

開発した(開発しようとしている)仕組みの概要

既存住宅のDCF価値に基づく住宅の
買取保証・借換え型リバースモーゲージの開発

住宅ローンの老後返済負担を家に住み続けたまま削減するため、品質確保・維持保全について一定の基準を満たす既存住宅を協議会メンバーが「かせるストック」として認証するとともに、DCF価値に基づく買取保証を提供することによって、金融機関がこれを活用したノンリコース型の借換え型リバースモーゲージを提供する仕組みを開発する。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

- ・ 既存住宅について、DCF価値に配慮した建物診断手法を検討・導入。
- ・ 最新の耐震基準を満たさない対象住宅については、耐震改修、さらに、将来賃貸運用の障碍になる劣化事由について改修を義務付け。
- ・ 5年毎の定期点検と、定期点検に基づいて重大な要補修事項が指摘された場合の補修を義務付け。
- ・ 開始時のリフォーム、定期点検結果、定期点検に基づくリフォームの履歴等維持保全に必要な情報の提出を求めて電子データで保存。

⇒ 「かせるストック証明書(既存住宅)」

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・ JTIの借上げ制度による実現可能なDCF価値により評価。
- ・ 借換え型RMでの利用を前提とした担保評価・融資限度額評価。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組 (2020年4月8日現在)

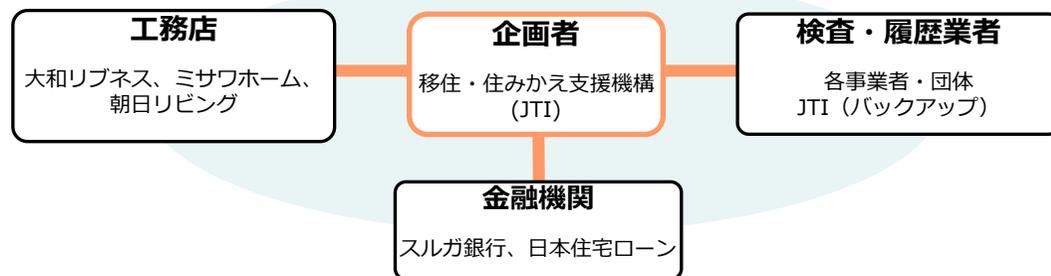
- 1) 担保住宅の買取保証(JTI:かせるオプション制度の既存住宅向改訂)。
- 2) 買取保証を活用した、2020年頃から急速に高まると想定される、35年住宅ローンの老後返済負担への懸念に応える、借換え型RMの開発。

- ・ スルガ銀行(地方銀行)と日本住宅ローン(モーゲージバンク)で導入を検討。
- ・ 協議会参加住宅事業者により、既存顧客向け情報提供、担保住宅の改修等の提携、体制整備。

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・ webアプリケーションによる住宅事業者や金融機関の担当者向け査定・ローンシミュレーション機能の提供

○ 協議会のメンバー構成



○ 開発した仕組みの流れ

- ・ 建物診断、リフォームの実施、履歴管理、既存住宅向けかせるストック証明書の発行

