

「家族安心 リバース60」仕組みの概要

東海地方で将来「利活用できない空き家」の発生を予防する為、協議会は住宅金融支援機構の「リ・バース60」に①住宅所有者が将来自己判断能力の低下が発生した場合に対処できる「民事信託」の契約と②住宅を長期間適正な品質で維持ために支援する「第三者による履歴管理」の仕組みを組み込み、それらの費用も融資する金融商品の開発を行う。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

・住宅の性能基準・維持保全

<性能基準>

①住宅金融支援機構「リ・バース60」の利用条件を満たす基準を必須とする。

<維持保全>

②瑕疵保険の加入を必須とする。

③第三者による履歴管理を必須とし、定期的な検査のタイミングと修繕履歴が確実に記録される仕組みを求める。この住宅ローンには、住宅の維持保全計画についても必須要件とし、契約書に明記する事を義務付けする。

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

・東海住宅ストック協議会では、リバースモーゲージ型の住宅ローンについて、JAREA HASを応用した「東海JIRAC」で評価研究を継続している。今回、開発予定の金融商品への活用を検証し、金融機関が融資判断に利活用できるような支援データの仕組みの開発を行う。

3. 金融商品・流通商品開発に係る取組（2年4月7日現在）

・「家族安心 リバース60」（十六銀行）の新規提案
（住宅金融支援機構「リ・バース60」の追加提案型金融商品）

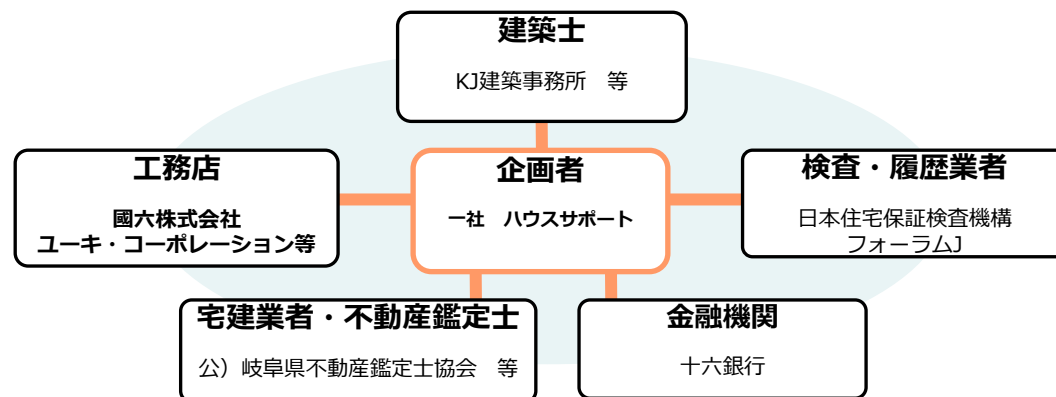
<ポイント> 将来、相続人が実家を空き家にしない「安心感」が担保された
リバースモーゲージの開発を行う。

「リ・バース60」+「民事信託」+「第三者による履歴管理」

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

・十六銀行のHP及びブリーフレットによる普及と協議会による空き家対策セミナーで紹介を増やし普及につなげる。

○ 協議会のメンバー構成



○ 開発した仕組みの流れ

・協議会は「家族安心 リバース60」を利用する際の、適格要件（住宅基準・維持保全計画・瑕疵保険）を明確にする。

・協議会は「家族安心 リバース60」に組み込む「民事信託」「第三者による履歴管理」の運用方法と費用負担を明確にする。

・十六銀行は協議会で検討された「家族安心 リバース60」の商品開発を行い、協議会に在籍する建築士や住宅事業者を中心に愛知県・岐阜県の建築士や住宅事業者に向けて金融商品のセミナーを行いながら普及活動を行う。

