



残価保証のある家を売る v2_b

残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書
＋残価保証確認証の活用

本日の内容

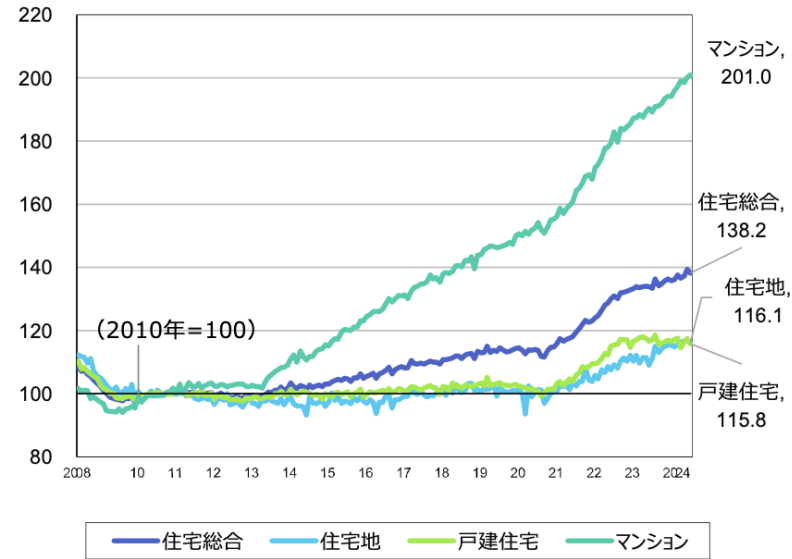
本日は以下についてお話しします。

1. いま住宅市場で何が起きているか？
2. それでも家の買うのはなぜ
3. なぜ長期優良なのかー「頑丈だから」から「お金になる」へ
4. 残価設定型住宅ローンで、長寿命住宅の価値を見える化
5. すぐに残価＋あとから残価
6. 残価保証のある家の売り方
7. 維持保全のバックアップ体制の重要性
8. マイホーム借上げ制度＋かせるストック証明書
9. F A Q

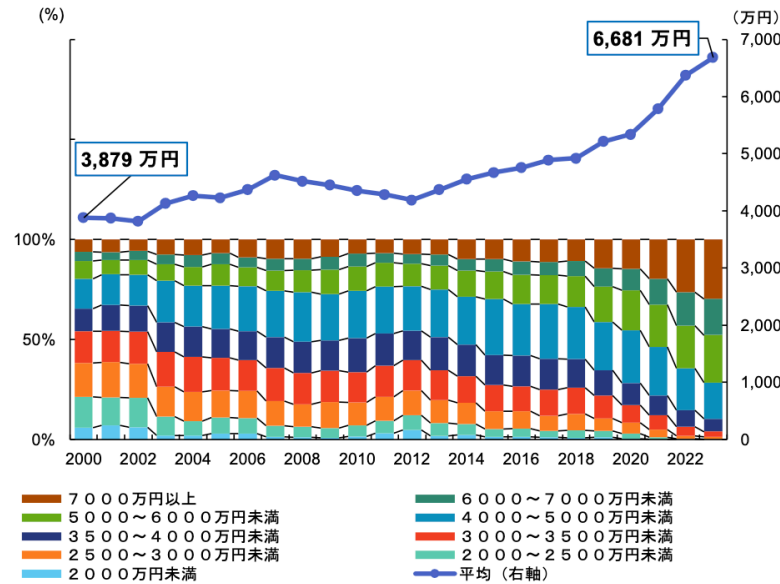
いま住宅市場で何が起きているか

・ 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

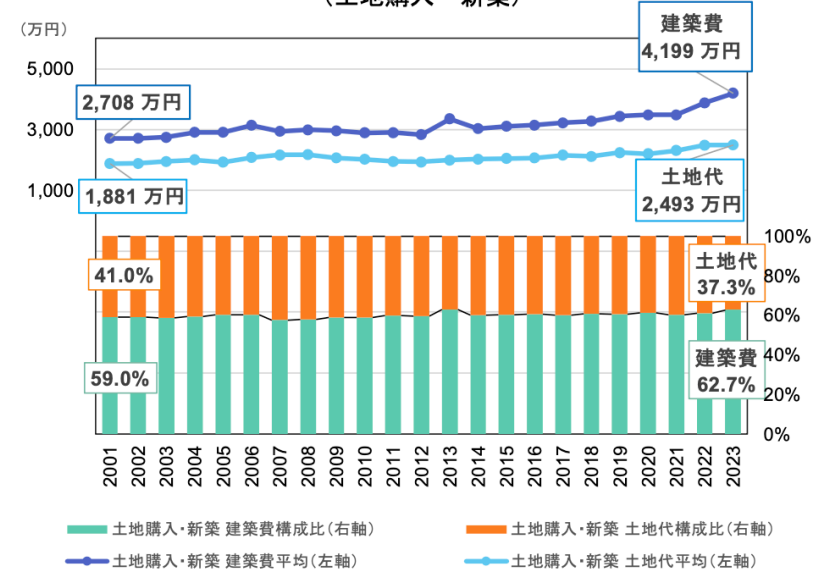


取得費総額平均、取得費総額区別別推移



(資料)住団連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

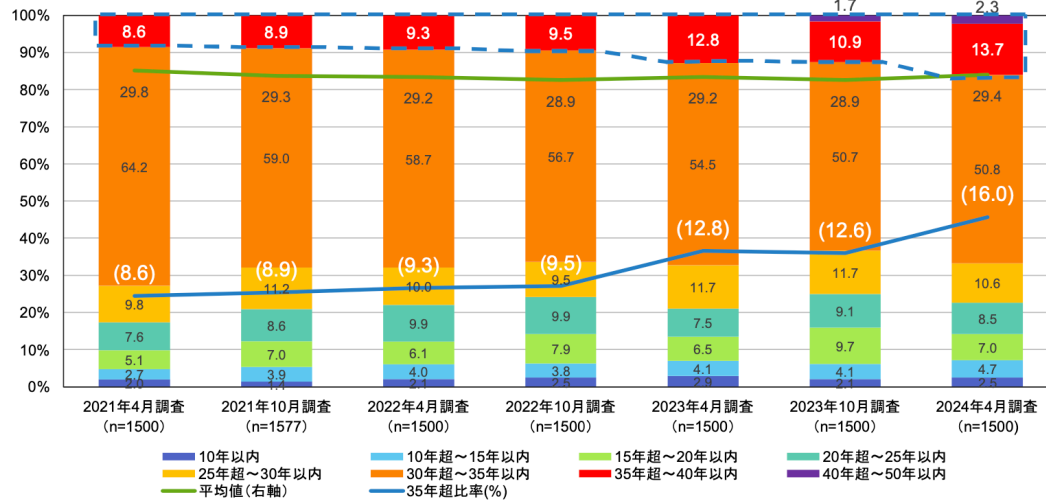
建築費平均、土地代平均、建築費と土地代の構成比推移
(土地購入・新築)



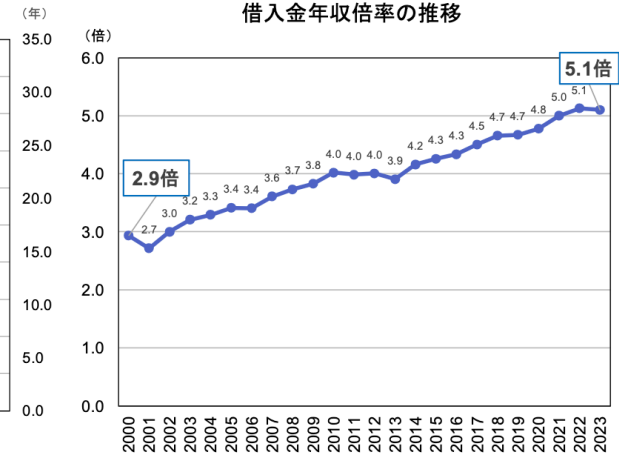
(資料)住団連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

住宅ローン借入額の倍増と期間の超長期化

住宅ローン返済期間構成比、平均値

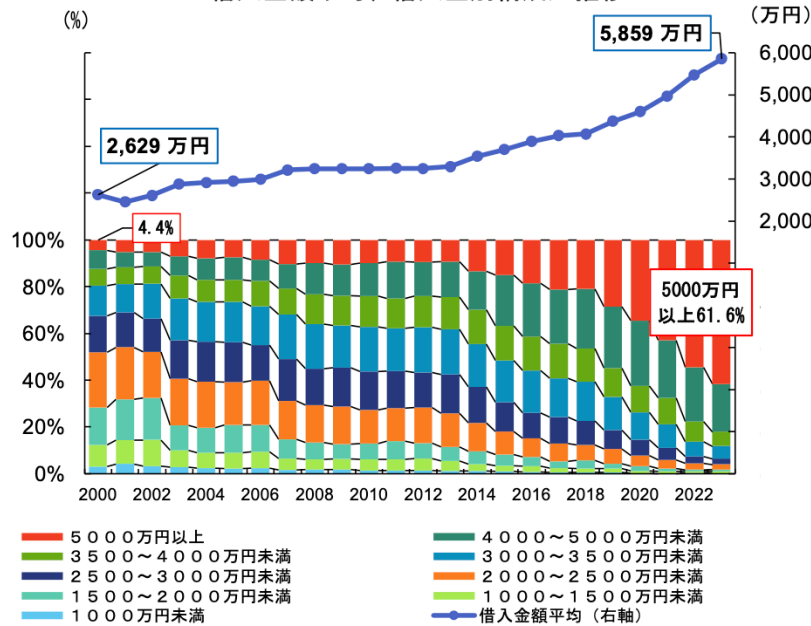


借入金年収倍率の推移



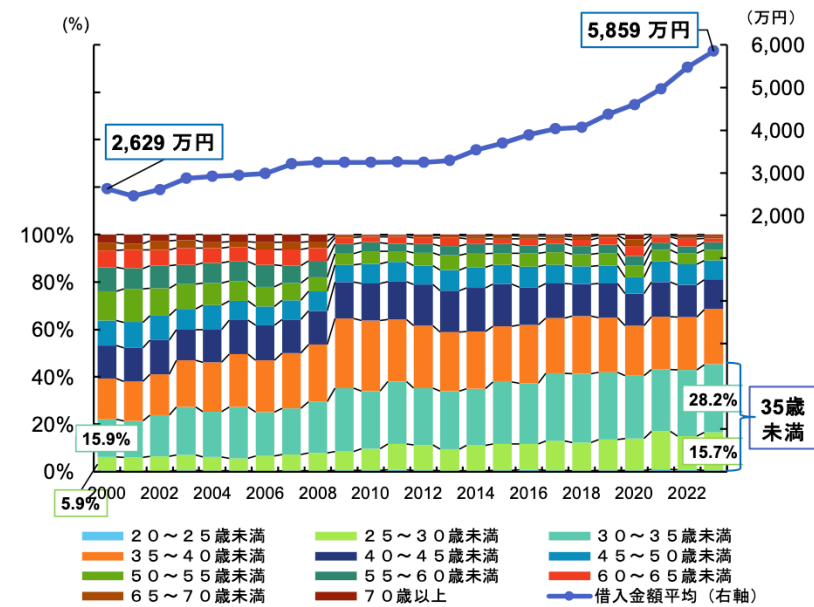
(資料)住団連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

