

残価保証型住宅ローン ・マイホームリースの理論

立命館大学教授 大垣尚司

1. 総論

A. 子育て層と新たな居住ニーズ

I. 2つの長寿化

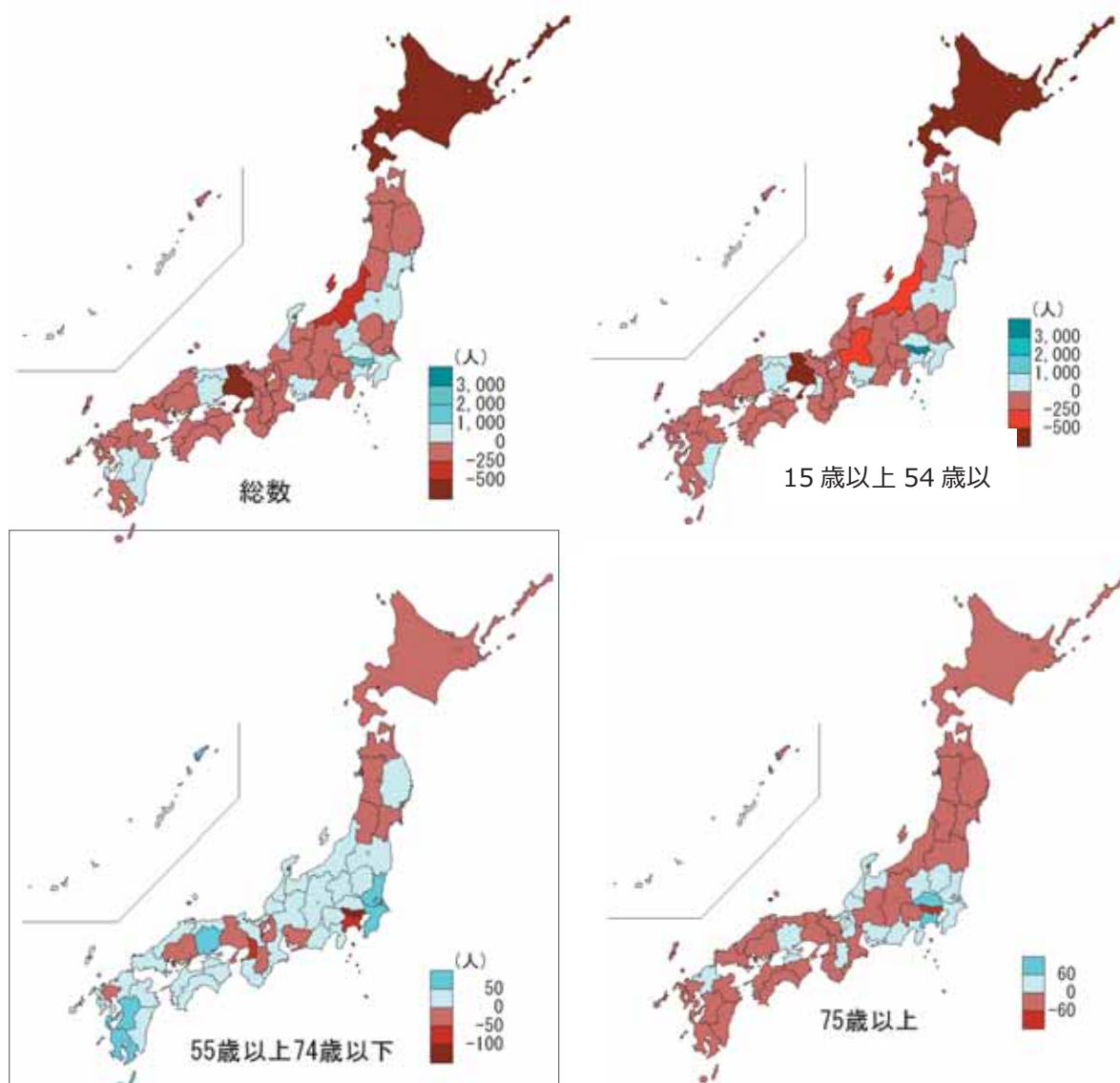
1. 人間の長寿化と住生活の複線化

a. 積極的な理由

- ・ 長寿化が進み、60歳からの平均余命は23.36年（男）・28.68年（女）、90歳まで生存する者の割合は24.2%（男）・48.3%（女）¹と、引退・子育て完了後の人生はもはや余生というには長すぎる時代になった。
- ・ この時期をできる限り長期間生き生き過ごすために、それまでに購入した、特定の勤務先への通勤・子育てを想定した住まいとは異なる住まいを求める者が日に増えている。
- ・ 政府における地方創生のよびかけも手伝い、以前は若年層の維持・呼び込みのみに固執していた各自治体も、最近は70歳ぐらいまでのアクティブシニア層については積極的に住みかえを呼びかけるようになっており、住みかえに関する書籍・雑誌や報道もここ数年で顕著に増えた。
- ・ 若年層についても、数字には顕著に表れないが、移住・住みかえ支援の現場の皮膚感覚としては、大都市にこだわらず、地方でのスローライフを求めて移住する者が以前に比べて顕著に増えている。
- ・ こうした傾向を反映してか、15歳から55歳までの年齢層に関する人口移動と、55歳以上の人口移動とを比べると流入・流出がほぼ正反対になっており、若年期に大都市に集中した人口が子育てを完了する時期以降地方圏に環流する傾向がみられる。就中、55歳から70歳までの層についてはこの傾向が顕著である（図表1）。これをもって「人口の世代間地域循環が始まっている」と結論づけるのは早計かもしれないが、「何らかの動き」があることは間違いない。

1 厚生労働省「平成26年簡易生命表」。

- また、若年層についても、大都市圏と地方圏の経済格差の広がりから当初は大都市で就職をするが、早い段階から、実家のある地域に戻ったり、地方に住み替わたりすることを念頭に置く者が増えているように見受けられる。



図表 1 都道府県別人口移動状況（正：流入超、負[黒白反転]：流出超）

平成26年住民基本台帳人口移動報告より

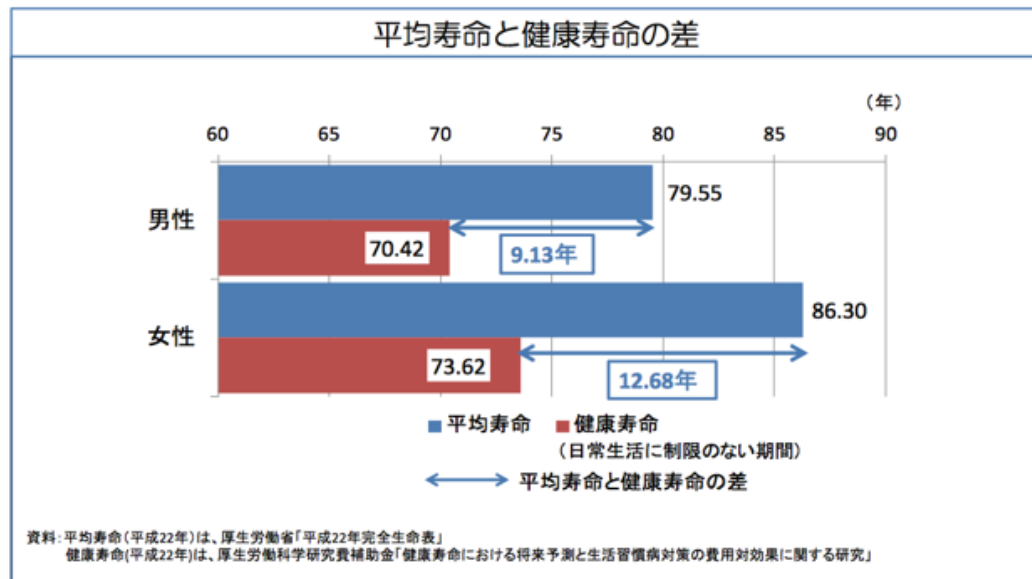
図表2 アクティブシニア層の県別転入者数、転入超過数の推移

転入者数の推移					転入超過数の推移									
55歳～74歳					55歳～74歳				全年齢					
		H25	H26	H27		H25	H26	H27		H25	H26	H27		
北海道	↓	4,432	4,154	4,238	北海道	↓	967	706	579	北海道	↓	-8,154	-8,639	-8,416
青森県	↑	1,444	1,411	1,446	青森県	↓	24	-7	-44	青森県	↓	-6,056	-6,547	-6,593
岩手県	↓	1,565	1,534	1,550	岩手県	↓	473	339	227	岩手県	↓	-2,431	-3,312	-4,293
宮城県	↑	3,176	3,266	3,209	宮城県	↓	433	392	327	宮城県	↓	4,656	2,501	211
秋田県	↓	1,020	1,032	1,019	秋田県	↑	6	89	57	秋田県	↑	-4,595	-4,378	-4,474
山形県	↓	1,031	1,000	973	山形県	↓	190	107	111	山形県	↑	-4,081	-3,554	-4,029
福島県	↑	2,391	2,797	3,035	福島県	↑	358	682	686	福島県	↑	-5,200	-1,933	-2,067
茨城県	↑	3,620	3,624	3,987	茨城県	↓	361	249	488	茨城県	↓	-5,138	-6,670	-7,927
栃木県	↑	2,273	2,330	2,293	栃木県	↓	360	307	107	栃木県	↓	-1,463	-2,000	-3,722
群馬県	↑	1,976	2,068	2,265	群馬県	↑	477	575	526	群馬県	↑	-2,434	-1,018	-515
埼玉県	↑	10,715	10,745	11,167	埼玉県	↑	-199	-72	-6	埼玉県	↑	11,554	18,375	18,077
千葉県	↑	10,103	9,991	10,682	千葉県	↑	110	366	735	千葉県	↑	2,442	6,759	8,039
東京都	↑	20,875	21,097	22,771	東京都	↑	-7,323	-6,500	-5,760	東京都	↑	70,172	76,027	84,231
神奈川県	↑	12,524	12,523	12,969	神奈川県	↑	-2,582	-2,299	-2,409	神奈川県	↑	12,356	14,887	17,276
新潟県	↑	1,736	1,691	1,790	新潟県	↓	324	147	222	新潟県	↓	-5,132	-5,443	-6,487
富山県	↑	862	840	927	富山県	↓	160	116	137	富山県	↑	-1,354	-1,198	-1,037
石川県	↑	1,053	1,021	1,098	石川県	↑	33	134	89	石川県	↑	-782	-734	-370
福井県	↑	627	591	631	福井県	↓	26	7	-18	福井県	↓	-2,055	-2,101	-2,192
山梨県	↓	1,266	1,246	1,255	山梨県	↓	307	278	222	山梨県	↓	-2,321	-2,720	-2,786
長野県	↓	2,800	2,675	2,699	長野県	↓	1,012	823	724	長野県	↓	-2,690	-3,703	-3,244
岐阜県	↑	1,755	1,774	1,857	岐阜県	↓	67	94	-35	岐阜県	↓	-4,812	-5,480	-6,573
静岡県	↑	3,953	3,986	4,367	静岡県	↑	430	399	553	静岡県	↑	-6,892	-7,114	-6,389
愛知県	↑	5,142	5,375	5,792	愛知県	↑	-1,216	-1,249	-1,191	愛知県	↑	7,891	7,978	10,518
三重県	↑	1,861	1,956	2,087	三重県	↑	54	103	107	三重県	↓	-3,226	-3,134	-4,576
滋賀県	↑	1,699	1,782	1,894	滋賀県	↑	-95	135	4	滋賀県	↓	-143	-788	-2,101
京都府	↑	3,493	3,580	3,827	京都府	↑	-125	-90	67	京都府	↑	-1,973	-1,529	-638
大阪府	↑	9,618	9,646	10,002	大阪府	↑	-1,905	-1,932	-1,885	大阪府	↓	3,377	-1,666	906
兵庫県	↑	6,093	6,118	6,535	兵庫県	↑	-238	-392	-205	兵庫県	↓	-5,214	-7,407	-7,366
奈良県	↑	2,051	1,866	2,055	奈良県	↓	-119	-282	-176	奈良県	↓	-2,781	-3,049	-3,956
和歌山県	↓	1,094	1,056	1,002	和歌山県	↓	45	98	-57	和歌山県	↓	-2,505	-2,766	-3,817
鳥取県	↑	695	753	739	鳥取県	↑	129	186	159	鳥取県	↑	-1,683	-1,255	-1,531
島根県	↓	994	945	952	島根県	↓	288	246	250	島根県	↓	-1,347	-1,361	-1,404
岡山県	↑	2,169	2,191	2,352	岡山県	↑	436	440	554	岡山県	↓	-723	-1,205	-2,388
広島県	↓	2,810	2,681	2,776	広島県	↓	-81	-187	-280	広島県	↓	-2,953	-3,803	-4,434
山口県	↓	1,921	1,854	1,837	山口県	↓	509	413	285	山口県	↓	-3,187	-3,472	-4,291
徳島県	↑	815	817	835	徳島県	↓	150	214	146	徳島県	↓	-1,694	-1,590	-2,186
香川県	↑	1,267	1,266	1,321	香川県	↑	183	146	189	香川県	↑	-998	-1,142	-570
愛媛県	↓	1,550	1,509	1,499	愛媛県	↓	402	257	247	愛媛県	↓	-3,148	-3,283	-3,823
高知県	↓	886	817	852	高知県	↓	223	127	128	高知県	↓	-1,780	-2,291	-2,338
福岡県	↑	6,577	6,234	6,663	福岡県	↓	989	787	823	福岡県	↓	5,825	1,530	1,013
佐賀県	↓	1,177	1,138	1,155	佐賀県	↓	217	110	168	佐賀県	↓	-1,743	-2,338	-2,722
長崎県	↑	1,909	1,909	1,915	長崎県	↓	289	334	119	長崎県	↓	-5,892	-6,080	-6,266
熊本県	↓	2,636	2,507	2,490	熊本県	↓	862	827	696	熊本県	↓	-2,683	-3,002	-4,118
大分県	↓	1,910	1,769	1,814	大分県	↓	552	469	494	大分県	↑	-2,562	-2,755	-2,500
宮崎県	↓	1,708	1,555	1,622	宮崎県	↓	434	396	344	宮崎県	↓	-2,740	-3,126	-3,331
鹿児島県	↓	3,095	2,853	2,748	鹿児島県	↓	1,204	1,164	763	鹿児島県	↓	-3,739	-4,222	-4,709
沖縄県	↑	2,091	2,009	2,145	沖縄県	↓	799	748	733	沖縄県	↓	31	-249	-92

