

C

家守り様
家の残価保証制度

活用事例と 査定申請方法

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

2026/1/26

概要おさらい

おさらい

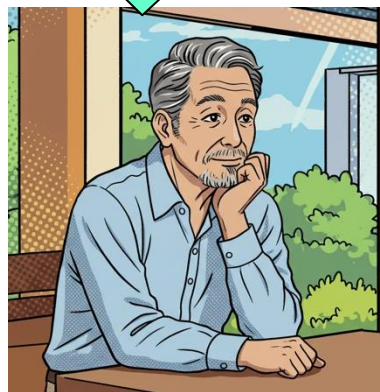
35歳で40年ローン組んで家買った。あれ？何かついてきた!

MUFG



家に証明書がついている

建てた頃は思いもしていなかった、定年後のローンの支払い大変だ



30年後

MCJさん、昔もらったこの証明書で何かいいことがありますか？

ありますよ!



支払額1/3に!!

残価保証を使った2つのオプション

(例) MUFG

支払
開始

残価設定月(商談時にJTIで査定)

当初の住宅ローン

完済

MCJ

借り換えてオプションを
選択するかしないかは
お客様の状況に
合わせて自由

1. 返済額軽減オプション

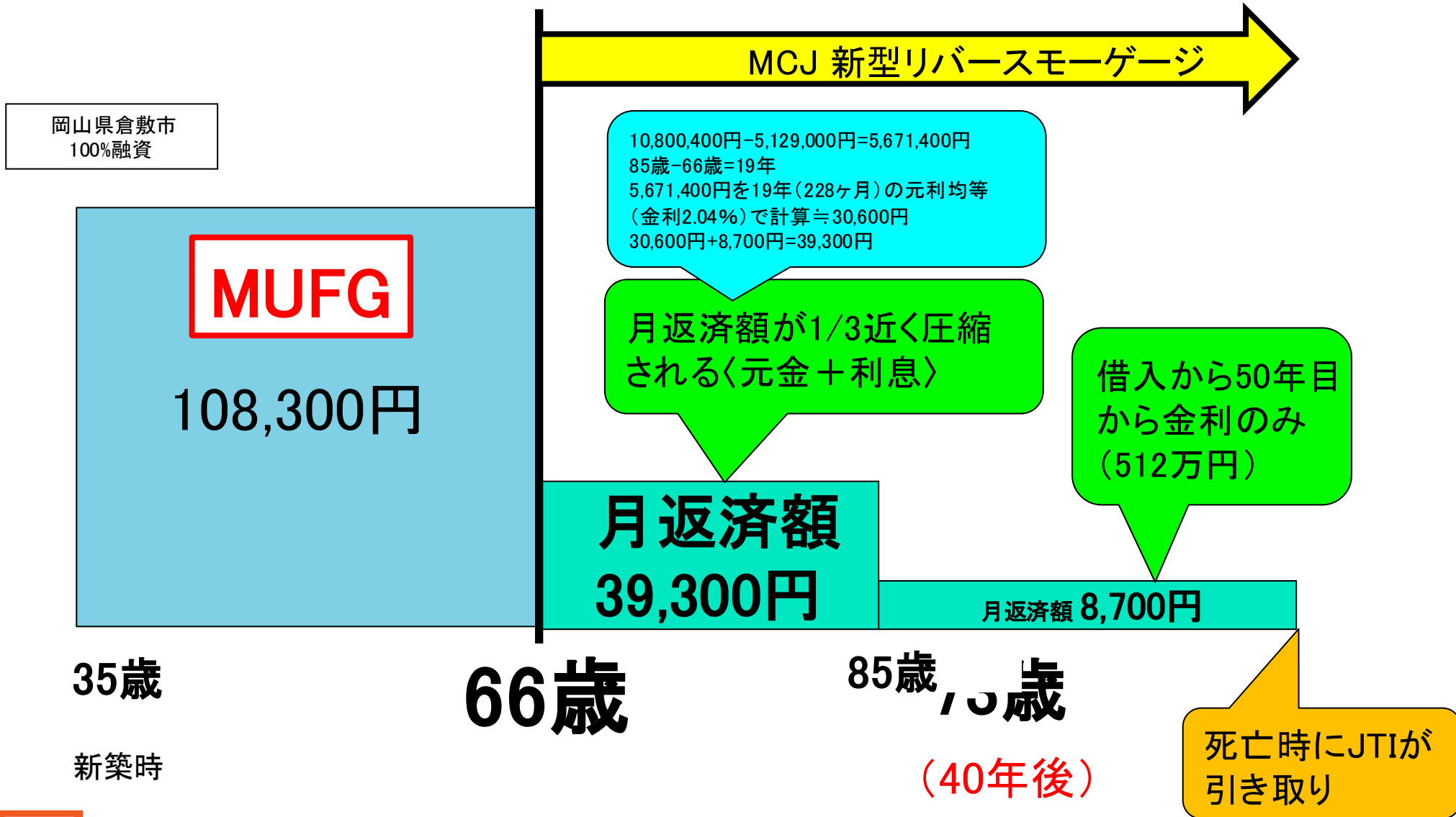
2. 買取オプション

対象住宅	岡山県倉敷市				
土地	12,212,000円	指定金融機関			
建物(税込)	30,988,001円	商品種類	変動(毎月型)		
諸経費(融資対象)	1,700,000円	借入期間	480か月	当初借入額	44,900,001円(100)
合計	44,900,001円	残価設定月	377か月	残価保証額	10,800,410円(24)
自己資金	0円	RM転換月	600か月	最終据置元本	5,129,040円(11)

基本プラン	借入年齢	35歳	残価設定月の年齢	66歳	残価設定月	377か月
	年齢	返済額	金利	残高	総返済額比較	
当初ローン (40年)	35歳~	108,300円 (100)	0.750%	44,900,000円	①当初ローン40年間	51,985,200円
	35歳~	108,300円	0.750%		②オプション行使時における 40年間の返済額	44,808,600円
		-			①-②	7,176,500円
新型RM	66歳~	39,300円 (36)	2.040%	10,800,400円	③オプション行使時における 85歳までの総返済額	49,493,800円
RM転換	85歳~	8,700円 (8)	2.040%	5,129,000円		

**死亡するまで減らずに残る金額
(JTIの算出した土地の最終価値)**

その保証によって2つのオプションが可能 「返済額軽減オプション」



その保証によって2つのオプションが可能 「買取オプション」

岡山県倉敷市
100%融資

108,300円

返済額
消滅
=ノンリコース

JTIが
引き取り

35歳

新築時

66歳

売却したい！
残債1,080万円

75歳

これより高く売れる場合は
オーナーはオプションを選択
しなくてもOK(オーナーの自由)

お客様への初回アプローチ



お客様にはまずはこの2つの特徴(現象)をしっかりと提示してください

× これがあるから将来楽になります

(査定結果に影響される)

