

## 取組概要

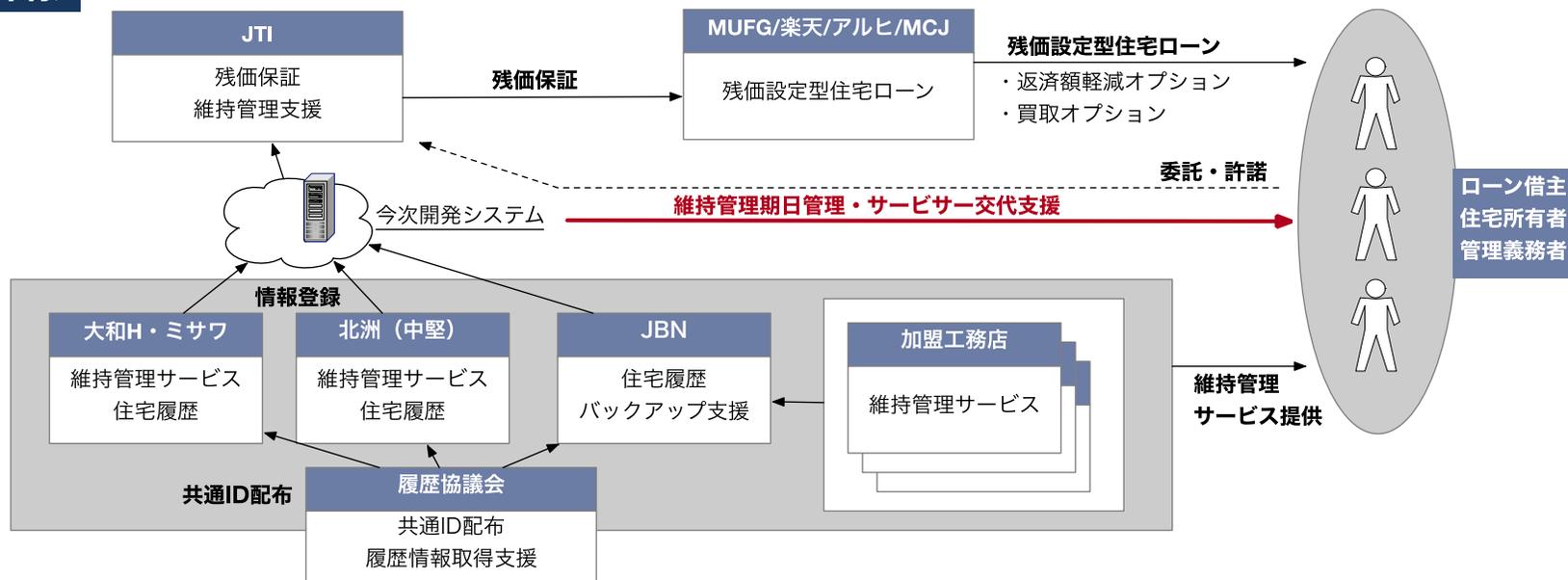
## &lt;課題認識と事業目的&gt;

- 現在大手メーカー施工の住宅に限定されている残価設定型住宅ローンの対象を、認定長期優良住宅住宅一般に拡大するには、維持管理計画が確実に実施され、維持管理サービスの提供事業者について破綻・交代等があっても、サービスや住宅履歴が確実に引き継がれるようにする必要がある。そこで、本事業では、残価保証を提供する主体が、残価設定型住宅ローンにかかる返済額軽減・買取オプションを失効させないよう、所有者（借主）に維持管理計画の確実な実施を促すと共に、万が一の際に住宅履歴が確実に引き継がれるようにするための仕組み（残価保証に伴う維持管理支援サービス）を構築する。

## &lt;開発する仕組みの概要&gt;

- 多数の住宅事業者を対象に、その施工住宅について残価保証を行うにあたり、所有者の許諾・委託に基づいて、残価保証を維持するために必要となる、維持管理計画の内容や住宅履歴の取得や引継ぎに必要な情報を保有し、その期日管理を行うと共に、事業者が維持管理サービスを提供しなくなる場合に、これを引き継ぐ事業者（バックアップサービサー）の確保や、確保のための支援を実施する新たな仕組みとこれを提供するために必要なシステムインフラを構築する。