平成 25 年～27 年住民基本台帳人口移動報告より

b. 消極的な理由

図表 3



[出典] 厚生科学審議会地域保健健康増進栄養部会・次期国民健康づくり運動プラン策定専門委員会
「健康日本21(第二次)の推進に関する参考資料」p25

- さらに、いわゆる健康寿命²は 70.33 歳(男)、73.36 歳(女)³なので、男女とも平均余命との差、すなわち不健康期間が 10 年以上ある。この期間には、本人の意思にかかわらず高齢者向け施設に入居したり、子供と同居したりして、自宅に住み続けられなくなる可能性が高い。
- このように、積極的・消極的の双方の事情から、独立後に 2 つ以上の住生活を持つことになる可能性が非常に高いために、子育て期に取得した持ち家をその後に住みかえた場合にどうするのが、国民全体の問題となってきた。これに対して事前に適切な対応を講じない場合、いたずらに持ち家の空き家化が進むリスクがある。

2. 住宅の長寿化

a. 認定長期優良住宅に対応した「保有ソフト」の必要性

- 同時に、住宅の寿命も延びている。たとえば、認定長期優良住宅の基準では劣化対策において構造躯体の使用継続期間が少なくとも 100 年程度となる措置が要求されている⁴。住宅の一次取得者の年齢は 30 歳代が全体の過半を占めているので⁵、少なくとも 2 世代、子育て期を 25 年～30 年とすると 3 世代～4 世代にわたり

2 日常生活に制限のない平均期間と定義されている。

3 橋本修二(研究代表) 2012. 「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用対効果に関する研究 平成 23 年度総括・分担研究報告書」(厚生労働省科学研究費補助金事業) 表 3 による(2007 年)。

4 長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準(国土交通省告示第 209 号)、国土交通省「認定基準の概要」(同省ホームページ長期優良住宅法関連情報掲載)。

5 国土交通省住宅局 2015. 「平成 26 年度住宅市場動向調査報告書」31 頁。

住み継ぐことになりうる。この場合、必ず自分の子供や孫が同じ家に住むとはかぎらないから、第三者にどうやって利用させるのかが問題となる。しかし、現在の長期優良住宅法は物理的な住宅の耐久性や維持管理について定めるのみで、これを複数の世代で住み継いでいくためのソフトの開発が立ち後れている⁶。

長寿命住宅の経済合理性

- ✓ 認定長期優良住宅は優良な社会資本ストック形成に資するだけでなく、これを購入する個人にも合理性がある。
 - 通常の建築基準が想定する一世代は25年～30年であり、インフィルとスケルトンの耐用年数がほぼ一致している。実際にはスケルトンについては50年程度までは事実上利用されるが、市場において積極的な評価を得ることは難しい。

図表 4

通常住宅の場合		全国平均			三大都市圏		
		住宅	土地	合計	住宅	土地	合計
総額※		30,070,000	13,730,000	43,800,000	31,990,000	16,780,000	48,770,000
内自己資金※		12,590,000	7,330,000	19,920,000	14,280,000	8,600,000	22,880,000
内借入れ金		17,480,000	6,400,000	23,880,000	17,710,000	8,180,000	25,890,000
25年目の価値		0	13,730,000	13,730,000	0	16,780,000	16,780,000
35年ローン 2%	月返済額	79,106			85,764		
	25年目の残高	8,597,172			9,320,803		
25年目の純資産		5,132,828			7,459,197		

※平成26年度住宅市場動向調査（国土交通省）による。

認定長期優良住宅の場合		全国平均			三大都市圏		
		住宅	土地	合計	住宅	土地	合計
総額	120%	36,084,000	13,730,000	49,814,000	38,388,000	16,780,000	55,168,000
40%	インフィル	14,433,600			15,355,200		
60%	スケルトン(75年)	21,650,400			23,032,800		
内自己資金		12,590,000	7,330,000	19,920,000	14,280,000	8,600,000	22,880,000
内借入れ金		23,494,000	6,400,000	29,894,000	24,108,000	8,180,000	32,288,000
25年目の価値		14,433,600	13,730,000	28,163,600	15,355,200	16,780,000	32,135,200
35年ローン 2%	月返済額	99,028			106,958		
	25年目の残高	10,762,306			11,624,183		
25年目の純資産		17,401,294			20,511,017		
通常住宅との 比較	総額	-6,014,000			-6,398,000		
	25年目の純資産	12,268,466			13,051,820		
	差額合計	6,254,466			6,653,820		

- これに対し、ほとんどの取得者は住宅ローンを借りて住宅を購入する。

6 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（国土交通省告示第208号、以下「告示208号」）は、「住宅が必要とされなくなった場合に当該住宅を必要とする別の者に譲渡され、その使用が継続されることが求められる」とした上で、既存住宅の流通促進に努めるとし、付帯的な仕組みとしてノンリコースローン、リバースモーゲージ、戸建て住宅において個人以外の主体が維持保全を行う新たなビジネスモデルの創出、住みかえ・二地域居住の推進等が例示されている。

- 認定長期優良住宅のこの場合、スケルトンの残存価値が大きく残ることから、一般にいわれているように取得価格が2割増程度増えるぐらいであれば、25年後の純資産（住宅の残存価値 - 住宅ローン残高）は認定長期優良住宅のほうがかなり大きくなる。

高額な住宅を低負担で買うことのできる仕組みの必要性

- ・ ただし、長寿命住宅は一般住宅よりはどうしてもコスト高になる。これまではコスト上昇を建築補助や住宅金融支援機構の住宅ローン金利引き下げ等、公的支援により補完する政策がとられてきているが、財政状況が逼迫している中では、予算を使わずに「高額な住宅を低負担で買うことのできる仕組み」を考える必要がある。

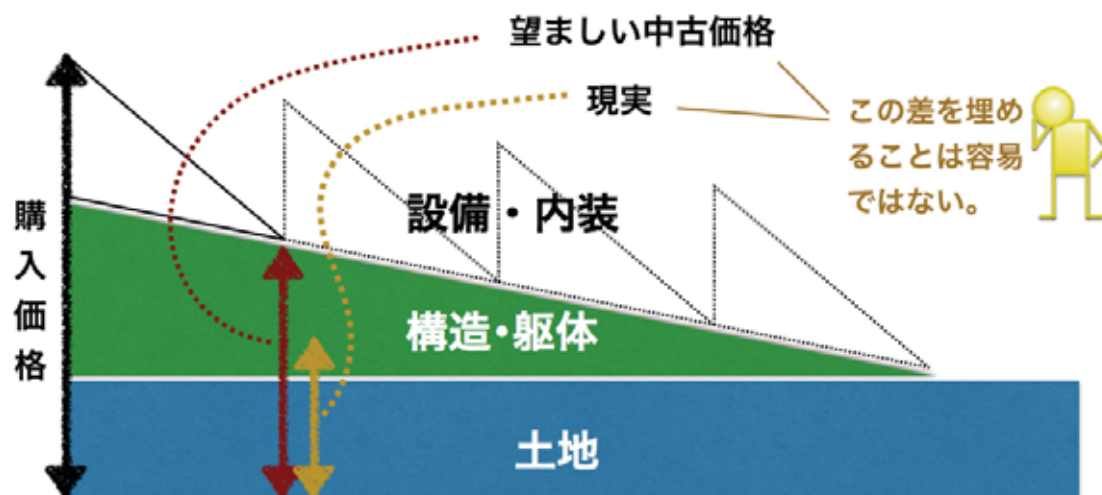
住宅への再投資を確保する仕組みの必要性

- ・ さらに、長寿化といっても長持ちするのは構造躯体だけであり、内装・設備の耐用年数は10年～30年程度と1世代の居住期間とほぼ一致している。
 - ✓ 物理的には価値があるのに二束三文になる「残念な住宅」の大半は、「スケルトンはまだ持つが、インフィルの価値がゼロなので居住価値がない住宅」。
 - ✓ これを「家」として評価させるには、単にスケルトンの価値を訴求するのではなく、インフィルに対する再投資を促して、「中古住宅」ではなく「再生住宅」として流通させる仕組みが必要。

図表 5

住宅価格の構造

- ・ 住宅価格は土地・スケルトン(構造躯体)・インフィル(設備内装)から構成
- ・ 土地は永遠、スケルトンとインフィルの耐用年数は大きく異なる。
- ・ インフィルの耐用年数は概ね1家族の子育てステージ期間と合致
- ・ 中古住宅の流通とは、ライフステージ完了時＝インフィルの寿命において、土地+構造躯体の残存価値を回収することとも考えられる ← これを私人間の市場に委ねることには無理



- 認定長期優良住宅については内装・設備の補修・更新について最高水準の容易性が要求されており（維持管理要件）構造躯体（スケルトン、skeleton）と内装・設備（インフィル、infill）が（いわゆるスケルトンインフィル型住宅のように明確な物理的区分がなされているわけではないにしても）実質的に区分されている。
- ✓ そこで、構造躯体の保有構造と内装・設備のそれとを分離して、前者は賃借、後者は所有して賃借期間において償却するような権利の枠組みがあれば好都合だが、内装・設備は原則として構造躯体に付合するため（民法 242 条）⁷、両者を独立した取引の客体とするには一定の工夫が必要である⁸。

II. 親世代の高い持ち家比率と住宅承継のギャップ

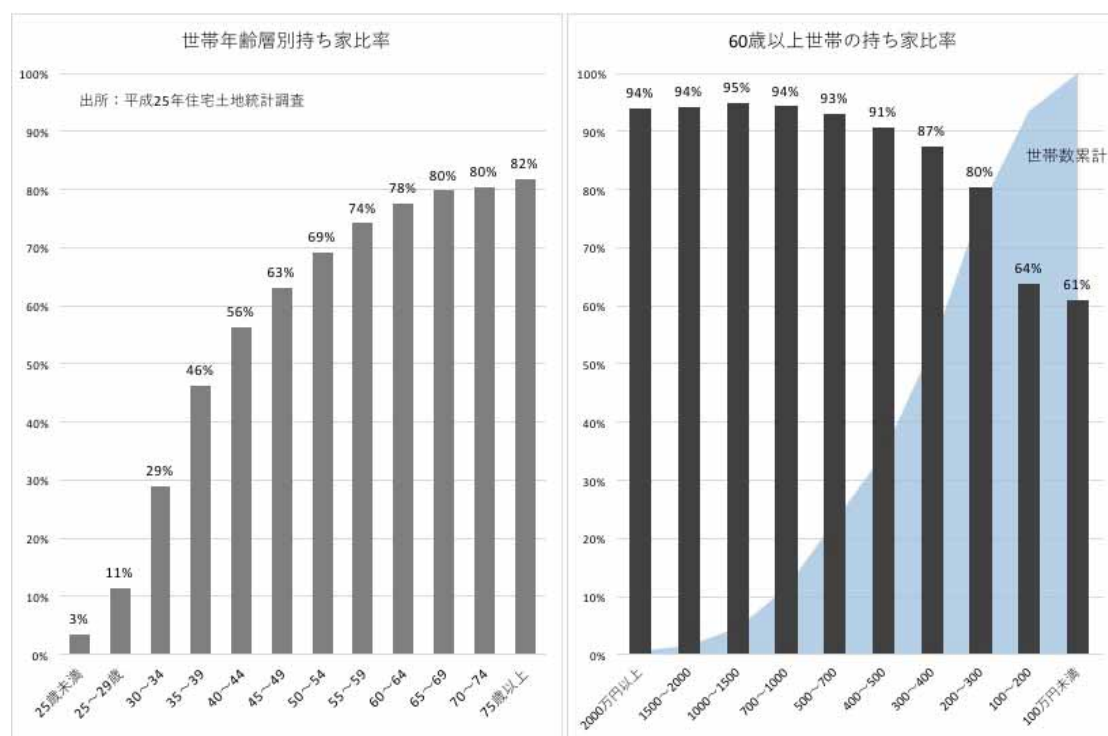
- 65 歳以上世帯の持ち家比率は全体で 80.6%、年収 300 万円以上に限れば 92%に及ぶ⁹。言い換えれば、現役層の 8 割以上が親の保有する持ち家に関する相続期待を有するわけだが、相続しても居住地域が違えば住むわけにはいかない（地理的ギャップ）。また、親の家が同地域にあっても、親が住み続けていると相続をする頃には子育て期が終わってしまう可能性も高い（時間的ギャップ）。もし、子世代の持ち家の保有動機が、「不動産を所有すること」そのものではなく、親世代からの住宅承継にかかる地理的・時間的ギャップを埋めることにあるなら、そうしたギャップが存在する期間についてのみ、「広くて良質な居住」を「購入」することのできる手法を生み出すことにより、「不必要な所有権」の購入にかかるコストを縮減することを通じて生涯居住費を圧縮することが可能となる。生涯居住費が圧縮されれば、その分だけ生涯可処分所得が増大するからマクロ経済にも好ましい影響を与える可能性が高い。