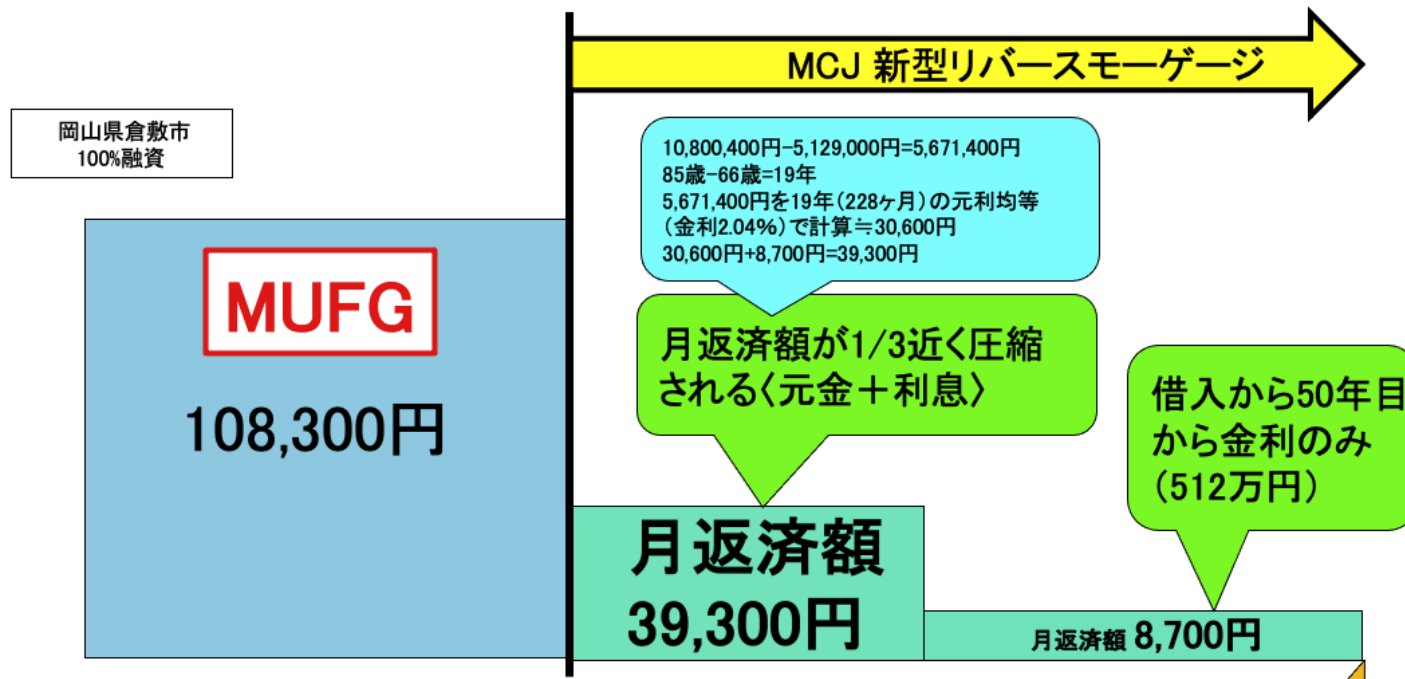
○ こういった新しい「選択肢」が得られます

(査定結果に影響されない)

**残価設定型住宅ローン
どのような方に特に
向いている？**

Best 5

5位：将来の、長期の返済に不安のある方



成功事例5

支払額の不安を払拭

状況

- ・ 建設地：群馬県 高崎市
- ・ 形態：土地から購入最低保証家賃30,000円
- ・ 年齢：45歳
- ・ 最低保証家賃：30,000円
- ・ 借入金額：2,900万円
- ・ 残価設定月：244ヶ月・20年

ニーズ

- ・ 子供が4歳と3歳で、子供のために持ち家願望が強くなり、勤務先（自衛官）の定年が55歳（退官後の再雇用があっても65歳）である事から高額かつ長期の支払いを懸念していた。少しでも返済額を軽くするためにビルダー系建売を検討していたが、上質なメーカー住宅の分譲地を見学したところ、こういった分譲地で子育てをしたいという思いが強くなった。しかし、資金計画書を見て、自分には難しいと感じていた。

残価設定型住宅ローンの提案

- ・ 担当者は残価設定型住宅ローンを提案し（残価設定月は65歳）、良質な家に住みつつ、子供の学費がかかってくる時期と退官後の再雇用先での定年の時期に支払額が1/3以下になる事が決め手となり、成約に至った。
また、オプション行使後に自分が亡くなっても連帯債務者の奥様が住み続けられることも別な決め手になった。
- ・ 機転を利かせ、JTI担当者に同席を依頼した効果も大きかった。

子供への財産関連

- ・ 将来、子供に相続される可能性は視野に入れている。従って、生活状況を見ながら繰上げ返済や一括返済をして完済することも考えている

重要!!

4位：競合

長期ローンは悪いわけではないが・・・

競合先の提案の住宅ローン

35年～40年 選択肢無し

(例)MUFG

支払
開始

残価設定月(商談時にJTIで査定)

当初の住宅ローン

完済

MCJ

借り換えてオプションを
選択するかしないかは
お客様の状況に
合わせて自由

1. 返済額軽減オプション

2. 買取オプション

＊将来の選択肢があり
安心してローンを組める



図はイメージです。

成功事例7

残価ローンでSハウスに競合勝ち

状況

- ・ 建設地：広島県東広島市西条町
- ・ 土地から購入
- ・ 年齢：49歳(ご主人：広島M社勤務)・奥様・お子様(4歳)
- ・ 最低保証家賃：30,000円
- ・ 借入金額：5,000万円
- ・ 残価設定月：257ヶ月(70歳)

ニーズ

・これまで転勤族で、昨年まで海外にいた。帰任後は賃貸住まいだったが、ようやく定住出来るような勤務形態になったので、土地家探しを始めた。勤務企業がSハウスと強力なつながりがあり、そこで探してもらっていた。社有地で良い物件があったが、ローン返済を地銀で82歳まで返済する計画となり、支払い不安を感じていた。自己資金はお持ちの方だが、今後のために自己資金は残しておきたい考えでもあった。

残価設定型住宅ローンの提案

- ・上記の理由で、Sハウスに決めきれず、JTI協賛企業の展示場に来場。担当者は別な土地を提案するも、支払いに関しては条件はSハウスと変わらず、決め手に欠けていた。その時にたまたま残価研修(ZOOM)があり、長期ローンに対する返済不安を低減出来ることを知り、査定申請→提案を行った。
- 結果、返済額軽減オプションで支払い不安が解消出来ることで、完全に競合排除でき成約に至った。重要事項説明時にJTI担当者もZOOM同席し、各種質問に返答して、不安感を払拭した。

重要!!

子供への財産関連

- ・子供に財産を残すかどうかは未定だが、もし残すとなった場合は残債は自己資金で資金で資金で精算する予定。こういった将来の選択肢が選べることも成約理由であった。

成功事例6

残価が利用出来る土地に限定して探すことにした

状況

- ・ 建設地：福岡県久留米市近辺予定
- ・ 形態：土地から購入
- ・ 年齢：35歳
- ・ 最低保証家賃：30,000円程度の場所を希望
- ・ 借入金額：5,000万円ほどの予定
- ・ 残価設定月：300ヶ月・25年を希望

ニーズ

- ・ 現在商談中（土地探し中）のお客様の事例である：土地探しを当該住宅メーカーに依頼していたが、希望エリアは土地価格が高く、相応の金額での長期ローン支払い、とりわけ定年の60才後の支払いへの不安を感じていた。しかし家を持つなら良質な住宅メーカーの家が良いと認識しており、理想と現実の狭間で決め切れなかった。

残価設定型住宅ローンの提案

- ・ 担当者は、顧客の理想に近い物件の査定済のお客様提案シートで残価設定型住宅ローンを説明した。このことで、自分のニーズであった、「新型リバモでの定年後の支払い不安」と、「良質な住宅メーカーの購入が可能」が可能となり、今後は残価設定型住宅ローンが使用可能な物件の中で自分の支払額や希望残価設定月（60才）に合った物件を探すことに決めて、競合排除等差別化するに至った。

子供への財産関連

- ・ 夫婦2人のみなので問題はない。自身の財産を最後まで有効活用出来る残価設定型住宅ローンはニーズにピッタリであった。

3位

賃貸か購入か
迷っている方

賃貸と持ち家の良いところ取り

賃貸

30才

生涯賃貸

家賃8万円

* メリット ①ローンに縛られない ②自由に住替 ③固都税等なし

* デメリット ①生涯家賃 ②リフォーム不可 ③グレード？
④資産にならない

残価で持ち家

35才

65才

生涯

10万円

4万円

1万円

- ①支払額1/3圧縮
- ②残高で買取=自由に住替・ローンに縛られない
- ③グレード高い家
- ④リフォーム自由
- ⑤資産になる(値上がりすれば利益獲得)
- ⑥固都税等あるがローン減税あり

成功事例11

55歳の賃貸居住の单身者に対応

状況

- ・ 建設地：神奈川県茅ヶ崎市
- ・ 土地から購入（建売住宅）
- ・ 年齢：55歳(ご主人：会社員。独身)
最低保証家賃：50,000円
- ・ 借入金額：5,860万円
- ・ 残価設定月：168ヶ月(69歳)

ニーズ

- ・ ローンに縛られない2LDK賃貸マンション（賃料20万円/月）で单身生活を謳歌していたが、サーフィン等多趣味で、手狭にはなっていた。近隣に協賛メーカーの建売住宅が建ったので、購入の意思は全くなかったが、ふらりと立ち寄った。

設定型住宅ローンの提案

- ・ 接客した担当営業者が「单身者」「賃貸居住者」という残価設定型住宅ローンに最適な顧客であると判断し、性能や保証よりもまずは残価設定型住宅ローンの説明から入ったところ、返済額軽減オプションを使えば69歳以降は支払い額が56,000円/月（当初支払いは229,000円/月）と大幅に軽減されることが明らかになり、賃貸より明らかに有利であることから一気に購入意欲が向上した。加えて、手狭な部屋の問題も大幅に解決することから購入に至った。

