

4. 残価保証にかかるリスク管理手法の構築

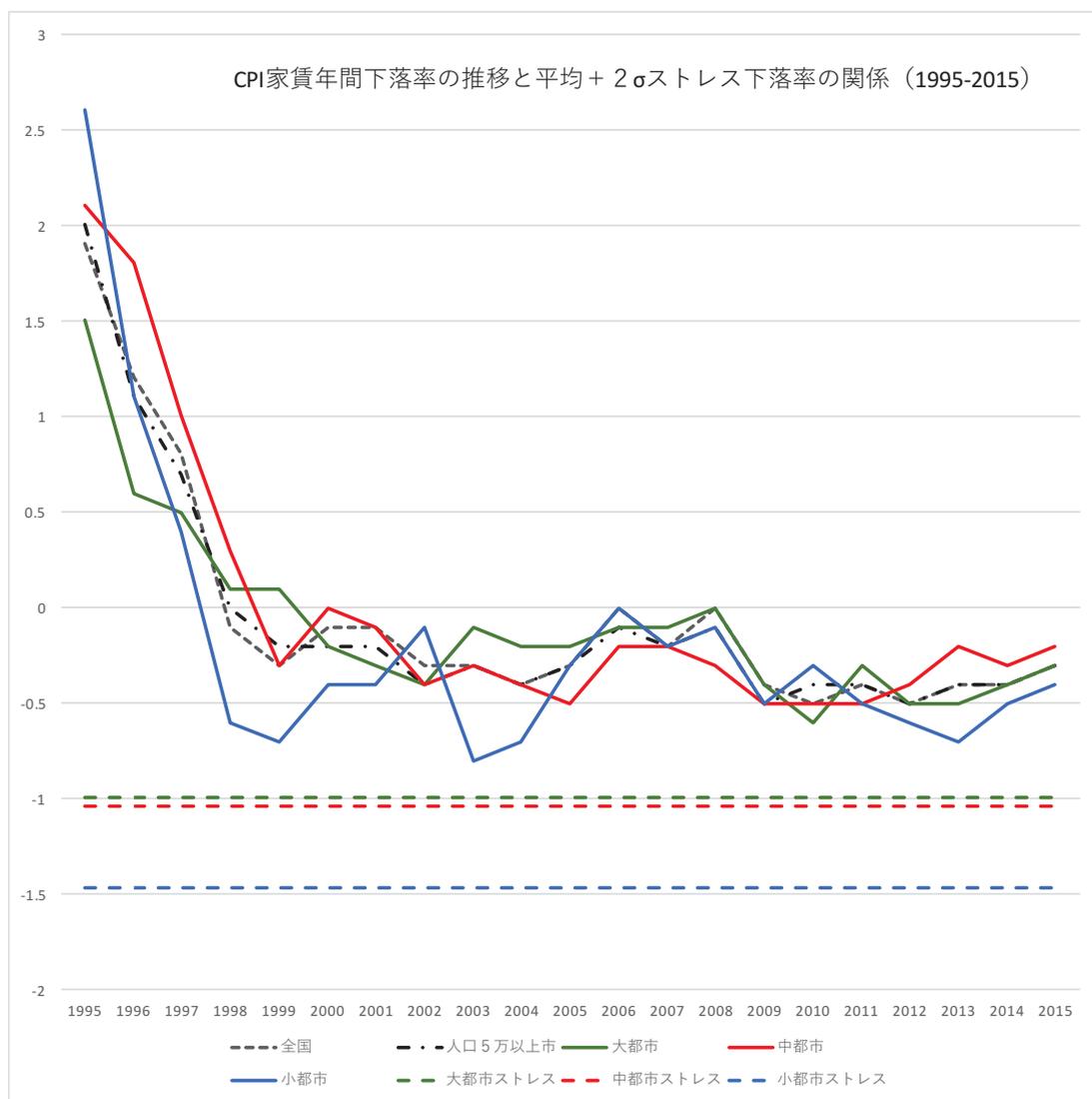
I. 最低保証家賃の提示にかかるリスク管理

1. 家賃変動のリスク

a. 家賃下落率の想定

- 消費者物価統計（持家の帰属家賃を除く家賃）によれば、1971年以降家賃の下落が見られるのは1989年以降である（戦後1988年までCPI家賃が下落したことはない）。そこでまず、起こりうる最悪の状況を想定するために、大都市・中都市・小都市の別に、1989年から2015年の期間において家賃が下落した年のみを抽出し、下落率の平均と標準偏差を求め、平均+1標準偏差（85パーセンタイル）、同2標準偏差（95パーセンタイル）、同3標準偏差（99.9パーセンタイル）という3つの下落率の想定を求めた（図表27・図表29）。

図表27



b. かせるストック（定額型）最低保証家賃の事前査定

- JTIでは2017年3月までに、全国約12万箇所の郵便番号別に、かせるストック（定額型）の最低保証家賃の事前査定を実施済みである。実際の査定は個別の地点や住宅の態様により実施する必要があるが、事前査定では、全地域を保守的に7万円・5万円・3万円・査定不可・前4者の混在という4つのカテゴリーに分けて査定を実施した。超長期ローンを50年とすると、この事前査定額で保証することのできる残価は図表28のとおりである。
- 7万円の査定地域はほぼ大都市圏と重なっているが、この地域の典型的な転貸家賃は12万円～15万円程度である。同様に、7万円の査定地域はほぼ中都市圏と重なっているが、この地域の典型的な転貸家賃は8万円～11万円程度である。5万円の査定地域はほぼ小都市圏と重なっているが、この地域の典型的な転貸家賃は5万円～7万円程度である。

図表28 保証可能な残価（20年後・25年後、住宅ローンの金利別）

(単位：万円)

最低保証家賃	20年後				25年後			
	1.50%	2%	2.50%	3%	1.50%	2%	2.50%	3%
7	2,028	1,894	1,772	1,660	1,750	1,652	1,560	1,476
5	1,449	1,353	1,265	1,186	1,250	1,180	1,115	1,054
3	869	812	759	712	750	708	669	633

c. 50年連続下落を想定した場合の事前査定のストレステスト

- そこで、現時点の想定転貸家賃から管理費の5%を控除した金額について、上記で求めた下落率が50年間続くと仮定した場合に、いくらまで下落するかを求めて、事前査定額にかかるストレステストを実施した（図表29）。

図表 29 50年連続下落を想定した場合の事前査定のストレステスト

家賃下落率（1989年～2015年）

	最大下げ幅	下げ率の平均	同左標準偏差
全国	-0.50000%	-0.31250%	0.33727%
人口5万以上市	-0.50000%	-0.31176%	0.33519%
大都市	-0.60000%	-0.30667%	0.34254%
中都市	-0.50000%	-0.33125%	0.35444%
小都市	-0.80000%	-0.45882%	0.50293%

出所：総務省消費者物価統計（持家の帰属家賃を除く家賃）

上記下落率が50年間続いた場合の家賃水準

管理費控除後家賃 × (1-下落率)⁵⁰

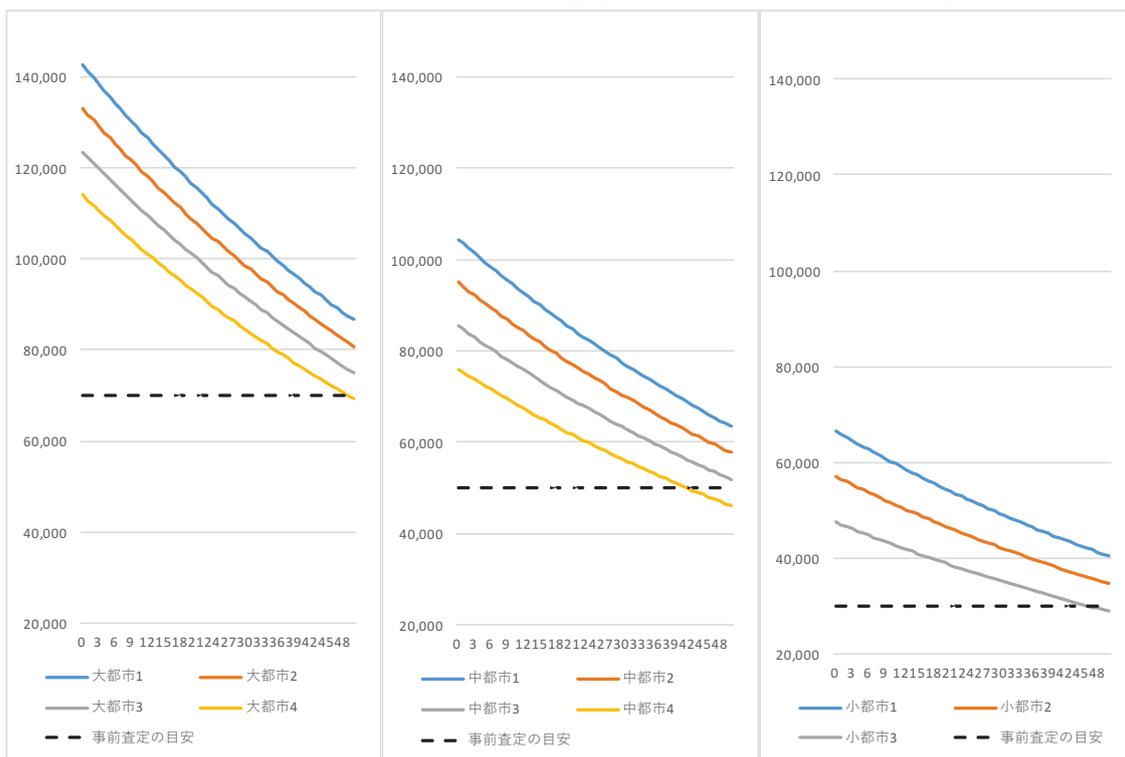
大都市		下落率				事前査定金額の目安
		平均	σ	2σ	3σ	
転貸家賃	管理費控除後	-0.306667%	-0.649206%	-0.991746%	-1.334285%	7万円
150,000	142,500	122,214	102,892	86,574	72,799	
140,000	133,000	114,066	96,033	80,802	67,946	
130,000	123,500	105,919	89,173	75,030	63,093	
120,000	114,000	97,771	82,314	69,259	58,240	
中都市		下落率				事前査定金額の目安
		平均	σ	2σ	3σ	
転貸家賃	管理費控除後	-0.331250%	-0.685686%	-1.040122%	-1.394559%	5万円
110,000	104,500	88,525	74,081	61,955	51,780	
100,000	95,000	80,477	67,347	56,322	47,073	
90,000	85,500	72,430	60,612	50,690	42,365	
80,000	76,000	64,382	53,877	45,058	37,658	
小都市		下落率				事前査定金額の目安
		平均	σ	2σ	3σ	
転貸家賃	管理費控除後	-0.458824%	-0.961756%	-1.464689%	-1.967621%	3万円
70,000	66,500	52,840	41,017	31,799	24,621	
60,000	57,000	45,291	35,158	27,256	21,103	
50,000	47,500	37,743	29,298	22,714	17,586	