7 当事者間では内装・設備を付合させた者に権利を留保することができるが（民法 242 条但書）、これを第三者に明確に公示する手段がなく、独立して換価することもできないため、内装・設備のみにかかる投資資金の調達においては当該内装・設備を担保化することできず、調達そのものが難しくなったり、調達条件が悪化するという問題がある。後段で提案するマイホームリースはこの問題に対する解決策のひとつとなっている。

8 たとえば、スケルトン・インフィル型マンションに関するつくば方式とよばれる手法は、インフィルのみの投資資金を借り入れることが困難なために、当初は土地とスケルトンの貸主にあたる者から定期借地権で土地を賃借してマンション全体を建築して所有し、30 年後に貸主が譲渡特約に基づいてスケルトンを買取り、借主はその後全体を定期借家で賃借するというものである（万が一貸主が買取りしない場合は定期借地の期限まで引き続きマンション全体を所有する）。（小林秀樹＝田村誠邦＝竹井隆人＝藤本秀一 2000. 『スケルトン定借の理論と実践－完全解説つくば方式マンション』（学芸出版社））

9 平成 20 年住宅土地統計調査。

図表 6 世帯年齢別持ち家比率・60歳以上世帯の持ち家比率



III. 住宅ローン期間の伸長と生涯年収期待の減少

1. 住宅ローン期間の長期化

- 住宅金融公庫が一戸建て向け住宅ローンの期間を最長 35 年としたことがきっかけとなり、従来、25 年以内のものがほとんどであったものが、2000 年前後から 35 年主体となっている。これにより、月返済負担は大幅に減少したが、生涯負担は逆に増加している¹⁰。さらに、借入時年齢を 35 歳としても最終返済年齢は 70 歳となり、定年後も長期間返済を継続せねばならない。35 年住宅ローンを借り入れた者の多くが退職期を迎える 2020 年前後からは、返済困難等の問題が顕現化する可能性がないとはいえない。

10 金利 3%の場合、期間を 25 年から 35 年にとすると、元利均等返済の月返済額借入額 1000 万円あたり 47421 円から 38485 円となり 8936 円（18.8%）減額される。これは期間を 25 年のまま金利を 3%から 1.175%まで下げた場合の月返済額と同じである。一方、総返済額は約 1423 万円から約 1616 万円へと、193 万円（13.6%）増える。

図表 7 2000 年～2004 年までの住宅公庫融資の借入人の平均年齢と月返済額

住宅金融公庫借入人の属性					
	(2000)	(2001)	(2002)	(2003)	(2004)
借入時年齢	39.9	39.8	39.0	39.3	40.4
月返済額(千円)	100.9	93.3	88.7	84.0	84.1
件数	40,271	34,390	11,842	21,127	6,002
					
現在年齢	54.9	53.8	52.0	51.3	51.4

図表 8 2000 年～2006 年の住宅ローン新規貸出件数

住宅ローン新規貸出件数

件数：千件 黄色網掛けは残高比からの推計

機関等		年度	平成12年～ 18年（ゼロ 金利政策 期）の合計 件数(単位:	12	13	14	15	16	17	18
				2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
				件 数	件 数	件 数	件 数	件 数	件 数	件 数
国内銀行		5,808	627	756	844	960	880	905	834	
信用金庫		758	78	103	120	141	113	104	100	
住宅金融支援機構（買取債権）			0	0	0	0	9	45	44	
住宅金融支援機構（付保債権）			0	0	0	0	0	0	0	
住宅金融支援機構（直接融資）			437	313	179	120	80	27	7	
	住宅機構小計	1,259	437	313	179	120	89	72	51	
その他			135	144	157	163	131	121	138	
総合計		10,072	1,713	1,629	1,479	1,504	1,301	1,273	1,173	

		60歳になる年						
借 入 時 年 齢	30歳	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	35歳	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	40歳	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	45歳	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	50歳	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016

図表 9 35 年住宅ローンのリスク

		地方圏	大都市圏
前提	取得価額	3,500万円	5,000万円
	金利	2%	
	自己資金	350万円	500万円
	借入額	3,150万円	4,500万円
	借入れ時年齢	40歳	

35年住宅ローン	月返済額	104,348円	149,068円
	総返済額	43,826,064円	62,608,663円
	65歳時残高	11,340,491円	16,200,701円
	定年後返済額合計	12,521,733円	17,888,190円



現役時代に早期完済できず、退職金が十分もらえない人が35年住宅ローンを借りて家を買うことは、老後に「自宅」ではなく「家賃の高い借家」に住むのと同じ。

2. 生涯年収期待の減少

- 低成長時代となり、若年層の生涯年収への期待が伸び悩んでいる。たとえば、30歳～40歳代の住宅取得層についてその時点の名目給与が入社時の給与水準の何倍にあたるかという倍率は、従前に比べて大きく落ち込んでおり（図表10）住宅取得に影響を与える可能性の高い生涯年収期待が下がっていることを窺わせる。こうした中、従来一定年齢に達すると「何となく」住宅を購入していた中間層を中心に、退職後まで35年間住宅ローンの返済負担に追われてまで持ち家を購入することへの躊躇感が高まっている可能性が高い。

図表 10 入社年次別給与推移（名目）¹¹

入社年次	入社後の年齢						
	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54
1980	100%	153%	224%	279%	312%	323%	319%
1985	100%	156%	203%	239%	255%	261%	
1990	100%	139%	166%	188%	198%		
1995	100%	130%	150%	166%			
2000	100%	131%	150%				
2005	100%	137%					
2010	100%						

国税庁民間給与実態統計調査（平成22年）より大垣作成

¹¹ 1980 年から 5 年ごとの全国年齢階層別平均給与より作成したもの。

IV. 持ち家を強制する住宅市場の実情

1. わが国では、「貸家」のほとんどが相続対策で建てられるアパート
 - このため、3LDK、4LDK といったファミリー住宅に住もうと思うと、持ち家を取得しかないという実情がある。

図表 11

「持ち家」の意味するところ・・・

利用関係別戸あたり床面積の推移
(着工ベース) 単位：㎡

	戸建	分譲戸建	分譲マンション	貸家	給与住宅その他
2000	140	106	92	53	70
2001	137	105	95	52	72
2002	136	105	93	50	70
2003	135	105	90	49	71
2004	134	105	89	48	67
2005	134	105	89	47	69
2006	133	106	86	46	67
2007	132	106	88	46	66
2008	130	105	84	45	64
2009	128	104	84	47	57
2010	126	103	84	50	63
2011	126	103	83	51	69
2012	125	103	82	51	70
2013	125	103	80	51	82

出所：建築着工統計調査

「持ち家」とは、
所有している家では
なく、「持ち家
並の広さとクオリ
ティーの家」とい
うことなのではな
いか？



わが国では広い家に住むには買うしかない

DIY 型長期リース

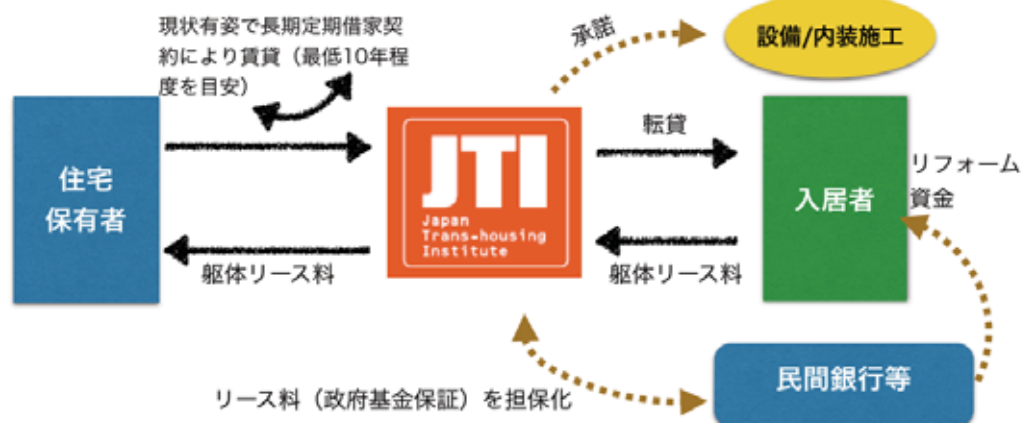
- 本来は、スケルトンが 20 年程度持つ中古住宅を長期定期借家契約で借りて、入居者が自らインフィルに投資する、DIY 型長期リースの市場が拡大することが望ましいが、現状、そうした貸手を確保することはかなり困難。
 - ✓ 後述のように、JTI が認定長期優良住宅を対象に、50 年間最低家賃を保証する「かせるストック（定額型）」制度においては、転貸運用の形態を原則として DIY 型長期リースによることとして、同種市場の拡大を企図している。
 - ✓ 当面利用の予定のない空き家等を JTI が転貸人として自ら耐震改修して定額家賃を支払う「おまかせ借上げ制度」も、DIY 型長期リースによることとしている。
 - ✓ マイホームリースは DIY 型長期リースを当然に組み込んだ仕組み。

図表 12 DIY 型長期リース

1.1 DIY型長期リース

- ・現行の耐震基準を満たす住宅を対象。
- ・10年程度以上の長期定期借家契約でJTIが借上げて、長期転貸
- ・インフィルの耐用年数と転借期間をほぼ一致させることで初期投資を借家契約期間で償却。
- ・リフォームは入居者が実施。提携ローンを提供。
- ・借地借家法に基づく中途退去リスクはJTIが吸収。転貸も10年以上の場合家賃差額は5%とする
- ・造作買取義務なし
- ・原状復帰義務なし（故意・重過失による滅失の場合を除く）
- ・JTI（オーナー）による定期点検受忍義務

既存住宅（耐震）	
DIY型長期リース	期間指定型（長期）
	家賃定額保証
	定期点検
	入居者リフォーム
提携リフォームローン	

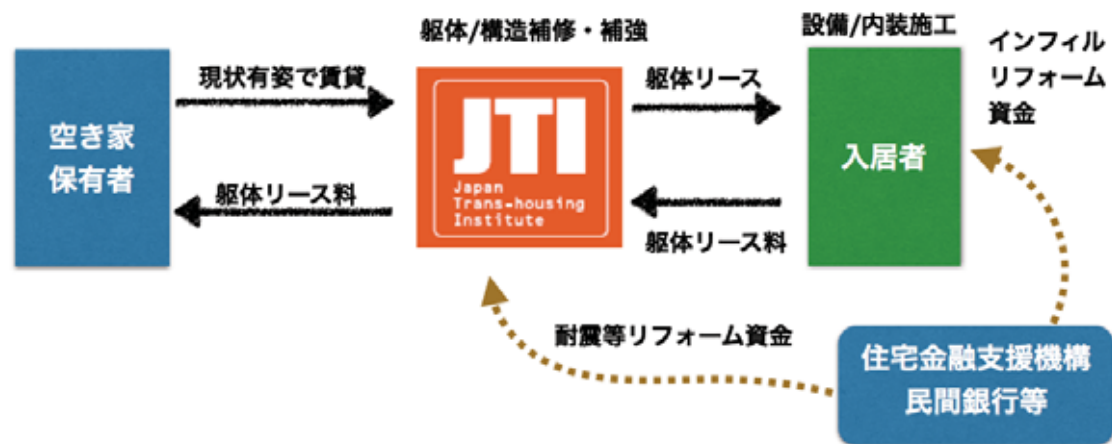


1.2 おまかせ借上げ制度 + DIY型長期リース

既存住宅（築年が2000年以前の一般戸建住宅）	
DIY型長期リース	
耐震リフォーム(JTI)	入居者リフォーム
住宅機構等からの融資	提携リフォームローン

制度利用者	空き家もしくは空き家化が予定される住宅を保有する者（年齢制限は本制度については課さない）	事ならびにJTIが必要と認める劣化補強工事を実施する。
借上げ期間	① 10年以上の期間の定期借家契約とする。 ② 10年経過後は終身もしくは期間指定型の通常制度で新規契約をすることができる。	工事内容については制度利用者の承認を得る。 工事金額は500万円を超えないものとする。
転貸借の特例	① 転貸借は借上げ期間を超えない期間のDIY型長期リースとする。 ② 転借人が中途退去した場合にはJTIの判断で3年等の定期借家契約で運用する。	借上げ家賃 入居の有無にかかわらず、定額保証家賃を支払い。
建物診断の特例	JTIにおいて、必ず耐震診断を含む建物診断を実施する。	制度利用者からの中途解約 当初10年間は中途解約は認められない。
耐震改修の特例	JTIにおいて、耐震基準値を原則として1まで引き上げる耐震改修工	造作買取請求権 期限においてJTIは耐震改修にかかる造作買取請求権を有しない。 ただし、制度利用者が、10年以内に制度利用者の事情で借上げを終了させる場合には、JTIがあらかじめ定めた残存価格表（借入れ元本残高に一致）により改修費を清算せねばならない。

