

残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発事業

残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会

取組概要

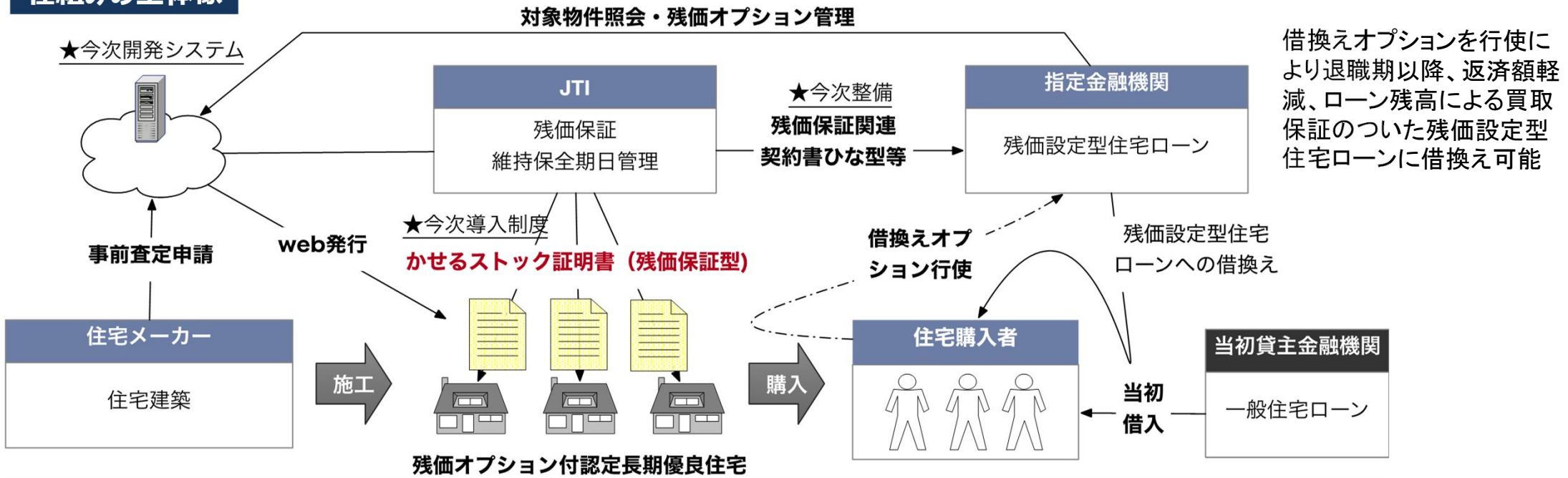
<課題認識と事業目的>

住宅価格の高騰・マイナス金利政策の転換により、住宅ローンの期間を従来の35年から40年、50年とすることで当面の返済負担を圧縮する動きが加速しており、退職後も長期間続く返済負担が懸念される。超長期ローンを残価設定型とすれば将来不安を解消できるが、多数の金融機関に制度導入を促すことは非現実的である。こうした中、住宅事業者は残価設定型住宅ローンが借りられる家であることが受注に直接つながるとして残価査定に積極的である。そこで、残価査定を実施した住宅について、将来返済不安が顕現化した時点で残価設定型住宅ローンに借換えられるようにすれば、住宅購入者の超長期ローンにかかる将来不安を払拭できる。

<開発する仕組みの概要>

一定の条件を満たす認定長期優良住宅を対象に、借り入れた住宅ローンの如何にかかわらず、いつでも残価設定型住宅ローンに借り換えられるオプションを提供する仕組みを構築し、事業年度内に1社以上の大手メーカーを対象に導入準備を開始する。また、これと並行して公的機関が民間の超長期住宅ローンを残価設定型とするための融資保険を提供する制度等の可能性について検討する。