子供への財産関連

- ・ 将来も結婚する意思がないので財産を残す必要がなく、この点でも残価設定型住宅ローンにマッチングしていた。

2位

50歳前後で

お建て替えの方

50歳で建て替え

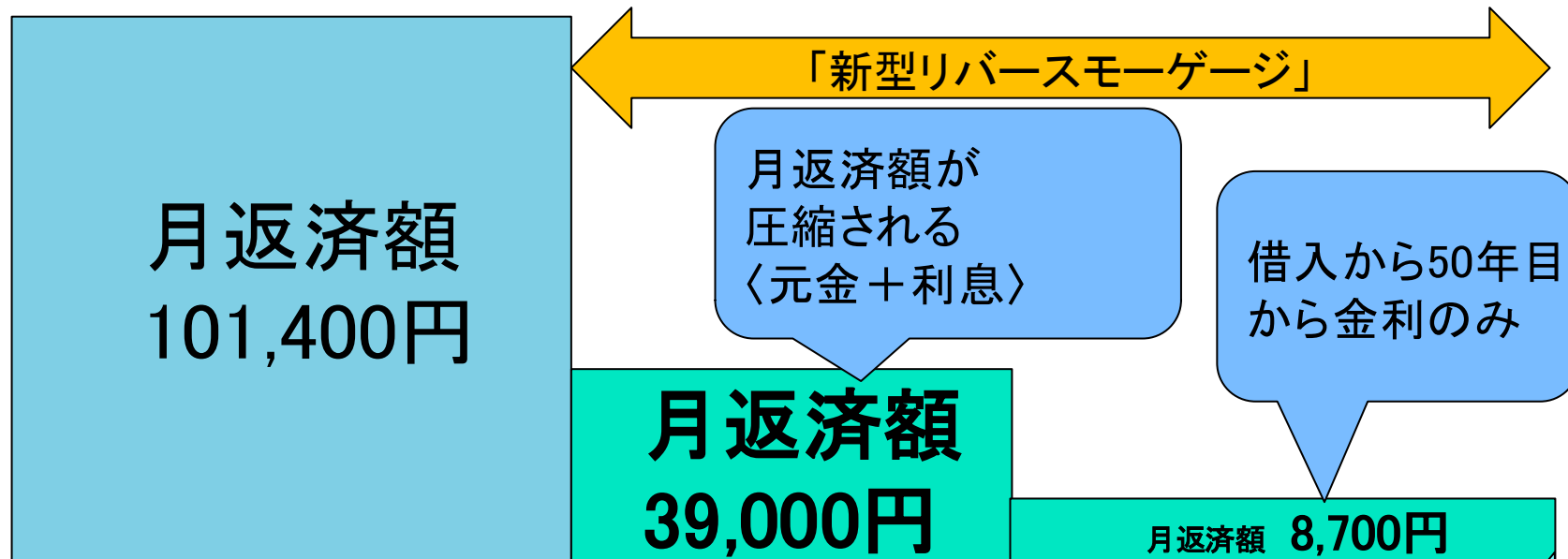
*** 預金で建てる! ?**

・・・老後資金は?

*** ローンで建てる! ?**

・・・80歳まで支払うの?

オプション1 50歳で建て替え(30年・80歳返済)



50歳

新築時

68歳

(18年後)

(100歳)

相続発生時にJTIに土地と家を引き渡して最後まで残った元金を精算

倉敷市案件を、提案書で「土地あり」とした場合 90%融資

土地取得/土地あり・使用貸借▼

土地あり

図はイメージです。

成功事例9

50代で自宅を建て替えるにあたり残価を活用

条件

- ・ 建設地：大阪府 吹田市
- ・ 形態：建替え
- ・ 年齢：55歳。
- ・ 最低保証家賃：50,000円
- ・ 借入金額：3,800万円
- ・ 残価設定月：41ヶ月・4年

ニーズ

- ・ 親の家を相続して住み続けてきたが、老朽化してきたので建替えをしたい。
- ・ 自己資金はそれなりにあるが、病気、怪我に備えてできれば老後に温存したい。
- ・ ローンが25年（完済年齢80歳）になるため、返済額が大きな金額になる上、定年後も返済が続くので支払いが続けられるか心配であった。
- ・ 60歳を越えたらリバースモーゲージに借り換えることも検討したが、確実にその時点のローン残高をリバモに借り換えられるか、今の時点で確定することが難しく、万が一リバモに使用出来なかったり残高に足りなかった際の不安が払拭出来ず、建築意欲は旺盛であったのに計画が停滞していた。

残価設定型住宅ローンの提案

- ・ 土地ありで、最低保証家賃が5万円以上の地区の場合、建物分だけの借入れに対して、土地の評価額が大きくなるので、60歳前後に残価設定月が到来することも十分ありうることを担当営業が予測し、残価査定をしたところ、予測通り、60歳前後で残価設定月がやってくることが判明し、顧客に提案した。
- ・ 物件は子供に相続させるか決めてはいなかったが定年後は返済額をとりあえず圧縮してキャッシュを温存。状況に応じて期限前弁済をして子に相続させることができるようにするといった柔軟な対応が可能となった。
- ・ 返済額軽減オプションを実行した場合事実上「自宅の終身借家」となる。借入額が土地の評価額に比べて小さい金額だと、残価設定月に返済額軽減オプションを行使すると、直接RMになることが少なくない（3年間はローン返済必要）、建築時に確約出来る条件はリ・バース60より有利となるなど、多くのメリットがある点もアピールポイントとなり、成約に至った。

子供への財産関連

- 子供が家を相続を相続しないことが確定したら死亡後家を処分して返すノンリコース型のローンがよい。
- 子供が将来同居することになれば残債を繰り上げ返済することで子に相続させることもできる。

さて、1位は？

1位
DINKs
独身の方

成功事例14

家で多額のローンに縛られたくない思いに合致

状況

- ・ 建設地：群馬県前橋市
- ・ 新築（土地使用貸借）
- ・ 年齢：36才（ご主人・金融機関勤務）・奥様（主婦）
- ・ 最低保証家賃：35,000円
- ・ 借入金額：3,900万円
- ・ 残価設定月：240ヶ月（20年）

ニーズ

・ 父親の所有地を分筆し自宅を新築する計画があったが、近年の建築費の高騰から一定の性能の家を建てるには4,000万円ほどのローンを組む必要があることがわかり、役職定年や早期退職など自身の将来の収入の未確定な要素があった為に高額・長期のローンを組むことに抵抗があって計画が進まなかった。土地所有者の父親も長期ローンには否定的で、計画進行には父親の賛同も必須条件であった。そのような状況下で紹介により当該協賛メーカーとの接点があった。

残価設定型住宅ローンの提案

・ 営業担当者が残価設定型住宅ローンの本来の目的に合致した顧客だと判断し、提案(金融商品タイプ)。これによって懸念事項であった、

- ①長期ローンを組んでも将来の収入減をなど不確定要素に備えられる。
- ②希望である、一定の性能を有するが高額の価格の家を建てられる。
- ③高額長期のローンへの対応策で父親の理解も得られた。

以上で、協賛メーカーで契約するに至った。

尚、金融商品タイプの残価設定型住宅ローンなので、一般の住宅ローンより金利が高くなるが、顧客は将来への安心料だと認識した。

子供への財産関連。

・ 子供はいないので、この点でも残価設定型住宅ローンに向いていた顧客であった。

成功事例集があります

JTI 残価設定型住宅ローン 成功事例集

(2024.6.1版)

一般社団法人移住・住みかえ支援機構



成功事例①

地元ビルダーとの競合に

条件

- ・ 建設地：福島県いわき市
- ・ 形態：建替
- ・ 年齢：55歳
- ・ 最低保証家賃：30,000円
- ・ 借入金額：2,200万円
- ・ 残価設定月：36ヶ月・3年

ニーズ

・ 親から譲渡された元家作に住んでいたが劣悪で、相続発生で、別途、実家もたので、そこを建て替えて小さくても良いから快適な家、出来れば優良な住宅大の家に住みたいと思いついた。しかし現実には、規模は小さいとはいえず55歳からローン開始になるので、計画には当然ローン返済不安が生じた。そのローン不安の解決は地元ビルダーで安価で建て替えるしか方法がなかった。



