

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

実施目的

将来の返済負担に備え、残価設定型住宅ローンへの借り換えを可能にする仕組みを整え、住宅購入者の不安解消を目指す。

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。

事業の背景・ねらい〔団体の思い〕

住宅価格の高騰やゼロ金利政策の終了を受け、地方銀行やネット銀行を中心に、ローン返済期間を35年から40年・50年へ延長する動きが加速している。超長期住宅ローンには、返済額軽減オプションや買取オプションを付加し、残価設定型住宅ローンとして提供することで、老後の返済負担を軽減する可能性がある。しかし、金融機関の拡大には交渉やシステム導入の負担が大きく、現行の仕組みでは課題が多い。そのため、超長期住宅ローンを返済額軽減オプション付きの残価設定型住宅ローンに借り換えることで、所有を維持しつつ返済負担を抑え、買取保証のメリットを活かす仕組みの構築が求められる。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 新築時に認定長期優良住宅または同等の性能(耐震等級2以上、劣化対策等級3以上、維持管理対策等級3以上)を備え、JTIが認める事業者が取り扱う買取再販物件を対象とし、JTI独自基準を充足した住宅に対ししかせるストック証明書、かeせるオプション証明書を発行する。

維持保全 | 35～50年の維持保全計画を作成する。点検費用は住宅事業者が定める。JTIは履行を促すため通知を行う。

履歴情報蓄積 | JTIが提供するシステムサービスを通じて、担保物件および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確約する。

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

◎個別物件ごとにシステム化された手法に基づき、最低保証可能な家賃を算出し、それを基に賃貸運用時の想定家賃収入を評価する。経年による家賃下落、固定資産税負担、修繕投資、運用期間および退去後の再募集期間などを考慮し、その現在価値を算出。さらに、十分な担保掛け目を乗じた土地終価の現在価値を加え、収益還元価値を導き出す。

◎この収益還元価値と借入額の残額のいずれか低い金額を住宅の「残価」と位置づける。残価は単なる評価額ではなく、JTIが買取りを保証することで実現可能な価値とする。

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(三菱UFJ銀行・日本住宅ローン株式会社、その他の預金金融機関でJTIの残価設定サービスを導入する者)

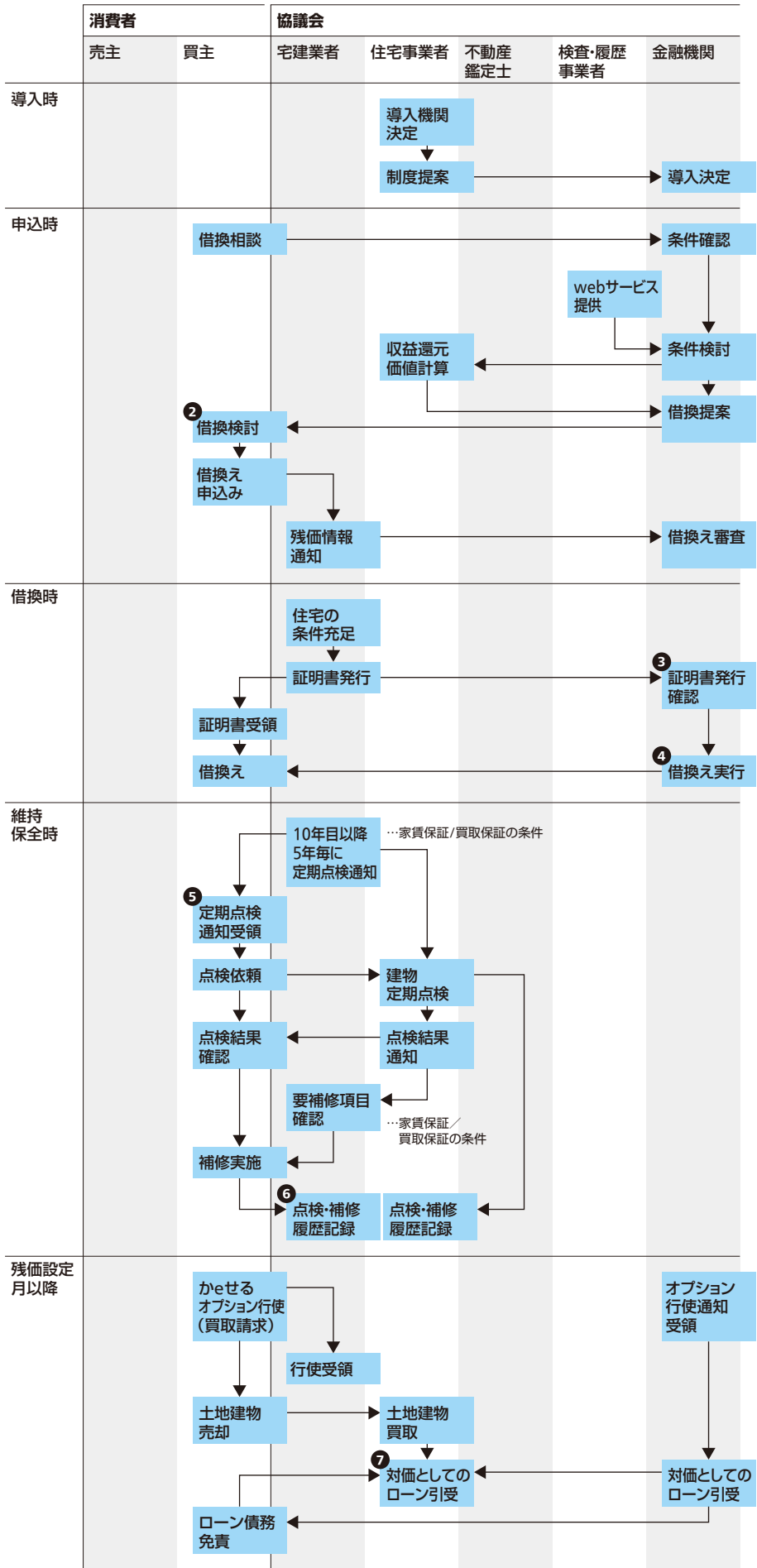
内容 | 当初の住宅ローンは最長50年とし、借換オプションを行使した場合は、死亡時一括返済またはJTIによる残価買取オプションを利用できる。対象となる不動産は自己居住用住宅であり、融資の極度額に特定の上限は設けない。金利は一般の住宅ローンの金利に準じる。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | かせるストック証明書(買取再販型)・かeせるオプション証明書(残価保証型)

情報提供システム | Webアプリを活用し、住宅事業者や金融機関の担当者が郵便番号別に最低保証家賃を算定し、既存物件の残価査定を申し込める仕組みを構築。特に買取再販物件を想定し、既存住宅の情報提供体制を整備した。提供情報を基に個別査定を行い、残価や残価設定型住宅ローンの提案書を作成し、担当者の登録メールアドレスへ送付する業務システムを導入した。

業務フロー



事業分類

優良新築ブランド普及／エリア・団地再生
／移住・空き家対策

対象住宅

新築住宅・既存住宅／戸建住宅・共同住宅
／持家

取引形態

新築請負／新築分譲／買取再販

対象地域

全国

事業経過

令和6年度 事業採択
令和6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
企画者：(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)
パナソニックホームズ(株)
旭化成ホームズ(株)
金融機関：(株)三菱UFJ銀行
楽天銀行(株)
日本住宅ローン(株)
SBIアルヒ(株)
その他：青山学院大学金融技術研究所