仕組みの全体像



取組の詳細①

<現状の課題認識>

- 過年度の取組みの成果として、協議会事務局であるJTIの認定長期優良住宅に対する残価保証を活用した残価設定住宅ローンについては、大手メーカー6社に加えて、中堅・一般工務店における導入を令和6年に順次実施の見込みであり、取扱金融機関も銀行2行、モーゲージバンク2社の4社体制となった。
- 令和6年3月末時点における残価査定の実績は2016件（内残価保証可能案件数1939件）となっている。
- しかし、引き続き住宅ローンについては低利競争が継続し、将来返済懸念を解消することよりは、目先の支払い負担軽減を優先する傾向が強いことや、取扱い金融機関が少なく、ローンの利用申請は47件と低迷している。
- こうした中、住宅価格の高騰とゼロ金利・金融緩和政策の終了により、住宅ローンの期間を従来の35年から40年・50年に延ばすことにより目先の返済負担を大幅に軽減（5年延ばすことで金利引下げ0.5%程度の返済額軽減効果がある）する動きが、地方銀行やネット銀行を中心に急速に広まっている。住宅金融支援機構もフラット50の金利を大幅に引き下げることでこうした動きに呼応している。
- 本来、こうした超長期住宅ローンにこそ、返済額軽減オプション・買取オプションを付帯させて残価設定型住宅ローンとすることで、退職後も長期間高額返済が続く、老後返済負担懸念に 대응するべきである。
- しかし、このためには残価設定型住宅ローンの取扱い金融機関数を多数の地銀等に広げる必要があるところ、現在の仕組みでは、個々の金融機関との交渉やシステム端末導入が必要となるため、JTIにおける業務負担がきわめて大きく非現実的である。
- 住宅事業者が、残価設定型住宅ローンの利用が少ないにもかかわらず、残価査定申請に積極的なのは、「残価保証を得ることのできる住宅」という家そのものの差別化につながり、受注獲得の効果が大きいからである。この結果、住宅事業者からは、より直截的に「家」に対して将来の買取保証等、何らかの価値保証を行えないかとの声が強く存する。
- しかし、JTIが直接家の買取保証を行う場合、買取資金の調達が障碍となる。また、顧客からすると超長期住宅ローンの返済が困難になったときに家を買って取ってもらって返済するしかなくなる。むしろ、超長期住宅ローンを、返済額軽減オプションのついた残価設定型住宅ローンに借り換えたほうが、所有を維持したまま返済額を軽減した上で、買取保証も得られることから顧客のメリットが大きい。
- 一方、理想的には、JTIのマイホーム借上げ制度を通じた「実現可能な」収益還元価値に基づいて、信用力の高い公的機関が優良な長寿命住宅に対する買取保証や、それを担保とした住宅ローンに対する融資保険等を提供すれば、全ての民間金融機関が残価設定型住宅ローンを容易に提供することが可能となる。

取組の詳細①

＜課題を踏まえた事業の目的＞

- 当面の現実的対応
 - 次の内容からなる「家の残価保証」制度を導入するための所要の制度整備、システム開発、事業化に必要な事業内容の調整、プロトタイプとなる営業ツール開発等を実施し、事業期間内に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、遅くとも翌年度中の導入に向けた準備作業に着手する。
 1. 一定の要件を満たす認定長期優良住宅について、マイホーム借上げ制度を運用する非営利機関（JTI）が、証明書を発行し、同制度を裏付けとした収益還元価値の保証（残価保証）を実施。
 2. 証明書が発行された住宅を担保とする住宅ローンについて、JTIの指定金融機関に対して、過年度に開発済の残価設定型住宅ローンへの借換えを申請したときは、JTIの提供するシステムサービスを通じて、担保物件と残価査定に関する情報（当初情報、維持保全情報）を提供し、当初査定に基づく残価保証を実施することを確約。これにより、その時点における収入要件等人的審査基準を充たす限り、残価設定型住宅ローンへの借換えが可能となるようにする。
- 理念的な仕組みのプロトタイプ構築
 - JTIのマイホーム借上げ制度を通じた「実現可能な」収益還元価値に基づいて、信用力の高い公的機関（独立行政法人住宅金融支援機構を想定）が優良な長寿命住宅に対する買取保証や、それを担保とした住宅ローンに対する融資保険等を提供することにより、全ての民間金融機関が残価設定型住宅ローンを容易に提供可能とする仕組みや導入上の障碍等について検討し、制度のプロトタイプをまとめて協議会において共有し、本事業の完成報告書において整理すると共に、可能であれば制度提言を行う。

