

住宅資産価値創造による資産形成

＜持家取得のための財形持家融資等の 利用促進に向けて＞

2009年3月5日

村林正次

(株)価値総合研究所 取締役

◆テーマ

- A:住宅の価値創造
- B:目減りする住宅資産
- C:住宅の資産価値
- D:住宅資産の活用
- E:住宅金融
- F:住宅・住環境のマネジメント
- G:長寿命化住宅への提案例
- H:住宅価値創造に向けて
- I:価値創造モデルプロジェクト

A 住宅の価値創造とは

住宅の価値創造とは

住宅購入 = 財産形成への投資 +
豊かな都市・生活空間の享受

- 可処分所得の3倍程度の住宅ローン
- モーゲージ・ローン
- マーケットで流通し、経年的価格上昇を実現
- ライフスタイルに応じた空間(コンバージョン含む)
- 資産形成と活用(HEL, RM含む)

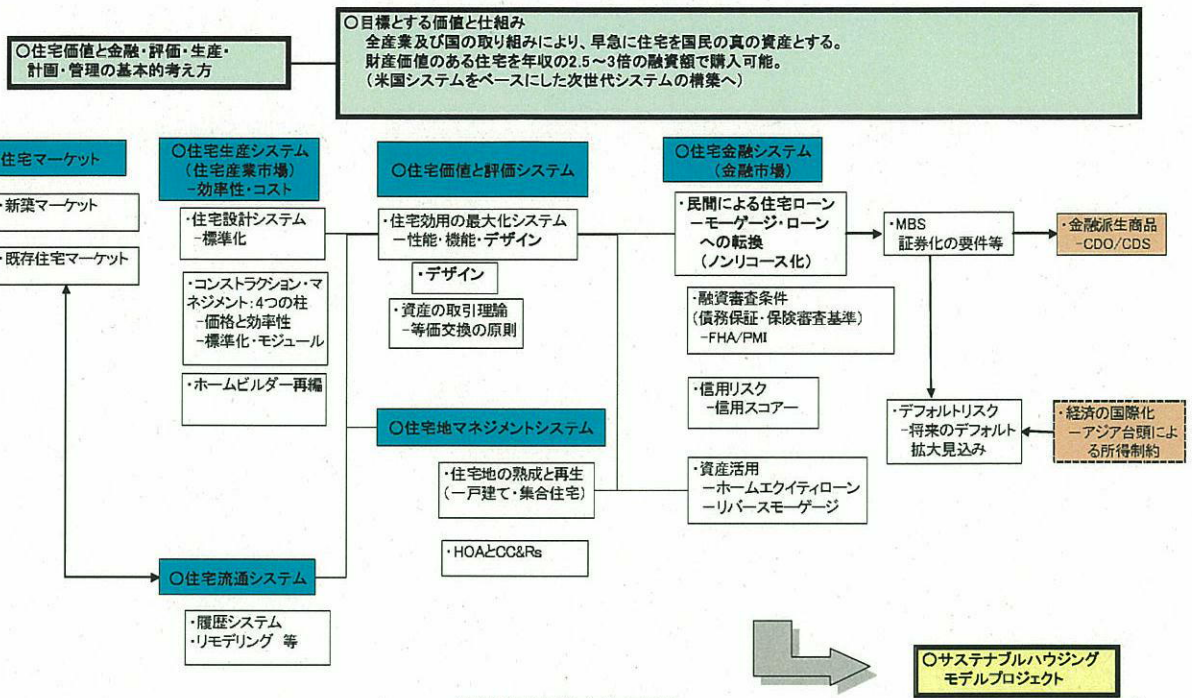
モーゲージローンとしての一貫した金融システム

+

日本の文化・技術・素材・デザイン

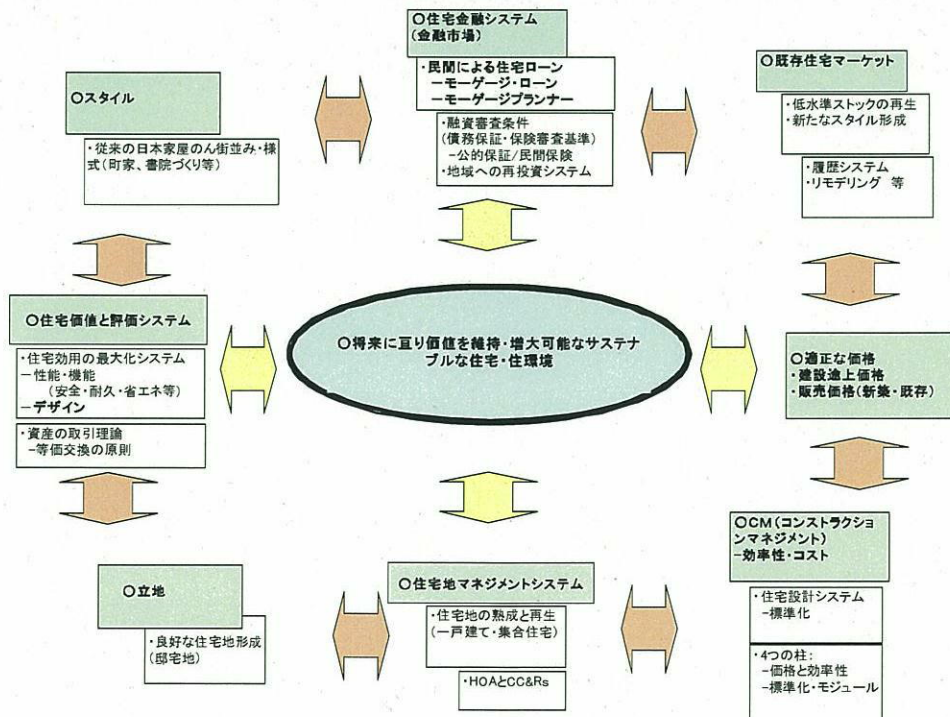
新たな日本のシステム

住宅価値創造の構図(1)



(株) 価値総合研究所

住宅価値創造の構図(2)



(株) 価値総合研究所

B 目減りする住宅資産

- 1 償却財としての住宅
- 2 流通しない住宅
- 3 目減りする住宅資産

1 償却財としての住宅

- ・ 土地が最大資産であるが、土地資産額（SNA）は00年に2230兆円をピークに減少（06年には1230兆円と底打感）し、今後も一律には上昇しない。
- ・ 住宅（上物）は20年経過すればほとんど価値が無くなる。その一部は新設とリフォーム等で価値は増加するが、全体としては減少。
- ・ 住宅は高額償却財となっているが、本来は住宅購入は投資であり、適切な管理のもとで土地と一体として資産価値が向上すべき。

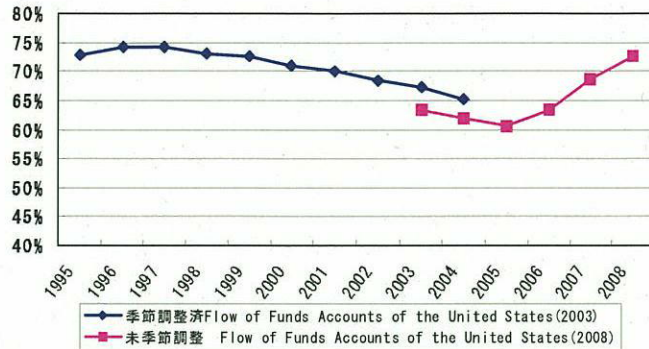
2 上物（住宅）価格の割合

◆日本 約20%

◆米国 約70～75%

	全国	65歳以上
A (B+C) (不動産評価)	22,091	27,900
B (上物評価)	4,840	3,919
C (土地評価)	17,251	23,981
B/A (上物/総価格)	21.9%	14.0%

資料: 平成16年 全国消費実態調査



<算定方法>

A (B+C) (不動産評価)	
B (上物評価)	延面積 × 構造別建築単価 × 償却率
C (土地評価)	宅地面積 × 公示価格等

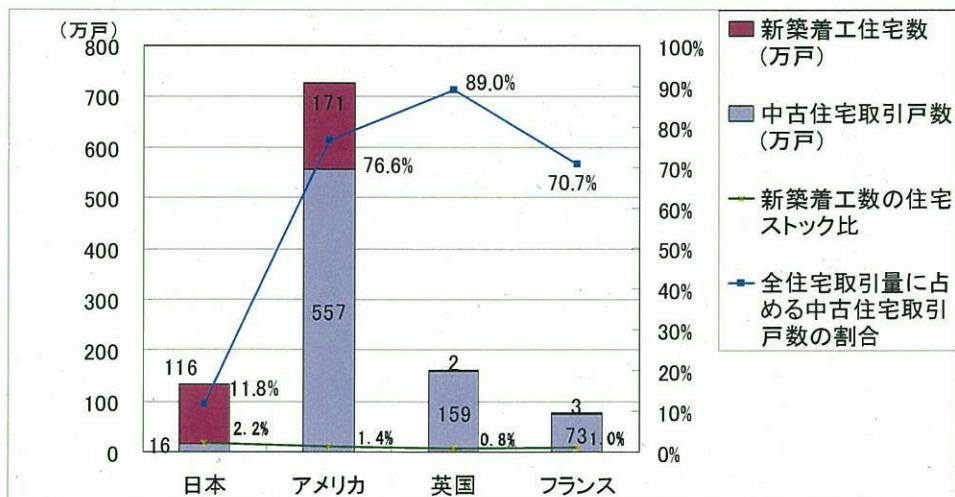
<算定方法>

A (不動産評価)	マーケット価格
B (上物評価)	推定再建築価格
C (A-B) (土地評価)	