## 仕組みの全体像



## 取組の詳細①

## 〈現状の課題認識〉

- 過去の取組みの成果として、令和5年4月より残価設定型住宅ローンの対象が大手メーカー6社施工の認定長期優良住宅に拡大。
  - 大和ハウス、住友林業（日本住宅ローン株式会社（フラット））、ミサワホーム（三菱UFJ銀行）、パナソニックホームズ・トヨタホーム・旭化成ホームズ（楽天銀行） ……取組みの詳細⑥参照
- 次の展開として、残価保証の対象住宅を認定長期優良住宅一般に広げるための検討を実施する段階に。
- 残価設定型住宅ローンを支えるJTIの残価保証は、JTIが国の基金による債務保証を受けて実施しているマイホーム借上げ制度を通じて実現可能な収益還元価値に依拠するものであるところ、将来の収益還元価値を保証するためには、住宅の耐久性に加えて、①借入人に維持管理計画を確実に実行させ、また、②買取オプション行使に伴う住宅の所有権移転時において、維持管理サービスの提供事業者の状況にかかわらず、住宅履歴を確実に引き継げる体制を確保することが必須となる。
- しかし、この点を中堅・中小工務店の施工住宅を含む認定長期優良住宅一般で実現するためには以下の懸念がある
  - ✓ 認定長期優良住宅にかかる維持管理計画にかかる点検・修繕等は事実上、施工事業者が提供することが多いが、法令上の義務者は所有者である。ところが、所有者の多くは点検等を事業者のアフターサービスと認識しており、自らに課せられた法令上の「義務」とは思っていない。
  - ✓ 維持管理計画の期間は法令上は30年以上あればよいが、残価設定型住宅ローンの提供のためには少なくとも50年間必要である（30年目に所有者による更新がなされなければ認定そのものが失効）。
  - ✓ 維持管理サービスの提供事業者が事業を停止したり、破綻した場合、所有者自身が住宅履歴等の引継ぎを行い、維持管理サービスを他の事業者を引き継ぐ必要があるが、これを確実にしめる公的な支援の制度があるわけではない。
- 住宅履歴の制度も、実施された維持管理等の履歴の保有を行う場合におけるしっかりとした枠組みを提供するものではあるが、維持管理計画等の確実な実施を促したり、情報サービス事業者の破綻や、所有者の交代の場合に、履歴情報が確実に引き継がれることを履歴制度自体として保障しているわけではない。
  - ✓ しかし、共通IDを配布して異なる情報サービス事業者が保有する住宅履歴を統合・保全する既存の枠組みを、所有者側のエージェントとして適時・適切に利用する仕組みがあれば、蓄積された住宅履歴を有効活用することができる。

## 取組の詳細①

### 〈課題を踏まえた事業の目的〉

- 残価保証を提供するJTIは、買取オプションの提供により、将来において住宅ローンの残高で担保住宅を買い取る義務を負担していることから、担保住宅が適切に維持管理されることについて所有者と同じ立場で利害関係を有する。
- そこで、JTIがあらかじめ所有者（残価設定型住宅ローンの借主）の委託・承諾を得て、次の支援を行うことにより、維持管理を的確に実施してもらう仕組みを構築することによって、認定長期優良住宅一般について残価設定型住宅ローンを利用することができるようにする（残価保証に伴う維持管理支援サービス）。
  - ✓ 維持管理計画にかかる情報を住宅事業者等から取得。
  - ✓ 維持管理計画に従った点検・修繕等を期日管理し、所有者に実施を促す。
  - ✓ 事業者交替等の場合に必要となる住宅履歴情報の確保・取得の代行。
  - ✓ 事業者交替等の場合に備えたバックアップサービスの事前登録もしくは、住宅事業者団体等との提携によるバックアップサービス選定のためのネットワーク確保と、円滑な移行の支援。
- 多数の住宅事業者や利用者を対象に上記枠組みを効率的に実施できるように、ネットワーク型のシステムサービスを開発する。