過去に家賃が下落した年の下落率の平均+2 σ （95パーセンタイル）によるストレステスト

大都市：50年連続0.99%下落

中都市：50年連続1.04%下落

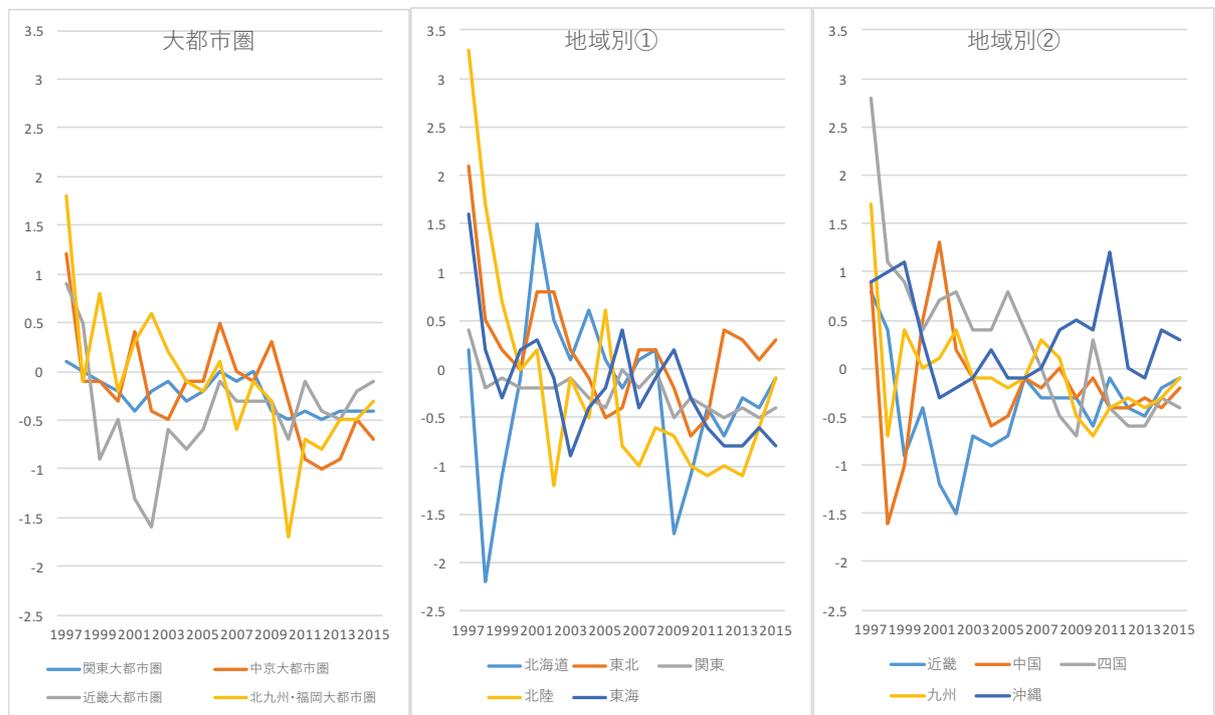
小都市：50年連続1.46%下落



d. 考察

- 高水準の下落率が50年間継続するという想定はかなり厳しいものだが、それでも現状の事前査定は保守的ということができる。
- ただし、2000年から2015年については一貫して家賃の下落が継続しており、物件の経年劣化による家賃下落も想定されることから、当面、管理費控除後の転貸家賃（JTIのマイホーム借上げ制度の募集家賃査定における下限家賃の95%）の50%程度（市場実勢の4割程度）を目安として最低保証家賃の査定を行うことには相応の合理性があると考えられる。
- 一方、CPI統計の対象となる貸家はアパートや賃貸マンションがほとんどであり、戸建住宅に比べると空室率もきわめて高く、市場が弱含みである。これに対し、かせるストック（定額型）の対象住宅は、新築一戸建て、分譲マンションが中心であることから、上記下落率の想定はかなり堅めなものになっている可能性が高い。
- なお、地域をより細かくみれば、リスク分散がなされないため振幅は大きくなる一方で、家賃が上昇している時期や地域もある（図表30）。このため、査定実務においては、地域別・県庁所在地別の個別データの動きも参照し、特に下落傾向が顕著な地域や、平均値が他地域並でも振幅の激しい地域については慎重な査定を実施する必要がある。

図表30 地域別年間家賃騰落率の推移



- いずれにせよ、かせるストック（定額型）の発行にあたっては、より詳細な地域、分譲地単位、個別物件単位の査定を行うことになる（添付資料1-24参照）。一般に、認定長期優良住宅の認定を受けた家族世帯向け住宅が建築される地域は通勤・通学が可能な経済圏にあることが大半であることから、地域平均に比べると家賃水準が高くなることも多い。一方、そうした住宅であっても、一般的な水準

より狭小（戸建物件では100㎡未満を目安とする）の場合は、家賃水準が低めになることが多い。

- さらに、賃貸価値を維持するには、修繕計画に従い一定の補修を継続的に行うことが欠かせない。このため、かせるストック（定額型）では、当初保証期間10年経過後は、5年ごとの定期点検とこれに基づきJTIが必要と認めた補修を実施することを最低家賃保証の条件としている。

かせるストック（定額型）関連条項

前提条件

移住・住みかえ支援適合住宅（家賃定額保証型）について「マイホーム借上げ制度」を利用するには以下の条件を満たしていることが必要です（以下関連部分のみ）。

2. 証明書記載のメンテナンスプランにしたがって定期診断を受診し、その結果をJTIに報告すること。証明書に特定のサービスの記載がない場合には、築後10年目ならびにその後5年毎に建築物の定期診断を受診し、事業者経由で、もしくは直接、診断結果をJTIに報告すること。

3. 定期診断の結果に基づきJTIが賃貸のために補修が必要と判断した場合は、借上げ発効までに当該補修を完了すること。

その他

DIY長期リースによらない場合で、本証明書の日付から20年目以降に開始する転貸を実施するにあたっては、上記定期診断結果から必要と判断される最低限の補修に加えて、設備・内装の経年劣化・老朽化に伴う補修・再投資をお願いすることがあります。

JTI所定の要件を満たす場合には、制度利用者が実施すべき補修・再投資をJTIが代わって実施して費用を転貸家賃から回収するおまかせ借上げを利用することができます。詳細はJTIに照会ください。

- 以上総合すれば、最低保証家賃の決定にあたっては、管理費控除後の転貸家賃（JTIのマイホーム借上げ制度の募集家賃査定における下限家賃の95%）の50%程度（市場実勢の4割程度）を目安とした事前査定値を出発点として、それぞれの物件の個別事情を斟酌して、上方・下方修正を行うこととすれば、将来にわたり管理費後転貸家賃が最低保証家賃を下回ることになるリスクをほぼ回避でき、この結果、最低家賃保証について、制度利用者から発行事務手数料に加えて保証料に該当するものを徴求する必要はないものと考えられる。

2. 借上げ開始後の空き家・空き室リスク

- かせるストック（定額型）制度による借上げについては、転勤・海外赴任等一時的な借上げとなる場合を除き、現行マイホーム借上げ制度のように3年の定期借家契約で転貸運用するのではなく、10年以上のDIY型長期リースで運用することとした。

かせるストック（定額型）関連条項

借上げ申請の方法

退去予定日の6か月前までにJTIに借上げ申請書を提出してください。

借上げ契約の発効

JTIが借上げ申請書を受領後、所定の補修等が完了し建物がJTIに引き渡された時点で、マイホーム借上げ制度約款に基づく借上げ契約が発効します。

借上げ期間

JTIによる借上げは、原則として10年以上、50年から築年数を減じた期間以内の定期借家契約によるものとし、JTIは借上げた住宅を次項に定めるDIY長期リースにより転貸運用します。た

だし、転勤等に伴う一時借上げその他JTIが相当と認める事情がある場合はこのかぎりでありません（申請時にご相談ください）。また、契約期間経過後は、新たに申請して一般のマイホーム借上げ制度を利用することができます。