(株) 価値総合研究所

9

3 住宅の流通状態



- (注) 1 全住宅取引量とは、新築住宅着工戸数と中古住宅取引戸数とを合わせた戸数をいう。
 2 新築住宅着工戸数は、日本は2003年度、アメリカ及び英国は2002年、フランスは2003年の値を使用
 3 中古住宅取引戸数は、日本は1997年、アメリカ及び英国は2002年、フランスは1999年の値を使用

資料) 日本: 国土交通省「平成15年度住宅着工統計」、総務省「平成10年住宅・土地統計調査」
 アメリカ: 「Statistical Abstract of the U.S. 2003」
 英国: 「Housing Statistics 2003」
 フランス: 公共事業・交通・住宅・海事局ホームページ (<http://www.equipement.gouv.fr/>)

(株) 価値総合研究所

10

4 住宅の所有 <持家率>

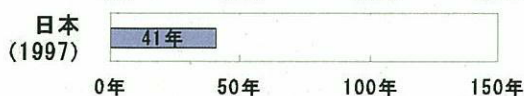
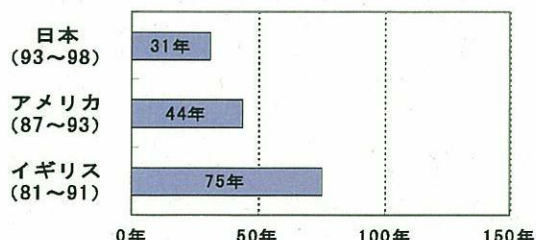
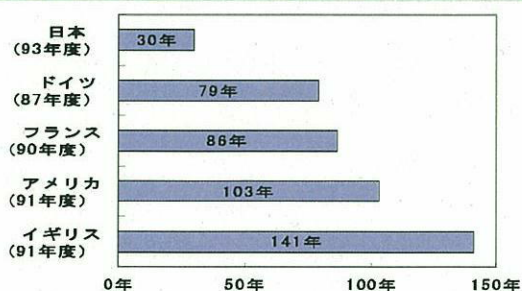
◆国別持家率

国名	持ち家率	備考/出典
アメリカ (05)	68.6%	2008年: 68.1%と頭打ち。白人は75.2% 資料: American Housing Survey for the United States
イギリス (03)	70.8%	資料: ODPM English House Construction Survey
ドイツ (02)	42.6%	資料: Wohnen und Bauen in Zahlen 2005
フランス (02)	56.0%	資料: INSEE Les Conditions de Logement Des Menages en 2002 Enquete Logement 2002
日本 (03)	61.2%	2005年国勢調査: 64.3%(東京は47.2%) 資料: 平成15年住宅・土地結構調査

(株) 価値総合研究所

11

5 住宅の寿命



■住宅の耐用年数の国際比較

<耐用年数(サイクル年数)はストック戸数を当該年度のフロー戸数で割ることにより算出>

■滅失期間

<滅失住宅について、除去までの期間を推計したもの>

(資料)

- 日本: 住宅・土地統計調査(1993年、1998年)
 - アメリカ: American Housing Survey (1987年、1993年)
 - イギリス: Housing and Construction Statistics (1981年、1991年)
- 出典: 社会資本整備審議会住宅地分科会基本制度部会報告案
参考資料5 (2005/6/29) 資料12

■寿命

<残存率が50%になる時点>

(資料) 住宅寿命について「住宅問題研究」vol.16 No.2 2000年6月
早稲田大学 小松幸夫

(株) 価値総合研究所

12

6 目減りする住宅資産(1)

<資産価値低減算定の例示>

■一戸建て住宅の価値

築後経過年数1年増加すると、価格は1.4%低くなる。

土地に対する建物価格の比率は、新築が33.4%であるが20年後には11.3%、28年後には0.4%となる。

出典:既存住宅の流通促進に関する研究会研究報告書
概要版(平成19年1月 (社)不動産流通経営協会)

■マンションの価値

1) 中古になった時点で価格が2割下落し、木造戸建の場合は築20年でゼロ査定となる。特にマンションにおいては建物の質について意識しておらず、立地で決まる。

出典:住宅の資産価値に関する研究(2006年3月
国土交通省 国土交通政策研究所)

2) 築年数による価格下落は、①新築プレミアム②建築年数の経過③両者を併せた下落であり、新築プレミアムを9.2%とすると10年後の下落幅は23.4~36.4%。

出典:建築後年数の経過が住宅価格に与える影響
(平成19年9月 (財)日本住宅総合センター)

(株)価値総合研究所

13

7 目減りする住宅資産(2)

■「目減りする資産」の原因は？

- 金融機関は「担保価値以上のものは融資しない」ことが本来の原則であるが、デフォルトは小さく、保証もあり、リスクが無かったため、本来の融資サイドによる厳格な住宅の資産価値の審査が実施されてこなかった。
- 住宅メーカー・デベロッパーは短期的な利益確保のために売却後の継続的なマネジメントは避けていた。公的事業主体(公団等)も同様。
- 購入者も資産としての認識は低く、購入理由は「終の住まい」(安心)が主であり、売却等を想定したメンテナンスへの配慮もない。

<新築時が最大価値であり、その後、結果的に経年的に減価することを容認することにより、「不のスパイラル」となった>

(株)価値総合研究所

14

C 住宅資産価値

住宅の価値 と 効用

(株)価値総合研究所

15

1 住宅の価値

- ①資産価値: 経済的価値
- ②使用価値:
 - デザイン — 審美性と嗜好アイデンティティ
 - 機能 — 利便性とライフスタイル
 - 性能 — 安全性と受益レベル
- ③文化価値: 恒久性—真善美
- ④歴史価値: 歴史性、希少性
- ⑤学術価値: 諸学術対応

出典: HICPM

(株)価値総合研究所

16

2 住宅・住宅地の3つの効用

○長期に亘って国民に支持される効用の実現

◆住宅の3つの効用

住宅の効用	資産形成面	負債形成面
デザイン (審美性)	クラシック/社会的評価 (スタイル/アイデンティティ)	ポピュラー/趣味的 (個々の嗜好、流行)
機能 (利便性)	フレキシブル 世代を越えた住要求	リジッド 固定的な「居住水準」
性能 (安全性・環境性)	検証された材料・工法	新しい材料・工法

(株)価値総合研究所

17

3 住宅地の3つの効用(1)

○住宅の資産価値は「立地」と「住宅地の熟成」

・「デザイン」

- ・景観・街並みのデザインであり、美しさであるが、居住・地域の帰属意識/アイデンティティを有し、一定の「スタイル」として定評を得られるもの。
- ・2戸以上の住宅による相隣住戸から、ストリートスケープ(通り単位)、ビレッジスケープ(街区・住区単位)、タウンスケープ(都市単位)までの広がり。
- ・地域特性を現わす歴史的な記憶を反映したものをコミュニティの象徴として卓越したデザインされること。

(株)価値総合研究所

18

4 住宅地の3つの効用(2)

- 「機能」

住宅地に居住する人々のライフスタイルに対応する生活利便性の充実・実現。

都市自体に必要な機能であり、交通インフラから各種公共施設ショッピング、リクリエーション施設等。

郊外の大規模ニュータウンのように都市レベルに必要な都市機能から生活関連サービスまですべてを包含しているものから、既成市街地の中にインフィルされ、周辺の既存施設利用を前提にしたものまで、様々。

5 住宅地の3つの効用(3)

- 「性能」

安全性や健康性等を意味し、人為的な公害や大地震や津波等の自然災害からの安全であり、昨今では、犯罪からの防御が大きなテーマ。

6 住宅地のルール

多様な価値観の人々同士で安全に住み、資産価値を保全するためには、一定の空間とともに済むための厳しいルールが必要である。このルールを

CC&Rs(Covenants, Conditions&Restrictions)

等で明文化し、資産所有者等自身が積極的に関与することにより、住環境をマネジメントする。

D 資産化された住宅資産の活用

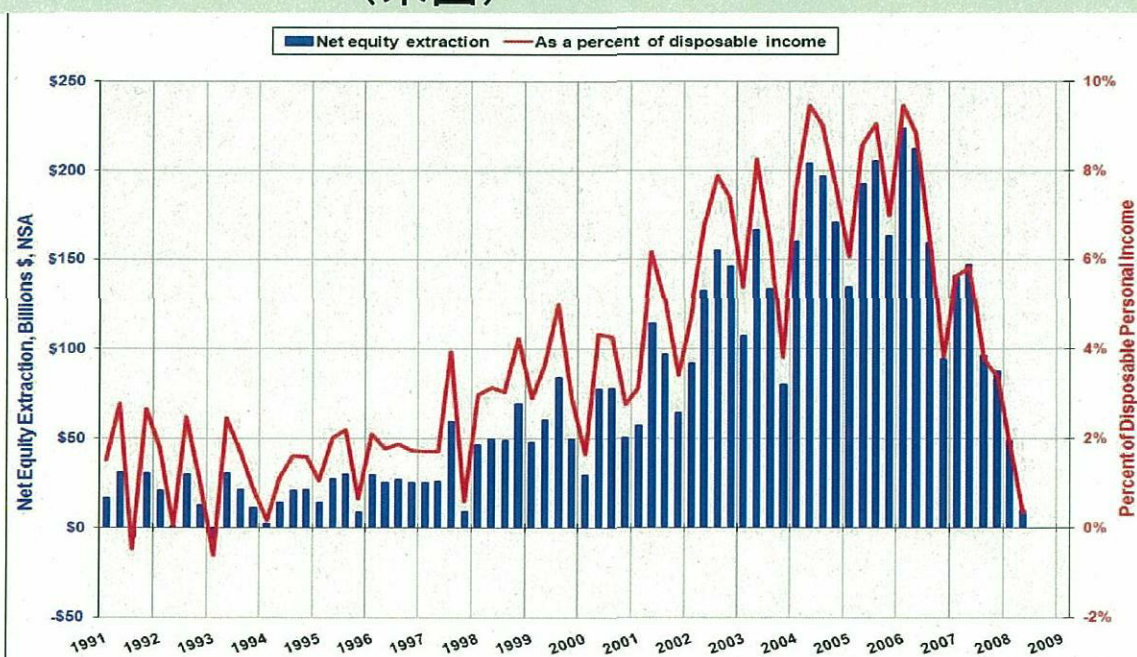
■「ホームエクイティ・ローン」「リバース・モーゲージ」の活用

- 住宅に資産としての価値が保持できれば、売却による住み替えの促進（既存住宅マーケット）とともにさらに資産の活用が多様化される。
- 融資タイプ: 現役時代は「ホームエクイティ・ローン」、老後は「リバース・モーゲージ」を利用するなどにより、住宅資産をフルに活用することが可能となる。
- 売却タイプ: セール・アンドリースバック(S&LB)の可能性。

