

## ノンリコース型住宅ローン開発協議会 協定書

### (名称)

第1条 本協議会は、ノンリコース型住宅ローン開発協議会という。

### (住所)

第2条 本協議会の住所は東京都千代田区平河町1丁目7号20番平河町辻田ビル5Fとする。

### (目的)

第3条 本協議会は、優良な住宅の賃貸価値を返済の引き当てとする住宅ローン（以下、「ノンリコース型住宅ローン」）の商品開発、その他優良な住宅の賃貸価値を活用した住宅金融の促進に関連する事業を会員相互の協力により実施することを通じて、長寿命住宅の普及促進とこれに係る住宅金融の拡充に資することを目的とする。

### (事業)

第4条 本協議会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- ① ノンリコース型住宅ローンその他住宅の資産価値を活用した金融商品の開発、事業化の支援。
- ② その他会員共通の利益となる金融関連の調査研究の実施。
- ③ ①②を達成するための会員相互の情報交換。
- ④ ①②を実現するために政府等の公的支援、補助金を得、その成果を支援・補助の趣旨に則り公的に利用すること。
- ⑤ その他本協議会の目的を達成するために必要な事業を行うこと。

## 第1章 会員

### (会員の種類)

第5条 本協議会の会員は運営会員と協力会員からなるものとする。

### (運営会員)

第6条 本協議会の設立時会員は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構と地域共創ネットワーク株式会社とし、両者が運営会員となるものとする。

### (運営会員の権利および義務)

第7条 運営会員の権利および義務は次のとおりとする。

- ① 運営会員は、本協議会の事業を協力会員の協力を得て実施する。
- ② 運営会員は協議会の物的財産について均等な持分権を有する。ただし、運営会議において別段の定めを行った場合にはこの限りでない。
- ③ 運営会員は第4条の事業の実施のために必要な労務を提供する義務を負う。
- ④ 運営会員は傘下・関連の事業者や金融機関に対し本協議会の活動に協力させるべく最善の努力を行わねばならない。

#### (協力会員の資格と入会手続き)

第8条 本協議会の協力会員はわが国において免許を有する預金金融機関であって、本協議会の趣旨に賛同の上、本協定に従うことを同意する者でなければならない。

- 2 協力会員となるには、運営会議が別に定める入会申込書により、運営会員のいずれかに申し込まなければならない。
- 3 入会は、運営会議においてその可否を決定し、申込を受けた運営会員が申込者に通知するものとする。

#### (協力会員の権利および義務)

第9条 協力会員の権利および義務は次のとおりとする。

- ⑤ 協力会員は、本協議会の事業を通じて開発されたノンリコース型住宅ローンプロトタイプとする住宅ローン事業を無償で実施することができる。
- ⑥ 協力会員は運営会員が実施する商品検討会議に出席して意見を述べることができる。
- ⑦ 協力会員は協議会の運営状況や事業成果について運営会員から年2回の定期報告を受ける。
- ⑧ 協力会員は運営会員の求めに応じ、運営会員が実施する商品検討会議に自己の負担で出席し、事業の完成に協力する義務を負う。
- ⑨ 協力会員は前号のほか、運営会員が第4条の事業の完成のために必要な協力を行うべく最善の努力を行わねばならない。

#### (会員共通の権利および義務)

第10条 第7条・第9条に定めるほか、会員は以下の権利を有し義務を負う。

- ⑩ 協議会が作成し、公開、もしくは、支援・補助先に提出した報告書その他一切の開示資料、文書等に係る知的財産権は各会員の共有に属する。
- ⑪ 会員は、本協議会の協定を遵守しなければならない。

#### (資格の喪失)

第11条 会員は、次の各号のいずれかに該当する場合には、その資格を喪失する。

- ⑫ 会員から退会の申し出があったとき

⑬ 協議会が解散したとき

⑭ 第12条の規定に基づき除名されたとき

2 前項⑭の申し出は、理由を付した退会届を会長に提出し、理事会の承認を得なければならない。

(権利の停止および除名)

第12条 本協議会は、協力会員が次の各号のいずれかに該当するときは、運営会議の全員一致の議決により期間を定めてその権利を停止し、またはその会員を除名することができる。

⑮ 本協議会の事業を妨げ、本協議会の名誉を損する行為をしたとき

⑯ 本協議会の協定または総会の議決に反する行為をしたとき

(資格の喪失に伴う権利および義務)

第13条 会員が第11条の規定によりその資格を喪失したときは、会員としての権利を失い、また義務を免れる。ただし、未履行の義務はこれを免れることはできない。

2 会員は、第11条の規定によりその資格を喪失しても、本協議会の財産に対し、何ら請求することはできない。

(分担金)

第14条 本協議会は、本協議会の事業を進める上で特に必要と認めるときは、運営会議の議決を経て、本協議会の行う事業に要する費用の全部または一部を運営会員から分担金として徴収することができる。

2 協力会員は自ら承諾した場合を除いて分担金を負担する義務を負わない。

(届出)

第15条 会員は、その名称、住所、会員代表者、定款または会則等に変更があったときは、遅滞なく本協議会にその旨を届け出なければならない。

## 第2章 役員

(役員の種類および定数)

第16条 本協議会に次の役員を置く。

① 会長1名

② 理事1名

(選任等)

第17条 会長ならびに理事は、運営会議において選任する。

2 会長ならびに理事は同一会員の役員・職員であってはならない。

(職務)

第18条 会長は、本協議会を代表し、その業務を総理する。

2 理事は会長と共に運営会議を構成し協議会に係る意思決定を行うほか、次に掲げる職務を行う。

- ① 財産および会計を監査すること
- ② 会長の業務執行状況を監査すること
- ③ 財産、会計および業務の執行について、不正の事実を発見したときは、これを総会に報告すること
- ④ 前号の報告をするため必要があるときは、総会の招集を請求し、もしくは総会を招集すること
- ⑤ 会長に事故があるときまたは会長が欠けたときに、新たに会長が選任されるまでの間、会長を代行すること

(任期)

第19条 役員の任期は1年とする。ただし、設立時役員の任期は選任の日から翌年5月31日までとする。また、補欠または増員により選任された役員の任期は、それぞれ前任者または現任者の残任期間とする。

2 役員は、再任されることができる。

3 役員は、辞任または任期満了後においても、後任者が就任するまでは、その職務を行わなければならない。

(役員解任)

第20条 役員は、本協議会の役員としてふさわしくない行為をしたときその他特別の事由があるときは、総会において会員総数の3分の2以上の議決に基づいて解任することができる。

(報酬等)

第21条 役員は無報酬とする。

2 役員には、当該年度の予算額の範囲内において、費用を弁償することができる。

3 前2項に関する必要な事項は、理事会の議決を経て別に定める。

### 第3章 会議

(会議)

第22条 会議は、総会および運営会議とする。

(総会)

第23条 総会は、全会員をもって構成する。

- 2 総会は、会長が招集するものとし、毎年度1回開催するほか、必要に応じて開催する。
- 3 総会は、書面によって議決する総会とすることができる。
- 4 総会は、会員の2分の1の出席をもって成立するものとする。
- 5 総会の議長は、会長がこれに当たる。
- 6 総会の議事は、出席した会員の過半数をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(総会の議決事項)

第24条 総会は、この協定に別に定めるもののほか、次の事項を議決する。

- ① 事業計画および収支予算
- ② 事業報告および収支決算
- ③ その他本協議会の運営に関する重要事項

(総会の書面議決等)

第25条 やむを得ない理由のため総会に出席できない会員は、書面によりまたは他の会員に委任し、議決権を行使することができる。この場合には当該会員は、総会に出席したものとみなす。

- 2 書面によって議決する総会においては、議決した会員は、総会に出席したものとみなす。

(議事録)

第26条 総会の議事については、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議長およびその会議において選任された議事録署名人2名以上が署名および押印をしなければならない。

(運営会議)

第27条 運営会議は、会長ならびに理事をもって構成する。

- 2 運営会議は、会長が必要と認めたときはこれを開催する。
- 3 運営会議は、業務の執行に関する事項を審議決定する。
- 4 運営会議は、会長ならびに理事の過半数の出席により成立し、議事は、出席理事の全員一致によってこれを決する。
- 5 前項の規定にかかわらず、会長は、書面により理事の意見を聴き、もしくは議決を得ることにより、理事会の開催に代えることができる。
- 6 理事会の議長は、会長が行う。

## 第4章 会計

### (事業年度)

第28条 本協議会の事業年度は、毎年6月1日に始まり、翌年5月31日に終わる。ただし、最初の事業年度は協議会発足の日に始まり翌年5月31日に終わるものとする。

### (財産)

第29条 本協議会の財産は第7条②の規定に従い会員の共有に属するものとし、理事会の定めるところにより会長が管理する。

2 会員は本協議会存続中は協議会の財産の分割を求めることができない。

### (経費)

第30条 本協議会の経費は、第14条に定める分担金、本協議会に対し支給される補助金等の財産をもってあてる。

### (事業計画および収支予算)

第31条 本協議会の事業計画書および収支予算書は、毎事業年度開始前に会長が作成し、総会の議決を得なければならない。ただし、最初の事業年度については、発足後速やかに会長が作成し総会の議決を得るものとする。

2 前項の規定にかかわらず、やむを得ない理由により年度開始前に予算が成立しない場合には、成立するまでの間、前年度の予算に準じて収入・支出することができる。

3 前項による収入・支出は、新たに成立した予算の収入・支出とみなす。

### (事業報告および収支決算)

第32条 会長は、毎事業年度終了後、すみやかに事業報告書、収支決算書を作成し、理事の監査を受けなければならない。

## 第5章 事務局

### (事務局)

第33条 本協議会の事務を処理するため事務局を置く。

2 事務局は会長の行う協議会の事業を補佐する。

3 事務局の維持運営のために必要な費用は、予算額の範囲内において、協議会財産から負担する。

## 第6章 協定の変更および解散

### (協定の変更)

第34条 この協定は、運営会議の議決を経なければ変更することができない。

- 2 前項の規定にかかわらず、本協定のうち協力会員の権利・義務に関連する事項については、総会において協力会員総数の3分の2を超える議決がなければ変更することができない。

### (解散)

第35条 本協議会は、総会において会員総数の3分の2以上の議決を経て解散する。

- 2 協議会解散時において各会員が本協議会の活動を通じて得た知的財産は、各会員にそれぞれ帰属し、他の会員の承諾なく各会員が自由に利用できるものとする。

## 第7章 雑則

### (委任)

第36条 この協定に定めるもののほか、本協議会の運営に関する必要な事項は、運営会議で定める。

### (実施期日)

第37条 この協定は平成22年6月1日から実施する。

## 第8章 特則

### (取引金融機関)

第38条

本協議会の取引金融機関は、スルガ銀行株式会社とし、設立時会員である一般社団法人移住・住みかえ支援機構により設けられた別口預金口座によって取引するものとする。

以上、この協定を作成し証拠として以下の会員は次のとおり記名押印し、各自1通を保管するものとする。

平成22年5月27日

設立時会員 一般社団法人移住・住みかえ支援機構

代表理事 大垣尚司 印

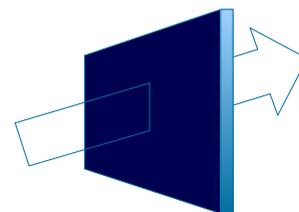
設立時会員 地域共創ネットワーク株式会社

代表取締役 坂本忠弘 印



# ノンリコース型住宅ローンの開発について

一般社団法人移住・住みかえ支援機構代表理事 大垣尚司



## 1. 背景

- ✚ 民主党政権はマニフェストにおいてノンリコース型住宅ローンの導入をうたっており、民間金融機関でもこうしたローンの導入にあたり必要な公的支援のあり方について検討することが求められている。

民主党MANIFEST2009

項番 44 環境に優しく、質の高い住宅の普及を促進する

具体策

- ◇ 定期借家制度の普及を推進する。ノンリコース（不遡及）型ローンの普及を促進する。土地の価値のみでなされているリバースモーゲージ（住宅担保貸付）を利用しやすくする。

- ✚ このため、平成 22 年度長期優良住宅等推進環境整備事業（ノンリコースローン等先導的な住宅ローンの推進）の募集が 4 月に公布（5 月 28 日締切り）ところである（以下「整備事業」）。
- ✚ JTI では、長期優良住宅について、公的移住・住みかえ支援に係る借上げならびに空き屋・空き室保証制度（マイホーム借上げ制度）の利用に係る年齢制限を撤廃している（移住・住みかえ支援適合住宅制度）。
- ✚ また、本年 2 月には住宅金融支援機構や一部民間金融機関の住宅ローンについて、返済困難が予想される者から住宅を借上げて家賃を返済に充てる、再起支援借上げ制度を導入したところである。
- ✚ 長寿命住宅については、JTI が公的支援を得て借上げ保証をすることで、長期間にわたる家賃収入が確保できる。そこで、住宅ローンを借り入れる時点で、将来万が一の場合や転居の場合に住宅ローンの返済を借上げ家賃で行うことにより、期限の利益を喪失させることなく返済を継続することを予定した住宅ローン（家賃ノンリコース型住宅ローン）を仕組むことが理論的に可能である。

- ✦ 以上から、JTI では上記整備事業を住宅ローンに積極的に取り組む地域金融機関の支援を得て実施し、民間金融機関が JTI の家賃保証のメリットを活用して家賃ノンリコース型住宅ローンを提供することを支援する事業に取り組む予定である。

## 2. 家賃ノンリコース型住宅ローンの考え方

- ✦ 現在の住宅ローンは主として債務者の返済能力（借入人の属性と総返済比率等）を審査して融資の可否判断を行っており、担保として住宅の価値は返済困難な場合のよりどころと位置付けられている。この結果、多くの金融機関が新築住宅については取得価額の 100%まで融資を行っている。
- ✦ しかし、現在の中古住宅市場を前提にすると、ローン期間の少なくとも前半において貸し倒れが生ずると、担保を処分しても残債務を完済し得ない場合が多い。
- ✦ この場合、債務者は残債務を長期間負担し続けるか、自己破産等破綻に追い込まれることとなり、貸し手金融機関において損失が発生することに加え、破綻した債務者に対する生活保護その他の国庫負担が発生する可能性が高い。
- ✦ 一方、返済が困難となった債務者が担保住宅を明け渡し、これを賃貸運用すれば、地域にかかわらず年間で 100 万円近い収入が得られる場合が多いことから、賃貸収入により住宅ローンの返済を継続し、残高をある程度減少させてから抵当権を実行すれば、債務者に残債務を負担させずにすむ上、貸し手金融機関や国庫の負担も減少する。
- ✦ また、今後は典型的な住宅ローンだけでなく、高齢者施設への入居一時金やシニア期における生活費ニーズなど、住宅の資産価値を活用した幅広い金融商品の開発が望まれている。こうした分野において家賃ノンリコース型の仕組みが活用できる可能性も高い。
- ✦ この場合、JTI の長寿命住宅向け借上げ保証は担保住宅の賃貸価値を公的に保証する仕組みとして活用できる可能性が高い。
- ✦ しかし、こうした家賃ノンリコース型住宅ローン等は世界的にみてもあまり前例がないため、民間金融機関の事業化にあたっては、顧客ニーズ有無やその詳細、具体的な商品設計のイメージ、貸し手側の事業モデル、リスク管理、事務・シス

テム対応など未確認の点が多い。

### 3. ノンリコース型住宅ローン開発協議会の設立

- ✦ 整備事業は企業単位ではなく、関連企業のコンソーシアムによる応募が前提とされている。
- ✦ また、開発にあたって顧客ニーズや金融機関のビジネスニーズ、事業方針、リスク管理、事務対応等について知見を得ることが欠かせない。
- ✦ そこで、こうした新しい住宅ローンに積極的に取り組むことを検討する地域金融機関や、そうした金融機関の実情に詳しいコンサルティング企業と共に、家賃ノンリコース型住宅ローンのプロトタイプを開発し、その成果を参加金融機関にフィードバックすることを目的とするコンソーシアムを組成することとしたい。
- ✦ コンソーシアム概要

名称		ノンリコース型住宅ローン開発協議会（任意団体）	
構成員	運営会員	一般社団法人移住・住みかえ支援機構	代表法人、整備事業にかかる事務局機能
		地域共創ネットワーク株式会社	地域金融機関との連携にかかる事務局機能
	協力会員	地域金融機関	5行～10行程度。コンソーシアム組成後に地域協創ネットワークを通じて参加を募集
住所		〒102-0003 東京都千代田区平河町 1-7-20 平河町辻田ビル5F （一般社団法人移住・住みかえ支援機構気付） 電話：03-5211-0772	
目的		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ノンリコース型住宅ローンその他住宅の資産価値を活用した金融商品の開発、事業化の支援。</li> <li>2. その他会員共通の利益となる金融関連の調査研究の実施。</li> <li>3. 上記目的を達成するための会員相互の情報交換。</li> <li>4. 上記目的を実現するために政府等の公的支援、補助金を得、</li> </ol>	

	その成果を支援・補助の趣旨に則り公的に利用すること。 5. その他上記に関連する一切の業務、事務。	
役員、機関	会長	大垣尚司（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）
	副会長	坂本忠弘（地域共創ネットワーク代表取締役株式会社）
	事務局	一般社団法人移住・住みかえ支援機構内におく
	総会	2010年10月、2011年2月に全会員による総会を行い事業成果の報告と承認を行う。 総会の決議には運営会員全員の同意と、協力会員の過半数の同意が必要とする。また、全会員の下承があった場合は書面開催とすることができる。その他運営会員が必要と認めたときは総会を開催できるものとする。
業務運営	協議会の運営にかかる意思決定は会長・副会長の合議で行う。	
会計	決算	事務局で行い、決算を2011年2月の総会で報告する。
	運営経費	運営会員が立て替え。
	補助金の分配	補助金は事務局で受領の後、外部者への支払を行った後、運営会員立替経費に充当する。
出資	運営は各会員の労務出資で行い、金銭出資は行わない。	
知的財産	<ol style="list-style-type: none"> <li>協議会が作成し、公開、もしくは、支援・補助先に提出した報告書その他一切の開示資料、文書等は全会員に帰属する。</li> <li>上記のほか、協議会解散時において各会員が本協議会の活動を通じて得た知的財産は、各会員にそれぞれ帰属し、他の会員の承諾なく各会員が自由に利用できるものとする。</li> </ol>	

#### 4. 協議会の事業

##### ✚ 検討作業のイメージ（素案）

5月	協議会設立（JTI+地域共創 NW） 補助金申請 協力会員募集開始	
6月	補助金決定（却下の場合は総会を開催の上対応方針決定） 協力会員確定 協力会員担当者を交えた検討会議（以下「検討会議」）① 顧客向け調査実施内容検討（協力会員、JTI 協賛住宅事業者） 高齢者向け調査実施内容検討（JTI）	
7月	顧客向け調査実施、結果とりまとめ 高齢者向け調査実施（JTI）、結果とりまとめ 商品素案の作成 検討会議② JTI における家賃ノンリコース住宅ローン支援（マイホーム借上げ制度要改訂を含む）内容の検討	
8月	商品設計作業	JTI における家賃ノンリコース住宅ローン支援制度導入検討 同リスク管理手法の検討
9月	商品設計作業 検討会議③	
10月	商品設計作業 「地域金融機関向け家賃ノンリコース住宅ローン商品案（中間案）」 報告総会①	
11月	モデル導入先の決定と技術検証の実施	
12月	検討会議④	
2011年1月	「地域金融機関向け家賃ノンリコース住宅ローン商品案」	

	JTI における民間金融機関向けノンリコース住宅ローン支援借上げ制度の導入（理事会決定） 検討会議⑤
2月	最終報告書準備 報告総会②
3月	最終報告書提出 最終報告書の JTI サイトでの開示

## 5. 協力会員の関与とメリット

### ✚ 協議会への参加

- ✓ 金銭出資は不要。
- ✓ 協議会の運営費用や開発作業は原則として運営会員が補助金でまかなう。

### ✚ 顧客ニーズ調査への協力と調査結果の享受

- ✓ 各協力会員において、行内における実務担当者の意見集約や顧客へのコンタクトを通じて「ノンリコース型住宅ローン」や「住宅の資産価値を活用した新しい住宅担保ローン」などのニーズを明確にするための調査に協力する。
  - ◇ 顧客に対する調査は各協力会員の判断で実施してもしなくてもよい。
- ✓ 調査内容は協議会においてとりまとめを行い会員相互に共有する。
- ✓ JTI は、JTI に協賛している老人ホームや老人ホーム協会等を通じてアンケート調査を行い、高齢期における「住宅の資産価値を活用した新しい住宅担保ローン」などのニーズを調査し、会員に報告する。

### ✚ 検討会議への参加

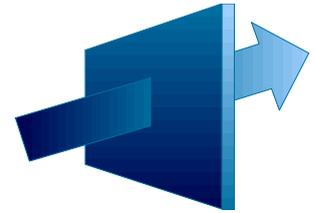
- ✓ 運営会員による仕組み開発に対して主として 5 回の検討会議への担当者レベルの出席を通じ、事務局が都度提起する商品素案に対する知見の提供を行う。

### ✚ 商品案の共有

- ✓ 10 月、2 月のそれぞれにおいて商品案の報告・説明を受け、自行として導入するかどうかの判断を行う（導入は義務ではない）。

## ✚ モデル事業の実施

- ✓ 適切と判断する場合には、商品案に基づき自行商品の導入を各自の負担で実施し、技術検証に協力する。
- ◇ この場合、JTIをはじめとする運営会員はその実現に向けて最大限の協力をを行う。



# 第 1 回参加者ミーティング

2010 年 7 月 23 日

ノンリコース型住宅ローン開発協議会 事務局代表 大垣尚司

## I. 補助金事業の概要

### 1. 目的

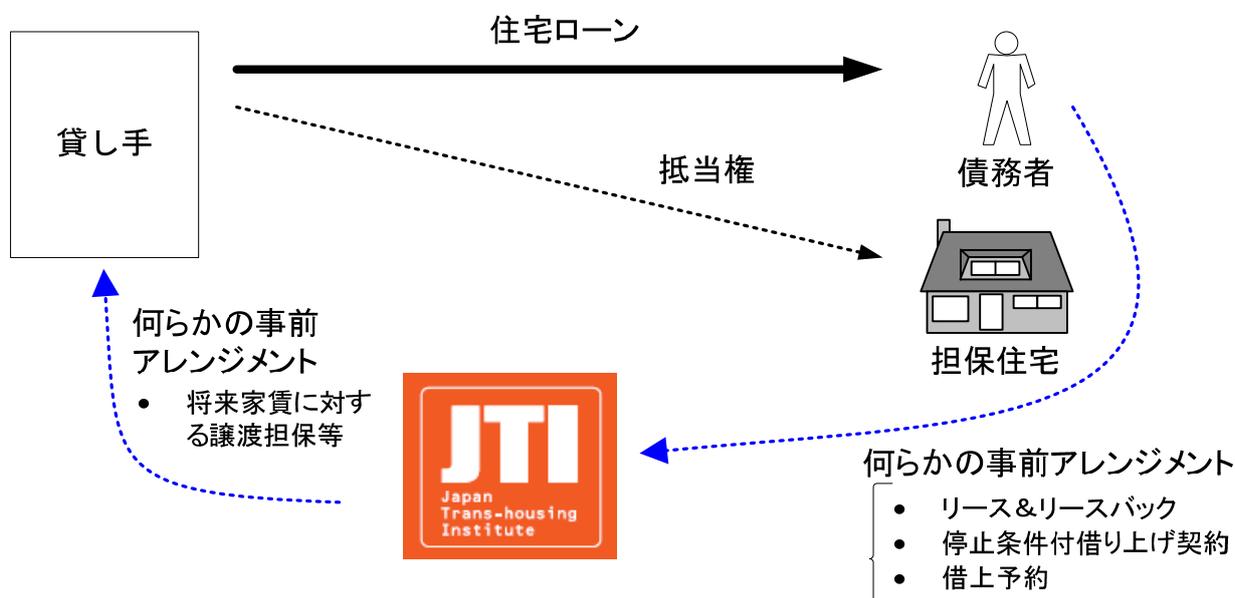
- ✚ 住宅の賃貸価値を着目したノンリコース型の住宅ローンを民間金融機関が開発する場合のプロトタイプを作成することにより、国民の住宅金融に係る選択肢を増やすと同時に、より長く確実に家賃収入を期待することのできる長寿命住宅の建築促進を側面支援する。
- ✓ 協力会員である金融機関を通じて家賃ノンリコース型住宅ローンに対するニーズ調査を行った上で、導入の場合に解決すべき問題点を、法務、会計、税務、融資実務、システム対応等多面的に検討し、実現可能な仕組みのプロトタイプ（商品設計と契約書ひな形、業務仕様等）を構築する。
- ✓ 成果物は広く一般に公開する。

### 2. 開発対象となるノンリコース型住宅ローンのイメージ

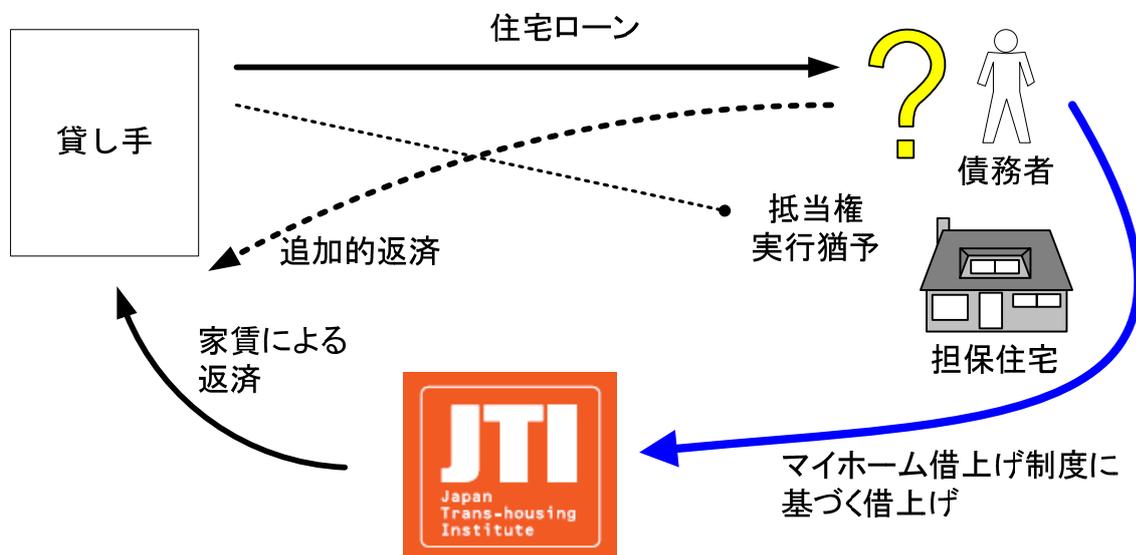
- ✚ 借入時点において一定の条件を満たした長期優良住宅等について、協議会運営会員である一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、JTI）が将来の借上げならびに空き家・空き室保証を確約。同時に、住宅ローンの貸し手は、借り手が担保住宅を明け渡して賃貸運営を希望する場合で一定の条件を満たした場合には抵当権の実行を猶予して家賃を返済に充当する特約を付加。
- ✚ これにより、債務者が返済困難な状況であるが、抵当権を実行しても残債務の発生が予想される場合には、いったん担保住宅を明け渡して JTI のマイホーム借上げ制度で運用し、賃料で返済を継続することが可能になる。この間に、債務者の再起（勤め先の業況改善、再就職、事業環境の好転等）

や有利な任意売却の実現が図れるほか、最悪の場合、土地代金程度にまで残債務が減少してから抵当権を実行したり、十分な家賃収入が見込めるならそのまま家賃で完済することも考えられる。

### 貸出実行時



### 返済困難時



✚ 「ノンリコース型の住宅ローン」といっても若年層を対象とした住宅取得のための典型的な住宅ローンだけでなく、リバースモーゲージを始めとして、シニア層が保有住宅の価値を活用するための新しい住宅金融商品の開発を企図する。