成功事例②

マンション購入検討客を取り込めた

事例

- ・ 建設地：山形県山形市
- ・ 形態：土地から購入
- ・ 年齢：47歳
- ・ 最低保証家賃：30,000円
- ・ 借入金額：4,000万円
- ・ 残価設定月：276ヶ月・23年後

ニーズ

・ 再婚を機に現住居のアパートよりもグレードの高い居住空間を求め、当初は分譲マンション購入を考えていた。その時にマンション営業マンから、定年（65歳）を見据えた返済計画を組まないとい年後は収入が減少するので返済が難しくなると言うアドバイスを受けた。お客様はそれはもっともだと思い、そしてその年齢及び毎月支払い可能額から逆算した予算額は2,500万円だった。結果、本来の目的の良質な居住空間を探す選択肢が狭められていたが、他に選択肢もなく、諦めていた。

残価設定型住宅ローンの提案

・ 予算的には1,000万円はオーバーすることを承知で、参考までに住宅メーカーの展示場を訪れた。担当営業が初回接客ですぐさま残価設定型住宅ローン適性客だと判断し、残価で薦めて頂いた。その中でも、一流メーカーの建売住宅を購入できた上で残価設定月後は公営住宅の家賃並の支払いで済むこと、そしてそれはもともと基準として考えていた定年以降の支払い不安も払拭が可能なることで、返済額低減オプションにとりわけ強い興味を示された。最終的に残価が決まり手となって成約に至った。残価設定月は70歳で、定年予定年齢を5歳オーバーしているが、33年のローンを組めることで当初ローン返済額がマンション購入時より抑えられるので、その差額を繰上げ返済すれば良いと考え、贈与とはならなかった。

子供への財産関連

・ 大学生の息子がいるが、同居や相続の予定は今のところない。子供が物件を得る欲があればその時に考えたいと思っている。つまり、相続させたい場合はある、と言う点も残価の魅力を感じた。



Copyright (C) 2023 Japan Trans-housing Institute All rights reserved.

3

トーク例

「長期優良100年住宅です！」

良いのはわかるが100年持つ家などいない

・先のことはわからないし ・ライフスタイル変わるし

100年住んでやっと価値が分かるのではない

当社は30年目で、支払いが1/3に圧縮！

(100年の残り70年分の価値(土地建物家賃)を、国の基金を元に先取り)

お客様が検討されている家は？

「家守りの家自体に残価保証がつきます！」

**住み替え時、買取オプション
を使わず売却したい**

**この家には残価保証
がついています**

資産価値

良いのはわかるが100年持つ家などいない
・先のことはわからないし・ライフスタイル変わるし
100年住んでやっと価値が分かるのではない
当社は30年目で、100年の残り70年分の
価値(土地建物家賃)を、国の基金を元に
先取りし、支払いが1/3に圧縮出来ます
お客様が検討されている家は？

「家守りの家自体に残価保証がつきます！」
住み替え時、買取オプション
を使わず売却したい
この家には残価保証
がついています

少なくともお客様に
付加価値として話せる

＝提案に向かないお客様はいない

○良質な次回アポ

**「お客様の年齢や自己資金で、
残価査定をしてみませんか？」**

**次回アポまでに残価査定し、
作戦をJTIと打ち合わせ**

残価ローンをどう使うか

○企業姿勢のアピール(商談後期)

○○様は問題ないのですが(←重要)

年間80万戸近く家が建てられると、残念ながら、一定数は返済のおぼつかなくなる方が出てまいります。

当社では、単に建てたりメンテするだけではなく、お客様が万が一の時に困りにならないように対策(残価保証)を用意しております

そうすることは家づくりの会社
としての当然の責務です

* あって当たり前

* 無きやおかしい

自動車の「残クレ」

住宅の残価保証(残クレではない!)

同じところと

違うところ

車の残クレと家の残価保証の違い

自動車の「残クレ」・住宅の残価保証 同じところ 違うところ

- 良いモノは**価値が残る**
- 支払い負担軽減(但し形が違う)
- 最後は引き渡す

車→ローン終了時に販売店に渡して終了

住宅→相続発生時にJTIに渡して終了

- 正規の点検・修理

車の残クレと家の残価保証の違い

支払い減額分

- 中古車時の価格を約束して新車を購入時のローン総額から引く


⇒引き渡し^等

購入時

3年目

- ローン支払額が3割ほど安くなる
 - 期間は3年から5年くらい
- ＝お得に買えて、気軽にチェンジ**

違う ところ

・家は**40年**→一生住む 

=オーナーの人生そのもの！

=長い人生、何が起こるか分からない

POINT: 所有目的と

ローン期間が異なる

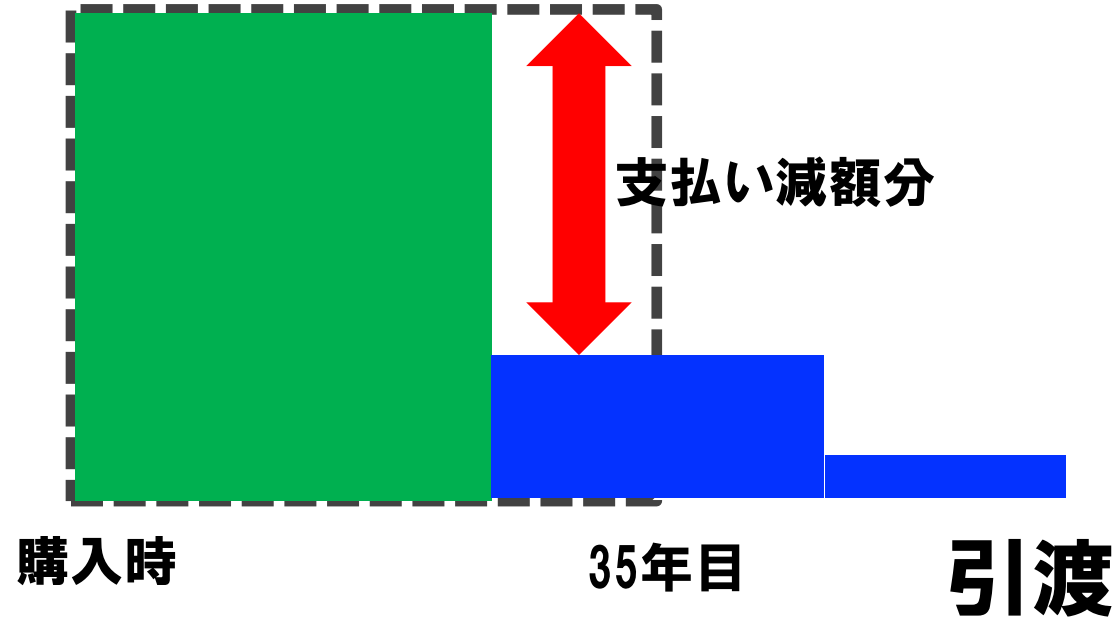
車の残クレと家の残価保証の違い

- 期間は40年
- 最初は通常の額を支払う

• 長い人生で

いちばん必要な時に
(30年目位)

から支払い額が



一気に
1 / 3 近く 圧縮
(査定による & 所有権)