DIY型長期リースによる転貸

転貸契約は、期間10年以上の定期借家契約とし、予め合意した範囲の設備・内装について入居者がJTIの承認を得てリフォームを実施することを認めるDIY型長期リースによることを原則とします。ただし、JTIの判断で異なる条件によることを妨げないものとします。

原状回復義務

借上げ契約の終了に際し、JTIは経年劣化を超える毀損部分についてのみ原状回復義務を負います。また、DIY型長期リース契約にもとづいて転借人の行ったリフォームについても原状回復義務を負担せず、現状有姿で返還いたします。

DIY型長期リース概要

制度利用者	空き家もしくは空き家化が予定される住宅を保有する者 相続した住宅等、自己居住でない居住用住宅を保有する者
年齢制限	本制度については課さない。
借上げ期間	10年以上の期間の定期借家契約とする。 10年経過後は終身もしくは期間指定型の通常制度で新規契約をすることができる。
転貸借の特例	転貸借は借上げ期間を超えない期間の DIY型長期リース とする。 転借人が中途退去した場合にはJTIの判断で3年等の定期借家契約で運用する。
建物診断の特例	JTIにおいて、必ず耐震診断を含む建物診断を実施する。
おまかせ借上げ特例	制度利用者が希望する場合は、JTIにおいて、耐震基準値を原則として1まで引き上げる耐震改修工事ならびにJTIが必要と認める劣化補強工事を実施する。 工事内容については制度利用者の承認を得る。 工事金額は500万円を超えないものとする。 改修費は家賃差額で回収する。
DIY改修特約	制度利用者は入居者が自ら内装・設備の改修を実施することをあらかじめ承諾するものとする。この場合、JTIはあらかじめ一定のプランを提示の上、実施可能な回収について制度利用者から事前承諾を得ることとし、その範囲内ではJTIの判断で改修を許可するものとする。
借上げ家賃	入居の有無にかかわらず、定額保証家賃を支払う。 おまかせ借上げ特例を利用しない場合は、定額保証家賃の設定において増額査定等のかたちで考慮する。
制度利用者からの中途解約	当初借上げ期間中は中途解約は認められない。
造作買取請求権	期限においてJTIは耐震改修にかかる造作買取請求権を有しない。 ただし、制度利用者が、10年以内に制度利用者の事情で借上げを終了させる場合には、JTIがあらかじめ定めた残存価格表（借入れ元本残高に一致）により改修費を清算せねばならない。
原状回復義務	JTIは経年劣化を超える部分についてのみ原状回復義務を負う。また、DIY型長期リース契約にもとづいて転借人の行ったリフォームについても原状回復義務を負担せず、現状有姿で返還する。

- この結果、借上げ開始後の空き家・空き室リスクは一般のマイホーム借上げに比べてかなり縮減する。
- 一般のマイホーム借上げ制度では、転貸借の再募集のつど、募集査定額の下限値の85%を目安に空室時保証家賃を定める方式を採用している。これに対して、長期運用を原則とするかせるストック（定額型）については、証明書記載の最低保証金額を支払うこととしている。この場合、一般的には後者は前者をかなり下回ることから、結果的にリスクがより少ない運営が可能となっている。

かせるストック（定額型）関連条項

借上げ家賃

借上げ家賃は、借上げ契約発効日の6か月を経過した日または最初の転貸契約に基づいて転借人が入居した日のいずれか早い日から、(あ)表記最低保証額または(い)実際の転貸家賃からJTI所定の空き家空き室積立金ならびに管理費を控除した金額のいずれか大きい金額をお支払いします。

II. 最低保証家賃とローン返済額の差額について

- マイホームリースや残価保証型住宅ローンについて、中長期ローンが残存している間は、最低保証家賃がローン返済額を下回る状態となる。
- そこで、プロトタイプ的なマイホームリースにおいて、セールリースバック期間中にユーザーの支払うリース料と保有主体（実質的にはバックアップ借上げを行うJTI）がローン等の返済として支払う金額の間に5%程度の差額を設けて責任準備としておけば、ユーザーが中途解約して退去したり、リース料を支払い返済困難となってリース契約が終了した場合であっても、保有主体（同上）がこれを第三者に通常のマイホーム借上げと同様の条件で転貸運用することによってローン等の返済金を賄えるかどうかをモンテカルロシミュレーションによって検証した。

1. リスクの構造

a. 再運用リスク

- もともと、以前からスケルトンインフィル住宅や認定長期優良住宅にかかる住宅ファイナンスの可能性として長期定期借家制度を活用したマイホームリースに似たアイデアが存在していた。しかし、リース料滞納による解約や、借主の任意中途解約の場合に物件を遅滞なく再賃貸して収益を確保する仕組みがないために、安定的な制度設計が困難であった。逆に、この再運用リスクを適切に処理することができるなら、入居者は万が一の場合でも、内装・設備にかかる残存価値を放棄し、退去して物件を明け渡しさえすれば、その後のリース料負担を免れることができるから¹⁴、その限りで「支払困難になっても残債務に追われるリスクのない住宅ファイナンス」を実現することができる。

¹⁴ 通常のフルペイアウト型（リース料の現在価値総額が対象物件の取得価額とほぼ等しいリース）のファイナンスリースの場合、ユーザーは中途解約に際し残存リース料を一括で支払うかこれに相当する解約手数料を支払うことになっている。マイホームリースの場合、

- 民間賃貸市場では、借上げ事業者が複数戸からなる集合住宅を所有者から借り上げて転貸し、空き家・空き室保証を行ういわゆるサブリースが普及している。マイホームリースにおいてこうしたサブリース事業者を介在させることができれば上述のリスクを回避することができる。しかし、1棟単位で空き家・空き室リスクの分散が図れ、管理サービスの提供も効率的に行えるアパートや賃貸マンションと異なり、独立した戸建住宅や分譲マンションを借り上げて空き家・空き室保証をするには全国を対象に広く地理的リスク分散を図る必要があり、効率性も悪い。もともと、JTIがマイホーム借上げ制度を導入した背景には、こうした理由で民間ビジネスとして取り組むことが難しく収益的にも魅力がないという指摘が多かったことによる。同制度の導入後民間事業者が同種のサービスを事業化しようとしなかった理由もそうした点にあると考えられる。
- そこで、JTIが貸主からいったん借り上げた上で借主に転貸することにより、万が一借主が退去した場合にも一定額以上の家賃を支払うことを保証することにより、マイホームリースにかかる中途解約、再運用リスクを吸収した場合のリスクについて検討する。JTIは全国の持ち家を取り扱う事業者のネットワークを有しているので、理論的に問題がなければこれを実際に運営することができる。

b. 家賃変動リスク

- 再運用リスクが主として空き家リスクにかかるものであるのに対し、賃貸市場そのものが変動して十分な家賃が得られないリスクが家賃変動リスクである。家賃変動リスクには、一般的な市場リスクと、特定の地域について雇用の核となっていた大企業が移転する等、需給に不連続的な変動が生じることによるイベントリスクがある。

2. 再運用リスクの分析

- 通常集合住宅の借上げと異なり、長期定期借家の再運用リスクには特殊な考慮が必要である。ここでは、全国に十分に分散された借上げポートフォリオを前提に、次のようなモデルを構築しシミュレーションを実施した。

a. シミュレーションの前提

- ✓ 土地建物の取得価額は以下の3種類とし、それぞれがポートフォリオに占める件数割合はA地域：50%、B地域30%、C地域20%とする。

図表 31 シミュレーションの前提

	土地			建物		
	坪単価	面積(坪)	価格	価格	構造躯体	内装設備
					60%	40%
A地域	150,000	60	9,000,000	35,000,000	21,000,000	14,000,000
B地域	500,000	40	20,000,000	35,000,000	21,000,000	14,000,000
C地域	1,000,000	30	30,000,000	35,000,000	21,000,000	14,000,000

フルペイアウトなのは内装・設備だけなので造作買取請求権を放棄すれば経済効果としては同じことになる。

- ✓ 土地と構造躯体の費用を 50 年借入れ（年利 2%）でリース主体が調達し、残額は入居者が負担するものとする。月返済額は ABC の順に、79,137 円、108,154 円、134,533 円となる。
- ✓ JTI は自らリース主体となるか、リース主体とユーザーの間に介在し、上記家賃額面 100%を空き家の場合にも支払うことを保証するものとする。リース料は家賃差額が 5%となるように決定する。入居者が内装・設備について物件取得総額の 1 割程度の自己負担をした上で、残額を 20 年の借入れで調達すると仮定した場合の各地域における正味負担月額（租税負担・管理費・メンテナンス費用を除く）のイメージは以下の通りである。

図表 32 負担月額のイメージ

	RHC				リース料	入居者					
	借入額	借入金利	借入年数	月返済額		自己資金	借入額	借入金利	借入年数	月返済額	正味月負担
					5%	10%					
A地域	30,000,000	2%	50	79,137	83,302	3,000,000	4,400,000	2%	20	22,259	105,561
B地域	41,000,000	2%	50	108,154	113,846	5,000,000	5,500,000	2%	20	27,824	141,670
C地域	51,000,000	2%	50	134,533	141,614	8,000,000	6,500,000	2%	20	32,882	174,496

