総合・政策

「中古市場に流通革命を」

自民党提言を読む

⑥

市場拡大の起爆剤

リバースモーゲージと買取再販

経年に伴い一律に減価するとみなすのではなく、補修や維持管理の状況を踏まえて木造戸建て住宅を評価する。その先に普及が期待されるビジネスモデルの一つが、リバースモーゲージだ（図）。自民党・中古住宅活性化小委員会の「中古住宅市場活性化に向けた8つの提言」に、その旨が書き込まれた。

担保割れリスクを緩和

リバースモーゲージとは高齢者が自宅を担保に融資を受け、その本人が亡くなったときに自宅を処分するなどして一括返済するローンを指す。存命中は年金のように融資金額が受け取れ、生活資金などに充当できる。

金融機関からすると、リバースモーゲージを商品化するリスクは少なくない。例えば、借入人が予定契約時期を過ぎて長生きしたり、担保不動産の価値が下落したりすることによる担保割れのリスクだ。

そのため要件を保守的に設定せざるを得ず、現状では土地のみを担保評価の対象とするケースが一般的。こうした通例に対し、「評価対象が建物部分にまで拡大されれば、担保不動産の価値下落リスクが緩和される」（自民党提言より）。融資金額の増額も見込めるので、利用者にとっての敷居も下がる、という論理だ。

〝賃料特性〟に着目
地方圏での普及見込む

リバースモーゲージにはもう一つ、「地方圏での普及」という課題がある。地価と連動して不動産価格が相対的に低い地方圏では、その商品化自体が難しいのが実情だ。これについて、中期に実現すべき事項として「賃料収入に基づくリバースモーゲージ関連商品」を普及させることが、自民党提言で取り上げられた。

実例としては、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の住宅借り上げ制度を活用した商品がある。高齢者世帯の自宅をJTIが借り上げ、長期借家契約に基づき子育て世帯などへ転貸し、その賃料収入を担保として金融機関が融資を実行する仕組み。地価や住宅価格と比べて変動が小さく、また地価ほどには大都市と地方圏との価格差が開いていない、賃料の特性に着目した制度だ。

これを基にしたローンを、茨城県の常陽銀行が13年から提供している。同行の池田重人・地域協創部担当部長は「これから地方創生が本格化し人が動き出せば、住まいの問題が必ず出てくる。そのときに役に立つはず」と語る。

中古の商品力向上へ

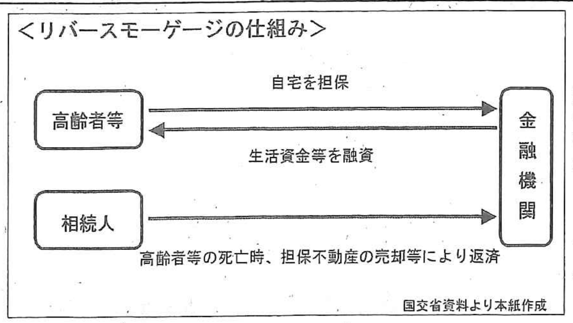
ほかにも自民党の提言では、「買取再販」が中古市場活性化の〝起爆剤〟と位置づけられた。事業者が中古住宅を買い取り、リフォームやリノベーションをした後に再販するビジネスモデルだ。

これに関して国土交通省の住宅政策課は、次のような見解から大きな期待を寄せているという。「中古住宅の品質確保のための制度整備は一通りやってきた。今は、品質がしっかりしていることを大前提として、見た目のきれいさを含め中古住宅の〝商品〟としての魅力をどう高めるか、という問題意識をもっている」。買取再販ならその手段になり得る、という考えだ。

買取再販は、都市部の中古マンションでは既に定着している。一方で戸建ての事例は少ない。躯体に瑕疵が見つかるリスクなどから、事業者からは採算に合わないなどと判断されている模様だ。マンション再販の事業者の属性としては、それを専業とする事業者のほか、近年は大手流通などが参入。一方で資金力が乏しい中小業者にとっては、継続的に事業展開するには買い取りのハードルが高い。本業の仲介で情報が入ってくる物件を時折仕入れる程度とみられる。

こうした実態を踏まえつつ、国交省は
検討する方針
「購入者向けの
政策課）を視野
という。

<リバースモーゲージの仕組み>



国交省資料より本紙作成

戦略特区の14事業が認定

旅館業法特例で民泊可／外国人の創業促進

政府はこのほど、国家戦略特区の諮問会議を開催した。直近で認定申請のあった5区域の区域計画について、計14の特例事業が認定された。各特例は内閣総理大臣に認定された後、順次実行に移される。

今回の諮問会議で、旅館業法の特例が初めて認定された。実施地域の東京都大田区では、訪日外国人の7日以上の滞在について民泊の実施を可能とする。同区は年内に条例を定め、16年1月から開始する予定。

このほか、日本で創業する外国人の入国時の審査基準を緩和する、「創業人材の受け入れに係る出入国管理及び難民認定法の特例」も初めて認定された。実施地域は東京都と福岡市。現行法では、外国人が日本で新規事業を立ち上げて経営者などに就く際は、「500万円以上の投資」か「2人以上の常勤雇用」の要件を入国時に満たすことが必要だ。今回の特例では、創業活動計画の確認により6カ月以内に2つの要件を充足できる、と認められれば外国人の入国が可能となる。

福岡市はこの特例による事業を、年内にも始める予定。創業活動計画の作成や、要件の確認が猶予される6カ月間の間に事業のブラッシュアップを支援する取り組みも併せて行う。同市の高島宗一郎市長は、「福岡はビジネスコストが安価。日本でのテストマーケティングにふさわしい」とアピール。外国人による空き店舗の活用にも期待を示し、「商店街に、従来とはまったく違う発想の企業や店舗が入ってくれるといい」と語った。