✚ ノンリコースローンの運営そのものに補助金が出るわけではないし、そも

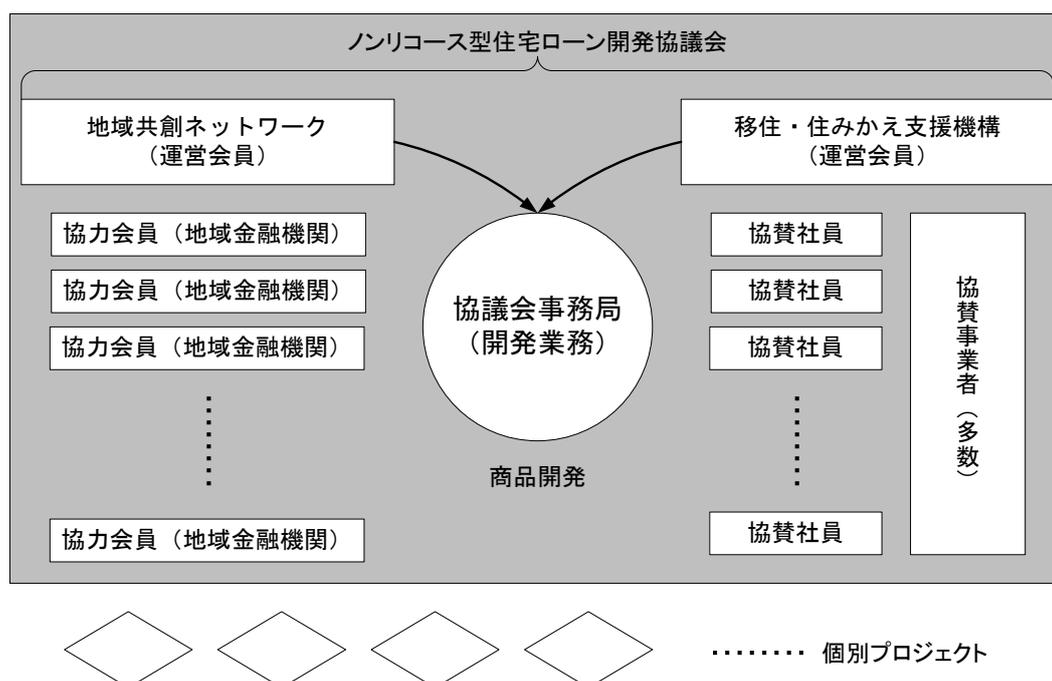
そも、そのようなものには発展性・継続性が認められない。すでに政府の支援を得て運営されているマイホーム借上げ制度を「エンジン」として活用したしくみを構築する。

- 同時並行的なプロジェクトとして、家賃ノンリコース型フラット 35 の導入提言を行う予定である。

### 3. 個別プロジェクト

- 協力会員の中で具体的な取り組みの意向のある先、JTI の社員である住宅メーカー等と JTI が共同で年度内の導入をめざして個別プロジェクトを併行実施する。
- 複数の協力会員が同内容の商品開発を企図する場合にはできるだけ合同で実施する。
- 個別プロジェクトの内容については参加した会員の承諾なく他の会員に開示しないが、その成果は間接的に JTI の制度改訂に反映される。
- 具体的に JTI の制度を利用した商品提供を行うには、別途 JTI への協賛が必要。

### 4. コンソーシアムの位置づけ



## 5. 補助金の使途

- ✚ 補助金は主として事務局の運営費、JTI におけるリスク管理モデルのメンテナンス費用、報告書のとりまとめ費用、個別プロジェクトを実施する場合の旅費等に充てられる。

## II. マイホーム借上げ制度の概要

- ① 制度は非営利団体の一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営している。
- ② 日本に住宅を有する 50 歳以上の方なら誰でも（国籍は問わない。ただし、海外在住の場合は日本人に限る）、JTI にマイホームを借り上げてもらえる。
- ③ 借上げ期間は原則として終身、つまり本人とそのパートナー（配偶者など）の両方が亡くなるか、対象住宅が災害による毀損や経年劣化などのために貸し続けることが難しい状況となるまで。なお、事情によっては一定期間を最初から定めておくことも可能。
- ④ 対象となる住宅はいわゆるマイホーム（マンションを含む）のほか、事業用物件（アパートや賃貸マンションなど）でない限り、現に住んでいない別荘や親から相続した実家なども可能。
- ⑤ JTI は借上げた住宅を主として子育て世代に転貸し、得られた家賃から空き屋・空き室のための積立金（10%）と管理費（5%）を控除して利用者に支払う。敷金・礼金はとらない。
- ⑥ 借上げは最初の転借人が入居したところから始まる。いったん借上げが始まればその後に空き屋・空き室になっても家賃が支払われる。ただし、家が経年劣化したり、周囲の家賃相場が激変したような場合、保証家賃の額が見直されることがある。
- ⑦ 家賃保証から生ずる JTI の負担は右の積立金の中で補てんできるよう、統計的な裏付けも得て運営が行われているが、万が一の場合には政府の基金（財団法人高齢者住宅財団に設置）から債務保証を受けられる（平成 22 年 3 月現在 5 億円）。

※当初の財政計算では 5 億円で 1500 件程度に関する想定外リスクを吸収可能。

- ⑧ 転貸は、期間の終了時に借り手に更新権がなく必ず明け渡さねばならない定期借家契約という制度を利用するので、途中でマイホームに戻りたくなったりは、最長 3 年待てば戻ることが可能（元気なうちは田舎暮らしを楽しんで、体が具合悪くなったり夫に先立たれたりした場合は、マイホームに戻って娘夫婦と一緒に暮らす等）。
- ⑨ 借上げに当たり、昭和 56 年以前の旧耐震基準で造られた住宅については耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修（現在の基準値 1 に対して 0.7 を満たす状態とする）が必要となる。
- ⑩ 借上げにあたって全物件について劣化診断を行い、劣化が激しいものについては補強や最小限の補修が必要となる。それ以外に貸しやすくするためのリフォームをするかは任意。逆に転借人が自分なりに行うリフォームは JTI の承認のもとに認める。

① 賃貸管理はJ T I から委託を受けた業者が行うので、自ら転借人と交渉することなく家賃のみを受け取れる。ただし、日常的な範囲を超える家の補修などは家主が資金負担せねばならない。

### III. 空き家・空き室保証の枠組み

#### 1. 法的な位置づけ

- ✚ J T I は利用者との賃借契約に基づいて転貸の有無にかかわらず家賃を支払う義務を負う。
- ✚ ただし、支払家賃の額はJ T I が借上時に呈示し、その後は「最低保証家賃」か、実際に転貸できている場合の転貸家賃×85%のいずれか大きな金額となる。
  - ✓ 最低保証家賃は、1年ごとに市場家賃の変動や物件の老朽化等合理的な理由に基づいて見直しを行う。見直した最低保証家賃は見直し後に生じた空き家・空き室について適用される。

#### 2. リスク管理

- ✚ 別添のような枠組みで家賃差額率（現行 10%）を設定し、当面の高齢者住宅財団の債務保証額を決定。
- ✚ 現時点の収支状況は以下の通り。

2010年4月度月次決算資料			単位：円	
	2010年3月分	事業開始からの累計		
受取賃料(入居者より収入)	16,393,797	272,838,884		
支払賃料(オーナーへ支出)	14,763,831	236,305,963		
空室保証積立額	810,365	22,973,751		
空室保証額	230,350	3,695,791	対家賃比	1.35%
			対積立比	16.09%

### IV. ローン商品開発の方針

#### 1. できるだけ開発負担を限定する。

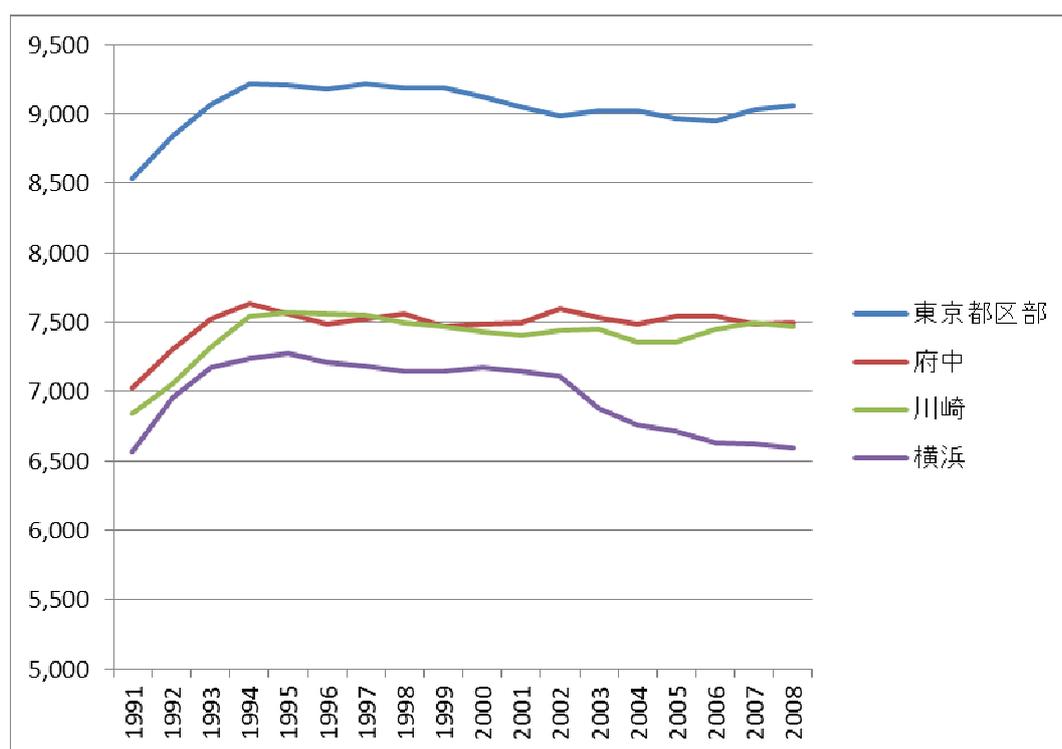
- ✚ 可能なら、現行の住宅ローンに特約をつけるかたちで対応し、システム対応等を行わないか、識別のためのフラギング等、最小限ですむようにする。

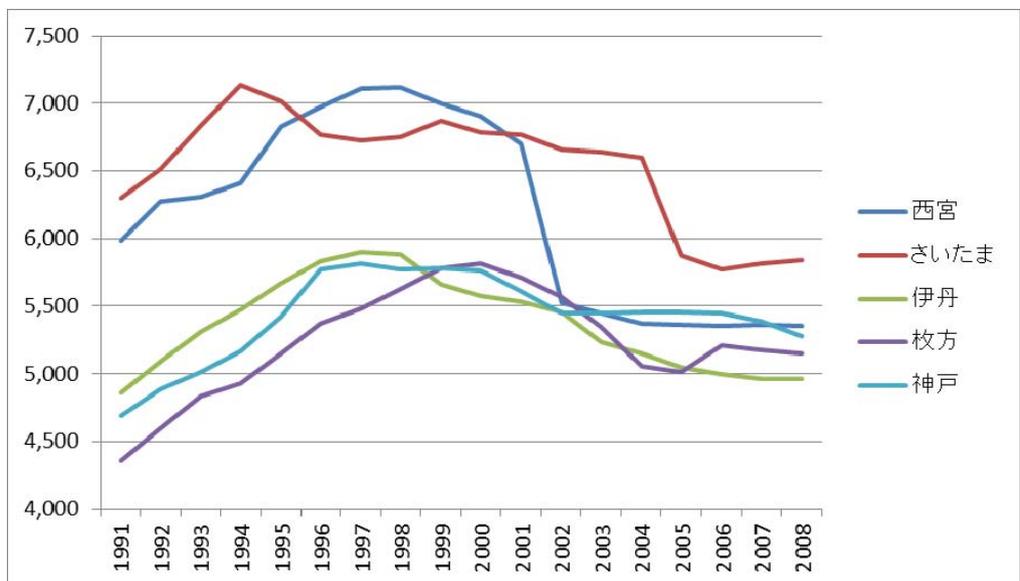
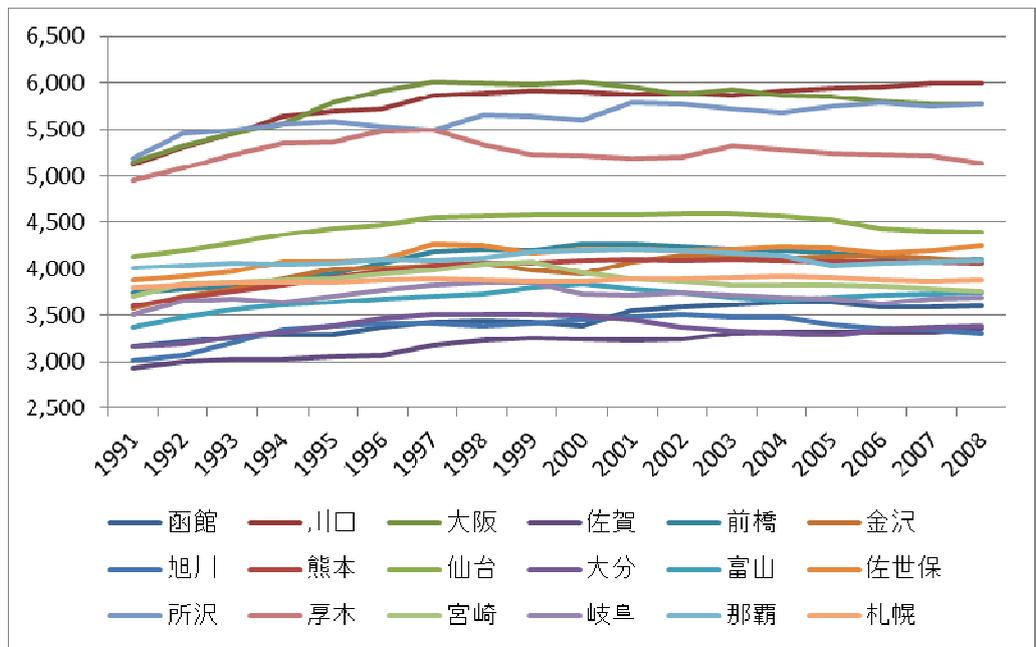
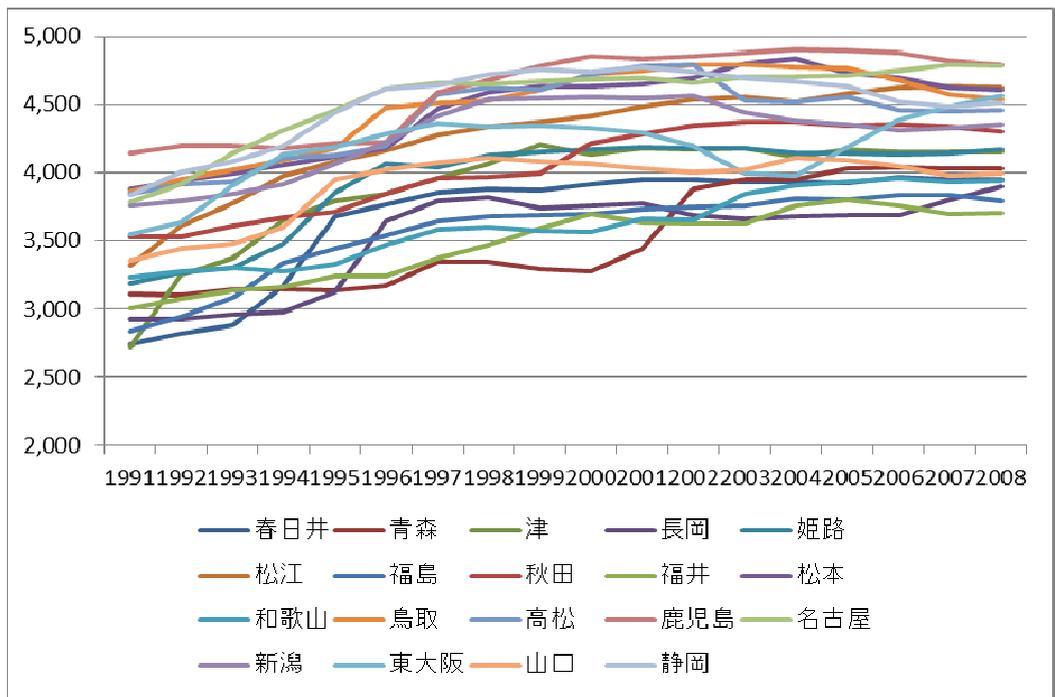
2. 対象住宅は当面移住住みかえ支援適合住宅（参考①）に限定する。
3. ローンは一定事象発生時に家賃による返済を組み込んだ住宅担保ローンとして幅広く商品設計を検討する。イベントの例としては次のようなものが考えられる。

- ✚ 返済困難時
- ✚ 高齢者施設や住みかえ先への転居時
- ✚ 死亡時（リバースモーゲージ型）
- ✚ 賃貸予定部分の賃貸開始時（賃貸併用、賃貸可能住宅）
- ✚ その他空き家利用等

4. JTIによる家賃保証の形態については必要に応じて検討する。ただし、JTIのコミットが大きくなればなるほどコスト高となりうるので、利害得失に配慮しながらできるものから産み落としていく。

- ✚ 空き家・空き室保証のみ（家賃は通勤・通学エリアであれば首都圏・地方の別なくかなり安定している）。





- ✚ 最低金額をローン期間において保証
  - ✓ たとえば5万円程度であれば保証料はかなり低くてすむ。
- ✚ 借上げのトリガーイベントから家賃発生までの期間を成り行きベースとするか、3か月等と固定するか。
- ✚ 抵当権実行を第一義とするのか、借上げを優先するのか。
  - ✓ 貸し手の判断とするか。債務者に一定の権利を認めるか。
- ✚ 後順位抵当権者や他の債権者の動向は完全に無視できない。
  - ✓ JTIの借家権に対抗要件を具備するところまでがんばるか。

## V. 導入可能なローンの例

1. 移住住みかえ支援適合住宅導入先（JTI協賛社員住宅メーカー）の住宅を対象にした家賃ノンリコース型住宅ローン
  - ✚ 各行（庫）の営業エリアについて持ち込み
2. 移住住みかえ支援適合住宅導入先（JTI協賛社員住宅メーカー）の住宅を対象にした家賃ノンリコース型住宅ローン（残価設定型）
  - ✚ 将来家賃による返済を想定し、長寿命住宅について満期にその時点からの家賃現在価値想定分を残すことにより、アフォードビリティーを向上させるローン。
  - ✚ 必要に応じて
3. 借り上げ家賃による支払を追加的な担保とするシニア層向けクレジットカード、ローンカード等（リバースモーゲージ型）
4. 借上家賃による返済を前提にした老人ホーム等シニア住宅への入居一時金、生活費ローン
5. シニア期に焦点をあてたマイホームのリフォームローン（家賃によ

る返済を想定した死亡後順次返済ローン)

## VI. 付帯的な共同プロジェクト

### 1. 再起支援型借上げ制度へのご協力

別添参考②参照。

### 2. すでに導入済みの住みかえ支援型住宅ローン (JTI からの査定家賃収入を返済比率計算において考慮する住宅ローン) の取扱いのご検討。

別添参考③、④参照。

## 13 マネー生活

【第三种郵便物認可】

2010.7.11

日本経済新聞

# マネー生活

収入減で住宅ローンを当初計画通り返済するのが難しくなった場合、金融機関に返済期間の延長などを相談するのが一般的だが、ほかにも選択肢がある。2月から社団法人「移住・住みかえ支援機構」(東京・千代田)が始めた「再起支援借上げ制度」の活用もその一つだ。

一時的に住宅ローンの返済に窮する人が対象で、機構が住宅を借り上げ、その家賃収入をローン返済に充てることのできる。既に延滞している



## ローン返済困窮 住み替え相談も

人は利用できない。契約は3年更新で、返済能力が改善すれば家に戻ることができる。

住宅を貸している期間、実家など家賃がかからない住居を確保できる人が主な利用者になるが、既に全国から150件近くの問い合わせが寄せられているという。

ただ、現在、同制度を使えるのは原則、住宅金融支援機構の住宅ローンを利用している人に限られる。そのため、移住・住みかえ機構は一部の地銀とともに、返済が困難になった場合に賃貸収入でローン返済を行うことを最初から契約に盛り込んだ住宅ローンの開発に乗り出している。

### 3. 修繕条件付既存住宅向け住宅ローン

✚ 参考⑤参照。

✚ 今年度長期優良住宅先導モデル事業に採択済み。

✚ 同住宅に対する提携ローンの共同開発。

### 4. ケア付き賃貸住宅建築ローン

✚ 別添資料のような仕組みを導入済み。

## VII. 今後の進め方

### 1. 定例会の開催

8月20日(金)	アンケートとりまとめと第一次商品案のご呈示と議論
9月3日(金)	第二次商品案のご呈示と議論
10月15日(金)	「地域金融機関向け家賃ノンリコース住宅ローン商品案(中間案)」ご呈示
11月26日(金)	商品案に関する議論、個別プロジェクトの進捗状況ご報告、その他
2011年1月	「地域金融機関向け家賃ノンリコース住宅ローン商品案」とりまとめ

### 2. 個別プロジェクト(分科会)

✚ 8月中にご要請に応じて事務局からご本社にうかがって個別内容を検討。

✚ 個別プロジェクトならびに付帯的共同プロジェクトは、原則として各参加

者と運営会員別に具体的な商品導入を検討するもの。

- ✚ 分科会は必要に応じて逐次打合せを行い導入を進める。
- ✚ 取り組みにあたっては、別途守秘義務契約を締結する。

### 3. 住宅金融支援機構への提言

- ✚ 本事業と併行して JTI において住宅機構向けに家賃 NR 型フラット 35 の導入提言を実施する予定である。
- ✚ 本コンソーシアムとして、住宅機構に対して融資保険等の支援事業の導入可能性を打診することもあってよい。

## 参考① 新築向け移住・住みかえ支援適合住宅制度の概要

◇ 概要 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「機構」）のマイホーム借上げ制度に関し、機構の定める要件を満たした長寿命住宅や、長期優良住宅法に基づく認定長期優良住宅について、①制度利用者に関する年齢要件（50歳以上）を撤廃し、いつでも借り上げる、②借上げにあたっては建物診断を省略ないし簡素化する、という2点を証明する証明書を発行するもの。平成20年(2008年)4月より実施

◇ 対象住宅の条件① 利用者による個人申請

◇ 内容 企業単位導入を行っていない者が建築・販売した住宅について、以下の条件を満たすことを証明して個人が申請することを認めるもの。

- ① 認定長期優良住宅であるか、新築の住宅性能表示で設計・建築の双方において、①耐震等級2以上、②劣化対策等級3以上、③維持管理対策等級3以上を取得していること。
- ② 建築関連文書や図面の写しを機構に提出し、瑕疵保証期間10年経過後5年毎に定期点検を実施して点検結果を機構に報告の上、必要な補修を行うこと。なお、認定長期優良住宅についてはこれに加えて認定時に提出した維持保全点検計画やこれを具体化する事業者の点検プラン等の写しを提出し、計画に従った点検、補修を実施すること。

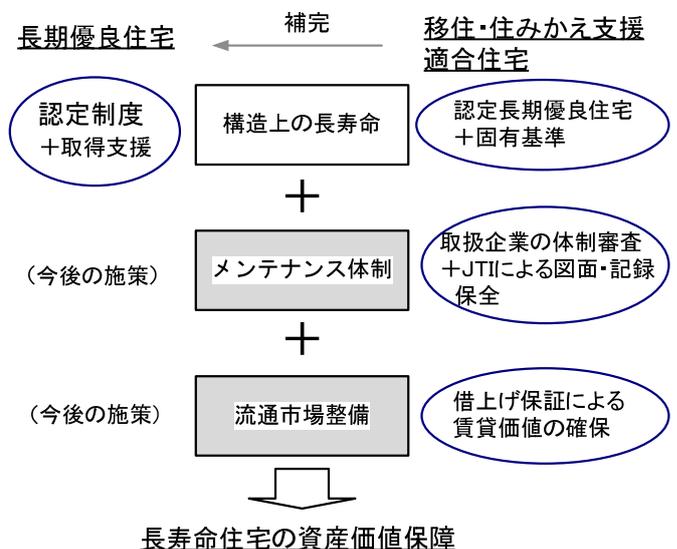
◇ 対象住宅② 企業単位導入の場合

- ① 機構の協賛社員・協賛事業者である住宅メーカーやビルダー・工務店について、企業単位導入を決めた者が建築・販売する住宅であること。
- ② 認定長期優良住宅であるか、住宅性能表示制度に基づき、①耐震等級2以上、②劣化対策等級3以上、③維持管理対策等級3以上を取得しているか、これに相当すると機構が認める長寿命住宅であること。なお、機構理事会の承認を得た場合、住宅性能表示は設計審査のみでよい。
- ③ 当該企業が、機構が定める内容を満たした定期点検制度等を導入しており、この診断結果を機構に定期的に報告すること。原則として瑕疵保証期間10年経過後5年毎に定期点検を実施して必要な補修を行うこと。

◇ 企業単位導入の特例

- ① 企業単位の導入については証明書の発行手数料を大幅に減額する一方、当初の建築文書や図面を企業側で保持してもらい、大量の証明書発行に対応できるよう配慮。
- ② 分譲住宅については、建物が完成した時点で事業者に一括して発行し、購入者が決定した時点で名義を書き換えるか、再発行。

◇ 認定長期優良住宅制度との関係      メンテナンス体制や流通市場整備において補完。



## 参考② 再起支援借上げ制度

### 『再起支援借上げ制度』のご案内

移住・住みかえ支援機構では、  
住宅ローンの返済が一時的に厳しくなった方のために  
『マイホーム借上げ制度』を利用した再起支援対策を実施いたします。

### 『再起支援マイホーム借上げ制度』とは

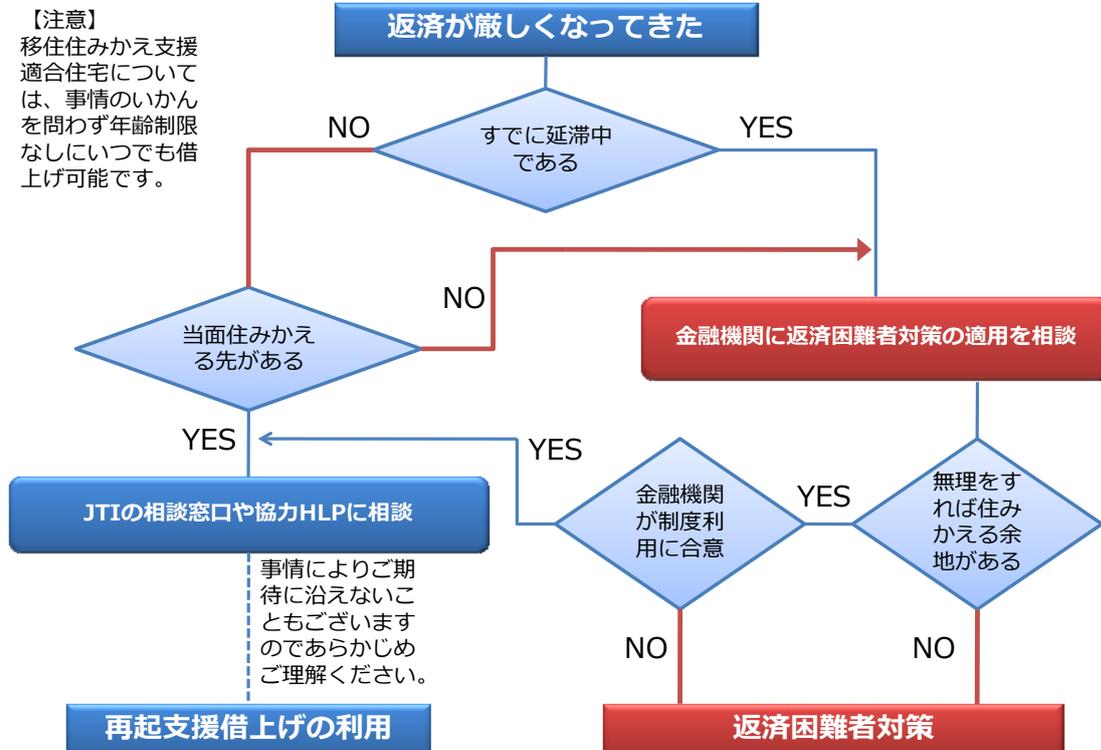
減収やボーナスの減少などで住宅ローンの返済が一時的に厳しくなった方が、ご両親の家などに転居した上で、マイホームを一時的に賃貸し賃料収入をローン返済に充てる場合、マイホーム借上げ制度を利用する場合の年齢制限（50歳以上）が非適用となる制度です。これにより、利用者の年齢にかかわらず、移住・住みかえ支援機構の『マイホーム借上げ制度』を利用してマイホームを機構に借り上げてもらい、家賃をローン返済に充てることができます。借り上げたマイホームは3年の定期借家契約で転貸しますので、状況が改善したら3年後には家に戻ることができます。