残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発事業

残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会

取組の詳細②

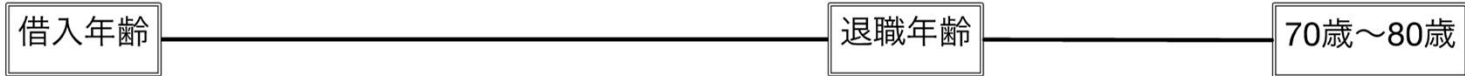
<取組の詳細> ①当面の現実的対応

1. 個別の住宅に対して、任意の時期にJTIの指定金融機関が提供する残価設定型住宅ローンに借り換えることができるオプションを付与する証明書（かせるストック証明書（残価保証型））を発行。
2. 顧客は任意の金融機関から住宅ローンを借入。
3. 1のオプション行使により借り換えた後は、当初査定に基づき決定される残価設定月以降いつでも、①ローン返済額の大幅軽減、②ローン残高による担保住宅の買取、を求めることのできる死亡時一括償還型ローン（現行の残価設定型住宅ローンと同じ商品性）に転換。

仕組みの仕様

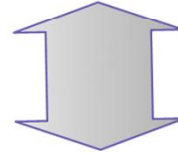


一般住宅
認定長期優良住宅
(オプションなし)



住宅ローン
返済負担

★リバースモーゲージやリースバックによる対応（不確実）



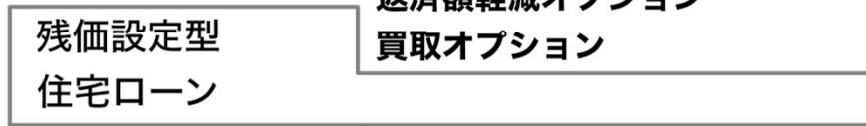
残価オプション付
認定長期優良住宅

いつでも借換えオプション行使可能

借換え時は
残価査定不要

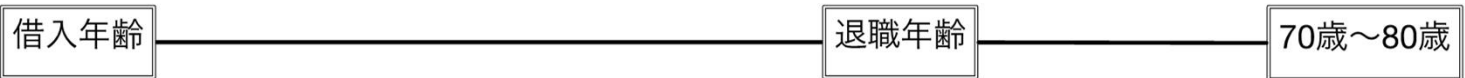


★当初は幅広い選択肢



住宅ローン
返済負担

残価設定月（当初査定に基づき決定）



残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発事業

残価オプション付き認定長期優良住宅検討・開発協議会

取組の詳細②

<取組の詳細> ①当面の現実的対応

超長期ローンの返済負担を軽減する類似の仕組みとの比較

リバースモーゲージ	借入時に審査・担保査定が必要（借換保証はない）。返済額は大幅に圧縮されるが、担保評価が非常に厳しいため、借換えに必要な金額を借りられるかは不確定。
リースバック	売却時の時価（買取保証はない）で担保住宅を売却する必要。その後に長期間住み続けられるかは不確定。
残価設定型住宅ローン	当初から借り入れる必要。対応金融機関が限定。
今回の仕組み（残価オプション付き住宅）	当初借りる住宅ローンは任意。残価設定型住宅ローンに残高全額を随時借換え可能（人的審査は別）。残価条件は当初査定に基づいて決定。住宅の所有権は維持。