1-1「ホームエクイティ・ローン」(1) (米国)

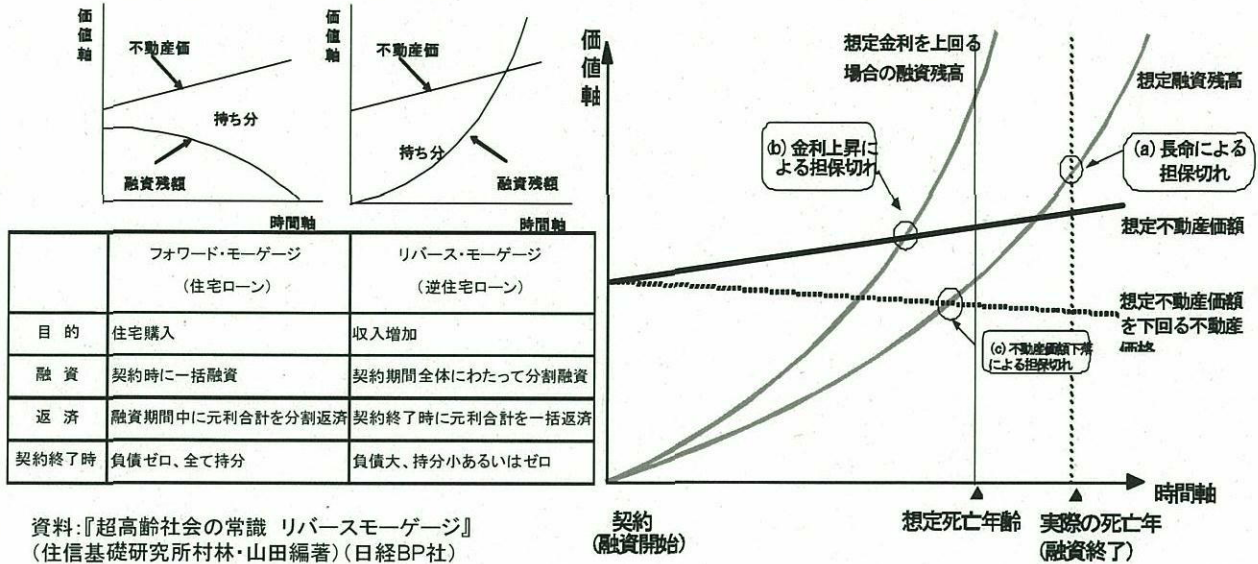
- 住宅にマーケット価値があれば、ローン分を除いた価値（純資産価値）を担保とすることが可能であり、住宅ローンの返済相当分を新たなローンとして利用が可能である。米国では、住宅の資産化が国民・政府の目的であり、一般的に活用されている。
- 残額は約8800億ドル（約94兆円）（2008.3）。
- ネット住宅担保貸付額・引き出し額は2002年から2006年まで急増し、四半期ベースで2000億ドルを超え可処分所得比率も9%に達していたが、2007年第三四半期から急減傾向となり、2008年第二四半期目では95億ドル、全消費の0.3%となった。

1-2「ホームエクイティ・ローン」(2) (米国)



2 「リバースモーゲージ」(1)

1) 枠組みとリスク



資料:『超高齢社会の常識 リバースモーゲージ』
(住信基礎研究所村林・山田編著)(日経BP社)

(a)長命リスク、(b)金利上昇リスク、(c)不動産価値下落リスク
(株)価値総合研究所

25

3 「リバースモーゲージ」 (2)

■ 日本

1) 公的制度

タイプ	実施主体	用途	特徴
自治体プラン	武蔵野方式(直接融資) 福祉資金貸付事業	福祉サービス 生活資金等	自治体が窓口及び融資
	世田谷方式(斡旋融資方式) 資産活用福祉資金	福祉サービス 生活資金等	自治体は窓口、民間金融機関が融資 近年は停滞傾向(長期生活支援融資制度への一本化)
	(財)新潟県中越大地震復興基金 緊急不動産活用型融資制度	被災住宅の再建	60歳以上の低所得者が対象で同居者も可能 年利は0.4で利息のみ毎月返済
国プラン	高齢者向け返済特例制度 (住宅金融公庫)	マンション建替/改修	高齢者住宅財団がカウンセリング・保証
	長期生活支援資金貸付制度 (厚生労働省)	福祉サービス 生活資金等	福祉政策の一環、収入制限あり(さらに拡充の方向) 各県社会福祉協議会が所管し、各市町村社会福祉協議会が窓口
	要保護世帯向け長期生活支援資金貸付制度 (厚生労働省)	生活資金等	生活保護政策の一貫

出所:国・自治体の関連資料より価値総合研究所が作成

(株)価値総合研究所

26

4 「リバースモーゲージ」(3)

2) 民間商品

タイプ	実施主体	用途	特徴
民間金融機関	成協信用組合 【シルバーローン・ゆとり】	生活資金 (入院費等一時金)	10年以内(100歳まで) 変動金利(長期プラ+0.5%) 年金振込指定口座開設
	館林信用金庫 【快適人生】	生活資金	10年以内(100歳まで) 住宅ローン固定金利(10年)+0.5%
	中央三井信託銀行 (三井住友海上火災保険) 【住宅担保型老後資金ローン】	用途自由 老人ホームの終身利用 権費用	80歳までは年一回の融資、その後は定額終身年金保険に 切り替えが可能 わたみと老人ホーム入居について提携 東急リロケーションと自宅賃貸で提携
	東京スター銀行 【充実人生】	用途自由 ケアハウス入居金費用	利子は毎月返済・預金連動型 住替え型(ケアハウス)へ対応 リフォーム等(三井ホーム) 沖縄移住(おきしん保証)等
	「充実人生」の利用者が対象 (朝日信託) 【リバースモーゲージ信託】 (任意後見つき財産管理運用信託)	生活資金 医療費 介護費用等	配偶者以外の家族が同居していても可。 賃貸住宅併用も可。 任意後見機能が付加されている(認知症の際にも、身上 監護・財産管理が後見人と信託でサポート)
	りそな銀行	住宅建替・増改築(積 水ハウス)	変動金利 保証人は不要
	東海労働金庫 【高浜市リバースモーゲージ】	在宅生活資金 (いきいき資金)	10年を基準 変動金利(市が金利分を立替)
ハウスメーカー	積水ハウス	住宅建替・増改築	りそな銀行と提携
	トヨタホーム	用途自由	自社物件オーナー対象(愛知県在住)
	三井ホームグループ	住宅建替・増改築	東京スター銀行と提携
	旭化成ホームズ 【RE・MOVE】	用途自由 住替え	自社物件オーナー対象 住替え型・メーカーが買取保証

出所:各企業の関連資料より価値総合研究所が作成 (株)価値総合研究所

27

5 「リバースモーゲージ」(4)

■ 米国・HECM (1)

(Home Equity Conversion Mortgage)

- HUDのHECMは1989年に実験プロジェクトとしてスタートし、現在では恒久制度化。米国リバースモーゲージの中核商品(全米展開)
- 契約件数は開始した1989年から18年間で約46万件(2008年)に達している。特に2003年以降に急増し、2000年度の6,637件が、2003年度には18,084件、2004年度には倍増して37,789件、2006年度は76,000件、2007年度は107,000件、2008年は112,000件、2009年は1月時点で約37,500件で累計は約49.5万件に達している。
- 今後2015年まで年率20%の伸びを示し、237億ドルの融資予測。
- 現在では、リバースモーゲージの新規契約件数の9割以上がHECM。

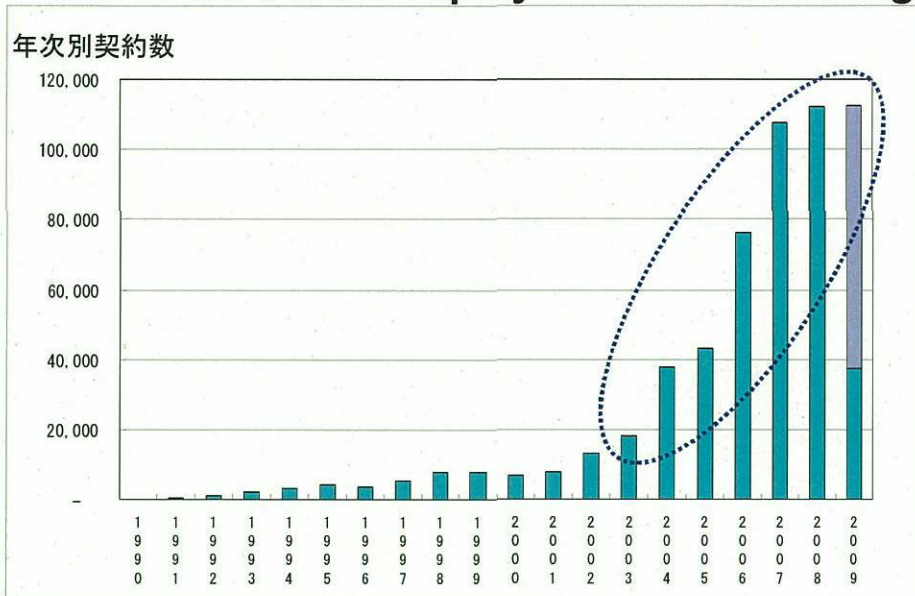
出典: HUDホームページ

(株)価値総合研究所

28

6「リバースモーゲージ」(5)