借入金額平均、借入金別構成比推移



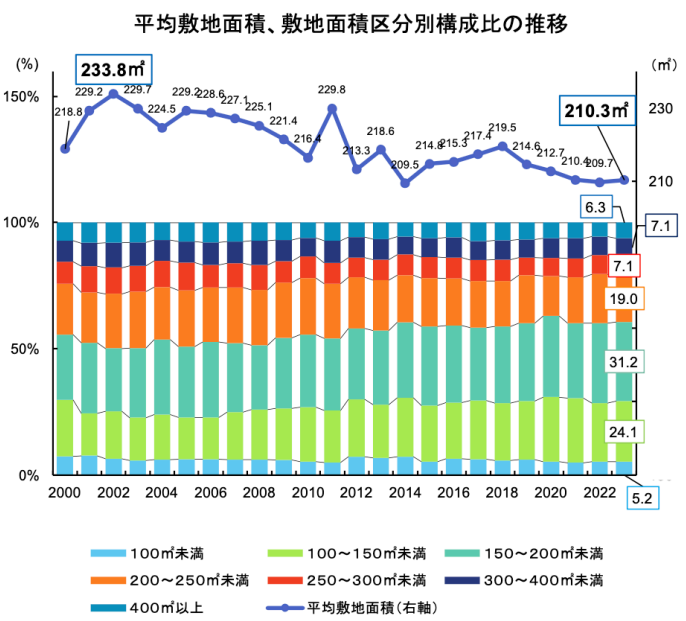
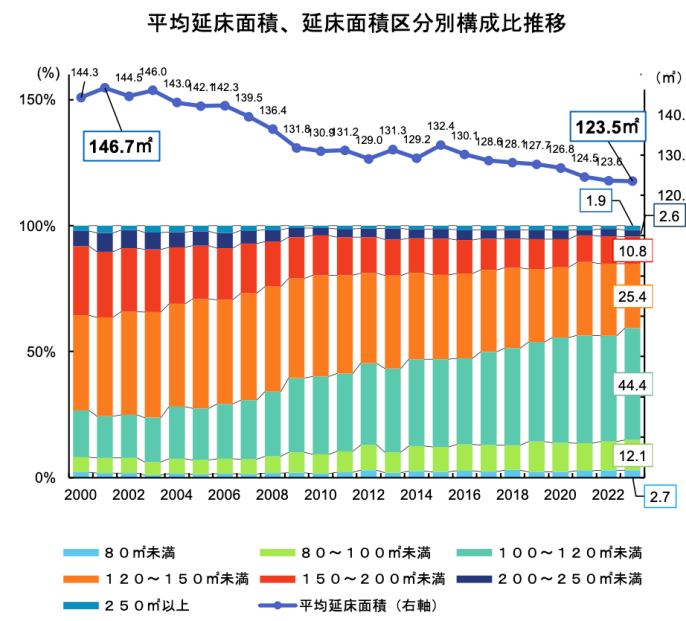
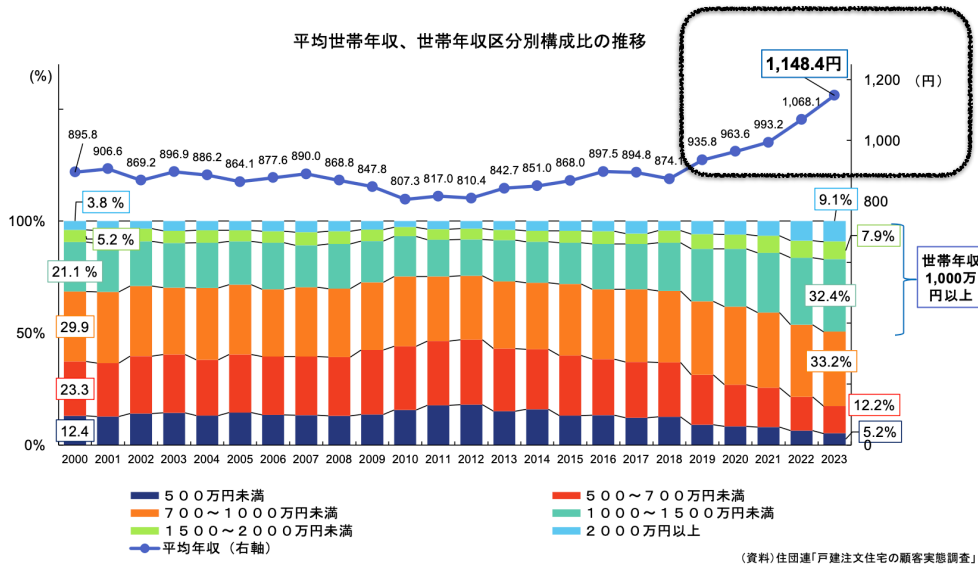
(注)借入金額平均は借入金なしを除く平均

借入金額平均、世帯主年齢区別構成比推移



(注)借入金額平均は借入金なしを除く平均
(資料)住団連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

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



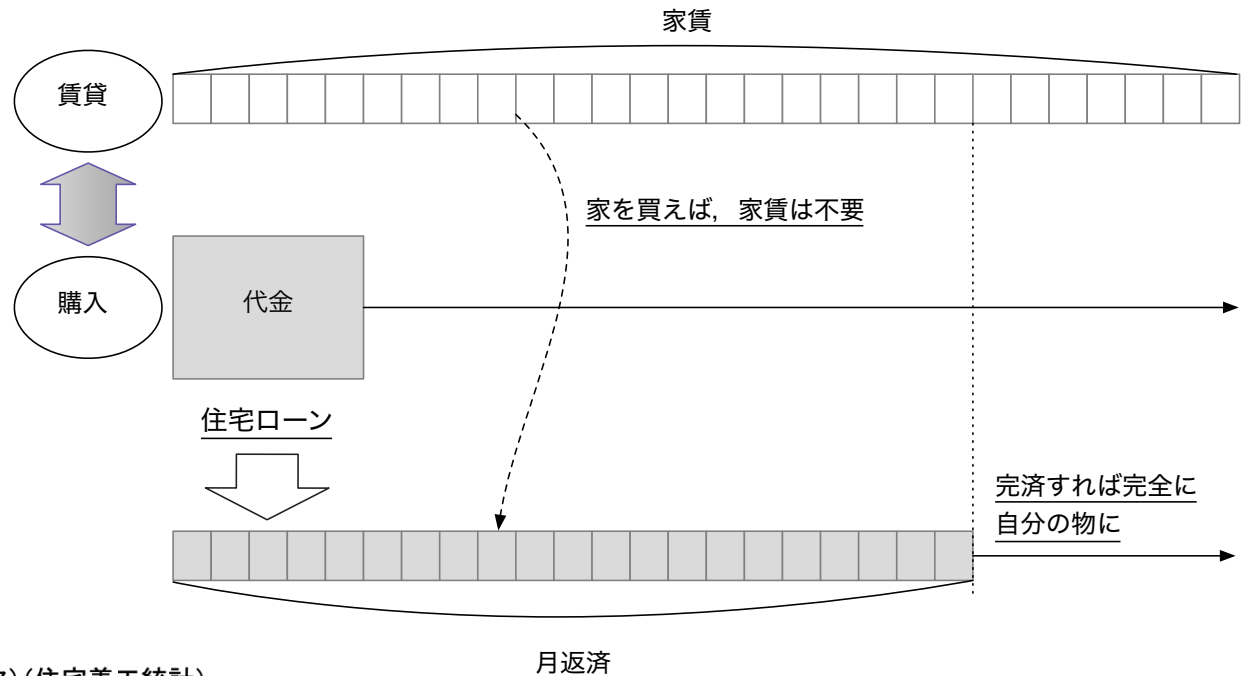
建築面積 の減少 グレード ダウン



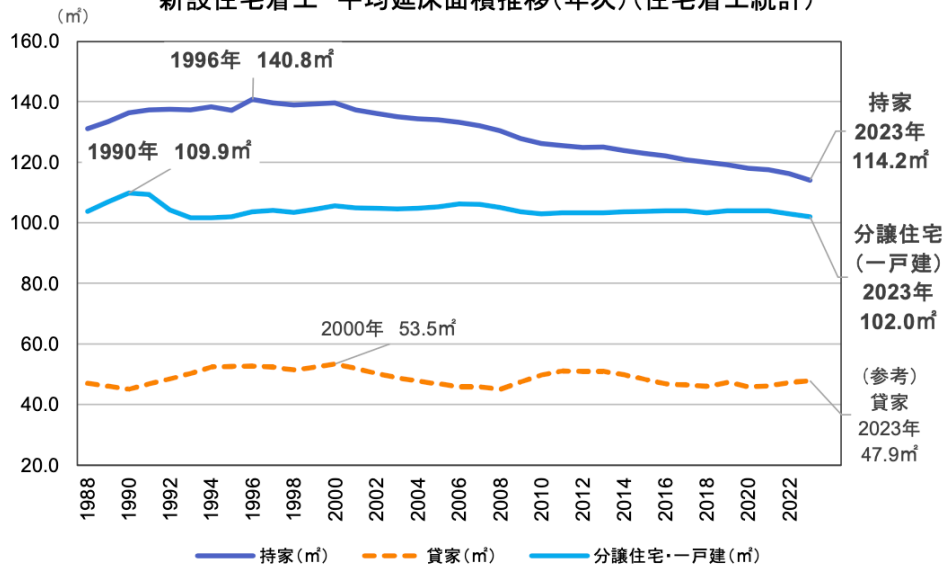
(資料)住団連「戸建注文住宅の顧客実態調査」

住宅ローンの社会的役割

●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



新設住宅着工 平均延床面積推移(年次)(住宅着工統計)



(資料)「住宅着工統計」国土交通省

ファミリー住宅は買うしかない

賃貸住宅は狭い

住宅の値上がりは一般的な物価上昇率をはるかに超える

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)

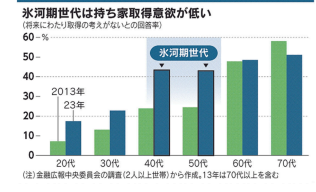
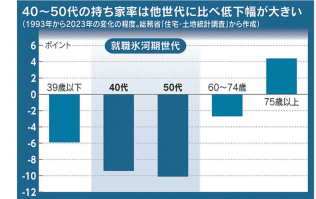
| 開始年齢 | 借入期間 | 月返済額 | 各年齢における借入残高 | | | | |
|------|------|-------|-------------|-------|-------|-------|-----|
| | | | 55歳 | 60歳 | 65歳 | 70歳 | 80歳 |
| 30歳 | 35年 | 9.19 | 1,023 | 531 | 0 | 0 | 0 |
| 35歳 | 35年 | 9.19 | 1,480 | 1,023 | 531 | 0 | 0 |
| 40歳 | 35年 | 9.19 | 1,904 | 1,480 | 1,023 | 531 | 0 |
| 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 |

安住の家なき氷河期世代

「持ち家比率の比較（平成20→平成25→平成30）」というグラフがあり、団塊世代の持ち家比率が急激に低下していることが示されています。また、氷河期世代の持ち家比率が他の世代に比べて大きく低下していることが示されています。

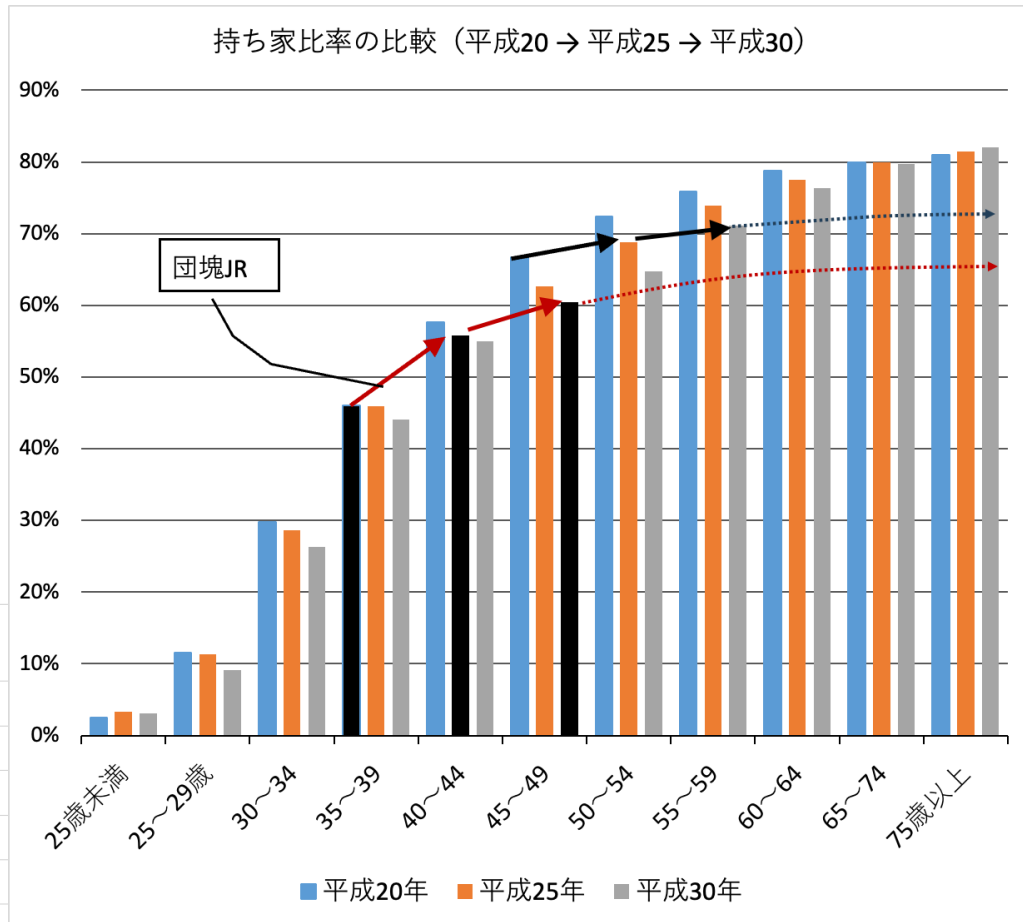
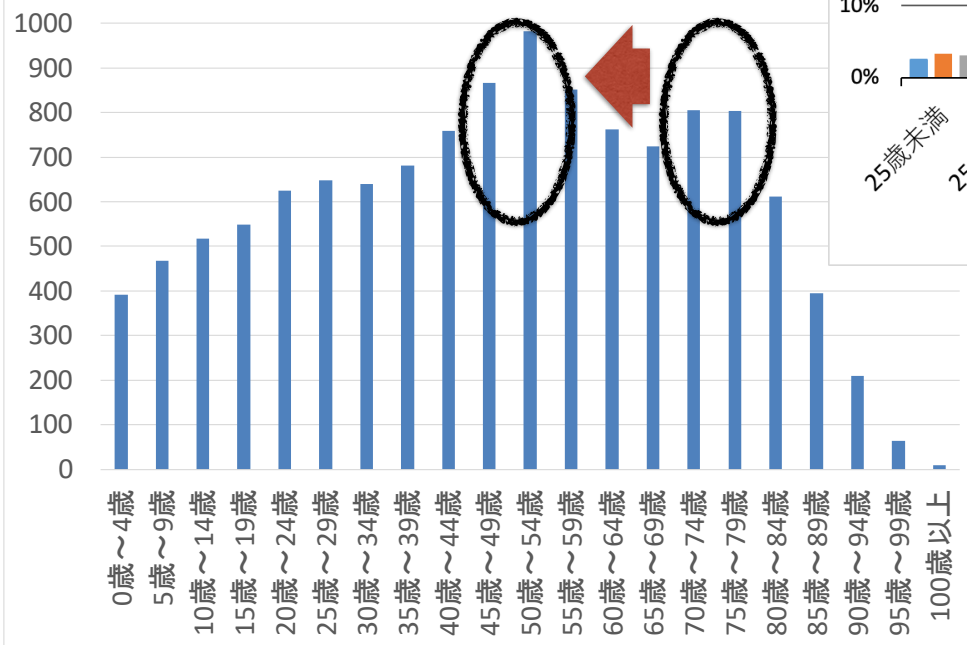
**所有率低下 40代は6割切る
物価高騰が追い打ち**