- ✓ 長期リース契約にかかるやむを得ない事情による中途解約率は年率 3%、また、リース料の債務不履行により解約となる率は年率 1.5%とする。
 - 【参考】住宅金融支援機構の初期延滞を含む総延滞率は約 1.5%、繰上償還（最終貸倒れ）に至る比率は約 0.3%程度。
- ✓ 長期リース契約が解約された場合には発生時期にかかわらず爾後は 3 年の定期借家契約で再運用するものとし、JTI の過去の実績に基づき、当初入居者決定までに平均 180 日（標準偏差 30 日）を要するものとする。なお、家賃水準はもともと非常に安定していることに加え¹⁵、一般に短期運用のほうが高めの家賃をとることができるので、今回のシミュレーションでは家賃変動リスクは考慮せず、中途解約率を保守的に設定することにした（家賃変動リスクについては次節参照）。
- ✓ 再運用契約の家賃水準は、物件が築浅の優良物件であることから、実際には長期リースより高めの設定が可能と考えられるが、同水準でしか運用できないものとし、家賃差額も本来の 10%ではなく 5%しかとれないものとする。
- ✓ 再運用後は、半年に 12%程度の解約が生じ、再募集には JTI のこれまでの実績値を踏まえ平均 100 日（標準偏差 70 日）かかるものとする。この期間についても、最低保証家賃ではなく、長期リース契約の家賃額面 100%を保証するものとする。

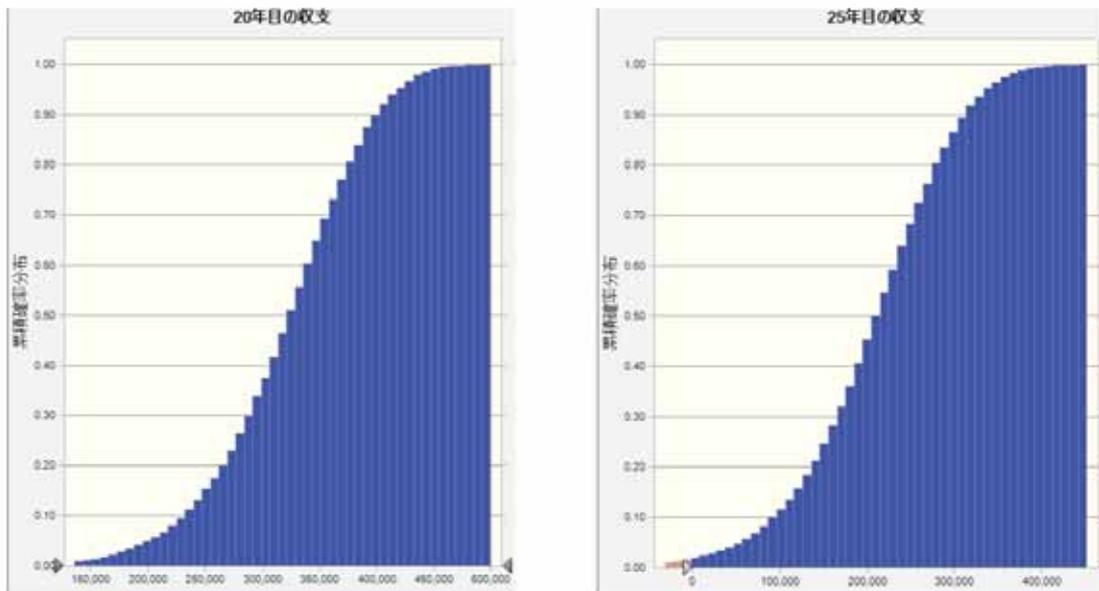
¹⁵ たとえば、総務省統計局「小売物価統計調査」の人口 15 万人以上都市で継続的に観測が可能な 67 箇所にかかる 1991 年から 2011 年の期間における民間家賃（月別）についての変動係数（標準偏差÷平均）は約 4%である。

- 以上の前提に基づき、家賃差額から空き家負担を除いた積立金の20年目ならびに25年目における残高のシミュレーションを実施。シミュレーションにあたっては最も変動が大きいと考えられる と の空き家期間について、その分布を対数正規分布と仮定して1万回程度の試行を行った。

b. シミュレーションの結果

- シミュレーションの結果、20年目の積立金残高はゼロとまらないことがわかった。また、25年目の積立金残高が負値となる確率は1.5%程度である（98.5%パーセンタイルの安全率）ことがわかった（図表33）。いいかえれば、上記前提であれば基本的には国の債務保証基金に手を付けることなく収支相等以上の運営を行うことができる。

図表33 再運用リスク負担のシミュレーション結果

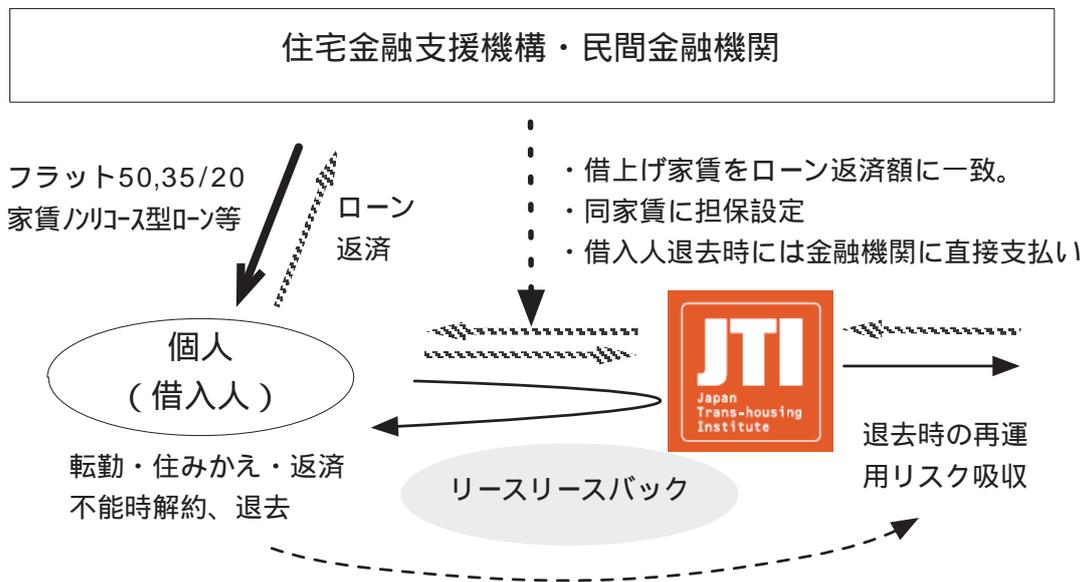


c. 残価保証型ローンにおける貸倒リスクの吸収について

- 残価保証型住宅ローンにあっても、経済的には同様のリスク計算が成り立つ。この場合、JTI になんらかのかたちで債務者から家賃差額に該当する手数料等を収受し、かせるストック（定額型）の最低保証家賃額をローンの返済額に一致させるといった方法をとることになる。具体的には、マイホーム借上げ制度を利用して、JTI に対して購入後すぐに対象住宅を賃貸し、すぐに転借する、リースリースバックスキームが考えられる（図表34）。

図表 34

【リースリースバックによる実質的な返済保証】



- ・ しかし、リースリースバックは債務保証と似た機能を果たすことになるため、JTIが貸金業者とみなされるリスクがある。このため、同様の仕組みを導入する場合は、かなり慎重な対応が必要と考えられる。
- ・ なお、マイホームリースの場合は、保有主体に所有権を移転するセールリースバックの形態をとること、さらに、保有主体からJTIがいったん借り上げてこれをユーザーに転貸する形態をとれば、賃貸借の実体を完全に備えることから、同様のリスクはないと考えてよい。

住宅金融のイノベーション

立命館大学教授、一般社団法人移住・住みかえ支援機構代表理事 大垣尚司

住宅金融におけるイノベーションの欠如

戦後住宅公庫融資が導入されて以来ごく最近まで、住宅ローンにイノベーションといえるようなものはなかったといってよい。顧客価値創造がなければ安さで闘うしかない。実際、低金利環境のもと銀行等の金利引き下げ競争は焦土戦の様相を呈している。

長寿命化と住宅

しかし、住宅金融をめぐる社会環境は激変している。日本人の平均寿命は戦後から約20年延び、現役時代と高齢期の間に20年近いアクティブな第二の人生がある時代になった。新しい人生には新しい住生活が必要だ。地方創生の呼びかけもあり遠郊外や地方に住みかえるシニア層が増えてきた。新たな住みかえ先としてリタイアメントコミュニティの建築促進が謳われている。30代・40代で買うマイホームが「終の住処」とは限らない時代が始まったのである。

こうした中、旧態然たる住宅金融のなかにも少しずつ新しい動きが生じている。

家で家を買う金融

定年以降は年金と貯蓄が家計消費を支える。第二の人生のために住まいを手に入れるといっても、なけなしの金融資産を取り崩すわけにはいかない。しかし、住みかえるならそれまでのマイホームは家計最大の資産となる。平均的な家計資産に占める住宅・土地の割合は5割を超え、金融資産をはるかに上回る。だったら、今の家で次の家を買えば良い。ところが、20年以上住んだ家は売っても二束三文にしかない。

では貸したらどうか。実は一戸建てや分譲マンションの賃貸市場は売買市場や土地価格市場と全く相関しておらず、地域差も時系列でみた変動も驚くほど少ない。

公的借上げ制度の狙い

そこで2006年に、移住・住みかえ支援機構(JTI)という非営利法人が50歳以上の国民から一般住宅を借り上げて終身もしくは長期間家賃保証をする仕組みが導入された。9年間の運用を経て家賃データが蓄積したことから、単なる空き家保証だけでなく、借上げ期間中の最低家賃額も保証できるよう、リスク管理モデルの整備が完了し、利用者負担の範囲内で3シグマ以上の安全性をもって運営できる体制が整った。ブラックスワンリスクに備えるため、政府がさらに5億円の債務保証基金を設定している。この仕組みを使えば家の所有権を手放すことなく、公的保証のついた将来キャッシュフローに転換できる。いわば、住宅が公的年金に変わるわけである。

