



# マイホーム借上げと残価保証

持続可能性のある住宅ビジネスへの転換



## 本日の内容

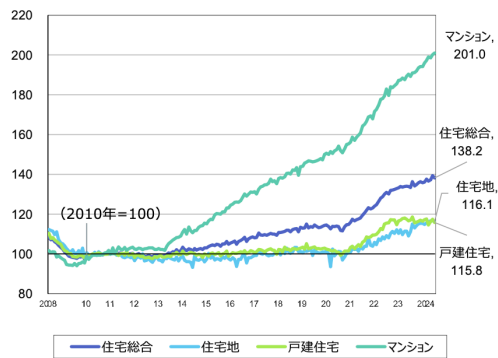
本日は以下についてお話しします。

1. いま住宅市場で何が起きているか？
2. 持ち家取得の合理性
3. マイホーム借上げ制度+かせるストック証明書
4. 残価保証で長期優良住宅の価値を可視化する
5. 残価設定型住宅ローンの登場
6. すぐに残価+あとから残価
7. 残価保証による住宅の差別化
8. 維持保全のバックアップ体制の重要性
9. F A Q

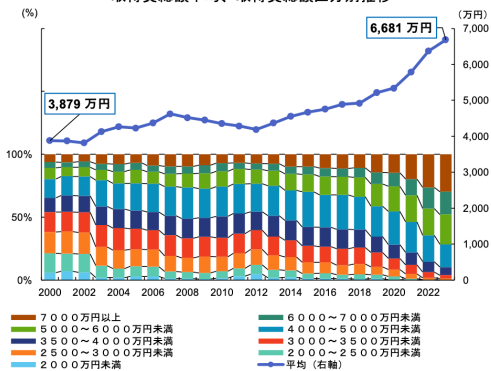
# いま住宅市場で何が起きているか

- ・ 建物価格が主導する住宅価格の高騰

不動産価格指数（住宅）推移

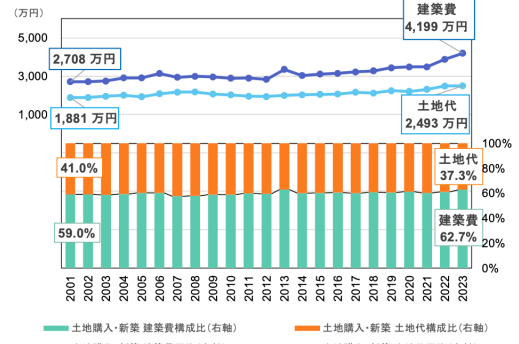


取得費総額平均、取得費総額区別別推移



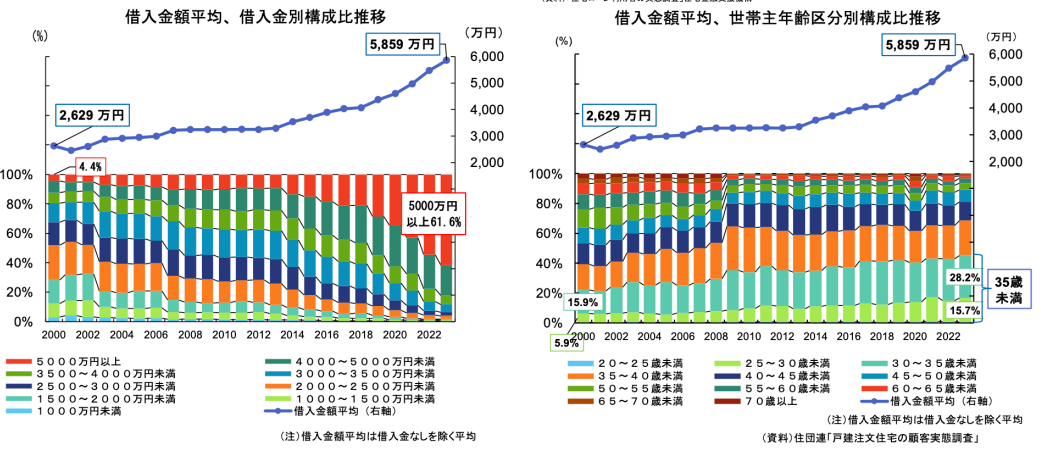
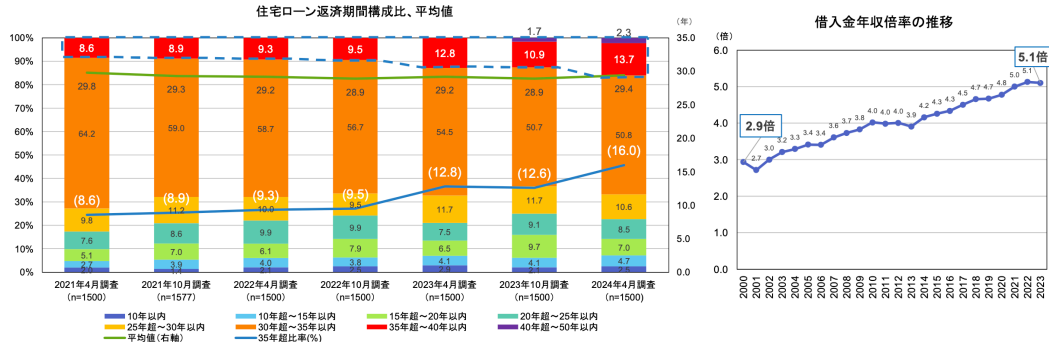
(資料)住戸連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

建築費平均、土地代平均、建築費と土地代の構成比推移  
(土地購入・新築)



(資料)住戸連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

住宅ローン借入額の倍増と期間の超長期化



(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

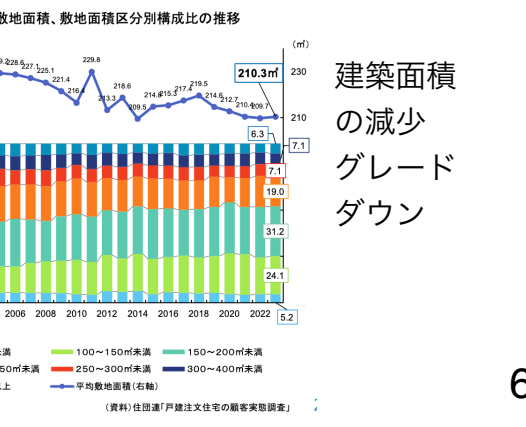
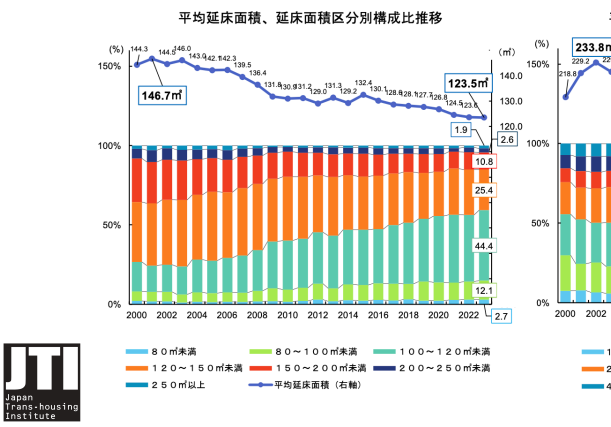
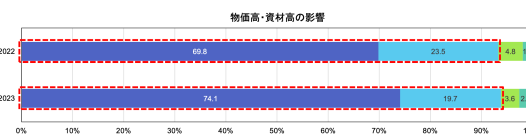
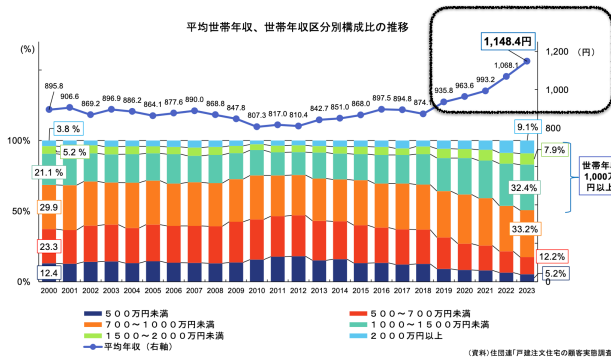
(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

(資料) 住居ローン利用者の実態調査(住宅金融)

ペアローン・連帯債務で収入合算しないと家を買えない時代に



建築面積の減少  
グレードダウン



# 借入額増大＋期間長期化は老後の人生に悪影響



- 目安として5年期間を伸ばせば金利を0.5%下げると同じ効果
- たかが5年、されど5年。ローン後半は退職後となるため長期化による負担は収入が減少した老後の生活に悪影響

前提	借入額	3000 万円
	金利	1.5%

(金額:万円)

開始年齢	借入期間	月返済額	各年齢における借入残高				
			55歳	60歳	65歳	70歳	80歳
30歳	35年	9.19	1,023	531	0	0	0
35歳	35年	9.19	1,480	1,023	531	0	0
40歳	35年	9.19	1,904	1,480	1,023	531	0
45歳	35年	9.19	2,297	1,904	1,480	1,023	0
50歳	30年	10.35	2,589	2,146	1,668	1,153	0
55歳	25年	12.00	3,000	2,486	1,933	1,336	0

開始年齢	借入期間	月返済額	各年齢における借入残高				
			55歳	60歳	65歳	70歳	80歳
30歳	40年	8.32	1,340	926	480	0	0
35歳	40年	8.32	1,723	1,340	926	480	0
40歳	40年	8.32	2,079	1,723	1,340	926	0
45歳	35年	9.19	2,297	1,904	1,480	1,023	0
50歳	30年	10.35	2,589	2,146	1,668	1,153	0
55歳	25年	12.00	3,000	2,486	1,933	1,336	0