### 住宅金融支援機構の取り組み

一般に、住宅ローンは住宅に継続して居住することが前提とされており、やむを得ない事情があると認める場合に限り賃貸を認めるとする融資機関が大半です。そこで、今般の返済困難者対策の一環として、住宅金融支援機構もしくは旧住宅金融公庫の住宅ローンについては、事情を問わず『住所変更届』を提出するだけで転居が認められるようになりました。この結果、「所得の低下によって返済が困難となった場合に所得が回復するまでの間融資住宅を賃貸し、その賃料収入により返済を継続すること」が可能で

今後、民間金融機関についても同様の取り扱いを認めるところが増えることが期待されます。

[住宅金融支援機構の返済困難者対策ページはこちら](#)



## 再起支援借上げ制度の利用条件

[移住・住みかえ支援適合住宅](#)については、本制度によることなく、事情のいかんを問わず年齢制限なしに借上げが可能ですので、個別相談は不要です。

それ以外の一般住宅について再起支援借上げ制度を利用する場合の条件は以下の通りです。

項目	内容
年齢制限	機構職員もしくは機構が指定する登録HLPによる個別相談を受けた上で確認書を提出することを条件に年齢制限を不適用とする
建物診断	築後10年目までの物件については建物診断を簡略化する。
融資金融機関	住宅金融公庫・住宅金融支援機構の場合は無条件で利用可能。 その他の金融機関については、再起支援借上げ制度への協力を表明している先か、個別に制度利用を承諾した場合に限る。
ローンの支払い状況	原則として申込時点において延滞中でないこと。延滞中の場合は制度利用について融資金融機関の承諾があること。
第2順位抵当権	原則として融資金融機関以外の後順位抵当権が設定されていないこと
返済方法の変更	ボーナス払いがある場合は平準払いに変更する等、家賃受取後の返済実負担額を返済可能な金額の範囲に収めること（要相談）。
借上げ期間	終身型のみ（自力返済が可能となった時点において有効な転貸借契約[3年定期借家契約]の期間満了時において解約可能です。）
取扱地域	協賛事業者がいない地域については借上げまでに時間がかかることがあります（個別相談時に告知します）。
その他の条件	通常のマイホーム借上げ制度と同じ※申込時に事務手数料17,850円が必要です。

### 参考③（HLP 教科書より抜粋）

#### 民間金融機関の提携ローン

##### ① 移住・住みかえ支援ローン

現在、協賛企業であるスルガ銀行が移住・住みかえ先の購入のための提携ローンを提供しており、実際に借入実績も伸びています。民間ローンは住宅金融支援機構と異なり、住みかえ前の住宅と住みかえ後の住宅の双方に担保権を設定する代わりに、住みかえ前の住宅に関する住宅ローンの残債務がある場合には、これも含めて借り換えることが可能です。住みかえ前の住宅の資産価値を、①抵当権を通じて売却価値を把握、②借上げ賃料に対する質権を通じて賃貸価値を把握することにより、年収基準や最終返済年齢の制限を撤廃するとう画期的な内容になっており、借り換えを認める点、繰上返済を少額から手数料なしで認める点など、細かい配慮という点でも、住宅金融支援機構の住みかえフラット35よりもすぐれた商品性を有しています。民間金融機関であっても柔軟な発想と金融技術力さえあれば巨額の予算の支援を得ている公的機関より難しい商品が提供できることの証左ということができます。

ただ、制度導入後3年経ちますが、残念ながらその後にJTI協賛した大手金融機関も含めてこのローンに匹敵する商品を提供するところは現れていません。

表1 民間住みかえ支援ローンの条件例

項目	内容
①利用条件	以下の条件を満たす個人 <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本国籍を有する者、または永住許可をうけている外国人</li> <li>・マイホーム借上げ制度の利用者</li> <li>・団体信用生命保険を利用する場合、融資契約時76歳未満で約定完済時年齢が82歳未満であること</li> <li>・資金使途が既存住宅ローンの借り換えである場合、現行住宅ローンを過去6カ月延滞なく返済していること</li> <li>・各地手形交換所の取引停止処分者または全国銀行個人信用情報センター等の個人信用情報センターの事故登録者でないこと</li> </ul>
②資金使途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・住みかえ先の購入・建築資金及び付随する諸経費</li> <li>・借上げ対象住宅の住宅ローンの借換え資金</li> <li>・借上げ対象住宅の改修費用</li> <li>・上記に付随する諸経費</li> </ul>
③返済比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返済比率は問わない（年収基準なし）</li> <li>・本ローンを含む全借入金の月返済額が、JTI保証賃料（月）の範囲内であること</li> </ul>
④融資形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・証書貸付</li> </ul>
⑤融資金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10万円以上1億円以内</li> <li>・ただし、担保となる住宅・土地（借上げ対象+移住・住みかえ先購入資金の場合）の担保評価額の90%を限度とする</li> </ul>
⑥期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1年以上30年以内（1カ月単位）</li> </ul>
⑦金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変動金利(固定はなし)</li> <li>・年2回、変動金利型住宅ローン基準金利の変動に伴い見直す</li> </ul>

項目	内容
⑧返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元利均等返済（毎回の元金と利息の返済合計額を一定にする返済方法）</li> <li>・ボーナス返済は利用不可</li> <li>・融資後到来する5年毎の10月1日を見直し基準日として再計算を行い、新しい返済額を決定 <ul style="list-style-type: none"> <li>※融資後（または、基準日到来後）次の基準日までは、毎月の返済額の変更はない（元金返済額と利息支払額との割合で調整）</li> <li>※利率が大幅に上昇した場合、新しい返済額は前回の返済額の125%を上限とする。利率が下降した場合には、残存元本・期間・適用利率に応じて返済額を軽減</li> <li>※利率の上昇により最終期限に返済のしわ寄せされる場合は、期限に残債および未収利息を一括回収</li> </ul> </li> </ul>
⑨保証人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不要</li> <li>・ただし、担保物件が共有の場合は共有者全員、また、団信不加入の場合、約定完済時年齢が82歳を超える場合には、相続予定者1名以上を連帯保証人とする必要（原則直系卑属）</li> </ul>
⑩担保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅・土地に第一順位抵当権を設定</li> <li>・移住・住みかえ先の土地・建物に第一順位抵当権設定（移住・住みかえ先の購入・建築資金の借入れの場合）</li> <li>・マイホーム借上げ制度に係る賃料債権に対して質権を設定</li> <li>・担保設定する建物に付保する火災保険（長期）の保険金請求権に質権設定</li> </ul>
⑪ 団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・加入は任意</li> <li>・不加入の場合は、J T I 借上げ物件の相続予定者（配偶者を除く）を連帯保証人とする</li> </ul>
⑫繰上返済	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>1回の返済額以上</u></li> <li>・手数料なし</li> </ul>

## ② 移住・住みかえ支援適合住宅への住みかえ支援ローン

協賛企業の三井住友銀行は、移住・住みかえ支援適合住宅建築支援のための借上げ特例を利用する若年層向けに支援ローンを提供しています。このローンはスルガの住みかえ支援ローンのように高齢者の利用は想定しておらず、条件は一般の住宅ローンと変わりませんが、従前のマイホームに関する住宅ローンの借換えが支障なく行えるように、特例利用の場合に限って、返済比率を通常の35%から45%に緩和して、借入限度額を増やせるように配慮しています。

## ③ 無担保リフォームローン

住宅金融支援機構のリフォーム融資は抵当権の設定が必要なため、めんどろな上に初期費用が大きく、500万円以上といったかなり大規模な修繕、リフォームの場合でないと割高になります。旧耐震基準の物件についてマイホーム借上げ制度を利用するために必要な最小限の耐震補強を行うだけであれば、100万円～200万円で収まる場合が多いですし、賃料の改善を狙って、古くなった畳や壁紙を（制度要請ではないが）取り替えると言った内装リフォームも数10万円～100万円以内のことが多いようです。

こうした小規模なリフォームのための資金については、販売金融と同様1年～5年ぐらいの中期ローンが適しているのですが、単純な無担保ローンですとどうしても利率が高くなります。しかし、マイホーム借上げ制度を利用する場合、実質政府保証の賃料を引き当てにすれば安全確実に返済を受けることができるので、実質的に担保付と同水準の借入利率をえることが可能になります。こうした観点から、現在1社のクレジット会社が無担保の提携リフォームローンを提供しています。

## 機構住みかえ支援ローンとは？

機構住みかえ支援ローンとは、財団法人高齢者住宅財団による保証を活用し住宅借上事業を実施している法人<sup>(注)</sup>がお客様の現在所有している住宅を借上げを前提に、新たにお客様がご自身でお住まいになる住宅を取得するためのローンとなります。

(注)平成21年11月1日現在では、[一般社団法人移住・住みかえ支援機構\(JTI\)](#) が住宅借上事業を実施しています。

- JTIによる借上住宅の賃料収入が見込まれることから、融資審査の際に適用される総返済負担率の基準、完済時における年齢の制限等が緩和される場合があります。詳しくは、[機構住みかえ支援ローンにおけるご利用条件の緩和](#)をご確認ください。
- お客様がJTIと住宅の賃貸借契約を締結することで生じる賃料請求債権に住宅金融支援機構を権利者とする譲渡担保を設定していただきます。また、お借入れの対象となる住宅及び敷地(新たにお客様がお住まいになる住宅)に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第一順位の抵当権を設定していただきます。

### ▲ ご注意

「機構住みかえ支援ローン」は、【フラット35】を扱う全ての金融機関でお取扱いしているわけではありません。

- ▶ [機構住みかえ支援ローンの取扱金融機関はこちら](#)

## 機構住みかえ支援ローンにおけるご利用条件の緩和

機構住みかえ支援ローンは、従前の住宅に係るお客様と移住・住みかえ支援機構(JTI)とのマイホーム借上契約に基づき、賃料収入が見込めることから、[ご利用条件](#)を一部緩和される場合があります。詳細は以下のとおりとなります。

なお、JTIが保証する賃料から算定する賃料評価額については、取扱金融機関にご確認ください。

### 機構住みかえ支援ローンの毎月のご返済額がJTIの保証する賃料から算定した賃料評価額以下の場合

- [総返済負担率](#)の基準は適用しません。
- 6か月ごとのボーナス払いの返済方法はご利用いただけません。

### 機構住みかえ支援ローンの毎月のご返済額がJTIの保証する賃料から算定した賃料評価額以下で、かつ、お申込人の直系卑属又は配偶者が連帯債務者となる場合

- [総返済負担率](#)の基準は適用しません。
- 6か月ごとのボーナス払いの返済方法はご利用いただけません。
- お申込み時の年齢要件(お申込み時の年齢が満70歳未満であること)は適用しません。
- お借入期間は15年以上35年以内(1年単位)となり、80歳までの完済要件は適用しません。ただし、お申し込みご本人または連帯債務者※がお申し込み時に満60歳以上の場合は、お借入期間の下限は10年となります。  
※ 連帯債務者の収入及び年齢は問いません。

## 参考⑤ リフォーム条件付き既存住宅売買

### 提案の基本的な考え方（維持管理・流通等）

提案者（代表者）	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（大垣尚司）	受付番号※	10-1-
応募事業提案名	既存住宅の流通に資する、リフォーム条件付き既存住宅売買にかかる契約時関連書式の整備、ならびに、住宅履歴の管理、定期点検・補修の促進に資する移住・住みかえ支援適合住宅制度（改良既存住宅）整備事業		
<p>[長期優良住宅の基本的な考え方、先導的・モデル性の高い点など]</p> <p><b>1. マイホーム借上げ制度と移住・住みかえ支援適合住宅制度</b></p> <p><b>提案者と公的マイホーム借上げ制度</b> 提案者は、50歳以上の者に対し、その保有する住宅を原則として終身で借り上げ、国の債務保証制度を活用して空き屋・空き室保証を行うことにより安定的に家賃収入に変えることを通じて、シニア期における移住・住みかえを支援する、公的マイホーム借上げ制度を2006年より運営する非営利法人である。申請日現在の制度利用申込実績は302件（入居者決定済174件）で、このほかに情報会員として登録し利用を検討している者は2352名である。</p> <p><b>移住・住みかえ支援適合住宅制度</b> マイホーム借上げ制度を前提とすれば、長期優良住宅は単に物理的に長持ちするだけでなく、シニア期にさまざまな理由で住みかえる場合には、それ以降長期間にわたって安定的に家賃を生み出すことができる「経済的価値」の高い資産となる。人生85年時代を迎えて、住宅の一次取得層が単に当面の居住ニーズを満たすだけでなく、シニア期における資産活用まで念頭において住宅を取得するようになれば、おのずと長期優良住宅を選好することになると考えられる。こうした考えにもとづき、提案者は2008年より、<u>新築住宅が認定長期優良住宅ないし住宅性能表示においてそれと同等の劣化対策等級・維持管理対策等級・耐震等級を有する住宅に関して、マイホーム借上げ制度の年齢要件を撤廃し、いつでも建物診断を省略・軽減して借上げを行うことを保証する旨の証明書を購入時に発行する一方、保証要件として瑕疵担保期間経過後における定期的点検やこれに基づく補修の実施を義務付け、機構において関連の住宅履歴を管理する、移住・住みかえ支援適合住宅制度を導入済み</u>である。</p> <p><b>移住・住みかえ支援適合住宅制度の意義</b> 同制度による証明書の発行実績は、開始より2年あまりで2258件と順調に増え続けており、認定長期優良住宅制度導入後もその資産価値を高める補完的的制度として消費者の認知度も高まっている。申請時点において本制度適合住宅の取扱い住宅事業者は最大手5社を含む7社、また、施行事業者を問わず購入者が個人で直接証明書発行を申し込む制度も導入済みである。</p> <p><b>2. リフォーム条件付き既存住宅売買のニーズ</b></p> <p><b>既存住宅+大規模修繕のニーズ</b> さて近時、昭和40年代、50年代に分譲された比較的立地のよい住宅の居住者の高齢化が進み、保有住宅が売りに出される例が増えている。従来であれば、若年層が購入の上、既存住宅を取り壊して新築することが多かったが、長引く不況により若年住宅取得者の購買力が低下しているため、むしろ大規模リフォームを行って住み続けるという潜在ニーズが増えている。これが実現できれば若年層が好立地かつ広めの敷地に低コストで新築に準ずる住宅を取得することができ、アフターダビリティの向上に資する。</p>			

**住宅金融の制約** しかしこの場合、中古住宅ローンを借り受けて購入した後、修繕代金はいわゆるリフォームローンにより資金調達をすることになり、結果的に新築住宅ローンによる場合に比べて借入れ条件がかなり悪化してしまう。このため、住宅事業者が自己資金で既存住宅を購入して大規模修繕を施した上で、準新築住宅として売り出すビジネスモデルが登場しているが、サブプライム問題以降、銀行等からの事業資金の借入れがきわめて厳しくなっているため、大手事業者を除くと普及が伸び悩んでいる。

**住宅循環の阻害** こうして、より中心部に近い好立地の高齢者のマイホーム売却が進まず空き屋化が進む一方、若年層は地価が安い遠隔地の分譲住宅購入を余儀なくされ、住宅の円滑な循環が阻害されている。

**リフォーム条件付き既存住宅の可能性** そこで、既存住宅の購入に際し、新築住宅の建築計画と同様、あらかじめ大規模修繕計画を決定し、売買契約上同内容の請負契約の締結を条件とすることにより、「既存住宅の購入＋大規模修繕」ではなく、「既存住宅を活用した新築請負に準ずる契約」として一体にとらえる、「リフォーム条件付き既存住宅」の仕組みを導入すれば、金融機関は新築住宅と同様、修繕計画を事前に審査の上、購入（請負着手）の段階で総コストについて融資承認を行い、1つの住宅ローンを①住宅購入代金決済時、②請負契約完了時の2回に分けて貸し出すことが可能になる。こうした取扱いの可能性については、提案者に協賛している金融機関からきわめて前向きな感触を得ているほか、協賛住宅事業者もリフォーム条件付き中古住宅の取扱いについては一様に積極的であり、事業化に向けて良好な感触を得ている。

### 3. リフォーム条件付き既存住宅に対する移住・住みかえ支援適合住宅制度導入の意義

**既存住宅の長期優良住宅化にかかる問題** リフォーム条件付き既存住宅への取り組みに当たっては、これを長期優良住宅とする取り組みが欠かせない。しかしながら、現在既存住宅の性能表示制度については、新築時に性能評価を取得していない場合劣化性能等級の判断がなされないため、現時点では、既存住宅の耐久性を客観的に示す指標が存在しない。このため既存住宅の長期優良化については、現状それぞれの事業者が独自にモデル事業等を通じた取り組みを行っており、消費者からみると分かりにくい状況が続いている。かといって、全国的かつ客観的にあらゆる既存住宅に共通する指標を導入することは、新築住宅の場合に比べると容易ではない。ましていわんや、修繕後の継続点検や修繕の枠組みを確保することも困難である。

**住宅の動的長寿命化** 一方、リフォーム瑕疵保険の導入など、修繕にかかる品質の確保を支援する制度の充実が図られつつあることから、所有者に対するなんらかのインセンティブを通じて、大規模修繕後も定期点検を促し、その都度必要な補修を続けさせる仕組みを構築すれば、住宅を「動的」に長寿命化させることが可能となる。

**移住・住みかえ支援適合住宅制度の導入可能性** ところで、新築住宅に関する移住・住みかえ支援適合住宅制度は、長期優良住宅の賃貸価値を購入時に保証しつつ定期点検を促す制度として、消費者から積極的に評価されていることから、同様の枠組みをリフォーム条件付き既存住宅に導入すれば、既存住宅の維持管理と流通性の向上が図られる可能性が高い。

**移住・住みかえ支援適合住宅制度(改良既存住宅)** そこで、今後採択される既存住宅の改修にかかる長期優良住宅先導事業（事業者は問わない）の対象住宅や、提案者の協賛事業者等があらかじめ客観的な方針を示して取り扱う優良な改良既存住宅のうち、リフォーム条件付き既存住宅の性質を有するものを対象とする、移住・住みかえ支援適

合住宅制度（改良既存住宅）を導入し、新築向け制度と同様、定期点検と必要な補修の実施を前提に、所有者の年齢を問わず、建物診断を省略ないし簡略化して借り上げる旨の証明書を発行するための制度整備を行うこととする。

**管理システム整備の必要性** 本制度の運営に必要な管理システムは新築の場合と異なり、事業者や改修内容などにより異なる非定型的な関連文書を、提案者において住宅履歴情報として管理する必要がある。折しも、2009年に「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」が発表されたことから、新築を前提にした既存システムの全面改定を行い、既存住宅の住宅履歴情報についても、新築と同様、必要書類・図面等をイメージ化して保有し、定期点検の期日管理、点検通知、点検・修繕報告の管理を行えるよう所要の整備を行う。

**制度の汎用性** なお本制度は、今後既存住宅についても認定長期優良型改修等の制度が導入された場合、新築の場合と同様、これに当然に適用し、事業者を問わず直接所有者からの証明書発行申請を受け付けることにより、認定長期優良既存住宅の資産価値を高め、その流通性を支援することとしたい。

#### 4. 本事業の先導性

- ① 既存住宅の流通において、「中古」でも「新築」でも「中古＋修繕」でもない、「既存住宅を活用した新築に準ずるもの」としてのリフォーム条件付き既存住宅という概念を導入し、取得のための金融の円滑化を図る点。
- ② 優良なリフォーム条件付き既存住宅を対象にマイホーム借上げ制度の年齢要件を撤廃し、当初から借上げ保証を行うことにより、その資産価値向上、流通性向上を図る点。
- ③ ②をインセンティブとして継続的な点検・補修を公的機関が促すことにより、既存住宅の「動的」長寿命化を確保する点。
- ④ すでに新築向けに実績のある制度を既存住宅に適用するため、その効果が事前に十分期待できる点。

## 先導的提案の内容説明

〔先導的提案の具体的内容〕	
I. リフォーム条件付き既存住宅売買にかかる契約時関連書式の整備	
<b>考え方</b>	「リフォーム付き既存住宅」とは既存住宅の売買において、売買時に購入後に行う修繕内容（仕様、見積書など）を書面で明らかにし、当該内容の請負契約を締結しないことを売買契約の解除条件とするものと位置付ける。
<b>契約書の整備</b>	
①	宅地建物取引業者が利用している標準的な住宅・土地にかかる不動産売買契約をもとに、弁護士等専門家の助言を得て、上記解除条件付売買契約のひな形を作成する。
②	民間建設工事標準請負契約約款（乙）※1などを参考に、リフォーム付き既存住宅にかかる修繕工事請負契約に付帯すべき覚書などの内容※2を、弁護士等専門家の助言を得て検討し、ひな形を作成する。
③	銀行等が利用している標準的な住宅・土地にかかる金銭消費貸借契約をもとに、リフォーム付き既存住宅の特殊性を加味して※3、契約書のひな形、ないし、付帯契約（覚書等）のひな形を、弁護士等専門家の助言を得て作成する。
<b>関連書類の整備</b>	
①	独立行政法人住宅金融支援機構、提案者の協賛事業者である金融機関、その他の市中金融機関に対してヒアリングを実施し、リフォーム付き既存住宅の購入にかかる住宅ローンの融資審査に必要な付帯書類の内容を具体的に絞り込み、売買時に書面で明らかにすべき請負契約の内容についてひな形を作成する。
②	リフォーム付き既存住宅とは何かに関する、事業者向け、金融機関向け、一般消費者向け説明資料・パンフレットを作成する。
<b>制度周知</b>	
①	整備した書類や説明資料を当機構のホームページ内で開示し、ダウンロードが可能となるようにする。
②	独立行政法人住宅金融支援機構や住宅ローンを取り扱う預金金融機関に対し、制度説明を実施し、対応住宅ローンの開発をうながす。
<b>事業化支援</b>	提案者の協賛事業者にヒアリングした事業化可能性は次葉別紙の通り。各社の要請に従い事業化に協力する。
上記を確認する具体的方法	※1 <a href="http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000092.html">http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000092.html</a> で取得可能。 ※2 リフォーム瑕疵保険の加入、完成保証の必要性等を検討。 ※3 売買契約で解除条件が発生した場合の住宅ローンの取扱い、リフォームの瑕疵が判明した場合の抗弁の接続もしくは切断の取扱い等

## アンケート

次回に向けた作業のために、以下のアンケートにご回答ください。各行からいただいた内容については個別名が分かるかたちでは一切開示いたしません。提出は事務局（地域共創 NW）までお願いします。

- 1 貴行（庫）の住宅ローンの契約約款（申込書等のフォームで可）、抵当権設定契約書ひな形等のローン関連書類を、プロトタイプ開発のための参考資料としてご提供ください。
- 2 貴行（庫）では自己居住を目的とした住宅ローンの借入人が担保目的となっている住宅を賃貸することを認めていますか。
  - 契約上認めている（4へ）。
  - 契約上一定の要件を満たす場合にのみ認めている（3へ）。
  - 契約上は認められないが以下の場合には容認している（3へ）。
  - 認めていない（以下の小問にご回答ください）。
    - この場合、期限の利益喪失事由となるので一括返済を求めている（4へ）。
    - 契約上は認めておらず、対外的にも期限の利益喪失事由となる旨説明しているが、実際の運用では、返済が続いている場合は、担当者や審査担当の判断であえて一括返済を求めないことがある（4へ）。
- 3 2で賃貸を認める場合はどのような場合ですか（なるべく具体的にお答えください）。
  - 内規で以下のように決まっている。
  - 内規はないが担当者の判断で概ね以下のような場合に認めている。

4 貴行（庫）では退職者についてクレジットカードやローンカードを交付されていますか。

一定年齢までは退会の申し出がないかぎり退職以前と同様の条件で更新を認めている。

一定年齢に達した者が退職したり引退した場合には、原則として更新しない。

即時失効させている。

次回更新日に非更新とする。

同上だが、退職年齢に近づいたところで更新期間を退職年齢に合致させるなどの工夫を行っている。

年齢で制限を設けてはおらず、年齢や退職したかどうかなども一要素として勘案するが、あくまで総合的判断で更新すべきかどうかを決定する。

結果的には退職したり 60 歳以上の場合には更新されない例が多い。

ケースバイケースであり、結果的にも更新している事例が多い。

（重複化）クレジットカードは更新しないが、デビットカードへの切り替えを勧めている。

（重複可）担保となる金融商品（定期預金、投信等）の残高の範囲内で利用枠を見直して更新を認めている。

5 60 歳以上のシニア層に対してどんな融資商品を提供されていますか。

5.1 年齢による制限なく融資審査さえ問題なければ提供している商品

住宅ローン

- リフォームローン
- 生活資金や資金使途を定めないフリーローン
- その他（具体的に

## 5.2 一定の制限年齢を設けて対応している商品

- 制限年齢が 60 歳以外の場合は具体的に何歳かをご記入ください。

- 住宅ローン
- リフォームローン
- 生活資金や資金使途を定めないフリーローン
- その他（具体的に

## 5.3 むしろ一定以上のシニア層を対象としている商品

- 利用可能年齢を具体的をご記入ください。

- 老人ホーム等の入居一時金等無担保的性格の強い中長期個人ローン
- 生活資金や資金使途を定めないフリーローン
- その他（具体的に

6 貴行（庫）はどのような JTI や JTI の協賛社員企業と提携してどのような商品を導入することにご関心をお持ちですか。

- 家賃ノンリコース型新築住宅ローン

- 真のノンリコース型（家賃で完済もしくは残債務が発生しないようにする）
- 疑似ノンリコース型（抵当権実行を優先、家賃を補完的に利用）
- 残価設定型
- シニア向け住宅担保型クレジットカード、カードローン、リバースモーゲージ
  - 借上げ制度利用者向け
  - 家賃担保型一般向け
- 借上家賃による返済を前提にした老人ホーム等シニア住宅への入居一時金、生活費ローン借上げ制度利用者向け
- シニア期に焦点をあてたマイホームのリフォームローン（家賃による返済を想定した死亡後順次返済ローン）
- 付帯的な商品への取り組み
  - 再起支援型借上げ制度へのご協力
  - 従来型住みかえ支援住宅ローン（JTI からの査定家賃収入を返済比率計算において考慮する住宅ローン）
  - 修繕条件付既存住宅向け住宅ローン
  - ケア付き賃貸住宅建築ローン

貴行（庫）名	
担当部署	
ご担当者名	
連絡先電話番号	
メールアドレス	

## ハンリコース型住宅ローン開発協議会

### アンケートとりまとめ

(平成22年8月18日)

問2 自己居住を目的とした住宅ローンの借入人が担保目的となっている住宅を賃貸することを認めていますか。

- |  |     |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> 契約上認めている。   | 0   |
| <input type="checkbox"/> 契約上一定の要件を満たす場合にのみ認めている。   | 0   |
| <input type="checkbox"/> 契約上は認められないが以下の場合には容認している。<br>[ 内規(2): 転勤・転職・長期出張・長期療養等、やむを得ない場合 担当者の判断(1) ]             | 3   |
| <input type="checkbox"/> 認めていない。   | 6   |
| <input type="checkbox"/> この場合、期限の利益喪失事由となるので一括返済を求めている。  | (1) |
| <input type="checkbox"/> 契約上は認めておらず、対外的にも期限の利益喪失事由となる旨説明しているが、実際の運用では、返済が続いている場合は、担当者や審査担当の判断であえて一括返済を求めないことがある。 | (4) |
| <input type="checkbox"/> その他<br>[ ローン商品の切り替えにて対応することもある ]  | (1) |

問4 退職者についてクレジットカードやローンカードを交付されていますか。

- |  |     |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> 一定年齢までは退会の申し出がないかぎり退職以前と同様の条件で更新を認めている。   | 6   |
| <input type="checkbox"/> 一定年齢に達した者が退職したり引退した場合には、原則として更新しない。   | 1   |
| <input type="checkbox"/> 即時失効させている。  | (0) |
| <input type="checkbox"/> 次回更新日に非更新とする。   | (1) |
| <input type="checkbox"/> 同ただが、退職年齢に近づいたところで更新期間を退職年齢に合致させるなどの工夫を行っている。   | (0) |
| <input type="checkbox"/> 年齢で制限を設けてはおらず、年齢や退職したかどうかなども一要素として勘案するが、あくまで総合的判断で更新すべきかどうかを決定する。                     | 4   |
| <input type="checkbox"/> 結果的には退職したり60歳以上の場合には更新されない例が多い。   | (0) |
| <input type="checkbox"/> ケースバイケースであり、結果的にも更新している事例が多い。   | (2) |
| <input type="checkbox"/> (重複可) クレジットカードは更新しないが、デビットカードへの切り替えを勧めている。  | 0   |
| <input type="checkbox"/> (重複可) 担保となる金融商品(定期預金、投信等)の残高の範囲内で利用枠を見直して更新を認めている。                                    | 0   |
| <input type="checkbox"/> その他   |     |
| [ ローンカードは次回更新日に非更新、クレジットカードは年齢制限を設けず結果的に更新する事例多<br>・カードローンは利用限度額制限を設ける場合があるものの退職以前と同様条件での更新、その他は<br>年齢制限を設けず ] |     |