対象顧客

住宅事業者から、残価オプション付き認定長期優良住宅を購入する全ての顧客

顧客ニーズ

- 当面は返済額が圧縮される超長期の住宅ローンで金利や借入可能額等の条件が最もよいものを任意の金融機関から借り入れたい。
- しかし、将来において収入が減少したり、セカンドライフに向けた住み替えをしたりといった場合に備えて、最初から、権利として、返済額軽減や買取オプションを行使可能な残価設定型住宅ローンに確実に借り換えられるようにしておきたい。
- 残価オプションが付けられる「資産価値が高く安定した」家を購入したい。
- 所有者として義務を負担する維持保全計画の実施管理を中立的な機関に行って欲しい。

住宅事業者のニーズ

- 将来返済不安が減少する残価設定型住宅ローンに、いつでも借り換えることができるというメリットを「家」の価値として顧客に訴求したい。
- 超長期ローンを提案したことにより、将来返済が困難になる等、顧客とのトラブルが生じないようにしたい。
- 顧客に対して、当面は、営業所等において付き合いの深い金融機関を紹介したい。
- 販売時は、複雑な残価設定型住宅ローンの説明は省略したい。

販売チャネル

協議会メンバーである住宅事業者

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

証明書発行費用は、住宅価格に織り込むことを想定（1件あたり5万円～10万円程度）

取組の詳細②

〈取組の詳細〉 ②理念的な仕組みのプロトタイプ構築

仕組みの仕様

1. 間接型

- ① JTIが実施する残価保証の仕組みやリスク管理モデルを住宅金融支援機構等の公的機関（PBK）が審査し承認（大手銀行の審査等を参考に開示内容等を整理）
- ② 一定の要件を満たす認定長期優良住宅に対して、JTIが当初50年間収益還元価値を保証（PBKに対する残価保証。住宅自体にもそのことを証する証明書を発行）。
- ③ PBKはJTIが価値保証を実行する場合のファイナンスを実施するか、融資保険等を提供。
- ④ 民間金融機関（場合によってはPBK自体）は、PBKの資金や融資保険の裏付けを得たJTIの残価保証を活用して、残価設定型の超長期住宅ローンを提供。これにより、現在必要な、個別金融機関によるJTIの制度導入を不要とする。