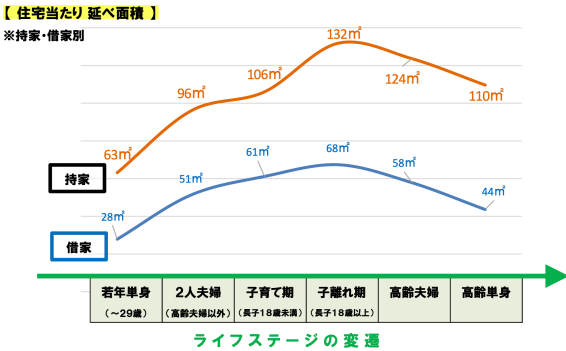
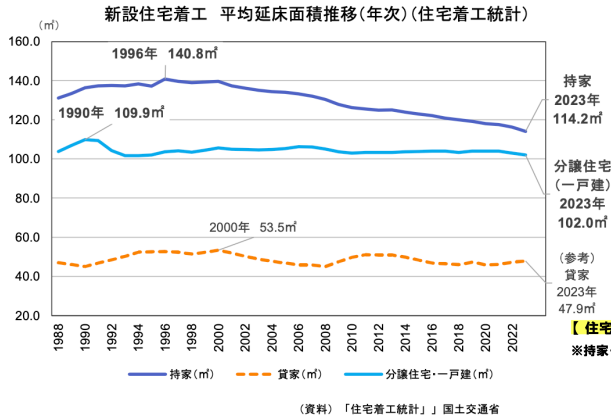
7



## 持ち家取得の合理性

それでも家（特に戸建）は買ったほうがよい

# 1. 賃貸住宅は狭い



- ファミリー住宅は買うしかない



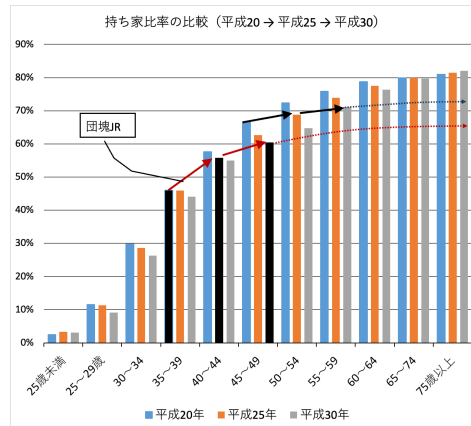
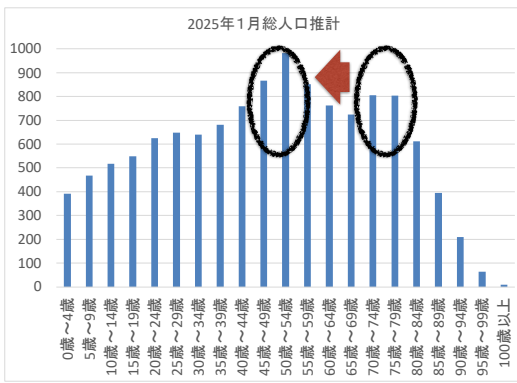
(出典)平成25年住宅・土地統計調査から集計  
 ※「子育て期」は夫婦と長子の年齢が18歳未満の世帯を対象としている。「子離れ期」は夫婦と長子の年齢が18歳以上の世帯を対象としている。  
 ※「高齢単身」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

# 2. 持ち家は老後の居住保障

出所：日本年金機構

高齢借家世帯の家賃負担 (民営借家月家賃平均)		標準的な年金月額 (令和7年)	
		国民年金 (一人当たり)	厚生年金 (夫婦2人分)
		69,308	232,784
65歳以上の単身世帯	52,049	75%	22%
65歳以上の夫婦世帯	69,123	100%	30%

令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計



**所有率低下 40代は6割切る  
物価高騰が追い打ち**

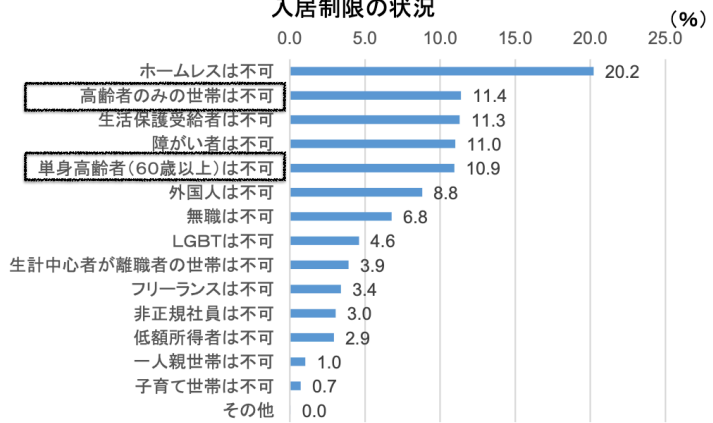
40～50代の持ち家率は他世代に比べ下幅が大きく、1993年中心20代24代の最盛期、最高水準（67.7%）を記録した。物価高騰による購入コストの上昇が、持ち家率の低下を加速させている。特に40代は6割を割り、50代も5割を割り、60～74歳は4割、75歳以上は3割と、世代ごとに持ち家率が低下している。

氷河期世代は持ち家取得率が低い。20代は20%、30代は25%、40代は30%、50代は35%、60代は40%、70代は45%と、世代ごとに持ち家率が低下している。これは、氷河期世代の収入が低く、持ち家取得が難しいためである。

チャートは語る



**入居制限の状況**



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成30年度)家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

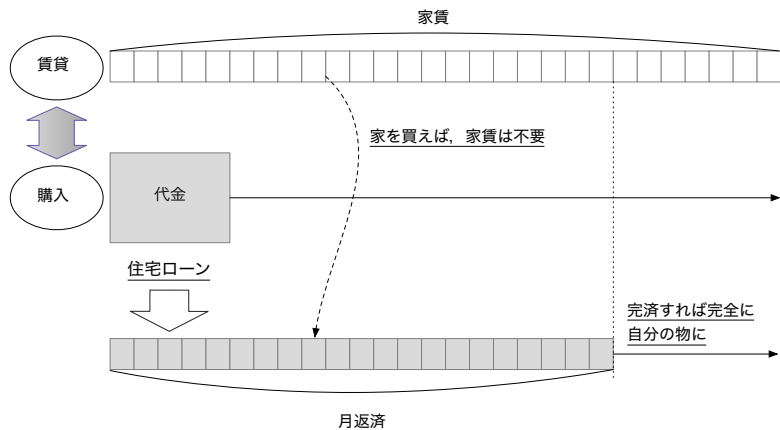
### 3. 住宅ローンは単なる借金ではない

住宅ローンは家を毎月の収入に見合った支出(実質的な家賃)に転換する役割を果たす



それ自身が社会政策のツールとして多くのメリットを有する

- 超長期：支払額の圧縮
- 低利：金利上昇傾向ではあるが、優遇後の金利は企業向け金利より低い
- 高融資比率：9割、10割融資も
- 団信の付保

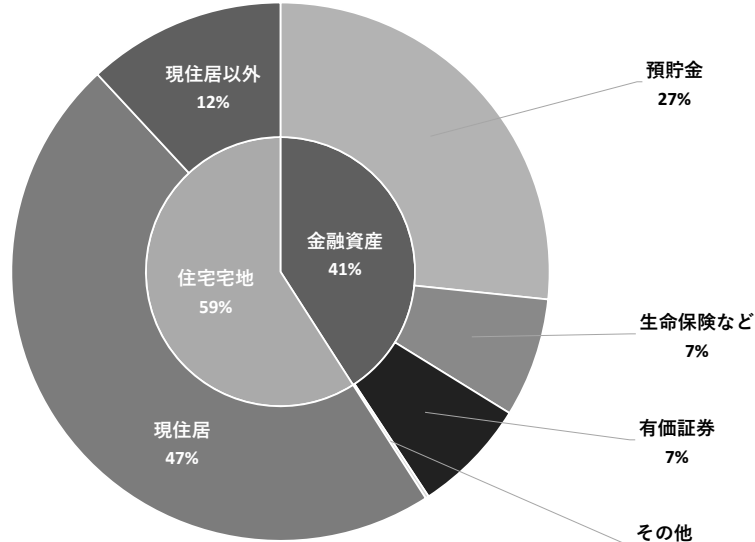


ただし、このメリットをこれからも享受するには追加的な工夫が必要になっている



## 4. 家は庶民にとって最大の資産

世帯主が60歳以上の資産内訳



全国家計構造調査（2019）

家の資産性	住む	家賃の支払い不要（居住保障）	90歳で半数以上が生存している時代。 ☆老後に「まだ住める」家は、家賃6.5万円×12か月×30年＝2340万円の価値 ただし、一般住宅はこの間に1000万円前後の補修費	
	遺す	昔は子どもが住むところ	★今は、相続させる頃には子どもも60歳。売らないなら下手をすると迷惑空き家。	
	売る	昔は、土地が値上がりしたので、悪いようにはならなかった。	今は、土地代が残る程度。ローンが残っていると返しきれないリスクも。	
	借りる	住宅ローン		きわめて高額を庶民でも借りられる。100%借りられる。――>社会政策としてのローン
		リバースモーゲージ		死んで手放すわけだが、それに見合う資金が借りられるのか？
	貸す	マイホーム借上げ制度とかせるストック証明書（定額型）		☆家の価値を使い切って死ぬという新しい価値観 全国の平均手取りは7万円余。0.5%の定期預金で同じ金額を稼ぐには、1億6800万円の元本が必要。買った家はそんなに高かった？
楽に返す	残価設定型住宅ローン		かせるストック証明書が発行済みなら、残価査定をすれば、既存ローンの借換えも可能。	