## 残価設定型住宅ローンの対象住宅拡大に資する住宅維持管理支援のためのインフラ構築事業

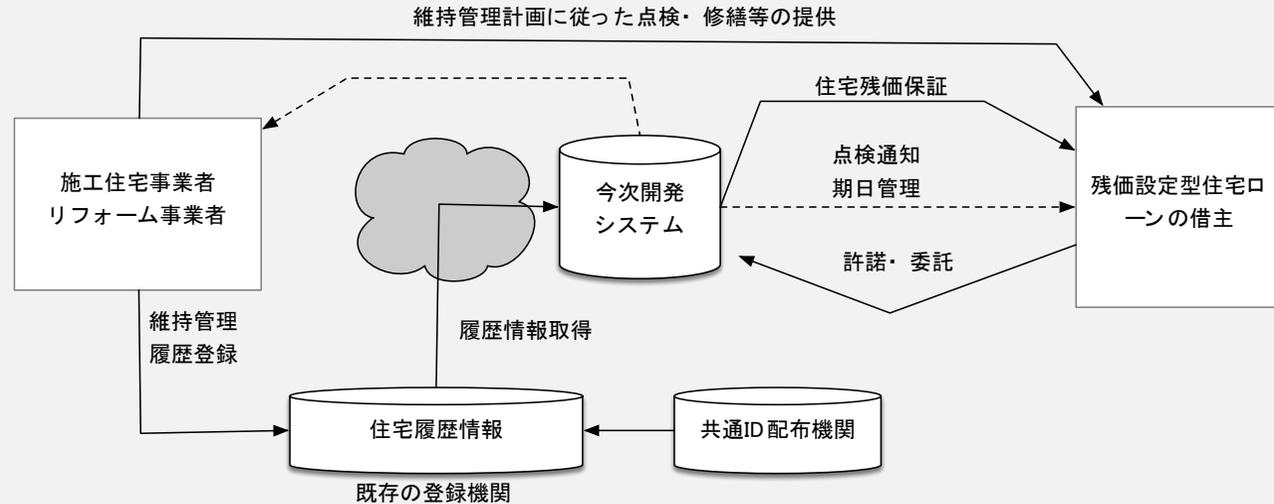
残価設定型住宅ローンの対象住宅拡大に資する住宅維持管理支援のためのインフラ構築推進協議会

## 取組の詳細②

## &lt;取組の詳細&gt;

残価設定型住宅ローンのために、残価保証を実施する主体において、以下の仕組み（契約書類を含む）を導入する（残価保証に伴う維持管理支援サービス）と共に、多数の利用者・事業者向けに低コストで確実・効率的に実施するため、ネットワーク型のシステムを開発する。

1. 残価保証の提供にあたり、利用者（残価設定型住宅ローンの借主）から、維持管理にかかる情報の取得許諾と維持管理にかかる支援サービスの提供にかかる委託を取付け。
2. 維持管理サービス・住宅履歴の蓄積を実施する住宅事業者（施工業者やその所属団体を想定）から、サービス提供に必要な維持管理関連の情報を、システム経由で取得。



3. 維持管理計画に従い、点検・修繕等の期日管理を行い、システムから自動的に利用者に対して通知を発信。
4. 事業者交代や買取オプション行使による所有者変更に備えて、住宅履歴を確保するために必要な情報（たとえば、共通ID等）を保有し、また事前の委託に基づいて、住宅履歴情報の取得を実施。
5. 事業者交代が適切になされない場合に備え、バックアップサービスとなる事業者を事前登録もしくは、住宅事業者団体等との提携によりバックアップサービスを適時に選定する体制を準備することにより、円滑な移行を支援。