問5 60歳以上のシニア層に対して提供している融資商品について。

問5.1 年齢による制限なく融資審査さえ問題なければ提供している商品

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 住宅ローン                | 0 |
| <input type="checkbox"/> リフォームローン             | 0 |
| <input type="checkbox"/> 生活資金や資金使途を定めないフリーローン | 1 |
| <input type="checkbox"/> その他                  | 1 |
| [ 年金担保貸付 ]                                    |   |

問5.2 一定の制限年齢を設けて対応している商品

- |   |   |
|---|---|
| <input type="radio"/> 制限年齢が60歳以外の場合           |   |
| [ 65歳、70歳、申込時62/70歳以下・完済時65/82歳以下、等 ]         |   |
| <input type="checkbox"/> 住宅ローン                | 8 |
| <input type="checkbox"/> リフォームローン             | 8 |
| <input type="checkbox"/> 生活資金や資金使途を定めないフリーローン | 8 |
| <input type="checkbox"/> その他                  | 2 |
| [ 教育ローン、マイカーローン、カードローン ]                      |   |

問5.3 むしろ一定以上のシニア層を対象としている商品

- |   |   |
|---|---|
| <input type="radio"/> 利用可能年齢                            |   |
| [ 契約時満50歳以上・完済時満82歳まで・30年以内 ]                           |   |
| <input type="checkbox"/> 老人ホーム等の入居一時金等無担保的性格の強い中長期個人ローン | 0 |
| <input type="checkbox"/> 生活資金や資金使途を定めないフリーローン           | 1 |
| <input type="checkbox"/> その他                            | 1 |
| [ 住宅ローン ]   |   |

問6 JTIやJTIの協賛社員企業と提携してどのような商品を導入することにご関心をお持ちですか。

- |  |     |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> 家賃ノンリコース型新築住宅ローン                                      | 7   |
| <input type="checkbox"/> 真のノンリコース型(家賃で完済もしくは残債務が発生しないようにする)                    | (5) |
| <input type="checkbox"/> 疑似ノンリコース型(抵当権実行を優先、家賃を補完的に利用)                         | (5) |
| <input type="checkbox"/> 残価設定型   | (3) |
| <input type="checkbox"/> シニア向け住宅担保型クレジットカード、カードローン、リバースモーゲージ                   | 5   |
| <input type="checkbox"/> 借上げ制度利用者向け  | (4) |
| <input type="checkbox"/> 家賃担保型一般向け   | (4) |
| <input type="checkbox"/> 借上家賃による返済を前提にした老人ホーム等シニア住宅への入居一時金、生活費ローン借上げ制度利用者向け    | 5   |
| <input type="checkbox"/> シニア期に焦点をあてたマイホームのリフォームローン<br>(家賃による返済を想定した死亡後順次返済ローン) | 3   |
| <input type="checkbox"/> 付帯的な商品への取り組み  | 4   |
| <input type="checkbox"/> 再起支援型借上げ制度  | (3) |
| <input type="checkbox"/> 従来型住みかえ支援住宅ローン<br>(JTIからの査定家賃収入を返済比率計算において考慮する住宅ローン)  | (2) |
| <input type="checkbox"/> 修繕条件付既存住宅向け住宅ローン                                      | (3) |
| <input type="checkbox"/> ケア付き賃貸住宅建築ローン   | (2) |

## 住宅の資産価値を活用した金融商品の開発ワークシート

項目	内容	備考
<b>基本的な考え方</b> 前提	<p>参考資料①</p> <p>長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ この中に住宅金融に関するいくつかの方針が含まれる。</li> <li>✓ 本プロジェクトはこの方針に基づいて実施されるものである。</li> </ul> <p>同抜粋</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✚ 長期優良住宅は、一般的な住宅と比較して建築に係る費用がある程度高くなることが見込まれる。長期優良住宅の建築及び取得を促進するためには、新たな社会モデルへの変革を先導する公共性を有する投資に対するインセンティブを付与することが必要である。このため、償還期間を延長し毎月の返済額の引下げを図り、担保となる住宅以外にも支払いの責任が遡及しない非遡及型ローン（ノンリコース・ローン）が提供される仕組みの構築や各種支援措置の実施を図るよう努めることとする。</li> <li>✚ 住宅の資産価値の適正な評価を前提とした場合、その資産価値を活用して融資する仕組みを構築することで高齢者が多様な生活設計を行うことを可能とするため、死亡時に住宅を処分して一括返済するリバース・モーゲージが提供される仕組みを構築するよう努めることとする。</li> <li>✚ さらに、一個人の生涯を大きく超える長期にわたり住宅が使用される新たな社会においては、戸建て住宅等においても、従来のように個人が維持保全を行うのではなく、新たなビジネスモデルが創出されることも想定される。</li> <li>✚ さらに、住宅の資産価値の維持及び向上を踏まえ、新たな住宅金融（住宅を売却する際に売主の住宅ローンが買主に承継され、金利上昇局面において、従来の低金利をそのま</li> </ul>	

項目	内容	備考
	<p>ま利用できる債務承継型ローン（アシユーマブル・ローン）の実現を図るよう努めることとする。</p>	
担保住宅	<p>J T I の借上げ適合住宅であること。 参考資料② 現在検討中の改訂後移住・住みかえ支援適合住宅制度概要</p>	
商品概要	<p>I. 家賃ノンリコース型住宅ローン（家賃返済特約型） II. 住みかえ支援住宅ローン（ノンリコース型） III. 空き家活用リバースモーゲージ型カードローン（ノンリコース型） IV. J T I 借上げ型賃貸併用住宅ローン</p>	

定義

項目	内容	備考
JTI	一般社団法人移住・住みかえ支援機構	



## 1. 家賃ノリココース型住宅ローン（家賃返済特約型）

項目	内容	備考
<b>条件概要</b>		
名称	[各行・庫の一般住宅ローンの名称] 家賃返済特約付き	
内容	<p>1. 借入時点において一定の条件を満たした長期優良住宅等について、JTIが将来の借上げならびに空き家・空き室保証を確約。</p> <p>2. 同時に、住宅ローンの貸し手は、借り手が担保住宅を明け渡して賃貸運営を希望する場合で一定の条件を満たした場合に抵当権の執行を猶予して家賃を返済に充当する特約を付加。</p> <p>3. 債務者が返済困難な状況であるが、抵当権を執行しても残債務の発生が予想される場合には、いったん担保住宅を明け渡してJTIのマイホーム借上げ制度で運用し、賃料で返済を継続。債務者の再起（勤め先の業況改善、再就職、事業環境の好転等）や有利な任意売却の実現が図れるほか、最悪の場合、土地代金程度にまで残債務が減少してから抵当権を実行したり、十分な家賃収入が見込めるならそのまま家賃で完済。</p> <p style="text-align: center;">家賃による返済</p>	長期優良住宅は割高となるが、賃貸価値が長期間見込める。
典型的な顧客	一次取得層（主として30代、40代） 二次取得層（建て替え等）（40代後半～50代）	顧客の不安心理を取り除くことにより、金利以外の点で顧客に訴求。
典型的な販路	1. ◎ JTI 協賛住宅メーカーとの提携	2の金融機関紹介工務店の場

項目	内容	備考
	2. ◎ 自行・庫紹介ビルダー、工務店等との提携 3. 支店窓口 4. インターネット	合、JTI との協賛が必要になるが、協賛の形態については検討。 4は自社営業エリア外について検討
契約タイプ	1. 既存住宅ローン申込書 + 契約書 (金証・保証委託・抵当権設定) 2. 担保物件の賃貸に関する覚書	
資金使途①	1. 新築住宅取得 2. 修繕条件付き既存住宅取得 ※ いずれも JTI の移住・住みかえ支援適合住宅の要件を満たしていること。	単なる中古住宅について借上げ条件を満たさない。
資金使途②	1. 自己居住 2. 特約で借上げ事由が生じた場合には J T I に対して賃貸可能とする。	
借入金額	●●円以上●●●円単位	
借入上限金額	以下の 1 ～ 3 のいずれか小さい金額 1. J T I の最低保証家賃[×100%]を月支払額とした場合に本ローンの金利・期間で返済可能な元本額。 2. 返済比率から定まる借入上限金額 3. 担保物件の取得価額 ① 建物 ② 土地 ③ その他の付帯費用 イ) 一般住宅ローンと同じ ロ) 長期優良住宅の認定に必要な費用	

項目	内容							備考
	参考：借入上限（1）の目安							
	期間：35年	金利						
	査定家賃	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	
	50,000	17,710,000	16,330,000	15,090,000	13,980,000	12,990,000	12,090,000	
	55,000	19,480,000	17,960,000	16,600,000	15,380,000	14,290,000	13,300,000	
	60,000	21,250,000	19,590,000	18,110,000	16,780,000	15,590,000	14,510,000	
	65,000	23,020,000	21,220,000	19,620,000	18,180,000	16,880,000	15,720,000	
	70,000	24,790,000	22,860,000	21,130,000	19,580,000	18,180,000	16,930,000	
	75,000	26,560,000	24,490,000	22,640,000	20,970,000	19,480,000	18,140,000	
	80,000	28,340,000	26,120,000	24,150,000	22,370,000	20,780,000	19,350,000	
	85,000	30,110,000	27,760,000	25,650,000	23,770,000	22,080,000	20,560,000	
	90,000	31,880,000	29,390,000	27,160,000	25,170,000	23,380,000	21,770,000	
	95,000	33,650,000	31,020,000	28,670,000	26,570,000	24,680,000	22,980,000	
	100,000	35,420,000	32,660,000	30,180,000	27,970,000	25,980,000	24,190,000	
	105,000	37,190,000	34,290,000	31,690,000	29,370,000	27,280,000	25,400,000	
	110,000	38,960,000	35,920,000	33,200,000	30,760,000	28,580,000	26,610,000	
	115,000	40,730,000	37,550,000	34,710,000	32,160,000	29,880,000	27,820,000	
	120,000	42,510,000	39,190,000	36,220,000	33,560,000	31,180,000	29,030,000	
	125,000	44,280,000	40,820,000	37,730,000	34,960,000	32,480,000	30,240,000	
総返済比率	借入人の総返済額÷年収（一般住宅ローンに同じ）							
借入期間	1. 一般住宅ローンに同じ 2. [50 年程度まで長期化を認める。]							
借入時年齢制限	<input type="checkbox"/> 一般住宅ローンに同じ：[ ]歳							
返済時年齢制限	<input type="checkbox"/> 一般住宅ローンに同じ：[ ]歳							
返済方法	1. 元利均等 2. 元本均等							家賃による返済を行う場合には ボーナス返済は不可。

項目	内容	備考																				
残価設定特約 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (別途覚書等で規定する必要) 具体的内容： 1. 借入人が[65歳]となった時点における残高 ([65歳]時残高) を指定し、それに基づいて満期における元本返済額を増額する特約。 2. [65歳]時残高は、[65歳]時から20年間 J T I を利用し、月[50000円]の家賃を得て全額返済にあてる場合に返済可能な金額を上限に借入人が指定。	<table border="1" data-bbox="651 577 782 1823"> <thead> <tr> <th colspan="2">期間：20年</th> <th colspan="4">金利</th> </tr> <tr> <th>査定家賃</th> <th>1.0%</th> <th>1.5%</th> <th>2.0%</th> <th>2.5%</th> <th>3.0%</th> <th>3.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50,000</td> <td>10,870,000</td> <td>10,360,000</td> <td>9,880,000</td> <td>9,430,000</td> <td>9,010,000</td> <td>8,620,000</td> </tr> </tbody> </table>	期間：20年		金利				査定家賃	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	50,000	10,870,000	10,360,000	9,880,000	9,430,000	9,010,000	8,620,000	
期間：20年		金利																				
査定家賃	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%																
50,000	10,870,000	10,360,000	9,880,000	9,430,000	9,010,000	8,620,000																
期限前弁済	一般住宅ローンに同じ																					
連帯債務者	一般住宅ローンに同じ																					
連帯保証人																						
保証会社による保証	一般住宅ローンに同じ ただし、特約あり。																					
担保住宅	移住・住みかえ支援適合住宅に限る	別添資料参照																				
物的担保	担保住宅に対する抵当権																					
家賃担保	担保物件の賃貸に関する覚書を締結																					
期限の利益喪失事由	覚書により資金使途違反について特例を設ける。																					
団体信用生命保険	一般住宅ローンに同じ																					

項目	内容	備考
<b>担保物件の賃貸に関する覚書</b>		
当事者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借入人</li> <li>2. 貸出金融機関</li> <li>3. 保証会社</li> <li>4. J T I</li> </ol>	
使途制限の特例	<p>貸出金融機関と保証会社は、借入人の資金使用に係る申し出にかかわらず、借入人が J T I に対して本覚書の内容にしたがって担保住宅を賃貸することを認めるものとする。</p>	
J T I による査定	<p>J T I は貸出金融機関の求めに応じ以下の場合に、担保対象住宅を借りあげた場合の家賃査定を行うものとする。ただし、J T I は正式な借上げ申込後にあらためて家賃査定を実施するものとし、それまでに行った査定の内容で借上げを行う義務を負担するものではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借入人の借入申込時</li> <li>2. 貸出金融機関が借入人から家賃による返済の申請があったとき</li> <li>3. その他貸出金融機関が必要と認めるとき</li> </ol>	
J T I の事務手数料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借入人は J T I に対し貸出金融機関を通じ、本覚書締結ならびに前条 1、2 の査定に係る事務手数料として金 5000 円を支払うものとする。</li> <li>2. 貸出金融機関は前条 3 の査定のつど、事務手数料として金 5000 円を支払うものとする。</li> </ol>	
借入人の権限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 期限の利益喪失事由が発生していない場合に限り、借入人は担保物件を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当することができる。</li> <li>2. この場合、J T I は家賃を借入人のローン返済口座もしくは貸出金融機関が指定する口座に振り込むものとし、借入人はあらかじめ承諾する。</li> <li>3. 本条に基づく賃貸を行う理由は返済困難に限らず自由とする。ただし、借入人が借入時点で資金使途について虚偽の申告を行っていたことが判明した場合はこの限りではない。</li> </ol>	<p>例) 月返済額が 10 万円の場合に、賃料で 8 万円、不足額 2 万円は自己負担とする。システム的には自動引落 10 万円、賃料の自行・庫口座振込指定（必要に応じて質権に基づく直接収受）。</p>

項目	内容	備考
家賃のみによる返済	<p>1. 借入人の権限による貸貸以外の場合で、以下の要件を満たす場合には、借入人は、貸出金融機関に申請の上、担保物件を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当することができる。</p> <p>① 申請時点で期限の利益喪失事由のうち[貸出金融機関以外の第三者に対する債務に関する期限の利益喪失事由発生、差押え、競売の申立、破産、民事再生等]が生じていないこと。</p> <p>② 担保物件に対して貸出金融機関・保証会社以外の第三者が担保権を設定していないこと。</p> <p>③ 以下の「借上げ事由」が生じている旨の疎明があること。</p> <p>イ) 収入の減少、傷病などの事情で、当初約定金額の支払いを継続することが当面困難となったこと。</p> <p>ロ) 前条に基づいて J T I の借上げを利用しただけでは約定金額の返済ができず、不足額を自己負担し続けることも困難な事情があること。</p> <p>④ 申請時点で支払遅延が生じている場合には賃料による返済開始時までに解消すること。</p> <p>⑤ ボーナス時増額返済が適用されている場合には、ボーナス時増額返済を不適用に条件変更すること。</p> <p>⑥ その時点で J T I が行う賃料査定（最低保証家賃）によって、申請時点の翌月の約定支払額（⑤で変更後の月返済額）のうち、金利相当額の全額を支払可能で、かつ、約定返済額の[70%]以上の返済が可能であること。</p> <p>⑦ 金融機関が債権保全の観点から当該取扱いを認めるべきないと判断する特段の事情が存しないこと。</p> <p>2. この場合には、金融機関は月次返済額を借入人の受取賃料の額まで減額もしくは増額するものとする。</p>	<p>3項ただし書きは事業用物件を自己居住と偽った場合等を想定したものの。</p> <p>当初約定に基づく減額とすることにより、減免債権に分類されることを防げるか（金融庁要確認事項）。</p>

項目	内容	備考
	<p>3. 前項の減額により満期までに元本の全額を返済できない場合には、[5年]を限度に期限を延長するものとし、借入人は延長された期限において残存する元本の全額を返済せねばならない。</p> <p>4. 本条に基づいて賃料による債務の返済が行われている場合において、貸出金融機関が保証会社に保証履行を請求し保証会社が抵当権を行使すれば債務の全額を回収できると貸出金融機関が判断する場合には、保証履行を請求することができるものとする。ただし、この場合には、貸出金融機関ならびに保証会社は債務履行の責任財産を担保住宅に限定するものとする。</p>	
借上げの終了	借入人が借上げ契約を終了する場合には、その時点における未払い債務全額を貸出金融機関に弁済せねばならない。	
保証会社の判断による賃貸	保証会社が保証実行後に相当と認める場合は、保証会社の要請に基づき借入人は担保物件を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当するものとする。	
J T I の借上げ義務	<p>1. J T I は上記の借上げ申請があった場合に以下の場合を除いてこれを拒んではならない。</p> <p>① 建物診断の結果、対象物件が賃貸の用に供することが困難な程度に毀損しており、当事者が修繕に応じないとき。</p> <p>② 当初査定時から賃貸市場が著しく悪化して借上げが困難な事情にあるとき。</p> <p>2. J T I が借上げた住宅を転貸する場合は、借入人の指定の如何にかかわらず、必ず 3 年間の定期借家契約で運用せねばならない。ただし、貸出金融機関もしくは保証会社が特に指示した場合はこの限りではない。</p>	
賃料担保	<p>1. 借入人は J T I との借上げ契約の締結と同時に同契約に基づき J T I が支払う将来の賃料に対し貸出金融機関もしくは保証会社のために[質権[譲渡担保権]を設定するものとする。</p> <p>2. J T I は前項の[質権設定][債権譲渡]をあらかじめ承諾するとともに、貸出金融機関もしくは保証会社が当該[質権設定][債権譲渡]にかかる第三者對抗要件を具備するために協力する義務を負う。ただし、對抗要件具備のための費用は借入人の負担とする。</p> <p>3. 借入人は第 1 項の権利に基づいて貸出金融機関もしくは保証会社が J T I から賃料を直接収受</p>	

項目	内容	備考
	<p>することをあらかじめ認めるものとする。</p> <p>4. J T I は貸出金融機関もしくは保証会社が前項に基づいて賃料の振込口座を J T I 所定の書面で指定してきたときは、当該書面を受領した月の翌月から当該口座に賃料を振り込むものとする。</p>	
<p>貸出金融機関・保証会社の義務と権限</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貸出金融機関もしくは保証会社は本覚書に基づいて J T I が担保住宅を借りあげている間は、J T I からの転借人の居住権に対して最大限の配慮を行い、権利保全のためにやむを得ない場合を除いて抵当権の実行や任意売却等を行わないものとする。</li> <li>2. 貸出金融機関もしくは保証会社がやむを得ない事由で転借人が居住中に抵当権の実行を行う場合は、事前に J T I に通知を行うものとする。この場合には、貸出金融機関もしくは保証会社は J T I と協力して転借人の明け渡し後の居住先を斡旋できるように努力するものとする。</li> <li>3. J T I が正当な事由に基づいて借上げに応じない場合は、貸出金融機関・保証会社は保証履行・抵当権の実行等債権保全の必要な措置を取ることができる。</li> </ol>	
<p>J T I からの賃料による返済の開始時期</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 賃料による返済の開始時期は J T I との賃貸契約が成立した月（建物診断が完了し、最初の入居者による家賃支払いが開始した月）からとする。</li> <li>2. 借入人もしくは保証会社は、J T I が別途定める手数料を借入時に支払うことにより、前項の開始日を賃料による返済の申請日の翌月からとすることができる。</li> <li>3. 2の取扱いに変えて、保証会社は借入人から別途追加保証料を徴求した上で、3か月を限度に募集期間中の返済額を保証することができる。</li> </ol>	<p>2の場合、J T I は募集期間中の家賃負担が生じる。2の取扱いを認めるかどうかは今後の検討事項とする。仮に認める場合でも物件の存在する地域や物件の内容によっては認められない場合がある。</p> <p>2は J T I が不足額を自己負担するのに対し、3は保証なので最終的には借入人に求償。</p>

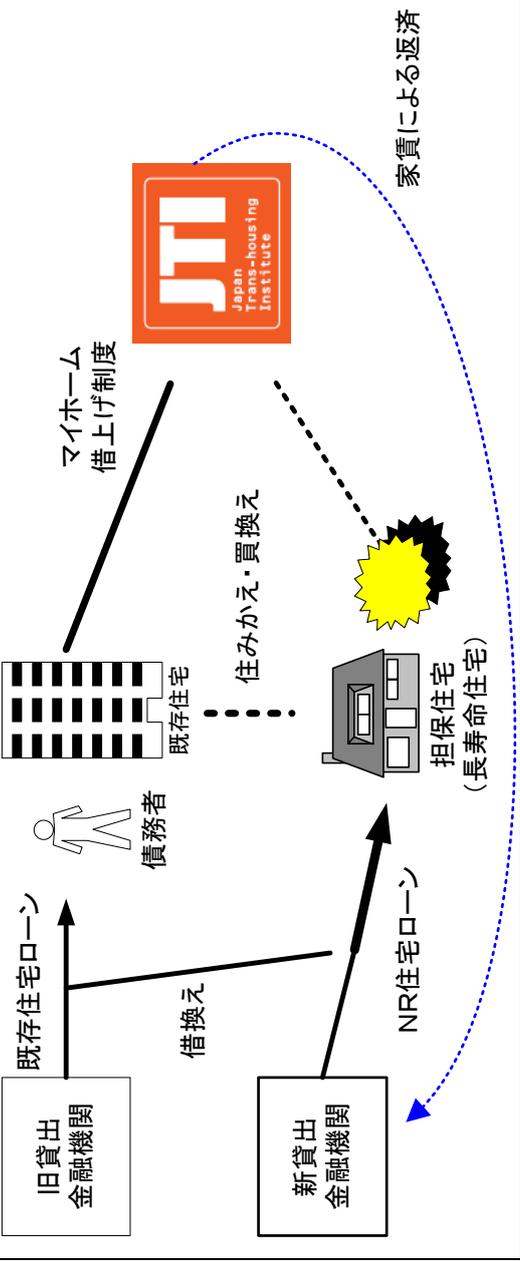
参考

前提		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	60期金利	同残高	返済額	35年目残高
期間	35年	10,000,000	28,229	19,760	7,163	8,776,462	72,250	0
金利	1.00%	15,000,000	42,343	29,640	10,744	13,164,693	72,250	0
想定家賃	85,000	20,000,000	56,457	39,520	14,325	17,552,924	72,250	0
		25,000,000	70,571	49,400	17,907	21,941,155	72,250	0
		30,000,000	84,686	59,280	21,488	26,329,386	72,250	5,150,473
		35,000,000	98,800	69,160	25,069	30,717,617	72,250	11,078,161
		40,000,000	112,914	79,040	28,651	35,105,848	72,250	17,005,849
		45,000,000	127,029	88,920	32,232	39,494,078	72,250	22,933,537
		50,000,000	141,143	98,800	35,813	43,882,309	72,250	28,861,225
		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	120期金利	同残高	返済額	35年目残高
		10,000,000	28,229	19,760	5,972	7,490,218	72,250	0
		15,000,000	42,343	29,640	8,958	11,235,328	72,250	0
		20,000,000	56,457	39,520	11,944	14,980,437	72,250	0
		25,000,000	70,571	49,400	14,931	18,725,546	72,250	0
		30,000,000	84,686	59,280	17,917	22,470,655	72,250	4,167,755
		35,000,000	98,800	69,160	20,903	26,215,764	72,250	8,980,076
		40,000,000	112,914	79,040	23,889	29,960,874	72,250	13,792,398
		45,000,000	127,029	88,920	26,875	33,705,983	72,250	18,604,720
		50,000,000	141,143	98,800	29,861	37,451,092	72,250	23,417,042
		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	180期金利	同残高	返済額	35年目残高
		10,000,000	28,229	19,760	4,782	6,138,056	72,250	0
		15,000,000	42,343	29,640	7,173	9,207,084	72,250	0
		20,000,000	56,457	39,520	9,563	12,276,112	72,250	0
		25,000,000	70,571	49,400	11,954	15,345,140	72,250	0
		30,000,000	84,686	59,280	14,345	18,414,168	72,250	3,232,945
		35,000,000	98,800	69,160	16,736	21,483,196	72,250	6,984,275
		40,000,000	112,914	79,040	19,127	24,552,224	72,250	10,735,606
		45,000,000	127,029	88,920	21,518	27,621,252	72,250	14,486,936
		50,000,000	141,143	98,800	23,909	30,690,280	72,250	18,238,267

前提		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	60期金利	同残高	返済額	35年目残高
期間	35年	10,000,000	33,126	23,188	14,325	8,962,265	72,250	0
金利	2.00%	15,000,000	49,689	34,783	21,488	13,443,398	72,250	0
想定家賃	85,000	20,000,000	66,253	46,377	28,651	17,924,530	72,250	0
		25,000,000	82,816	57,971	35,813	22,405,663	72,250	5,142,412
		30,000,000	99,379	69,565	42,976	26,886,795	72,250	13,317,092
		35,000,000	115,942	81,159	50,139	31,367,928	72,250	21,491,773
		40,000,000	132,505	92,754	57,302	35,849,060	72,250	29,666,453
		45,000,000	149,068	104,348	64,464	40,330,193	72,250	37,841,134
		50,000,000	165,631	115,942	71,627	44,811,325	72,250	46,015,815
		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	120期金利	同残高	返済額	35年目残高
		10,000,000	33,126	23,188	11,944	7,815,486	72,250	0
		15,000,000	49,689	34,783	17,917	11,723,229	72,250	0
		20,000,000	66,253	46,377	23,889	15,630,972	72,250	0
		25,000,000	82,816	57,971	29,861	19,538,715	72,250	4,042,761
		30,000,000	99,379	69,565	35,833	23,446,458	72,250	10,493,593
		35,000,000	115,942	81,159	41,806	27,354,201	72,250	16,944,425
		40,000,000	132,505	92,754	47,778	31,261,944	72,250	23,395,256
		45,000,000	149,068	104,348	53,750	35,169,688	72,250	29,846,088
		50,000,000	165,631	115,942	59,722	39,077,431	72,250	36,296,920
		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	180期金利	同残高	返済額	35年目残高
		10,000,000	33,126	23,188	9,563	6,548,205	72,250	0
		15,000,000	49,689	34,783	14,345	9,822,307	72,250	0
		20,000,000	66,253	46,377	19,127	13,096,410	72,250	0
		25,000,000	82,816	57,971	23,909	16,370,512	72,250	3,047,674
		30,000,000	99,379	69,565	28,690	19,644,614	72,250	7,938,573
		35,000,000	115,942	81,159	33,472	22,918,717	72,250	12,829,471
		40,000,000	132,505	92,754	38,254	26,192,819	72,250	17,720,370
		45,000,000	149,068	104,348	43,036	29,466,922	72,250	22,611,269
		50,000,000	165,631	115,942	47,817	32,741,024	72,250	27,502,168