これらは他社でも同じ

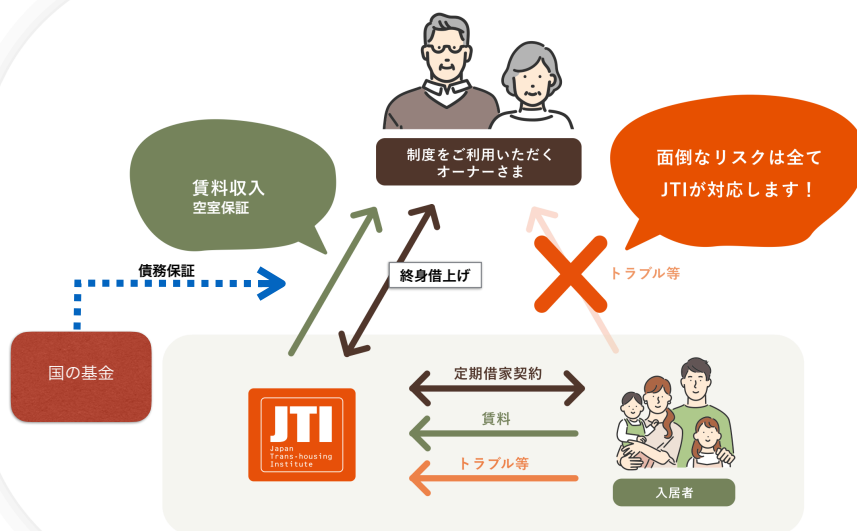
これからはこの2つが住宅差別化の大きな要素に

# 🏠 貸す

## マイホーム借上げ制度 + かせるストック証明書

住まなくなった自宅、相続した家をお預かりしてお金に変える  
公的な仕組みです。

### マイホーム借上げ制度とは



## 一般賃貸の「あるといいな」を実現します

- 普通借家では借家人に事実上更新権があるため、返してもらうことが難しくなる。
- これに対し、定期借家なら期限に確実に返してもらえる。
- そこで、多くの場合、3年程度で回転させていく。しかし、この場合、2年目以降に退居が生じがちで再募集の期間は家賃がもらえない。
- 一戸建ての賃貸は、数がまとまったアパートと違い収益性が低く手間もかかるので取り扱う業者が少ない。
- 不動産屋さんは、仲介をするだけなので、入居者とのトラブルが発生すると基本的に貸主が直接対応する必要（一種の交通事故。遭遇してしまうと非常にストレスが大きい）。



- \* こちらが希望する間はずっと借りていてもらいたいが、定期借家で運用して、こちらが望めば、確実に出ていってもらえるようにしてほしい。
- \* さらに、再募集中も家賃を払って欲しい。
- \* もし入居者とトラブルになったら、自分に代わって対応し、問題のない状態で家を返して欲しい。



17

### 1. 普通借家における借家人の更新権

#### ● 借地借家法

**第26条（建物賃貸借契約の更新等）** 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。以下略

**第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）** 建物の賃貸人による**第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れ**は、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、**正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。**

**第30条（強行規定）** この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

### 2. 定期借家契約

**第38条（定期建物賃貸借）** 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、**第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。**以下略

### 3. 原状回復義務

#### 民法

#### **第621条（賃借人の原状回復義務）**

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（**通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。**以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。



18

## マイホーム借上げ制度のポイント

- 「事業」とまではいけない家の賃貸をお手伝いします。
  - ・ 事業用（アパートや最初から運用するつもりで購入した家）は利用できません。
  - ・ 素人にはストレスの多い、入居者とのトラブル対応は全てJTIが行います。
  - ・ 家賃向上や募集期間短縮のために必要最小限の修繕のみを提案します。
- 利用は原則として50歳以上（ただし多くの特例あり）
- 一度入居者が入ったあとは家賃収入が途切れません。
  - ・ 最初に入居者が入ったあとは、空室保証がなされます。
  - ・ JTIの家賃支払いには、国の基金による債務保証があります。
- ご事情に合わせて終了させることができます。
  - ・ 運用は原則として3年定期借家契約によるので、その切れ目で明渡し。
    - 戻る予定がなければ、長期運用にするほど安定。
- 経年劣化は貸主の負担（民法の原則）



19

## 年齢要件撤廃の特例

- 1.対象住宅が、移住・住みかえ支援適合住宅証明書（かせるストック証明書またはかえせるオプション証明書（残価設定型））の発行対象である場合
- 2.制度利用者の海外赴任、国内転勤に伴う場合
- 3.対象住宅が、制度利用者が相続したものである場合
- 4.制度利用者が、国の移住支援金を受けた移住をする場合
- 5.転職、家族もしくは利用者の介護・支援、利用者もしくは家族の病気療養、離婚、結婚、家族状況の変化（増員・減員）、その他住み替えを余儀なくされる事情があると判断される場合（個別に判断）
- 6.居住の見込みがない、制度利用者が所有する事業用以外の住宅であって、空き家化防止の観点から本制度による賃貸利用が適切であると判断される場合（個別に判断）
- 7.当初転賃借の期間中に制度利用者の年齢が50歳を超える場合
- 8.住宅ローンの返済困難者が金融機関の合意を得て家賃返済を行う場合

その他の特例や制度の詳細については、  
移住・住みかえ支援機構（JTI）にお問い合わせください。



20

# 「初回増額家賃」制度について

2025年11月  
新設

- 長年住んできた家に、新しい人に快適に住んでもらうには、クリーニングと鍵の交換に加えて、汚れたクロスの張り替えなど、多少のリフォームをしたほうがよいことがあります（過去事例では20万～50万円程度が多い）。
- この場合、先にまとまった資金が必要なのに、家賃は最初の転借人が決まってからしか入ってこないため、そのご負担が制度利用のハードルとなることがありました。
- そこで2025年11月より、JTI所定の上限金額の範囲内で（物件ごとの査定により、50万円～180万円程度）、**必要な修繕費の金額を限度に、初回家賃を入居者決定に先立って、増額してお支払いする制度**を開始しました。
  - ・ 初回家賃は、JTIが工事完了を確認した上でお支払いします。
  - ・ 2回目以降の家賃の支払い日や金額は、増額分を勘案して入居者決定後にお知らせします（第2回の家賃支払い日までに借上げを終了させることは原則として不可）。
  - ・ 初回増額を希望される場合、最初の転賃借期間を3年ではなく5年以上としていただきます。
  - ・ JTIはご要望があれば必要な最低限の改修箇所を提案したり工事業者を紹介いたしますが、提案に従ったり紹介業者を利用する義務は一切ありません。



詳細は情報登録後のカウンセリング等の際にお問い合わせください。 21

## 高齢期住み替えに伴う借上げ制度活用には多くのハードル



健康不安、老化に伴う住み替えに直面してから借上げ制度を検討するのは手遅れ

あらかじめ借上げを予約しておいて、住みかえざるをえなくなったときは、すぐに家賃を受け取れるようにできないか（予約申込制度）。

心身の障害により借上げ契約の締結や、契約締結後の契約管理を行うことが難しくなる場合が多い。

借上げ後の権利行使や義務の履行をあらかじめ選任した代理人に委ねるが、委任状の偽造等により不正が行われないように、機構が一定のチェックを行う仕組みが必要（指定代理人・専任代理人制度）。

長く住んだ家を賃貸運用するにあたっては、最低限の補修が必要となるが、高齢期は少額の支出でもこれをためらう場合が多く、制度利用の障害となっている。

借上げ時の修繕費用を、初回家賃を増額して賄えるようにできないか（初回家賃増額制度）。

同様に、借上げ後に貸主の義務として行う必要のある修繕や設備の取替え等を本人だけでなく、家族も対応する余裕がないことが多い。

一定金額内の修繕については、機構に転賃人としてやってもらえるようにできないか（おまかせ修繕）

この場合、一時的な出費が必要となるが、介護費用等で余裕がない場合が少なくない。

修繕費用等は、機構が立て替えて家賃から償還を受けるようにできないか（おまかせ修繕・家賃償還）

貸主義務の外の任意修繕や災害等による高額修繕についても同様の対応が必要だが、金額が大きいと家賃償還ができない可能性がある。

当面は家賃を支払って生活支援をすべき場合に、制度利用者が死亡してから一括償還として、相続人が支払わないときは対象住宅を売却して償還を受けるようにしてはどうか（死亡時精算特約）

家賃収入が高齢者にとって重要な収入の一部となる場合、修繕費等の償還で家賃がゼロとなることを避けたい。

一定の条件下で、最低保証家賃を支払うことができるようにする（最低保証家賃）。

# マイホーム借上げの流れと家賃保証の仕組み

情報会員登録



カウンセリング



家賃査定

ここまでは費用は  
かかりません。



制度利用申込

入居者  
募集

退居  
入居者  
再募集

上限募集家賃



下限募集家賃

次回空室時  
保証家賃

申込時に17000円  
の申込手数料が  
かります。

決定家賃

保証家賃

決定家賃

最初の  
入居者

家賃保証開始

23

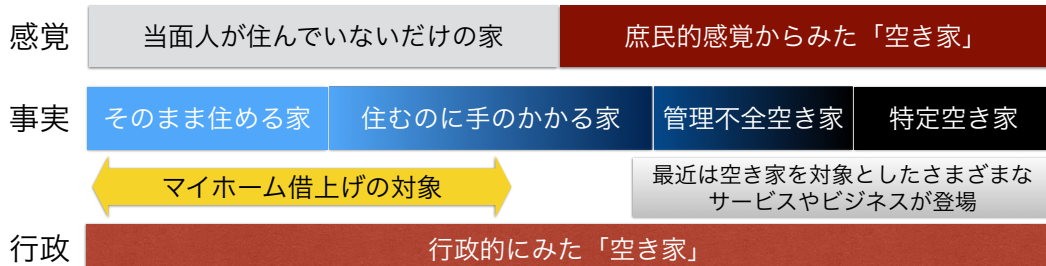
## 住み替え・相続で人が住まなくなった家は、急速に傷んで「空き家」となり、資産から負債に変わる

- 多くの方は、単に人が住んでいないだけの家を当然に「空き家」とは思っていない。
- しかし、人の住んでいない家は、あっという間に「コストをかけて直さないと人が住めない状態」に。
  - ・ 台所・風呂場・冷暖房等の設備は使わないと急速に劣化
  - ・ 掃除をしない
    - 閉め切った状態でもチリやホコリは積もって、それを餌に虫やカビが繁殖。
  - ・ 換気による空気の入替えが行われない
    - 梅雨時期などには湿気が家の中にこもりやすく、カビも繁殖。木造住宅では、カビや湿気は木を腐らせてしまう原因になる。特にカビ類は、高湿度で一気に繁殖し、クロスや床、天井などの劣化が早くなるほか、床や屋根裏など、見えない部分も大きく劣化。
    - 最近の高気密住宅では、家具やクロスが数週間でカビだらけになることも。



24

- ・ 修繕しない
  - 人が住んでいれば、雨漏りがしたり、地震や台風などで家の一部が損壊したりしても、住む人が修繕するが、人が住んでいないと放置されてしまい、雨風の侵入により、劣化が急激に加速。
  - 住む人がいれば、事前に何らかの対策をするが、人がいないとそのまま風水害が直撃。
- ・ 草が生え、虫が付く
  - 一軒家は庭や周囲の土に雑草が生い茂り、近所迷惑だけでなく、壁に虫の巣ができたリ、シロアリがついたりして、家そのものの劣化にもつながる。
- こうしてしばらくすると家は本当に「空き家」化し、「管理不全空き家」を経て、「迷惑空き家」、「特定空き家」という負の資産に変わる。