家賃返済型リバースモーゲージ

反対に、毎月の家賃ではなく一時金が必要な者向けには、保証家賃を見合いにその現在価値を年齢にかかわらず当初に貸し付ける新しい住宅ローンが開発され、取扱い銀行が少しずつ増えている。これを使えば家のキャッシュフローバリューを引当てに住みかえ先の取得資金も調達できる。

負債としての住宅

住みかえが増えてきたといっても、まだまだ主流とは言いがたく、シニア層の大半は、退職後もマイホームに住み続ける。しかし、建築確認制度が想定する標準的な家の寿命は25年～30年である。「賞味期限」を過ぎればそれなりに補修が必要となる。定年後死ぬまでに家にかかる修繕費用は少なめの試算でも累積で平均800万円程度といわれる。家は資産どころか負債なのである。老後に大きな出費を避けるには



ちょうど家が「賞味期限」を迎える定年前後に、ある程度しっかりとしたりリフォームすることが望ましいのだが、60歳を超えてまとまった借入をすることは容易ではない。

さらに、住宅が負債になる、より深刻な事情がある。住宅ローンの長期化である。住宅ローンはもともと標準的な家の寿命に合わせて期間25年だった。それが、景気対策も兼ねて2000年頃に公庫融資の期間が35年となり、民間金融機関も一斉にこれに倣った。35歳で3000万円を金利2%で借りると、25年満期なら60歳で完済だが、35年満期だとまだ約1080万円残り、70歳まで10年間月約10万円の返済が続く。2000年以降に借りた人の大部分はまだ定年を迎えていないが、この問題が持つ逆資産効果はかなりのものとなる可能性がある。今のうちに、定年後の住宅ローンの負担軽減を図る仕組みが必要だ。

日本型Home Ownership Accelerator

こうした問題に応えるには、①退職を機に住み続けたまま上述の家賃返済型リバースモーゲージに既存住宅ローンを借り換え、定年後の返済負担を緩和する、②同時に退職金の一部で期限前弁済して金利負担を抑えるが、根抵当権を活用してその金額までの融資枠を設定しリフォーム資金や生活費等を自由に借りられるようにする、といった商品を開発することが考えられる。

①は住み続けたまま家を担保の借入をする古典的なリバースモーゲージの家賃返済版である。通常のリバースモーゲージは死亡時に売却して返済するが、その頃までに担保住宅の価値はゼロになっているから借入額は土地の価額が上限となり、家は死亡時に手放さねばならない。これに対し、家賃返済型なら、子どもと同居したりシニア向け住宅に引っ越した時点からは政府保証のついた家賃で返済できるから家を手放す必要はない。

②は、専用預金口座に住宅ローンと同水準の高い金利を払うことで事実上期限前弁済したのと同じコスト削減効果をもたらしながら、修繕資金等の積立を可能にする、Home Ownership Acceleratorとよばれる米国の商品を参考にしたものである。

残価設定型住宅ローン

シニア層の住みかえがあたり前になれば、若い層も住みかえを前提とした住宅購入を考える

ようになる。そこで、住みかえ後は家賃で返済することを想定し、月支払額が想定家賃以内となる金額までは住宅機構のフラット50のような超長期住宅ローンで借り入れておき、残りの金額については、定年前後で完済できるように短めの住宅ローンで借り入れる組合せ型商品が登場している。前者の返済額を家賃保証額以内とすることで、ローン残高は必ず定年時点における想定家賃の現在価値（収益還元でみた残存価値）の範囲内に収まる。いわば、残価設定型住宅ローンが可能となるわけである。

このためには、住宅が長寿命であることが必須である。かねてJTIは2008年から認定長期優良住宅やこれに準ずる長寿命住宅について住宅履歴を管理した上で50年間借り上げを保証する証明書を発行してきている（2015年末実績約4万棟）。2014年には、この証明書において家賃の最低額を保証することで事実上の残価保証を行う新制度を導入した。

マイホームリース

残価保証をもう一步すすめればリースになる。実は3年前から、新築の住宅を取得直後からREITないし特別法に基づく保有法人にセールリースバックし、「自宅を賃借」することを可能とするマイホームリースの検討が政府の支援を得て始まっている。ユーザーはリース期間中いつでも残債務を引き受けて家を買戻せる一方、返済が困難になったら家を明け渡すだけでよい。来年度からはこの実証実験に向けた取り組みが始まる。百年住宅に最初のユーザーが25年住んだら、当初のメーカーが次のユーザーの注文を踏まえて設備内装をリニューアルして25年賃貸する。これを4回転させれば百年住宅がフル稼働する。中途解約・退去リスクはJTIが吸収する。被災リスクは住宅保有法人において先進的な手法を用いて効率的に吸収する。これにより、老後に家に縛られない人生が実現すると同時に、住宅事業者は人口減による新築市場の縮小が進むなかで新たな収益機会を見いだすことができる。保有法人のエクイティー持分を上場すればその市場価格は優良戸建・分譲マンションに関する住宅価格インデックスそのものとなる。住宅ローンの証券化から住宅そのものの証券化への展開といってもよいだろう。

今後こうした新しい動きが広がって日本の住宅金融にイノベーションをもたらすことを期待したい。

NOMURA

野村資本市場クォーターリー **Nomura Capital Markets Quarterly**
2016年冬号 第19巻第3号(通巻75号)

発行日 2016年2月1日発行
発行所 株式会社野村資本市場研究所
〒100-8130 東京都千代田区大手町2-2-2 アーバンネット大手町ビル
電話(大代表) (03) 5203-1821
FAX(購読申込み) (03) 5203-1825
<http://www.nicmr.com/>
編集責任者 野村亜紀子
定 価 3,780円(送料込み、税込)
年間購読料金 12,960円(2, 5, 8, 11月:年4回発行、送料込み、税込)
印刷所 株式会社エデュプレス

本誌記事の無断転載・複写を禁じます

Copyright © 2016 by Nomura Institute of Capital Markets Research, All right reserved.



管理番号: 10002033
2015年10月30日

移住・住みかえ支援適合住宅証明書 — 家賃定額保証型 —

下記住宅が一般社団法人移住・住みかえ支援機構(以下「JTI」といいます)が提供するマイホーム借上げ制度その他の制度の利用において、以下の最低保証家賃その他の有利な取扱いを受けるために必要な耐久性・耐震性、施工者による維持管理体制その他の基準要件を満たす借上げ適合住宅であることを証します。

借上げ最低保証家賃 月額 金45,000円以上
(1月に満たない場合は日割りとする)

本証明書の有効期間 自2015年10月16日
至2065年10月16日

適合住宅番号: A0020000012015000003
施工協賛事業者: 住替ハウス株式会社
担当ハウジングライフプランナー: 移住 太郎 (HLP-000001)
長期優良住宅認定者: 桑名市長伊藤 徳宇
長期優良住宅認定番号: H27長期建築桑名市0000号
建物所在地: 三重県 桑名市平川町一丁目7番20号
所有者(申請者): 山本 一郎

本証明書記載の所有者または裏面記載の承継人(JTIの承認印のあるものにかぎります)が、本証明書の有効期間中に、マイホーム借上げ制度の利用を申請したときは、申請者の年齢にかかわらず、裏面記載の要件ならびにJTIの定める借上げ約款に定める条件が満たされていることを条件に、「マイホーム借上げ契約(かせるストック[定額型]用)」が成立し、一定期間経過後から転借人の有無にかかわらず上記最低保証額またはそれ以上の借上げ家賃が支払われます。

一般社団法人
移住・住みかえ支援機構
代表理事 大垣尚輔



発行番号: 0000021309

移住・住みかえ支援適合住宅(家賃定額保証型)の「マイホーム借上げ制度」利用に関する注意事項

前提条件 移住・住みかえ支援適合住宅(家賃定額保証型)について「マイホーム借上げ制度」を利用するには以下の条件を満たしていることが必要です。

- 1) 証明書発行時にハウジングライフ(住生活)プランナーの資格を有する者からJTI所定の制度説明を受けること。
- 2) 証明書記載のメンテナンスプランにしたがって定期診断を受診し、その結果をJTIに報告すること。証明書に特定のサービスの記載がない場合には、築後10年目ならびにその後5年毎に建物の定期診断を受診し、事業者経由で、もしくは直接、診断結果をJTIに報告すること。
- 3) 定期診断の結果に基づきJTIが賃貸のために補修が必要と判断した場合は、借上げ発効までに当該補修を完了すること。
- 4) 制度利用申込時には改めてハウジングライフ(住生活)プランナーによるカウンセリング、ならびにその時点における借上げ約款の内容にかかわる説明を受けること。

借上げ申請の方法 退去予定日の6か月前までにJTIに借上げ申請書を提出してください。

借上げ契約の発効 JTIが借上げ申請書を受領後、所定の補修等が完了し建物がJTIに引き渡された時点で、マイホーム借上げ制度約款に基づく借上げ契約が発効します。

借上げ期間 JTIによる借上げは、原則として10年以上、50年から築年数を減じた期間以内の定期借家契約によるものとし、JTIは借上げた住宅を次項に定めるDIY長期リースにより転貸運用します。ただし、転勤等に伴う一時借上げその他JTIが相当と認める事情がある場合はこのかぎりではありません(申請時にご相談ください)。また、契約期間経過後は、新たに申請して一般のマイホーム借上げ制度を利用することができます。