前提		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	60期金利	同残高	返済額	35年目残高
期間	35年	10,000,000	38,485	26,940	21,488	9,128,238	72,250	0
金利	3.00%	15,000,000	57,728	40,409	32,232	13,692,357	72,250	0
想定家賃	85,000	20,000,000	76,970	53,879	42,976	18,256,476	72,250	2,685,167
		25,000,000	96,213	67,349	53,720	22,820,595	72,250	13,926,520
		30,000,000	115,455	80,819	64,464	27,384,714	72,250	25,167,873
		35,000,000	134,698	94,288	75,208	31,948,832	72,250	36,409,227
		40,000,000	153,940	107,758	85,952	36,512,951	72,250	47,650,580
		45,000,000	173,183	121,228	96,696	41,077,070	72,250	58,891,933
		50,000,000	192,425	134,698	107,440	45,641,189	72,250	70,133,287
		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	120期金利	同残高	返済額	35年目残高
		10,000,000	38,485	26,940	17,917	8,115,584	72,250	0
		15,000,000	57,728	40,409	26,875	12,173,376	72,250	0
		20,000,000	76,970	53,879	35,833	16,231,169	72,250	2,038,187
		25,000,000	96,213	67,349	44,792	20,288,961	72,250	10,641,952
		30,000,000	115,455	80,819	53,750	24,346,753	72,250	19,245,718
		35,000,000	134,698	94,288	62,708	28,404,545	72,250	27,849,483
		40,000,000	153,940	107,758	71,667	32,462,337	72,250	36,453,249
		45,000,000	173,183	121,228	80,625	36,520,129	72,250	45,057,015
		50,000,000	192,425	134,698	89,583	40,577,922	72,250	53,660,780
		借入金額	月次返済額 (元利均等)	× 70%	180期金利	同残高	返済額	35年目残高
		10,000,000	38,485	26,940	14,345	6,939,269	72,250	0
		15,000,000	57,728	40,409	21,518	10,408,903	72,250	0
		20,000,000	76,970	53,879	28,690	13,878,538	72,250	1,481,222
		25,000,000	96,213	67,349	35,863	17,348,172	72,250	7,814,370
		30,000,000	115,455	80,819	43,036	20,817,807	72,250	14,147,517
		35,000,000	134,698	94,288	50,208	24,287,441	72,250	20,480,665
		40,000,000	153,940	107,758	57,381	27,757,076	72,250	26,813,813
		45,000,000	173,183	121,228	64,554	31,226,710	72,250	33,146,960
		50,000,000	192,425	134,698	71,726	34,696,345	72,250	39,480,108

## II. 住みかえ支援住宅ローン（ノンリコース型）

項目	内容	備考
<b>条件概要</b>		
名称	J T I 提携住みかえ支援住宅ローン（例）	
内容	<p>1. シニア層が退職等を機に老後をいきいきと過ごすための住みかえ先を新規に取得したり、実家を大規模修繕したりするための資金を貸し付ける住宅ローン。住みかえ前のマイホームについて J T I の借上げ制度を利用し、家賃で返済することを前提に年齢制限を撤廃する。</p> <p>2. 主として若年層がより広い住宅に買い換える際に、現在居住しているマイホームを売却して住宅ローンを返済することなく新たに買換え先の住宅ローンを組んでも無理なく返済できるような住みかえ前のマイホームについて J T I の借上げ制度を利用する。</p> 	
典型的な顧客	<input type="checkbox"/> 一般顧客（主として 30 代、40 代） <input type="checkbox"/> ミドル層（40 代後半～50 代） <input type="checkbox"/> アクティブシニア層（50 代以上～70 代） <input type="checkbox"/> エルダー層（60 代以上）	

典型的な取組	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ◎ JTI 協賛住宅メーカーとの提携</li> <li>2. ◎ 自行・庫紹介ビルダー、工務店等との提携</li> <li>3. 支店窓口</li> <li>4. インターネット</li> </ol>	
契約タイプ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 既存住宅ローン申込書 + 契約書 (金証・保証委託・抵当権設定)</li> <li>2. 既存住宅に関する抵当権設定</li> <li>3. 担保物件の賃貸に関する覚書</li> </ol>	
資金使途①	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新築住宅取得</li> <li>2. 既存住宅取得</li> <li>3. 修繕条件付き既存住宅取得</li> <li>4. 大規模修繕資金</li> </ol>	
資金使途②	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自己居住</li> <li>2. リフォーム資金 (比較的大規模なものを想定。Uターン先美家の改築等)</li> </ol>	
資金使途③	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住みかえ前のマイホームに住宅ローンが残っている場合は、当該住宅ローンの借換え。</li> <li>2. なお、借換えを行わない場合は、本ローンの借入までに既存住宅ローンを完済せねばならない。</li> </ol>	
借入金額	●●円以上●●円単位	
借入上限金額	以下の1, 2のいずれか小さい金額 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住みかえ (買換) 先の取得価額 + 現在の住宅に係る住宅ローンにの残債務の金額</li> <li>2. 以下のいずれか大きい金額               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 返済比率から定まる借入上限金額</li> <li>② 2つの担保住宅の査定金額合計×[90%]</li> </ol> </li> </ol>	
取得価額の内訳	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物</li> <li>2. 土地</li> <li>3. その他の付帯費用</li> </ol>	

	<p>4. 一般住宅ローンと同じ</p> <p>5. 長期優良住宅の認定に必要な費用</p>																																					
総返済比率	<p>(総返済額 - J T I の査定最低保証家賃 × [100%])          年収 (連帯債務者との合算)</p> <p>年収には J T I からの想定家賃の額は含まない。</p>	住宅機構と同様の枠組み																																				
借入期間	●●年以上●●年以内																																					
借入時年齢制限	制限なし																																					
返済時年齢制限	<p>1. 一般住宅ローンに同じ：[ ]歳</p> <p>2. ただし、相続予定者を連帯債務者とする場合には当該連帯債務者について年齢制限が満たされ          ていればよいものとする。</p>																																					
返済方法	<p>1. 元利均等</p> <p>2. 元本均等</p> <p>3. 退職者についてはボーナス返済は認めない。ただし、連帯債務者が勤労者である場合はこの限りでない。</p>																																					
残価設定特約	<p><input type="checkbox"/> なし</p> <p><input type="checkbox"/> 借入人の年齢が[60歳]以下の場合にはあり (別途覚書等で規定する必要)</p> <p>具体的内容：</p> <p>1. 借入人が[65歳]となった時点における残高 ([65歳]時残高) を指定し、それに基づいて満期における元本返済額を増額する特約。</p> <p>2. [65歳]時残高は、[65歳]時から20年間 J T I を利用し、月[50000円]の家賃を得て全額返済にあてる場合に返済可能な金額を上限に借入人が指定。</p>																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">金利</th> </tr> <tr> <th>期間：20年</th> <th colspan="3"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>査定家賃</td> <td>1.0%</td> <td>1.5%</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>50,000</td> <td>10,870,000</td> <td>10,360,000</td> <td>9,880,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3.5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9,010,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>8,620,000</td> </tr> </tbody> </table>	金利				期間：20年				査定家賃	1.0%	1.5%	2.0%	50,000	10,870,000	10,360,000	9,880,000				2.5%				3.0%				3.5%				9,010,000				8,620,000	
金利																																						
期間：20年																																						
査定家賃	1.0%	1.5%	2.0%																																			
50,000	10,870,000	10,360,000	9,880,000																																			
			2.5%																																			
			3.0%																																			
			3.5%																																			
			9,010,000																																			
			8,620,000																																			

期限前弁済	一般住宅ローンに同じ	
連帯債務者	1. 借入人の年齢が[70歳]以上の場合は、相続予定者が連帯債務者となることを義務づける。	
連帯保証人	2. その他の場合は任意とする。	
保証会社による保証	一般住宅ローンに同じ ただし、特約あり。	
借上げ条件	1. 既存住宅（現在居住しているマイホーム）について、原則として本ローンの借入と同時にJ T Iのマイホーム借上げ制度を利用すること。 2. 当該既存住宅に対して貸出金融機関・保証会社以外の第三者が担保権を設定していないこと。	
担保対象住宅	下記のうち少なくともいずれかの条件を満たすこと 1. 新規に取得する住宅が移住・住みかえ支援適合住宅（新築）であること。 2. 新規に取得する住宅もしくは既存住宅のいずれかが修繕の結果移住・住みかえ支援適合要件（既存）を満たすこと。 3. 既存住宅がマンションの場合は、新耐震基準（昭和56年）以降に建築されたものに限る。	どちらかが長寿命であれば最悪の場合に家賃による返済が可能なと考え方。
ノンリコース特約	ノンリコース特約は、新規に取得する住宅が移住・住みかえ支援適合住宅（新築・既存）である場合に限り認める。	
物的担保	既存住宅と住みかえ先住宅（新規・修繕）の両方（建物・土地）に対する抵当権	
家賃担保	既存住宅の借上げ家賃に対する[質権 譲渡担保権]。	
期限の利益喪失事由	覚書により資金使途違反について特例を設ける。	
団体信用生命保険	一般住宅ローンと同じ	
<b>担保物件の賃貸に関する覚書</b>		
当事者	1. 借入人	

	<p>2. 貸出金融機関 3. 保証会社 4. J T I</p>	
<p>用途制限の特例</p>	<p>貸出金融機関と保証会社は、借入人の資金用途に係る申し出にかかわらず、借入人が J T I に対して本覚書の内容にしたがって担保住宅を賃貸することを認めるものとする。</p>	
<p>J T I による既存住宅の借上げ</p>	<p>既存住宅（現在居住しているマイホーム）について、借入人は本ローンの借入と同時に J T I のマイホーム借上げ制度を利用するものとする。</p>	
<p>J T I による査定</p>	<p>J T I は貸出金融機関の求めに応じ以下の場合に、担保対象住宅を借りあげた場合の家賃査定を行うものとする。ただし、J T I は正式な借上げ申込後にあらためて家賃査定を実施するものとし、それまでに行った査定の内容で借上げを行う義務を負担するものではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借入人の借入申込時（両方）</li> <li>2. 貸出金融機関が借入人から家賃による返済の申請があったとき（住みかえ先）</li> <li>3. その他貸出金融機関が必要と認めるとき（両方）</li> </ol>	
<p>J T I の事務手数料</p>	<p>貸出金融機関は前条 3 の査定のつど、事務手数料として金 5000 円を支払うものとする。</p>	<p>当初の既存住宅の借上げについての事務手数料は借上げ申請時のそれ（17500 円）でカバーされる。</p>
<p>借入人の権限</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 期限の利益喪失事由が発生していない場合に限り、借入人は住みかえ先担保物件を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当することができる。</li> <li>2. この場合、J T I は家賃を借入人のローン返済口座もしくは貸出金融機関が指定する口座に振り込むものとし、借入人はあらかじめ承諾する。</li> <li>3. 本条に基づく賃貸を行う理由は返済困難に限らず自由とする。ただし、借入人が借入時点で資金用途について虚偽の申告を行っていたことが判明した場合はこの限りではない。</li> </ol>	<p>例) 月返済額が 10 万円の場合に、賃料で 8 万円、不足額 2 万円は自己負担とする。システム的には自動引落 10 万円、賃料の自行・庫口座振込指定（必要に応じて質権に基づく直接收受）。</p>

		<p>3項ただし書きは事業用物件を自己居住と偽った場合等を想定したものです。</p>
<p>以下ノンリコース特約関連（住みかえ先住宅の追加的な借上げ）・・・家賃ノンリコース型住宅ローンと原則同じ</p>		
<p>家賃のみによる返済</p>	<p>1. 借入人の権限による賃貸以外の場合で、以下の要件を満たす場合には、借入人は、貸出金融機関に申請の上、住みかえ先担保物件をJ T Iに賃貸し、賃料を債務の返済に充当することができるとする。</p> <p>① 申請時点で期限の利益喪失事由のうち[貸出金融機関以外の第三者に対する債務に関する期限の利益喪失事由発生、差押え、競売の申立、破産、民事再生等]が生じていないこと。</p> <p>② 住みかえ先担保物件に対して貸出金融機関・保証会社以外の第三者が担保権を設定していないこと。</p> <p>③ 以下の「借上げ事由」が生じている旨の疎明があること。</p> <p>イ) 収入の減少、傷病などの事情で、当初約定金額の支払いを継続することが当面困難となったこと。</p> <p>ロ) 前条に基づいてJ T Iの借上げを利用しただけでは約定金額の返済ができず、不足額を自己負担し続けることも困難な事情があること。</p> <p>④ 申請時点で支払遅延が生じている場合には賃料による返済開始時までに解消すること。</p> <p>⑤ ポーナス時増額返済が適用されている場合には、ポーナス時増額返済を不適用に条件変更すること。</p> <p>⑥ その時点でJ T Iが行う賃料査定（最低保証家賃）によって、申請時点の翌月の約定支払額（⑤で変更後の月返済額）のうち、金利相当額の全額を支払可能で、かつ、約定返済額の[70%]以上の返済が可能であること。</p> <p>⑦ 金融機関が債権保全の観点から当該取扱いを認めるべきないと判断する特段の事情が存しないこと。</p>	<p>当初約定に基づく減額とすることにより、減免債権に分類されることを防げるか（金融庁要確認事項）。</p>

	<p>⑧ <u>住みかえ先担保物件が移住・住みかえ支援適合住宅（新築もしくは既存）の要件を満たしていること。</u></p> <p>2. この場合には、金融機関は月次返済額を借入人の受取賃料の額まで減額もしくは増額するものとする。</p> <p>3. 前項の減額により満期までに元本の全額を返済できない場合には、[5年]を限度に期限を延長するものとし、借入人は延長された期限において残存する元本の全額を返済せねばならない。</p> <p>4. 本条に基づいて賃料による債務の返済が行われている場合において、貸出金融機関が保証会社に保証履行を請求し保証会社が抵当権を行使すれば債務の全額を回収できると貸出金融機関が判断する場合には、保証履行を請求することができるものとする。ただし、この場合には、貸出金融機関ならびに保証会社は債務履行の責任財産を担保住宅に限定するものとする。</p>
借上げの終了	借入人が借上げ契約を終了する場合には、その時点における未払い債務全額を貸出金融機関に弁済せねばならない。
保証会社の判断による賃貸	保証会社が保証実行後に相当と認める場合は、保証会社の要請に基づき借入人は住みかえ先担保物件をJ T Iに賃貸し、賃料を債務の返済に充当するものとする。
J T Iの借上げ義務	<p>1. J T Iは上記の借上げ申請があった場合に以下の場合を除いてこれを拒んではならない。</p> <p>① 建物診断の結果、対象物件が賃貸の用に供することが困難な程度に致損しており、当事者が修繕に応じないとき。</p> <p>② 当初査定時から賃貸市場が著しく悪化して借上げが困難な事情にあるとき。</p> <p>2. J T Iが借上げた住宅を転貸する場合は、借入人の指定の如何にかかわらず、必ず3年間の定期借家契約で運用せねばならない。ただし、貸出金融機関もしくは保証会社が特に指示した場合はこの限りではない。</p>
J T Iからの賃料による返済の開始時期	<p>1. 賃料による返済の開始時期はJ T Iとの賃貸契約が成立した月（建物診断が完了し、最初の入居者による家賃支払いが開始した月）からとする。</p> <p>2. 借入人もしくは保証会社は、J T Iが別途定める手数料を借入時に支払うことにより、前項の</p>

	<p>開始日を賃料による返済の申請日の翌月からとすることができる。</p> <p>3. 2の取扱いに変えて、保証会社は借入人から別途追加保証料を徴求した上で、3か月を限度に募集期間中の返済額を保証することができる。</p>	<p>討事項とする。仮に認める場合でも物件の存在する地域や物件の内容によっては認められない場合がある。</p> <p>2はJ T Iが不足額を自己負担するのに対し、3は保証なので最終的には借入人に求償。</p>
<p>以下、既存住宅、住みかえ先の借上げ双方に共通の規定</p>		
<p>賃料担保</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>借入人はJ T Iとの借上げ契約の締結と同時に同契約に基づきJ T Iが支払う将来の賃料に対し貸出金融機関もしくは保証会社のために[質権 譲渡担保権]を設定するものとする。</li> <li>J T Iは前項の[質権設定 債権譲渡]をあらかじめ承諾するとともに、貸出金融機関もしくは保証会社が当該[質権設定 債権譲渡]にかかる第三者對抗要件を具備するために協力する義務を負う。ただし、對抗要件具備のための費用は借入人の負担とする。</li> <li>借入人は第1項の権利に基づいて貸出金融機関もしくは保証会社がJ T Iから賃料を直接收受することをあらかじめ認めるものとする。</li> <li>J T Iは貸出金融機関もしくは保証会社が前項に基づいて賃料の振込口座をJ T I所定の書面で指定してきたときは、当該書面を受領した月の翌月から当該口座に賃料を振り込むものとする。</li> </ol>	
<p>貸出金融機関・保証会社の義務と権限</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>貸出金融機関もしくは保証会社は本覚書に基づいてJ T Iが担保住宅を借りあげている間は、J T Iからの転借人の居住権に対して最大限の配慮を行い、権利保全のためにやむを得ない場合を除いて抵当権の実行や任意売却等を行わないものとする。</li> <li>貸出金融機関もしくは保証会社がやむを得ない事由で転借人が居住中に抵当権の実行を行う場合は、事前にJ T Iに通知を行うものとする。この場合には、貸出金融機関もしくは保証会社はJ T Iと協力して転借人の明け渡し後の居住先を斡旋できるよう努力するものとする。</li> </ol>	

	<p>3. J T I が正当な事由に基づいて借上げに応じない場合は、貸出金融機関・保証会社は保証履行・ 抵当権の実行等債権保全の必要な措置を取ることができる。</p>	
--	--	--

### III. 空き家活用リバースモーゲージ型カードローン（ノンリコース型）

項目	内容	備考
<b>条件概要</b>		
名称	J T I 提携空き家活用リバースモーゲージ型カードローン（例）	
内容	<p>1. シニア層が子供と同居、高専賃等のシニア住宅や介護施設・病院等に住みかえたために、空き家となった住宅を J T I の借上げ制度を利用して家賃に変えて返済に充当するフリーローン。</p>	
典型的な顧客	<ol style="list-style-type: none"> <li>アクティブシニア層（50代以上～70代）</li> <li>借入人にはクレジットカードを発行し、利用枠を設定する。</li> <li>リボルビング払いを可能とする。</li> <li>住宅担保であることから、総量規制の枠外となることに加え、貸付金利を低く抑えることが可能に。</li> <li>カードローンは随時借入・返済が可能とする。</li> <li>J T I からの家賃は優先してカードローンとクレジットカードの支払債務に充当する。</li> </ol>	

	<p>2. エルダージ層（60代以上）</p> <p>退職期を迎えてカードの更新が可能かどうかについて不安を持つ層や、もとよりカードがもてないシニア女性等に訴求。</p>	
<p>典型的な販路</p>	<p>1. ◎ 自行・庫紹介有料老人ホーム事業者、病院、高専貸事業者等、ビルダー、工務店等との提携</p> <p>2. ◎ 支店窓口</p> <p>※ たとえば成年後見による取引の申請があった先などへの商品紹介など</p> <p>3. インターネット</p>	
<p>契約タイプ</p>	<p>1. カードローン（住宅担保型）申込書＋契約書（金証・保証委託・抵当権設定）</p> <p>2. 担保物件の賃貸に関する覚書</p>	<p>恐らく新商品になるのでは。東京スター銀行がリバーズモーゲージと呼んでいるものがこれに近い。</p>
<p>資金使途①</p>	<p>1. シニア住宅・施設の入居一時金</p> <p>2. 空き家のリフォーム資金</p> <p>3. 生活資金</p>	
<p>資金使途②</p>	<p>1. クレジットカード利用代金の支払い</p> <p>2. リボレビング払いの清算等</p>	
<p>借入金額</p>	<p>●●円以上●●円単位</p>	
<p>枠期間</p>	<p>30年以内</p>	
<p>借入上限金額</p>	<p>1. シニア住宅・施設の入居一時金 家賃による返済を前提に、枠期間の当初10年（25年で割引）、次の10年（15年で割引）、最後の10年（5年で割引）についてそれぞれ与信枠を設定する。</p> <p>2. 空き家のリフォーム資金</p>	<p>枠金額は余命ではなく住宅の残存価値に連動させる。 生活資金は本来家賃で賄えるの</p>

	<p>1の60%を目安とする。</p> <p>3. 生活資金</p> <p>1の20%を目安とする。</p>	<p>で、まとまった金額が必要な場合の先借りと位置づけ。</p>
個別借入期間	<p>1. シニア住宅・施設の入居一時金：[30年]以内</p> <p>2. 空き家のリフォーム資金：[15年]以内</p> <p>3. その他生活資金：[5年]以内</p>	
借入時年齢制限	制限なし	
返済時年齢制限	制限なし。	
返済方法	<p>1. 毎月家賃全額を元金の返済に充当</p> <p>2. 追加的な随時弁済は逐次受け付け</p> <p>3. 借入人が死亡後は連帯債務者もしくは相続人は以下のいずれか大きな金額を返済するものとする。</p> <p>① J T Iからの正味受取賃料の金額。</p> <p>② その時点から枠期間の最終期限までの期間についてその時点の適用金利に基づいて計算した元利均等額。</p>	
期限前弁済	約定利払い日に[10000円]から随時受付	
連帯債務者	1. 借入人の年齢が[70歳]以上の場合、相続予定者が連帯債務者となることを義務づける。	
連帯保証人	2. その他の場合は任意とする。	
保証会社による保証	一般カードローンに同じ ただし、特約あり。	
借上げ条件	<p>1. 既存住宅（現在居住しているマイホーム）について、原則として本ローンの借入と同時に J T Iのマイホーム借上げ制度を利用すること。</p> <p>2. 当該既存住宅に対して貸出金融機関・保証会社以外の第三者が担保権を設定していないこと。</p>	

担保対象住宅	既存住宅が修繕の結果移住・住みかえ支援適合要件（既存）を満たすこと。	
物的担保	既存住宅に対する抵当権	
家賃担保	既存住宅の借上げ家賃に対する[質権]譲渡担保権。	
団体信用生命保険	一般住宅ローンと同じ	
<b>担保物件の賃貸に関する覚書</b>		
当事者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借入人</li> <li>2. 貸出金融機関</li> <li>3. 保証会社</li> <li>4. J T I</li> </ol>	
J T I による既存住宅の借上げ	既存住宅（現在居住しているマイホーム）について、借入人は本ローンの借入と同時に J T I のマイホーム借上げ制度を利用するものとする。	
J T I による査定	<p>J T I は貸出金融機関の求めに応じ以下の場合に、担保対象住宅を借りあげた場合の家賃査定を行うものとする。ただし、J T I は正式な借上げ申込後にあらためて家賃査定を実施するものとし、それまでに行った査定の内容で借上げを行う義務を負担するものではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借入人の借入申込時</li> <li>2. その他貸出金融機関が必要と認めるとき</li> </ol>	
J T I の事務手数料	貸出金融機関は前条 3 の査定のつど、事務手数料として金 5000 円を支払うものとする。	当初の既存住宅の借上げについての事務手数料は借上げ申請時のそれ（17500 円）でカバーされる。
借上げの終了	借入人が借上げ契約を終了する場合には、その時点における未払い債務全額を貸出金融機関に弁済せねばならない。	

<p>賃料担保</p>	<p>1. 借入人は J T I との借上げ契約の締結と同時に同契約に基づき J T I が支払う将来の賃料に対し貸出金融機関もしくは保証会社のために[質権]譲渡担保権を設定するものとする。</p> <p>2. J T I は前項の[質権設定][債権譲渡]をあらかじめ承諾するとともに、貸出金融機関もしくは保証会社が当該[質権設定][債権譲渡]にかかる第三者對抗要件を具備するために協力する義務を負う。ただし、対抗要件具備のための費用は借入人の負担とする。</p> <p>3. 借入人は第 1 項の権利に基づいて貸出金融機関もしくは保証会社が J T I から賃料を直接収受することをあらかじめ認めるものとする。</p> <p>4. J T I は貸出金融機関もしくは保証会社が前項に基づいて賃料の振込口座を J T I 所定の書面で指定してきたときは、当該書面を受領した月の翌月から当該口座に賃料を振り込むものとする。</p>
<p>貸出金融機関・保証会社の義務と権限</p>	<p>1. 貸出金融機関もしくは保証会社は本覚書に基づいて J T I が担保住宅を借りあげている間は、J T I からの転借人の居住権に対して最大限の配慮を行い、権利保全のためにやむを得ない場合を除いて抵当権の実行や任意売却等を行わないものとする。</p> <p>2. 貸出金融機関もしくは保証会社がやむを得ない事由で転借人が居住中に抵当権の実行を行う場合は、事前に J T I に通知を行うものとする。この場合には、貸出金融機関もしくは保証会社は J T I と協力して転借人の明け渡し後の居住先を斡旋できるよう努力するものとする。</p> <p>3. J T I が正当な事由に基づいて借上げに応じない場合は、貸出金融機関・保証会社は保証履行・抵当権の実行等債権保全の必要な措置を取ることができる。</p>

参考：与信枠設定のめやす

1. 当初 10 年

期間：25年 査定家賃	金利					
	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%
50,000	9,470,000	8,990,000	8,550,000	8,140,000	7,760,000	7,400,000
55,000	10,410,000	9,890,000	9,400,000	8,950,000	8,530,000	8,140,000
60,000	11,360,000	10,790,000	10,260,000	9,770,000	9,310,000	8,880,000
65,000	12,310,000	11,690,000	11,110,000	10,580,000	10,080,000	9,620,000
70,000	13,260,000	12,590,000	11,970,000	11,390,000	10,860,000	10,360,000
75,000	14,200,000	13,490,000	12,820,000	12,210,000	11,640,000	11,100,000
80,000	15,150,000	14,390,000	13,680,000	13,020,000	12,410,000	11,840,000
85,000	16,100,000	15,290,000	14,540,000	13,840,000	13,190,000	12,580,000
90,000	17,050,000	16,190,000	15,390,000	14,650,000	13,960,000	13,320,000
95,000	17,990,000	17,090,000	16,250,000	15,470,000	14,740,000	14,060,000
100,000	18,940,000	17,990,000	17,100,000	16,280,000	15,520,000	14,810,000
105,000	19,890,000	18,890,000	17,960,000	17,090,000	16,290,000	15,550,000
110,000	20,830,000	19,790,000	18,810,000	17,910,000	17,070,000	16,290,000
115,000	21,780,000	20,680,000	19,670,000	18,720,000	17,840,000	17,030,000
120,000	22,730,000	21,580,000	20,520,000	19,540,000	18,620,000	17,770,000
125,000	23,680,000	22,480,000	21,380,000	20,350,000	19,400,000	18,510,000

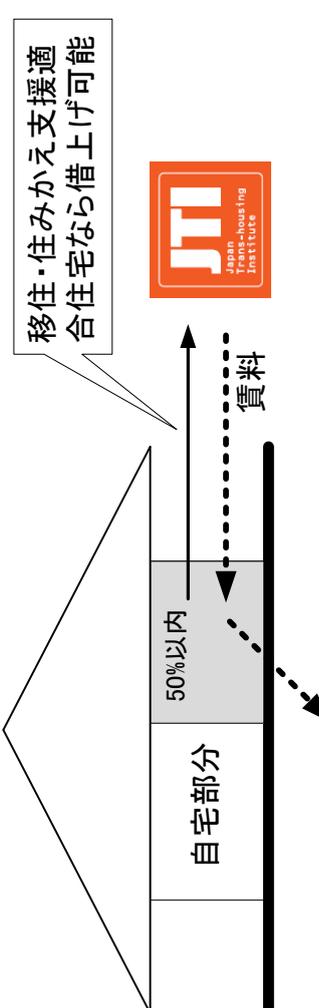
2. 次の10年

期間：15年 査定家賃	金利					
	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%
50,000	6,750,000	6,530,000	6,320,000	6,110,000	5,920,000	5,730,000
55,000	7,430,000	7,180,000	6,950,000	6,730,000	6,510,000	6,310,000
60,000	8,110,000	7,840,000	7,580,000	7,340,000	7,110,000	6,880,000
65,000	8,780,000	8,490,000	8,210,000	7,950,000	7,700,000	7,460,000
70,000	9,460,000	9,150,000	8,850,000	8,560,000	8,290,000	8,030,000
75,000	10,130,000	9,800,000	9,480,000	9,170,000	8,880,000	8,600,000
80,000	10,810,000	10,450,000	10,110,000	9,790,000	9,480,000	9,180,000
85,000	11,490,000	11,110,000	10,740,000	10,400,000	10,070,000	9,750,000
90,000	12,160,000	11,760,000	11,380,000	11,010,000	10,660,000	10,330,000
95,000	12,840,000	12,410,000	12,010,000	11,620,000	11,250,000	10,900,000
100,000	13,510,000	13,070,000	12,640,000	12,230,000	11,850,000	11,470,000
105,000	14,190,000	13,720,000	13,270,000	12,850,000	12,440,000	12,050,000
110,000	14,870,000	14,370,000	13,910,000	13,460,000	13,030,000	12,620,000
115,000	15,540,000	15,030,000	14,540,000	14,070,000	13,620,000	13,200,000
120,000	16,220,000	15,680,000	15,170,000	14,680,000	14,220,000	13,770,000
125,000	16,890,000	16,340,000	15,800,000	15,290,000	14,810,000	14,340,000