特定空き家：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家。



## 住宅ビジネスとマイホーム借上げ



- ◆ 従来：土地開発→分譲・請負
- ◆ これから：潜在案件の「仕込み」が必須→いつ発生するかわからない需要をどうやって確実に捕捉するか

- ◆ 団塊世代が後期高齢者となり、ノーリタンの住み替えが激増する

住み替え・相続等で「人が住まない」状態となった家をマイホーム借上げ制度で賃貸化

- ・ 顧客にとっては売らずに安定収入に変わる（10年間の平均家賃は1000万円を超える）
- ・ 家が傷まずに次のアクションまで保全可能
- ・ 事業者にとっては、安定的な管理費とリフォームビジネスが確保
- ・ さらに、終了時における、売買・建替・大規模修繕といったビジネスを自然に確保可能

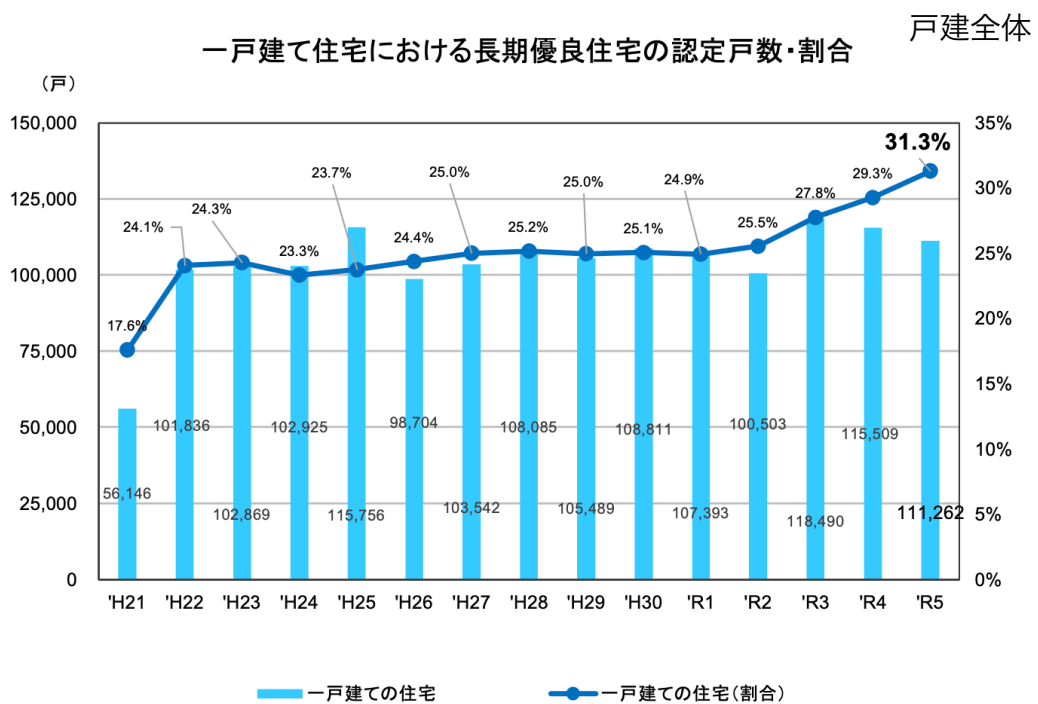
マイホーム借上げ契約家賃実績(2025.6まで)

借上げ期間	手取家賃合計金額		
	平均	最大額	最小額
10年以上	11,748,498	29,547,709	4,507,230
内終了分	10,962,377	21,735,092	4,507,230
5年以上10年未満	7,232,752	21,124,437	2,866,973
内終了分	6,917,980	18,135,391	2,866,973



# 残価保証で 長期優良住宅の価値を可視化する

「頑丈だから」から「**お金になる**」へ



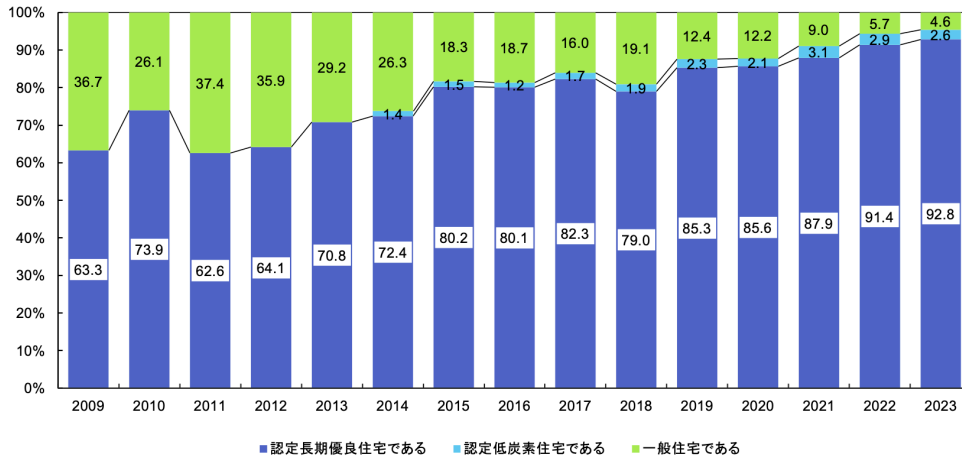
## 住団連所属事業者

### 戸建注文住宅 長期優良住宅等

- 企業会員
  - 旭化成ホームズ株式会社
  - サンヨーホームズ株式会社
  - 株式会社スウェーデンハウス
  - 住友林業株式会社
  - 積水化学工業株式会社
  - 積水ハウス株式会社
  - 大和ハウス工業株式会社
  - 株式会社東急ホームズ
  - トヨタホーム株式会社
  - 株式会社日本ハウスホールディングス
  - パナソニックホームズ株式会社
  - ミサワホーム株式会社
  - 三井ホーム株式会社
- 住宅産業関連団体会員
  - JBN・全国工務店協会
  - 全国住宅産業協会
  - 日本ツーバイフォー建築協会
  - 日本木造住宅産業協会
  - 輸入住宅産業協会

- 認定長期優良住宅の割合は、概ね年々高くなっており、直近では約93%を占めている。

認定住宅と一般住宅の割合推移



(資料)住団連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

## 長期優良住宅の資産価値：頑丈な家でも売れば叩かれるでも、貸せば単純に3倍長く貸せる



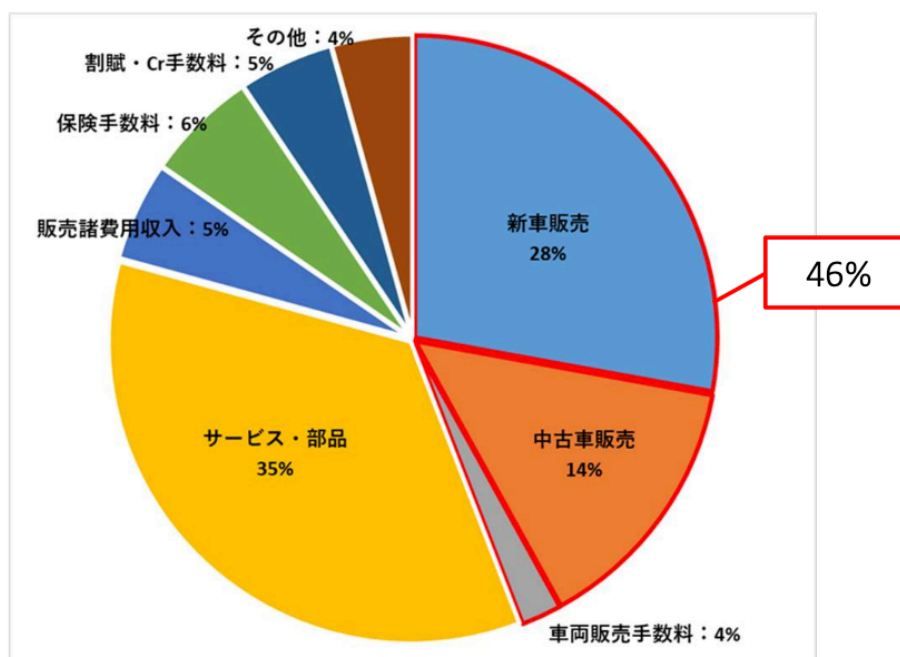
- 家を一生かかって、「全額」買い切る時代は終わった。
- ローンの借入額増大+借入期間長期化で、「ローンをどうするか」が家を買う上で最大の考慮ポイントに。
- これからは、家を次の3つに分けて考える必要。
  1. 家族で住むための家 (20~30年：標準的な家の耐用年数)
  2. 退職したら、ローンが重荷にならない家 (それ以降：長寿命+維持管理)
  3. 住まなくなったら確実に運用できる家 (それ以降：長寿命+維持管理)
- JTIは、全国で展開する、公的マイホーム借上げ制度を通じて「実現可能な」収益還元価値を、家を購入した時点で保証
  - ・ 長寿命住宅は、単純に収益還元価値が大きくなる。
  - ・ ただし、建てたときに頑丈なだけではダメ。維持保全が確実になされる必要。

## 縮小する新築住宅市場で生き残るには 住宅の「生涯価値:Life Time Value」を高める必要

- 自動車販売は、すでに、新車を維持管理（点検・車検）の粗利が上回る状況。
  - ・ このため、売った自動車が確実に「戻ってくる」ための仕組みとして、「残クレ」を活用。
    - 残クレはお客の返済が楽になると同時に、販社にとって重要。
- 住宅は自動車と違って危険物ではない。
  - ・ 残価設定型住宅ローンは、顧客に安心を提供すると同時に、点検や買取を通じて、売った住宅に対する「リフォーム」「買取再販」等の「帯のビジネス」を確実に捕捉するための媒介手段となる。