氷河期世代の持ち家率低下は、収入の減少や物価の高騰によるもので、団塊世代の持ち家率に比べて大きく低下していることが示されています。また、氷河期世代の持ち家取得意欲が低いことが示されています。

チャートは語る

2025年1月総人口推計



【参考】 今後家のない高齢者が増える

- ・ 持ち家促進は手遅れ
- ・ 親世代にあたる団塊の住宅の世代循環を促進する仕組みの必要性

それでも家を買うのはなぜ

家は資産ってどういう意味だろう

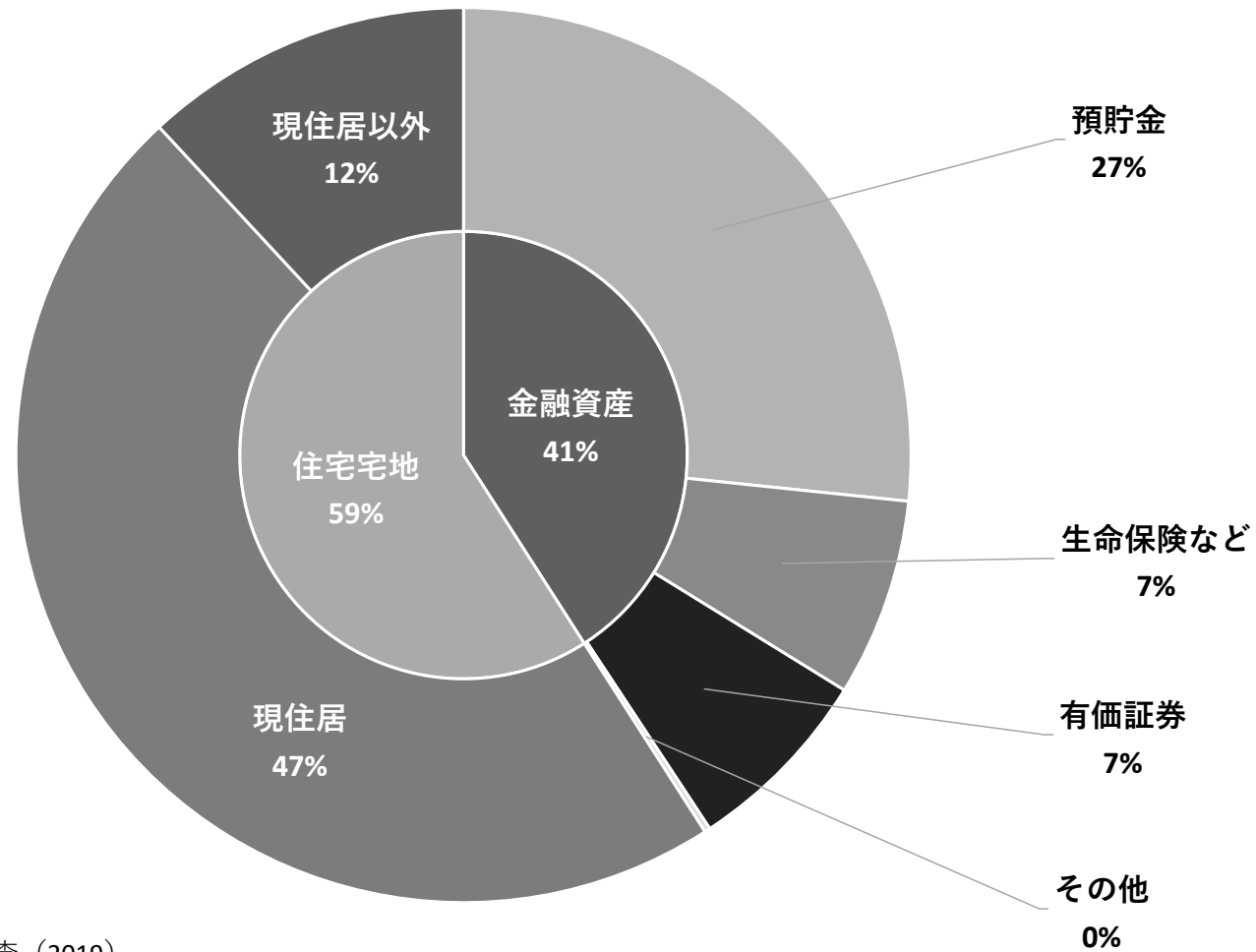
| | | |
|------|------------------------------|---|
| 住む | 家賃の支払い不要（居住保障） | 90歳で半数以上が生存している時代。 ☆老後に「まだ住める」家は、家賃6.5万円×12か月×30年＝2340万円の価値 ただし、一般住宅はこの間に1000万円前後の補修費 |
| 遺す | 昔は子どもが住むところ | ★今は、相続させる頃には子どもも60歳。売らないなら下手をすると迷惑空き家。 |
| 売る | 昔は、土地が値上がりしたので、悪いようにはならなかった。 | 今は、土地代が残る程度。ローンが残っていると返しきれないリスクも。 |
| 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



今日は、ここを考えてみよう。

世帯主が60歳以上の資産内訳

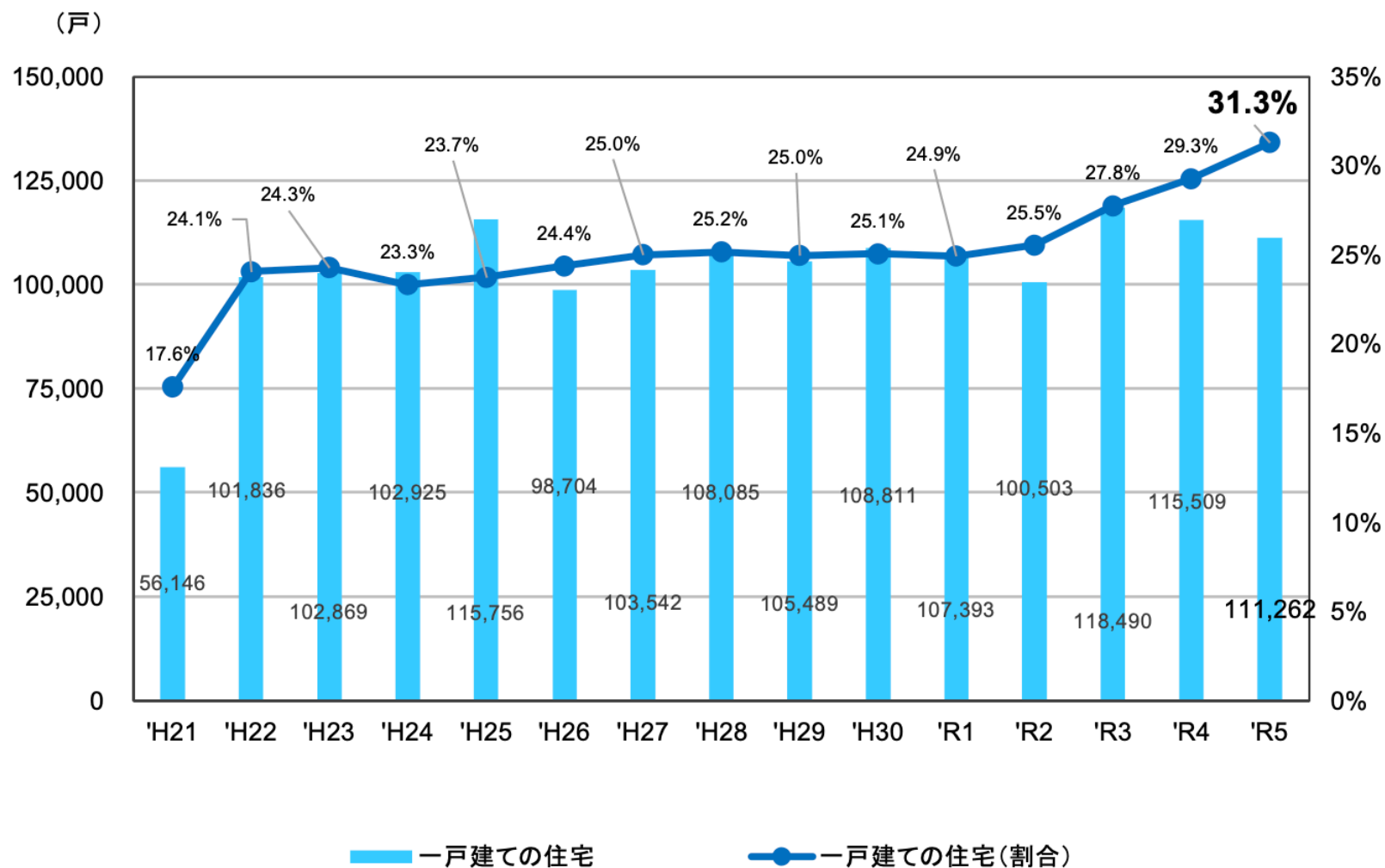


全国家計構造調査 (2019)

なぜ長期優良なのか

「頑丈だから」から「**お金になる**」へ

一戸建て住宅における長期優良住宅の認定戸数・割合



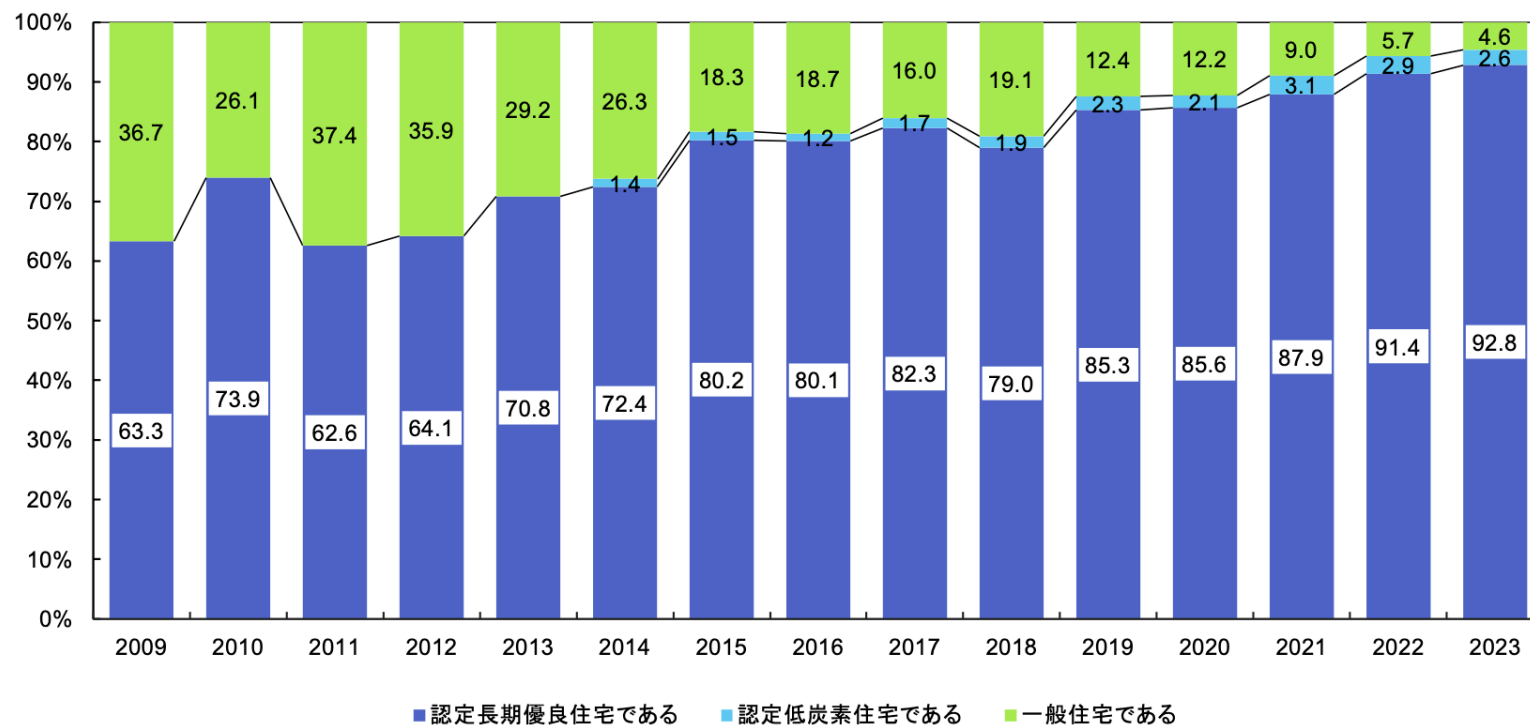
住団連所属事業者

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
 - ・日本ソ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