長期的な視点

これからの新築着工 戸数は？

・・・ストックビジネスへの
移行は業界の急務

■残価で御社にこれだけ貢献

新築受注

長期優良維持メンテナンス受注

オプション時リフォーム受注

仲介・紹介・土地仕入れ

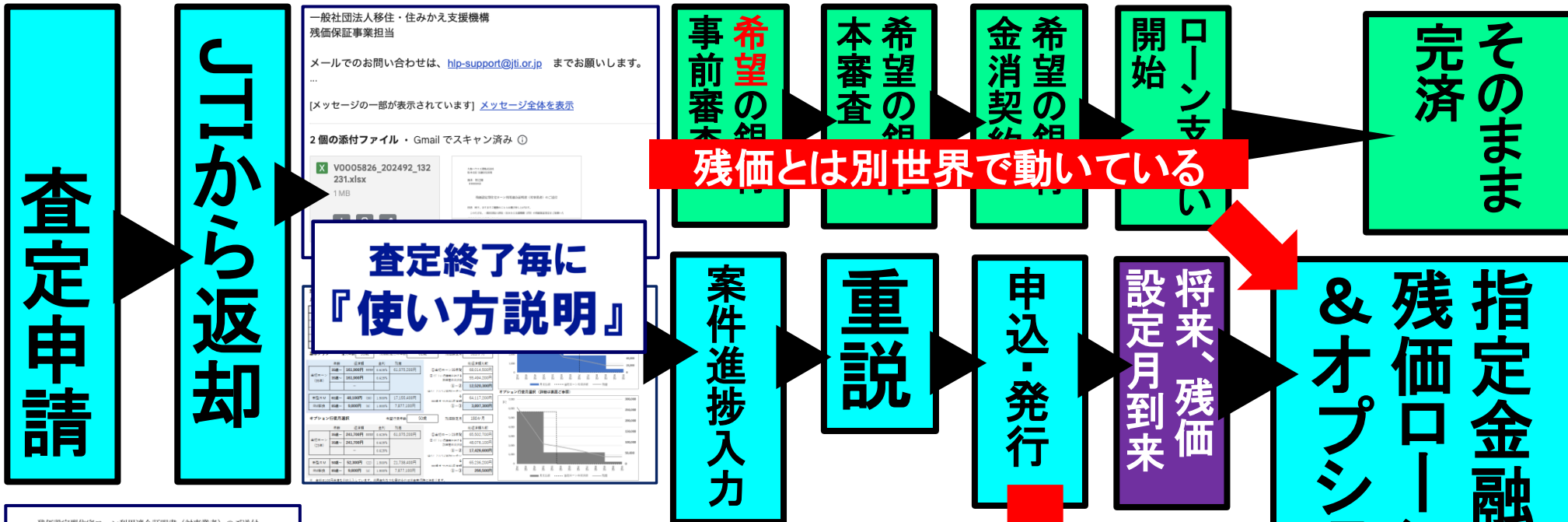
大規模リフォーム受注

紹介受注・再受注

一旦 質問コーナー

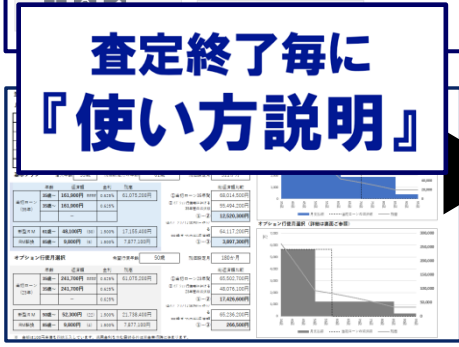
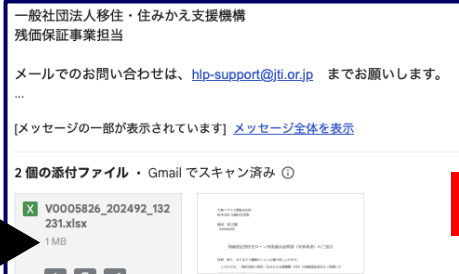
査定の申請方法

流れ



査定申請

コレから返却



事前審査
希望の組

本審査
希望の組

金消契外
希望の組

ローン開始

そのまま
完済

残価とは別世界で動いている

査定終了毎に『使い方説明』

案件進捗入力

重説

申込・発行

将来、残価設定月到来

指定金融機関の
残価ローンに借換
& オプション実行

残価設定型住宅ローン利用適合証明書 (対事業者) のご送付
拝啓 時下、ますますご健勝のこととお慕わさる。このたびは、一般社団法人移住・住みかえ支援機構よりご依頼をいただき、誠にありがとうございました。査定の結果、弊機構の指定金融機関が適当となりましたので、その旨を証明する送付申し上げます。また、お客様のニーズに合わせたシミュレーションの上、最後の返済額等をご確認ください。なお、お客様が残価設定型住宅ローン住宅ローン利用適合証明書をお客様向けに送付させていただきますので、あらかじめ指定金融機関に借換の旨を伝えていただくことが可能です。証明書発行にあたり、お振替の申請書をお客様にご記入いただき、今後、月々の残価保証制度にご理解と

移住・住みかえ支援機構住宅
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の権利を確保するために必要な、残価保証が完了していることを証明します。

家守り様の家に対し残価保証証明を発行

証明書の有効期限
2025年09月09日

代表理事 大垣尚司

金利は希望銀行のものを
手動で変更

金利を変更▼	する
当初0か月	0.3000%
～420か月	0.3000%
～420か月	0.3000%
421か月目以降	0.3000%
残価ローン	1.5000%
RM金利	1.5000%

移住・住みかえ支援機構住宅
残価設定型住宅ローン
利用適合住宅証明書

お客様に対し
家の残価証明を
発行

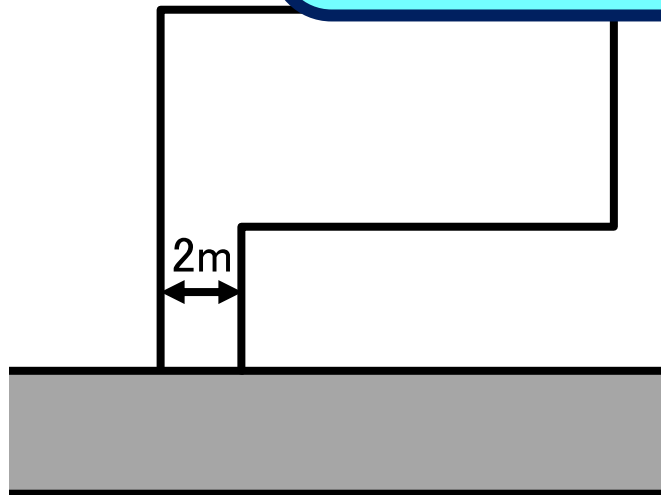
残価制度の使える条件

- 認定長期優良住宅であること
- 市街化調整区域ではないこと
- ハザードレッドゾーンではないこと
- 貸借地ではないこと(使用貸借は相談)
- 法人名義ではないこと(福島不動産A棟等は不可)
- 保留地・計画道路予定有りは相談
- JTIが個々に査定し一定の賃貸市場(定額保証家賃)が見込めること(次P)

定額保証家賃が付かなそうな例



**総合的に判断・
理由は開示しません**



① web入力→送信

② 図面添付→送信

送信2回

Web=HLP業務支援システム

Web=HLP業務支援システム

<https://hlp.jti.or.jp/membership-login/>

プロフィール

メンバーログイン

- ・ HLP番号は「H0」＋ハウジングライフプランナー資格登録証に記載されている登録番号（6桁）を組み合わせた8桁です。
例：登録番号が「123456」の場合、HLP番号は「H0123456」となります。
資格証の番号（6桁）のみを入力しても、自動的に「H0」を補完して正しい形式に変換します。
- ・ 初期パスワードは資格登録時の電話番号です。

HLP番号またはメールアドレス

パスワード

ログイン情報を保存

Log In

[パスワードをお忘れですか？](#)

システムのご質問は以下のメールアドレスをお願いします。
※ログインできない場合「パスワードをお忘れですか？」からパスワード再発行をすることで解消される場合がございます。
tech-help@jti.or.jp

🏠 ホーム

残価査定依頼・入力方法 (ログイン)

1.HLP業務支援システムへログインする

HLP番号

メンバーログイン

※HLP番号にはH9999999形式で入力ください。なお、9999などの形式で入力された場合は自動で正規の形式に変換されます。

HLP番号

H001#####

HLP番号を入力すると頭のH0は自動的に表示されます。

パスワード

●●●●●●●●

ハイフン無しの業務携帯電話番号のことが多いです。

ログイン情報を保存

パスワードをお忘れの際は、下記より再設定をお願いいたします。

Log In

[パスワードをお忘れですか?](#)

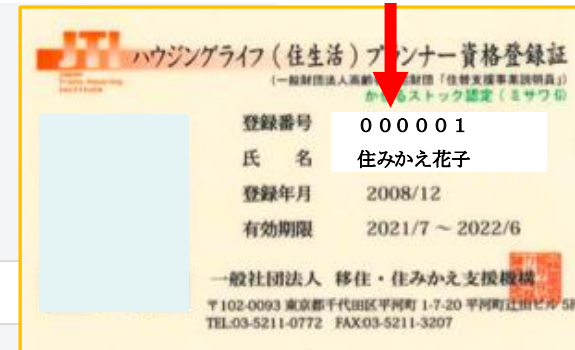
ログイン

システムのご質問は以下のメールアドレスをお願いします。

※ログインできない場合「パスワードをお忘れですか?」からパスワード再発行をすることで解消される場合がございます。

tech-help@sumikae-jti.jp

🏠 ホーム



残価査定依頼・入力方法（個別事前査定申請画面へ進む）



メンバーログイン

ログイン中: ← ログインできている状態です

H0#####

アカウント状態

有効

メンバーシップ

HLP会員03

アカウントの有効期限

期限なし

[プロフィールを編集](#) ← 査定結果等が届く登録のメールアドレスはこちらから確認してください

[ログアウト](#)