31

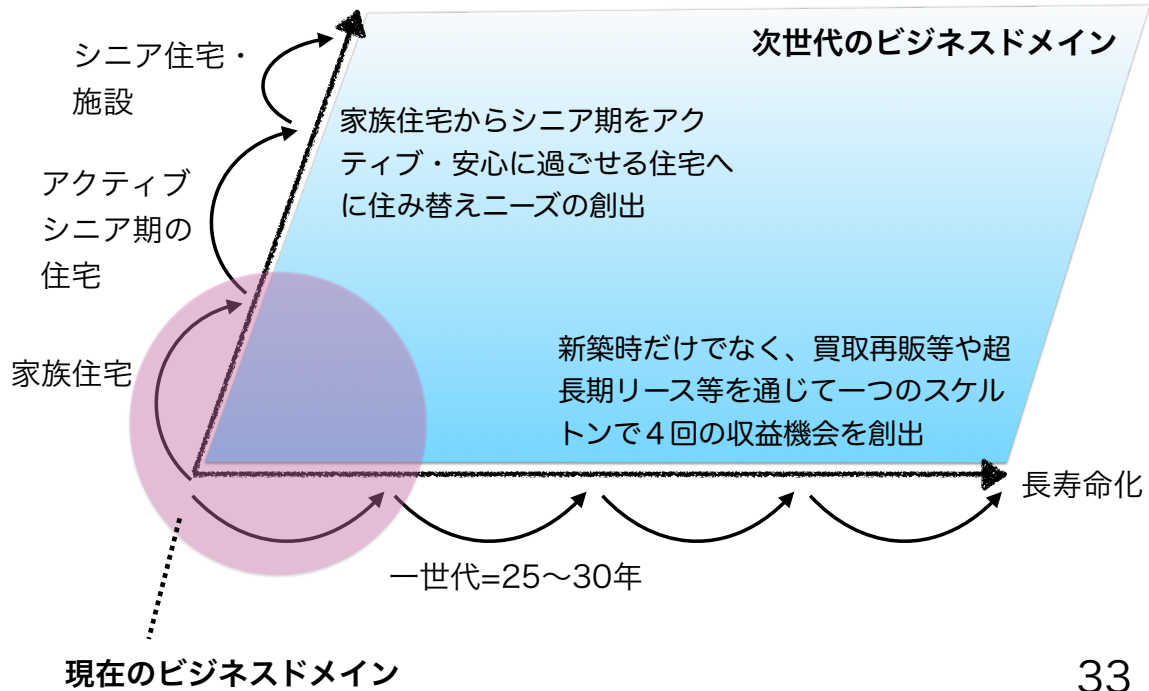
### 図表：売上総利益の内訳（2023年3月期）



(資料：日本自動車販売協会連合会)

(資料)ニッセイ基礎研究所調べ

# 住宅ビジネスのドメイン拡張



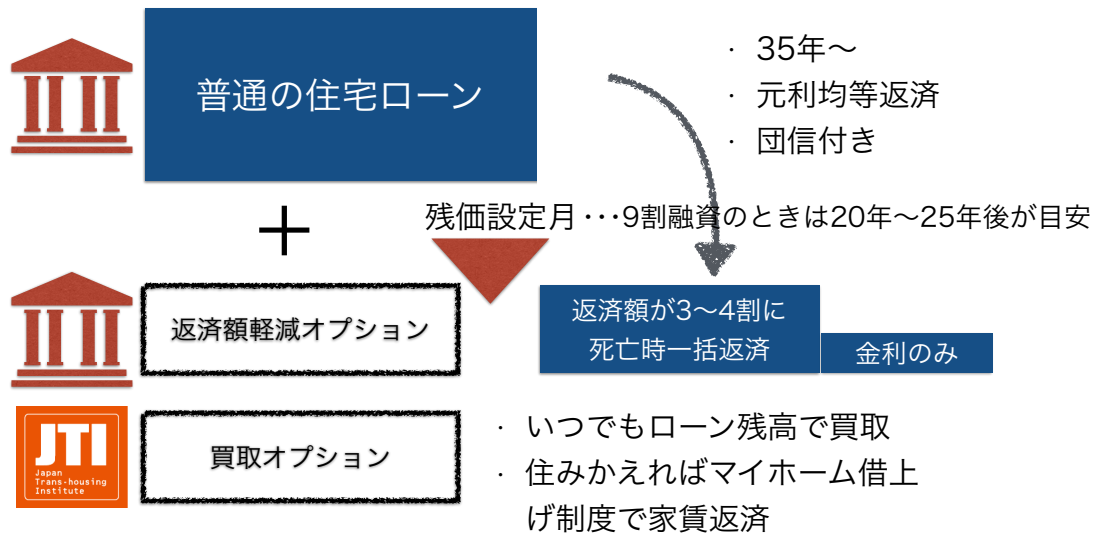
## 残価設定型住宅ローンの展開

2025年4月から一般工務店に拡大

# 残価設定型住宅ローン



残価設定型住宅ローンは、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローンに、残価設定月以降ならいつでも、①ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる**返済額軽減オプション**と、②ローンの残高と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる**買取オプション**を付したものの。



35

## 残価設定型住宅ローンのポイント



### 既存住宅ローンに2つのオプション

- 返済額軽減オプション
  - ・ 残価設定月以降、返済額が3～4割程度に圧縮された新型リバースモーゲージに転換。
  - ・ 返済額軽減後は、マイホーム借上げ制度を利用すればほとんどの場合、家賃で返済可能。
  - ・ 新型RMは、死亡時一括返済。JTIが保証する建物の残価に沿って少しずつ元本を減らし、50年後をめどに金利のみのリバースモーゲージに。
- 買取オプション
  - ・ 残価設定月以降はいつでも、また、死亡時にはJTIがローンの**残高**と同じ**価格**で買取りを保証。
- 残価設定月
  - ・ 残価設定月は、マイホーム借上げ制度で実現可能な家賃をもとに計算した収益還元価値とローンの残高が一致する時点をJTIが計算。
- 利用にかかるコスト
  - ・ オプション付加にかかる費用は借入金額にかかわらず5万円（税別）のみ

36

## 残価花子様

### JTIの残価保証を活用したお支払いプラン例

対象住宅	千葉県千葉市中央区●●				
土地	41,811,397円	指定金融機関	日本住宅ローン株式会社		
建物（税込）	35,488,603円	商品種類	フラット		
諸経費（融資対象）	1,946,200円	借入期間	480か月	当初借入額	69,246,200円（100）
合計	79,246,200円	残価設定月	342か月	残価保証額	26,644,579円（38）
自己資金	10,000,000円	RM転換月	600か月	最終据置元本	17,560,787円（25）

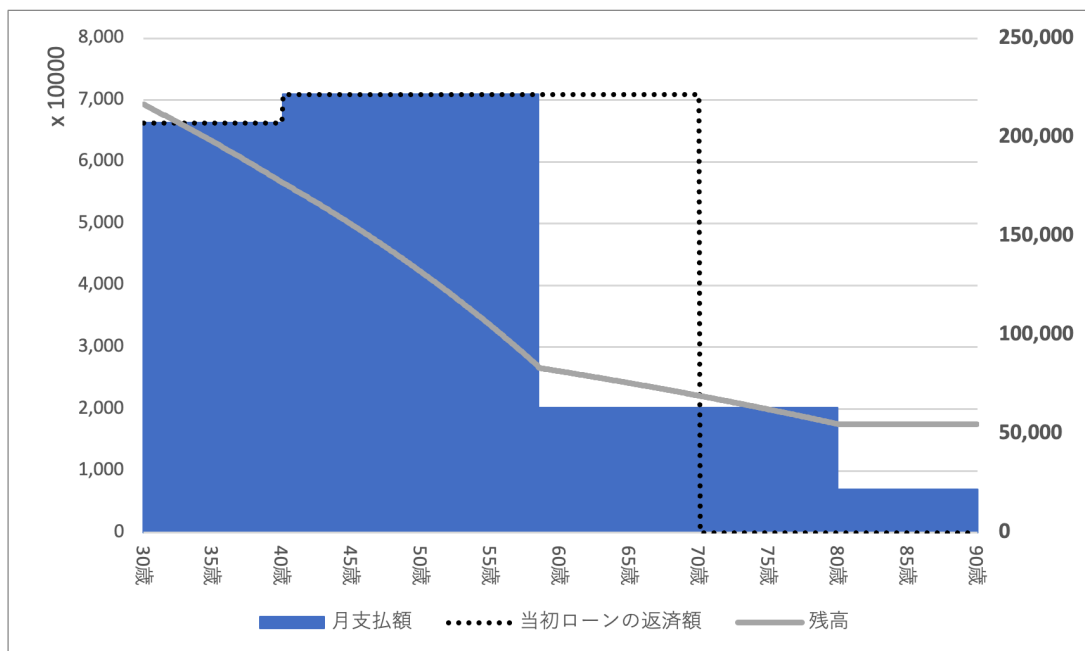
<b>基本プラン</b>	借入年齢	30歳	残価設定月の年齢	59歳	残価設定月	342か月
--------------	------	-----	----------	-----	-------	-------

	年齢	返済額	金利	残高		総返済額比較	
当初ローン (40年)	30歳～	207,200円（100）	1.930%	69,246,200円	①当初ローン40年間	104,599,600円	
	35歳～	207,200円	1.930%			②オプション行使時における 40年間の返済額	82,590,300円
	40歳～	221,500円	2.430%				①－②
新型RM	59歳～	63,200円（31）	1.500%	26,644,600円	③オプション行使時における 80歳までの総返済額	90,128,700円	
RM転換	80歳～	22,000円（11）	1.500%	17,560,800円		①－③	14,470,900円