■米国・HECM (2) (Home Equity Conversion Mortgage)

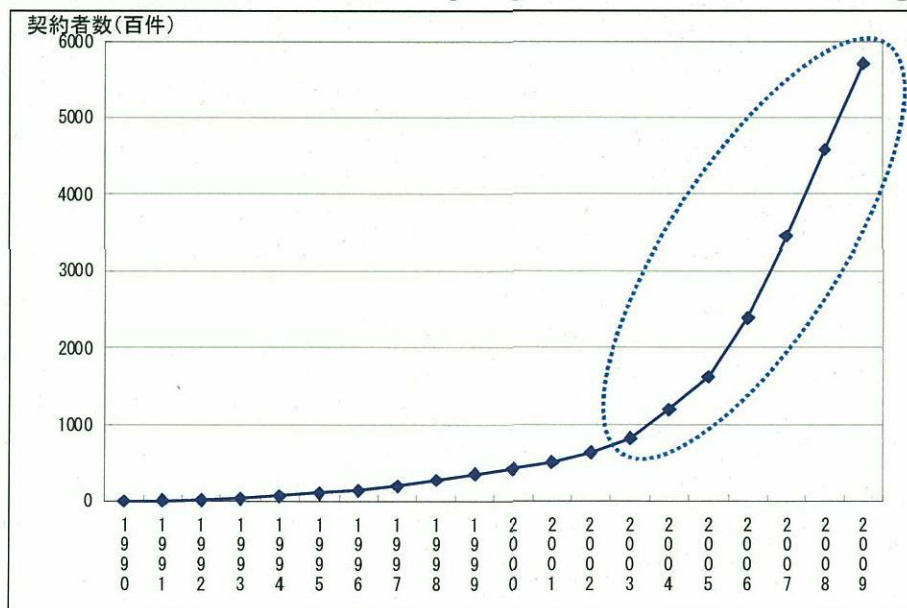


(株) 価値総合研究所

29

7「リバースモーゲージ」(6)

■米国・HECM (3) (Home Equity Conversion Mortgage)

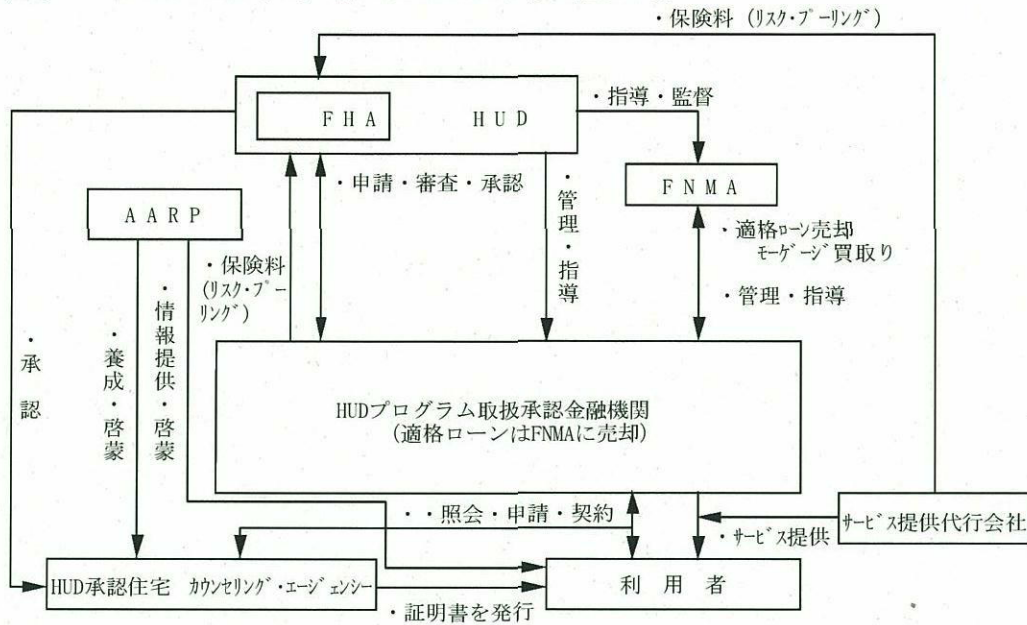


(株) 価値総合研究所

30

8 「リバースモーゲージ」(7)

■ 米国・・・HECM(4)【HECMの仕組み】



資料: 前掲『超高齢社会の常識 リバースモーゲージ』(株) 価値総合研究所

31

E 住宅金融

— 民間主導の住宅金融 —

1 米国の住宅金融(1)

● 米国のシステム

＜政府の責務：住宅所有を軸に国民の資産形成を図る＞

- 民間主導で住宅市場に低利固定長期ローンを提供。
- 民間主導とするために、公的保証(FHA(連邦住宅庁)：民間出身の実務家が職員)がなされ、債務者保証と証券化を促進している。
- 融資サイドは住宅資産を担保としたモーゲージローンを組成する。デフォルトした際には、担保物件を処分することにより貸し金を回収可能。
- 債務者は、返済不能となった際には担保物件と債務が相殺される。
担保と債務が相殺(物件売却で債務が回収)
- 証券化により資金調達と流動化を図るが、物件の価値が保持されていることが条件(既存マーケットの確立)
- 住宅が「資産」としての価値を有するため、「ホームエクイティ・ローン」「リバースモーゲージ」により、その価値をフルに活用できる。

2 米国の住宅金融(2)

■ 米国の状況(モーゲージ・ローン)

アメリカンドリームの実現を目指して、1934年制定の全米住宅法(National Housing Act)に基づいて充足。

- ①債務者：ノンリコース型(債務者保護政策)
- ②融資主体：リスクを負担(Power of sale 等)
- ③証券化：70年代以降確立
- ④物件価値と価値の適正な評価：既存マーケット確立
- ⑤ローン額は年収の3~5倍程度
- ⑥保証システム：公的FHA保険+民間保険

3 米国の住宅金融(3)

■米国の状況(モーゲージ・ローン)

<ノンリコース的ローンの意味>

◆不足金請求禁止

カリフォルニア州の非司法競売では、競売後に担保権者が回収できなかった不足金(人的責任)を排除する制度(antideficiency rule)を採用しているため、事実上、ノンリコース・ローンと同様の結果が生ずる。

◆不足金請求制限

落札価格が適正価格(市場価格)を下回る場合に、不足金の金額を適正価格との差額に制限。

◆競売後の受戻権

競売による売却後一定期間内に対象不動産を受け戻す権利。

4 民間主導の住宅金融の原則

■民間主導金融の原則

<モーゲージ・ローンの確立>

- ①債務者:担保と債務が相殺(物件売却で債務が回収)
- ②融資主体:リスクを負担
(資産価値に応じた融資、リスク転嫁)
- ③証券化による資金調達・資金の流動化
- ④物件価値と価値の適正な評価
- ⑤ローン額は年収の3倍程度
- ⑥公的保証システム

• 我が国の状況

- ①~⑥すべて欠如

5 日本の住宅金融(1)

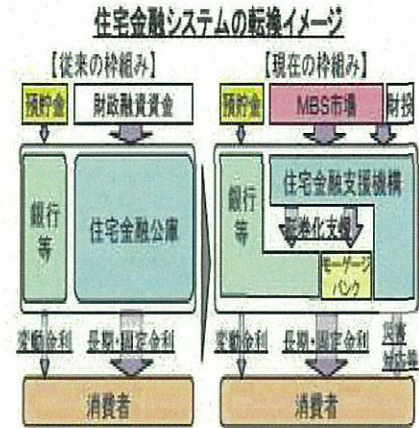
■住宅金融の構図

・日本のMBS

<機構MBS(貸付担保住宅金融支援機構債券)>

抵当権とローン債権を担保とした住宅金融支援機構債権あるいは民間による住宅ローン債権信託受益権であり、米国の「モーゲージ」を担保とした証券化とは異なる。機構MBSは投資家に対する元利払いを完全保証しているが、機構にリスクが残る事を意味する。

約10兆円のMBSが発行されており、今後とも増加する見通しであるが、将来のデフォルト増大が危惧される。



出典:住宅金融支援機構

6 日本の住宅金融(2)

住宅ローン債権証券化の実績

①住宅金融支援機構の実績

貸付債権担保住宅金融公庫債券の発行額

10兆3358億円(平成12年3月～H20年11月)

②民間証券化の実績例

3兆2237億円(平成16年5月～平成17年3月の発行額)

(参考1 参照)

平成12年度	500億円
平成13年度	2,000億円
平成14年度	6,000億円
平成15年度	3,500億円
平成16年度	3,600億円
平成17年度	9,378億円
平成18年度	11,000億円
平成19年度	9,790億円
平成20年度	12,000億円
H12～H18小計	57,768億円
平成19年度	21,444億円
平成20年度	14,000億円
H12～H19合計	93,212億円
平成20年度	4,146億円
平成21年度	6,000億円
H12～H20合計	103,358億円