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



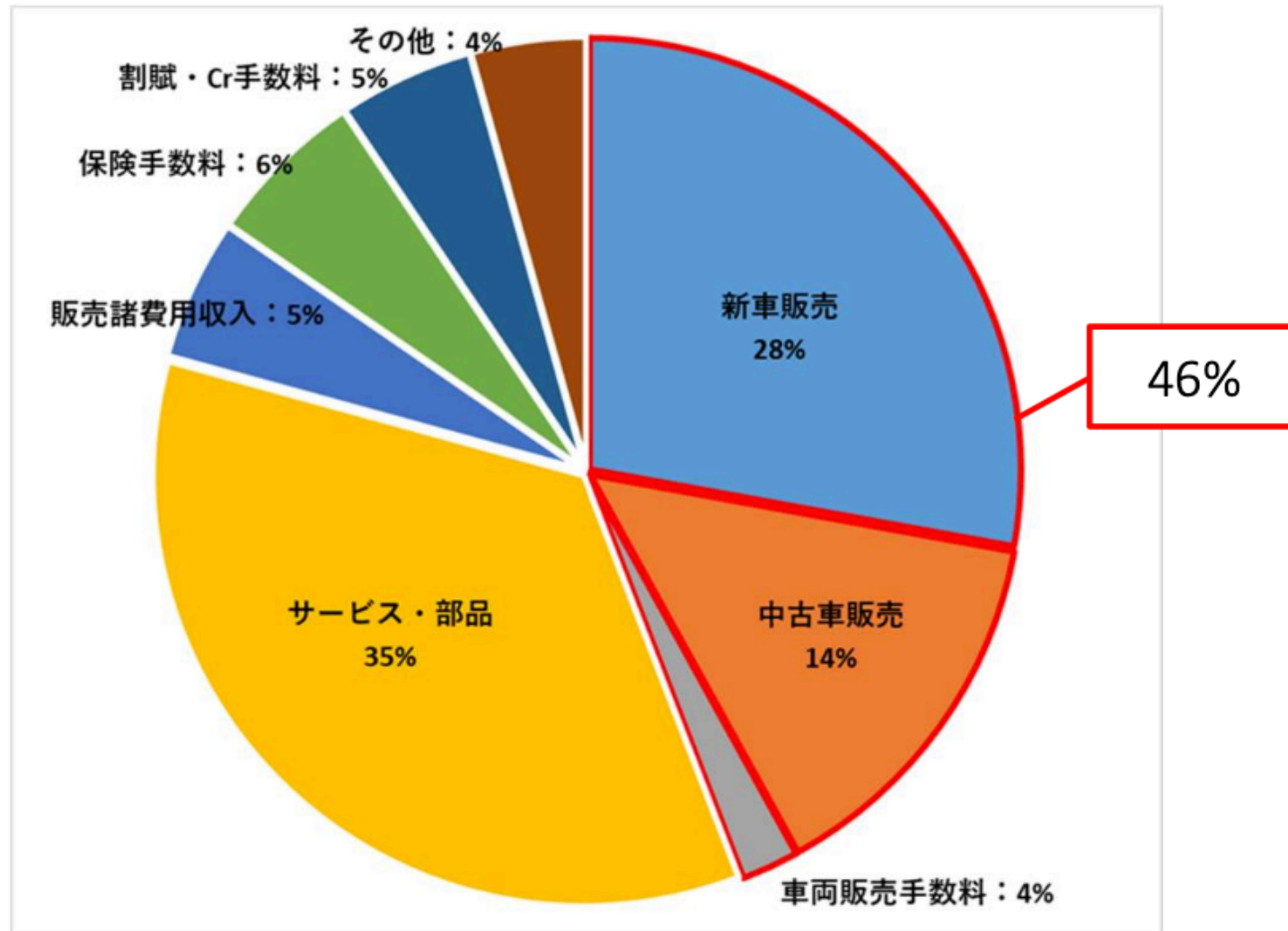
- 家を一生かかって、「全額」買い切る時代は終わった。
- ローンの借入額増大＋借入期間長期化で、「ローンをどうするか」が家を買う上で最大の考慮ポイントに。
- これからは、家を次の3つに分けて考える必要。
 1. 家族で住むための家（20～30年：標準的な家の耐用年数）
 2. 退職したら、ローンが重荷にならない家（それ以降：長寿命＋維持管理）
 3. 住まなくなったら確実に運用できる家（それ以降：長寿命＋維持管理）
- JTIは、全国で展開する、公的マイホーム借上げ制度を通じて「実現可能な」収益還元価値を、家を購入した時点で保証
 - ・ 長寿命住宅は、単純に収益還元価値が大きくなる。
 -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

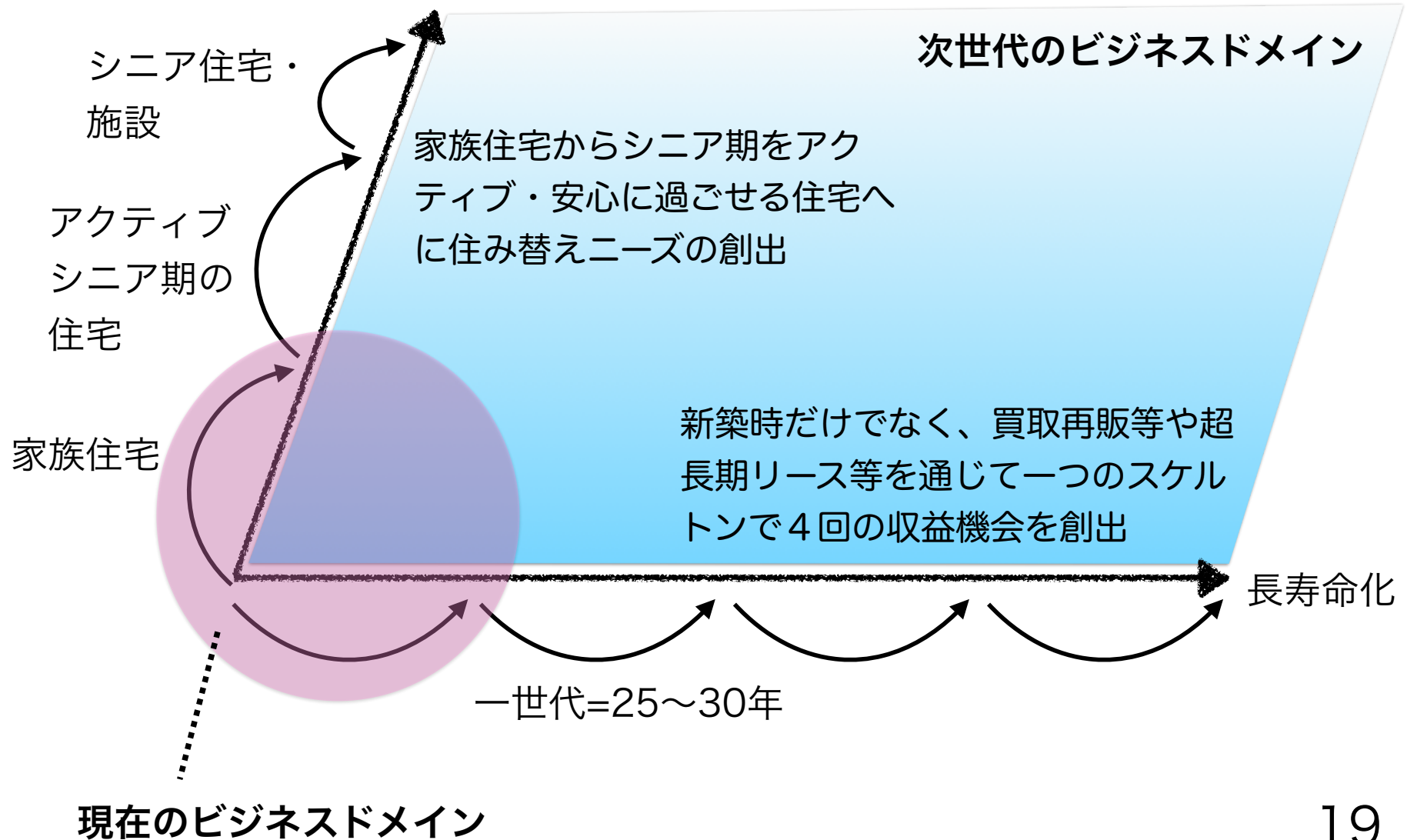
図表：売上総利益の内訳（2023年3月期）



(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

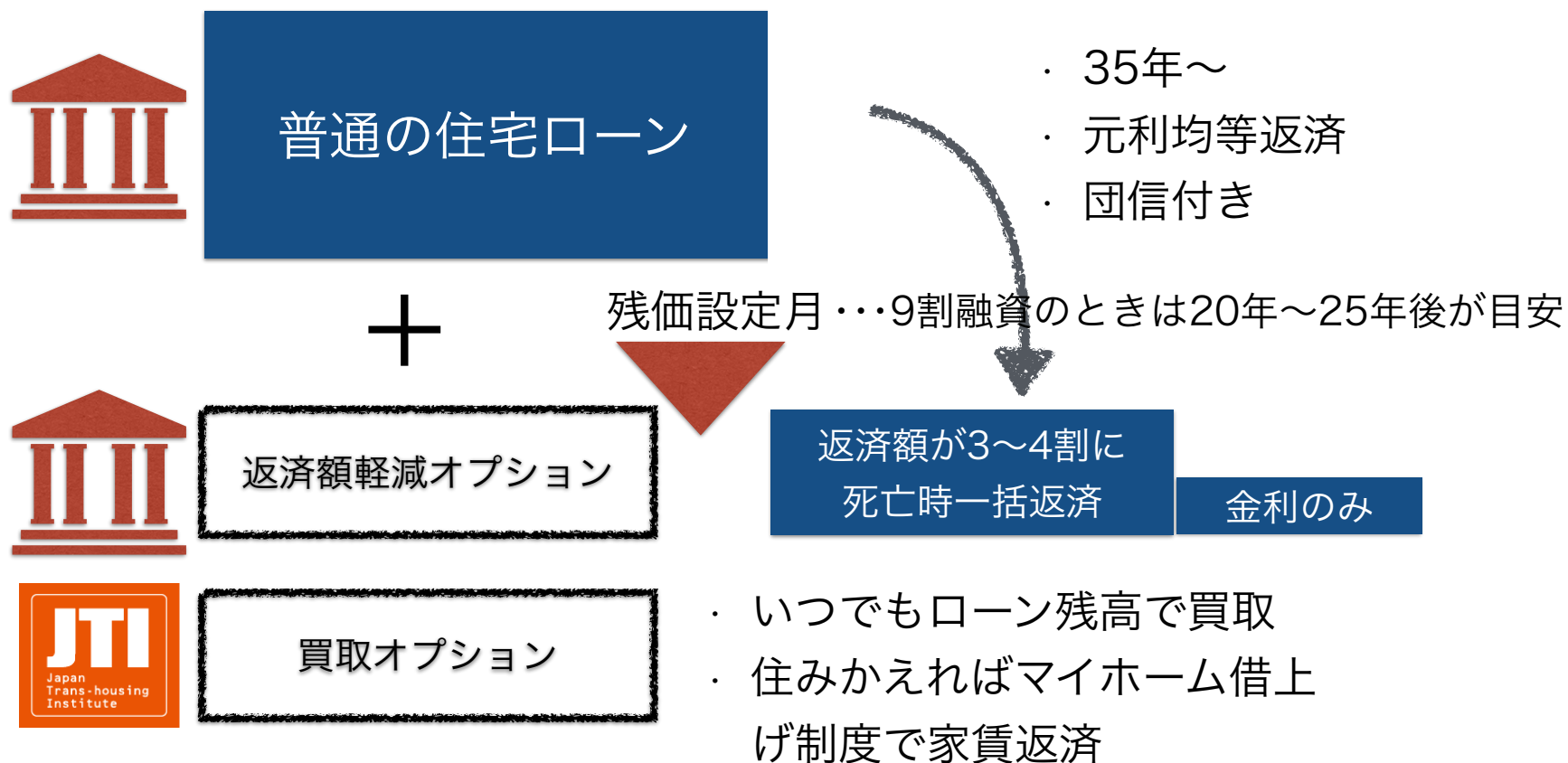


残価設定型住宅ローンで 長寿命住宅の価値を見える化

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。



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

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） |

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

342か月

| | 年齢 | 返済額 | 金利 | 残高 |
|----------------|------|---------------|--------|-------------|
| 当初ローン (40年) | 30歳～ | 207,200円（100） | 1.930% | 69,246,200円 |
| | 35歳～ | 207,200円 | 1.930% | |
| | 40歳～ | 221,500円 | 2.430% | |
| 新型RM | 59歳～ | 63,200円（31） | 1.500% | 26,644,600円 |
| RM転換 | 80歳～ | 22,000円（11） | 1.500% | 17,560,800円 |