融資の事前審査・申込にはこの番号を付記してください。▶

**査定番号：V0003750**

### 基本プラン（残価設定月に返済額軽減オプションを行使）



残価花子様

JTIの残価保証を活用したお支払いプラン例

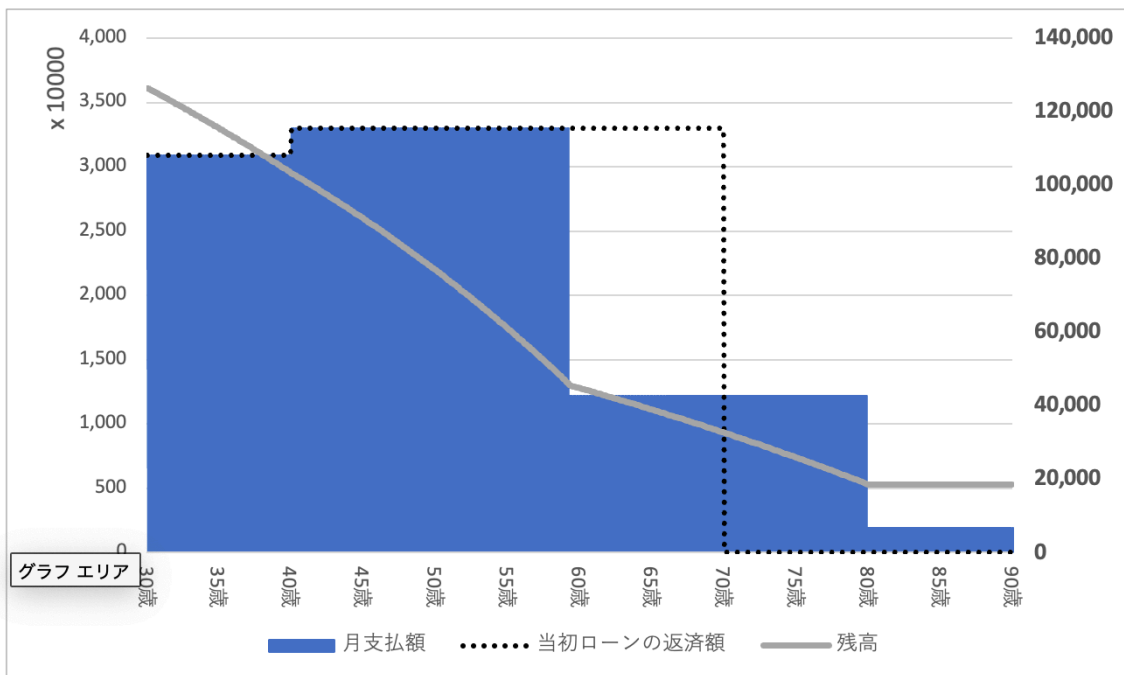
対象住宅	佐賀県佐賀市鍋島町●●				
土地	12,690,000円	指定金融機関	日本住宅ローン株式会社		
建物（税込）	26,750,000円	商品種類	フラット		
諸経費（融資対象）	696,000円	借入期間	480か月	当初借入額	36,122,400円（100）
合計	40,136,000円	残価設定月	352か月	残価保証額	13,017,166円（36）
自己資金	4,013,600円	RM転換月	600か月	最終据置元本	5,329,800円（15）

基本プラン 借入年齢 **30歳** 残価設定月の年齢 **59歳** 残価設定月 **352か月**

	年齢	返済額	金利	残高	総返済額比較
当初ローン (40年)	30歳～	108,100円 (100)	1.930%	36,122,400円	①当初ローン40年間 54,564,600円
	35歳～	108,100円	1.930%		②オプション行使時における 40年間の返済額 45,171,300円
	40歳～	115,500円	2.430%		①－② <b>9,393,300円</b>
新型RM	59歳～	42,700円 (40)	1.500%	13,017,200円	③オプション行使時における 80歳までの総返済額 50,263,000円
RM転換	80歳～	6,700円 (6)	1.500%	5,329,800円	①－③ <b>4,301,600円</b>

融資の事前審査・申込にはこの番号を付記してください。▶ **査定番号：V0003761**

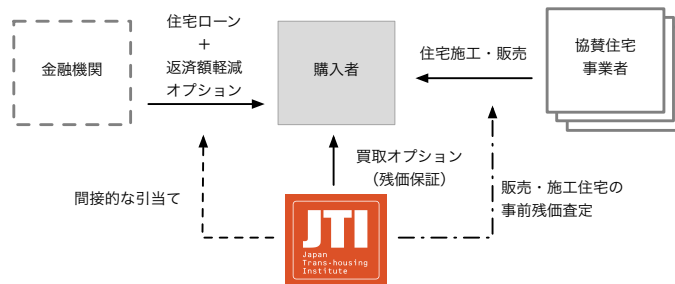
基本プラン（残価設定月に返済額軽減オプションを行使）



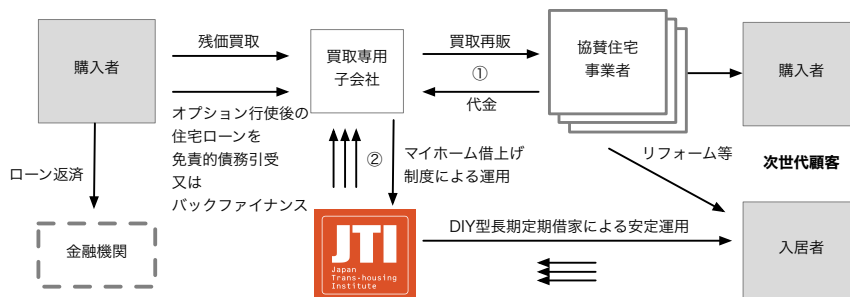
JTIが、維持管理体制がしっかりした認定長期優良住宅について、公的支援を受けた借上げ制度を通じて実現可能なDCF価値を保証、これに基づいて、指定金融機関が残価設定型住宅ローンを貸付



① 住宅販売時



② 返済額軽減オプション行使後に買取オプションを行使



41

## こんな悩みがあれば「残価が効く」

- 将来のローン返済への不安から購入に踏み切れない
  - ・ 家は欲しいけれど、35年間の借金をして定年後に払い続けられるのか。最近では役職定年もあるから不安。
- 今から25年だけ家が買いたい
  - ・ 人生100年時代。ここから、子供が大学に行くころまでの「黄金の時期」のために新しくて広い家に住みたい。でも必ず住み続けるとは限らないから家やローンに縛られたくない。
- 廉価住宅と差別化したい
  - ・ 競合他社に提供できない「売り」がほしい。
  - ・ 500万円安い「廉価住宅」が「高くみえる」トークがほしい。



42

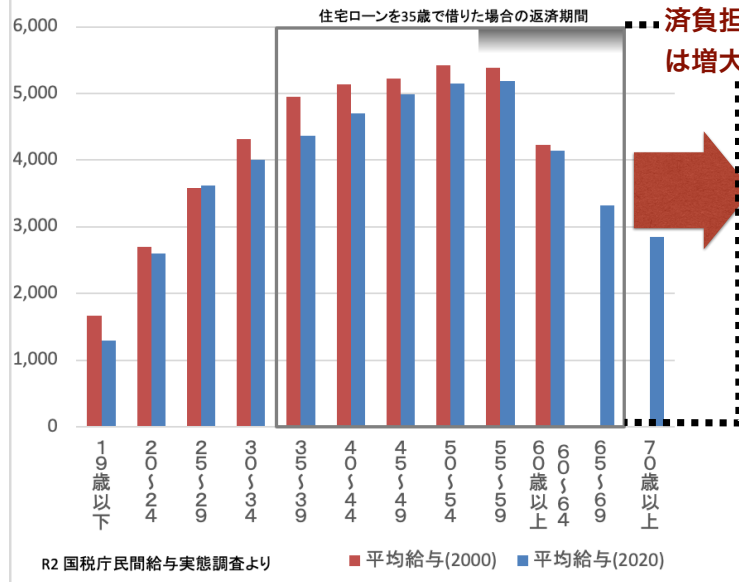
# 残価のポイント① 将来不安の解消

- これまで
  - ローンの話はほどほどにして勢いのある内に背中を押す。



- これから
  - 役職定年（55歳）・転職による減俸・定年・雇用延長による減俸を正面に見据えて残価オプションやあとから残価で安心を与えて背中を押す。

世代別平均給与



ローン長期化により返済負担懸念は増大

# 残価のポイント② ライフチェンジに対応できるローン

- 人生100年時代は現実
- 今欲しい家は子供と人生「黄金の時代」を過ごす家
- 従前は「子供が巣立てば資産になる家」
  - ライフステージが変われば住みかえることがあたり前の時代に。
  - 住むなら「資産」は無意味。
  - 相続させる頃には子供も60歳

		0歳	30歳	40歳	50歳	60歳	65歳	
男	平均余命	81.6	52.2	42.5	33.0	24.1	16.1	
	平均死亡年齢	81.6	82.2	82.5	83.0	84.1	86.1	
	生存確率	90歳	28.1%	28.4%	28.5%	29.0%	30.1%	33.3%
		95歳	10.5%	10.6%	10.7%	10.9%	11.3%	12.5%
		100歳	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%	2.3%	2.5%
女	平均余命	87.7	58.2	48.4	38.8	29.4	20.5	
	平均死亡年齢	87.7	88.2	88.4	88.8	89.4	90.5	
	生存確率	90歳	52.6%	52.9%	53.1%	53.6%	54.6%	57.0%
		95歳	27.9%	28.0%	28.1%	28.4%	29.0%	30.2%
		100歳	8.2%	8.2%	8.2%	8.3%	8.5%	8.8%