システムのご質問は以下のメールアドレスをお願いします。

*ログインできない場合「パスワードをお忘れですか?」からパスワード再発行をすることで解消される場合がございます。

tech-help@jti.or.jp



ホーム

ホームボタンを押す

残価査定依頼・入力方法（個別事前査定申請画面へ進む）

HLP業務支援システム

お知らせ

- [システムメンテナンスのお知らせ 2/5\(水\)13:30~15:00](#)
- [【重要】書式ダウンロードサイト閉鎖のお知らせ](#)
- [ローン期間の長期化効果試算ツールのご案内](#)

かせるストック証明書・郵便番号事前査定・残価保証査定関連メニューの利用

かせるストック証明書（定額型）の最低保証家賃査定や、残価設定型住宅ローンの利用に必要な残価査定関連のメニューに移動します。

かせるストック証明書/かせるオプション証明書/郵便番号別事前査定関連メニューに移動する

← 選択

案件進捗状況確認メニューに移動する

重要事項説明支援メニューに移動する

研修資料/営業ツールページに移動する

金融機関別書式ページに移動する

残価査定依頼・入力方法（個別事前査定申請画面へ進む）

かせるストック証明書/かeせるオプション証明書/郵便番号別事前査定関連メニュー

郵便番号別事前査定閲覧

郵便番号別の事前査定額をみる

個別事前査定申請

個別事前査定申請へ移動する（注意事項1参照）

← 選択

査定済の案件について、提案書の再作成を依頼する（注意事項2参照）

下記 2) の場合はこちらから入り、再計算したい案件の査定番号（Vがついたもの）を入力してください

注意事項

1)

↓ 念のため注意事項の確認をお願いします。

- 残価設定型住宅ローンを利用する場合、かせるストック証明書（定額型）の最低保証家賃が郵便番号別事前査定値のままでもよい場合であっても、全件個別事前査定が必要です。
- かせるストック証明書（定額型）について、個別事前査定がすでになされている場合は、前画面の「書式テンプレートダウンロード」メニューから、「残価保証個別事前査定申請書（最低保証家賃個別事前査定済）」を取得し、査定番号と必要事項を記入して、指定の方法で申請してください。
- 以下の取扱いが、かせるストック証明書（定額型）と異なりますので注意してください。
 - 残価設定型住宅ローンは、対象物件が市街化調整区域にある場合はいかなる場合でもご利用になれません。
 - お客様が土地の所有者でない場合であっても、敷地を所有する者が、お客様の親族の場合に、その親族から使用貸借を受けると同時に、その親族がお客様の借りられる住宅ローンを主たる債務として貸主のためにその敷地に抵当権を設定する（物上保証）場合には、残価設定型住宅ローンを利用することができます。
- 郵便番号事前査定値は常時見直しが行われておりますので、申請の都度確認願います。
- 残価保証・かeせるオプション証明書（残価保証型）の発行が可能であっても、金融機関において審査の結果、残価設定型住宅ローンのお借入れができない場合があります。

webの申請は24時間行うことができます（水曜日終日を除く）が、平日 9:00～17:00（土曜、祝祭日除く）以外の日時に行われた申請の受付は、翌営業日の営業時間になります。

2)

- 新たな金融機関や、商品が加わった場合、査定申請時から時間が経ったために直近の金利再計算を行いたい場合には、査定番号を指定して提案書の再作成を依頼できません。
- 建築プランが変更になった場合は、再査定が必要ですので注意してください。

残価査定依頼・入力方法（申請の手順確認）



プロフィール

個別事前査定申請 ※ 入力前によくお読みください。

申請の手順

- ① 以下の項目を入力（必須マークのある項目は必ず入力してください）。
- ② 内容確認ボタンを押して入力内容に間違いがないか確認する。
 - ※ 内容に間違いがあることが後日判明したときは、それに基づいて行われた査定や証明書が無効となりお客様に大きな迷惑がかかりますのでご注意ください。
- ③ 内容確認画面の印刷ボタンを押すと、印刷用画面が現れますので、プリントアウトするか、PDF化して保管してください。
 - ※ 送信後はセキュリティ確保のため、このwebサイトには一切データが残りません。あとから確認することができませんので注意してください。
- ④ 送信ボタンを押して申請を実施。
 - ※ 一度送信すると取消や修正はできませんのでご注意願います。
- ⑤ 送信確認のメールが数分に届きます。届かない場合は、送信がなされていない可能性があるため、もう一度入力ください。それでも確認が来ない場合は tech-help@jt-i.jp まで直接お問い合わせください。
- ⑥ データ送信後20分以内に登録メールアドレスに専用アップロード先のURLを記載したメールが届くので、リンクをクリックして添付書類のPDFファイルをドラッグ・ドロップする。

添付書類について

個別事前査定の申請には、申請書の提出と同時に、必要な添付資料をPDF化してアップロードしていただく必要があります。添付資料が揃わないと査定が開始できませんので注意してください。

- 1) 必ず必要なもの
広域地図、詳細地図、物件概要書、案内図、配置図、平面図、立面図、資金計画書
- 2) あれば添付するもの
路線価図



残価査定依頼・入力方法 (0.査定種類選択①)

POINT・・・ 必須項目を入力

HLP番号 変更不可	H0006667
mailaddress 変更不可	suzuki@jti.or.jp
査定種類 必須	個別事前査定 プレ査定をご希望の場合は「残価プレ査定」を選択してください。 プラン・資金計画が未確定の時は残価プレ査定を選択してください。 残価プレ査定の場合、後日、本査定が必要となります。
発行を希望する証明書 ・かせる+残価保証 ・かせる（定額型）のみ 必須	かせる+残価保証 「かせる+残価保証」を選択してください。
査定種別 必須	新規 通常は「新規」で、 ・本査定後プラン等変更になり再度依頼 ・プレ査定後の「本査定」などは「再査定」を選択してください。

残価査定依頼・入力方法 (0.査定種類選択②)

※「再査定」を選択した場合

査定種別 必須	再査定
再査定の対象となる査定番号 必須	<p>再査定の対象となる案件の査定番号を入力してください</p> <input type="text" value="V0000001"/> <p>※V+数字7桁の形式で入力して下さい。</p>
再査定理由 必須	<p>✓ 以下から選択してください</p> <ul style="list-style-type: none">分譲価格変更請負仕様_プラン変更査定切れ再査定申請プレ査定の本査定その他 (備考記載) <p>該当する再査定の理由を選択してください</p>
再査定理由_備考	

残価査定依頼・入力方法 (1.住所情報)

住所情報	
郵便番号 <small>必須</small>	<input type="text"/> <small>※ハイフンを除いて入力して下さい。</small>
住居表示_都道府県	<input type="text"/>
住居表示_市区町村	<input type="text"/>
住居表示_町域	<input type="text"/>
住居表示_番地等	<input type="text"/>
登記簿上の地番_都道府県 <small>必須</small>	<input type="text"/>
登記簿上の地番_市区町村以下 <small>必須</small>	<input type="text"/>
仮換地の住所	<input type="text"/>
物件名称等	<input type="text"/>

郵便番号はお間違えのないようご注意ください。

- ※ 1. 日本郵便の最新の郵便番号をご確認ください。
- ※ 2. 区画整理事業等で郵便番号が未定の場合は、現状の郵便番号をご入力ください。

住居表示が分かる場合はご入力ください

地番は必ずご入力ください

分譲住宅名、その他御社で分かり易い名称があればご入力ください。

残価査定依頼・入力方法 (2.分譲地情報・3.物件情報①)

分譲地情報

*かせるオプション証明書（残価設定型）を申請する場合は、一つの分譲地であってもそれぞれ申請をお願いします。
ただし、同一の分譲地については、分譲地名や取り扱い区分画数をご記入いただければ、可能な限り整合性のとれた査定をいたします。

分譲地名	<input type="text"/>
自社申請区分画数	<input type="text" value="0"/>

わかる場合はご入力ください

物件情報

住宅の種類 必須	<input type="text" value="かせるストック証明書（定額型）対象住宅"/>	「かせるストック証明書（定額型）対象住宅」を選択
物件種別 必須	<input type="text" value="戸建"/>	「戸建」を選択
新築・既存の別 必須	<input type="text" value="新築"/>	「新築」を選択

残価査定依頼・入力方法 (3.物件情報②)