2. 直接型

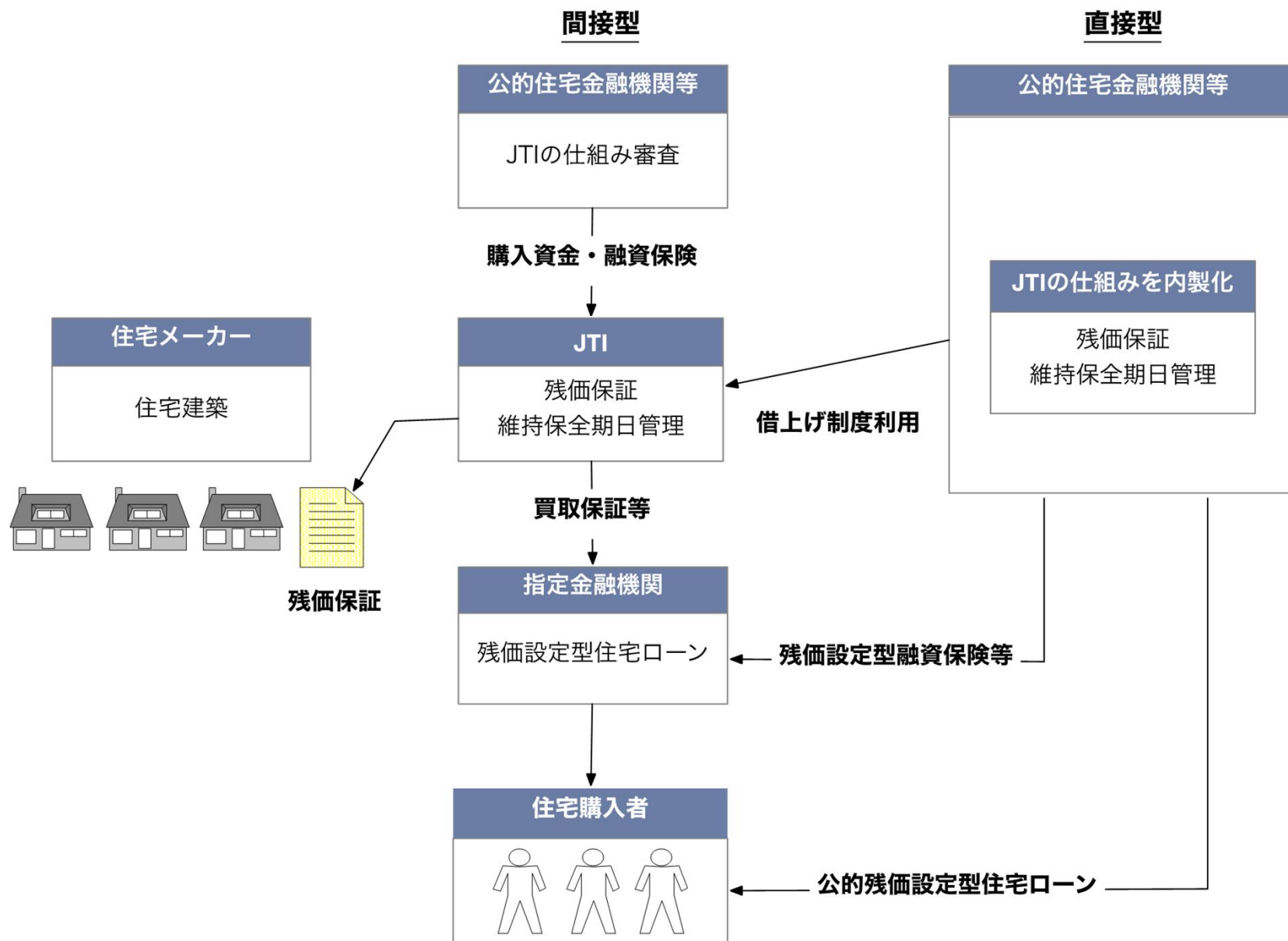
- PBKが、JTIの仕組みを担保価値実現の仕組みとして内製化して、自ら残価設定型公的住宅ローンや融資保険を提供することで、住宅のアフォーダビリティ向上を支援する。

検討項目

- JTIの残価保証の仕組み・リスク管理モデル検討について開示すべき項目の洗い出しと開示フォームの作成
- 間接型の仕組み概要
- 直接型の仕組み概要
- 公的金融機関が関与する場合の法令上の検討点の洗い出し
- それぞれに必要な契約書類の内容
- それぞれに必要なシステム対応の概要
- 公的関与を行うことで、住宅の質誘導等を行う副次的効果の検討

取組の詳細②

<取組の詳細> ②理念的な仕組みのプロトタイプ構築



取組の詳細③

〈住宅の維持保全・性能の向上〉

- 住宅価格の高騰や金利上昇に伴い、住宅の性能向上や長寿命化、環境対応にかかる限界的なコストが、国民の住宅取得にかかるアフォーダビリティに大きな影響を及ぼすようになっている。
- 財政赤字が恒常化するなか、こうしたコストを減税、補助金や公的融資の利子補給等で支援することには限界がある。
- こうした中、目先の負担減のために超長期住宅ローンを借りても、将来的に残価設定型住宅ローンに借換えが可能な「住宅」を低コストで提供することができれば、高額になりがちな、優良な住宅のアフォーダビリティを向上させつつ、老後の住宅ローン返済懸念等を払拭することが可能となる。
- 残価設定型住宅ローンへの借換えや、借り換えたあとの残価オプション行使のためには、維持保全計画に基づいた点検、補修の実施が必要となることから、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。
- 理念的な仕組みで検討する、公的金融機関が関与することにより、質誘導等を図ることが可能となり、当面金利優遇に依存している政策誘導の手段を増やすことができる。