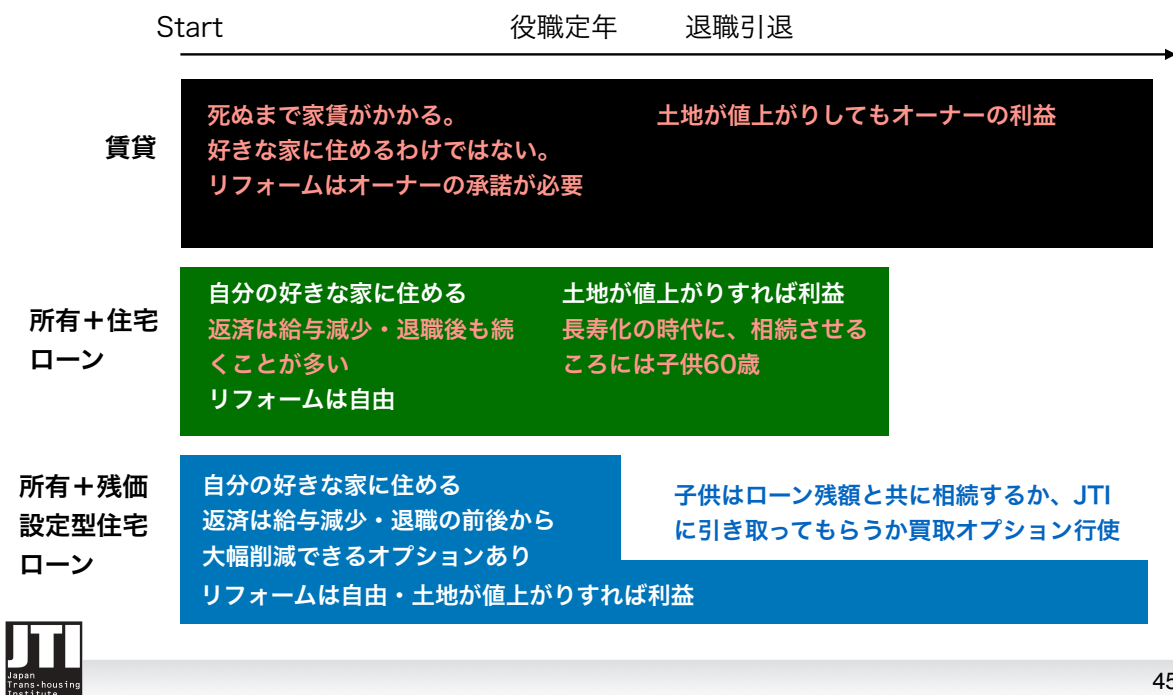
令和2年完全生命表より

平均余命：各年齢から死亡までの期間の平均。なお、平均寿命は0歳の平均余命のこと。

平均死亡年齢：各年齢にその年齢の平均余命を足した年齢。

生存確率：各年齢から左欄記載の年齢まで生存する者の割合。

## 残価ローンは、賃貸と所有の両方のメリットを兼ね備えた新しい家の買い方



## 残価のポイント③：良い家は負担が軽減



- 素人には500万円安い他社住宅との違いはなかなか分からない。
    - ・ 一方、高い家が良いのはあたり前。買えるなら誰でも欲しい。
  - どちらのトークが説得的か。
    - ・ わが社の家は500万円高いかもしれませんが、それ以上の品質・機能を備え、老後に向けて資産価値があります。
- ・ 普通の住宅を買ったら退職後まで35年間10万円の返済が続きます。最高品質のわが社の家は確かに500万円高いが、月の支払にすれば1~2万円程度。残価設定型住宅ローンなら、当初20~25年目は12万円ですが、その後は5万円弱に軽減可能。買取オプションを使えばローンは残りませんし、JTIに借り上げてもらえば家賃で無理なく返せます。

# すぐに残価+あとから残価

## 残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書 + 残価保証確認証

### 新制度のポイント

- 趣旨
    - ・ 残価設定型住宅ローンという金融商品ではなく、住宅営業の差別化のために、「残価保証のある家」をより明確にするための工夫を行う。
  - ポイント1：残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書の発行
    - ・ 残価査定OKとなった住宅について、エクセル提案書に加えて、対象住宅が残価設定型住宅ローンを利用できる残価保証付きの住宅であることを証明。
  - ポイント2：家の残価保証確認証の発行：あとから残価
    - ・ 将来不安の前に目先の返済負担引き下げのため、低利変動ローンを希望する顧客が増える中。残価査定を行っても、残価設定型住宅ローンを借り入れないときは、かせるストック証明書（定額型）しか発行されない憾み
- ➡ 残価査定を受けて可とされたが顧客が残価設定型住宅ローンを借りない場合には、「家の残価保証確認証」を発行、将来にわたりJTIの残価保証が維持。
- これにより、顧客はいつでも当初の住宅ローンを残価設定型住宅ローンに借り換えられることから、当社住宅の資産性をより強調できると共に、目先の返済負担軽減を優先して変動金利ローンや40年ローン等を借り入れた顧客に対し、「あとから残価」の選択肢を提供することができるように。
- ・ あとから残価の借換えについては、JTIの全指定金融機関が対応可能（住宅事業者別の縛りはなし。金融機関によって借換え対応の時期は異なる。25年3月現在、MCJと楽天が対応可能）。

家の残価保証確認証はかせるストック証明書（定額型）の保証内容を当然に含みます。

# 販売時に各戸にあらかじめ発行される証明書



## 移住・住みかえ支援適合住宅 残価設定型住宅ローン 利用適合住宅証明書

以下の物件は、残価設定型住宅ローンを借り入れ、あるいは、将来において残価設定型住宅ローンに借り換える権利を確保するために必要な、残価保証査定が完了していることを証明します。

証明書共通番号(査定番号)：VO [ ]

**対象物件**  
物件番号 R10000 [ ]  
地番 大分県大分市 [ ]  
**建物の条件**  
査定申請時の要件を満たす、以下の事業者が施工する住宅であって長期優良住宅の認定を受けたものに限る。  
**取扱い協賛企業・団体** [ ] 株式会社  
(団体の場合) 施工事業者  
**担当ハウジングライフ (住生活) プランナー** [ ] (H00 [ ])

※ 残価設定型住宅ローンとは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、①ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる返済軽減オプションと、②ローンの残高と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、2つのオプションが付いた、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローンをいいます。

証明書の有効期限 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構  
2023年01月19日 代表理事 大垣尚司

・建物のプランや土地・建物の価格が変更された場合、再査定が必要です。  
・残価ローン不利用の場合に、将来の借換えに備えてお客様向けに証明書を発行するときは裏面に参照してください。



### 残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書 (対事業者)

本証住宅を購入されるお客様は、借入時の資金繰り、又は、借入後の住宅ローン借換えのために、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の指定金融機関が提供する残価設定型住宅ローンを借り入れることができます。

#### 残価設定型住宅ローン

残価設定型住宅ローンは、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローンに、残価設定月以降ならいつでも、

- ①ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる返済軽減オプションと、
- ②ローンの残高と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションを付したものです。

#### 残価設定の条件

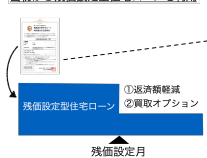
残価設定月やその時点における残価保証額は、借入額や借入条件によって異なります。本証明書と同時に送付されたエクセル裏面書を用いて、お客様のご希望に応じたさまざまなシミュレーションを行うことができます。



#### お客様が購入時に残価設定型住宅ローンを 利用される場合

- ・残価設定型住宅ローンのお申込 お客様から直接、指定金融機関の残価設定型住宅ローン借入れ窓口に、本証明書を添付するか、Vで輸送する。上記証明書共通番号(査定番号)を記載して申し込みください。申請の方法は金融機関によって異なります。
- ・重要事項説明 申込にあたり、事業者において残価保証事業にかかる重要事項説明を実施してください。重要事項説明は、HLP業務支援webの該当画面において査定番号を入力することで、自動的に説明音声が高れますので、お客様と共に最後まで聴いた上で、質問等があれば適宜対応をお願いします。
- ・融資審査 残価設定型住宅ローンの借入れにあたっては、別途金融機関において通常の住宅ローンと同様の融資審査がなされます。結果によっては利用になれなかったり、希望の金額を借り入れることが出来ない場合があります。

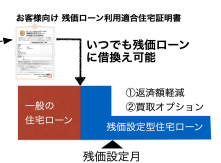
#### 当初から残価設定型住宅ローンを利用



#### お客様が残価設定型住宅ローン以外の 一般住宅ローンを利用される場合

- ・将来の借換え保証 お客様が当初に残価設定型住宅ローンを利用しない場合、購入時にお客様を名義人とする残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書を取得しておけば、当初の査定残価が将来にわたり保証されまふので、いつでも、指定金融機関の残価設定型住宅ローンに借り換えることにより、返済軽減オプションや買取オプションが利用可能となります。
- ・証明書発行の申込 お客様が残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書の発行を希望される場合、お客様に本証明書に添付された発行申込書をご記入いただき、事業者経由でJTIに申請してください。
- ・証明書の交付 証明書は事業者にまとめて送付いたしますので、事業者においてお客様に交付をお願いします。

#### 当初は一般住宅ローンを利用



# 購入後に利用者に発行される証明書

## ● 残価ローンを借り入れたとき



### 移住・住みかえ支援適合住宅証明書

かせるストック (定額型) かえせるオプション (残価設定型)

以下の物件が、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) が提供するマイホーム借上げ制度の利用において、裏面規定にない、最低保証の保証、買取オプションの行使、その他の有効な取扱いを受け、また、以下の指定金融機関が提供する残価設定型住宅ローンを利用するために必要な耐久性・耐震性、維持管理体制その他の基準要件を満たす前上げ適合住宅であることを証します。

証明書共通番号(査定番号)：V000 [ ]

**対象物件**  
物件番号 R1000 [ ]  
地番 兵庫県神戸市 [ ]  
**認定の種類**  
認定者 認定長期優良住宅  
認定番号 [ ]  
**取扱い協賛企業・団体** [ ] 株式会社  
(団体の場合) 施工事業者 [ ] 株式会社  
維持管理プラン [ ]

**対象債務** ※ 指定金融機関が提供する返済軽減オプション行使後は、借換・借換え後のローン。  
指定金融機関 [ ]  
契約日 2022年12月12日  
金融機関契約番号 [ ]  
貸主金融機関 [ ]  
借入人 [ ]  
返済債務者 [ ]  
借入額 [ ]  
最終期限 [ ]

最低保証家賃・残価設定条件の表示 本証明書に基づく権利行使の有効期限：0000年00月00日

マイホーム借上げ制度利用時の最低保証家賃 月額70,000円 (1月末満の場合は日割とす)

残価設定月 (1か月目) 同日に行使する場合は通知期間：(6か月前)

※ 金融機関によっては返済軽減オプションの行使日が通知日から6か月以降の約定返済日となる場合があります。

残価保証額 円 又は、権利行使時における対象債務の元本残高のいずれか少ない金額

※ 残価設定月と残価保証額は、期間前一部返済や融資金利の変更、理由の却り問わず、融資残高が当初予定から変更されたときは計算の上変更されます。変更後の金額はJTIにお問い合わせください。

担当ハウジングライフ (住生活) プランナー [ ] (H00 [ ])

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構  
代表理事 大垣尚司

残価保証書発行時に使用するQRコード



## ● 残価ローンを借りないとき



### 家の残価保証確認証

#### 移住・住みかえ支援適合住宅証明書 (定額型) 残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書

以下の対象物件がマイホーム借上げ制度の利用において年齢制限撤廃・最低保証家賃の保証等の有効な取扱いを受けるために必要な適合住宅の要件を満たすとを証すると共に、同対象物件の取得のために借り入れた住宅ローンの借換えのために、指定金融機関から残価設定型住宅ローンを借り入れたときは、新たに残価査定を行うことなく、残価設定型住宅ローンの利用に必要な、かえせるオプション証明書 (残価設定型) を発行することを確認します。