DIY長期リースによる転貸 転貸契約は、期間10年以上の定期借家契約とし、予め合意した範囲の設備・内装において入居

者がJTIの承認を得てリフォームを実施することを認めるDIY長期リースによることを原則とします。ただし、JTIの判断で異なる条件によることを妨げないものとします。なお、DIY長期リースによらない場合で、本証明書の日付から20年目以降に開始する転貸を実施するにあたっては、上記定期診断結果から必要と判断される最低限の補修に加えて、設備・内装の経年劣化・老朽化に伴う補修・再投資をお願いすることがあります。

JTIによる補修・再投資の実施 JTI所定の要件を満たす場合には、制度利用者が実施すべき補修・再投資をJTIが代わって実施して費用を転貸家賃から回収するおまかせ借上げを利用することができます。詳細はJTIに照会ください。

借上げ家賃 借上げ家賃は、①借上げ契約発効日の6か月を経過した日または②最初の転貸契約に基づいて転借人が入居した日のいずれか早い日から、(a)表記最低保証額または(b)実際の転貸家賃からJTI所定の空き室空き室償立金ならびに管理費を控除した金額のいずれか大きい金額をお支払いします。

原状回復義務 借上げ契約の終了に際し、JTIは経年劣化を超える毀損部分についてのみ原状回復義務を負います。また、制度利用者の承認を得てJTIまたは転借人が修繕・再投資を実施したときは現状有姿で返還いたします。

本証明書に基づく地位の承継 対象住宅を売却するときはこの証明書に基づいてマイホーム借上げ制度を利用する権利を新所有者に原則として同一条件で移転することができます。この場合、半年未満期間に署名捺印の上JTIに提出し、新所有者名の証明書の再発行を申請してください。

マイホーム借上げ制度約款 以上のほか、借上げについては借上げ時点においてJTIが定めるマイホーム借上げ制度約款が適用されます。

以下の者に適合住宅所有者の地位を承継させます。

住所

署名

印

被裏書人

殿

機構承認欄

機構承認がない場合適合住宅の取り扱いを受けられませんので必ず本証明書を機構に送付して承認印を受けてください。



「スマ・エコタウン陽だまりの丘」は、 JTI(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)が 定額最低賃料を保証します。

引き渡しから
最長
50年

■定額最低保証賃料とは？

JTI(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)の「マイホーム借上げ制度」は、空室時の家賃を保証しています。しかし、数年ごとに賃貸市場の変動や住宅の経年劣化に合わせて家賃は見直されるため、物件によっては当初より下がる場合も…。「スマ・エコタウン陽だまりの丘」の住まいなら、JTIが契約時に設定する**定額最低保証賃料を下回ることはありません！**

※制度の詳細はJTIの定める約款によります。

ダイワハウスの
スマ・エコタウンで
初の保証です!
(平成27年8月現在)



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)—

将来もしも貸し出す時、
空室でも
家賃相場が下がっても
この金額より下がらないのね



定額最低保証賃料45,000円

■たとえば

「スマ・エコタウン陽だまりの丘」に
30年住んだ後、20年貸した場合の賃料は？

[賃料の相場]
一般的に
築年数が経つほど
下がります。



30年目 定年をきっかけに住みかえ

マイホームを貸すことに!

家賃収入を得て新しい家で暮らす!

50年以降は
JTIに終身借上げてもらう!

解約して子どもに相続する!



- | | | |
|---|--|---|
| <p>ギモン1</p> <p>Q 50年経ったら保証は終了するの？</p> <p>A 最長50年[※]までは最低賃料が保証されますが、もちろん、その後も終身にわたって、JTIが算出した家賃収入が得られます。
※引き渡し時から、保証が開始されます。</p> | <p>ギモン2</p> <p>Q 最低保証金額分しか、もらえないの？</p> <p>A 実際の賃料は、周辺相場を元に査定しますので、定額最低保証賃料より上回ることも期待できます。</p> | <p>ギモン3</p> <p>Q 実際の査定賃料が45,000円より低かったら？</p> <p>A 万が一、下回っても、JTIが差額を負担し、45,000円をお支払いしますのでご安心ください。</p> |
|---|--|---|



大和ハウス工業株式会社 桑名支店
三重県桑名市星見ヶ丘8丁目602番地1 〒511-0912 Tel 0594-32-3250
建設業許可番号・国土交通大臣許可(特-22)第5279号
宅地建物取引業者免許番号・国土交通大臣(14)第245号
(公社)三重県宅地建物取引業協会会員 / 東海不動産公正取引協議会加盟
www.daiwahouse.co.jp
We Build ECO | 森林育成紙TM使用

お問い合わせはお近くのダイワハウスへ
桑名支店 リビングサロン
☎ 0120-0594-55
営業時間：10:00AM～6:00PM / 火・水曜日定休
三重県桑名市星見ヶ丘8丁目602番地1 〒511-0912

【スマ・エコタウン陽だまりの丘概要】 ●開発面積(総面積) / 16,712.92㎡ ●総区画数 / 66区画 ●用途地域 / 第一種中高層住居専用地域 ●都市計画区域 / 市街化区域 ●地目 / 宅地 ●建ぺい率 / 60% ●容積率 / 200% ●所在地 / 三重県桑名市陽だまりの丘4丁目2201番他 ●交通 / 近鉄名古屋線「桑名」駅から三重交通バス約25分乗車「陽だまりの丘中央」バス停下車、徒歩5分 ●道路幅員 / 6.0m(アスファルト舗装、一部インターロッキング舗装予定) ●私道負担 / なし ●設備 / 電気:中部電力、ガス:東邦ガス、水道:市営水道、下水:公共下水道 ●その他費用 / 自治会費(月額) 500円/戸 ●開発許可番号 / 建開第14260014号 ●工事完了 / 平成27年3月完成済 ●手付金等の保全措置 / 西日本住宅産業信用保証株式会社 ●売主 / 大和ハウス工業株式会社 ●広告制作年月日 / 平成27年8月31日

【第1期1次~2次分譲住宅概要】 ●今回販売戸数 / 12戸 ●敷地面積 / 173.04㎡(4-7号地)~195.65㎡(3-11号地) ●建物面積 / 105.25㎡(5-2号地)~119.08㎡(4-11号地) ●販売価格(税込) / 3,880万円(3-9号地)~4,380万円(4-12号地) ●最多販売価格帯 / 3,900万円台(5戸) ●建物構造 / 軽量鉄骨造2階建(11戸)、木造軸組工法2階建(1戸) ●建築確認番号 / 第H26確認建築C1東海M00431号(平成27年3月27日)他 ●完成年月 / 平成27年8月完成済(12戸) ●入居予定 / 即入居可(12戸) ●取引条件有効期限 / 平成27年8月31日

【第1期1次~2次建築条件付宅地物件概要】 ●今回販売区画数 / 7区画 ●敷地面積 / 166.65㎡(4-17号地)~189.42㎡(3-12号地) ●販売価格 / 1,173万円(4-6号地)~1,598万円(3-12号地) ●取引条件有効期限 / 平成27年8月31日

予告広告

本広告を行い、取引を開始するまでは契約又は予約の申込には一切応じられません。また、申込の順位の確保に関する措置は講じられません。
モデルハウス販売開始予定時期:平成28年8月上旬

【モデルハウス(分譲住宅)概要】 ●今回販売戸数 / 2戸 ●敷地面積 / 178.50㎡(2-7号地)・178.58㎡(5-1号地) ●建物面積 / 118.42㎡(5-1号地)・120.37㎡(2-7号地) ●販売価格(税込) / 未定 ●建物構造 / 軽量鉄骨造2階建(1戸)、木造2階建(1戸) ●建築確認番号 / 第H26確認建築C1東海M00471号(平成27年3月27日)他 ●完成年月 / 平成27年7月中旬完成予定(2戸) ●入居予定 / 平成28年8月上旬予定(2戸) ※当物件は平成27年7月よりモデルハウスとして使用しています。 ●取引条件有効期限 / 平成27年8月31日

●(1) 当分譲地は、桑名市の「先進的都市型スマート住宅供給事業」の対象事業のため、当社指定の太陽光発電、給湯設備(エコキュートまたはエネファーム)、蓄電池、HEMS、電気自動車充電コンセント、4地域用建物断熱仕様、雨水タンクおよびハイブリッド排熱システムを採用する必要があります。(2) 各戸のエネルギー使用状況について、5年間はデータを取得させていただきます。そのうち、当初1年間は桑名市へのデータ提供義務があり、インターネットへの常時接続が必要になります。インターネットは西日本電信電話株式会社のフレッツ光に加入するものとし、別途所定の費用がかかります。(月額利用料は税込6,339円※インターネットの利用にかかるプランの一例です)(居住開始からの3ヶ月間は無料)(3) (株)U-NEXTの映像配信サービスに加入いただけます。(居住開始から2年間の利用料は無料です。以降の加入は任意で税込価格2,149円/月)(4) 街づくりガイドラインがあり、遵守していただく必要があります。(5) 区分所有法に基づき全住宅所有者で管理組合を結成していただきます。街かど太陽光発電所やLED街路灯などの団地内共有施設について66分の1を各戸の持ち分とし、管理規約に基づいて管理します。(6) 当分譲地は、一部電線類地中化のために、3-7、3-8、3-9、3-10、3-11、4-12、4-13、4-14、4-17、4-18号地の敷地の一部に地役権を設定し、電力線、通信線等を敷設します。