店舗併用の場合チェック 必須	<input type="checkbox"/> 併用あり <input checked="" type="checkbox"/> 併用なし
賃貸併用の場合チェック 必須	<input type="checkbox"/> 併用あり <input checked="" type="checkbox"/> 併用なし
二世帯住宅の場合チェック 必須	<input type="checkbox"/> 二世帯住宅である <input checked="" type="checkbox"/> 二世帯住宅でない
二世帯住宅の申請方法	<input checked="" type="checkbox"/> 全体を1戸として証明書を申請。 <input type="checkbox"/> 各戸別に証明書を申請。 二世帯の場合はどちらかを選択
分譲・請負の別 必須	<input type="text" value="—以下から選択してください—"/> 「分譲」「請負」を選択

残価査定依頼・入力方法 (4.法令上の制限)

法令上の制限

都市計画区域 必須	都市計画区域	該当するものを選択、入力してください
市街化区域 必須	市街化区域	こちらが「市街化調整区域」の場合は 残価ローンはご利用になれませんのでご注意ください
用途地域 必須	—以下から選択してください—	
建ぺい率 必須	(0~100) %	
容積率 必須	(0~2000) %	

残価査定依頼・入力方法 (5.敷地の情報)

敷地の情報

敷地面積 (小数以下2位まで)

必須

(0.00~100000.00) m²

小数点以下2位まで入力してください

私道負担面積

(0.00~) m²

わかりましたらご入力ください

前面道路幅員

m

敷地内障害物 (電柱・電線・ゴミステーション・看板・井戸)

- なし
 あり

共用施設等負担金

- なし
 あり

残価査定依頼・入力方法 (6.建物の情報)

建物の情報	
建物の階数 (地上) <small>必須</small>	<input type="text" value="階"/>
建物の階数 (地下) <small>必須</small>	<input type="text" value="階"/>
建物床面積 (小数以下2位まで) <small>必須</small>	<input type="text" value="(0.00~10000.00)m"/>
建物の構造 <small>必須</small>	<input type="text" value="軽量鉄骨造"/>
間取り (具体的に記載) <small>必須</small>	<input type="text" value="例) 4LDK"/> ← 居室として利用できる部屋数をご入力ください
駐車場の台数 <small>必須</small>	<input type="text" value="台"/> ← 普通車を基準として入力してください

残価査定依頼・入力方法 (7.権利関係①)

権利関係

敷地の権利 必須	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"><ul style="list-style-type: none">✓ 単独所有共有使用貸借</div> <p>該当項目を選択してください</p>
※現在、マンションやタウンハウス等で、敷地権利が区分所有型のものには対応できません。	
建物の権利 必須	単独所有

残価査定依頼・入力方法 (7.権利関係②)

権利関係

敷地の権利 必須	<input type="text" value="共有"/>	「共有」を選択した場合は、このようなチェック項目が出てきます。
敷地共有者の種類 複数選択 必須	<input type="checkbox"/> 住宅ローンの連帯債務者 <input type="checkbox"/> その他の共有者	「住宅ローンの連帯債務者」とは 収入合算などで共同でローンの借入をすること 「その他の共有者」 名義は夫婦共有にするが、住宅ローンは夫のみで支払う場合など
敷地共有者の人数 必須	<input type="text" value="0"/>	

※現在、マンションやタウンハウス等で、敷地権利が区分所有型のものには対応できません。

建物の権利 必須	<input type="text" value="共有"/>	
建物共有者の種類 複数選択 必須	<input type="checkbox"/> 住宅ローンの連帯債務者 <input type="checkbox"/> その他の共有者	

残価査定依頼・入力方法 (8.残価設定関係)

残価設定関係	
土地の取得価格 (円) <small>必須</small>	<input type="text" value="円"/> もともと土地を保有している場合は「0円」と入力してください
<small>*相続その他以前から保有している土地の場合は不要。分譲住宅や建築条件付土地売買の場合と、自社が関与している場合は必須。それ以外でも、今時住宅取得に際して土地を取得した場合は、分かる範囲で記入してください。</small>	
路線価評価額 (円)	<input type="text" value="円"/>
路線価の評価方式	路線価方式
㎡あたり路線価 (千円)	<input type="text" value="千円"/>
<small>*路線価に関する情報が分かっているときは入力してください。</small>	
建物価格工事請負金額 (税抜価格、円) <small>必須</small>	<input type="text" value="円"/> 建物価格を税抜きで入力してください 外構工事、内装(インテリア工事)等の価格も含めてください
借入対象の諸経費 (税抜価格、円) <small>必須</small>	<input type="text" value="円"/> 未確定時は1,000,000円を入力してください

残価査定依頼・入力方法 (9.立地(加点自由),10.その他)

立地 (加点事由)

徒歩10分以内にある施設

複数選択

- 最寄り駅 (徒歩)
- スーパーマーケット (徒歩)
- コンビニエンスストア (徒歩)
- 小学校 (徒歩)
- 総合病院 (徒歩)
- 役所・出張所 (徒歩)
- 郵便局 (徒歩)
- 金融機関・ATM (徒歩)
- 図書館 (徒歩)
- 大規模商業施設 (車)

わかりましたらご入力ください

その他 (査定上配慮すべき事情や、査定時の連絡先等、伝えたいことを自由に記述してください。)

その他連絡事項 (自由記述欄)

1024文字まで入力できます

その他申し送り事項がございましたら入力してください

残り:1024文字

残価査定依頼・入力方法 (入力完了後)

- ① 入力データを印刷、及び自動で一時保存されます。
(押すと印刷画面が立ち上がります) プリントアウトするか、PDF化し保管してください

※再開の際ログイン直後に
入力途中のデータを
復元することが可能です。



印刷して保存する

①

- ② 「確認する」ボタンを押します。
入力ミスがないか確認してください。



確認する

②

申請方法に疑義があるときはjti-zanka@jt-i.jpまで直接お問い合わせ下さい。

注意事項をご確認ください。

※ 注意事項

1. 送信ボタンを押すとJTIに個別事前査定の依頼が発信されます。発信後は内容の修正ができませんので、送信前に内容をよく確認してください。
2. 送信後約20分程度以内に、関連の資料をアップロードする専用URLを通知するメールが、HLP資格登録の際に登録したメールアドレスに発送されますので、PDF化した資料をアップロードしてください。専用URLは1週間有効ですので必ず期間内にアップロードをお願いします。
3. 登録メールアドレスは、このサイトのHLP情報管理メニューから確認・変更することができます。
4. 残価設定型住宅ローンの場合は郵便番号別事前査定による場合であっても全件査定依頼が必要です。
5. JTIが依頼を受信し、資料のアップロードが確認されてから2週間以内に、査定番号と個別査定の結果、並びに、残価設定型住宅ローンを利用される場合には、個別物件毎のシミュレーション用excelファイル（またはファイルダウンロードのためのURL）が登録メールアドレスに送付されます。

🏠 ホーム > 📁 HLP業務支援システム 📁 かせるストック証明書/かeせるオプション証明書/郵便番号別事前査定関連メニュー >

残価査定依頼・入力方法 (入力完了後)

入力ミスがないかどうかの確認のメッセージです。
漏れがないかを確認し、あった場合は修正してください。

入力確認

入力ミスがないか、最下部までスクロールしながら確認してください。
ミスを発見した場合は、その場で入力し直してください。その後、またスクロールを再開し、確認を続けてください。

HLP番号 <small>変更不可</small>	H0006667
mailaddress <small>変更不可</small>	suzuki@jti.or.jp
	個別事前査定

残価査定依頼・入力方法 (入力完了後)

入カミスを修正し、確認したらチェックを入れ「送信する」ボタンを押してください。
(まだミスがあれば再度メッセージが出ます)

印刷して保存する

入力を確認しました。問題ありません。

送信する

送信1回目

残価査定依頼・入力方法 (データのアップロード)