証明書共通番号	発行日
<b>対象物件</b> 物件番号 [ ] 地番 [ ] <b>認定の種類</b> 認定者 [ ] 認定番号 [ ] <b>取扱い協賛企業・団体</b> (団体の場合) 施工事業者 [ ] 維持管理プラン [ ]	
<b>制度利用者</b> 氏名 大垣 尚司 住所 〒112-0015	
登録メールアドレス [ ]	
マイホーム借上げ制度利用時の最低保証家賃 月額 [ ] (1月末満の場合は日割とす)	
本確認書の有効期限:	

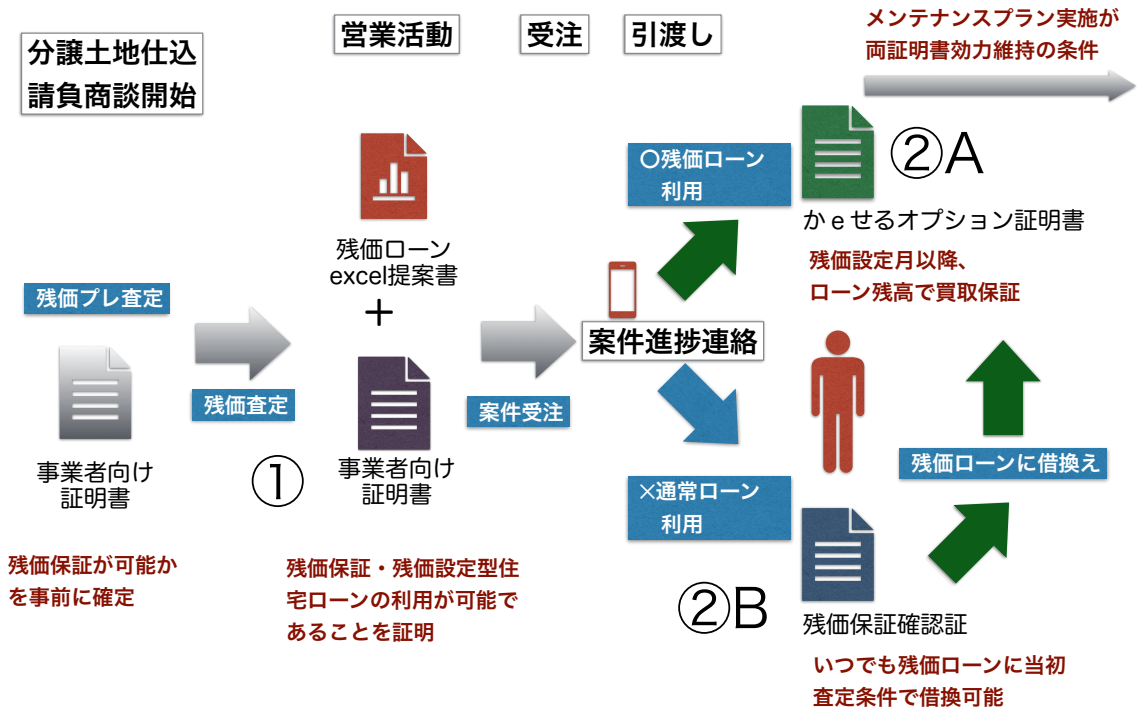
※ 残価設定型住宅ローンとは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、

- ①ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる返済軽減オプションと、
- ②ローンの残高と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることのできる買取オプションという、2つのオプションが付いた、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローンをいいます。

担当ハウジングライフ (住生活) プランナー [ ] (非開業グループ)

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構  
代表理事 大垣尚司

# 営業の流れと各証明書の発行タイミング



## 残価保証を通じた 住宅ビジネスの差別化

## 残価設定型住宅ローンの使いかた

- 受注獲得のために使う。
  - ・ 受注後に「使えるローンの1つ」として紹介するのでは効果が半減。
- まず、残価査定を受ける。
  - ・ スマホから簡単に個別査定申請が可能。
  - ・ 査定後、HLP取得時に登録したメールアドレス（変更可能）に提案書エクセルと残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書が送付。
- ローンではなく家を差別化する要素として活用。
  - ・ 日立とシャープの冷蔵庫でどちらが冷えるかを基準に家を決める人は稀。価格競争はred oceanに。
- 査定後の事務は、ローン申請時に利用申請するだけ。
  - ・ 重要事項説明はスマホから録音が可能。



53

## 家が高すぎてとても買えない

- ・ 低利の変動ローンを借りてもどうせ年内に利上げでしょ？
- ・ 40年ローン、50年ローンを組めば確かに借りられる金額は増えるし、目先の負担も減るけど、70歳以降も返し続けるのは無理。
- ・ 退職金で返せるっていうけど、転職したら激減でしょ？



当社の住宅は残価設定型住宅ローンが借りられます！！

## 残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書で確認

移住・住みかえ支援適合住宅  
JTI  
残価設定型住宅ローン  
利用適合住宅証明書

以下の物件は、残価設定型住宅ローンを借り入れ、あるいは、将来において残価設定型住宅ローンに借り換える権利を確保するために必要な、残価保証査定が完了していることを証明します。


証明書共通番号(査定番号)：V00

対象物件	
物件番号	R100
地番	東京都
建物の条件	査定申請時の要件を満たす、以下の事業者が施工する認定長期優良住宅に限る。
取扱い協賛企業・団体 (団体の場合) 施工事業者	
担当ハウジングライフ(住生活)プランナー	(H )

※ 残価設定型住宅ローンとは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、  
① ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる、返済額軽減オプションと、  
② ローンの残高と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、2つのオプションが付いた、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローンをいいます。

証明書の有効期限  
2025年01月19日

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構  
代表理事 大垣尚司



- 分譲住宅は販売時、注文住宅は契約前に、残価保証の利用可否をJTIが確認。
  - 残価設定の条件は、お客様の年齢や資金プランに応じて住宅事業者の営業担当者が試算してご提案します。
- \* 住宅ローンのお借り入れについては別途金融機関の審査があります。
  - \* 残価保証の最終条件は融資の最終条件が決定してから確定します。

55

## あとから残価ローンに借り換えたいのですが

今はできるだけ低い金利を選択。

でも、あとから不安になったら残価ローンに借換え

・・・そんな都合のいいことあり？

## 当社の住宅なら問題ありません！！



## 証明書があればいつでも 残価ローンに借り換え可能


- 今残価ローンを借りない場合は、お客様向けに、いつでも最初に借りた住宅ローンを残価ローンに借り換えられる証明書を発行



- ・ 指定金融機関にVで始まる番号を添えて申し込むだけ。
- ・ 再度残価査定は不要です。
  - その時点で、別途、金融機関の融資審査があります。



57



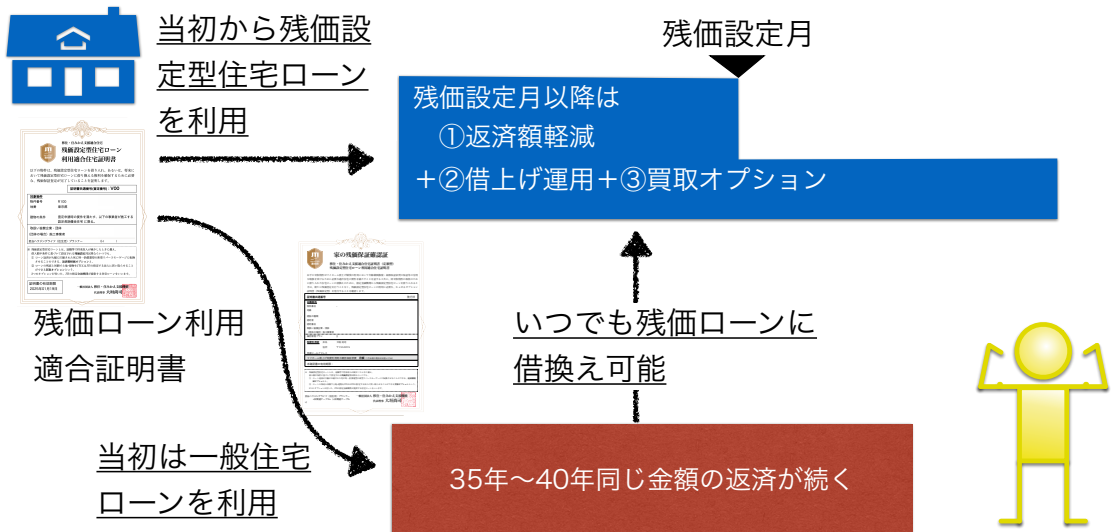
### 家の残価保証確認証

移住・住みかえ支援適合住宅証明書（定額型）  
残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書

以下の対象物件がマイホーム借上げ制度の利用において年齢制限撤廃・最低保証家賃の保証等の有利な取扱を受けるために必要な適合住宅の要件を満たすことを証すると共に、同対象物件の取得のために借り入れた住宅ローンの借換えのために、指定金融機関から残価設定型住宅ローンを借り入れるときは、新たに残価査定を行うことなく、残価設定型住宅ローンの利用に必要な、かえせるオプション証明書（残価設定型）を発行することを確認します。

証明書共通番号	発行日
<b>対象物件</b>	
物件番号	-
地番	
認証の種類	
認定者	
認定番号	
取扱い協賛企業・団体 (団体の場合) 施工事業者	
維持管理プラン	0
<b>制度利用者</b>	
氏名	大垣 尚司
住所	〒112-0015
登録メールアドレス	
マイホーム借上げ制度利用時の最低保証家賃 月額 (1月未満の場合は日割とする)	
本確認書の有効期限:	
<small>※ 残価設定型住宅ローンは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、 ① ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リースモーゲージに転換させることのできる、返済額軽減オプションと、 ② ローンの残高と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、2つのオプションが付いた、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローンをいいます。</small>	
担当ハウジングライフ（住生活）プランナー 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 <非開業テーブル> <非開業テーブル> 代表理事 大垣尚司	

## 残価保証のある家を選ぶ



58