3. 最後の10年

期間：5年 査定家賃	金利					
	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%
50,000	2,710,000	2,680,000	2,640,000	2,610,000	2,580,000	2,550,000
55,000	2,980,000	2,950,000	2,910,000	2,870,000	2,840,000	2,810,000
60,000	3,250,000	3,210,000	3,170,000	3,140,000	3,100,000	3,060,000
65,000	3,520,000	3,480,000	3,440,000	3,400,000	3,360,000	3,320,000
70,000	3,800,000	3,750,000	3,700,000	3,660,000	3,620,000	3,570,000
75,000	4,070,000	4,020,000	3,970,000	3,920,000	3,870,000	3,830,000
80,000	4,340,000	4,290,000	4,230,000	4,180,000	4,130,000	4,080,000
85,000	4,610,000	4,550,000	4,500,000	4,440,000	4,390,000	4,340,000
90,000	4,880,000	4,820,000	4,760,000	4,710,000	4,650,000	4,590,000
95,000	5,150,000	5,090,000	5,030,000	4,970,000	4,910,000	4,850,000
100,000	5,420,000	5,360,000	5,290,000	5,230,000	5,170,000	5,110,000
105,000	5,700,000	5,630,000	5,560,000	5,490,000	5,430,000	5,360,000
110,000	5,970,000	5,900,000	5,820,000	5,750,000	5,680,000	5,620,000
115,000	6,240,000	6,160,000	6,090,000	6,020,000	5,940,000	5,870,000
120,000	6,510,000	6,430,000	6,350,000	6,280,000	6,200,000	6,130,000
125,000	6,780,000	6,700,000	6,620,000	6,540,000	6,460,000	6,380,000

#### IV. J T I 借上げ型賃貸併用住宅ローン

項目	内容	備考
<b>条件概要</b>		
名称	J T I 提携賃貸併用住宅ローン (例)	
内容	<p>1. ミドル層やシニア層が自宅の建て替えにあたり、賃貸部分を設けた上でこれを J T I が借上げ、借上げ家賃を返済の原資として活用することによって早期に住宅ローンを返済し、住宅の年金化を図る。</p> <div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅ローンの返済に充当</li> <li>● 年金 + <math>\alpha</math> の定期収入</li> </ul>	
典型的な顧客	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. アクティブシニア層 (50代以上~70代)</li> <li>2. エルダー層 (60代以上)</li> </ol> <p>二次取得ニーズはあるが返済不安からこの足を踏んでいる者に資産活用とあわせた提案を行う。</p>	
典型的な販路	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ◎ JTI 協賛住宅メーカーとの提携</li> <li>2. ◎ 自行・庫紹介ビルダー、工務店等との提携</li> <li>3. 支店窓口</li> </ol>	

契約タイプ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 既存住宅ローン申込書 + 契約書 (金証・保証委託・抵当権設定)</li> <li>2. 担保物件の賃貸に関する覚書</li> </ol>	
資金使途①	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新築住宅取得 (自己居住部分 + 賃貸部分)</li> <li>2. 修繕条件付き既存住宅取得 (自己居住部分 + 賃貸部分)</li> <li>3. 大規模修繕資金 (自己居住部分 + 賃貸部分。賃貸部分のみも可)</li> </ol>	
資金使途③	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得・修繕前のマイホームに住宅ローンが残っている場合は、当該住宅ローンの借換え。</li> <li>2. なお、借換えを行わない場合は、本ローンの借入までに既存住宅ローンを完済せねばならない。</li> </ol>	
借入金額	●●円以上●●円単位	
借入上限金額	<p>以下の1, 2のいずれか小さい金額</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 担保住宅の取得価額 + 既存ローンの残債務額</li> <li>2. 以下のいずれか大きい金額 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 返済比率から定まる借入上限金額</li> <li>② 担保住宅 (土地を含む) の査定金額合計 × [90%]</li> </ol> </li> </ol>	首都圏などでは2②が①を上回る場合もある。
取得価額の内訳	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物</li> <li>2. 土地</li> <li>3. その他の付帯費用</li> <li>4. 一般住宅ローンと同じ</li> <li>5. 長期優良住宅の認定に必要な費用</li> </ol>	
総返済比率	$\frac{\text{年収 (連帯債務者との合算)}}{\text{(総返済額 - J T I の査定最低保証家賃} \times [100\%])}$ <p>年収にはJ T I からの想定家賃の額は含まない。</p>	住宅機構と同様の枠組み
借入期間	●●年以上●●年以内	
借入時年齢制限	制限なし	

返済時年齢制限	<p>1. 一般住宅ローンに同じ：[ ]歳</p> <p>2. ただし、相続予定者を連帯債務者とする場合には当該連帯債務者について年齢制限が満たされなければよいものとする。</p>																				
返済方法	<p>1. 元利均等</p> <p>2. 元本均等</p> <p>3. 退職者についてはボーナス返済は認めない。ただし、連帯債務者が勤労者である場合はこの限りでない。</p>																				
残価設定特約	<p><input type="checkbox"/> なし</p> <p><input type="checkbox"/> 借入人の年齢が[60歳]以下の場合にはあり（別途覚書等で規定する必要）</p> <p>具体的内容：</p> <p>3. 借入人が[65歳]となった時点における残高（[65歳]時残高）を指定し、それに基づいて満期における元本返済額を増額する特約。</p> <p>4. [65歳]時残高は、[65歳]時から20年間J T I を利用し、月[50000円]の家賃を得て全額返済にあてる場合に返済可能な金額を上限に借入人が指定。</p> <table border="1" data-bbox="917 560 1053 1814"> <thead> <tr> <th colspan="2">期間：20年</th> <th colspan="3">金利</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>査定家賃</td> <td>1.0%</td> <td>1.5%</td> <td>2.0%</td> <td>2.5%</td> <td>3.0%</td> <td>3.5%</td> </tr> <tr> <td>50,000</td> <td>10,870,000</td> <td>10,360,000</td> <td>9,880,000</td> <td>9,430,000</td> <td>9,010,000</td> <td>8,620,000</td> </tr> </tbody> </table>	期間：20年		金利			査定家賃	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	50,000	10,870,000	10,360,000	9,880,000	9,430,000	9,010,000	8,620,000	
期間：20年		金利																			
査定家賃	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%															
50,000	10,870,000	10,360,000	9,880,000	9,430,000	9,010,000	8,620,000															
期限前弁済	一般住宅ローンに同じ																				
連帯債務者	1. 借入人の年齢が[70歳]以上の場合、相続予定者が連帯債務者となることを義務づける。																				
連帯保証人	2. その他の場合は任意とする。																				
保証会社による保証	一般住宅ローンに同じ																				
借上げ条件	ただし、特約あり。																				
	1. 賃貸部分について、原則として本ローンの借入と同時にJ T I のマイホーム借上げ制度を利用すること。																				

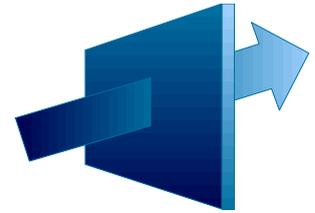
	2. 担保住宅に対して貸出金融機関・保証会社以外の第三者が担保権を設定していないこと。	
担保対象住宅	<p>下記のうち少なくともいずれかの条件を満たすこと</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 担保住宅が移住・住みかえ支援適合住宅（新築）であること。</li> <li>2. 担保住宅が修繕の結果移住・住みかえ支援適合要件（既存）を満たすこと。</li> <li>3. 既存住宅がマンションの場合は、新耐震基準（昭和56年）以降に建築されたものに限る。</li> </ol>	
物的担保	担保住宅（建物・土地）に対する抵当権	
家賃担保	担保住宅の借上げ家賃に対する「質権」譲渡担保権。	
期限の利益喪失事由	覚書により資金使途違反について特例を設ける。	
団体信用生命保険	一般住宅ローンと同じ	
<b>担保物件の賃貸に関する覚書</b>		
当事者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 借入人</li> <li>2. 貸出金融機関</li> <li>3. 保証会社</li> <li>4. J T I</li> </ol>	
使途制限の特例	貸出金融機関と保証会社は、借入人の資金使途に係る申し出にかかわらず、借入人が J T I に対して本覚書の内容にしたがって担保住宅を賃貸することを認めるものとする。	
J T I による既存住宅の借上げ	賃貸部分について、借入人は本ローンの借入と同時に J T I のマイホーム借上げ制度を利用するものとする。	
J T I による査定	J T I は貸出金融機関の求めに応じ以下の場合に、担保対象住宅を借りあげた場合の家賃査定を行うものとする。ただし、J T I は正式な借上げ申込後にあらためて家賃査定を実施するものとし、それまでに行った査定の内容で借上げを行う義務を負担するものではない。	

	<p>1. 借入人の借入申込時（賃貸部分、自己居住部分）</p> <p>2. 貸出金融機関が借入人から家賃による返済の申請があったとき（自己居住部分）</p> <p>3. その他貸出金融機関が必要と認めるとき（両方）</p>	
<p>J T I の事務手数料</p>	<p>貸出金融機関は前条 3 の査定のつど、事務手数料として金 5000 円を支払うものとする。</p>	<p>当初の既存住宅の借上げについての事務手数料は借上げ申請時のそれ（17500 円）でカバーされる。</p>
<p>借入人の権限</p>	<p>1. 期限の利益喪失事由が発生していない場合に限り、借入人は担保物件のうち自己居住部分を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当することができる。</p> <p>2. この場合、J T I は家賃を借入人のローン返済口座もしくは貸出金融機関が指定する口座に振り込むものとし、借入人はあらかじめ承諾する。</p> <p>3. 本条に基づく賃貸を行う理由は返済困難に限らず自由とする。ただし、借入人が借入時点で資金使途について虚偽の申告を行っていたことが判明した場合はこの限りではない。</p>	<p>例) 月返済額が 10 万円の場合に、賃料で 8 万円、不足額 2 万円は自己負担とする。システム的には自動引落 10 万円、賃料の自行・庫口座振込指定（必要に応じ質権に基づく直接収受）。</p> <p>3 項ただし書きは事業用物件を自己居住と偽った場合等を想定したものの。</p>
<p>以下ノンリコース特約関連（住みかえ先住宅の追加的な借上げ）・・・家賃ノンリコース型住宅ローンと原則同じ</p>		
<p>家賃のみによる返済</p>	<p>1. 借入人の権限による賃貸以外の場合で、以下の要件を満たす場合には、借入人は、貸出金融機関に申請の上、担保物件のうち自己居住部分を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当することができる。</p> <p>① 申請時点で期限の利益喪失事由のうち[貸出金融機関以外の第三者に対する債務に関する期限の利益喪失事由発生、差押え、競売の申立、破産、民事再生等]が生じていないこと。</p> <p>② 住みかえ先担保物件に対して貸出金融機関・保証会社以外の第三者が担保権を設定していない</p>	<p>当初約定に基づく減額とすることにより、減免債権に分類されることを防げるか（金融庁要確認事項）。</p>

	<p>ないこと。</p> <p>③ 以下の「借上げ事由」が生じている旨の疎明があること。</p> <p>イ) 収入の減少、傷病などの事情で、当初約定金額の支払いを継続することが当面困難となったこと。</p> <p>ロ) 前条に基づいてJ T I の借上げを利用しては約定金額の返済ができず、不足額を自己負担し続けることも困難な事情があること。</p> <p>④ 申請時点で支払遅延が生じている場合には賃料による返済開始時点で解消すること。</p> <p>⑤ ポーナラス時増額返済が適用されている場合には、ポーナラス時増額返済を不適用に条件変更すること。</p> <p>⑥ その時点でJ T I が行う賃料査定（最低保証家賃）によって、申請時点の翌月の約定支払額（⑤で変更後の月返済額）のうち、金利相当額の全額を支払可能で、かつ、約定返済額の[70%]以上の返済が可能であること。</p> <p>⑦ 金融機関が債権保全の観点から当該取扱いを認めるべきないと判断する特段の事情が存しないこと。</p> <p>⑧ <u>担保物件が移住・住みかえ支援適合住宅（新築もしくは既存）の要件を満たしていること。</u></p> <p>2. この場合には、金融機関は月次返済額を借入人の受取賃料の額まで減額もしくは増額するものとする。</p> <p>3. 前項の減額により満期までに元本の全額を返済できない場合には、[5 年]を限度に期限を延長するものとし、借入人は延長された期限において残存する元本の全額を返済せねばならない。</p> <p>4. 本条に基づいて賃料による債務の返済が行われている場合において、貸出金融機関が保証会社に保証履行を請求し保証会社が抵当権を行使すれば債務の全額を回収できると貸出金融機関が判断する場合には、保証履行を請求することができるものとする。ただし、この場合には、貸出金融機関ならびに保証会社は債務履行の責任財産を担保住宅に限定するものとする。</p>
借上げの終了	借入人が借上げ契約を終了する場合には、その時点における未払い債務全額を貸出金融機関に弁済

	せねばならない。	
保証会社が保証実行後に相当と認める場合は、保証会社の要請に基づき借入人は担保物件を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当するものとする。		
J T I の借上げ義務	<p>1. J T I は上記の借上げ申請があった場合に以下の場合を除いてこれを拒んではならない。</p> <p>① 建物診断の結果、対象物件が賃貸の用に供することが困難な程度に毀損しており、当事者が修繕に応じないとき。</p> <p>② 当初査定時から賃貸市場が著しく悪化して借上げが困難な事情にあるとき。</p> <p>2. J T I が借上げた住宅を転貸する場合は、借入人の指定の如何にかかわらず、必ず 3 年間の定期借家契約で運用せねばならない。ただし、貸出金融機関もしくは保証会社が特に指示した場合はこの限りではない。</p>	
J T I からの賃料による返済の開始時期	<p>1. 賃料による返済の開始時期は J T I との賃貸契約が成立した月（建物診断が完了し、最初の入居者による家賃支払いが開始した月）からとする。</p> <p>2. 借入人もしくは保証会社は、J T I が別途定める手数料を借入時に支払うことにより、前項の開始日を賃料による返済の申請日の翌月からとすることができる。</p> <p>3. 2 の取扱いに変えて、保証会社は借入人から別途追加保証料を徴求した上で、3 か月を限度に募集期間中の返済額を保証することができる。</p>	<p>2 の場合、J T I は募集期間中の家賃負担が生じる。2 の取扱いを認めるかどうかは今後の検討事項とする。仮に認める場合でも物件の存在する地域や物件の内容によっては認められない場合がある。</p> <p>2 は J T I が不足額を自己負担するのに対し、3 は保証なので最終的には借入人に求償。</p>
以下、賃貸部分、自己居住部分の借上げ双方に共通の規定		
賃料担保	<p>1. 借入人は J T I との借上げ契約の締結と同時に同契約に基づき J T I が支払う将来の賃料に対し貸出金融機関もしくは保証会社のために[質権] [譲渡担保権] を設定するものとする。</p> <p>2. J T I は前項の[質権設定] [債権譲渡] をあらかじめ承諾するとともに、貸出金融機関もしくは保</p>	

	<p>証会社が当該[質権設定][債権譲渡]にかかる第三者對抗要件を具備するために協力する義務を負う。ただし、對抗要件具備のための費用は借入人の負担とする。</p> <p>3. 借入人は第 1 項の権利に基づいて貸出金融機関もしくは保証会社が J T I から賃料を直接受取することをあらかじめ認めるものとする。</p> <p>4. J T I は貸出金融機関もしくは保証会社が前項に基づいて賃料の振込口座を J T I 所定の書面で指定してきたときは、当該書面を受領した月の翌月から当該口座に賃料を振り込むものとする。</p>
<p>貸出金融機関・保証会社の義務と権限</p>	<p>1. 貸出金融機関もしくは保証会社は本覚書に基づいて J T I が担保住宅を借りあげている間は、J T I からの転借人の居住権に対して最大限の配慮を行い、権利保全のためにやむを得ない場合を除いて抵当権の実行や任意売却等を行わないものとする。</p> <p>2. 貸出金融機関もしくは保証会社がやむを得ない事由で転借人が居住中に抵当権の実行を行う場合は、事前に J T I に通知を行うものとする。この場合には、貸出金融機関もしくは保証会社は J T I と協力して転借人の明け渡し後の居住先を斡旋できるよう努力するものとする。</p> <p>3. J T I が正当な事由に基づいて借上げに応じない場合は、貸出金融機関・保証会社は保証履行・抵当権の実行等債権保全の必要な措置を取ることができる。</p>



# 第 1 回参加者ミーティング

2010 年 7 月 23 日

ノンリコース型住宅ローン開発協議会 事務局代表 大垣尚司

## I. 補助金事業の概要

### 1. 目的

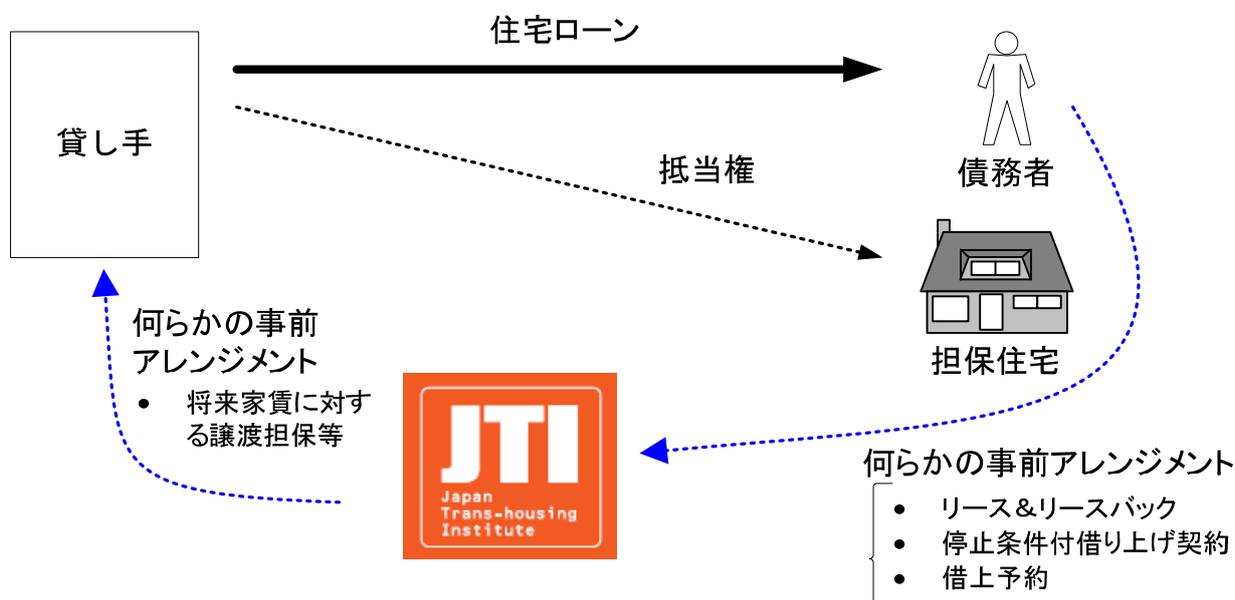
- ✚ 住宅の賃貸価値に着目したノンリコース型の住宅ローンを民間金融機関が開発する場合のプロトタイプを作成することにより、国民の住宅金融に係る選択肢を増やすと同時に、より長く確実に家賃収入を期待することのできる長寿命住宅の建築促進を側面支援する。
- ✓ 協力会員である金融機関を通じて家賃ノンリコース型住宅ローンに対するニーズ調査を行った上で、導入の場合に解決すべき問題点を、法務、会計、税務、融資実務、システム対応等多面的に検討し、実現可能な仕組みのプロトタイプ（商品設計と契約書ひな形、業務仕様等）を構築する。
- ✓ 成果物は広く一般に公開する。

### 2. 開発対象となるノンリコース型住宅ローンのイメージ

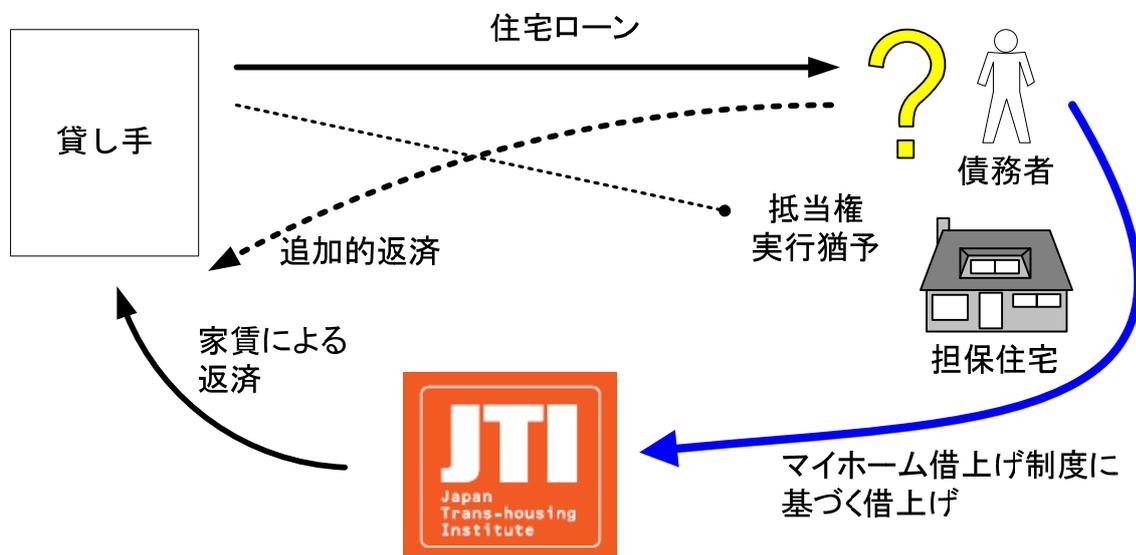
- ✚ 借入時点において一定の条件を満たした長期優良住宅等について、協議会運営会員である一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、JTI）が将来の借上げならびに空き家・空き室保証を確約。同時に、住宅ローンの貸し手は、借り手が担保住宅を明け渡して賃貸運営を希望する場合で一定の条件を満たした場合には抵当権の実行を猶予して家賃を返済に充当する特約を付加。
- ✚ これにより、債務者が返済困難な状況であるが、抵当権を実行しても残債務の発生が予想される場合には、いったん担保住宅を明け渡して JTI のマイホーム借上げ制度で運用し、賃料で返済を継続することが可能になる。この間に、債務者の再起（勤め先の業況改善、再就職、事業環境の好転等）

や有利な任意売却の実現が図れるほか、最悪の場合、土地代金程度にまで残債務が減少してから抵当権を実行したり、十分な家賃収入が見込めるならそのまま家賃で完済することも考えられる。

貸出実行時



返済困難時



✚ 「ノンリコース型の住宅ローン」といっても若年層を対象とした住宅取得のための典型的な住宅ローンだけでなく、リバースモーゲージを始めとして、シニア層が保有住宅の価値を活用するための新しい住宅金融商品の開発を企図する。

✚ ノンリコースローンの運営そのものに補助金が出るわけではないし、そも

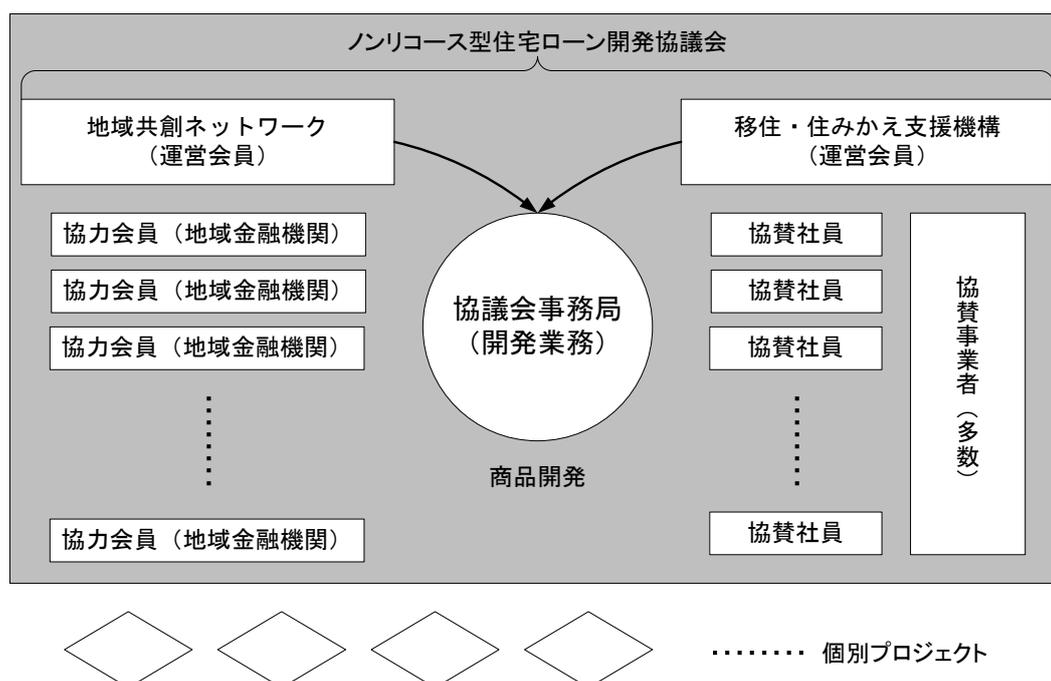
そも、そのようなものには発展性・継続性が認められない。すでに政府の支援を得て運営されているマイホーム借上げ制度を「エンジン」として活用したしくみを構築する。

- 同時並行的なプロジェクトとして、家賃ノンリコース型フラット 35 の導入提言を行う予定である。

### 3. 個別プロジェクト

- 協力会員の中で具体的な取り組みの意向のある先、JTI の社員である住宅メーカー等と JTI が共同で年度内の導入をめざして個別プロジェクトを併行実施する。
- 複数の協力会員が同内容の商品開発を企図する場合にはできるだけ合同で実施する。
- 個別プロジェクトの内容については参加した会員の承諾なく他の会員に開示しないが、その成果は間接的に JTI の制度改訂に反映される。
- 具体的に JTI の制度を利用した商品提供を行うには、別途 JTI への協賛が必要。

### 4. コンソーシアムの位置づけ



## 5. 補助金の使途

- ✚ 補助金は主として事務局の運営費、JTI におけるリスク管理モデルのメンテナンス費用、報告書のとりまとめ費用、個別プロジェクトを実施する場合の旅費等に充てられる。

## II. マイホーム借上げ制度の概要

- ① 制度は非営利団体の一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営している。
- ② 日本に住宅を有する 50 歳以上の方なら誰でも（国籍は問わない。ただし、海外在住の場合は日本人に限る）、JTI にマイホームを借り上げてもらえる。
- ③ 借上げ期間は原則として終身、つまり本人とそのパートナー（配偶者など）の両方が亡くなられるか、対象住宅が災害による毀損や経年劣化などのために貸し続けることが難しい状況となるまで。なお、事情によっては一定期間を最初から定めておくことも可能。
- ④ 対象となる住宅はいわゆるマイホーム（マンションを含む）のほか、事業用物件（アパートや賃貸マンションなど）でない限り、現に住んでいない別荘や親から相続した実家なども可能。
- ⑤ JTI は借上げた住宅を主として子育て世代に転貸し、得られた家賃から空き屋・空き室のための積立金（10%）と管理費（5%）を控除して利用者に支払う。敷金・礼金はとらない。
- ⑥ 借上げは最初の転借人が入居したところから始まる。いったん借上げが始まればその後に空き屋・空き室になっても家賃が支払われる。ただし、家が経年劣化したり、周囲の家賃相場が激変したような場合、保証家賃の額が見直されることがある。
- ⑦ 家賃保証から生ずる JTI の負担は右の積立金の中で補てんできるよう、統計的な裏付けも得て運営が行われているが、万が一の場合には政府の基金（財団法人高齢者住宅財団に設置）から債務保証を受けられる（平成 22 年 3 月現在 5 億円）。