## 仕組みの仕様

## 取組の詳細②

## &lt;取組の詳細&gt;

対象顧客	<ul style="list-style-type: none"><li>残価設定型住宅ローンの借主。</li></ul>
顧客ニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>大手住宅メーカーの施工物件に限らない、認定長期優良住宅一般の取得のための、オプション付与型残価設定型住宅ローンの借入れ。</li><li>認定長期優良住宅にかかる維持管理計画の実施にかかる期日管理の代行。</li><li>住宅履歴にかかる情報サービス事業者の交代等への対応の代行。</li><li>以上を通じた、維持管理計画の不履行や住宅履歴の散逸等による残価保証失効の防止。</li></ul>
販売チャネル	<ul style="list-style-type: none"><li>協議会メンバーである住宅事業者ならびに金融機関</li></ul>
販売時期	協議会メンバーである住宅事業者のうち少なくとも1社について、事業年度の翌年中にテストプロジェクトを開始する。
価格	残価保証に伴い付带的に提供するサービスであり、サービス自体の対価は想定していない。

## 取組の詳細③

### <住宅の維持保全・性能の向上>

- 残価設定型住宅ローンを借りて認定長期優良住宅を購入した者が、維持管理計画を適時・適切に実施しない場合には、残価保証が受けられなくなるという、sanctionを通じて、住宅の維持保全が確実に図られるようになる。
- 将来対象住宅を買い取る義務を負担する残価保証の提供主体が、所有者の委託を受けて維持管理計画の期日管理を実施し、所有者や維持管理にかかるサービス事業者に対して点検通知等を実施することにより、計画どおりの維持保全が図られるようになる。
- 維持管理にかかるサービスを提供する事業者が廃業・破綻した場合に、維持管理の義務者である所有者に代わって、残価保証の提供主体がバックアップサービサーを選定、あるいは、選定の支援を実施することにより、住宅の維持保全が中断することなく確実に実施されると共に、住宅履歴の散逸を防止することができる。

### <住宅の資産価値の適正評価>

- 残価保証は、保証の提供主体が、将来において自ら長期間にわたって賃貸運用することを想定した収益還元価値に基づいて行われる。このため、維持管理が適切になされることが確実にないと適正な残価評価を実施することができない。
- 今次開発の仕組みを通じて、残価保証の提供主体が自ら対象住宅の維持管理計画の期日管理を実施し、実施義務者である所有者（借主）にその実施を促し、また、万が一の場合にバックアップサービサーの確保することによって、維持管理の履行にかかるリスク要素が大幅に縮減することから、効率的な収益還元価値評価が可能となる。

## 取組の詳細④

### <流通商品・金融開発>

- 認定長期優良住宅一般を対象とした残価設定型住宅ローンの提供
- （副次的に）残価保証に加えて、維持管理計画の履行を確実にしめる、期日管理・バックアップサービスの付帯した長寿命住宅

### <既存の商品・サービスとの差別化>

- 既存の残価設定型住宅ローンは、維持管理計画の実施について懸念が少なく、住宅履歴の蓄積やその提供体制が整っている大手住宅メーカーの施工物件を対象とするものに限定されているところ、今次スキームの構築により、認定長期優良住宅一般について、残価設定型住宅ローンのための残価保証を実施することが可能となる。

## 取組の詳細⑤

### ＜定量的な効果（見込み）＞

- 長期優良住宅の直近の工法別認定実績は開示されていないが、国交省「長期優良住宅制度の現状」(2018)によれば、認定長期優良住宅にしめる木造住宅の割合は2割程度であったとされる。
- そこで、大手メーカー住宅をS造と仮定し、平成3年度の戸建住宅の認定実績である118,289戸を前提にすれば、大手メーカー以外が建築する木造の長期優良住宅の戸数は、約23000戸程度となるから、この程度の母数に対して追加的に残価設定型住宅ローンを提供することが可能となる。

