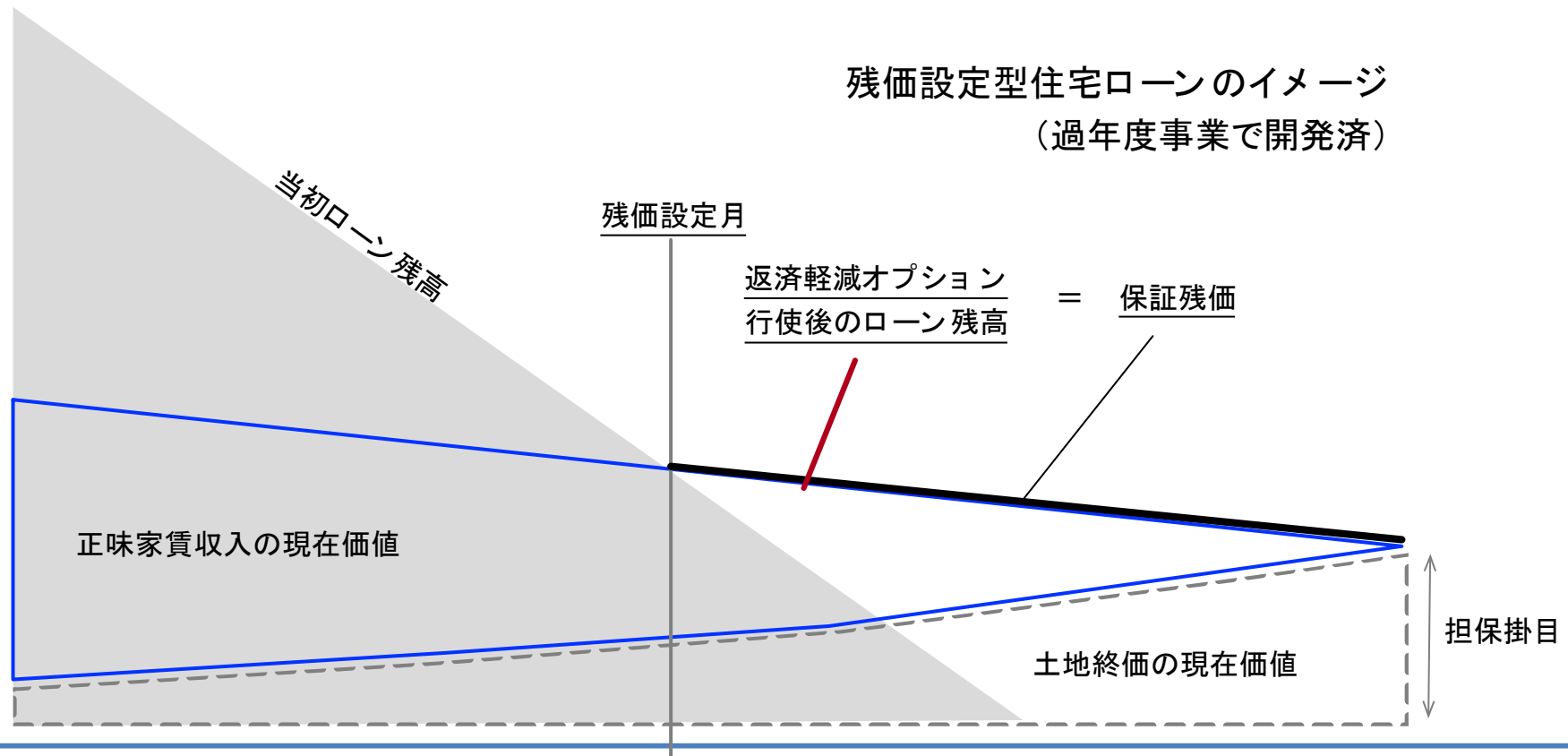
一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の概要