※当初の財政計算では 5 億円で 1500 件程度に関する想定外リスクを吸収可能。

- ⑧ 転貸は、期間の終了時に借り手に更新権がなく必ず明け渡さねばならない定期借家契約という制度を利用するので、途中でマイホームに戻りたくなったときは、最長 3 年待てば戻ることが可能（元気なうちは田舎暮らしを楽しんで、体が具合悪くなったり夫に先立たれたりした場合は、マイホームに戻って娘夫婦と一緒に暮らす等）。
- ⑨ 借上げに当たり、昭和 56 年以前の旧耐震基準で造られた住宅については耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修（現在の基準値 1 に対して 0.7 を満たす状態とする）が必要となる。
- ⑩ 借上げにあたって全物件について劣化診断を行い、劣化が激しいものについては補強や最小限の補修が必要となる。それ以外に貸しやすくするためのリフォームをするかは任意。逆に転借人が自分なりに行うリフォームは JTI の承認のもとに認める。

① 賃貸管理はJ T I から委託を受けた業者が行うので、自ら転借人と交渉することなく家賃のみを受け取れる。ただし、日常的な範囲を超える家の補修などは家主が資金負担せねばならない。

### III. 空き家・空き室保証の枠組み

#### 1. 法的な位置づけ

- ✚ J T I は利用者との賃借契約に基づいて転貸の有無にかかわらず家賃を支払う義務を負う。
- ✚ ただし、支払家賃の額はJ T I が借上時に呈示し、その後は「最低保証家賃」か、実際に転貸できている場合の転貸家賃×85%のいずれか大きな金額となる。
  - ✓ 最低保証家賃は、1年ごとに市場家賃の変動や物件の老朽化等合理的な理由に基づいて見直しを行う。見直した最低保証家賃は見直し後に生じた空き家・空き室について適用される。

#### 2. リスク管理

- ✚ 別添のような枠組みで家賃差額率（現行 10%）を設定し、当面の高齢者住宅財団の債務保証額を決定。
- ✚ 現時点の収支状況は以下の通り。

2010年4月度月次決算資料			単位:円	
	2010年3月分	事業開始からの累計		
受取賃料(入居者より収入)	16,393,797	272,838,884		
支払賃料(オーナーへ支出)	14,763,831	236,305,963		
空室保証積立額	810,365	22,973,751		
空室保証額	230,350	3,695,791	対家賃比	1.35%
			対積立比	16.09%

### IV. ローン商品開発の方針

#### 1. できるだけ開発負担を限定する。

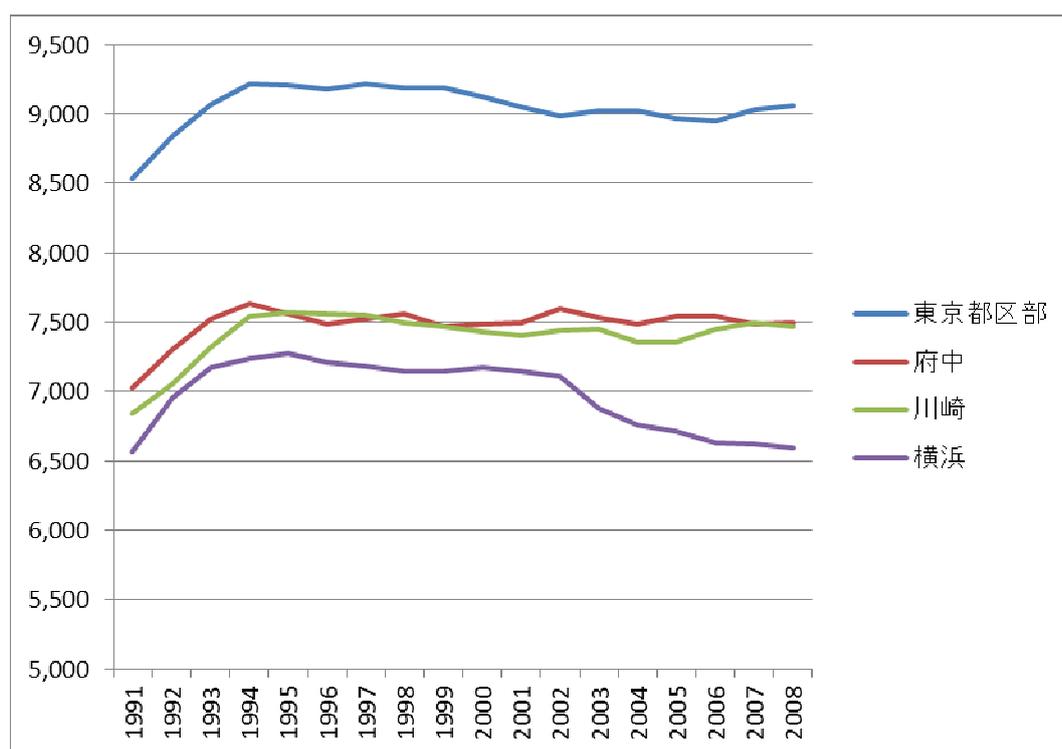
- ✚ 可能なら、現行の住宅ローンに特約をつけるかたちで対応し、システム対応等を行わないか、識別のためのフラギング等、最小限ですむようにする。

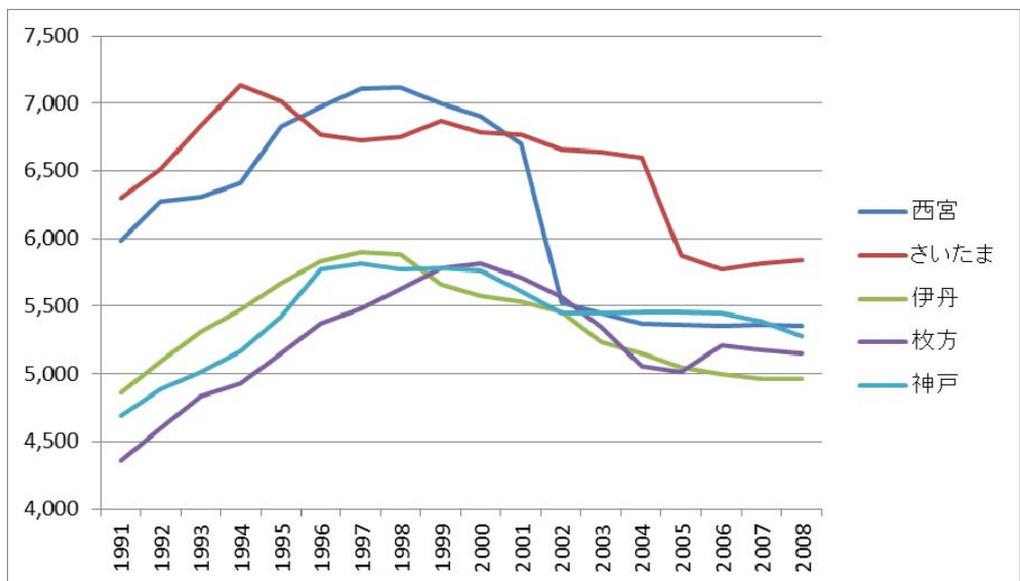
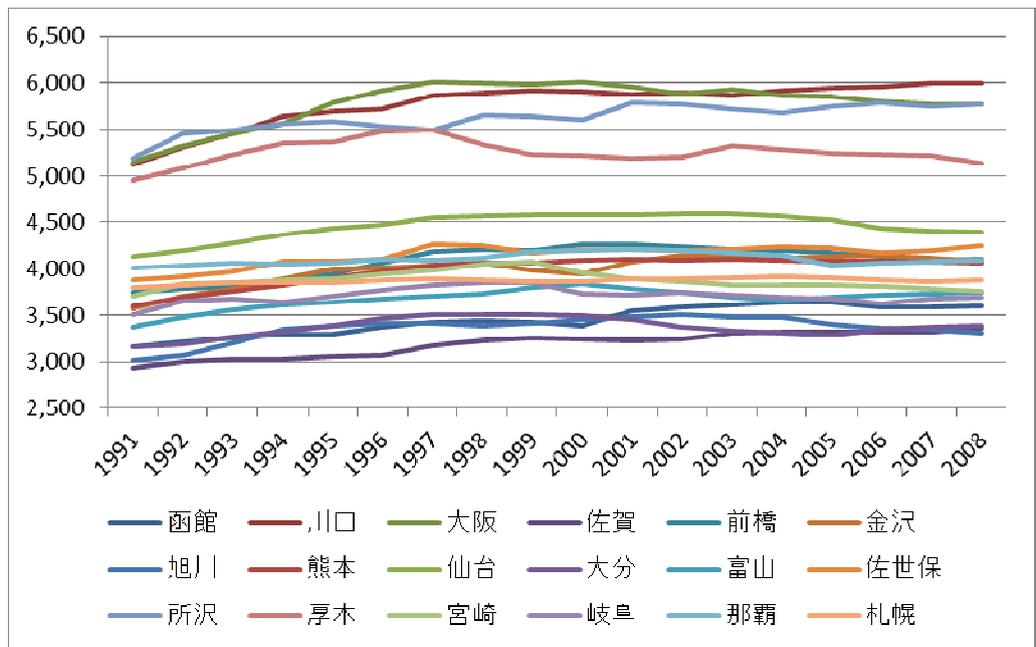
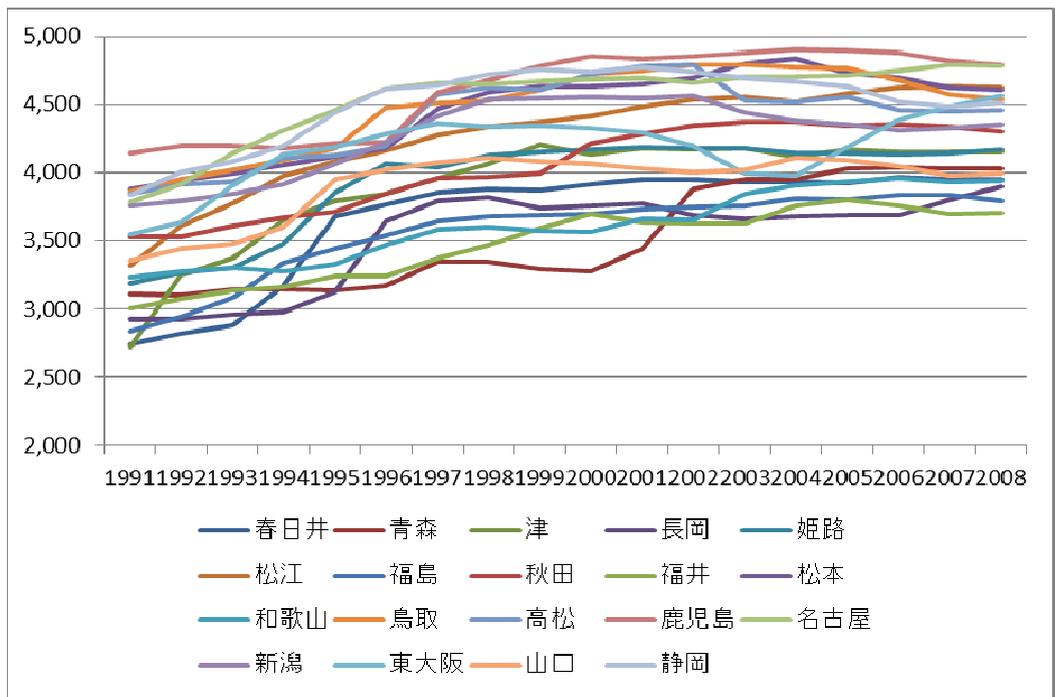
2. 対象住宅は当面移住住みかえ支援適合住宅（参考①）に限定する。
3. ローンは一定事象発生時に家賃による返済を組み込んだ住宅担保ローンとして幅広く商品設計を検討する。イベントの例としては次のようなものが考えられる。

- ✚ 返済困難時
- ✚ 高齢者施設や住みかえ先への転居時
- ✚ 死亡時（リバースモーゲージ型）
- ✚ 賃貸予定部分の賃貸開始時（賃貸併用、賃貸可能住宅）
- ✚ その他空き家利用等

4. JTIによる家賃保証の形態については必要に応じて検討する。ただし、JTIのコミットが大きくなればなるほどコスト高となりうるので、利害得失に配慮しながらできるものから産み落としていく。

- ✚ 空き家・空き室保証のみ（家賃は通勤・通学エリアであれば首都圏・地方の別なくかなり安定している）。





- ✚ 最低金額をローン期間において保証
  - ✓ たとえば5万円程度であれば保証料はかなり低くてすむ。
- ✚ 借上げのトリガーイベントから家賃発生までの期間を成り行きベースとするか、3か月等と固定するか。
- ✚ 抵当権実行を第一義とするのか、借上げを優先するのか。
  - ✓ 貸し手の判断とするか。債務者に一定の権利を認めるか。
- ✚ 後順位抵当権者や他の債権者の動向は完全に無視できない。
  - ✓ JTIの借家権に対抗要件を具備するところまでがんばるか。

## V. 導入可能なローンの例

1. 移住住みかえ支援適合住宅導入先（JTI協賛社員住宅メーカー）の住宅を対象にした家賃ノンリコース型住宅ローン
  - ✚ 各行（庫）の営業エリアについて持ち込み
2. 移住住みかえ支援適合住宅導入先（JTI協賛社員住宅メーカー）の住宅を対象にした家賃ノンリコース型住宅ローン（残価設定型）
  - ✚ 将来家賃による返済を想定し、長寿命住宅について満期にその時点からの家賃現在価値想定分を残すことにより、アフォードビリティーを向上させるローン。
  - ✚ 必要に応じて
3. 借り上げ家賃による支払を追加的な担保とするシニア層向けクレジットカード、ローンカード等（リバースモーゲージ型）
4. 借上家賃による返済を前提にした老人ホーム等シニア住宅への入居一時金、生活費ローン
5. シニア期に焦点をあてたマイホームのリフォームローン（家賃によ

る返済を想定した死亡後順次返済ローン)

## VI. 付帯的な共同プロジェクト

### 1. 再起支援型借上げ制度へのご協力

別添参考②参照。

### 2. すでに導入済みの住みかえ支援型住宅ローン (JTI からの査定家賃収入を返済比率計算において考慮する住宅ローン) の取扱いのご検討。

別添参考③、④参照。

## 13 マネー生活

【第三种郵便物認可】

2010.7.11

日本経済新聞

# マネー生活

収入減で住宅ローンを当初計画通り返済するのが難しくなった場合、金融機関に返済期間の延長などを相談するのが一般的だが、ほかにも選択肢がある。2月から社団法人「移住・住みかえ支援機構」(東京・千代田)が始めた「再起支援借上げ制度」の活用もその一つだ。

一時的に住宅ローンの返済に窮する人が対象で、機構が住宅を借り上げ、その家賃収入をローン返済に充てることできる。既に延滞している



## ローン返済困窮 住み替え相談も

人は利用できない。契約は3年更新で、返済能力が改善すれば家に戻ることができる。

住宅を貸している期間、実家など家賃がかからない住居を確保できる人が主な利用者になるが、既に全国から150件近くの問い合わせが寄せられているという。

ただ、現在、同制度を使えるのは原則、住宅金融支援機構の住宅ローンを利用している人に限られる。そのため、移住・住みかえ機構は一部の地銀とともに、返済が困難になった場合に賃貸収入でローン返済を行うことを最初から契約に盛り込んだ住宅ローンの開発に乗り出している。

### 3. 修繕条件付既存住宅向け住宅ローン

✚ 参考⑤参照。

✚ 今年度長期優良住宅先導モデル事業に採択済み。

✚ 同住宅に対する提携ローンの共同開発。

### 4. ケア付き賃貸住宅建築ローン

✚ 別添資料のような仕組みを導入済み。

## VII. 今後の進め方

### 1. 定例会の開催

8月20日(金)	アンケートとりまとめと第一次商品案のご呈示と議論
9月3日(金)	第二次商品案のご呈示と議論
10月15日(金)	「地域金融機関向け家賃ノンリコース住宅ローン商品案(中間案)」ご呈示
11月26日(金)	商品案に関する議論、個別プロジェクトの進捗状況ご報告、その他
2011年1月	「地域金融機関向け家賃ノンリコース住宅ローン商品案」とりまとめ

### 2. 個別プロジェクト(分科会)

✚ 8月中にご要請に応じて事務局からご本社にうかがって個別内容を検討。

✚ 個別プロジェクトならびに付帯的共同プロジェクトは、原則として各参加

者と運営会員別に具体的な商品導入を検討するもの。

- ✚ 分科会は必要に応じて逐次打合せを行い導入を進める。
- ✚ 取り組みにあたっては、別途守秘義務契約を締結する。

### 3. 住宅金融支援機構への提言

- ✚ 本事業と併行して JTI において住宅機構向けに家賃 NR 型フラット 35 の導入提言を実施する予定である。
- ✚ 本コンソーシアムとして、住宅機構に対して融資保険等の支援事業の導入可能性を打診することもあってよい。

## 参考① 新築向け移住・住みかえ支援適合住宅制度の概要

◇ 概要 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「機構」）のマイホーム借上げ制度に関し、機構の定める要件を満たした長寿命住宅や、長期優良住宅法に基づく認定長期優良住宅について、①制度利用者に関する年齢要件（50歳以上）を撤廃し、いつでも借り上げる、②借上げにあたっては建物診断を省略ないし簡素化する、という2点を証明する証明書を発行するもの。平成20年(2008年)4月より実施

◇ 対象住宅の条件① 利用者による個人申請

◇ 内容 企業単位導入を行っていない者が建築・販売した住宅について、以下の条件を満たすことを証明して個人が申請することを認めるもの。

- ① 認定長期優良住宅であるか、新築の住宅性能表示で設計・建築の双方において、①耐震等級2以上、②劣化対策等級3以上、③維持管理対策等級3以上を取得していること。
- ② 建築関連文書や図面の写しを機構に提出し、瑕疵保証期間10年経過後5年毎に定期点検を実施して点検結果を機構に報告の上、必要な補修を行うこと。なお、認定長期優良住宅についてはこれに加えて認定時に提出した維持保全点検計画やこれを具体化する事業者の点検プラン等の写しを提出し、計画に従った点検、補修を実施すること。

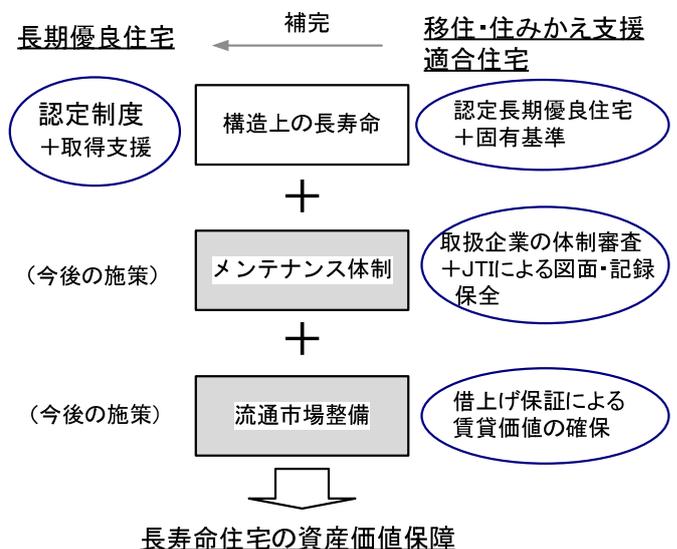
◇ 対象住宅② 企業単位導入の場合

- ① 機構の協賛社員・協賛事業者である住宅メーカーやビルダー・工務店について、企業単位導入を決めた者が建築・販売する住宅であること。
- ② 認定長期優良住宅であるか、住宅性能表示制度に基づき、①耐震等級2以上、②劣化対策等級3以上、③維持管理対策等級3以上を取得しているか、これに相当すると機構が認める長寿命住宅であること。なお、機構理事会の承認を得た場合、住宅性能表示は設計審査のみでよい。
- ③ 当該企業が、機構が定める内容を満たした定期点検制度等を導入しており、この診断結果を機構に定期的に報告すること。原則として瑕疵保証期間10年経過後5年毎に定期点検を実施して必要な補修を行うこと。

◇ 企業単位導入の特例

- ① 企業単位の導入については証明書の発行手数料を大幅に減額する一方、当初の建築文書や図面を企業側で保持してもらい、大量の証明書発行に対応できるよう配慮。
- ② 分譲住宅については、建物が完成した時点で事業者に一括して発行し、購入者が決定した時点で名義を書き換えるか、再発行。

◇ 認定長期優良住宅制度との関係      メンテナンス体制や流通市場整備において補完。



参考② 再起支援借上げ制度

『再起支援借上げ制度』のご案内

移住・住みかえ支援機構では、住宅ローンの返済が一時的に厳しくなった方のために『マイホーム借上げ制度』を利用した再起支援対策を実施いたします。

『再起支援マイホーム借上げ制度』とは

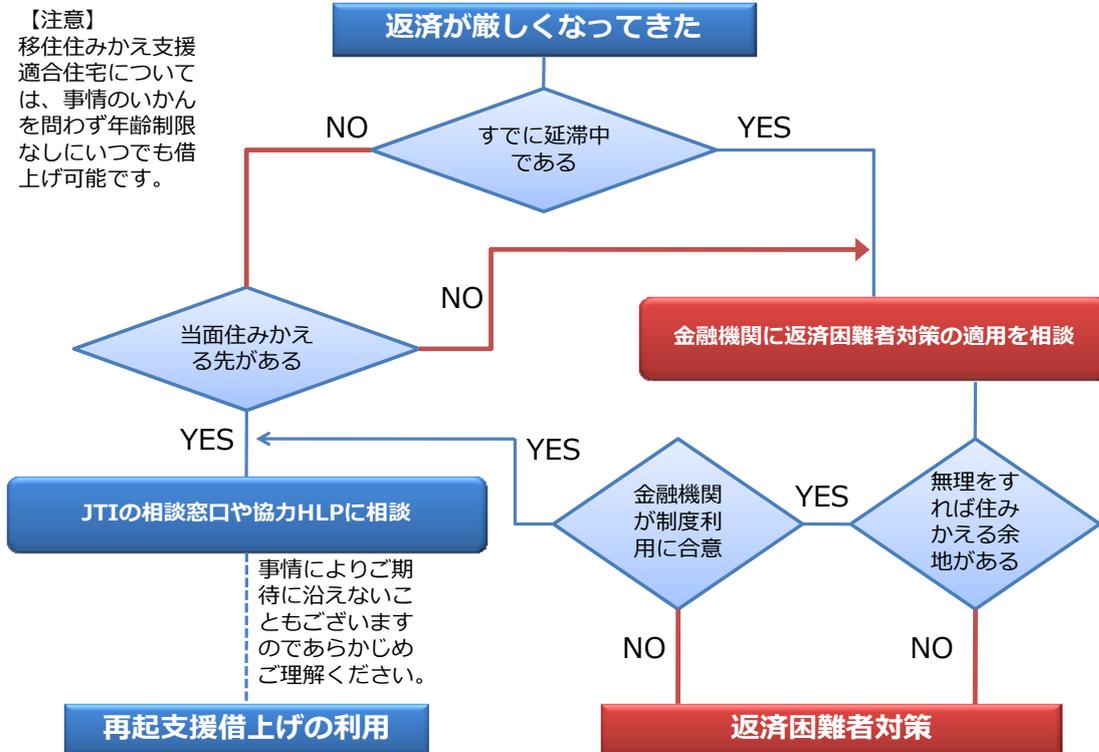
減収やボーナスの減少などで住宅ローンの返済が一時的に厳しくなった方が、ご両親の家などに転居した上で、マイホームを一時的に賃貸し賃料収入をローン返済に充てる場合、マイホーム借上げ制度を利用する場合の年齢制限（50歳以上）が非適用となる制度です。これにより、利用者の年齢にかかわらず、移住・住みかえ支援機構の『マイホーム借上げ制度』を利用してマイホームを機構に借り上げてもらい、家賃をローン返済に充てることができます。借り上げたマイホームは3年の定期借家契約で転貸しますので、状況が改善したら3年後には家に戻ることができます。

住宅金融支援機構の取り組み

一般に、住宅ローンは住宅に継続して居住することが前提とされており、やむを得ない事情があると認める場合に限り賃貸を認めるとする融資機関が大半です。そこで、今般の返済困難者対策の一環として、住宅金融支援機構もしくは旧住宅金融公庫の住宅ローンについては、事情を問わず『住所変更届』を提出するだけで転居が認められるようになりました。この結果、「所得の低下によって返済が困難となった場合に所得が回復するまでの間融資住宅を賃貸し、その賃料収入により返済を継続すること」が可能で

今後、民間金融機関についても同様の取り扱いを認めるところが増えることが期待されます。

[住宅金融支援機構の返済困難者対策ページはこちら](#)



## 再起支援借上げ制度の利用条件

[移住・住みかえ支援適合住宅](#)については、本制度によることなく、事情のいかんを問わず年齢制限なしに借上げが可能ですので、個別相談は不要です。

それ以外の一般住宅について再起支援借上げ制度を利用する場合の条件は以下の通りです。

項目	内容
年齢制限	機構職員もしくは機構が指定する登録HLPによる個別相談を受けた上で確認書を提出することを条件に年齢制限を不適用とする
建物診断	築後10年目までの物件については建物診断を簡略化する。
融資金融機関	住宅金融公庫・住宅金融支援機構の場合は無条件で利用可能。 その他の金融機関については、再起支援借上げ制度への協力を表明している先か、個別に制度利用を承諾した場合に限る。
ローンの支払い状況	原則として申込時点において延滞中でないこと。延滞中の場合は制度利用について融資金融機関の承諾があること。
第2順位抵当権	原則として融資金融機関以外の後順位抵当権が設定されていないこと
返済方法の変更	ボーナス払いがある場合は平準払いに変更する等、家賃受取後の返済実負担額を返済可能な金額の範囲に収めること（要相談）。
借上げ期間	終身型のみ（自力返済が可能となった時点において有効な転貸借契約[3年定期借家契約]の期間満了時において解約可能です。）
取扱地域	協賛事業者がいない地域については借上げまでに時間がかかることがあります（個別相談時に告知します）。
その他の条件	通常のマイホーム借上げ制度と同じ※申込時に事務手数料17,850円が必要です。

### 参考③（HLP 教科書より抜粋）

#### 民間金融機関の提携ローン

##### ① 移住・住みかえ支援ローン

現在、協賛企業であるスルガ銀行が移住・住みかえ先の購入のための提携ローンを提供しており、実際に借入実績も伸びています。民間ローンは住宅金融支援機構と異なり、住みかえ前の住宅と住みかえ後の住宅の双方に担保権を設定する代わりに、住みかえ前の住宅に関する住宅ローンの残債務がある場合には、これも含めて借り換えることが可能です。住みかえ前の住宅の資産価値を、①抵当権を通じて売却価値を把握、②借上げ賃料に対する質権を通じて賃貸価値を把握することにより、年収基準や最終返済年齢の制限を撤廃するとう画期的な内容になっており、借り換えを認める点、繰上返済を少額から手数料なしで認める点など、細かい配慮という点でも、住宅金融支援機構の住みかえフラット35よりもすぐれた商品性を有しています。民間金融機関であっても柔軟な発想と金融技術力さえあれば巨額の予算の支援を得ている公的機関より難しい商品が提供できることの証左といえることができます。

ただ、制度導入後3年経ちますが、残念ながらその後にJTI協賛した大手金融機関も含めてこのローンに匹敵する商品を提供するところは現れていません。

表1 民間住みかえ支援ローンの条件例

項目	内容
①利用条件	以下の条件を満たす個人 <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本国籍を有する者、または永住許可をうけている外国人</li> <li>・マイホーム借上げ制度の利用者</li> <li>・団体信用生命保険を利用する場合、融資契約時76歳未満で約定完済時年齢が82歳未満であること</li> <li>・資金使途が既存住宅ローンの借り換えである場合、現行住宅ローンを過去6カ月延滞なく返済していること</li> <li>・各地手形交換所の取引停止処分者または全国銀行個人信用情報センター等の個人信用情報センターの事故登録者でないこと</li> </ul>
②資金使途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・住みかえ先の購入・建築資金及び付随する諸経費</li> <li>・借上げ対象住宅の住宅ローンの借換え資金</li> <li>・借上げ対象住宅の改修費用</li> <li>・上記に付随する諸経費</li> </ul>
③返済比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返済比率は問わない（年収基準なし）</li> <li>・本ローンを含む全借入金の月返済額が、JTI保証賃料（月）の範囲内であること</li> </ul>
④融資形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・証書貸付</li> </ul>
⑤融資金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10万円以上1億円以内</li> <li>・ただし、担保となる住宅・土地（借上げ対象+移住・住みかえ先購入資金の場合）の担保評価額の90%を限度とする</li> </ul>
⑥期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1年以上30年以内（1カ月単位）</li> </ul>
⑦金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変動金利（固定はなし）</li> <li>・年2回、変動金利型住宅ローン基準金利の変動に伴い見直す</li> </ul>