【建築条件付宅地分譲とは】この土地は、土地売買契約締結後3ヶ月以内に、当社と住宅の建築請負契約を締結していただくことを条件として販売致します。この期間内に住宅を建築しないことが確定したとき、または住宅の請負契約が成立しなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した金銭は全額無利息で返却致します。建物には上記(1)の設備を搭載していただくことが条件となります。詳細については、係員にお尋ねください。

【ダブルフラット】のご案内

2015年9月1日現在

誕生!! 【ダブルフラット】

例えば、こんな方におすすめです！

- ・定年後は毎月の返済額を減らしたい！
- ・将来的に子供の学費が多くなる時期の毎月の返済額を減らしたい！

【ダブルフラット】とは、将来の返済負担を軽減することを主な目的として、【フラット35】を2つ組み合わせてご利用いただくものです。

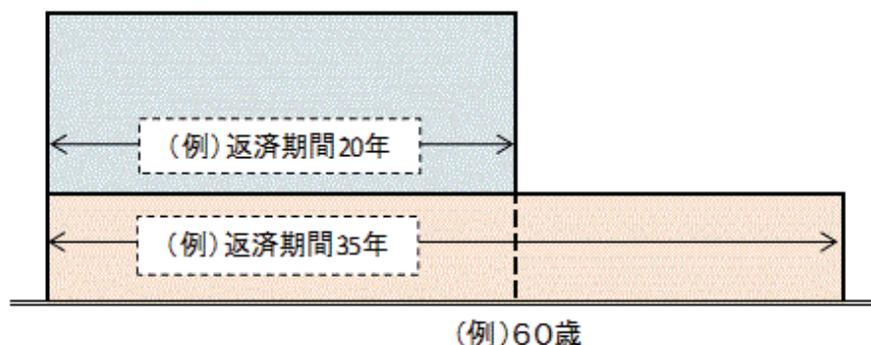
なお、【ダブルフラット】については、次の組合せにより融資の利用が可能です。

1. 【フラット20】* + 【フラット35】
2. 【フラット35】 + 【フラット35】
3. 【フラット20】* + 【フラット20】*

*【フラット20】とは、【フラット35】のうち、15年以上20年以下のお借入期間を選択していただく場合をいいます。【フラット20】の最頻金利(取扱金融機関が提供する最も多い金利)は、お借入期間が21年以上35年以下の【フラット35】の最頻金利よりも低くなっています。20年以下のお借入期間を選択された場合、原則として、ご返済の途中でお借入期間を21年以上に変更することはできません。

(注) お借入期間が15年(ただし、お申込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年)より短くなる場合は、お借入れの対象となりません。

【ダブルフラット】イメージ図



【ダブルフラット】のメリット

<メリット>

【フラット35】を2つ組み合わせて利用することにより、返済期間後期の毎月の住宅ローンの返済額を減らすことが可能です。

ご注意

【ダブルフラット】をご利用いただく場合、それぞれのお借入れに対して、金銭消費貸借契約、抵当権設定等の手続が必要となり、融資手数料、金銭消費貸借契約書の印紙税、抵当権設定のための費用等が、1つのお借入れの場合と比べて多くかかります。

ご利用にあたっては、【ダブルフラット】商品概要をご覧ください。

<事例>

現在40歳。60歳で定年を迎える予定です。
定年までになるべく住宅ローンの残高を減らしたい！

<ご提案>

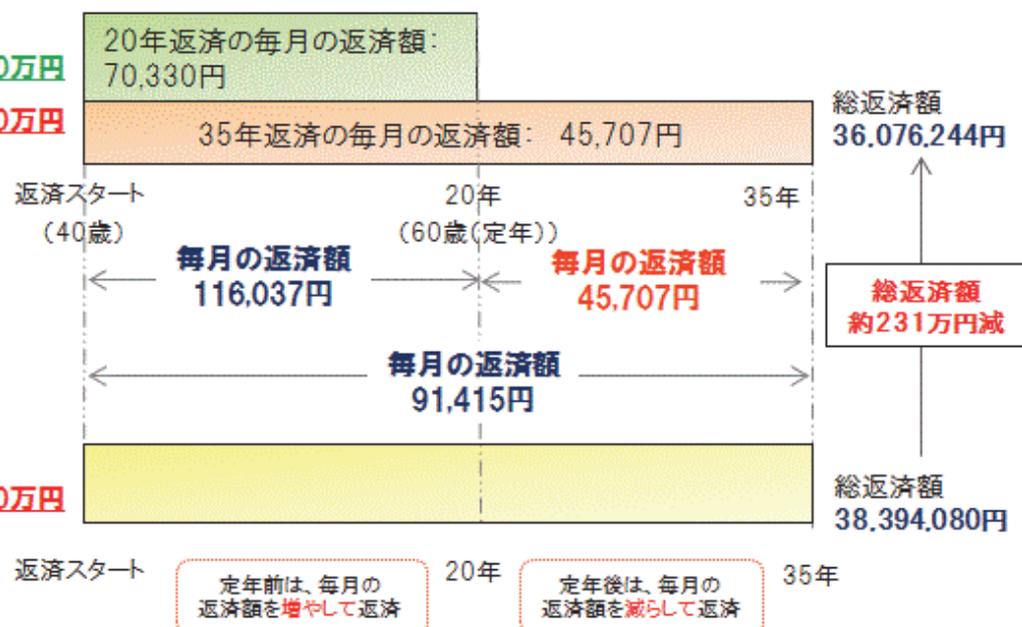
【ダブルフラット】で「定年を迎えるまでの20年返済」と「35年返済」を組み合わせることにより、定年時の住宅ローンの残高を減らすことができ、また定年時以降の毎月の返済額を大きく減らすことが可能です。
さらに、金利の低い【フラット20】を組み合わせることで、総返済額も減らすことが可能です。

【ダブルフラット】の場合

【フラット20】 20年返済:1,500万円

+

【フラット35】 35年返済:1,500万円



<試算条件>

借入額 3,000万円(融資率9割以下)、元利均等返済、ボーナス返済なし、平成27年3月において、融資率が9割以下の場で取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35】の金利で試算(返済期間20年以下:年1.20%、返済期間21年以上35年以下:年1.47%)

【ダブルフラット】

お申込先

- ・ 2 つのお借入れともに同一の取扱金融機関に申込みしていただきます。
- ※【フラット35】の取扱金融機関であっても【ダブルフラット】を取扱っていない金融機関もございます。
【ダブルフラット】の取扱金融機関はこちら
[【ダブルフラット】取扱金融機関一覧 PDF](#) [2ページ：75KB]

お申込み
いただける方

- ・ 2 つのお借入れのお申込者は同一となります。また、主債務者と連帯債務者を 入れ替えることはできません。
- ・ お申込時の年齢が満70歳未満の方（親子リレー返済を利用される場合は、満70歳以上の方もお申込みいただけます。）
- ・ 日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方
- ・ 年収に占めるすべてのお借入れ（【フラット35】を含みます。）の年間合計
- ・ 返済額の割合（＝総返済負担率）が、次の基準を満たしている方（収入を合算できる場合もあります。）

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

- ※ すべてのお借入れとは、【フラット35】のほか、【フラット35】以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン（クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます。）等のお借入れをいいます（収入合算者の分を含みます。）。
- ・ お借入れの対象となる住宅及びその敷地を共有する場合は、お申込みご本人が共有持分を持つこと等の要件があります。
（注1）年収については、原則として、お申込年度の前年（平成27年度においては平成26年1月～12月）の収入を証する公的証明書に記載された金額となります。
なお、公的証明書に記載された金額とは、次のとおりです。

 - 給与収入のみの方は、給与収入金額
 - 以外の方は、所得金額
（事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得及び給与所得のそれぞれの所得金額の合計額）
- （注2）お申込みされる方は、連帯債務者になる方を含めて2名までとする必要があります。
- （注3）住宅に設置する太陽光発電設備から得られる売電収入額を年間収入額に加算できる場合があります。詳しい要件は[太陽光発電の売電収入について](#)をご覧ください。

[親子リレー返済とは何ですか。：よくある質問](#)

[外国人でも申込みできますか。：よくある質問](#)

[収入を合算して申込みできますか。またその場合に条件はありますか。：よくある質問](#)

- ・ お申込みご本人またはご親族がお住まいになるための新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金

<p>資金使途</p>	<p>※お借り換えも対象となります。</p> <p>親族居住用住宅のお申込みについてはこちら</p> <p>セカンドハウスのお申込みについてはこちら</p> <p>借換融資のお申込みについてはこちら</p>
<p>お借入れの対象となる住宅</p>	<p>【新築住宅・中古住宅共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合している住宅 ・住宅の床面積が、以下の住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合：70㎡以上 ・共同建ての住宅（マンションなど）の場合：30㎡以上 <p>※店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗、事務所等）の床面積以上であることが必要です。</p> <p>・敷地面積の要件はありません。</p> <p>一戸建て、連続建て、重ね建て、共同建ての住宅とは、それぞれどのような住宅ですか。：よくある質問</p> <p>一戸建て住宅の場合、住宅の床面積とは、どの面積をいうのですか。：よくある質問</p> <p>マンションの場合、住宅の床面積とは、どの面積をいうのですか。：よくある質問</p> <p>【新築住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設費（建設に併せて取得した土地の購入費を含めることができます。）または購入価額が1億円以下（消費税を含みます。） ・お申込み時点において竣工から2年以内の住宅で人が住んだことのない住宅 <p>【中古住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・購入価額が1億円以下(消費税を含みます。) ・お申込み時点において、竣工から2年を超えている住宅または既に人が住んだことのある住宅 <p>(注) 建築確認日が昭和56年5月31日(建築確認日が確認できない場合にあっては、新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年3月31日)以前の場合、機構の定める耐震評価基準等に適合していることを確認する必要があります。</p> <p>土地の購入資金も融資対象になりますか。：よくある質問</p> <p>耐震評価基準の概要：中古住宅の技術基準</p>
<p>お借入額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2つのお借入れの合計額は、200万円以上8,000万円以下で、かつ、住宅の建設費または購入価額（非住宅部分に関するものを除く。）以内となります。 <p>※1つのお借入額の下限は100万円です。2つのお借入額は異なっていてもかまいません。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・15年（ただし、お申込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年）以上で、かつ、次の1または2のいずれか短い年数（1年単位）が上限となります。 <p>1. 「80歳」 - 「お申込時の年齢(1歳未満切上げ)」</p> <ul style="list-style-type: none"> ※年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申込みご本人と収入合算者のうちいずれか、年齢の高い方を基準とします。 ※親子リレー返済を利用される場合は、後継者の方が収入合算者となるかどうかにか