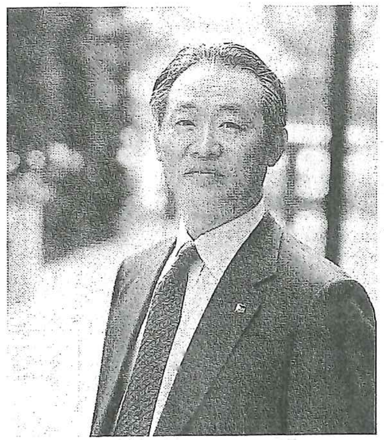
「農家民宿」の対象拡大
特区でも展開検討

また諮問会議では、規制改革事項の追加案件として、農家民宿に対する特例を拡充する案が示された。今年6月に閣議決定された規制改革実施計画には、旅館業法に基づく客室の延べ床面積要件（33㎡）の適用が除外される農家民宿について、農林漁業者以外でも、自宅の一部を活用して体験学習と宿泊サービスを提供する場合は同条件を適用除外とする措置を取ることが盛り込まれた。これについて、戦略特区としての展開も検討する。実現性や要件の中身について、引き続き議論していく。

ひと

安心の海外物件を紹介

フィリピン最大手「アヤラランド」日本での総代理店の役割を担う　森田 尚樹さん



昨日タイから戻ってきたばかり。明日からはアメリカへ1週間。翌週帰国し、次の日には朝一で再び海外へ。フィリピン最大手「アヤラランド」の物件を日本で紹介する総代理店の役割を担う森田氏。多忙を極める中で取材に応じてくれた。

大学卒業後は金融畑一筋。名高い外資系証券会社でも活躍した。長年の最前線での仕事に「少し疲れた（笑）」。これから先の人生を模索していた時、早稲田大学で「ソーシャルベンチャー」に詳しい教授と知り合った。高い志を持った日本人や外国人が活発に議論している姿に刺激され、2年後に起業。自身は慶応大卒だが、社名は「早稲田フロンティアマインド」。富裕層を相手に海外不動産のあっせん業務を手掛けている。

これまで100物件程度紹介してきたが、常に意識してきたことは「借り手が付くか」「次に売却しやすいか」。不動産投資の世界では至極当然のことだが、海外の不動産を扱う事業者には、この視点が大きく欠けているケースも多いという。将来的には、安心できる海外不動産のあっせん事業者が集まった団体の設立を視野に入れている。

アヤラランドは、フィリピンの街を造ってきたと言っても過言ではない存在。その力は絶大だ。9月29日にアヤラランドの物件を紹介するショールームがオープンしたイベントには、フィリピン大使や国土交通省幹部らも出席した。そのアヤラランドから信頼されての総代理店。今後、代理店を募集した上で販売活動を行っていくが、とにかくしっかりと仕事をする代理店を集めたいと言う。

「人に喜んでもらいたい」との思いで不動産の世界に足を踏み入れた。物件そのもの、そして、それを取り扱う人によって、「安全・安心」の取引は成立する。（福島康二）

国交副大臣が就任会見

山本副大臣

〝広い家〟流通しやすく

国土交通副大臣に就任した、山本順三氏と土井亨氏が就任会見を行った。

◇

山本　順三氏

土地・建設産業、住宅関係施策を総括する山本副大臣は空き家対策として、今年5月に施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市町村の取り組みを支援すると共に、中古流通の促進によって空き家化を未然に防ぐ方針を語った。老朽マンションについては、敷地売却制度の活用を促進する考えも強調した。

また、個人的な考えとして、住宅に対する日本人の価値観に言及。「日本人の多くはこれまで、中古の持ち家に住む機会があまりなかった。しかし子どもの独立後に、夫婦2人で広い家を管理するのは難しい。これらが流通するよう、中古に対する国民の意識を見直す方策につ
い」と述べた。

安倍晋三内
指示のあった
の推進につい
を取得しやす
と施策の内容
住宅ローン減税
における面積要
った誘導策を

土井副大

民泊

土井副大臣は
市関係施策を総
ら、民泊に対す

国交省

省エネ住宅ポイント
予算額到達で受付終了

リフォーム最多は「窓断熱」

国土交通省は10月21日、15年度における「省エネ住宅ポイント」の申請受け付けを終了した。当初予定していた11月末より早いペースで予算額（905億円）に達した。申請を受け付けた戸数は新築が約20万3000戸、リフォームが約23万8000戸。

省エネ住宅ポイントは、省エネ性能の高い自宅を新築（建売住宅の購入を含む）または省エネ性能を高めるリフォームを行う場合に、省エネ関連の商品や地域産品などと交換できるポイントを発行する制度。1ポイント1円換算で、当該工事における追加工事の費用に充当することもできる。新築は1戸当たり30万ポイントを発行。リフォームは工事内容に応じ
～12万ポイントが発
則として同30万ポイ
だ。

9月までに発行さ
トのうち、リフォー
工事別に見ると、最
断熱改修」（約47・
「バリアフリー改修
%）、「節湯水栓の
・4%）、「高断熱浴
（23・5%）なども
一方、「外壁、屋根
は床の断熱改修」（
「耐震改修」（0
「リフォーム瑕疵
入」（0・1%）な
少なかった。

なお、ポイントの
限は16年1月15日ま

横浜市マンション杭問題 他物件でデータ流用は

旭化成建材に「11月報告」指示

国交省、施工3社から報告も

調査の結果を
同省へ報告す
建材に指示し
場の施設発注
管理組合に対
不動産業界団