総返済額比較

①当初ローン40年間 104,599,600円

②オプション行使時における
40年間の返済額 82,590,300円

①－② **22,009,300円**

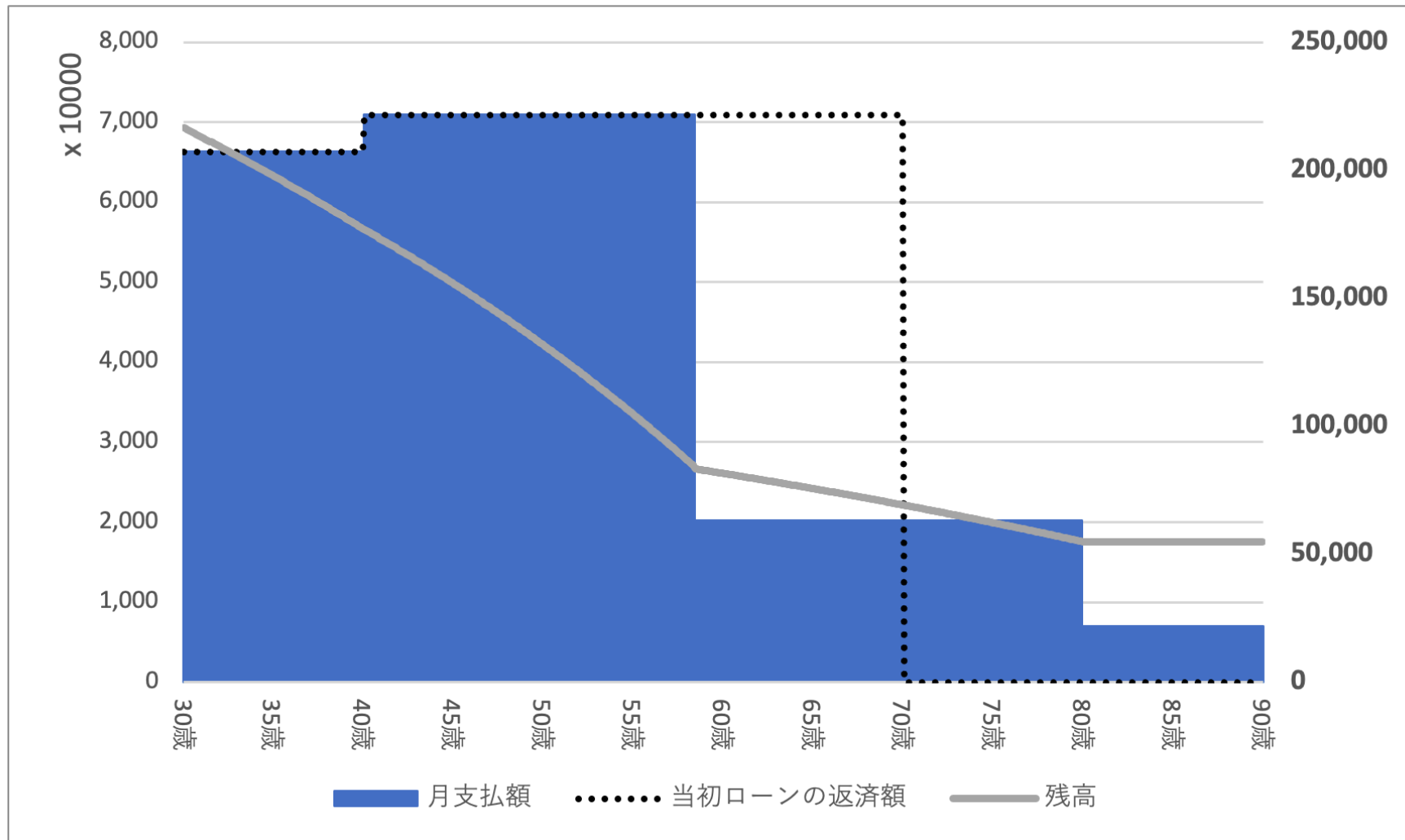
③オプション行使時における
80歳までの総返済額 90,128,700円

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 |
|----------------|------|---------------|--------|-------------|
| 当初ローン (40年) | 30歳～ | 108,100円（100） | 1.930% | 36,122,400円 |
| | 35歳～ | 108,100円 | 1.930% | |
| | 40歳～ | 115,500円 | 2.430% | |
| 新型RM | 59歳～ | 42,700円（40） | 1.500% | 13,017,200円 |
| RM転換 | 80歳～ | 6,700円（6） | 1.500% | 5,329,800円 |

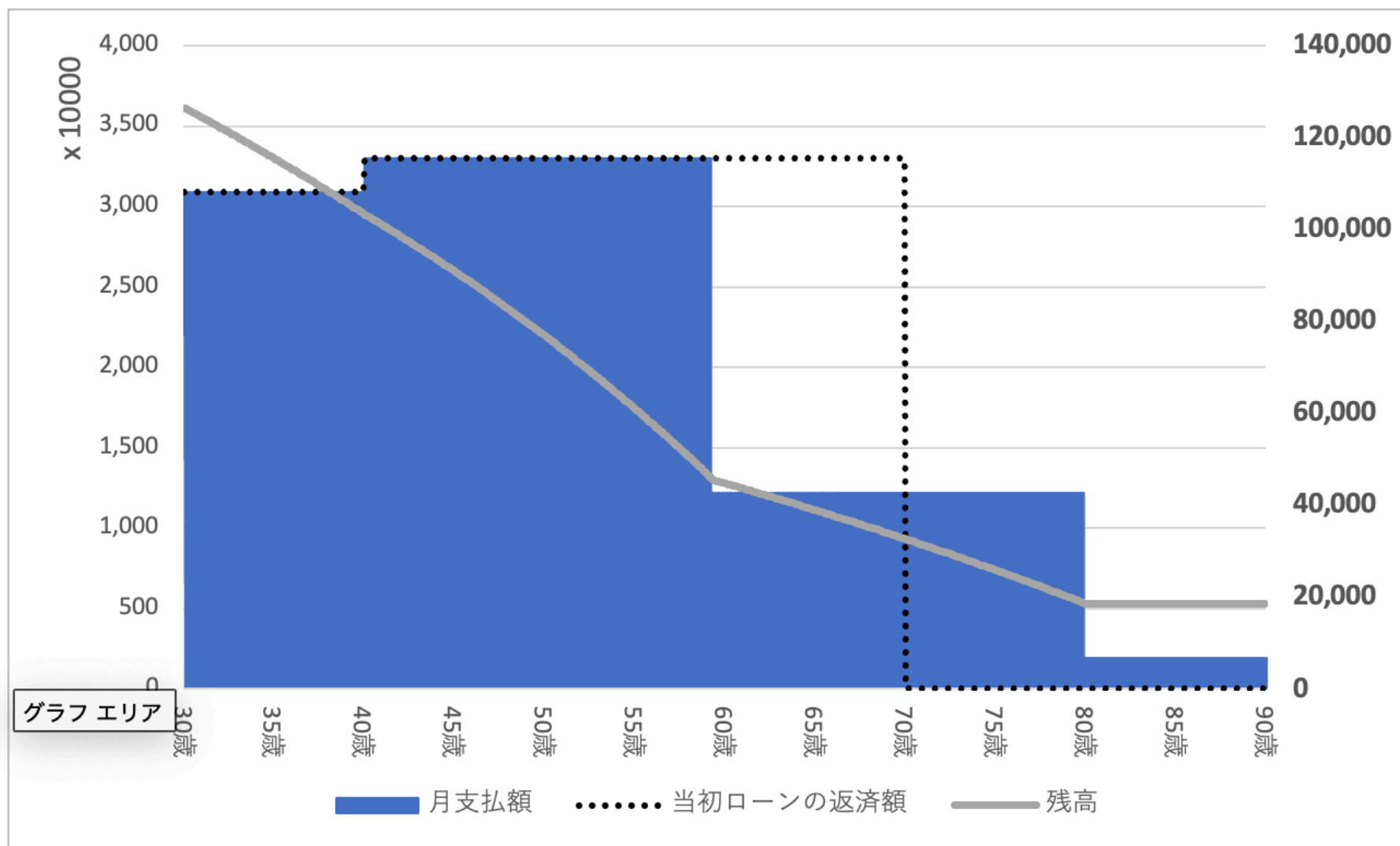
総返済額比較

| | |
|-----------------------------|-------------|
| ①当初ローン40年間 | 54,564,600円 |
| ②オプション行使時における 40年間の返済額 | 45,171,300円 |
| ①－② | 9,393,300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 |
| ①－③ | 4,301,600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：V0003761

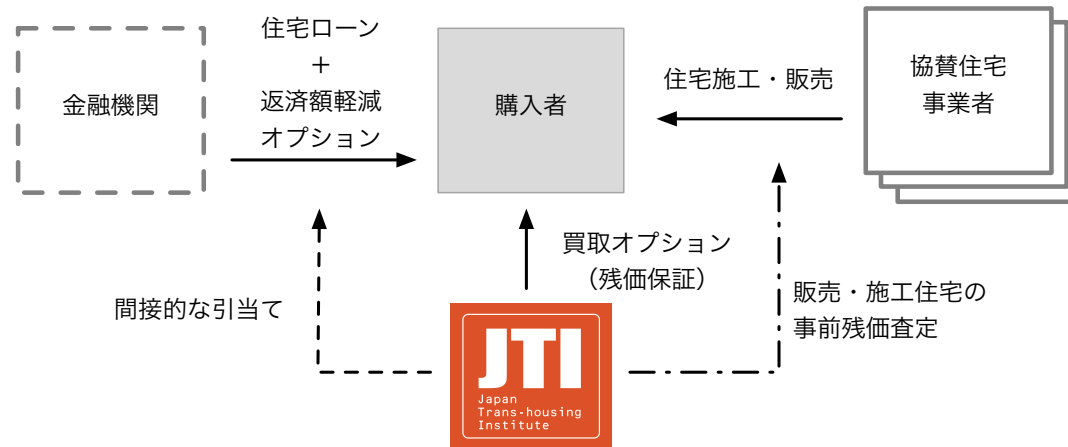
基本プラン（残価設定月に返済額軽減オプションを行使）



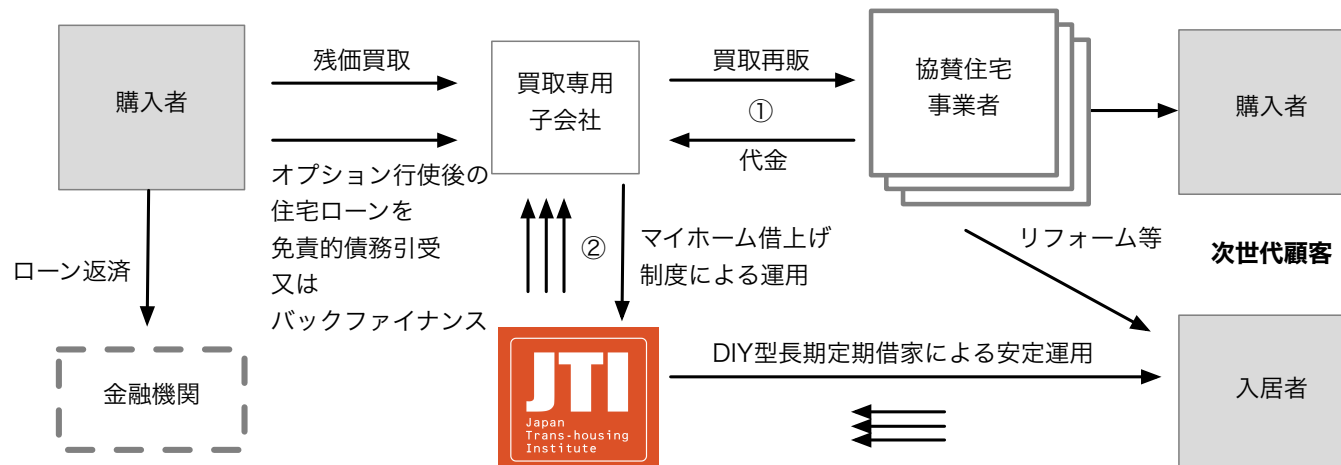
JTIが、維持管理体制がしっかりした認定長期優良住宅について、公的支援を受けた借上げ制度を通じて実現可能なDCF価値を保証、これに基づいて、指定金融機関が残価設定型住宅ローンを貸付



