



2022年9月16日

報道関係各位

大和ハウス工業株式会社  
代表取締役社長 芳井敬一  
大阪市北区梅田 3-3-5

## ■人生 100 年時代の新しい住宅ローン 全国で残価設定型住宅ローンの紹介を開始

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井敬一、以下：大和ハウス工業）は、国の支援を受けてマイホーム借り上げ事業を行う一般社団法人移住・住みかえ支援機構（所在地：東京都千代田区、代表理事：大垣尚司、以下：JTI）とモーゲージバンク大手の日本住宅ローン株式会社（本社：東京都渋谷区、社長：安藤直広、以下：MCJ）が共同開発した残価設定型住宅ローン「ローンのお守り」の紹介を、2022年10月1日より、全国の新築戸建住宅を検討されるお客さま向けに開始します。

2021年に見直された国土交通省による住生活基本計画では、「ライフスタイルに合わせた柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化」に向け、新たな施策として「健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進」すると提示されました。

当社がこのたび紹介を開始する残価設定型住宅ローンは、MCJ が取り扱う住宅金融支援機構の住宅ローン（フラット 35 など）に、残価設定月<sup>※1</sup>以降いつでも、住宅ローンの負債残高と同額で JTI が買い取る「残価買取オプション」と、毎月の返済額を大幅に抑えた「新型リバースモーゲージ<sup>※2</sup>」に借り換え変更できる「返済額軽減オプション」の 2 つのオプションを付帯させた住宅ローンで、定年退職後の収入減少による住宅ローンの返済不安の解消や、将来の様々な転機に備えられるものです。

2 つのオプションが利用できる住宅は、JTI が高い耐久性・耐震性を有し、長期にわたる維持管理体制を備える住宅であることを認める「かせるストック証明書（定額型）」を発行した戸建住宅で、かつマイホーム借り上げ制度<sup>※3</sup>を利用して実現可能な収益還元価値を査定した上で、残価設定月やその他の条件を記載した「かえるオプション証明書（残価設定型）」を発行したものに限られます。

当社は、今後も時代の変化に柔軟に対応し、お客さまの新たなニーズに応えてまいります。

- ※1. JTI が査定し保証する収益還元価値とローンの残高とが等しくなる時点。地域ごとの家賃相場・地価や住宅ローンの借入れ金額等により決定されるため、物件・お客さまごとに異なる。収益還元価値の査定モデルは JTI が開発。
- ※2. 元本返済を生前一切行わず死亡時に担保住宅を売却して一括返済するリバースモーゲージに類似する新型のローン。JTI の買取保証を裏付けとして、元本返済額を大幅に圧縮するとともに、最終的な返済は死亡時において JTI が原則としてローン残高で買い取るもの。
- ※3. JTI が 50 歳以上のオーナーさまが所有するマイホームを借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。

### ●ポイント

1. 住宅ローンの負債残高と同額で JTI が住宅を買い取る「残価買取オプション」
2. 定年退職前後の住宅ローンの返済負担を大幅に軽減する「返済額軽減オプション」

## ■背景

当社は、販売する全ての戸建住宅において、標準で長期優良住宅の認定を取得していることに加え、維持管理面でも、業界トップクラスの初期保証により、安心して子孫へ「継承」できる住まいを提供。転勤やUターンなどで空き家になる際の「賃貸経営」や「売却」など、お客さまのニーズに応じ、サポートしてまいりました。2021年には「LiveStyle Design（リブスタイルデザイン）」を戸建住宅事業のビジョンとして掲げ、お客さまの変化する価値観に寄り添い、入居後もお客さまのニーズやお悩みに応えるなど、生活を豊かにするライフスタイルの提案を行っています。

一方で、標準的な期間が35年の住宅ローンにおいて、子育て期などにおける返済負担軽減だけでなく、将来の返済負担を圧縮するソリューションを提供することが、戸建住宅の販売における大きな要素となっています。