この後HLP登録のメールアドレスにアップロード専用URLが送付されます。
※メールアドレスはプロフィール画面で変更可能です。

データ送信が完了しました。後ほどアップロードする専用URLを通知するメールが送付されますので、資料をアップロードしてください。

申請方法に疑義があるときはjti-zanka@jt-i.jpまで直接お問い合わせ下さい。

※ 注意事項

1. 送信ボタンを押すとJTIに個別事前査定の依頼が発信されます。発信後は内容の修正ができませんので、送信前に内容をよく確認してください。
2. 送信後約20分程度以内に、関連の資料をアップロードする専用URLを通知するメールが、HLP資格登録の際に登録したメールアドレスに発送されますので、PDF化した資料をアップロードしてください。専用URLは1週間有効です必ず期間内にアップロードをお願いします。
3. 登録メールアドレスは、このサイトのHLP情報管理メニューから確認・変更することができます。
4. 残価設定型住宅ローンの場合は郵便番号別事前査定による場合であっても全件査定依頼が必要です。
5. JTIが依頼を受信し、資料のアップロードが確認されてから2週間以内に、査定番号と個別査定の結果、並びに、残価設定型住宅ローンを利用される場合には、個別物件毎のシミュレーション用excelファイル（またはファイルダウンロードのためのURL）が登録メールアドレスに送付されます。

[ホーム](#) > [HLP業務支援システム](#) [かせるストック証明書/かせるオプション証明書/郵便番号別事前査定関連メニュー](#) >

残価査定依頼・入力方法 (データのアップロード)

BOXアップロード準備ができました



HLP 業務支援システム <hlp-support@jti.or.jp>

今日の 15:27

宛先:

CC: HLP 業務支援システム (受信用)

担当者各位

(フォルダ名: H00066672024-07-23_15_27_)
下記アドレスより資料をアップロードしてください。

アップロードURL

<https://app.box.com/f/9e7ae>

<添付資料>

①「かせる+残価保証」の場合 → 案内図・配置図・平面図・立面図・資金計画書・物件概要書 (分譲の場合)

メールにアップロード専用URLが送付されるのでクリックして下さい。

〈アップロード用図面をデスクトップ等に用意〉

＊案内図

＊配置図

＊外構図(あれば)

＊平面図・立面図

＊物件概要書

(土地有りの場合は敷地調査報告書)

＊資金計画書

(分譲は土地と建物に分ける)

残価査定依頼・入力方法 (データのアップロード)

あらかじめ準備したPDF資料をアップロード (ドラッグ&ドロップ) し、送信してください。
これで作業は終了です。

書類アップロードページ - 有効期限は2022-12-07 16:58:32 です

ファイルのアップロード *

 ○○○物件概要図.pdf	194.3 KB	×
 ○○○物件案内図.pdf	1.2 MB	×
 ○○○区画図.pdf	779.2 KB	×
 ○○○配置図.pdf	1.2 MB	×

[別のファイルを追加](#)

送信2回目

送信する前に、あなたがこのサイトを信頼し、データを利用する権利があり、コンテンツをファイルリクエストの所有者と共有することを確認してください。

[Boxサービス利用規約](#) | [Box個人情報保護方針](#)

① web入力→送信

② 図面添付→送信

送信2回

皆様（HLP）が2回送信

家守り様のご担当者が「受付業務」
（フィードバックあり）

JTIで「査定業務」


申請HLPに査定書送付
（2週間程度）

JTIの残価保証を活用したお支払いプラン例

対象住宅	岡山県倉敷市連島中央2-4-42-3 連島中央7号棟				
土地	12,212,000円	指定金融機関	三菱UFJ銀行		
建物(税込)	30,988,001円	商品種類	変動(毎月型)		
諸経費(融資対象)	1,700,000円	借入期間	480か月	当初借入額	44,900,001円 (100)
合計	44,900,001円	残価設定月	377か月	残価保証額	10,800,410円 (24)
自己資金	0円	RM転換月	600か月	最終据置元本	5,129,040円 (11)

基本プラン	借入年齢	35歳	残価設定月の年齢	66歳	残価設定月	377か月
-------	------	-----	----------	-----	-------	-------

	年齢	返済額	金利	残高	総返済額比較
	当初ローン(40年)	35歳~	108,300円 (100)	0.750%	
	35歳~	108,300円	0.750%		②オプション行使時における 40年間の返済額 44,808,600円
		-			①-② 7,176,500円
新型RM	66歳~	39,300円 (36)	2.040%	10,800,400円	③オプション行使時における 85歳までの総返済額 49,493,800円
RM転換	85歳~	8,700円 (8)	2.040%	5,129,000円	①-③ 2,491,400円



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) : V0005826

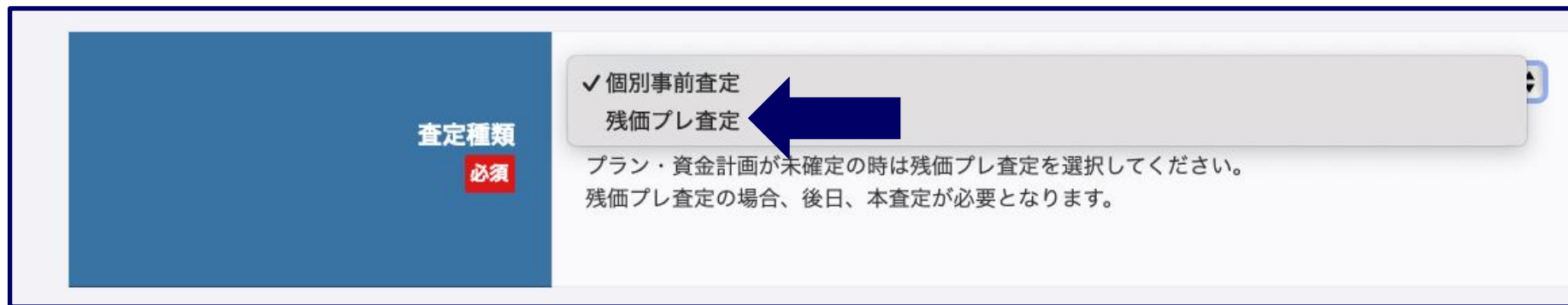
対象物件
物件番号 R10061340

家守り様の家自体に

残価保証

がついた

*まだ土地もプランも 確定していないが、査定したい



*土地とプランも 確定してしたら必ず「本査定」

・査定が終了したらその物件の状況を入力願います

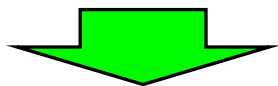
(3ヶ月に1度程度で案内メールが届きます)

残価保証 査定済案件の進捗状況確認のお願い

拝啓、貴下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。日頃は、弊社の残価保証事業に多大なるご協力を賜りありがとうございます。

さて、過日ご要請を受けて残価保証の査定をさせていただいた掲題案件について、証明書発行の可否を確認するため、現在の状況をご確認いただきたく、ご多忙のところ誠に恐縮ですが以下の要領で対応をお願い申し上げます。具体的な操作手順は添付ファイルをご参照ください。

HLP業務支援サイトはこちら
[<https://hlp.jti.or.jp/membership-login/>](https://hlp.jti.or.jp/membership-login/)



査定番号	案件進捗状況	書類をアップロードする	書類の状況	メンテナンスプラン選択	重要事項説明を行う
V0004463	進捗中	[アップロード]		AQサポート	



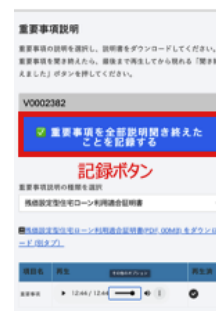
査定番号	案件進捗状況
V0004463	✓ 進捗中
V0007206	受注
V0007207	引渡 (残価ローン使用)
V0007215	引渡 (残価ローン不使用)
	不受注等 (進捗停止)

【注意！】失注しているのにそれを登録していないと1年経過で費用(査定料)が発生してしまいます

- ・成約の際、お客様に、HLPによる重要事項説明をしてください。
(但し音声を聞いていただくだけ)

お客様へ重要事項を説明
(自動音声)

注文番号	案件進捗状況	書類をアップロードする	書類の状況	メンテナンスプラン選択	重要事項説明を行う
V0004463	進捗中	[アップロード]	-----	AQサポート	▶



お客様へ重要事項を自動音声
で再生しお聞かせ下さい。

必ず最後まで再生して「記録ボタン」
を押してください。

お客様向けシミュレーションサイト 「残価設定型住宅ローン利用者フォーラム」

残価 JTI × |  

<https://zanka-simulation.jti.or.jp>

注)正式な残価査定ではありませんので別途必ずHLP業務支援システムにて査定を依頼して下さい。

***オーナー様＝家が買いやすくなる**

・・・長期ローンを組んでも将来安心なので良い家が買える

***家守り様＝経営の安定につながる**

・・・さまざまなストックビジネスの機会が訪れる

***国＝国家的諸問題が解決する**

・・・老後破綻、空き家、年金、環境の諸問題を解決

質問コーナー