① 住宅販売時



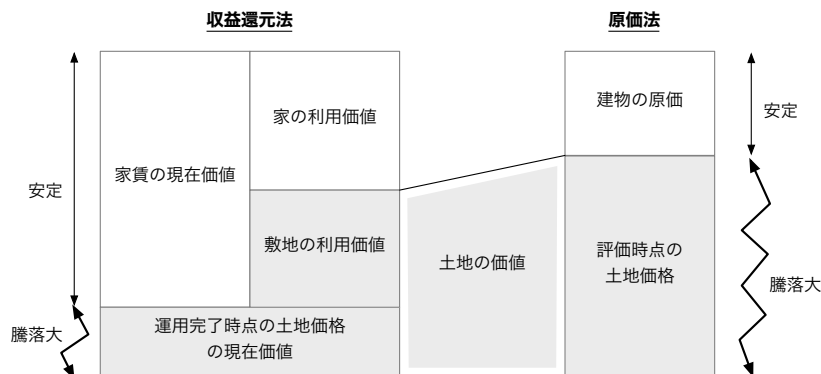
② 返済額軽減オプション行使後に買取オプションを行使



JTIによる残価保証にかかるリスク管理の枠組み

● DCF価値 v. 処分価値

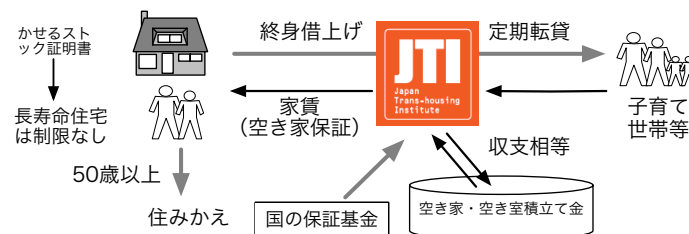
◆ 住宅については、特に敷地の価格変動を予想することが難しいことが最大の障碍。わが国においては地価と家賃（並びにそれに含まれる地代相当分）の市場に裁定関係が見られず、後者の変動率は前者のそれに比べてきわめて低いため、DCF評価によれば、処分価値に基づく担保評価を比べると、敷地を含む住宅の価格評価を高めかつ安定的に見込むことができる。



◆ 算定にあたっては、過去30年の家賃の月次変動率のうちマイナス部分のみの数値を統計的に処理し、分布にかかわらず90パーセント以上の安全率を想定。また、全国約12万7千箇所の郵便番号区別別に将来50年間における最低保証家賃の水準を単位自治体ごとの将来の人口推計等も勘案して査定し、継続的な見直しを実施し、想定家賃を十分に引き下げてもなお賃貸運用が将来にわたり困難となる地域を特定。これに個別に状況を勘案することで効率的かつ丁寧な査定を実施。

● 公的支援を受けた借上げ制度で実現可能なDCF

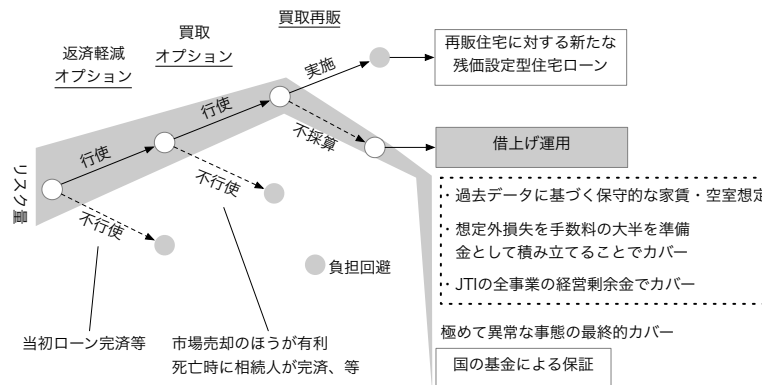
- ◆ JTIのマイホーム借上げ制度により、公的な支援を得てDCF価値を単なる数値ではなく実際に実現可能。
- ◆ 全国を対象とする大手企業に先行導入することにより騰落の激しい都市部等に集中することなく、分散されたリスクポートフォリオを実現。



- ◆ 戸建住宅の賃貸市場はJTIが事業を開始した当時はほぼ存在しておらず統計も存在しなかったが、その後の18年間の運用を通じて1万件近くの査定例が蓄積し、アパート等集合賃貸住宅の市場とは価格形成が異なる点を詳細にモデルに反映、さらにハザード情報も個別に勘案することで、将来にわたり賃貸運用が困難と考えられる物件を排除。
- ◆ 保証対象を認定長期優良住宅とし、さらに、これを買取再販事業等で積極的に循環させるビジネスモデルを採用している事業者の施工するものに限定することにより、買取オプションの行使に応じた場合に損失が生じる場合であっても比較的短期間に損切りが可能となるよう処分時の取扱をモデル化。

● 買取資金にかかるavailability riskを債務引受により回避

- ◆ 買取対価を返済額軽減オプション行使後の新型RMの免責的債務引受とすることによって買い取った住宅の賃貸収入と返済額とが逆ざやとなることを回避できるように査定モデルを構築。



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 [REDACTED]

対象物件

物件番号 R10000 [REDACTED]
地番 大分県大分市 [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] (H000 [REDACTED])

- ※ 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 2023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

- ・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を参照してください。

残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書(対事業者)

表記住宅を購入されるお客様は、購入時の資金確保、又は、購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。

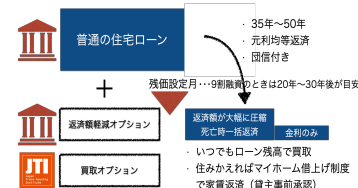
残価設定型住宅ローン

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提案書を用いて、お客様のご希望に応じたさまざまな前提で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 | 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 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・残価設定型住宅ローンの申込 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で始まる、表記証明書共通番号(査定番号)を記載して申し込んでください。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かかりますので、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致します。 ・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。結果によってはご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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・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すので、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、返済額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。 |
| <p>当初から残価設定型住宅ローンを利用</p> <p>残価設定型住宅ローン</p> <p>残価設定月</p> | <p>当初は一般住宅ローンを利用</p> <p>お客様向け 残価ローン利用適合住宅証明書</p> <p>いつでも残価ローンに借換え可能</p> <p>一般の住宅ローン</p> <p>残価設定型住宅ローン</p> <p>残価設定月</p> |



購入後に利用者が発行される証明書

● 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e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制度の利用において、裏面規定に従い、最低家賃の保証、買取オプションの行使、その他の有利な取扱いを受け、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借上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
 認証の種類 認定長期優良住宅
 認定者
 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額軽減オプション行使後は、借換・条件変更後のローン。
 指定金融機関 (F)
 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
 連帯債務者
 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

マイホーム借上制度利用時の最低保証家賃 **月額70,000円** (1月未満の場合は日割とする)

残価設定月 (1か月目)
 同日に行使する場合の通知期限：(6か月前)
 ※ 金融機関によっては返済額軽減オプションの行使日が通知から6か月目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、期限前一部返済や融資金利の変更等、理由の如何を問わず、融資残高が当初予定から変更されたときは再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



残価条件確認等に使用する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い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e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。

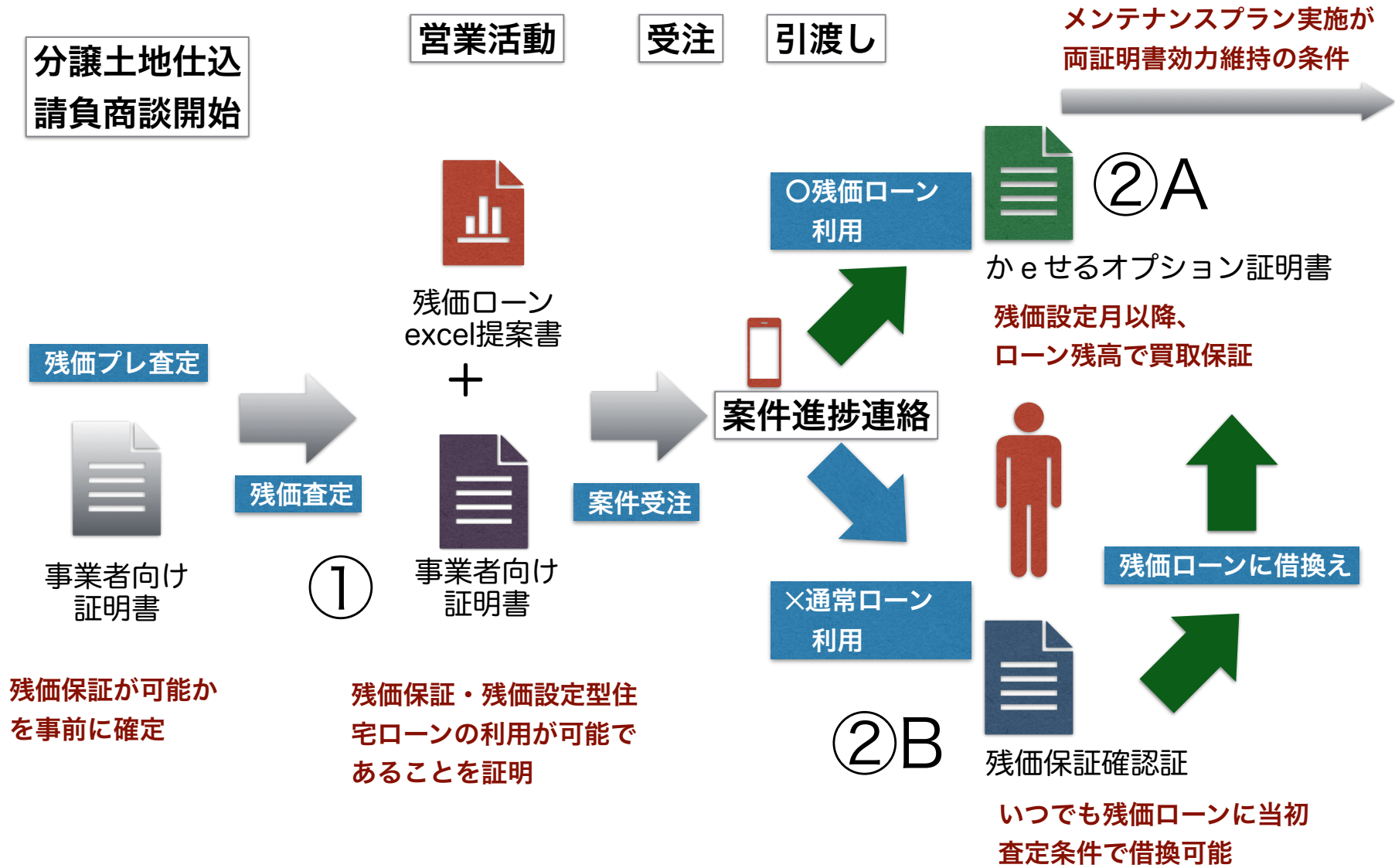
| 証明書共通番号 | 発行日 |
|---|-----------|
| 対象物件 | |
| 物件番号 | - |
| 地番 | |
| 認証の種類 | |
| 認定者 | |
| 認定番号 | |
| 取扱い協賛企業・団体 | |
| (団体の場合) 施工事業者 | |
| 維持管理プラン | 0 |
| 制度利用者 | |
| 氏名 | 大垣 尚司 |
| 住所 | 〒112-0015 |
| 登録メールアドレス | |
| マイホーム借上制度利用時の最低保証家賃 月額 (1月未満の場合は日割とする) | |
| 本確認書の有効期限： | |

※ 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。

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
 <非関連テーブル> <非関連テーブル>
 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



残価保証のある家の売り方

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ルアド（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。


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

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。

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。

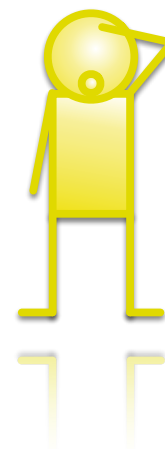
あとから残価ローンに借り換えたいのですが

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。



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 |
| 対象物件 | |
| 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 |
| 制度利用者 | |
| 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： | |

※ 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。

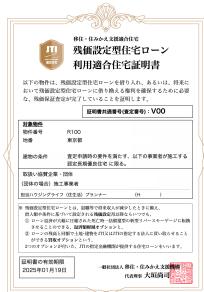
担当ハウジングライフ（住生活）プランナー 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
<非関連テーブル> (<非関連テーブル
> 代表理事 大垣尚司



残価保証のある家を選ぶ

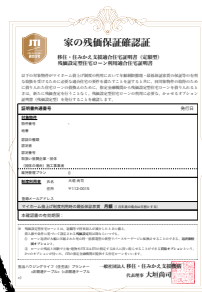


当初から残価設定型住宅ローンを利用



残価ローン利用
適合証明書

当初は一般住宅ローンを利用



残価設定月

残価設定月以降は
①返済額軽減
+②借上げ運用+③買取オプション

いつでも残価ローンに
借換え可能

35年～40年同じ金額の返済が続く



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。最近はや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。