### ＜市場への普及等の見込み＞

- 近時の住宅価格の高騰により、住宅ローンは低利の変動金利建てが主体となり、さらに、月返済額を圧縮して返済比率を向上させて借入額を積み増しするため、地方銀行を中心にローンの期間を40年、50年に伸ばすことが当たり前になってきており、ローン返済が定年・退職後に10年～30年の返済期間が残る借主が急増している。
- こうした中、定年・退職前後から、返済額を大幅に圧縮させるオプションを当初から確保した残価設定型住宅ローンへの需要は、大手メーカーの顧客を中心に確実に高まっており、これを一般の認定長期優良住宅に広げることができれば、より一層の普及が見込めると同時に、老後返済不安を軽減して良質な住宅の取得につながる。
- さらに、すでに住宅ローンを組んで住宅を取得している者であって、定年・退職を控えて老後返済不安を意識し出した層に対して、担保住宅が長期優良住宅でない場合であっても、一定の性能向上リフォームを行うことを前提に、瑕疵保証保険と組み合わせて定期的にメンテナンスを行わせるようにすることで、残価設定型住宅ローンによる既存ローンの借換えができるようにするといった応用も考えられ、次年度以降において取組みを検討したい。

### ＜事業計画と実現可能性＞

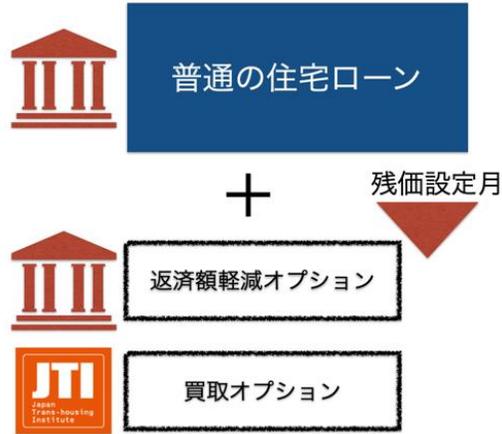
- 残価保証の仕組みはすでに実用化していることから、今次システム構築によって、協議会参加者を対象とした試験導入は、早ければ年度内にも実現可能である。
- システム開発についても、住宅履歴そのものは保有せず、維持管理の期日管理と万が一の場合の対応の支援が主体となるため、補助事業の事業費内で十分賄える開発規模であることに加え、APIを用いたwebサーバーとクラウドドライブやJTI本体システムとの連携等、残価保証の本体システムにおいて活用している技術がそのまま使えることから、開発期間も事業年度内に収まる。

## 取組の詳細⑥

## &lt;過年度の取組概要&gt;

①令和2年度事業（長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発）において、以下のような特徴を有する残価設定型住宅ローンを提供するための基礎となる、住宅の残価保証の仕組みを構築した。

## JTIの残価保証による残価設定型住宅ローン



- JTIが事前に残価査定 まず、住宅メーカーからの事前の依頼に基づいて、残価保証を提供する非営利法人であるJTIが、個々の住宅毎に残価設定月とその時点の買取保証額を査定します。買取保証額は、JTIが運営するマイホーム借上げ制度を利用して実現可能な家賃に基づくコンピューターモデルを利用して計算されます。
- 当初ローンは普通の住宅ローン 次に、借主は、最初は、銀行やモーゲージバンクからこれまでと期間や金利が全く同じ普通の住宅ローンを借ります。
- 返済額軽減オプションを付与 銀行やモーゲージバンクは、貸し出す住宅ローンについて、残価設定月以降いつでも、月返済額を大幅に圧縮した住宅ローンに条件変更するか、そうした条件のローンに借り換えるオプションを借主に付与します。
- 買取オプションを付与 JTIは、残価設定月以降いつでも、その時点における住宅ローンの残高と同じ金額で住宅（建物・土地）を買い取るオプションを借主に付与します。
- 死亡時一括償還 返済額を圧縮したあとのローンは、借主が死ぬまで借りていることができます。また、家が完成してから50年たったところからは金利のみの支払いとなります。この結果、残価設定月以降は同じような家を借りたときの家賃よりはかなり低めの支払で、死ぬまで家を所有し、住み続けることができる一方、死んだときには買取オプションで必ずローン残高で買い取ってもらえます。もちろん、相続人自身が住みたいとか、ローン残高より高く売れるといった事情があるなら相続人が返済して自分のものにしても全く構いません。