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細①

<現状の課題認識>

- ・残価設定型住宅ローンについては過年度事業にて新築・借換え・買取再販住宅を目的としたものを開発済である。
- ・同ローンは残価保証を行う主体が住宅を賃貸運用して得られる将来家賃の現在価値に基づくDCF価値と住宅ローン残高とが一致する時点を残価設定月とし、それ以降に、①住宅ローンの返済額を大幅に軽減した死亡時一括償還型の住宅ローンに借換・条件変更してもらう権利、②残価保証者が指定する主体に住宅ローンの残高と同じ価格で住宅・土地を買い取らせる権利、という2つのオプションを付した住宅ローンである。当初ローンが住宅金融支援機構のフラット35等であるものを本協議会参加のモーゲージバンクが実施済で、提案時点で本協議会参加の民間銀行の住宅ローンを当初ローンをするものも実施に向けて準備中である。

残価設定型住宅ローンのイメージ
(過年度事業で開発済)

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の概要

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

- ・残価条件の計算は非常に複雑なため、現状は、残価保証を行う主体が計算結果を住宅事業者や金融機関に専用システムを通じて告知している。このため、住宅の購入や既存住宅の売却を考える者が自分自身で対象住宅の残価を試算することができない。
- ・残価保証は、①住宅の処分価値ではなく運用価値を保証する点、②物理的残存価値ではなく「ローンが残らない価値」を保証する点、③保証主体が購入の時点で将来の価格を保証できる点で、スムストック査定に代表される長寿命住宅の処分価値査定とは明確に異なる。この結果、査定情報を一般に利用可能とすることは、良質な住宅ストックの資産価値の適性な評価に貢献しうる可能性が高い。
- ・導入後の顧客との接触から、顧客の年齢層や地域等により残価設定型住宅ローンに対する需要が大きく異なることが分かってきているが、商品としての認知が低いことから、査定情報に付帯して、きめ細かな支援情報を提供する意義も大きい。
- ・残価条件と同時に、既存住宅の現時点における建物DCF価値を開示すれば、協議会事務局である一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、JTI）が国の支援を得て運営するマイホーム借上げ制度を通じて実現可能な、保有住宅の運用価値が明確になり、リフォームや老後生活資金等、住宅の取得目的以外の資金需要が高まる可能性がある。この場合、リフォーム等により耐用年数を伸ばせばそれだけDCF価値が大きくなるため利用可能な空家等の改修等を促進する一助となる可能性もある。

<課題を踏まえた事業の目的>

- ・以上を踏まえ、残価設定型住宅ローンや残価保証についての情報を掲載すると共に、その条件を、一定の想定に基づいて簡易に試算することのできる、一般向けのインターネットサイトを構築し、事業期間内に提供を開始する。
- ・参加金融機関から個人情報を持定できない方法でローンや担保にかかる情報を取得し、残価ローンや残価保証等の条件をシミュレーションすることにより、利用者の年齢層や地域別に複数種類の利用モデルを検討し、上記サイトにおける情報提供に反映させる。
- ・このために、実務で利用している現在の残価リスク管理・残価査定モデルを改良し、一定の前提値でネット経由で実用的なスピードで残価計算ならびに既存住宅にかかる住宅の現時点におけるDCF価値の試算を行うことのできるモジュールを開発する。
- ・上記利用モデルをもとに、残価設定型住宅ローン以外の新しい金融スキームの可能性を検討し、事業期間内においてプロトタイプを構築する。