残価のポイント① 将来不安の解消

● これまで

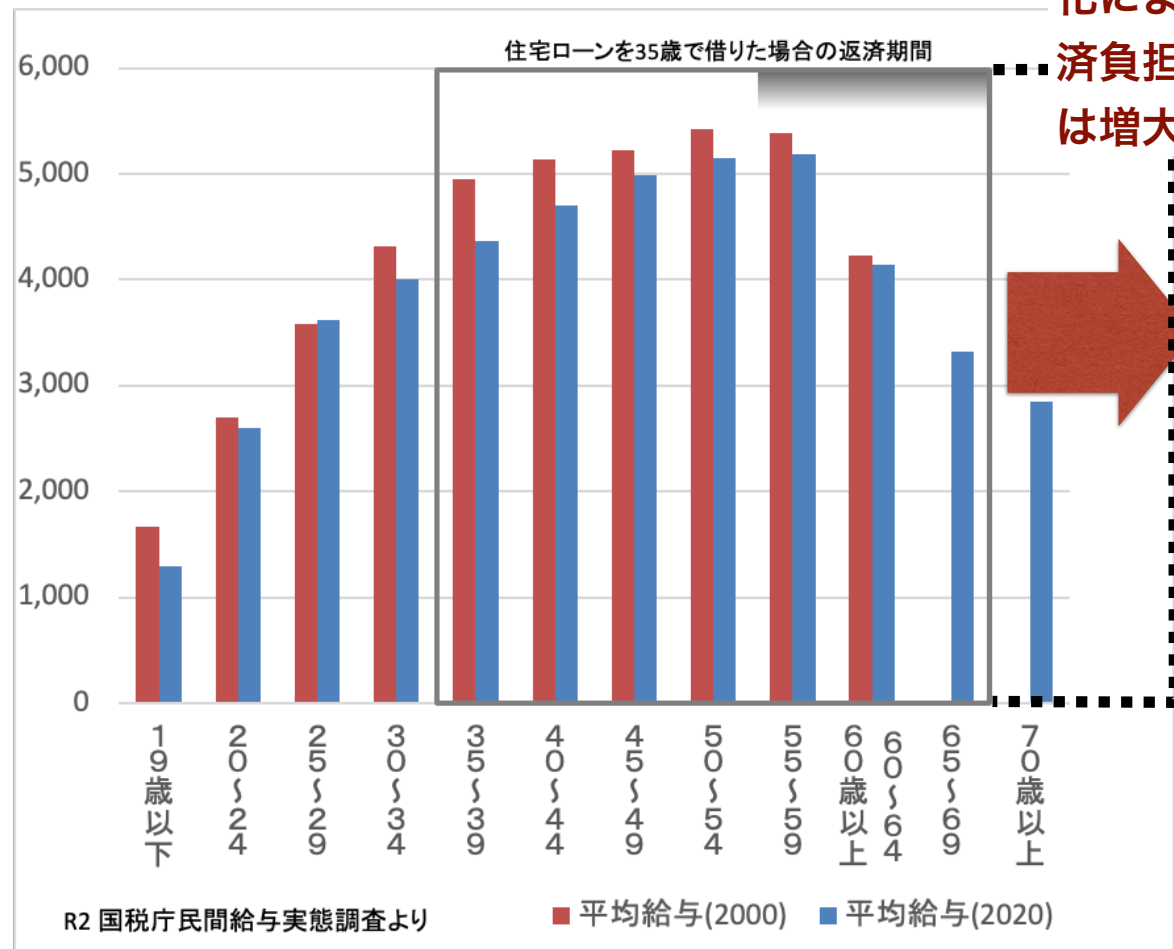
- ・ ローンの話はほどほどにして勢いのある内に背中を押す。



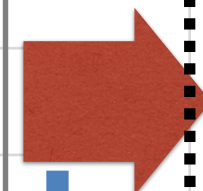
● これから

- ・ 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% | |
| | | 0歳 | 30歳 | 40歳 | 50歳 | 60歳 | 65歳 | |
| 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



賃貸

死ぬまで家賃がかかる。
好きな家に住めるわけではない。
リフォームはオーナーの承諾が必要

土地が値上がりしてもオーナーの利益

所有+住宅ローン

自分の好きな家に住める
返済は給与減少・退職後も続くことが多い
リフォームは自由

土地が値上がりすれば利益
長寿化の時代に、相続させるころには子供60歳

所有+残価設定型住宅ローン

自分の好きな家に住める
返済は給与減少・退職の前後から大幅削減できるオプションあり
リフォームは自由・土地が値上がりすれば利益

子供はローン残額と共に相続するか、JTIに引き取ってもらうか買取オプション行使

残価のポイント③：良い家は負担が軽減

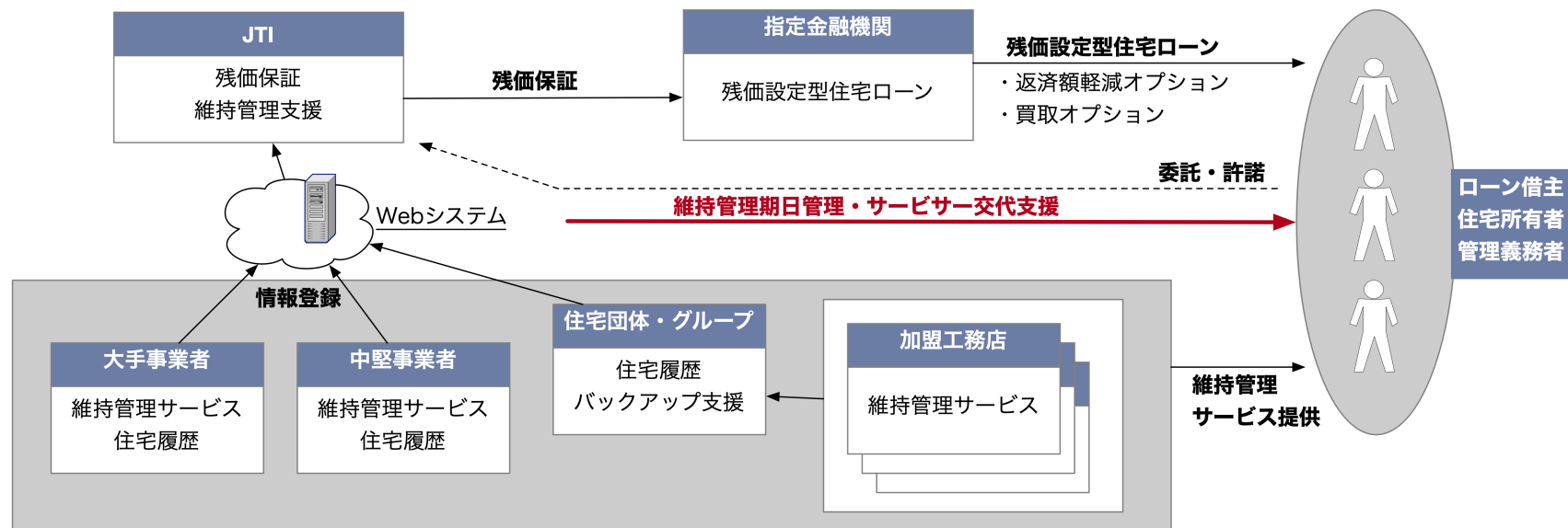


- 素人には500万円安い他社住宅との違いはなかなか分からない。
 - ・ 一方、高い家が良いのはあたり前。買えるなら誰でも欲しい。
 - どちらのトークが説得的か。
 - ・ わが社の家は500万円高いかもしれませんが、それ以上の品質・機能を備え、老後に向けて資産価値があります。
- ・ 普通の住宅を買ったら退職後まで35年間10万円の返済が続きます。最高品質のわが社の家は確かに500万円高いが、月の支払にすれば1~2万円程度。残価設定型住宅ローンなら、当初20~25年目は12万円ですが、その後は5万円弱に軽減可能。買取オプションを使えばローンは残りませんし、JTIに借り上げてもらえば家賃で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

維持保全のバックアップ体制 の重要性

維持保全事業者等によるとりまとめ

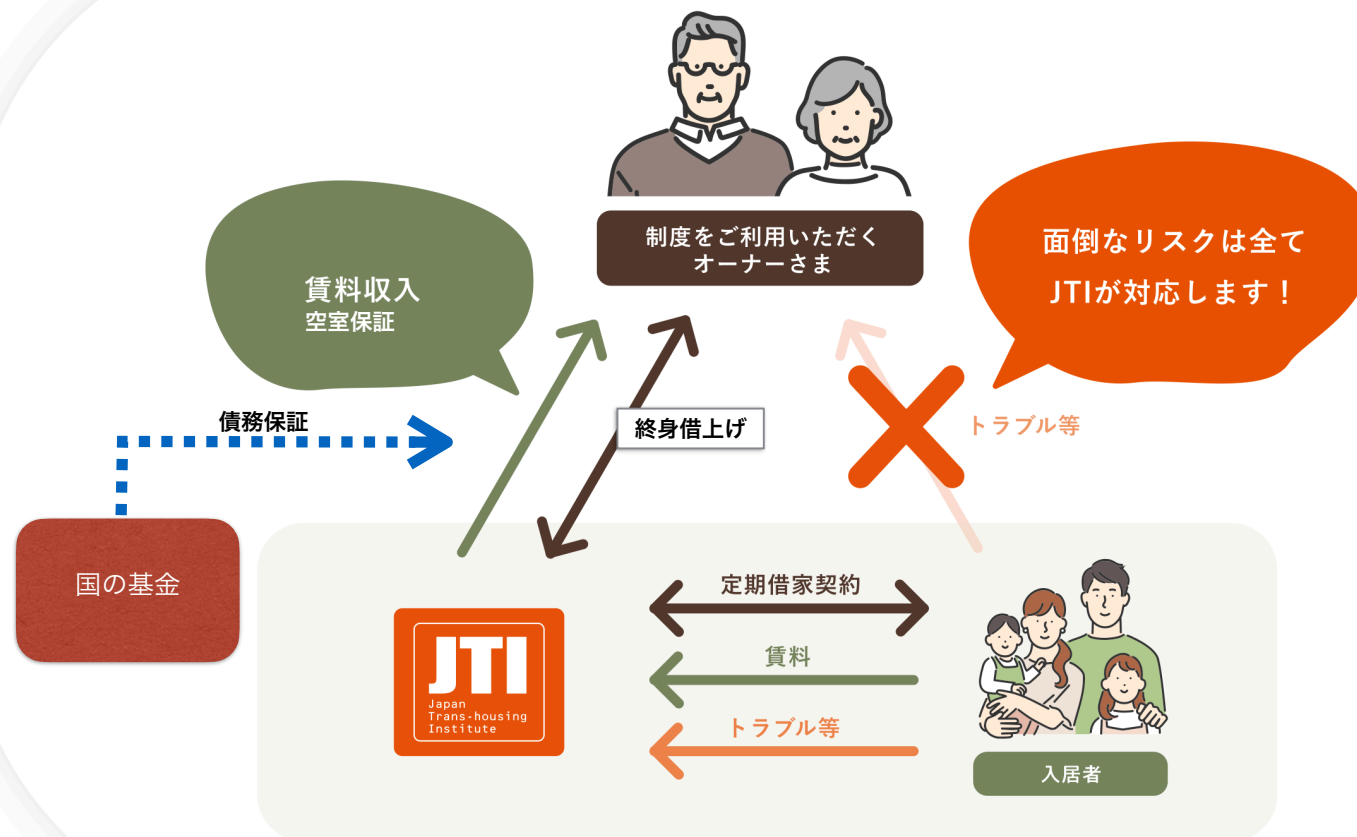
- 現行認定長期優良住宅の維持保全計画は30年。一方、残価保証は、認定長期優良住宅であって、少なくとも50年間維持保全が適切になされることが確実な住宅が対象。このため、保証期間にわたって適切に維持管理がなされるかについて確証が得られるかが残価保証の判断に重大な影響を及ぼす。
- 維持保全事業者によるとりまとめの仕組み
 - ・ JTIに長年協賛してきた維持管理事業者等に中堅・中小事業者のとりまとめを委託。
 - ・ とりまとめ事業者がJTIにメンテナンスプランを登録。承認取得。
 - ・ JTIは、登録メンテナンスプランに基づいて、維持保全計画と重なる点検について、期日管理を行い、所有者に対して、事業者のメンテナンスを受けるよう促すメールを発信。
 - ・ メンテナンス結果の報告と、重大な要修繕項目の修繕実施を残価保証維持の条件とすることで間接的に義務付け。



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



マイホーム借上げ制度のポイント

- 「事業」とまではいえ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）

借地借家法 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、第三十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

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。

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

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
かります。

入居者
募集

退居

入居者
再募集

決定家賃

決定家賃

保証家賃

家賃保証開始

年齢要件撤廃の特例

1. かせるストック（長期優良住宅で取得時証明書を発行したもの）
2. かせるストックに住みかえる場合における、住みかえ前の住宅
3. 定期借地物件
4. 相続空き家（生前贈与を含む）
5. 海外赴任の場合
6. 地方創生移住支援事業に基づいて移住支援金を受けて移住をする者。
7. 住宅ローン返済困難者からの借上げ
8. 制度開始後短期間で年齢要件を満たすことになる場合、その他JTIが妥当と認める事情があるとき。