注) 上段: 月次債

下段: S種債

平成20年度は月次債は第19回、S種債は第10回

＜参考1＞日本の住宅金融 民間による証券化実績

オリジネーター	発行月	案件名	発行額 (億円)	
三菱東京UFJ銀行	2006年1月	三菱東京UFJ銀行住宅ローン債権信託受益権 2006-1	2,000	
	2006年2月	三菱東京UFJ銀行第1回住宅ローン債権 (全期間固定) 信託受益権	512	
	2006年6月	三菱東京UFJ銀行第2回住宅ローン債権 (全期間固定) 信託受益権	1,411	
	2006年8月	三菱東京UFJ銀行第3回住宅ローン債権信託受益権 2006-3	3,047	
	2006年8月	三菱東京UFJ銀行第3回住宅ローン債権 (全期間固定) 信託受益権	1,976	
	2006年9月	三菱東京UFJ銀行住宅ローン債権信託受益権 2006-4	2,733	
	2006年11月	三菱東京UFJ銀行第4回住宅ローン債権 (全期間固定) 信託受益権	750	
	2006年12月	三菱東京UFJ銀行第5回住宅ローン債権 (全期間固定) 信託受益権	432	
	2006年12月	三菱東京UFJ銀行第6回住宅ローン債権 (全期間固定) 信託受益権	651	
	2007年2月	三菱東京UFJ銀行住宅ローン債権信託受益権 2007-1	2,343	
	三井住友銀行	2006年2月	S.M.B.C第6回住宅ローン債権信託受益権	652
		2006年6月	S.M.B.C第7回住宅ローン債権信託受益権	1,365
2006年8月		S.M.B.C第8回住宅ローン債権信託受益権	1,010	
2006年9月		S.M.B.C第9回住宅ローン債権信託受益権	1,035	
2006年9月		S.M.B.C第10回住宅ローン債権信託受益権	565	
2006年12月		S.M.B.C第11回住宅ローン債権信託受益権	850	
2007年1月		S.M.B.C第12回住宅ローン債権信託受益権	1,450	
2007年2月		S.M.B.C第13回住宅ローン債権信託受益権	890	
2006年7月		オリックス・クレジット 優先受益権及びABL	85	
2006年6月		オリックス・クレジット (保証型) I	645	
2006年7月		018住宅ローン債権信託受益権 NO.3 有限責任中間法人ポロワー型優先ローンおよびメザニン受益権	210	
2006年9月		オリックス・クレジット (保証型) II 信託受益権	1,041	
SBIモージ 旭化成モーゲージ株式会社	2007年2月	018住宅ローン債権信託受益権 NO.4 有限責任中間法人ポロワー型優先ローンおよびメザニン受益権	158	
	2006年3月	SBI M2006-1住宅ローン債権優先受益権 (Awaken)	106	
	2006年10月	SBI M2006-2住宅ローン債権優先受益権	149	
	2006年2月	旭化成ヘーベルハウスマスタートラスト 附RMBSシリーズ 2006-1	103	
	2006年5月	旭化成ヘーベルハウスマスタートラスト 附RMBSシリーズ 2006-3	32	
	2006年7月	旭化成ヘーベルハウスマスタートラスト 附RMBSシリーズ 2006-4	32	
	2006年9月	旭化成ヘーベルハウスマスタートラスト 附RMBSシリーズ 2006-5	35	
	2006年12月	旭化成ヘーベルハウスマスタートラスト 附RMBSシリーズ 2006-6	35	
	2006年3月	横浜銀行第4回住宅ローン債権信託受益権	739	
	2006年3月	KSF6住宅ローン債権信託受益権	685	
	2006年9月	KSF6住宅ローン債権信託受益権およびABL	623	
	池田銀行	2006年9月	IRKトラスト優先受益権	162
2006年7月		東海労働金庫第3回住宅ローン債権信託受益権	400	
東海労働金庫	2006年12月	東海労働金庫第4回住宅ローン債権信託受益権	732	
	2006年9月	日立キャピタル第10回住宅ローン債権信託受益権	240	
日立キャピタル株式会社	2006年2月	日立キャピタル第9回住宅ローン債権信託受益権	196	
	2006年4月	福岡銀行第1回住宅ローン債権ポートフォリオ参照信託受益権	168	
福岡銀行	2006年3月	とよの国優先受益権	328	
	2006年9月	とよの国優先受益権及びABL	302	
豊和銀行	2006年3月	とよの国優先受益権	328	
	2006年9月	とよの国優先受益権及びABL	302	
琉球銀行、他3機関 合社	2006年5月	ハイドラ・シックス・ファンディング・G	1,349	
			32,231	

※オリジネーター、発行額が公表されているもののみ
(出典) 日本銀行による「証券化市場の動向調査」(2004年5月公表分～2007年3月公表分)より裏付資産が住宅ローン・住宅割賦債を含むものを抽出
資料「第3回 住宅金融市場整備に関する懇談会 参考資料12」に合計を参照価値総合研究所が付加

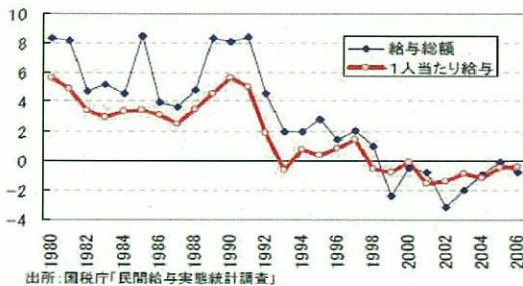
(株)価値総合研究所

7 デフォルト増大の懸念

＜住宅ローンのデフォルトの 増大の懸念＞

- わが国の住宅ローンのデフォルトは小さかったが、近年は増加の傾向にあり、将来的にはさらに増大し無視できないレベルになると想定される。
- 今後経済の国際化・FTA時代に入り、アジア諸国等と同レベルで製造業が展開すると我が国の一人当たり所得の低下も想定される。この結果、ローン返済の負担率が一層高まりデフォルトの増加が危惧される。

◆一人当たり平均給与と所得の伸び率の推移

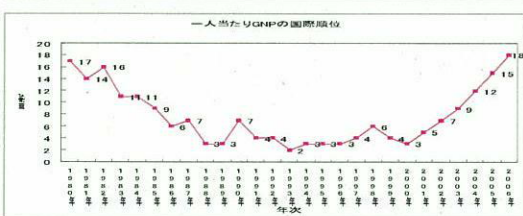
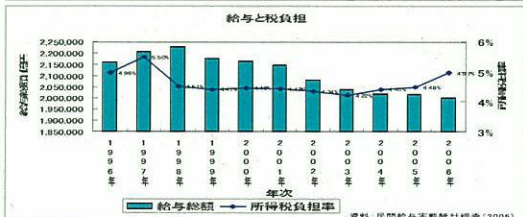
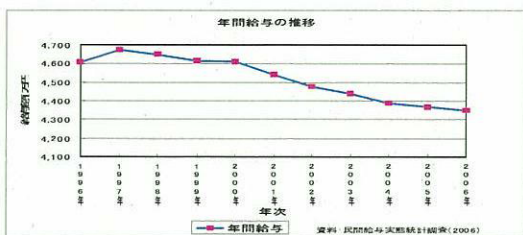


◆労働分配率の推移

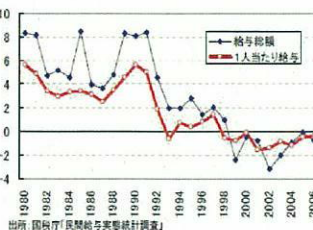


(株)価値総合研究所

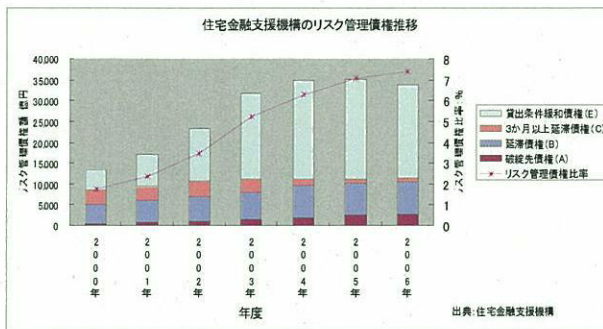
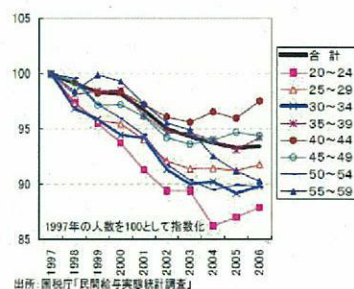
【参考資料】