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

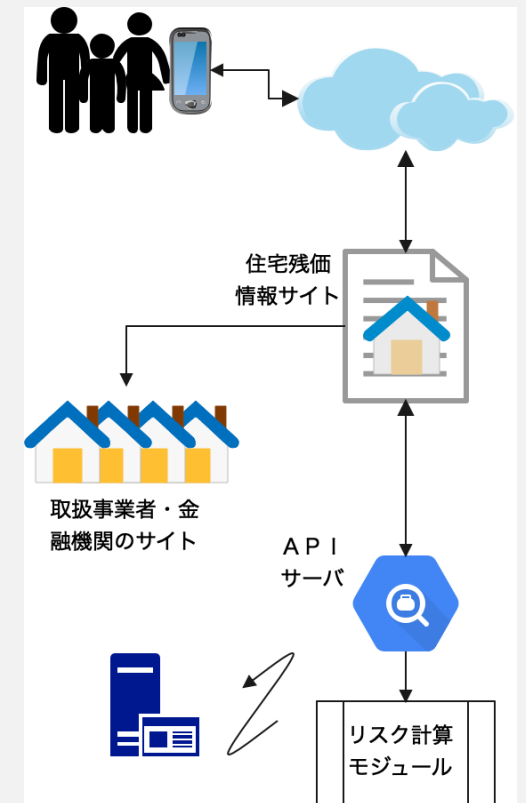
住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細②

仕組みの仕様

I. 一般向け残価設定型住宅ローン向けサイトの構築

- ・開発主体のサイトとは独立したサイト
- ・内容①情報告知
 1. 残価設定型住宅ローンの説明
 2. 顧客の属性等別の利用メリット、利用例
 3. 事業者情報
 - ① 残価設定型住宅ローンが利用可能な住宅を取り扱う事業者
 - ② 残価設定型住宅ローンを取り扱う金融機関
- ・内容②残価試算：以下の情報を設定し、一定の制約条件を前提に、目安となる①残価条件、②現時点の建物DCF価値のを表示
 1. 対象住宅の情報（個人情報特定できない範囲で住所・郵便番号）
 2. 対象住宅の質（認定長期優良住宅、性能表示等）
 3. 価格情報（土地・建物・諸経費）
 4. 資金計画情報（借入予定額・期間・金利）
 5. 利用者情報（個人情報特定できない範囲で、年齢等）



対象者

新築住宅の取得や、既存住宅の売却、借上げ運用、リフォーム、ローンの返済負担軽減等を考える一般人

顧客ニーズ

1. 長期優良住宅と一般住宅の将来における資産価値や残価条件の違いを簡単にネットで確認する。

チャネル

一般向けサイト

閲覧開始時期

2022年12月（予定）

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細②

仕組みの仕様

II. I のために行う一般向けサイト用残価試算モジュールの開発

・以下の機能を持つネット検索に耐えうる計算モジュールを協議会参加メンバーである研究機関の助言を得て構築し、I のサイトから前提値を受け取り残価計算を実施して返戻するAPIサーバを構築して実装する。

- ① JTIの郵便番号別事前査定値と残価計算パラメータを利用した最長50年間の月別のDCF推計値の算出。
- ② 土地終価にかかる適切かつ簡易な想定方法の検討。
- ③ 建物想定価格に基づく残価設定月・残価保証額の査定（認定長期優良住宅を想定）。
- ④ 想定借入れ額に基づく当初住宅ローン・返済軽減オプション行使後の返済額の計算。
- ⑤ 保有住宅について、一定の耐用年数想定の下、築年に基づいて現時点におけるDCF価値を算出。

対象者

新築住宅の取得や、既存住宅の売却、ローンの返済負担軽減等を考える一般人

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細②

仕組みの仕様

Ⅲ. 残価設定型住宅ローンにかかるシミュレーション、利用例の整理

- ・協議会参加メンバーから、個人情報特定しないかたちで担保住宅が長寿命住宅であると想定される過去の住宅ローンについて融資条件と担保住宅・土地の取得価額にかかるデータを取得し、Ⅱで開発した残価試算モジュールを用いて、残価設定月における保証残価（DCF価値）を算出し、一般的な担保査定における償却期間の想定、いわゆるスムストック査定における償却期間の想定に基づいて計算した残価設定月における償却後価額に基づく査定額と比較する。
- ・協議会参加住宅事業者から、残価設定型住宅ローンを利用した顧客の属性や利用理由等を聴取して整理する。
- ・以上に基づいて、取得住宅や顧客ニーズごとに残価設定型住宅ローンの利用パターンを類型化して、Ⅰのサイトに反映させる。

