



## 49 マイホームリース(仮称) の開発・実用化事業

### 長寿命住宅の 世代循環を実現する新たな 住宅金融開発協議会

#### 実施目的

認定長期優良住宅について、その「期間所有」を実質的に実現する一方で、保有世代ごとにインフィル更新投資が行われることを確保する新たな住宅金融スキームにかかるプラットフォームを開発・実用化することで、長寿命住宅の世代循環を実現する。

#### 仕組みの概要

① JTIが、住宅事業者に、新たな金融商品のシミュレーションを提供する。② 住宅事業者が、シミュレーションで住宅購入者に残価設定型住宅ローン(仮称)を提案する。③ 住宅購入者が当該ローンを利用して住宅を購入する。④ 住宅購入者は残価設定時以降、代表提案者または代表提案者の子会社であるリース主体に、残価による土地建物の買取を求めることができる。なお、残価は当該ローンの買取時におけるローン残高と同じかそれを上回る水準に設定される。⑤ 買取後の土地建物は、JTIまたはリース主体がリースにより再流通させる。

#### 事業の背景・ねらい[団体の思い]

JTIが定める残価設定月以降はローン債務残高と同額で土地・建物を買取る保証を付保した住宅ローンを提供することで、人生100年時代を迎えて住生活の変化にあわせて適切な仕様の住宅に必要なだけ住むことを可能にする家の保有形態を実現するとともに、長期優良住宅をはじめとする良質な社会資本ストックを蓄積する。

#### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

**認定基準** | 長期優良住宅またはこれに準ずるとJTIが認める住宅(住宅性能評価において劣化対策3等級、耐震2等級以上、維持管理対策3等級)であること。

**維持保全** | 住宅事業者所定の定期点検を実施し、当該点検に基づく補修を行う。

**履歴情報蓄積** | 住宅事業者の定期点検を管理するシステムにより履歴情報を保存・管理。

#### 住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

対象となる建物を収益還元価値により評価する。収益還元価値の計算概要は次の通り。

- ① 土地について：リバースモーゲージ等で行われている担保評価等も参考に十分に保守的な終価を想定。
- ② 建物について：JTIの借上げ実績と過去30年程度の民間家賃統計に基づいて十分に保守的な想定家賃を査定し、保守的な中途解約・募集期間(空き家となる期間)の想定と建物の想定耐用年数に基づいて想定した将来貸出期間に基づく家賃の現在価値を計算する。

#### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

**商品名** | 残価設定型住宅ローン

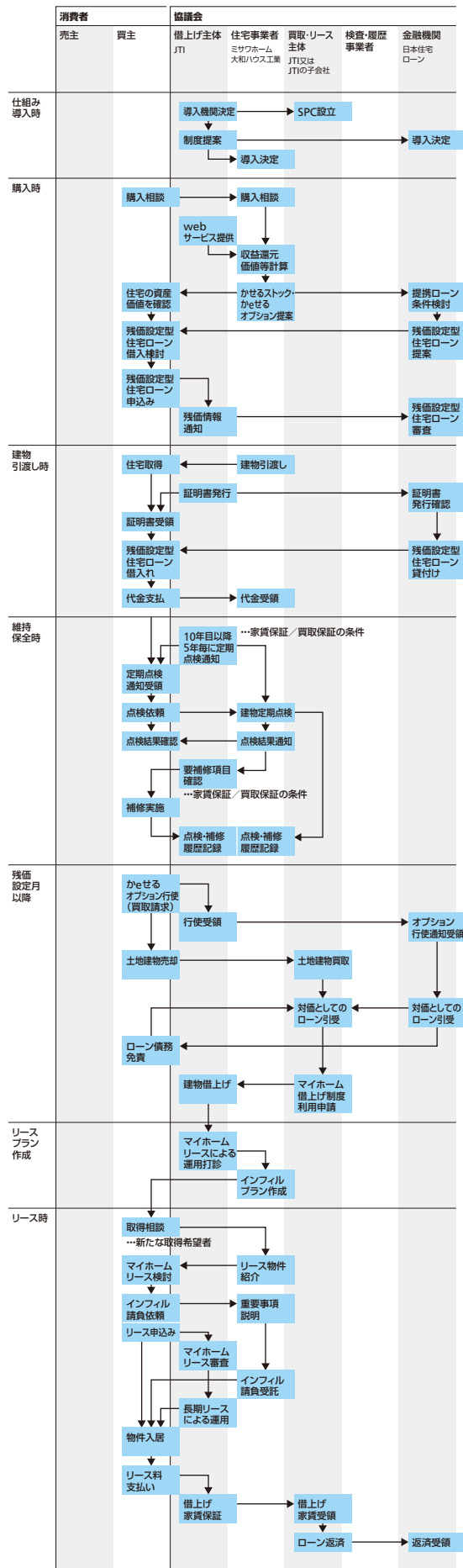
**内容** | 認定基準を満たしたJTIに協賛する住宅事業者の住宅を購入する顧客を対象に、JTIが定める残価設定月以降はローン債務残高と同額でJTIまたはその子会社が土地・建物を買取る保証を付保した住宅ローンを提供するもの。

#### 開発した仕組みを普及させるための取組

**ブランド名称** | かeせるオプション

**情報提供システム** | webアプリを通じて住宅事業者・金融機関の担当者と本件について十分な理解を有するとJTIが認めた者が参照し、また、一定の想定でシミュレーションが行えるシステムサービスを提供。

#### 業務フロー



#### 事業分類

優良新築ブランド普及

#### 対象住宅

新築住宅／戸建住宅／持家

#### 取引形態

新築請負・新築分譲

#### 対象地域

全国

#### 事業経過

令和2年度 事業採択  
令和3年度 仕組み完成

#### 団体構成

代表提案者：(一社)移住・住みかえ支援機構  
住宅事業者：大和ハウス工業(株)  
ミサワホーム(株)  
金融機関：日本住宅ローン(株)