## JTIの残価保証を活用したお支払いプラン例

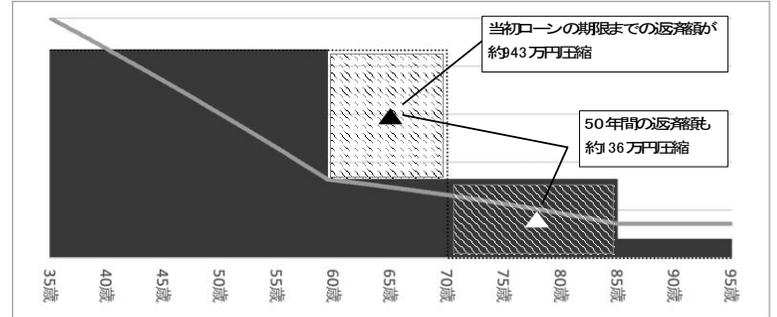
対象住宅	価格	土地	15,161,200
香川県高松市〇〇	建物（税込）	33,338,800	
	諸経費（融資対象）	1,100,000	
	合計	49,600,000	

## お支払いプラン（当初ローン返済期間35年）

残価設定月	294か月	同月保証残価	14,627,000円
-------	-------	--------	-------------

当初住宅ローン 当初返済期間 35年		返済額軽減オプション行使後 買取オプション付・死亡時一括返済	
35歳～	—	60歳～	85歳～*
119,000円	—	45,000円	11,000円
変動金利	変動金利	変動金利	変動金利
残高：	44,640,000円	14,627,000円	6,368,000円

\*この年齢以降は元本据え置き



- ①当初ローン35年間の総返済額：50,133,000円
- ②返済額軽減オプション行使時の35年間総返済額：40,700,000円（①－②：9,432,947円）
- ③同上 85歳までの総返済額：48,771,000円（①－③：1,361,982円）

## 取組の詳細⑥

### <過年度の取組概要 つづき>

- ②令和3年度事業（買取再販住宅向け残価保証型住宅金融スキームの構築）においては、これを借換えに活用する上で問題点を検討し、大手メーカーの住宅ローンを対象としたパイロット事業の準備を実施した。
- ③令和4年度事業（一般向け住宅残価情報提供並びに残価保証型金融スキーム開発）において、一般向けに残価設定型住宅ローンのシミュレーションが行えるwebサービスを構築すると共に、残価保証のリスク管理モデルを活用したさまざまな住宅金融の可能性について検討・プロトタイピングを実施した。

### <具体的な進捗状況>

- A) 令和3年11月に、①の成果を踏まえ、大和ハウス工業の施工した認定長期優良住宅を対象に、日本住宅ローン株式会社を指定金融機関としフラット35を当初ローンとする残価設定型住宅ローンを一部拠点を対象にパイロット導入。
- B) 令和4年7月に、大和ハウス工業、住友林業が、全国を対象にAの残価設定型住宅ローンの取扱開始。
- C) 令和5年2月に、③の一般向けシミュレーションサイトを公開（<https://zanka-simulation.jti.or.jp>）。
- D) 令和5年3月に、ミサワホームが三菱UFJ銀行を指定金融機関とするAの残価設定型住宅ローンの取扱を開始。
- E) 令和5年4月より、ヘーベルハウス、パナソニックホームズ、トヨタホームが楽天銀行を指定金融機関とするAの残価設定型住宅ローンの取扱を開始。

### <過年度の取組による成果>

- あ) 申請時点における、残価保証にかかる査定実績（物件ごとに、残価保証を行うことをあらかじめ保証し、メーカー営業担当者に資金契約の提案を行うためのシミュレーションシートを送付）：663件（保証可能とされた案件の数）
- い) 特に、上記②事業の検討過程で、(a) 借換えを含む汎用的な残価保証の仕組みを提供するためには、維持管理計画を確実に実行させ、また、買取オプション行使に伴う住宅の所有権移転時において、維持管理サービスの提供事業者の状況にかかわらず、住宅履歴を確実に引き継げる体制を確保することが必須であること、(b) 一方で、それを中堅・中小工務店で実現するためにはさまざまな障害があることが認識され、今次提案を検討することとなった。