おまかせ借上げ制度+DIY型長期リースの仕組み



手取り家賃の目安（反転部分は手取りが転貸家賃の半分未満となる場合）

家賃水準	積立金+管理費	修繕費控除後の手取り家賃			(参考) 現行▲15%
		20,000	30,000	40,000	
60,000	6,000	34,000	24,000	14,000	51,000
70,000	7,000	43,000	33,000	23,000	59,500
80,000	8,000	52,000	42,000	32,000	68,000
90,000	9,000	61,000	51,000	41,000	76,500
100,000	10,000	70,000	60,000	50,000	85,000
120,000	12,000	88,000	78,000	68,000	102,000
150,000	15,000	115,000	105,000	95,000	127,500

2. 空き家問題からの視点

- 相続対策や銀行の融資競争等から、本来不要な小規模アパートの建築が続くことが空き家問題を深刻化させている。

図表 13

空き家は確かに増えている

- ただし、賃貸とその他、都市部とその他では異なる動き。

		住宅総数	居住世帯のある住宅	空き家						
				総数	別荘	その他の二次的住宅	賃貸用住宅の空き家	売却用	本来の空き家	
2013年調査	全国	6,063	5,210	820	25	16	429	31	318	
	東京+千葉+神奈川+埼玉	1,787	1,573	203	4	3	131	12	53	
	愛知+静岡	510	438	69	4	1	40	2	22	
	大阪+京都+兵庫	864	739	121	1	3	67	6	44	
	小計	3,161	2,749	393	9	7	238	20	119	
	その他の県	2,902	2,461	427	17	9	191	11	199	
2008年調査	全国	5,759	4,960	757	24	17	413	35	268	
	東京+千葉+神奈川+埼玉	1,660	1,458	186	4	4	113	13	51	
	愛知+静岡	473	412	57	5	1	31	2	18	
	大阪+京都+兵庫	814	694	113	1	3	65	7	37	
	小計	2,946	2,565	356	10	8	210	22	106	
	その他の県	2,812	2,395	401	14	9	203	13	162	
5年間の変化	全国	△304	△250	△62.8	△1.1	▲1.0	△16.5	▲4.1	△80.3	
	東京+千葉+神奈川+埼玉	△128	△114	△16.9	▲0.7	▲0.3	△17.3	▲1.2	△1.8	
	愛知+静岡	△37	△25	△12.3	▲0.6	▲0.0	△9.0	△0.1	△4.0	
	大阪+京都+兵庫	△50	△44	△8.2	△0.1	▲0.3	△2.2	▲1.0	△7.3	
	小計	△215	△184	△37.3	▲1.4	▲0.6	△28.5	▲2.2	△13.1	
	その他の県	△89	△66	△25.4	△2.5	▲0.4	▲12.0	▲1.9	△37.2	

賃貸と持ち家は異なる動きをしている

- 大都市部では賃貸住宅の空き室の増加が著しい。

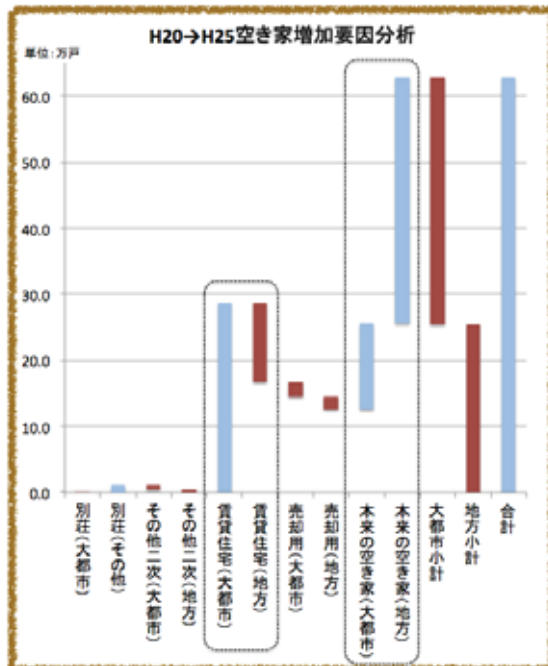
▶ 景気対策、相対策等のために需要をはるかに上回る新築アパートの供給が行われ、既存アパートがクラウドアウトされて空室率が急速に悪化しているのではないか。

▶ もしそうだとすれば、空き家対策以前の問題ではないか。

- 地方では賃貸住宅の空き室は減少しているが、持ち家の空き家化が深刻。

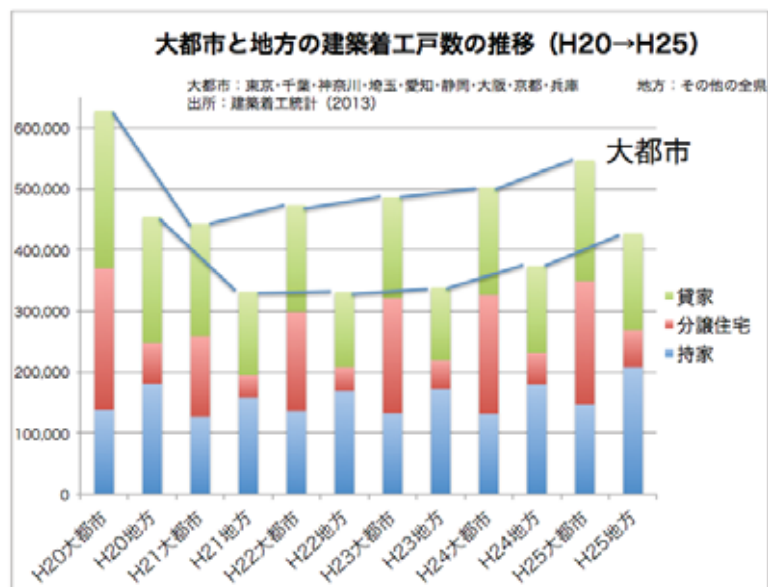
▶ 本来親世代の既存住宅を循環させるべきところ、若年層が新築住宅を購入するため、親世代の住宅が空き家化しているのではないか。

▶ もしそうだとすれば、空き家化を防止するためには、新築ではなく既存住宅を若年層が有効活用する住宅の世代循環を促進する新たな仕組みを検討する必要がある。



空き家の増大には新築住宅建築のあり方が影響している可能性

- 3大都市圏9県で残り全県を上回る貸家着工がなされている。
- 同様に先行着工が可能な分譲住宅（マンションが中心か）が大量に建築されている。



- 既存住宅を再生し、賃貸利用させることにより、住宅循環が進めば空き家問題の解決にも資する。

V. 保有リスクの増大

- 住宅を所有すれば通常の火災等に加えて、巨大災害等による損害に対するリスクを抱えることになる。巨大災害で家が滅失・損壊した場合に、住宅ローンを借りていると、住宅の修繕・再取得のために必要な追加的な借入れが既存債務があるため困難となり生活再建の深刻な障害となるという問題（狭義の二重債務問題）がある。東日本大震災を契機にこうした大規模災害のリスクが強く意識されるようになった。
- こうした保有リスクについては、個人向けに火災保険や地震保険が提供されているのみで、その保障額は多くの場合再取得コストを賄うには不十分である。さらに、二重債務問題への対応策はきわめて限られている¹²。
- これに対し、もし、持ち家と同様の居住を確保しつつも、賃貸型に仕組むことができれば、保有リスクは原則として貸主が負担することになる。もし貸主が事業主体であってそのポートフォリオが十分に分散していれば、保有リスクを効率的に吸収することが可能なる。

2. 残価保証型住宅ローンの開発

- 上記問題意識に基づいて、ライフステージごとに異なる住宅を「期間所有」することを可能とするマイホームの導入を展望し、長寿命住宅の収益還元価値を実質的に保証することを通じて住宅ローンを実質的にノンリコース化することで、住宅の世代間循環を促す「残価保証型住宅ローン」の設計／開発を行うと同時に、これをささえる、移住・住みかえ支援適合住宅（定額保証型）制度をJTIにおいて導入した。

I. プロトタイプの確定

1. 概要

- | | |
|----|---|
| 概要 | <ol style="list-style-type: none">1. 50 年程度の超長期住宅ローンと 35 年までの中長期住宅ローンを組み合わせて、退職・定年等を迎えてからの返済額を抑えた安心返済型のプランを提供。2. JTI の提供するかせるストック（定額型）制度を通じて、最長 50 年間借り上げた場合の家賃の最低金額をあらかじめ保証（最低保証家賃）。3. 最低保証家賃を超長期住宅ローンの適用金利で割り引いた現在価値と超長期住宅ローンの借入額を一致させることによって、任意の時点において、超長期住宅ローンの残高 |
|----|---|

12 大垣尚司 2013. 「将来の二重債務問題をいかに回避するかーリスク・エクスチェンジ市場の創設にむけてー」 立命館法学 349 号: 219-295 頁。

と最低保証家賃の現在価値とを一致させることにより、収益還元価値でみた住宅の残存価値（残価）を保証。

4. 中長期住宅ローンは退職・定年時期を目処に完済することにより、引退後に現役時代と同様の返済負担が残らないようにする。

2. 対象物件

- ・ JTI の発行する、かせるストック（定額）証明書の発行を受けた住宅であること。

当初条件

1. 認定長期優良住宅である新築戸建住宅。
2. 耐震基準値が現行基準値以上である既存戸建住宅。

既存戸建住宅向けの制度は、残価保証型住宅ローンによる既存住宅ローンの借換え（１）を想定。

維持管理条件

1. 証明書記載のメンテナンスプランにしたがって定期診断を受診し、その結果を JTI に報告すること。証明書に特定のサービスの記載がない場合には、築後 10 年目ならびにその後 5 年毎に建物の定期診断を受診し、事業者経由で、もしくは直接、診断結果を JTI に報告すること。
2. 定期診断の結果に基づき JTI が賃貸のために補修が必要と判断した場合は、借上げ発効までに当該補修を完了すること。

II. 借入額の算定

1. 住宅価値の構造（再論）

- ・ 住宅の価値は、土地と建物からなり、建物は構造躯体と設備内装に大別される。
- ・ 土地の価値は経年により減価しないのに対し、建物は経年により減価する。
- ・ 認定長期優良住宅であれば、構造躯体（スケルトン）は 100 年程度の耐用年数を期待することができる。
 - ✓ 構造・躯体（スケルトン）に対応する借入れについては、かせるストック（定額型）で長期保証される最低保証家賃による返済に見合わせることに合理性がある。
- ・ しかし、設備・内装については 15 年～25 年で耐用年数が尽きる。
 - ✓ 設備・内装（インフィル）に対応する借入れについては、25 年程度以内で完済することが好ましい。

図表 14

資産	調達	債務の引当て
土地	超長期ローン (50年)	土地評価額×掛け目
建物 スケルトン	中長期ローン(25年)	最低保証家賃の現在価値
インフィル	自己資金	追加的な家賃価値
		制度利用者リスク

2. 残価（住宅の収益還元価値）の考え方

- 大手住宅メーカーが実施している既存住宅の評価の考え方と対比して、住宅の収益還元価値をどのように考えるべきかについての枠組みを検討し、図表 15 のように整理した。

図表 15 具体的な物件による残価（家賃収益価値）の試算

4-●●号地 北側道路物件

土地	185.33 ㎡	①建物本体	21,316,000円(税抜き)
建物	119.08 ㎡	②付帯設備・付帯工事	3,635,593円(税抜き)
取得価格	49,800,000 円	③外構費	2,150,000円(税抜き)
土地	20,000,000 円	④エアコン費	265,000円(税抜き)
建物・付帯費	29,800,000	⑤カーテン費	226,000円(税抜き)
建物	21,316,000 円		
付帯費	8,484,000		
築後	20 年		