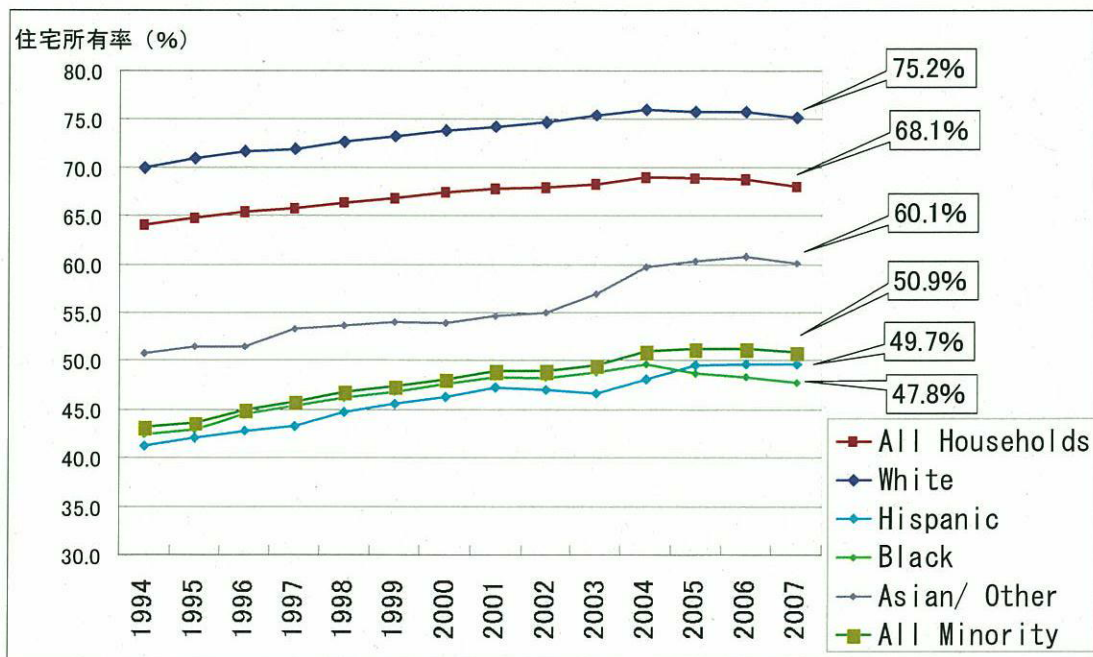
一人当たり平均給与所得の伸び率の推移



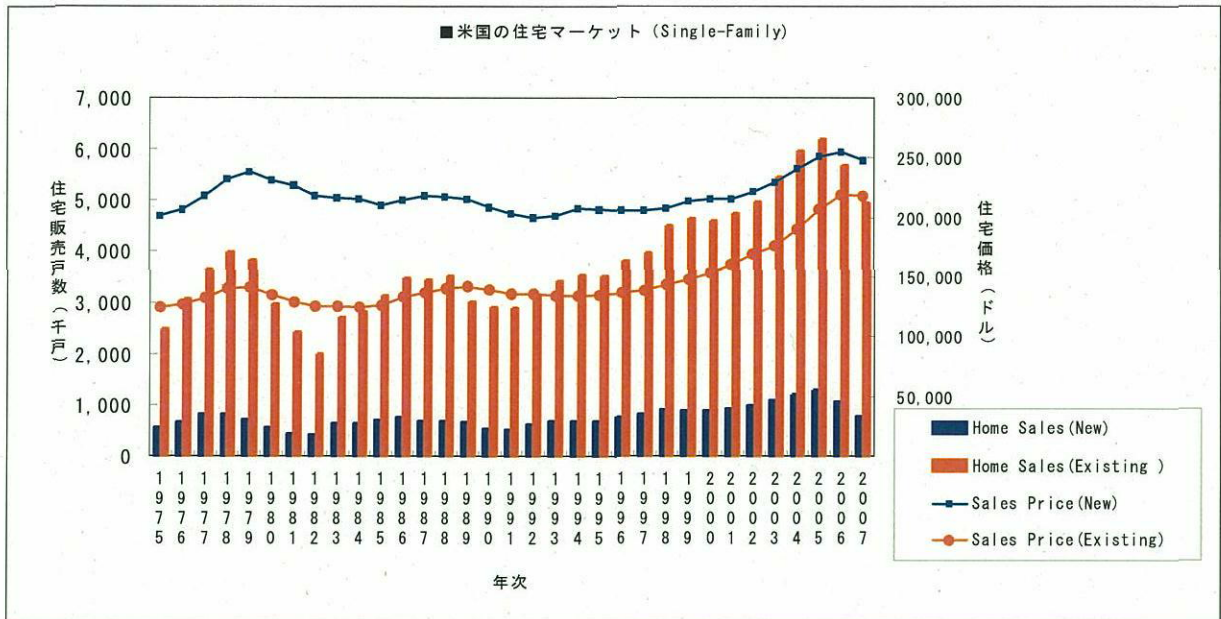
年齢別にみた平均給与所得の推移(男性)



参考1 米国住宅所有率の推移



■参考2 米国の住宅マーケット



資料: Joint Center for Housing Studies of Harvard University

The State of the Nation's Housing 2008: Additional table: Table A-2. Housing Market Indicators: 1975-2007

(株) 価値総合研究所

43

F 住環境のマネジメント

<住宅価値創造のキーポイントは住環境のマネジメント>

1 住環境マネジメントシステム(1)

住宅エリアマネジメントの導入

- 住宅の価値は単体の機能・性能・デザイン及び個々の土地・住宅が立地する住環境の成熟度(立地、街並み・コモンの管理・その他経営事項)に依存する。
- 近年は住環境保全・管理・経営の関心の高まりによりエリアマネジメントの呼称で多様な制度が導入されているが、継承性・資金・権限等の課題が残されている。
- 我が国では建築基準法制定時に米国の成果(CC&Rs等)を反映して住宅地熟成のために「建築協定」(基準法11条及び一団地の86条)を設定した。しかし、民事規定であり「確認要件」として扱わなかったため実効力がなく、同様の都市計画法の制度(地区計画 一団地住宅施設(経営)11条)も併せて有効に機能してこなかった。
- これまでも多くの建築協定等が締結されてきたが、承継され数十年を経て価値を維持・創造してきた地区はほとんどない。(鳩山NTIはハード・ソフト先駆的であったが、立地の悪さが影響)

2 住環境マネジメントシステム(2)

戸建住宅地エリアマネジメントの事例

<先行事例>

- ・ マークスプリングス (横浜/オリックス : 団地管理組合法人)
- ・ 照葉のまち (福岡/積水ハウス : 照葉まちづくり協会 (TCA) 任意団体)
- ・ Mukasa Garden Suburbs (武笠ガーデン三室) (さいたま市/ロッキ住宅)
- ・ 緑園都市 (緑園都市コミュニティ協会 : RCA/Ryokuen-Toshi Community Association) : ラドバーン協会と提携
- ・ 八王子みなみ野シティ・コンサージュ (八王子/任意管理組合)
- ・ ユーカリが丘 (タウンマネジメント・システム (街の成長管理) /山万)
- ・ 披露山庭園住宅地 (逗子/TBS : 住宅団地管理組合)
- ・ ガーデンシティ舞多門 (神戸/都市再生機構 : 舞多聞倶楽部等)

3 住環境マネジメントシステム(3)

■ エリアマネジメントの事例

- 住宅地のみならず、中心市街地(BID等)や大規模開発地区においても広義のエリアマネジメントが試行されている。法人格も任意団体から認可地縁団体、NPO法人、中間法人、団地管理組合法人、LLP、LLC、協定制度、地区計画 まで多様であるが、継承性・一元的権限等についてはいずれも不十分。

■ 地区別エリアマネジメント組織および構成員

		都市づくり		地域管理	
		組織	構成員	組織	構成員
大規模 跡地型	◆大阪ビジネスパーク地区	OBP開発協議会	全地権者 (民間企業11社)	OBP開発協議会	全地権者 (民間企業11社)
	◆横浜みなとみらいV21地区	(株)横浜みなとみらいV21	全地権者(民間企業45%、 公的セクター55%)	街区および内容別の組織 (株)横浜みなとみらいV21	全地権者 地権者、テナント企業
	◆汐留地区(汐サイト)	汐留地区街づくり協議会	西対策協議会 全11街区の地権者 東京都、港区	中間法人汐留シオサイト・ タウンマネジメント	地域の地権者
混在 市街地型	◆東五反田地区	街づくり推進協議会 デザインワークショップ	先行5街区地権者(33%) + 区 地権者、学識経験者、事業者 (品川:オブザーバー)	アーバンマネジメント 連絡協議会 デザインワークショップ	先行5街区地権者、その他地権 者、町内会、商店会等+ 区 地権者、学識経験者、事業者 (品川:オブザーバー)
	◆晴海地区	晴海をよくする会 まちづくり協議会	地権者会員企業 (設立当初8社) 晴海をよくする会 + 都、区、住民	(株)晴海アイランド	地区内企業、外部企業、 都市公団、都、区、住民
	一丁目 再開発組合	再開発推進協議会	街区内の地権者、都市公団 企業86社 (地区内企業の88.7%)	(株)晴海コーポレーション NPO法人大丸有エリアマネ ジメント協会	街区内地権者、東京電力等 地権者、関連企業、就業者
成熟 市街地型	◆大丸有地区	まちづくり懇談会	協議会 + JR東日本、都	丸の内薬化協会 スーパーネット ダイレクトアクセス	地権者41社 三菱地所、NTT-ME、NTT-X 三菱地所、丸紅
	◆高松丸亀町商店街A街区	高松丸亀町まちづくり(株)	地権者 テナント企業	高松丸亀町まちづくり(株)	地権者 テナント企業

資料：小林重敬他「エリアマネジメント～地区組織による計画と管理運営～」(学芸出版社、2005年4月)に価値総研が一部加筆

4 エリアマネジメント事例:ラドバーン① — ラドバーン協会 —

① ラドバーン協会Radburn Associationと住民協会Citizen's Association

- ラドバーン協会(RA)はHOAであり、その後のHOAはRAから進化したといわれている。(HOAとは住宅の所有者が組合組織化し自分たちの資産・コモンについて運営する。)
- ラドバーン協会は私有資産以外のコモンのみを管理・運営する。
- 同協会のメンバーは理事と元理事で、ラドバーンの住民は年次総会で投票権を持つのみである。理事は9人、毎年2人の理事を投票で選んで入れ替える。理事の1人はCitizen's Associationの会長である。
- 同協会は、税鑑定人Tax Assessor of the Borough of Fair Lawnによって査定された前年11月15日時点の不動産評価額に基づいて固定資産税の1/2を上限として費用The Radburn Fund Chargeを徴収する。フルタイムの有給スタッフが4人いるほか、保育所のスタッフ6~8人も有給である。
- 同協会は保育所のほか、通常の住民活動のマネージメントを行っている。
- Citizen's Associationは18歳以上のラドバーンの住民なら誰でも参加できる居住者組織。賃借人でも可能。