お借入期間	<p>かわらず、後継者の方の年齢を基準とします。</p> <p>2 . 3 5 年</p> <p>(注) お借入期間が1 5 年(ただし、お申込みご本人または連帯債務者の年齢が満6 0 歳以上の場合は1 0 年)より短くなる場合は、お借入れの対象となりません。</p> <p>(注) 2 0 年以下のお借入期間を選択された場合、原則としてご返済の途中でお借入期間を2 1 年以上に変更することはできません。</p>
お借入金利	<p>・ 2 つのお借入れの合計額が融資率9 割を超える場合は、2 つのお借入れについて、それぞれ融資率9 割超の金利が適用となります。</p> <p>※融資率とは建築費・購入価額に対して、フラット3 5 のお借入額の占める割合をいいます。</p> <p>※お借入期間(2 0 年以下・2 1 年以上)、融資率(9 割以下・9 割超)に応じて、お借入金利が異なります。</p> <p>※融資率が9 割を超える場合、融資率が9 割以下の場合と比較して、ご返済の確実性などをより慎重に審査します。</p> <p>※お借換えの場合は、実際の融資率にかかわらず融資率9 割以下の金利が適用されます。</p>
ご返済方法	<p>・ 元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い</p> <p>・ 一方のお借入れを元利均等返済、もう一方のお借入れを元金均等返済とすることもできます。また、一方のお借入れをボーナス併用払い(お借入金額の4 0 %以内(1 万円単位))、もう一方のお借入れを毎月払いとすることもできます。</p>
担保	<p>・ お借入れの対象となる住宅及び敷地に、2 つのお借入れともに、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1 順位(同順位)の抵当権を設定していただきます。</p>
保証人	<p>・ 必要ありません。</p>
団体信用生命保険	<p>・ 機構団体信用生命保険特約制度へのご加入をお勧めしています。万一の場合に備え、是非ご加入ください。なお、加入する場合は、2 つのお借入れについて、別々に加入していただきます。(片方のみ加入することはできません。)</p> <p>※加入者、加入方法(お一人またはご夫婦で加入)、種別(機構団信または3 大疾病保障付機構団信)は、2 つのお借入れでそれぞれ異なってもかまいません。</p> <p>※3 大疾病保障付機構団信の加入金額(借入予定額)の合計が3 , 0 0 0 万円を超える場合、「健康診断結果証明書」の提出が必要となります。</p> <p>(注) 特約料はお客さまのご負担となります。また、お客さまの健康状態等によっては、ご加入いただけない場合があります。</p> <p>機構団体信用生命保険特約制度のご案内</p>
火災保険	<p>・ ご返済を終了するまでの間、お借入れの対象となる住宅に、火災保険(任意の火災保険または法律の規定による火災共済をいいます。以下同じ)を付けていただきます。</p> <p>・ 保険金額は、お借入額以上※とし、建物の火災による損害を補償対象としていただきます。</p> <p>※お借入額が保険会社の定める評価基準により算出した金額(評価額)を超える場合は、評価額とします。</p> <p>・ 保険期間、火災保険料の払込方法及び火災保険金請求権への質権設定の取扱いは、取扱金融機関によって異なります。</p> <p>(注) 火災保険料は、お客さまのご負担となります。また、住宅金融支援機構の特約火災保険は利用できません。</p>
融資手数料	<p>・ 融資手数料は取扱金融機関によって異なります。</p>

<p>物件検査 手数料</p>	<p>・物件検査手数料は検査機関または適合証明技術者によって異なります。</p> <p>(注) 融資手数料・物件検査手数料は、お客さまのご負担となります。</p>
<p>保証料・繰上 返済手数料</p>	<p>・必要ありません。</p> <p>※一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となります。また、ご返済いただける金額は、「住・My Note」(ご返済中のお客さま向けインターネットサービス) の場合は 10 万円以上、金融機関の窓口の場合は 100 万円以上となります。</p>
<p>フラット35 S</p>	<p>・お借入れの対象となる住宅がフラット35Sの基準に該当する場合で、フラット35Sの受付期間内に取扱金融機関が受付したものについては、2つのお借入れそれぞれについて、フラット35Sの金利引下げの対象となります。ただし、お借換えの場合は対象となりません。</p> <p>フラット35Sの対象となる住宅の基準はこちら</p>

PDFファイルをご覧いただくためには、アドビ社のAdobe® Reader® が必要です。最新のAdobe Readerはアドビ社のサイトより無料でダウンロード可能です。

[ダウンロードはこちら](#) 

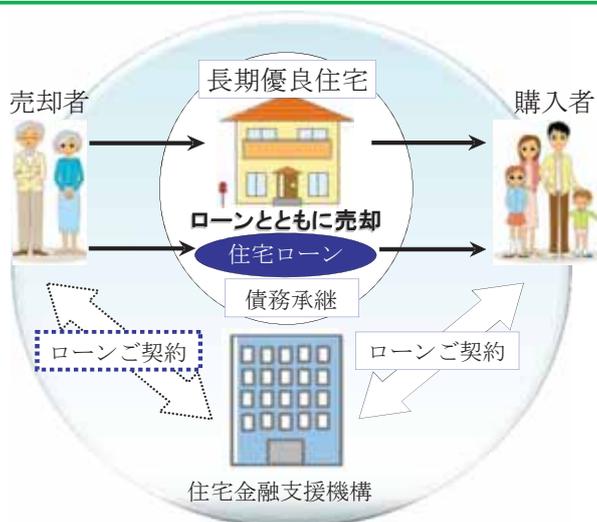


【フラット50】

【フラット50】は、長期優良住宅を対象とした返済期間が**最長50年**の全期間固定金利の住宅ローンです。

【フラット50】の特長

住宅売却時に購入者へ住宅ローンを引き継ぐことができます！



「住宅ローンを引き継ぐことができる」ってどういうこと？

【フラット50】を利用された方は、お借入れの対象となる住宅を売却する際に【フラット50】のローンを住宅購入者へ引き継ぐことができます（ローンの引継ぎは1回限り）。※1

このようなローンは「債務承継型ローン」（アシュアブルローン）と呼ばれています（上図参照）。

※1 ローンの引継ぎに当たっては、当該住宅を購入する方の同意が必要です。また、住宅金融支援機構の審査があり、ご希望にそえない場合があります。

住宅ローンを引き継ぐメリットは？

金利上昇局面において、住宅購入者が売却者の低金利ローンをそのまま利用できるというメリットがあります。※2

※2 売却者のローン金利が売却時の市場金利より高い場合等で、購入者がローンの引継ぎをしないときは、売却者が一括でローンを返済する必要がありますので、ご注意ください。その他、裏面の「【フラット50】のご利用に当たってのご注意」もご覧ください。



【フラット50】のご利用に当たってのご注意

(1) 取扱金融機関

- ・【フラット50】の取扱金融機関は、フラット35サイト (www.flat35.com)でご確認ください。
【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取扱っていない場合があります。
また、取扱金融機関によってお借入金利が異なります。

(2) お申込みいただける方

- ・お申込みできる方は、お申込時の年齢が満44歳未満の方に限られます。(親子リレー返済を利用される場合は、満44歳以上の方もお申込みいただけます。)

(3) 資金使途

- ・【フラット50】はローンのお借換えには利用できません。

(4) お借入額

- ・100万円以上6,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額の60%以内(非住宅部分の工事費を除きます。)です。
※【フラット35】と【フラット50】を併せてご利用いただけます。その場合のお借入額は200万円以上8,000万円以下で、建設費または購入価額以内(1万円単位)となります。
ただし、この場合でも【フラット50】のお借入額の上限(6,000万円)は変わりません。

(5) お借入期間

- ・36年以上で、かつ、次の1または2のいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。
 1. 「80歳」-「お申込時の年齢」※^{1,2}(1歳未満切上げ)
 - ※1 年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申込みご本人と収入合算者のうち、年齢の高い方の年齢を基準とします。
 - ※2 親子リレー返済を利用される場合は、収入合算者の有無にかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。
 2. 50年

(6) その他

- ・取扱金融機関の融資審査またはローンを買取り住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ・【フラット50】の詳細については、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

<フラット35サイト>

www.flat35.com

<お客さまコールセンター>

営業時間：毎日9:00~17:00(祝日、年末年始を除きます。)

0120-0860-35

左記番号をご利用いただけない場合(PHS、海外からの国際電話などは、次の番号におかけください。(通話料金がかかります。))
TEL 048-615-0420



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

(平成27年6月作成)