スムストックによる想定価格（使用価値）

土地	20,000,000 円
スケルトン	60% 12,789,600
償却期間	50 年
残存価格	7,673,760 円
インフィル	40% 8,526,400
償却期間	15 年
残存価格	0 円
建物合計	7,673,760 円
合計金額	27,673,760 円

スムストックの評価は、購入者が購入した住宅に住むことを前提に建物を評価する（使用価値の評価）。

かせるストックの評価は、所有者もしくはその時点における購入者が購入した住宅をマイホーム借上げ制度で運用する場合の家賃の現在価値（使用価値の評価）。

かせるストックによる収益還元価値（使用価値）

土地	20,000,000 円
最低保証家賃	32,353 円
保証期間	50 年
割引率	3%
最低保証残存収益価値	7,673,760 円
合計金額	27,673,760 円

約3万円以上の最低家賃保証が可能な地域であればスムストック査定並の利用価値が期待可能。

3. 提案ツールの開発

- 以上の考え方に従い、新築物件向けの提案ツールのプロトタイプ（図表 16）ならびに、既存物件向けの安心借換プランのプロトタイプを作成した。

図表 16 新築物件にかかる残価設定ローンの提案資料例

残価設定ローンご提案資料

ファイナンスプラン①

・一般の住宅ローンによるファイナンスプランです。

金利	1.90%	年	返済完了年齢	75 歳
期間	35	年	返済完了年齢	75 歳
月返済額	102,575 円	総返済額	43,081,664 円	

ファイナンスプラン② 残価設定型ローン

・想定引退年齢以降の返済額合計が、かせるストック最低保証家賃の合計額とすることにより老後の返済負担への不安を除いた残価設定型プランです。

1) 増額返済部分		フラット 20		2) 残価設定部分		フラット 50	
月返済額	83,275 円	月返済額	45,000 円	月返済額	45,000 円	月返済額	45,000 円
期間	20 年	期間	40 年	期間	40 年	期間	40 年
金利	1.60%	金利	2.20%	金利	2.20%	金利	2.20%
借入元本	17,094,000 円	借入元本	14,356,000 円	借入元本	14,356,000 円	借入元本	14,356,000 円

月返済額	40 歳～ 60 歳	月返済額	128,275 円
60 歳～ 80 歳	60 歳～ 80 歳	45,000 円	45,000 円
		総返済額	41,585,957 円

マイホーム借上げ制度を利用した場合の最低保証家賃

※ 70 歳以降は借上げ家賃で返済する場合の総返済額

残価	60 歳～ 80 歳における最低保証家賃の合計	10,800,000 円
保証	60 歳～ 80 歳における要返済額合計	10,800,000 円

マイホームの計画				
所在地	敷地面積	185.33 ㎡(56.16 坪)	建物延床面積	119.08 ㎡(36.08 坪)
物件価格	敷地価格	41,450,000 円	建物価格	11,000,000 円
付帯費	諸経費	21,316,000 円	建物価格	8,484,000 円
		650,000 円		

資金計画	
自己資金	10,000,000 円(24%)
住宅融資	31,450,000 円

かせるストック最低保証家賃	
築後50年間	45,000 円/月
ハウジングライフプラン	
取得時のご年齢	40 歳
想定引退年齢	60 歳
想定住みかえ年齢	70 歳
最終返済年齢	80 歳

III. 住宅金融支援機構のフラット 35 等を活用した仕組み

概要	超長期ローンとしてフラット 50、中長期ローンとしてフラット 35 もしくは 20 を利用する。 超長期ローンが 35 年以下となる場合は、フラット 35 とフラット 20 の組合せを利用する。
実績	協議会参加モーゲージバンクが商品化した。

IV. 民間金融機関による取組み

- 協議会参加銀行（地方銀行）が導入を決定している。以下は、導入される商品の内容ではなく、検討のためのたたき台である。

1. 共通

概要	超長期ローンとして家賃返済型リバースモーゲージを用い、中長期ローンとして通常の住宅ローンを用いる。 超長期ローンを固定金利とする場合には、フラット 50 との併用を検討する。
対象住宅	上記条件を満たす新築住宅のほか、中古住宅（将来の住みかえ等を想定した借換え対応を想定）も対象とする。
申込時年齢	20 歳以上。借入れ年齢について上限は設けない。
連帯保証人	不要
担保	1. 住宅・土地に対する第一順位抵当権 2. かせるストック（定額型）証明書に基づいて、JTI との間で借上げ契約を締結した場合に発生する将来家賃に対する質権もしくは譲渡担保。
対抗要件	1 については不動産登記、2 については譲渡特例法に基づく将来債権譲渡登記もしくは JTI（第三債務者）の事前承諾またはその両方。
振込口座指定	JTI による借上げ開始後の家賃受取口座を貸主銀行に開設した口座とすること。
返済方法	1. 順次返済方式 2. 按分返済方式 次節参照。

2. 超長期ローン（残価保証口）

借入額	かせるストック（定額型）の最低保証家賃金額を月返済額として逆算した借入れ元本以内を目安とする。
-----	---

- | | |
|----------|--|
| 完済時年齢の制限 | 1. 制限は設けない（家賃返済のため。リバースモーゲジと同じ扱いとする）。 |
| | 2. 80 歳まで |
| 金利 | 1. 固定金利 |
| | 2. 変動金利（金利の変更は通常の 5%ルールで運用し、これを超える場合には融資期間の伸縮で調整する。） |

3. 中長期ローン（引退前完済口）

- | | |
|-------------|---|
| 借入額 | かせるストック（定額型）の最低保証家賃金額を月返済額として逆算した借入れ元本以内を目安とする。 |
| 完済時年齢の目安 | 借入時のカウンセリングで設定する希望引退年齢に合致させる。典型的には、定年時（60 歳）もしくは延長定年時（65 歳）、または、移住・住みかえの目標年齢。 |
| その他 | |
| 総返済比率の計算の特例 | 総返済額から、かせるストック（定額型）の最低保証家賃金額を控除して計算する。 |
| 金銭消費貸借契約 | 2 口をひとつの契約書で対応する。 |
| システム対応 | 2 口対応ができないときは、2 つの住宅ローンとして入力して契約番号の採番等により名寄せが容易に実施できるように工夫する。 |

V. 按分返済方式 vs. 順次返済方式

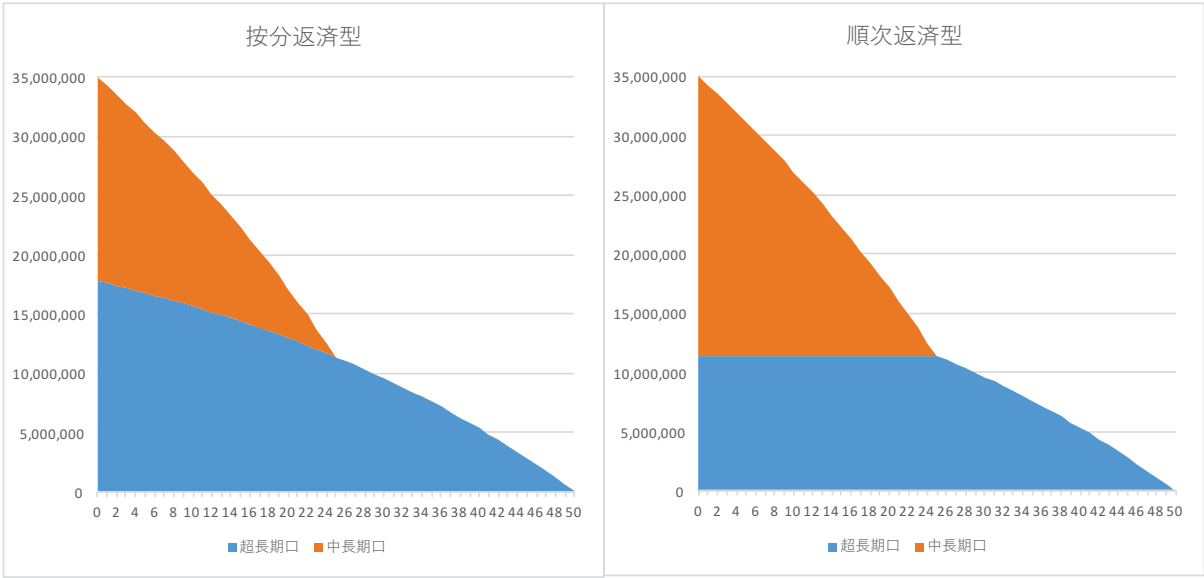
1. 按分返済方式

- ここまでの導入例では、既存の住宅ローン商品を組み合わせる方式によっているため、残価保証部分に見合う超長期口と早期完済部分に見合う中長期口の両方について残高比例で元本を返済する按分返済方式を想定している。

2. 順次返済方式

- このほかに、理論的には当初元本返済を早期完済部分にのみ充当し、その間残価保証部分の残高は維持する順次返済方式も考えられる（図表 17）。

図表 17 按分返済型 vs. 順次返済型



3. 両者の比較

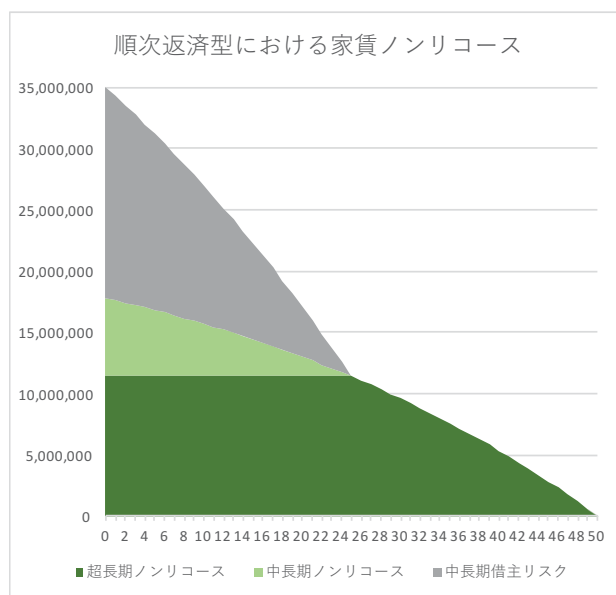
中長期口のほうが金利が低いため、順次返済方式のほうが、当初返済額合計が若干少なくなるメリットがある。

図表 18

住宅の概要				
土地		15,000,000		
建物		30,000,000		
		スケルトン	18,000,000	
		インフィル	12,000,000	
最低保証家賃		50,000		
借入条件				
自己資金		10,000,000		
借入額		35,000,000		
金利	期間50年	2.30%		
	期間25年	2.00%		
借入れオプション				
按分返済型		超長期口	中長期口	合計
借入金額		17,817,770	17,182,230	35,000,000
月返済額	当初25年	50,000	72,828	122,828
	25年目以降	50,000	0	50,000
順次返済型		超長期口	中長期口	合計
借入金額		11,399,618	23,600,382	35,000,000
月返済額	当初25年	21,849	100,031	121,881
	25年目以降	50,000	0	50,000

4. 家賃ノンリコース部分の意味

- ・ 順次返済方式をとった場合、ちょうど按分返済型の超長期口の金額に見合う部分までが家賃ノンリコースとなる。ただし、実際の家賃は最低保証家賃よりはかなり大きな金額となるので、事実上はより大きな金額を家賃で返済することができる。