5 エリアマネジメント事例:ラドバーン②

— ラドバーン協会 —

② コモンの管理とコントロール

- コモンはラドバーン協会の所有である。私有の住宅に関して所有権は持たないが、「規則の宣言Declaration of Restrictions」や「建築コントロールのガイドラインGuidelines of Architectural Control」を有する。
- 一方、道路、歩道は自治体の所管である。したがって、路上駐車に関しては、道路が自治体の所管であるためラドバーン協会が直接対処することはできない。

6 エリアマネジメント事例:ラドバーン③

<HOA(所有者組織)による資産価値マネジメント>

■1928年-1936年に開発された、代表的な郊外住宅地であり、歩車分離システム等を擁し、米国、日本等の住宅地開発のモデルとなっている。当初の計画が70年を経ても継続し、ラドバーン協会(HOA)によりマネジメントされており資産価値は漸増している。



7 一戸建て住宅のLCC

<ライフサイクルコスト>

- ・「集合住宅」では、資産の維持・向上を目指して、管理に関心が高まっている。個人では対応できないこともあり、法律の下に管理組合が長期修繕計画等に基づいて必要な管理費を徴収し管理業務を行っている。
- ・「一戸建て住宅」においては、補修・修繕への関心は弱いのが実態。
 今後、住宅地全体のマネジメントを行う際にも、個々のオーナーの生涯収支計画そして管理を受託する管理会社の事業計画においても、住宅単体の維持管理等の費用ならびに住宅地全体（コモンスペース含）の経営経費を把握することが必要である。
 既存のエリアマネジメント組織での運営は様々であるが、住民のボランティア的活動が主であり、真の管理・運営を行っていないため適正な管理費を徴収していないが、その適正価格も不明である。

8 ライフステージと住宅購入のイメージ

- 旧来からのライフステージとリモデリング/住み替え（住宅購入）のイメージ。
- 基本的には、子供の成長に対応（9～15（小中）、16～22（高大））
- 従来型の住宅双六が当てはまらない傾向。独身世帯の増加、子育て以降の住み替えなどファミリー需要以外の住宅需要も増加してきている。一般的なライフステージ想定には限界。



G 長寿命化住宅への提案例

- 1 : 200年住宅ビジョン
(平成19年5月 自由民主党政務調査会 住宅土地調査会)
- 2 : 住宅の長寿命化(200年もたせる住宅)を実現するための提言
(平成19年3月 住宅の長寿命化に関する検討会
(社)住宅生産団体連合会)
- 3 : 提言「住まい」や「まち」の創生による豊かな国づくり
-快適で美しい住生活を目指して-
(平成18年12月 住まいの産業ルネッサンス塾)
- 4 : 「住宅価値」最大化による内需拡大の実現を
(平成16年6月 経済同友会 経済政策委員会)
- 5 : 「真の豊かさを実感できる生活」の実現
(「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」)

1-1 200年住宅ビジョン (1)

■超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅 (200年住宅※)を目指すべき

※「200年」…住宅のロングライフ化を象徴的に表す。

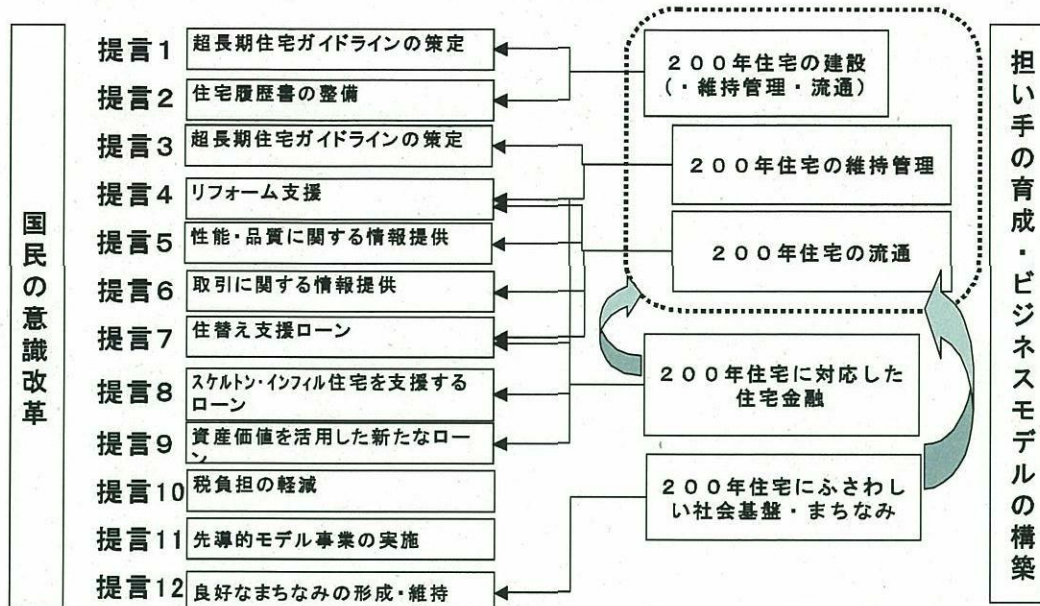
【200年住宅のイメージ】

- スケルトン(構造躯体)については、耐久性・耐震性、インフィル(内装・設備)については可変性を確保(「堅ろうで、かつ、変化する住宅」)
- 維持管理が容易
- 次世代に引き継ぐにふさわしい住宅の質(省エネ、バリアフリー)を確保
- 計画的な維持管理(点検、補修、交換等)
- 周辺のまちなみと調和 等

資料:200年住宅ビジョン(平成19年5月 自由民主党政務調査会)より(株)価値総合研究所が作成

1-2 200年住宅ビジョン (2)

◆200年住宅の実現・普及に向けた12の政策提言



資料:200年住宅ビジョン(平成19年5月 自由民主党政務調査会)より
 (株)価値総合研究所が作成
 (株)価値総合研究所

55

2-1 住宅の長寿命化 (200年もたせる住宅) を実現するための提言 (1)

■提言要約

【トレーサビリティを向上させ、良質な住宅の資産価値を高めることで、既存住宅市場の質的・量的拡大を図るとともに、所有権・使用権の分離・独立など法制・税・金融制度を整備することによって、住宅を長寿命化していく】

■長寿命化のための基本戦略

- ・200年もつ住宅ではなく20年×10でもたせるバトンリレー方式
- ・住宅のトレーサビリティの向上:「住宅履歴情報」の整備
- ・スケルトンとインフィルの分離・独立:「ハード面での分離・独立」
- ・所有権・使用権の分離・独立:「ソフト面での分離・独立」
- ・住宅の長期使用を促進する金融システムの発展:個々の住宅の使用価値にみあった金融システムを発展

出典:住宅の長寿命化(200年もたせる住宅)を実現するための提言
 平成19年3月 住宅の長寿命化に関する検討会(社)住宅生産団体連合会

(株)価値総合研究所

56

2-2 住宅の長寿命化（200年もたせる住宅）を実現するための提言（2）

◆長寿命化に向けて直接的な効果をうむための施策

- 1.第三者性の高い住宅評価システムの確立
- 2.住宅履歴情報及び定期点検・メンテナンスの普及
- 3.定期借家権を活用した「スケルトン賃貸方式」パイロット・プロジェクト
- 4.住宅価値をベースにした住宅金融の発展
- 5.長寿命化に整合した税体系を確立し既存住宅市場規模を拡大

◆長寿命化のための基盤整備にかかる施策

- 6.マンションの長寿命化を図る法制の整備
- 7.長寿命化を地域で継続的に支える技術保有人材の育成強化
- 8.既存住宅流通の統計データの整備
- 9.住宅を大切に長く使う国民意識の啓発
- 10.熟成したまちなみを目指し維持していくための支援制度の整備
- 11.既存不適格問題への対応

資料:「住宅の長寿命化に関する検討会」(平成19年3(社)住宅生産団体連合)より(株)価値総合研究所が作成

(株)価値総合研究所

57

2-3 住宅の長寿命化（200年もたせる住宅）を実現するための提言（3）

■住宅価値をベースにした住宅金融の発展

- 1) 住宅ローンが家計を破綻させるリスクを低減させる→家計の安心向上
- 2) 担保を対人重視から対物重視へ

◆例:ローン商品の効果

ローン商品	内容	効果
ノンリコースローン	求償権は当該ローンの担保物件にだけ遡及	自己資金リスクはありますが、将来のデフォルトに備えられ、住宅取得に伴う過剰なリスクから解放されます(安心した住宅取得) 職業や男女など、人による融資差別が必要でなく、住宅金融全体が効率化されます
ホームエクイティローン	用途自由な住宅担保のローン	失業や病気などの場合の安全弁となります(経済全体のクッション役) リモデルへの投資や消費など豊かな生活への支援となります
リバースモーゲージ	住宅担保で融資をうけ、返済は一括して担保物件の売却などで行う	老後の生活資金を補完する年金的な役割をもっています。(住宅資産の年金化)

出典: <http://www.judanren.or.jp/200/06-1seisaku.html#4>

(株)価値総合研究所

58

3 提言「住まい」や「まち」の創生 による豊かな国づくり

1. 「住まい」の創生は、『住宅価値の最大化』を旨とし、迅速に進めるべきである。
2. 「まち」の創生は、『地域価値の最大化』を旨とし、迅速に進めるべきである。
3. 国は、「住まい」や「まち」の創生に必要な基本的な仕組みを再構築し、実務は、地方自治体へ権限委譲すべきである。
4. 地方自治体は「住まい」や「まち」の創生を推進するタウンマネジメント組織を、積極的に支援すべきである。
5. 住宅産業は『住まいの産業』へ脱皮し、「住まい」や「まち」の創生に対して、率先垂範して、取り組むべきである。