〈住宅の資産価値の適正評価〉

- 残価保証が「家」に付帯するものとなることで、現在、残価設定型住宅ローンの利用を想定した残価査定申請から、原則として査定を申請するようになることが期待される。
- 残価保証を通じて査定される個別住宅の収益還元価値は、JTIがマイホーム借上げ制度を通じて実際に実現することができる価値であるから、まさに適正な住宅の資産価値の一つと位置付けることができる。これが購入時ならびに当初50年間の各月において客観的に示されることにより、流通価値の決定にあたり、追加的な基準値が提供されることが期待される。

取組の詳細④

〈流通商品・金融開発〉

- 残価オプション付き認定長期優良住宅は、「家」に対してオプションが付加されており、行使前の状態では特定の住宅ローンと紐付けられていないことから、「オプション付きで売買が可能」である。
- このため、中古住宅ローンを借り入れて対象住宅を購入した者は、その後にオプションを行使して残価設定型住宅ローンに借り換えることができる。これにより、対象住宅の流通価格にも好影響が与えられることが期待される。
- 残価設定型住宅ローンの取扱いには、現状JTIの買取保証能力の信用評価を行った上で、約款等に対する変更覚書等関連書式の作成やシステム端末導入が必要となるため、導入のためのハードルが高い。
- 今次取組みによれば、当初に査定を受けて家に残価オプションを付帯させておけば、当初に借り入れる住宅ローンには一切制約がなくなることから、購入者の購入資金調達にかかる選択肢が大幅に広がる。

〈既存の商品・サービスとの差別化〉

- 超長期住宅ローンについて、退職等の事由により返済懸念が生じた場合に、現在利用可能な仕組みとしては、リバースモーゲージへの借換えやリースバックの利用しかないが、いずれも住宅の流通価値に基づいて、担保評価や購入価格査定を実施しているため、購入時に保証をすることは困難な上、中古住宅流通市場において中古住宅の評価が割安となりがちだという問題の影響を受けやすい。
- 本取組によれば、将来残価設定型住宅ローンに借り換える場合の、査定額を住宅の購入時において確定し、保証することができる。
- また、単なる買取保証と異なり、返済額軽減オプションと買取オプションを付帯した残価設定型住宅ローンに住宅ローンを借り換えることを保証することにより、「所有権を維持したまま」住宅ローンの返済負担懸念に対応することができる。
- 現在の残価設定型住宅ローンは、当初からJTIの指定する金融機関から借り入れることが必要だが、本取組によれば、住宅の購入時には任意の金融機関から住宅ローンを借り入れることができる。

取組の詳細⑤

＜定量的な効果（見込み）＞

- 過去の査定実績から判断して、導入初年度においても、年間500～1000棟程度の認定長期優良住宅を残価オプション付きとすることができるものと見込まれる。

＜市場への普及等の見込み＞

- 今次協議会に参加する大手住宅メーカーについては早期に導入が見込まれる。
- 令和5年度事業において、団体等でとりまとめが可能な一般工務店の施工する認定長期優良住宅に対する残価設定型住宅ローンの取扱いに必要な、維持保全計画の把握とJTIによる期日管理、維持保全に当たる事業者が点検を行えなくなった場合のバックアップ体制の制度整備とシステム対応を実施済みであり、令和6年度以降に具体的な導入を開始する見込みであることから、今次取組みについても、今次コンソーシアムに参加する大手メーカーでの導入により実務的な課題が解決次第、より広い住宅事業者に適用を拡大可能である。