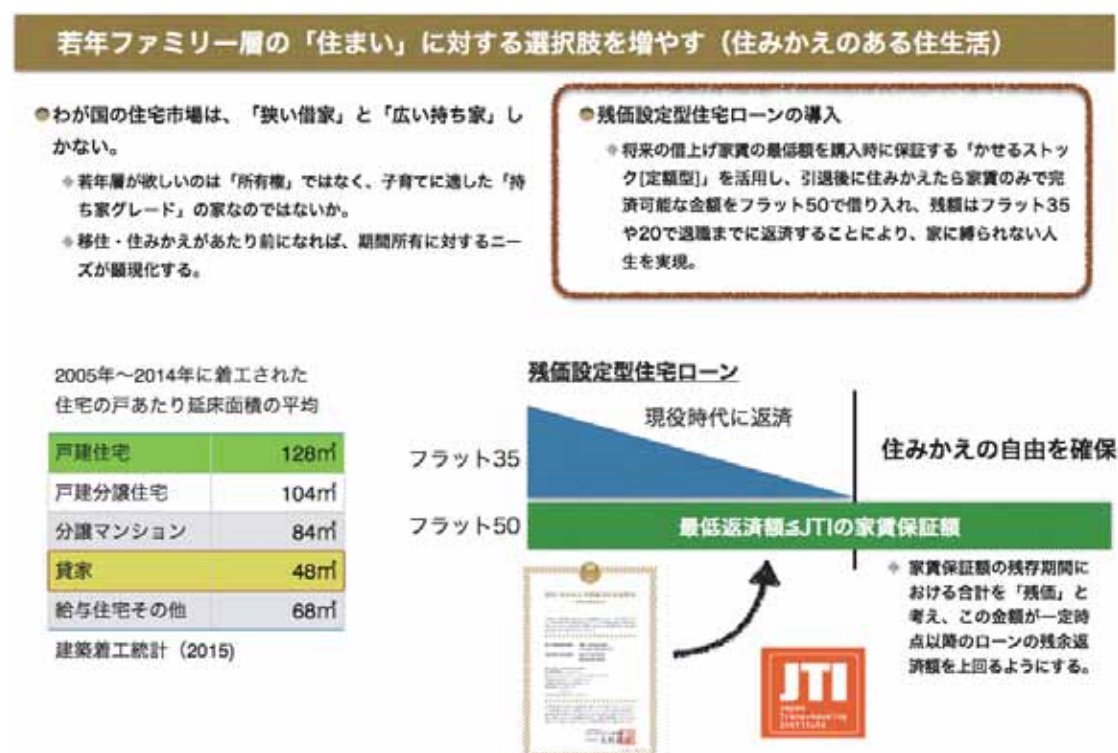


VI. 金融から見た残価保証型住宅ローンの活用

1. 新築住宅の差別化

- ・ ライフステージに併せて、定年後も安心な住宅ローンを提案することにより、単純な金利競争から脱却して、差別化を図ることが可能となる。

図表 19



2. 信用リスク管理の複線化

- ・ 現在の住宅ローンは貸倒時に担保住宅の換価価値のみを引当てとしている。

- また、返済困難が予想される場合に、担保住宅を賃貸することにより家賃で返済しようとする、原則として資金使途違反となるため、債務者が躊躇し、いたずらに延滞を発生させることになっている。
- これに対し、残価保証型住宅ローンはいつでもJTIに借り上げてもらえることが明確であり、その場合には、少なくとも最低保証家賃が期待でき、さらに金融機関はこれをあらかじめ譲渡担保で抑えている。これにより債務者は、延滞等に対処が難しくなる前に、自主的に家賃で返済する等の対応をとることができ、金融機関側も住宅ローンの不良債権化を回避することができる。
- さらに、将来的には、返済額全額を家賃で保全することが理論的に可能である。

3. 顧客リテンションの強化

- 残価保証型住宅ローンにより顧客を、住宅取得フェーズ、移住・住みかえフェーズ、住宅の資産活用フェーズと一貫して取り込むことが可能となる。
- ゼロ金利、マイナス金利時代において、月に数万円の最低保証家賃以上の安定収益をマイホームから得ることができることは、他ではありえない魅力的な投資機会となる。

4. 借換えを通じた移住・住みかえ支援

- 地域金融機関等が自治体等と共同で、現役時代に購入した住宅を有効活用して移住・住みかえをすることを支援する場合に、首都圏や大都市圏において[既存の住宅の借換えを誘導することを通じて、早い段階から顧客を取り込むことが可能となる。
- 図表 20

マイホームを活用して、移住・住みかえをお金の面から支援・・・

●マイホーム借上げ制度

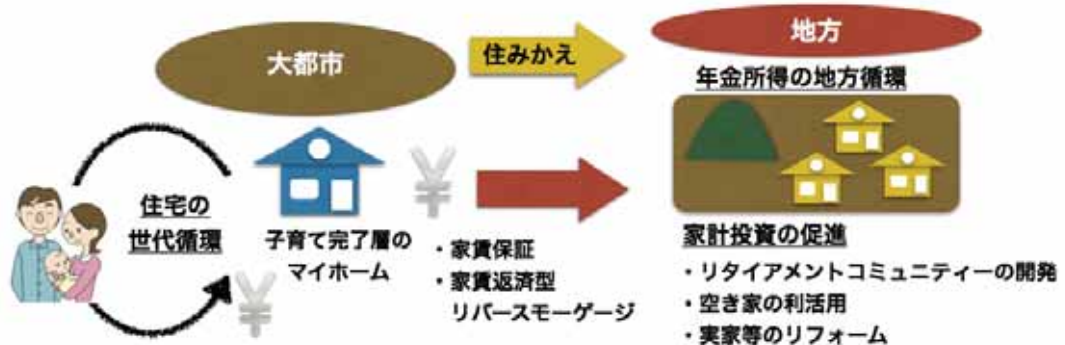
- ◆マイホームを借上げて終身で空き家保証（実績853件、2015年9月末までの正味家賃累積支払額32億円、平成25年度7.1億円）。利用は加速。
- ◆家賃は国の基金（5億円）で保証（数理モデルも併用した厳格なリスク管理により99.97%以上の確率で受益者負担のみで運営可能）
- ◆JTIの運営経費は補助金に依存せず企業協賛と受益者負担のみで独立採算を達成。

●最低家賃保証制度（住宅年金）

- ◆耐震性を現行基準値（2000年）以上として定期メンテナンスをするなら、最長35年間最低保証家賃額を設定（住宅年金）

●おまかせ借上げ制度

- ◆高齢で自ら賃貸のためのリフォームをすることが難しい場合には、10年超の借上げを前提に、JTIが代わって実施して転賃家賃で改修し、利用者には地域により3万円～7万円程度の定額家賃を支払う。



5. 借換えを通じた引退後の安心の提供

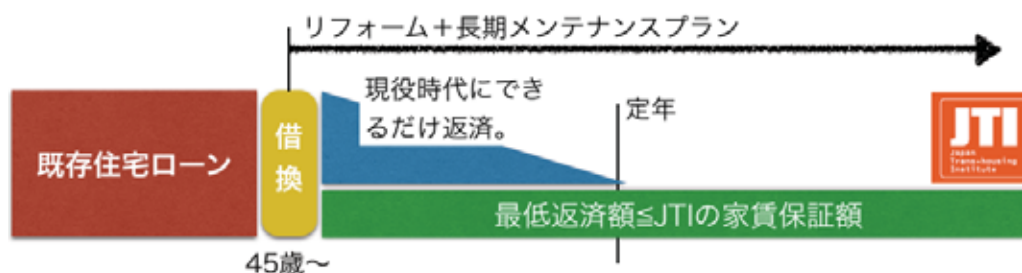
a. 借換え対応の必要性（再論）

- わが国の住宅ローンの典型的な貸付期間が 35 年となったのは、2000 年前後である。たとえば、住宅公庫から借り入れた者の平均年齢は 40 歳前後であるので（図表 7） まだ誰も退職年齢に達していない。しかし、今後 5 年から 10 年の間に 1000 万人前後の債務者が退職年齢に達すると考えられる（図表 8）。
 - ✓ 残価保証型住宅ローンにより、既存の住宅ローンを借り換えることにより、退職後の返済負担を軽減することが可能になる。
 - ✓ 国による地方創生の働きかけにより、多くの自治体が地方移住を呼びかけている。東京その他の大都市在住の者が移住・住みかえを考える場合、住宅ローンの返済負担の残ったマイホームが障害になる。
 - ✓ 残価保証型住宅ローンにより、既存の住宅ローンを借り換えることにより、退職後に移住・住みかえれば、住宅ローンの負担から解放される上、借上げ家賃と最低保証家賃の差額が追加的な現金収入となる。

図表 21

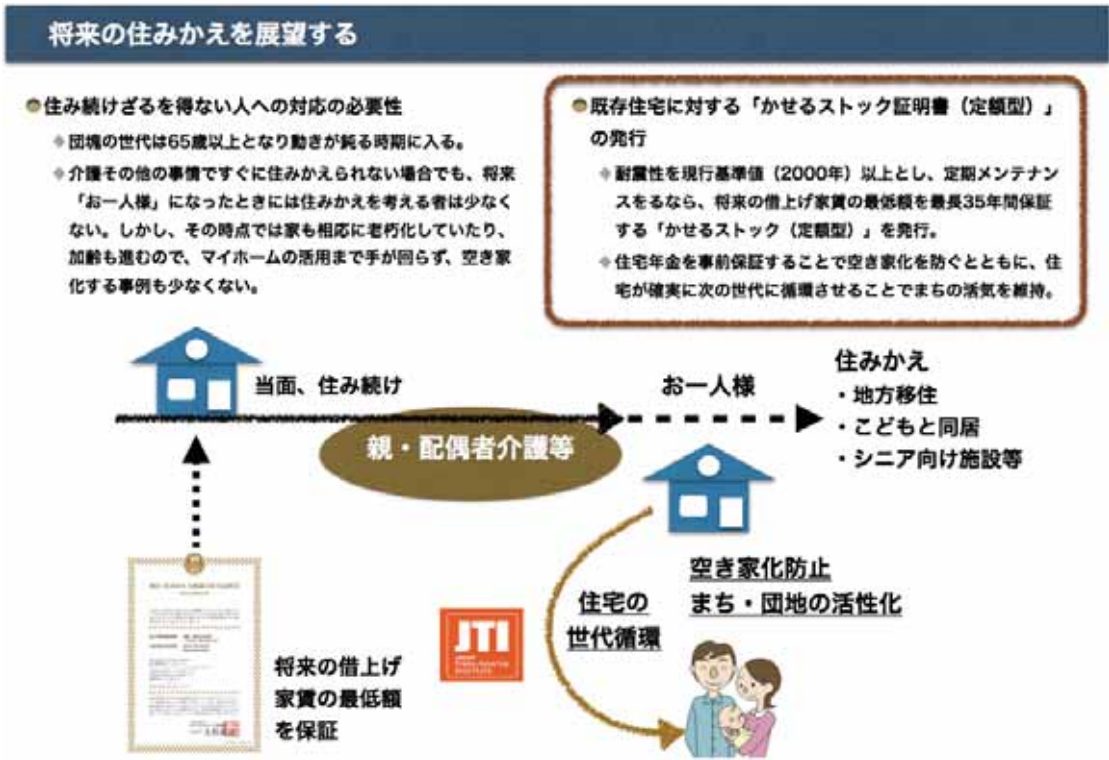
- 定年を機に地方や遠郊外への住みかえを希望する者が、35年住宅ローンの返済を退職後・役職定年後に継続する負担を回避したいニーズに応える。

1. 定年前（45歳～60歳）にリタイアメントプランを提供。自治体と協力して住みかえ先をじっくり探す。
2. 現在のマイホームについての長期メンテナンスプランと早前のリフォーム締結を条件に、現在の住宅ローンの借換資金を含めたリバースモーゲージを貸付。
3. 移住・住みかえ支援適合住宅（定額型）により将来の最低月返済額を固定。
4. 現役時代にできるかぎり多くの額を返済し、定年時の残債務についてはリバースモーゲージの特徴を活かして無理のない金額で返済。
5. 住みかえ後はJTIからの最低保証家賃で返済（事実上ノンリコース化）。



- 2000 年以降の住宅は原則として現在の耐震基準を満たしていることから、定期点検と継続的な補修さえすれば、かせるストック証明書（定額型）を発行してもらうことが可能である。
 - ✓ 借換えをきっかけとして、住宅事業者が早めのリフォームを提案したり、延長保証制度の働きかけをすることで、住宅への再投資を促しつつ将来の安心を提供することができる。

図表 22



3. マイホームリースの実現に向けた課題整理

- ・ 「残価保証型住宅ローン」と並行して、「100 年住宅」をより合理的に世代間循環させる仕組みとして、スケルトンとインフィルの保有構造を分離するマイホームリースの仕組みを検討した。
- ・ 図表 23 マイホームリースの仕組み

	種類	資金調達の方式	スケルトンの所有者
マイホームリース	賃借型（真正リース）	保有主体調達方式	住宅保有主体
		債務引受方式	
	所有型（実質リース）	残価保証型住宅ローン	ユーザー

I. 考え方

図表 24

再論：家を買うとはどういう行為だったのか

- 100年住宅といっても、保つのは構造・躯体（スケルトン）のみ。
- 住む者にとってより重要な内装・設備（インフィル）の耐用年数は15年～25年。
- それなら、スケルトンは賃借（レンタル）してインフィルのみ所有する「持ち家」の形態があってよいのではないか。
- この場合、インフィルは「所有」しても、耐用年数に等しい期間、取得価額＋金利相当の賃料で「リース」しても同じ。

**期間所有＝(土地＋スケルトン)のレンタル
＋インフィルのリース**

マイホームリースという発想

1. 持ち家グレードの躯体を公的主体が保有・借り上げて賃貸(複数世代利用)
2. 入居者は持ち家グレードの内装・設備を自ら施行して経済耐用年数で償却(ファイナンスリース)
3. 中途解約は許すが造作買取権は放棄させる
4. 新築対象については期限に買取オプションを提供