7については、移住先での住宅取得資金についてフラット35を利用した場合に特別金利の適用がある。

なぜ、マイホーム借上げなのか？

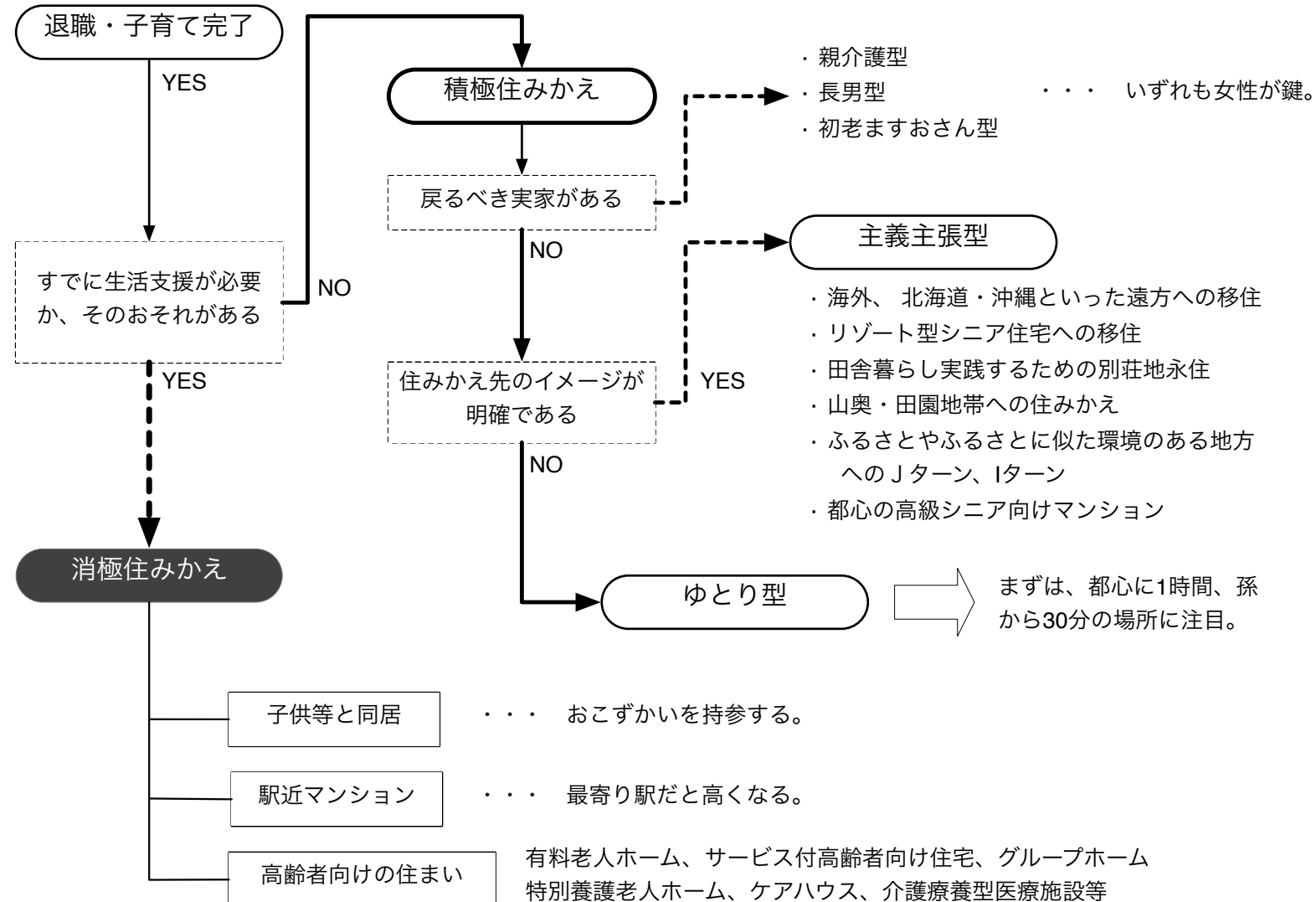


- 人生は驚くほど長い！
 - ・ 90歳までに死ぬる可能性は50%未満！
- お金を生む財産を、みすみす放っておけるほど裕福ですか？
 - ・ 昔：家を貸しても月6万円程度の手取りしかない。アホらしい！
 - ・ 今：月6万円を銀行預金で稼ごうとすれば360億円の元本が必要
 - 三井住友銀行の大口定期預金金利：0.002%
- 「財産所得」がどれだけあるかは、老後の「ゆとり」を大きく左右する。
- 「借家」は狭い。
 - ・ マイホームが賃貸されれば、若い人達の住まいの選択肢が広がる。
- 家は売る前に貸したほうがよい
- 貸せばかならずリフォームがでる。
 - ・ リフォームを直接売るのではなく、公的マイホーム借上げ制度を取扱い。
 - ・ 残価保証のある新築のLTVを上げるための準備ともなる。

住み替えの実例

- ゆとり住み替え
 - ・ 遠くに住み替えなくても、通勤圏を少しはずれると土地は非常に安くなる。
- 親の呼び寄せやシニアハウジング入居
 - ・ 親の呼び寄せに伴うリフォームやシニアハウジング入居の費用を親の家を運用して賄う。
- 早めの住み替え
 - ・ 子供に頼らずにサポート付のシニアハウジングに早めに入居し、自宅を活用して資金を賄う。
- 待ち受け型借上げ活用
 - ・ 親の代から住んできた家を、最後にマイホーム借上げ制度で運用し、子供が結婚して建て替えるまでに追加的な資金を貯める。

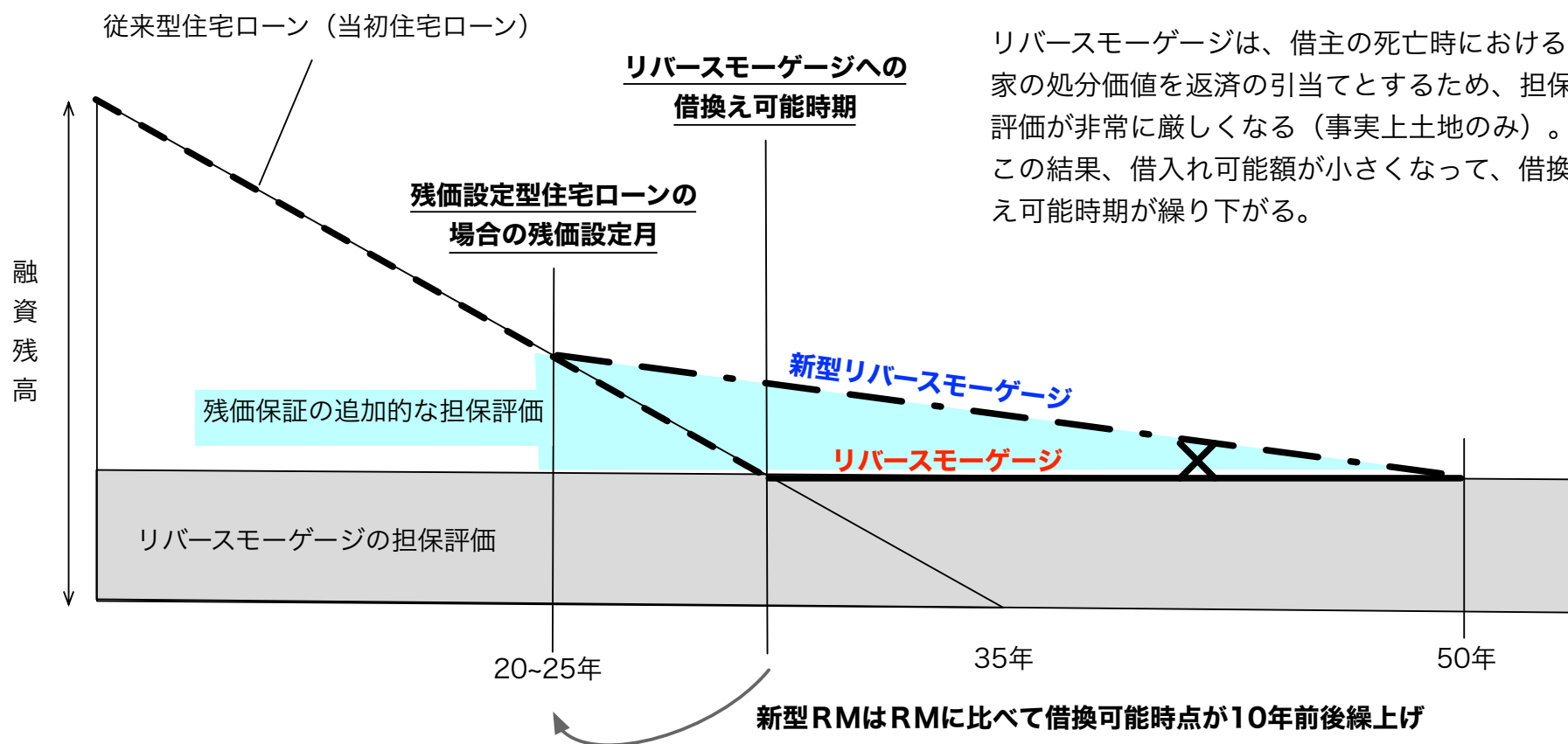
さまざまな住み替え





FAQ

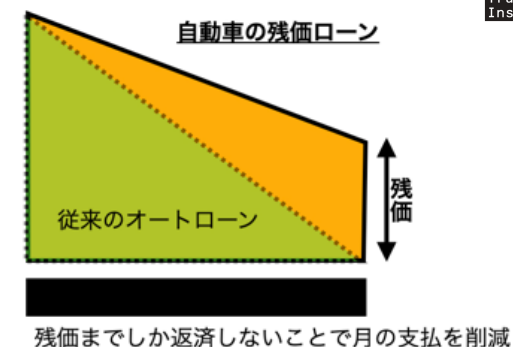
☑ 銀行からは、将来リバースモーゲージに借り換えればよいといわれました。残価設定型住宅ローンのほうがよい理由は？



リバースモーゲージは、借主の死亡時における家の処分価値を返済の引当てとするため、担保評価が非常に厳しくなる（事実上土地のみ）。この結果、借入れ可能額が小さくなって、借換え可能時期が繰り下がる。

☑ 自動車の残価ローンとどう違うか？

- 車はローンの期限における「残存価格」を保証してローンの月返済を圧縮。
- 残価設定型住宅ローンは、将来（残価設定月）において、ローンの残高と同じ価格を保証し、その後の返済額を圧縮＋ノンリコース化。



☑ 残価設定型住宅ローンを使える事業者は？

- 大手：大和H・ミサワH・住林・旭化成M・トヨタ・パナH
 - ◆ セキスイハイムは未導入。
 - ◆ 積水Hは、JTIに協賛していないため利用不可。
- 中堅：北洲 25年4月から一般工務店スキームが開始

☑ オプション行使後の新型リバモに団信は？

- フラット型は団信付保不可（死亡時一括返済）。

☑ 期限前弁済で残高が減ったらどうなる？

- 指定金融機関から新たなデータを受領次第、残価設定月が繰り上がります。

家を売るときに、家の残価保証確認証付で売ることができますか？

- 家の残価保証確認証は、かせるストック証明書（定額型）と同様、家を売ったり相続したりしたときは次の持主に引き継ぐことができます。

残価設定型住宅ローンを借りなかったことをJTIはどうやって知るのですか？

- HLP業務支援web（査定申請のときに使うweb）を通じて、案件進捗を連絡いただきます。JTIからご依頼のメールが届いたときはご協力をお願いします。

あとから残価で借り換えるときに住宅事業者がすることは？

- お客様は直接指定金融機関に申し込めます。事業者に接触があったときはJTIにご連絡ください。

借換えのときにリフォーム等の営業機会を捕捉できないか？

- 借換時にはお客様からの事前承諾に基づいて、そこまでのメンテナンス状況等を施工業者に確認するため、お客様との接触の上必要な補修やお客様が希望されるリフォーム等をご提案いただくことができます。
- 指定金融機関によって、リフォーム資金分を借換えローンに上乗せしてくれます（2025年3月時点でMCJ）。

あとから残価に借り換えときの金融機関は当初と同じ？

- 家の残価保証確認証に基づく借り換えは、JTIの指定金融機関全てが対象となります（個別の金融機関で借換えそのものを行わない場合や、金利条件が異なる場合がありますが、住宅事業者別の区別はありません）。

お客様の費用は？

- 家の残価保証確認証の発行には手数料はかかりません。
- あとから残価利用時に、かせるオプション証明書（残価設定型）の発行手数料（5万円＋消費税）を金融機関に対してお支払いいただきます。

☑️ 残価保証と大手企業のスムストック査定はどう違うか？

- スムストック査定は貴社施工物件の高い資産価値を正しく査定する手法です。
- しかし、あくまで査定であって、購入時に将来の査定額を保証することはできません。
- JTIの残価保証は、①住宅の処分価値の査定ではなく、JTIがマイホーム借上げ制度で運用することで得られる家賃収入をもとに、高度のコンピューターモデルを駆使して計算した「実現可能な」運用価値をローン残高と関連付け、②購入時に保証するものです。
- 残価保証額はスムストック査定とは必ずしも一致しませんので、残価保証を一種の保険として、その時点のスムストック査定が高ければそれにより処分することが可能です。

☑️ 住宅事業者にとって残価保証の戦略的な意味は？

- 家はハードだけでなくソフト（将来の返済負担除去、しがらまない家、持家なのに残価設定月以降は賃貸と同じ感覚で出て行ける・・・）差別化の重要な要素に。
- 100年住宅に100年住んでもらうのではなく、100年住宅に4世代が住み継ぐことで、買取再販を通じた「帯の営業」が可能に。