対象者

1. 協議会参加メンバー銀行の顧客（担保住宅が長寿命住宅であると想定されるローン利用者）
2. 協議会参加メンバー住宅事業者の顧客（残価設定型住宅ローン利用者）

データ取得の見込

申請時点において、メンバー銀行から、以下の項目について、施工住宅の多くが長期優良住宅の要件を満たすと想定される、大手メーカーが施工・販売した住宅が担保となっている住宅ローン全件のデータを取得することについての合意が得られている。

取得予定の項目

項目	備考
契約番号または連番	お任せします。
新規・建替の別	貴行の管理コードもしくは漢字表記
購入対象（土地・建物・両方の別）	貴行の管理コードもしくは漢字表記
土地売買契約価額	円単位
建物工事請負金額（税込）	円単位
融資対象物件価格	円単位
融資金額	円単位
物件所在地郵便番号	###-#### もしくは#####
住所（都道府県・市区町村・町域）	番地以下を含めないでください。
施工住宅メーカー名	コード（英表記頭文字等）

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細②

IV. 住宅取得目的以外の残価活用型住宅金融スキーム開発

- ・既存住宅のDCF価値を融資額と一致させることにより実質ノンリコース化を図った残価活用型住宅金融スキームのバリエーションを検討し、少なくとも1種類について商品開発を行い実用化のためのプロトタイプを完成させる。
- ・利用対象住宅については、いわゆるスムストック査定の対象となるもので一定の基準を充たすもの、長期優良化リフォーム等、耐用年数の向上を図るための修繕が実施されたもの等、適切な基準を検討する。

仕組みの仕様

残価設定型住宅ローン			残価活用型住宅金融スキーム	
新築戸建	買取再販	既存ローン借換え	リフォーム	その他の資金使途
認定長期優良住宅	同左に準ずる	同左	JTIの移住・住みかえ支援適合住宅証明書発行対象住宅(いわゆるかせるストック)、スムストック査定対象で一定の基準を充たすもの、長期優良化リフォーム等耐用年数向上を図るための修繕実施、等。	
開発済 商用実施済	開発済		今次開発の対象(少なくとも1種類)	

対象者

既存住宅のリフォーム、売却、ローンの返済負担軽減等を考える一般人

顧客ニーズ

1. 既存住宅の運用価値を活用して、住宅の効率的な資金化やローン負担軽減を図る。

販売チャネル

住宅事業者の媒介・取り次ぎ

完成時期

本事業年度内でさまざまなバリエーションを検討の上、少なくとも1つについて実用化に必要なプロトタイプを完成する。

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細③

＜住宅の維持保全・性能の向上＞

- 住宅の取得時に、維持管理の体制が確立された認定長期優良住宅にのみ利用可能な残価設定型住宅ローンの条件を、一般人が自由に試算することができれば、一般住宅との資産価値の差が具体的に明瞭となることから、長寿命住宅を選択するための有力な情報となる。
- JTIのマイホーム借上げ制度を通じて実現可能な、保有住宅に関するDCF価値を一般人が自由に試算できるようにし、その際に、一定のリフォームや維持管理を前提とした想定耐用年数ごとの算定値を示すことにより、維持管理による住宅の資産価値増加を可視化することが可能となる。
- これらの情報が、残価設定型住宅ローンや残価活用型住宅金融スキームが利用できるということと連動することによって、必要資金が調達できるというインセンティブと、担保保全の観点からの維持管理を義務付けの両面が期待できる。