マイホームリースに関する受容度アンケート(n=1333)H23JTI実施

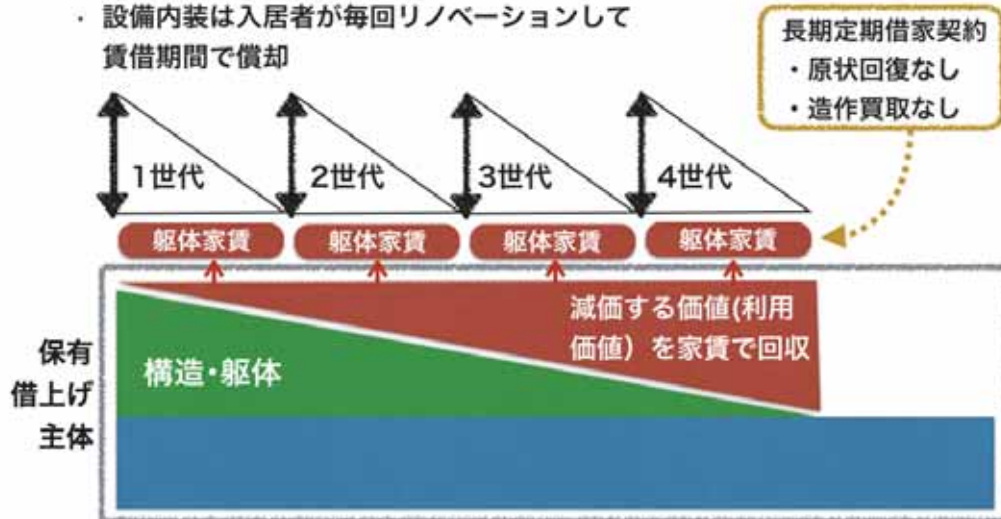
新築住宅を買うときに、持ち方のオプションとしてそういうやり方もあると言われればそれもよいかなと思うのではないかな。	政府や公的機関がそういう仕組みをちゃんと保証してくれるなら、持ち家と借家の中間形態ということで十分な魅力を感じる。	どうせ25年たつて定年になれば別の場所で暮らす可能性が高いから、便利な場所に安めのコストで住めて、内装は自分の自由になるなら理想的だ。	何だか複雑でよくわからないので、結局新築住宅を買うか、借家住まいをすることになると思う。	多少不便でも郊外に新築を買って所有するほうがよい。	その他
20%	32%	19%	12%	13%	3%
71%			29%		



新築マイホームリースの構造

・物の経済耐用年数>>実際の利用年数 場合には、リース化して利用期間ごとの「期間所有化」することに合理性。

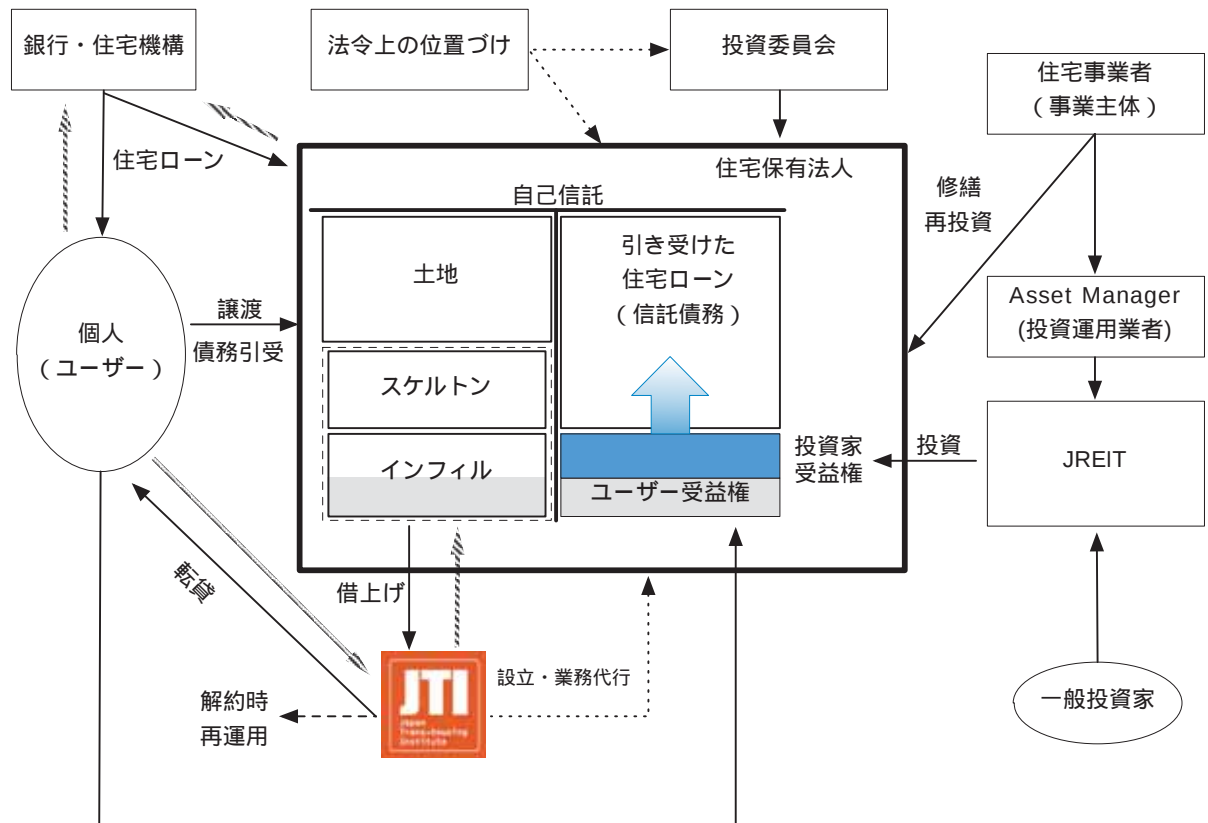
- ・ 構造躯体は10年～25年の長期で賃借。
- ・ 設備内装は入居者が毎回リノベーションして賃借期間で償却



II. 仕組み概要

- ・ 仕組みの概要は、図表 25 のとおりである。

図表 25



1. 住宅の取得

住宅事業者の営業形態	住宅メーカーや工務店は従来通りの営業形態で注文住宅や分譲住宅を販売。ユーザーは自分なりの仕様で内装・設備を選択。
住宅の取得	ユーザー（住宅の実質的な購入者）は、土地と住宅を取得。
借入れ・リースの選択	ユーザーは購入資金のファイナンスを住宅ローンで行うか、マイホームリースによるか選択。
残価保証型住宅ローン	ユーザーは金融機関から、残価保証型住宅ローンと同様の2階建て型の住宅ローンを借入れ。 超長期口の期間は50年とする。 中長期口の期間はリース期間に一致させる（20年～25年を目安とする）。リース期間はインフィルの経済耐用年数に略一致させる。
抵当権の設定	金融機関は、住宅・土地に抵当権を設定。
かせるストック（定額型）	ユーザーは同時に住宅について、JTIから、かせるストック証明書（定額型）を発行してもらう。
最低保証家賃の設定	最低保証家賃の設定は、原則として残価保証型住宅ローンの超長期口の返済額に一致させる。
住宅の評価とローンの内訳	借入れにあたっては、住宅をスケルトン部分とインフィル部分に分離して評価し、土地部分とスケルトン部分の評価額は原則として50年の超長期口で見合わせ、インフィル部分は自己資金と中長期口で見合わせる。

2. セールリースバック①

住宅保有法人の設立	JTIがスポンサーとなり住宅保有法人を設立。 形態は株式会社もしくは合同会社とする。 住宅保有法人は、特別法等で位置づけを付与し、公的な監視の下に置くと同時に、他業を禁ずる。
JTIへの業務委託	住宅保有法人は、マイホームリースにかかる業務一切をJTIに委託する。
住宅と土地の移転	ユーザーは住宅保有法人に土地と住宅の権原を移転する。

3. 自己信託の設定

自己信託の設定	住宅保有法人は譲り受けた土地と住宅を信託財産とし、自らを受託者とする自己信託を設定し、信託登記を経由する。
免責的債務引受	住宅保有法人は自己信託において、ユーザーの住宅ローンのうち超長期口を免責的に債務引受けする。 中長期口については債務引き受けしない。
責任財産限定特約	免責的債務引受にあたっては、金融機関と住宅保有法人は債務の返済の引当てとなる責任財産を信託財産に限定する特約を締結する。
受益権の設定	住宅保有法人は、信託財産の価額から引き受けた住宅ローン債務の金額を除いた部分に見合う受益権をユーザー受益権とし、残額は自分自身が受益者となる（設定者受益権）。
ユーザー受益権に対する付保	金融機関は中長期口の保全のためにユーザー受益権に対して質権または譲渡担保を設定する。

4. セールリースバック②

マイホーム借上げ	JTI は住宅保有法人から信託財産を借上げ。 家賃は最低保証家賃と同額とする。
借上げ家賃に対する担保設定	超長期口の債権者である金融機関は住宅保有法人の有するマイホーム借上げ制度にかかる将来家賃に譲渡担保を設定する。
直接払いの特約	JTI は上記譲渡担保設定を承諾し、金融機関に対して直接家賃を支払うこととする。
ユーザーに対する転貸	JTI は借り上げた信託財産をユーザーに転貸する。 転貸契約は中長期ローンの期限までの定期借家契約とする。 リース料は、5%を控除した金額が最低保証家賃と等しくなるように設定する。
リース料の考え方	ユーザーは賃借料として住宅保有法人の返済負担、メンテナンス負担、固定資産税等の租税負担、火災保険等、保有コストとほぼ同じ金額を支払い、これと中長期口の返済を合わせた金額が、実質的なリース料となる。
空き家空き室積立て	JTI は借上げにかかる家賃差額（5%相当）を空き家空き室積立金として積み立てる。

5. リース料の支払・ローン返済

リース料の支払い	ユーザーは JTI に対してリース料を支払い。 JTI は家賃差額（5%相当）を控除した金額を住宅保有法人に支払。
相殺の特約	JTI と金融機関、ユーザー、住宅保有法人は 4 者間で以下の 2 点を合意する。 住宅保有法人が金融機関に支払うべき超長期口のローン返済債務の支払のために、JTI に有する借上げ家賃請求権をあらかじめ譲渡する。 金融機関または JTI がユーザーに対する通知をなすまでは、金融機関が JTI がユーザーから受け取るべきリース料を引き落として収受し、で譲り受けた借上げ家賃請求権と相殺した上で、残額である 5%の家賃差額分をとりまとめて JTI に支払う。
中長期口のローン返済	ユーザーは自ら金融機関に対して中長期口にかかるローン返済を行う。

6. 中途解約

ユーザー	借地借家法に基づき、やむを得ない場合はユーザーは JTI との転貸借契約を解約することができる。
造作買取請求権の放棄	ユーザーはあらかじめ造作買取請求権を放棄する。この結果、ユーザーは引き続き中長期口のローン返済債務を負担することになる。
抵当権の実行	金融機関は中長期口の保全のために必要と認めるときは抵当権を実行する。この場合、リース契約を継続することができなくなるため、その時点でリース契約は終了する。 この場合、責任財産限定特約に基づき住宅保有法人は信託財産にかかる抵当権実行で返済できなかった金額については責任を負担しない。
再運用	金融機関が抵当権を実行しないときは、JTI は対象住宅を再運用し、金融機関に対してリース料の直接支払いを継続する。

7. 定期点検と補修

定期点検と補修	かせるストック（定額型）の定めに基づいて、ユーザーは対象住宅について JTI が指定する定期点検を受検せねばならず、点検結果に基づいて JTI が必要と認める補修を実施せねばならない。
---------	--

住宅事業者は上記点検を責任を持って実施する。

8. リスク対応

火災保険等

火災保険は住宅保有法人において一括して購入することによりコストの引き下げを行い、リース料に反映させる。万が一火災等で対象物件が滅失・毀損した場合にはユーザーはリース契約を解約し、それ以降のリース料の支払いを免れることができることとする。

巨大災害リスク等への対応

巨大災害リスク等リース契約当事者の責めに帰すべき事由でない事由により対象住宅が滅失・毀損して継続居住が困難となった場合にはリース契約は終了しユーザーはその後のリース料の支払いを免れる。

住宅保有法人はこれにより生ずるリスクを事業者の出資金からなる資本金で吸収するか、企業向け地震保険や代替的保険商品（alternative risk transfer）を仕組むことによりカバーする。

ユーザーの死亡等への対応

ユーザーの死亡、もしくは、リース料の支払が困難となるような障害・疾病の場合には、期限まで、あるいは回復までのリース料を免除する特約をリース契約に盛り込んだ上で、そうした特約を設けることにより住宅保有法人が保有することになるリスクを保険会社に対して保険契約やデリバティブ契約の形態で移転する。移転にかかるコストはリース料に上乗せする¹³。

9. リース期限の到来

買取オプション

旧ユーザーはリース期限までの任意の時期において、住宅保有法人から超長期ローンを実質的に債務引き受けして信託財産の全てを譲り受けることができる。この場合、信託は終了する。

再リース

リース期限までにユーザーが買取オプションを行使せずに退去する場合には、住宅保有法人は住宅事業者に委託してスケルトンを中心とした再投資を行い、住宅事業者は住宅保有法人のために再リースの締結を媒介する。

新ユーザーによるインフィル再投資

再リースにあたり、新ユーザーは自己の希望する仕様で住宅事業者に対してインフィルの改修を発注し、その資金を自己負担する。

¹³ 住宅ローンにかかる団体信用生命保険の場合保険価額がローンの元本残高となるのに対し、マイホームリースの場合、移転すべきリスクの価額は残存リース料の現在価値ですむことからリスク移転にかかるコストを抑制することができる。