出典：提言「住まい」や「まち」の創生による豊かな国づくり- 快適で美しい住生活を目指して-（平成18年12月 住まいの産業ルネッサンス塾）

(株)価値総合研究所

59

4 「住宅価値」最大化による内需拡大 の実現を

I. 住宅に注目せよ

1. 内需主導の経済構造へ
2. 住宅政策を長期的な視点で
3. 「住宅価値」の最大化に向けて
(耐震性強化、床面積拡充、高耐久化、省エネ化など優良な住宅の新規供給を促進すると共に、個々の「住宅価値」の最大化を促し、その価値を維持・向上することで、全体として良質な住宅ストックとして整備する政策が必要である。)

II. 具体化に向けた政策の実現を

1. 金融・税制面でサポートする
2. 既存住宅流通市場の整備を急ぐ
3. 住環境の整備に取り組む

出典：「住宅価値」最大化による内需拡大の実現を」(平成16年6月 経済同友会)

(株)価値総合研究所

60

5 「真の豊かさを実感できる生活」 の実現

- 1. 良質な住宅ストックと住環境・コミュニティの構築
- 2. 災害に対する安全・安心の確保
- 3. 良い住宅をつくり、きちんと手入れをし、長く大切に使う国民意識の醸成・住教育の充実
- 4. 環境負荷の低減に資する住宅の省エネルギー化や長寿命化への取組による地球温暖化防止
- 5. 住宅の資産価値を高め、流通を促進する市場環境の整備
- 6. 伝統文化の承継も含めた地域の住宅産業や住生活関連サービスの振興
- 7. 福祉、医療政策との連携による高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい・まちづくり
- 8. ライフスタイル・ライフステージの変化など様々なニーズに対応した多様な住まい方の実現
- 9. これらを実現していくための技術開発の促進や税制、金融等の制度やインフラの整備

出典:「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」

(株)価値総合研究所

61

H 住宅価値創造に向けて

■長寿化＝資産としての価値の向上

住宅は資産であり、長期に使用するが償却する耐久消費財ではないとの基本認識を国民が共有することから始まる。

資産価値⇒いつでも市場で売却可能⇒定評あるスタイル・街並み
⇒適切な管理⇒担保力保有⇒合理的な融資スキーム⇒資産価値

■美しい住宅・美しい街並み/都市

一定の価値観を共有し、定評を得た結果が「うつくしさ」に集約される。

■明確なマスタープラン作成及びその実現及びマネジメント

当初のプランが明確に提示され、そのプランどおりに開発し、恒久的に適切なマネジメントを行うこと。

(株)価値総合研究所

62

1 長寿化・価値創造の要（1）

4-1 設計・都市計画・施工・金融・保険等のシステムの一体的再構築

- ・各業界の横断的な一元的対応（合成の誤謬の回避）

4-2 スタイルの確立

- ・住宅の価値は効用であり、デザインにより得られる。
デザインとして長年にわたり評価の確立してきたものがスタイルである。さらには街並みに集約される。機能・性能は基本条件であり、事後に付加・修正可能。

東京スタイルの創造（モジュールを含めた、万人に新たな定評を得られる普遍的スタイル）

標準設計集：奇抜な単品デザインではなく、多くが使う優れたモデルの普及

2 長寿化・価値創造の要（2）

4-3 生産性のさらなる向上

海外に比べ、個々の施工レベルは高いが全体としての生産性は低い

- ・施工の効率化・合理化等（CMの重要性）とオープン化
- ・住宅建設における工程管理や設計図書の合理性の確立
- ・この機にモジュールの再構築等：1単位の拡大と一元化

4-4 住宅ローンと建設ローンの連携

工務店への建設ローンが組みにくく、結果的に高負担

- ・建設中部分及び完成後の物件価値の等価交換金融
- ・任意の時点で売却可能な価格に基づいてローンが組まれる

3 長寿化・価値創造の要（3）

4-5 モーゲージプランナー／ローンアドバイザー

- ・多様なローン商品や物件について第三者的にアドバイザーを行うことが重要となる。

4-6 リノベーション・コンバージョン・リモデリング /スケルトン・インフィル

- ・定評あるスタイルへの完全回復とともに、新たな時代のスタイルへのチャレンジ
- ・市場的にはまだ信頼性等の評価が固まっていないが、急増する方向
- ・躯体及び利用の長寿命化のポイント
- ・不変的耐久性のスケルトン(概観デザインを含む)と可変的インフィル
- ・軸組み構造も新たなスケルトンとして再評価へ

4 長寿化・価値創造の要（4）

4-7 都市計画：土地利用の適正化及び街並み形成

- ・住宅価値にはマイナスな「混在型」から「資産保持・形成型」へ
- ・資産を維持・形成するための新規供給への厳しい条件
- ・「景観法」等を活用した、誘導的な景観マネジメント

4-8 政府のセーフティーネット

- ・民間主導における政府の役割：債務者保証、家賃補助等

5 長寿化・価値創造の要 (5)

4-9 エリアマネジメント: サステナブルコミュニティ形成

売り切りではない、成熟のための一元的マネジメントシステム

○ 英国では土地所有者による長期リースホールド(レッチワース・ガーデンシティー(1903)等)⇒ NT公社

レッチワースはLetchworth Heritage Foundationによる一元的な管理により、価値が増加してきた。

これを学んで10数年後には日本でも同様の住宅地(田園調布、池田室町住宅地等)が整備されたが、分譲売り切り型であった。

○ 米国では、個々の所有者によるHOA(Home Owners Association)(ラドバーン等)等)

CC&R(Covenant Condition and Restriction)に基づいた管理運営。

【国の社会的事情を背景に所有関係は異なるが、住宅地の価値を高めるための厳しい協定・管理のもとに長年にわたり資産価値の向上が継続している。】

■ 米国からの示唆

・信用力の無いレベルに取得させる住宅取得の安易な軽減施策ではなく、価値ある住宅・住環境を提供。

・信用力の無い国民には他のセーフティーネットにより対応。持ち家率の向上にも限界があり、70%程度。担保価値は最後のヘッジであるが、最も重要。

・米国では、住宅価格(資産価値)がローン額を下回った場合に支援策が講じられるが、わが国では、一般の住宅ローンの大半はローン額を下回っていることに留意。

・証券化は一段階に限定(プライムローンによる見える商品)とし、確立されていないデリバティブ的商品は避ける。

■ 関係者の認識の共有化

- 消費者 :住宅の購入は資産形成のための投資であること及び自らの資産は自らマネジメントするとの認識
- 金融機関:モーゲージローンとし、信用・物件審査を厳密にし、二次証券化は抑制
- 設計者:時代を超えた定評を得るデザイン・スタイルの確立とモデル設計による収益
- 建設者 :生産の効率化による低コスト化
- デベ :立地がポイントである基本にもどる、売りきりではなく長期での収益
- 行政(国):金融システムの確立/保険導入、証券化の監督
- 行政(自治体):自治体の資産価値向上/エリアマネジメント条例等
- エリアマネジメント:住環境の成熟に不可欠であり、これが計画・事業化の前提
- モデルプロジェクト:上記要素をすべて含んだモデルプロジェクトの実施

I モデルプロジェクトのスキーム

1 モデルプロジェクトのスキーム(1)

資産形成先導モデル事業コンセプト

具体のサイトをイメージし、資産価値創造のための一環したシステムを導入したプロジェクトの枠組み。

<コンセプト1>

- **ローン形態:** ノンリコースのモーゲージ・ローンにより、適正なローン負担で適正価格の資産価値ある住環境を実現できる将来に亘って価値をマネジメントされているサステナブルコミュニティ
- **規模:** 街並み形成単位として30~50戸(一街区12~16戸)を基本。ひとつの通りの街並みが街の顔であり、特徴のある街のモザイクを形成する。モザイクは全体計画の中で位置づけられ、適正なマネジメントすることにより将来に亘って不変。この不変の価値が重要。

2 モデルプロジェクトのスキーム(2)

資産形成先導モデル事業コンセプト

<コンセプト2>

- **デザイン:** 時代を超える普遍的恒久的価値を形成することが重要であり、そのために、地域の文化を反映させた「ストーリー」を有し、自分達の街「Our Village, Our Town」の意識を共有できるデザイン。
新たな地域においても、何か古来の地域固有のものがあるはずである。一方でまったく、新たなデザインによることも考えられ、地域を知る、プロが将来の価値への判断を行う。
- **価格:** CMにより、基本コストを2割減、高い性能をこれまでの価格で実現。ローン負担は可処分所得の20%以下
- **新・コミュニティ形成:** 「Our Village, Our Town」と資産形成を支えるマネジメント

3 モデルプロジェクトのスキーム(3)

資産形成先導モデル事業コンセプト

<コンセプト3>

➤ 維持管理・エリアマネジメント

— 住環境を維持・向上させるためのルールと遵守

住宅地の価値向上のためのルールである住宅地経営のCC&Rs (Covenants Conditions & Restrictions) の制定とそのルールを遵守させるためのHOA (Home Owners' Association) の設立。

<コンセプト4>

➤ 省エネルギーの追求: 基本性能を凌駕した対策

— 外断熱工法の活用(本格的普及への魁)

◆ レンガ張り(一戸建て住宅)

◆ 湿式外断熱(RC集合住宅)

参考: サブプライム・ローンの構図