＜住宅の資産価値の適正評価＞

- 住宅取得にあたり、現在の価格だけでなく、将来において住宅ローンの残高とDCF価値が一致する時点とその価額を自ら試算することができれば、「ローンが残らない価値」という制約はあるものの、将来の住宅の資産価値を取得時に把握することができる。
- 保有住宅の価値は、納税のための資産評価を除くと、売却の場合か、借入にあたり担保を付保する場合に、周辺事例や流通事業者や金融機関からしか知ることができるのみで、これを客観的に検証することは容易でない。このため、一般的な流通価格の決定方法と異なるDCF価値の目安をインターネットから簡易に知ることができれば、中古住宅の適正評価の一助となる。また、これが今次開発する金融スキームの調達可能金額と連動すれば、実現性の高い資産価値評価となる。
- 本事業で算出するDCF価値は、マイホーム借上げ制度を運営するJTIが過去のデータや経験に基づいて、地価に比べて地域差と変動が少ない家賃収入と住宅の運用可能期間、その他のパラメータに基づき、「借上げ制度を利用すれば実際に実現できる可能性の高い収益還元価値」を保守的に算定するものなので、単なる査定値に比べて信頼性が高い。

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細④

<金融・流通商品開発>

- 以下のようなバリエーションを出発点としてさまざまなバリエーションを検討・整理する。
- 整理されたバリエーションから少なくとも1件について具体的な商品設計を実施しプロトタイプを開発する。

項目	考えられるバリエーション	備考
概要	✓ 既存住宅のDCF価値を活用した住宅金融スキーム	
資金使途	✓ リフォーム資金、新たな住宅取得の原資 ✓ その他の資金使途(生活資金等)	
対象住宅	✓ 現在居住中の住宅(住み替え前提) ✓ 現在居住中の住宅(住み続け前提) ✓ 利用可能な空家	
質の要件	✓ スムストック査定対象で一定の基準を充たすもの ✓ 長期優良化リフォーム等耐用年数向上を図るための修繕が実施されたもので適切な維持管理が図られるもの	具体的な要件は借上げを通じて想定された期間運用が可能かという視点から検討する。
融資金額	✓ JTIが査定する建物のDCF価値を融資条件の目安とする。	本事業において一般向けサイトで試算できるようにする。
金利	✓ 一般の住宅ローンやリフォームローンの金利を目安とする	
返済方法	✓ 期限における追加返済額のある元利均等返済 ✓ 死亡時一括返済特約	残価設定型住宅ローンと同様実質ノンリコースとする
仕組み	✓ 融資型 ✓ 買戻しオプション付き物件購入型	

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細④

<既存の商品・サービスとの差別化>

1. 一般向けインターネットサイト

- 現状、残価設定型住宅ローンに関する情報を事業者や金融機関以外から一般顧客が得る手段が事実上存在しないことから、唯一の一般向け情報ソースとなる。
- 現在、事業者・金融機関以外に計算ができない残価設定型住宅ローンの残価条件を、事業者・金融機関と接触する前に借主が自身で試算することができるようになる。
- 既存住宅について残価設定型住宅ローンにおける残価保証と同様の仕組みによれば実現可能なDCF価値を一定の想定下で計算できることから、既存住宅の価値評価の目安の一つとすることができる。
- その性質上提供可能な住宅や金融機関が限定される残価設定型住宅ローンの取扱い事業者を検索できる。

2. 残価活用型住宅金融スキーム

- 残価設定型住宅ローンは、住宅の取得ファイナンスを目的としたものであり、リフォームや生活資金のファイナンスに利用可能な残価活用型の住宅金融スキームがあれば、既存住宅の資産価値活用の幅が広がる。
- ノンリコース型のリバースモーゲージのように、現在行われている、既存住宅の担保価値を活用したノンリコース型の住宅金融は、担保評価を処分価値で計算すること、死亡時一括返済が主体であるためあらかじめ予想が難しい将来の時点における建物の担保価値を高く見積もることが難しい、といった制約があることから、これとは全く異なる運用価値に基づいたDCF価値により担保評価をする金融スキームを開発すれば、利用可能な金融スキームの幅が広がる。