＜事業計画と実現可能性＞

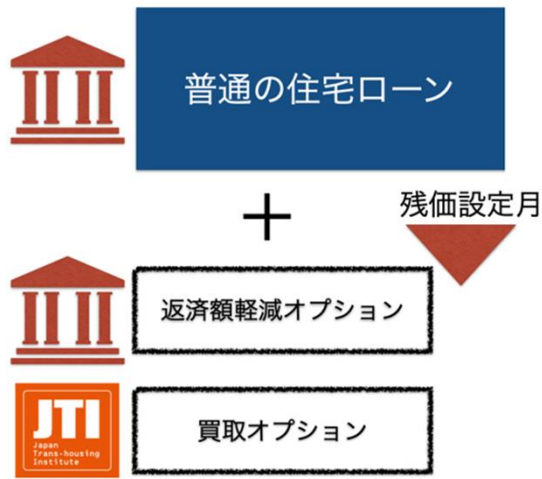
- 今次取組みのために必要な対応は以下のとおりであり、並行して実施することにより計画期間に完了することが可能
 - システム対応：8か月程度 契約書式の作成等：4か月程度
 - 指定金融機関との内容確認：4か月程度
 - パイロットプロジェクトの導入準備：3か月程度（今次着手を目標とするため。実施には最長半年程度）
 - 理念型の検討：6か月程度
- すでに、過年度において基本的な制度は完成しており、残価査定・残価設定型住宅ローン共に実績もあることから、追加的な制度整備を行うことにより計画期間内で十分に実現可能である。

取組の詳細⑥

<過年度の取組概要>

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

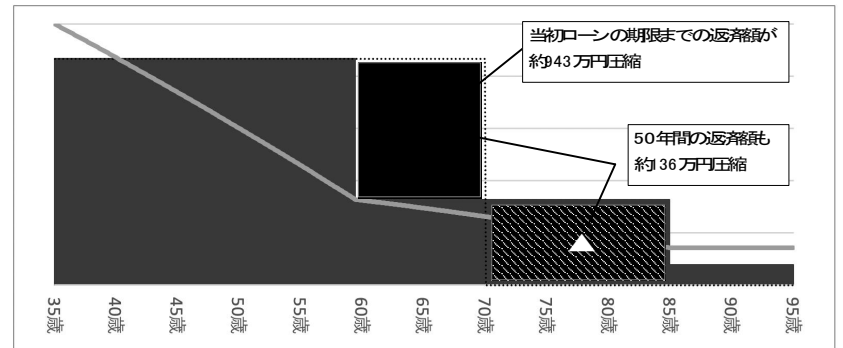
対象住宅 香川県高松市〇〇	価格	土地	15,161,200
		建物（税込）	33,338,800
		諸経費（融資対象）	1,100,000
		合計	49,600,000

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)



詳細：zanka-simulation.jti.or.jp

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。
- ④令和5年事業（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保全支援のためのインフラ構築推進）において、一般工務店・借換え対応に必須となる維持保全計画の把握・期日管理・事業者のバックアップ体制構築に必要なシステム整備等を実施した。

〈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。
- F) 令和6年度上期に、北洲のほか、住友林業イノスグループ、パナソニックハウジングソリューション、家守りグループに属する一般工務店を対象とする残価設定型住宅ローンを導入の予定。

取組の詳細⑥

〈過年度の取組による成果〉

- 大手メーカー6社に加えて、中堅・一般工務店施工の認定長期優良住宅を担保とする残価設定型住宅ローンの導入を令和6年に順次実施の見込み。
- 指定金融機関は銀行2行、モーゲージバンク2社の4社体制。
- 令和6年3月末時点における残価査定の実績は2016件（内残価保証可能案件数1939件）。
- これにより、住宅の差別化が進み受注には貢献するも、低利住宅ローンや超長期ローンによる目先の返済額軽減が選好され、残価設定型住宅ローンの利用は47件にとどまる（今次取組みの背景）。
 - 今次取組みに伴い、希望者に対しては遡って、残価オプション証明書を発行することを想定。