人生100年時代を迎えた今、定年退職後の「第二の人生」は長く、これまでのような教育・就労・引退という3つのライフステージしかない時代から、仕事や生き方を何度も変えるマルチステージの時代へと変化しています。住まいにおいても30代から40代で購入した持ち家に生涯住み続けるのではなく、子育て期・子どもの独立・退職後などライフステージに応じて、柔軟に住み替えができる資金計画を提案することが重要視されています。

そしてこのたび、当社はお客さまの安心した住生活をサポートするため、フラット35をはじめとする通常の住宅ローンに、「残価買取オプション」と「返済額軽減オプション」の2つのオプションからなる「ローンのお守り」※4を付帯させた残価設定型住宅ローンの紹介を全国で開始することとなりました。

※4. 住宅ローン新規借入れ時にあたり、55,000円(税込)の手数料が必要。

### 1. 住宅ローンの負債残高と同額でJTIが住宅を買い取る「残価買取オプション」

「残価買取オプション」は、残価設定月以降いつでも住宅ローンの負債残高と同額でJTIが買い取ることを保証するサービスです。

本サービスにより、住宅ローンを確実に完済できるため、「高齢の親がいる実家に戻る」「自然豊かな田舎へ移住」「子どもの独立や定年退職を機に、駅近くのマンションに引越し」など、将来起こりうる様々なケースから自宅を売却して住み替える場合も、残債は残りません。また、戸建住宅が値上がりしてローン残高より高く売却できる場合は、オプションを行使する必要はありません。あわせて、売却を希望しない場合は、JTIのマイホーム借上げ制度を利用して賃貸運用することで、家賃収入から無理なくローンを返済し続けることも可能です※5。

※5. 「かせるストック証明書（定額型）」を発行した戸建住宅については、マイホーム借上げ制度利用の条件となる50歳以上の年齢制限がなく利用可能。

### 2. 定年退職前後の住宅ローンの返済負担を大幅に軽減する「返済額軽減オプション」

「返済額軽減オプション」は、MCJから借り入れた住宅金融支援機構のフラット35などの住宅ローンを、残価設定月以降いつでもMCJの提供する「新型リバースモーゲージ」に借り換えることで、毎月の返済額が大幅に軽減できるサービスです。

取得価格の9割を借り入れする場合、残価設定月には、返済額が当初住宅ローンの3~4割程度に圧縮できる※6ため、定年退職後における生活費や医療・介護費に加え、子どもの結婚資金や孫の教育費・親戚の冠婚葬祭費などの特別出費における老後の資金不安を軽減することができます。また、建築後50年経過すると、元本が据え置かれ金利だけの支払いとなるため、さらに返済額が圧縮されます。

※6. 残価設定月や圧縮額は物件や借り入れ額によって異なる。

## 残価買取オプション

住宅を手放せば、借り入れが残っていても  
支払い不要

不動産価格が下落していても  
追加の支払い不要

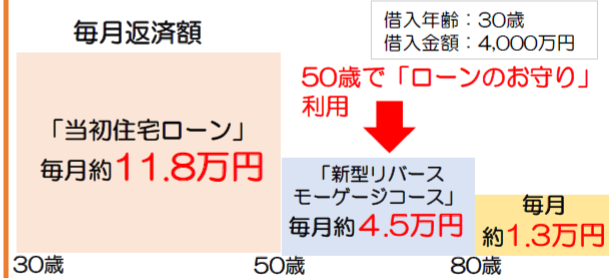


## 返済額軽減オプション

残価設定型住宅ローン「ローンのお守り」  
を利用し、毎月の返済額を大幅軽減

軽減後も、亡くなるまで自宅に  
住み続けられる

### 返済イメージ図



【試算条件】  
当初住宅ローン：借入金額4,000万円、金利年1.25%、期間35年、元利均等返済  
新型リバースモーゲージ：借入金額1,930万円、80歳時の残高982万円、金利年1.50%、期間30年  
新型リバースモーゲージ（80歳以降）：借入残高1,000万円、金利年1.50%、期間は申込人が亡くなるまで

【返済イメージ図】

以上

お問い合わせ先		
広報企画部	東京広報グループ	03 (5 2 1 4) 2 1 1 2
	広報グループ	06 (6 3 4 2) 1 3 8 1