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

1. インターネットサイト

- サイトは一般に公開される。
- サイトは、協議会メンバーの公式サイト等からリンクを貼ることにより、大手企業4社と、JTIの公式サイトにアクセスした顧客からの誘導を期待できる。
- 協議会メンバーである住宅事業者・金融機関は残価設定型住宅ローンの取扱いを実施もしくは実施準備中であり、これらの企業が営業活動により接触する相当数に上る顧客が参照する可能性が高い。

2. 残価活用型住宅金融スキーム

- 住宅のリフォーム市場の規模は6.7兆円（2021年、矢野経済研究所）であるのに対し、リフォームローンの貸出実績は4494億円（2020年実績、国土交通省「令和3年民間住宅ローンの実態に関する調査」）と、全体の7%に満たないことから、リフォームに利用できるノンリコース型の金融スキームが導入されれば、追加的な資金需要を取り込める可能性が高い。
- 民間金融機関のノンリコースローンの導入実績は2%、ホームエクイティーローン（資金用途自由の住宅担保ローン）の導入実績は1.4%（国土交通省「令和3年民間住宅ローンの実態に関する調査」）であり、市場の成長余力は大きい。

<市場への普及等の見込み>

- 残価設定型住宅ローンは2021年度において、取扱い住宅事業者が大手メーカーを中心に現在の1社から少なくとも5社に増加する見込みである。
- 残価設定型住宅ローンが借りられることは、住宅の販売にあたり差別化の要素ととらえられていることから、営業活動の過程で相応の速度で普及することが見込まれ、これに伴い、顧客自身による情報取得のニーズも急速に拡大すると思料される。
- 導入が想定される各社は押し並べてオーナー向けのサービスの強化やリフォーム事業の強化を謳っており、サイト・新金融スキームの普及にあたり中核的な役割を果たす可能性が高い。

一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発の説明資料

住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発協議会協議会

取組の詳細⑤

＜事業計画と実現可能性＞

- インターネットサイトについては、機能が特化されておりページ数がそれほど多くならないこと、事務局となるJTIの管理するサーバーを活用し、WordPressを利用して早ければ2022年暦年中にリリースすることを予定している。
- サイト開発（特にデザイン周り）については、過去の本事業で実績のある外注先を選定することで連続性を確保する。
- 主としてPythonを利用して構築する計算モジュールをプライベートAPIサーバに実装してセキュリティーを確保しつつwebサーバと情報のやりとりを行う枠組みは、残価設定型住宅ローンの提供にあたり確立済の技術であり、これを踏襲することにより、短期間の実装が可能である。
- 開発は残価設定型住宅ローンにかかるシステム経験を有する事務局役職員2名と顧問2名の体制で内製化することで開発期間を短縮しつつ、保守運用について柔軟な対応を可能とする。
- シミュレーションについては、担保住宅の品質をある程度区別することができるかたちでデータ取得が可能であることを協議会メンバー銀行において確認済である。また、協議会メンバーであるモーゲージバンクは取り扱う住宅ローンがフラットであることから、金利優遇の利用状況から長期優良住宅であるかを判別することが可能である。以上から、比較的短期間に担保住宅別のデータを取得できる見込みである。
- 残価設定型住宅ローンの利用例については、事務局が実際に取扱いを行っているため、全件の情報が取得可能である。
- 金融商品開発については、残価設定型住宅ローンの開発チーム・弁護士事務所がそのまま担当することから、仕組み・法的枠組み・業務、システム対応について迅速に検討してプロトタイプを開発することができる見込みである。
- 全体のプロジェクト管理については、過年度事業を数次にわたり担当している専担者に行わせることにより、進行管理を適切に行う。
- コロナ禍のために、協議会メンバーにより外部会議への参加対応に温度差があるため、ミーティングは原則としてオンラインで実施し、時間調整が困難な全体の会議は最少限に留め、事務局がハブとなり個別メンバーと摺り合わせを行うことにより、柔軟なコミュニケーションを図る方針である。