ユーザー受益権	住宅保有法人は、上記インフィル再投資の価額に見合う受益権を新ユーザーに取得させる。
インフィルローン	金融機関はユーザー受益権を担保にインフィル改修にかかる資金を対象とする住宅ローンを提供する。

10. REIT の組成

ポートフォリオの累積	住宅保有法人がそれぞれのユーザーと自己信託を設定することによって、受益権が相応の規模累積してきたら、これを資産とする不動産投資信託を組成することを検討する。
REIT による自己信託への投資	REIT は自己信託に追加投資する。
投資金額	REIT による投資金額はその時点における超長期口ローンの残高に一致させる。
住宅保有法人による既存債務の返済	REIT からの払込金でその時点における超長期口ローンを全額返済し、設定者受益権を消滅させて REIT 受益権とする。
REIT 持分	以上により、REIT 持分は多数の REIT 受益権（実質的には信託財産たる土地・住宅）を表章する証券となる。
アセットマネジャーの設立	マイホームリースに関与する住宅事業者や金融機関等が共同出資で住宅保有法人がスポンサーとなって組成する不動産投資信託の運用にあたる投資運用業者となる会社を設立する。
REIT 持分の上場	REIT 持分は証券取引所への上場を展望する。×

III. 土地の取扱い

- ・ 住宅保有法人にセールリースバックする対象については、住宅のみとするか、土地を含めるかで仕組みが大きく異なる。
1. 借地権の場合
 - ・ まず、土地権原が借地権の場合には、地代が明確に設定されているので、住宅ならびに借地権を住宅保有法人に移転するか、最初から住宅保有法人が地主との間で借地人となることで大きな問題はない。
 2. 所有権の場合
 - ・ 土地権原が所有権の場合（制度利用者が土地所有者である場合）には、住宅のみを移転し、土地は制度利用者に留め置く仕組みのほうが一見すっきりするが、この場合、住宅保有法人が制度利用者に対して地代を支払うことになるため、地代

の設定という難しい問題が生じ、実務的な困難度が高い。また、再リースを行う場合の制度利用者の位置づけも難しい。土地について借入金がある場合に、土地所有者と住宅所有者が異なることを金融機関が嫌うという問題もある。

- そこで、住宅保有法人には、住宅と土地の双方の所有権を移転し、取得価額が住宅ローンの金額を超える金額について、受益権を保有するかたちとする。

IV. 対象住宅

基本的な条件	残価保証型ローンと基本的には同じ。
種類	1. 家族向け住宅 2. リタイアメント住宅 リースとするニーズは家族住宅に加えて、シニア期のリタイアメントコミュニティー等に大きいのではないか。
追加的な条件	1. 再生可能性 スケルトンとインフィルを明確に区分でき、インフィル部分を補修・再投資することにより、スケルトンの経済的耐用年数にわたり、繰り返し再生させることができること。 2. 変更柔軟性 インフィルの再生にあたり、居住者の意向にそって柔軟に間取りや設備／内装等を変更することができること。 3. 外観標準性 構造が標準的で居住者が変更しても違和感なく住み続けることができるものであること。 4. 技術標準性 使用されている技術が標準的なものであり、当初施工者以外の事業者が引き継いで維持管理をすることができること。

V. 住宅保有法人

法的形態	株式会社ないし合同会社を想定。 REIT とは分離する。
スポンサー	JTI とする。 事業主体ごとに設立することも考えられるが、リスク分散の観点からできるだけ大きなポートフォリオが構築できるよう、半公的主体として収支相等で運営することが望ましい。
規制	以下のような観点から政府による何らかの規制（登録・届出制等）を検討することが望ましい。 1) 住宅政策に適合した住宅を保有することによる質的誘導

	2) 消費者保護
	3) 住宅金融支援機構等からの公的金融の供与
	4) 空き家活用・中古住宅流通促進等公的事業の実施
税制上の配慮	セールリースバックにかかる登記費用等が二重にかからないような配慮をすることでユーザーの負担を軽減する。
出資	JTI 等が公的資金により普通出資を行って設立。
運営	原則として SPC 型とし、JTI もしくは取扱金融機関が業務代行する。

VI. 自己信託の活用

1. 必要性

- ユーザーは住宅のうちインフィル部分については実質的に所有権を留保した上で、この部分の取得資金を自己資金や住宅ローン（中長期口）で調達する必要がある。しかし、インフィルは住宅に附合し、独立した所有権の客体とはならない。
- そこで、土地・住宅を信託財産とする信託を設定し、ユーザーの持分に相当する部分を表章する受益権をユーザーに取得させることとする。
- ただし、これを信託銀行や信託会社を受託者とする他者信託で仕組むと煩瑣な事務や信託報酬等が発生する一方、信託は上記のような権利の切り分けの機能以上のものを有していない。
- そこで、住宅保有法人自身が受託者となる自己信託とする（信託法 3 条 3 号）。

信託法

（定義）

第二条 この法律において「信託」とは、次条各号に掲げる方法のいずれかにより、特定の者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く。同条において同じ。）に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいう。

2 この法律において「信託行為」とは、次の各号に掲げる信託の区分に応じ、当該各号に定めるものをいう。

三 次条第三号に掲げる方法による信託 同号の書面又は電磁的記録（同号に規定する電磁的記録をいう。）によってする意思表示

（信託の方法）

第三条 信託は、次に掲げる方法のいずれかによってする。

三 特定の者が一定の目的に従い自己の有する一定の財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為を自らすべき旨の意思表示を公正証書その他の書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）で当該目的、当該財産の特定に必要な事項その他の法務省令で定める事項を記載し又は記録したものによってする方法

（信託の効力の発生）

第四条 3 前条第三号に掲げる方法によってされる信託は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定めるものによってその効力を生ずる。

一 公正証書又は公証人の認証を受けた書面若しくは電磁的記録（以下この号及び次号において「公正証書等」と総称する。）によってされる場合 当該公正証書等の作成

二 公正証書等以外の書面又は電磁的記録によってされる場合 受益者となるべき者として指定された第三者（当該第三者が二人以上ある場合にあっては、その一人）に対する確定日付のある証書による当該信託がされた旨及びその内容の通知

信託業法

（信託法第三条第三号に掲げる方法によってする信託についての特例）

第五十条の二 信託法第三条第三号に掲げる方法によって信託をしようとする者は、当該信託の受益権を多数の者（政令で定める人数以上の者をいう。第十項において同じ。）が取得することができる場合として政令で定める場合には、内閣総理大臣の登録を受けなければならない。ただし、当該信託の受益者の保護のため支障を生ずることがないと認められる場合として政令で定める場合は、この限りでない。

2. 条件たたき台

設定方式 自己信託（信託3条3号、信託規則3条）

要式

1. 公正証書
2. ユーザーに対する確定日付ある通知書

設定者（委託者兼受託者） 住宅保有法人

信託財産

1. 対象住宅の土地にかかる権原（所有権もしくは借地権）
2. 対象住宅の建物（以下、1，2を併せて「対象住宅」）
3. JTIの発行する、かせるストック証明書（定額型）に基づく諸権利

設定時に引き受ける信託財産責任負担債務 ユーザーが金融機関から借り入れた残価保証型住宅ローンの超長期口を設定日に免責的に債務引受けする。

信託の公示ならびに分別管理の方法 信託の登記による。

信託目的

1. 対象住宅をJTIに対して長期定期借家契約により賃貸して運用すること。
2. 対象住宅の保全・管理、認定長期優良住宅にかかる修繕計画に基づく点検・修繕の実施。
3. 対象住宅にかかる2の範囲を超える大規模な修繕の実施、もしくは、1の賃借人、転借人による同様の修繕にかかる承認・管理。
4. 上記にかかる収益から信託財産責任負担債務を負担した後の純収益を受益者に分配すること。
5. 対象住宅を担保とした借入れもしくは債務引受けを行うこと。ただし、信託財産を限度とする責任財産限定特約を付さねばならない。

	- 対象住宅とこれを担保とする借入債務を併せて処分すること。 - その他上記に関連する一切の行為・事務。
受益権	ユーザー受益権と設定者受益権から構成。 受益権は信託財産にかかる均質な持分権を表章するが、収益の配分に関して優先・劣後の関係にあるものとする。
ユーザー受益権	対象住宅の設定時の価額に占める建物インフィル価額（あらかじめ定める評価手法に基づいて評価）の割合に等しい持分。 信託の収益分配に関し設定者受益権に劣後する。
設定者受益権	対象住宅の設定時の価額に占める土地ならびに建物スケルトン価額（あらかじめ定める評価手法に基づいて評価）の割合に等しい持分。 信託の収益分配を優先して受けるものとする。
REIT 受益権	将来 REIT が追加出資の上、ローン債務を消滅させたときは、設定者受益権を消滅させ、REIT 受益権を設定する。
受益権の処分の制限	- ユーザー受益権は金融機関に対する担保権の設定を除き処分禁止。 - 設定者受益権の譲渡には、JTI の承諾を要する。
ユーザー受益権の買取	ユーザー受益権に金融機関の担保権が設定され、その担保権が実行されたときは、受託者または JTI が被担保債権の金額を金融機関に支払ってこれを譲り受けることができる。
受託事務の第三への委託	受託者は JTI に対して受託事務を委任して業務にあたるることができる。
報告	受託者は受益者に対して年 1 回信託事務の状況を報告せねばならない。
信託の終了	以下の終了事由が発生したことにより終了する。 - 受益者が設定者のみとなって 1 年が経過したとき。 - 信託財産のすべてを信託財産責任負担債務と併せて譲渡したとき。 - 信託財産にかかる抵当権が実行される等の理由で信託財産に対する権利を失ったとき。 - その他
清算・残余財産の帰属	信託が終了したときは、信託財産責任負担債務を完済後の信託財産は設定者に帰属する。

VII. 金融機関のリスク・事務

残価保証型住宅ローンの審査	通常の借入れと同様の審査が必要（リース料と中長期口の返済の合計金額がユーザーの返済負担となるため）。残価保証型住宅ローンにかかる総返済比率計算の特例欄参照。
ユーザーのリース料不払い・中途解約による退去	JTI が引き受けた住宅ローンの返済額と同額の借上げ家賃を支払い続ける。
ユーザーの中長期口債務不履行	中長期口は債務引受しないので、ユーザーの信用リスクを負担することになる。この場合、金融機関は一義的にはユーザー受益権、最終的には抵当権を担保に有する。 1. ユーザー受益権について担保権が実行されたときは、DIY 型長期リース等に再運用が可能と認めるときにかぎり、JTI もしくは住宅保有法人が買取権を行使。 JTI が最低保証家賃以上の金額で再運用できるときは、住宅保有法人が債務を引き受けることも考えられる。 2. 金融機関が抵当権を実行したときは、信託が終了する。この場合は、責任財産限定特約があるため、住宅保有法人自身は債務を負担しない。
超長期口のリスク	JTI の支払う家賃で事実上は返済が保証される。 万が一の場合は抵当権で保全。ただし、責任財産限定特約があるため、住宅保有法人の一般財産は引当てにできない。
JTI のリスク管理	2016 年度事業において提示したリスク管理モデルをもとに、その後のデータを取り込んだ上でリスク管理を実施。 現状、5%の家賃差額で十分にリスクを吸収可能との判断。
返済事務	JTI と金融機関、ユーザー、住宅保有法人 4 者間のリース料等相殺の特約により、通常は金融機関はユーザーから残価保証ローン全額の返済を受け、5%相当についてのみとりまとめて JTI に支払えば良いこととなるので、従前の住宅ローン事務と大きく異ならない。

VIII. JREIT について

- JREIT については、住宅保有法人が十分な金額（100 億円以上を想定）の設定者受益権を累積してからの話となる。

REIT の分離	2016 年度には、住宅保有法人そのものを REIT とすることも可能性のひとつとしていたが、個人とセールリースバック取引を多数を行う住宅保有法人を投資信託や投資法人と
----------	--

することには無理があること、REIT の組成には当初から少なくとも 100 億円程度の資産が必要となること、等から、両者を分離し、住宅保有法人においてある程度資産を累積した上で、REIT に移転することとする。

アセットマネジャー

REIT の運用にあたる投資運用業者は、住宅事業者が中心となり設立するイメージ。この場合、業界全体で設立してもよいが、恐らく、住宅事業者ごとに自社物件を対象とした受益権のみを取り扱う REIT をそれぞれ設定する動きも出てくるものと思われる。

- REIT 持分の商品性
1. 設定者受益権は超長期口ローンの返済中はキャッシュフローは生じないため、この間の REIT 持分は、住宅の土地・スケルトンにかかるエクイティー持分を表章するものとなる。
 2. REIT の投資により得られた資金でローンを完済することから、その時点でエクイティー持分が 100% となり、その後は、JTI からのリース料収入から諸経費を控除した金額が全て分配可能収益となる。
 3. REIT 持分は住宅価格インデックスと似た性質を有することになり、その価格形成は一定の指標性を有する。

図表 26 REIT のイメージ