項目	内容
⑧返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元利均等返済（毎回の元金と利息の返済合計額を一定にする返済方法）</li> <li>・ボーナス返済は利用不可</li> <li>・融資後到来する5年毎の10月1日を見直し基準日として再計算を行い、新しい返済額を決定 <ul style="list-style-type: none"> <li>※融資後（または、基準日到来後）次の基準日までは、毎月の返済額の変更はない（元金返済額と利息支払額との割合で調整）</li> <li>※利率が大幅に上昇した場合、新しい返済額は前回の返済額の125%を上限とする。利率が下降した場合には、残存元本・期間・適用利率に応じて返済額を軽減</li> <li>※利率の上昇により最終期限に返済のしわ寄せされる場合は、期限に残債および未収利息を一括回収</li> </ul> </li> </ul>
⑨保証人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不要</li> <li>・ただし、担保物件が共有の場合は共有者全員、また、団信不加入の場合、約定完済時年齢が82歳を超える場合には、相続予定者1名以上を連帯保証人とする必要（原則直系卑属）</li> </ul>
⑩担保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅・土地に第一順位抵当権を設定</li> <li>・移住・住みかえ先の土地・建物に第一順位抵当権設定（移住・住みかえ先の購入・建築資金の借入れの場合）</li> <li>・マイホーム借上げ制度に係る賃料債権に対して質権を設定</li> <li>・担保設定する建物に付保する火災保険（長期）の保険金請求権に質権設定</li> </ul>
⑪ 団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・加入は任意</li> <li>・不加入の場合は、J T I 借上げ物件の相続予定者（配偶者を除く）を連帯保証人とする</li> </ul>
⑫繰上返済	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>1回の返済額以上</u></li> <li>・手数料なし</li> </ul>

## ② 移住・住みかえ支援適合住宅への住みかえ支援ローン

協賛企業の三井住友銀行は、移住・住みかえ支援適合住宅建築支援のための借上げ特例を利用する若年層向けに支援ローンを提供しています。このローンはスルガの住みかえ支援ローンのように高齢者の利用は想定しておらず、条件は一般の住宅ローンと変わりませんが、従前のマイホームに関する住宅ローンの借換えが支障なく行えるように、特例利用の場合に限って、返済比率を通常の35%から45%に緩和して、借入限度額を増やせるように配慮しています。

## ③ 無担保リフォームローン

住宅金融支援機構のリフォーム融資は抵当権の設定が必要なため、めんどろな上に初期費用が大きく、500万円以上といったかなり大規模な修繕、リフォームの場合でないと割高になります。旧耐震基準の物件についてマイホーム借上げ制度を利用するために必要な最小限の耐震補強を行うだけであれば、100万円～200万円で収まる場合が多いですし、賃料の改善を狙って、古くなった畳や壁紙を（制度要請ではないが）取り替えると言った内装リフォームも数10万円～100万円以内のことが多いようです。

こうした小規模なリフォームのための資金については、販売金融と同様1年～5年ぐらいの中期ローンが適しているのですが、単純な無担保ローンですとどうしても利率が高くなります。しかし、マイホーム借上げ制度を利用する場合、実質政府保証の賃料を引き当てにすれば安全確実に返済を受けることができるので、実質的に担保付と同水準の借入利率をえることが可能になります。こうした観点から、現在1社のクレジット会社が無担保の提携リフォームローンを提供しています。

## 機構住みかえ支援ローンとは？

機構住みかえ支援ローンとは、財団法人高齢者住宅財団による保証を活用し住宅借上事業を実施している法人<sup>(注)</sup>がお客様の現在所有している住宅を借上げを前提に、新たにお客様がご自身でお住まいになる住宅を取得するためのローンとなります。

(注)平成21年11月1日現在では、[一般社団法人移住・住みかえ支援機構\(JTI\)](#) が住宅借上事業を実施しています。

- JTIによる借上住宅の賃料収入が見込まれることから、融資審査の際に適用される総返済負担率の基準、完済時における年齢の制限等が緩和される場合があります。詳しくは、[機構住みかえ支援ローンにおけるご利用条件の緩和](#)をご確認ください。
- お客様がJTIと住宅の賃貸借契約を締結することで生じる賃料請求債権に住宅金融支援機構を権利者とする譲渡担保を設定していただきます。また、お借入れの対象となる住宅及び敷地(新たにお客様がお住まいになる住宅)に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第一順位の抵当権を設定していただきます。

### ▲ ご注意

「機構住みかえ支援ローン」は、【フラット35】を扱う全ての金融機関でお取り扱いしているわけではありません。

▶ [機構住みかえ支援ローンの取扱金融機関はこちら](#)

## 機構住みかえ支援ローンにおけるご利用条件の緩和

機構住みかえ支援ローンは、従前の住宅に係るお客様と移住・住みかえ支援機構(JTI)とのマイホーム借上契約に基づき、賃料収入が見込めることから、[ご利用条件](#)を一部緩和される場合があります。詳細は以下のとおりとなります。

なお、JTIが保証する賃料から算定する賃料評価額については、取扱金融機関にご確認ください。

### 機構住みかえ支援ローンの毎月のご返済額がJTIの保証する賃料から算定した賃料評価額以下の場合

- [総返済負担率](#)の基準は適用しません。
- 6か月ごとのボーナス払いの返済方法はご利用いただけません。

### 機構住みかえ支援ローンの毎月のご返済額がJTIの保証する賃料から算定した賃料評価額以下で、かつ、お申込人の直系卑属又は配偶者が連帯債務者となる場合

- [総返済負担率](#)の基準は適用しません。
- 6か月ごとのボーナス払いの返済方法はご利用いただけません。
- お申込み時の年齢要件(お申込み時の年齢が満70歳未満であること)は適用しません。
- お借入期間は15年以上35年以内(1年単位)となり、80歳までの完済要件は適用しません。ただし、お申し込みご本人または連帯債務者※がお申し込み時に満60歳以上の場合は、お借入期間の下限は10年となります。  
※ 連帯債務者の収入及び年齢は問いません。

## 参考⑤ リフォーム条件付き既存住宅売買

### 提案の基本的な考え方（維持管理・流通等）

提案者（代表者）	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（大垣尚司）	受付番号※	10-1-
応募事業提案名	既存住宅の流通に資する、リフォーム条件付き既存住宅売買にかかる契約時関連書式の整備、ならびに、住宅履歴の管理、定期点検・補修の促進に資する移住・住みかえ支援適合住宅制度（改良既存住宅）整備事業		
<p>[長期優良住宅の基本的な考え方、先導的・モデル性の高い点など]</p> <p><b>1. マイホーム借上げ制度と移住・住みかえ支援適合住宅制度</b></p> <p><b>提案者と公的マイホーム借上げ制度</b> 提案者は、50歳以上の者に対し、その保有する住宅を原則として終身で借り上げ、国の債務保証制度を活用して空き屋・空き室保証を行うことにより安定的に家賃収入に変えることを通じて、シニア期における移住・住みかえを支援する、公的マイホーム借上げ制度を2006年より運営する非営利法人である。申請日現在の制度利用申込実績は302件（入居者決定済174件）で、このほかに情報会員として登録し利用を検討している者は2352名である。</p> <p><b>移住・住みかえ支援適合住宅制度</b> マイホーム借上げ制度を前提とすれば、長期優良住宅は単に物理的に長持ちするだけでなく、シニア期にさまざまな理由で住みかえる場合には、それ以降長期間にわたって安定的に家賃を生み出すことができる「経済的価値」の高い資産となる。人生85年時代を迎えて、住宅の一次取得層が単に当面の居住ニーズを満たすだけでなく、シニア期における資産活用まで念頭において住宅を取得するようになれば、おのずと長期優良住宅を選好することになると考えられる。こうした考えにもとづき、提案者は2008年より、<u>新築住宅が認定長期優良住宅ないし住宅性能表示においてそれと同等の劣化対策等級・維持管理対策等級・耐震等級を有する住宅に関して、マイホーム借上げ制度の年齢要件を撤廃し、いつでも建物診断を省略・軽減して借上げを行うことを保証する旨の証明書を購入時に発行する一方、保証要件として瑕疵担保期間経過後における定期的点検やこれに基づく補修の実施を義務付け、機構において関連の住宅履歴を管理する</u>、移住・住みかえ支援適合住宅制度を導入済みである。</p> <p><b>移住・住みかえ支援適合住宅制度の意義</b> 同制度による証明書の発行実績は、開始より2年あまりで2258件と順調に増え続けており、認定長期優良住宅制度導入後もその資産価値を高める補完的的制度として消費者の認知度も高まっている。申請時点において本制度適合住宅の取扱い住宅事業者は最大手5社を含む7社、また、施行事業者を問わず購入者が個人で直接証明書発行を申し込む制度も導入済みである。</p> <p><b>2. リフォーム条件付き既存住宅売買のニーズ</b></p> <p><b>既存住宅＋大規模修繕のニーズ</b> さて近時、昭和40年代、50年代に分譲された比較的立地のよい住宅の居住者の高齢化が進み、保有住宅が売りに出される例が増えている。従来であれば、若年層が購入の上、既存住宅を取り壊して新築することが多かったが、長引く不況により若年住宅取得者の購買力が低下しているため、むしろ大規模リフォームを行って住み続けるという潜在ニーズが増えている。これが実現できれば若年層が好立地かつ広めの敷地に低コストで新築に準ずる住宅を取得することができ、アフォーダビリティの向上に資する。</p>			

**住宅金融の制約** しかしこの場合、中古住宅ローンを借り受けて購入した後、修繕代金はいわゆるリフォームローンにより資金調達をすることになり、結果的に新築住宅ローンによる場合に比べて借入れ条件がかなり悪化してしまう。このため、住宅事業者が自己資金で既存住宅を購入して大規模修繕を施した上で、準新築住宅として売り出すビジネスモデルが登場しているが、サブプライム問題以降、銀行等からの事業資金の借入れがきわめて厳しくなっているため、大手事業者を除くと普及が伸び悩んでいる。

**住宅循環の阻害** こうして、より中心部に近い好立地の高齢者のマイホーム売却が進まず空き屋化が進む一方、若年層は地価が安い遠隔地の分譲住宅購入を余儀なくされ、住宅の円滑な循環が阻害されている。

**リフォーム条件付き既存住宅の可能性** そこで、既存住宅の購入に際し、新築住宅の建築計画と同様、あらかじめ大規模修繕計画を決定し、売買契約上同内容の請負契約の締結を条件とすることにより、「既存住宅の購入＋大規模修繕」ではなく、「既存住宅を活用した新築請負に準ずる契約」として一体にとらえる、「リフォーム条件付き既存住宅」の仕組みを導入すれば、金融機関は新築住宅と同様、修繕計画を事前に審査の上、購入（請負着手）の段階で総コストについて融資承認を行い、1つの住宅ローンを①住宅購入代金決済時、②請負契約完了時の2回に分けて貸し出すことが可能になる。こうした取扱いの可能性については、提案者に協賛している金融機関からきわめて前向きな感触を得ているほか、協賛住宅事業者もリフォーム条件付き中古住宅の取扱いについては一様に積極的であり、事業化に向けて良好な感触を得ている。

### 3. リフォーム条件付き既存住宅に対する移住・住みかえ支援適合住宅制度導入の意義

**既存住宅の長期優良住宅化にかかる問題** リフォーム条件付き既存住宅への取り組みに当たっては、これを長期優良住宅とする取り組みが欠かせない。しかしながら、現在既存住宅の性能表示制度については、新築時に性能評価を取得していない場合劣化性能等級の判断がなされないため、現時点では、既存住宅の耐久性を客観的に示す指標が存在しない。このため既存住宅の長期優良化については、現状それぞれの事業者が独自にモデル事業等を通じた取り組みを行っており、消費者からみると分かりにくい状況が続いている。かといって、全国的かつ客観的にあらゆる既存住宅に共通する指標を導入することは、新築住宅の場合に比べると容易ではない。ましていわんや、修繕後の継続点検や修繕の枠組みを確保することも困難である。

**住宅の動態的長寿命化** 一方、リフォーム瑕疵保険の導入など、修繕にかかる品質の確保を支援する制度の充実が図られつつあることから、所有者に対するなんらかのインセンティブを通じて、大規模修繕後も定期点検を促し、その都度必要な補修を続けさせる仕組みを構築すれば、住宅を「動態的」に長寿命化させることが可能となる。

**移住・住みかえ支援適合住宅制度の導入可能性** ところで、新築住宅に関する移住・住みかえ支援適合住宅制度は、長期優良住宅の賃貸価値を購入時に保証しつつ定期点検を促す制度として、消費者から積極的に評価されていることから、同様の枠組みをリフォーム条件付き既存住宅に導入すれば、既存住宅の維持管理と流通性の向上が図られる可能性が高い。

**移住・住みかえ支援適合住宅制度(改良既存住宅)** そこで、今後採択される既存住宅の改修にかかる長期優良住宅先導事業（事業者は問わない）の対象住宅や、提案者の協賛事業者等があらかじめ客観的な方針を示して取り扱う優良な改良既存住宅のうち、リフォーム条件付き既存住宅の性質を有するものを対象とする、移住・住みかえ支援適

合住宅制度（改良既存住宅）を導入し、新築向け制度と同様、定期点検と必要な補修の実施を前提に、所有者の年齢を問わず、建物診断を省略ないし簡略化して借り上げる旨の証明書を発行するための制度整備を行うこととする。

**管理システム整備の必要性** 本制度の運営に必要な管理システムは新築の場合と異なり、事業者や改修内容などにより異なる非定型的な関連文書を、提案者において住宅履歴情報として管理する必要がある。折しも、2009年に「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」が発表されたことから、新築を前提にした既存システムの全面改定を行い、既存住宅の住宅履歴情報についても、新築と同様、必要書類・図面等をイメージ化して保有し、定期点検の期日管理、点検通知、点検・修繕報告の管理を行えるよう所要の整備を行う。

**制度の汎用性** なお本制度は、今後既存住宅についても認定長期優良型改修等の制度が導入された場合、新築の場合と同様、これに当然に適用し、事業者を問わず直接所有者からの証明書発行申請を受け付けることにより、認定長期優良既存住宅の資産価値を高め、その流通性を支援することとしたい。

#### 4. 本事業の先導性

- ① 既存住宅の流通において、「中古」でも「新築」でも「中古＋修繕」でもない、「既存住宅を活用した新築に準ずるもの」としてのリフォーム条件付き既存住宅という概念を導入し、取得のための金融の円滑化を図る点。
- ② 優良なリフォーム条件付き既存住宅を対象にマイホーム借上げ制度の年齢要件を撤廃し、当初から借上げ保証を行うことにより、その資産価値向上、流通性向上を図る点。
- ③ ②をインセンティブとして継続的な点検・補修を公的機関が促すことにより、既存住宅の「動的」長寿命化を確保する点。
- ④ すでに新築向けに実績のある制度を既存住宅に適用するため、その効果が事前に十分期待できる点。

## 先導的提案の内容説明

〔先導的提案の具体的内容〕	
I. リフォーム条件付き既存住宅売買にかかる契約時関連書式の整備	
<b>考え方</b>	「リフォーム付き既存住宅」とは既存住宅の売買において、売買時に購入後に行う修繕内容（仕様、見積書など）を書面で明らかにし、当該内容の請負契約を締結しないことを売買契約の解除条件とするものと位置付ける。
<b>契約書の整備</b>	
①	宅地建物取引業者が利用している標準的な住宅・土地にかかる不動産売買契約をもとに、弁護士等専門家の助言を得て、上記解除条件付売買契約のひな形を作成する。
②	民間建設工事標準請負契約約款（乙）※1などを参考に、リフォーム付き既存住宅にかかる修繕工事請負契約に付帯すべき覚書などの内容※2を、弁護士等専門家の助言を得て検討し、ひな形を作成する。
③	銀行等が利用している標準的な住宅・土地にかかる金銭消費貸借契約をもとに、リフォーム付き既存住宅の特殊性を加味して※3、契約書のひな形、ないし、付帯契約（覚書等）のひな形を、弁護士等専門家の助言を得て作成する。
<b>関連書類の整備</b>	
①	独立行政法人住宅金融支援機構、提案者の協賛事業者である金融機関、その他の市中金融機関に対してヒアリングを実施し、リフォーム付き既存住宅の購入にかかる住宅ローンの融資審査に必要な付帯書類の内容を具体的に絞り込み、売買時に書面で明らかにすべき請負契約の内容についてひな形を作成する。
②	リフォーム付き既存住宅とは何かに関する、事業者向け、金融機関向け、一般消費者向け説明資料・パンフレットを作成する。
<b>制度周知</b>	
①	整備した書類や説明資料を当機構のホームページ内で開示し、ダウンロードが可能となるようにする。
②	独立行政法人住宅金融支援機構や住宅ローンを取り扱う預金金融機関に対し、制度説明を実施し、対応住宅ローンの開発をうながす。
<b>事業化支援</b>	提案者の協賛事業者にヒアリングした事業化可能性は次葉別紙の通り。各社の要請に従い事業化に協力する。
上記を確認する具体的方法	※1 <a href="http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000092.html">http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000092.html</a> で取得可能。 ※2 リフォーム瑕疵保険の加入、完成保証の必要性等を検討。 ※3 売買契約で解除条件が発生した場合の住宅ローンの取扱い、リフォームの瑕疵が判明した場合の抗弁の接続もしくは切断の取扱い等



## ノンリコース型住宅ローンに係る質問事項等について

項目	質問	回答
<b>家賃返済特約付</b>		
一般論	<p>顧客の将来への不安を払拭するという ことでは、既存住宅ローンにはない、付 加価値のある商品だと思ふ。</p> <p>顧客ニーズを含め、今後一歩踏み込んだ 調査が必要と考えます</p> <p>顧客と金融機関の負うリスクが大きい ように感じる</p>	<p>ポトムラインとして、残債務が生じない状況や家賃返済をしても元本が減らないような場 合には、抵当権の実行を行うことを前提にて、追加的な措置として家賃返済の特約を設け ている。この点で、家賃NRになったことによって金融機関の最終的な想定損失額が増大 するような仕組みにはなっていないことに注意。</p> <p>ぜひお願いします。</p> <p>上述のようなスタンスからすれば、かならずしもリスクは大きくない。むしろ、万が一の 場合の対応策が増えて顧客と金融機関双方にメリットがあるのではないか。</p>
貸出時条件①	返済比率の考え方（分母）について。	<p>分母は通常基準と同じ申込人の年収（合算者がある場合にはその者の年収を含む）。基準 は各行の基準による。</p> <p>家賃返済特約については、分子についても通常基準と同様。あくまで万が一の場合の特例 として家賃返済を認めることにより借りすぎやモラルハザードを防止する趣旨。</p>
貸出時条件② 移住・住みかえ支 援適合住宅	取扱い企業のハードル	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大手住宅メーカーやビルダーについては、社として認定長期優良住宅に取り組んでい るところであれば協賛企業となることに審査上の問題はない。</li> <li>2. 中堅・中小工務店については社団法人全国中小建築工事業団体連合会を通じた協賛制 度を導入中。</li> <li>3. 施工業者が協賛工務店でない場合には、金融機関を通じて債務者が直接申請可能（個 人申請）。この場合には住宅履歴を JTI において管理する。</li> </ol>

項目	質問	回答
	移住適合判定の要件、ハードル	<p>1. 要件：認定長期優良住宅であるか、住宅性能表示要件（耐震2，劣化対策3，維持管理対策3）を満たす住宅で、J T I に住宅履歴を登録していること。</p> <p>4. 金融機関側で確認が可能な要件なので、金融機関側で内容チェックをお願いできればかなり迅速な対応が可能。</p>
家賃返済を行う場合の債権分類上の取扱い	<p>本人収入返済から賃料を主原資とした返済に切替した場合、債務者格付がランクダウンとならないような位置づけと出来ないか。</p> <p>返済金額を減額、期間を延長した場合の減免債権の認定はどのようなのでしょうか。</p>	<p>1. 家賃で約定返済を続ける場合は、当然に I 分類。</p> <p>2. 返済困難者対応の対象とすべき条件を満たす場合には、家賃の水準如何にかかわらず、家賃による返済を返済困難者対策のひとつとして位置づけるべき。</p> <p>3. 少なくとも金利が全額支払われることになるものについて、家賃払い開始年度において引当を実施すべき理由は希薄ではないか。前回提示のような要件の下では II 分類とすることも猶予してよいという考え方で金融庁に打診してはどうか。</p> <p>J T I として答える立場にないが、返済金額を当初の約定にしたがって減額することは、(そういう契約がそもそも不適切と判断されるかどうかは別の問題として) 理論的には減免とは異なるものと解すべき。期間延長についても同様。要するに金額や期間延長の規定(金利全額カバー+返済額の[70%]以上、5年以上)が合理的な範囲内といえるかどうかという問題ではないかと思料。</p>
家賃査定	J T I の事務手数料の直接収受方法の検討。	<p>1. 可能な限りまとめて収受するか、融資手数料として徴求いただいで J T I 分をご送付いただきたい。J T I の口座を開設することは問題なし。</p> <p>2. 1 が困難な場合、各行（東京支店等）に J T I の口座を開設し、そこに借入人が振り込んでもらう方法をとるか。入金確認の上、借り上げ証明を発行する。消し込みのために申請番号等を付記してもらう等の工夫は必要。J T I 側に事務が発生するので事務手数料の水準を高めに設定する可能性。</p>

項目	質問	回答
	各地域における査定家賃の水準	地域によって大きな差はない。 現在の市場はアパートが中心で、戸建てや分譲マンションの賃貸についてはあまり事例がないことから、既存マーケットの家賃水準は必ずしも参考にならない。 査定例別添
	地域を絞った運用が重要なのでは ・将来賃貸マーケットの予想は困難	市街化区域であれば全国で対応可能。市街化調整区域や用途地域指定外の区域については個別査定が必要。JTIとして特に地域を限定する意向はない。
借り上げ条件	①借入申込時の家賃査定額と借上げ時の実際の家賃が大きく乖離する場合も考えられるが、その場合のリスクは金融機関が負うのか（条件変更が前提となるのか）	1. まず現行スキームは、乖離幅が大きくなる場合のリスクは借入人が負担している。 2. 一定の乖離幅については、①その時点で期限の利益を喪失させて貸倒れ損失を負担すること、②家賃返済を継続することと、金融機関の最終損失が少なくとも同水準か、②のほうが少ないことがボトムライン。抵当権実行のほうが金融機関が有利と判断する場合は、借り手もそのほうが有利なはずなので、家賃返済を行う合理性を欠く。こうした場合に借り手が家賃返済により居直ることをいかに防止するかが覚書起草上のポイントか。 3. 当初からどのような場合に借り上げを行うかについては客観的に覚書に記述する。この限りで借り上げ時点で条件変更を行うことはないし、さらに条件変更が必要な場合は当然に借り上げを行うことはない。
	②対象物件が著しく毀損している場合や賃貸市場の悪化により借上げが困難な事情にある場合は借上げはしないとしてほしい。	1. まずそもそも論として抵当権の対象として金融機関が認めている物件であることが出発点。こうした物件で、借り上げが困難なものはほとんどないのではないかと思料。疑問物件については当初に査定を行う。 2. 違法建築や、新築であるにもかかわらず耐震基準を満たさないもの等が借り上げの対象とならないことは当然。中古住宅の取得について耐震基準を満たさないものが多いので要注意（当初は新築と修繕を前提とした中古に限るべきとしている理由）。 3. 一方建築時は合法だったが、その後には不適格となった既存不適格物件については耐震

項目	質問	回答
		<p>基準を満たさない場合を除いて原則として借上げの対象としている。</p> <p>4. 機構は業務方法書上はもちろん、覚書上も、非適格基準に該当する例外的な物件を除いて借上げ義務を負担しているので、恣意的な借上げ拒絶については債務不履行責任を負担することになる。</p> <p>5. また、別荘や別宅で積雪のため冬期は居住が困難等、通年居住が難しいものも除く。</p> <p>6. 対象物件が著しく毀損している場合は、通常の賃貸物件として非適格（ふつうの状態）で住むことが困難）なまでに劣化が進んでいるもの。高齢者の保有する経年物件を想定した基準であり、住宅ローンの対象となる物件については非常に稀ではないかと思われる。</p> <p>7. 定期借地上の物件、市街化調整区域内の物件のように市場における流通性が低い物件については、借上げによるほうが実現価値が高くなることが多いのではないかと。定期借地上の物件については、長寿命要件を満たさないものについても借上げが可能。</p>
<p>特約の中途付加</p>	<p>特約を途中から付加することは検討できるのでしょうか。</p>	<p>返済困難事由の発生後は、金利減免、期間延長とみなされるのではないかと。逆に問題なく返済が行われている状況で付加するのであれば、通常の条件変更にすぎないと考えてよいものと思料。</p>
<p>家賃返済の場合の 個人信用信息</p>	<p>返済困難時における賃料返済において、個人信用信息登録を必要とするのでしょうか。</p>	<p>1. 約定弁済が継続されていれば異動情報とはならないのではないかと。</p> <p>2. 当初返済額より少ない金額が返済されている場合にどのように取り扱うかは、一部弁済が継続されている場合の取扱いに準ずることになるのではないかと。ただし、もともとの約定にしたがって家賃返済が行われていると考えることもでき、金融庁が一定の枠内なら分類不要とする可能性もある。この場合は異動情報として登録する必要もないのではないかと。</p> <p>? 返済困難者対策が適用されているものはどのような取扱いになっているのか。</p>

項目	質問	回答
		<p>いずれにしても、最終的にはコンソーシアムの見解をもとに、登録機関側の取扱いを確認する必要。</p>
	<p>家賃返済に切り替え際、住宅ローンから事業性融資へ切り替える必要が発生しないか。</p>	<p>事業性融資とは当初から収益獲得を目的に事業として行う住宅投資に対する融資であり、もともと自己使用を前提に取得する住宅の取得資金貸付について、何らかの事由で一時的に賃貸することになったものは、融資管理、審査の観点からは事業性融資として扱うことは好ましくないのではないか。</p> <p>ただし、各種報告書での分類については、これを求めている機関の定義があるので、上記見解をベースにしつつも、各機関や監督官庁の見解を確かめる必要がある。</p>
<p>借り上げ後の担保管理</p>	<p>返済困難時における担保物件の維持費は金融機関側にて負担することになるのでしょうか。</p> <p>火災保険等の契約については、名義の変更もしくは質権設定が必要なのでしょうか。</p> <p>加入する火災保険の内容に条件はないのでしょうか。</p>	<p>原則として債務者が負担。担保物件の維持は、入居者との関係で貸入人の義務としても必要。これを怠る場合には、借り上げの継続が困難になるので抵当権実行を余儀なくされる。</p> <p>火災保険の名義変更は不要（変更する根拠がない）。</p> <p>質権設定は抵当権との関係で各行の実務取扱いによる。借り上げをするかどうかで取扱いが変わることはないとの理解。</p>
<p>家賃の支払</p>	<p>通常返済は口座引落にて対応。返済用口座への家賃振込日と返済日の都合上、引落前に家賃を引出されるリスクがある。</p> <p>一度借主が見つかり、退去。その後、借主が見つからずに長期間経過した場合に家賃保証は恒久的に継続するのか？</p>	<p>JTIとして特に条件はない。既存の火災保険に、賃貸に供した場合には保障されないといった条項がある場合には、そうした条件のない火災保険を当初から付保するか、借り上げの時点で新たに付保する必要がある（要確認）。</p> <p>家賃には質権ないし譲渡担保を設定するので、これに基づいて（さらに債務者との約定で）金融機関に対して直接支払う（専用口座、別段口座その他金融機関の権利保全上の問題がない口座）。</p> <p>原則としてその通り。ただし、担保住宅が賃貸不能なまでに劣化・毀損した場合はこの限りでない。また、質問のような事例の場合、そもそも最初の入居者を募集する段階でかなり苦労している可能性があるもので、その過程で最低保証家賃を引き下げていく可能性はあ</p>



項目	質問	回答
<b>JTI 提携住みかえ支援住宅ローン</b>		
一般論	利用が見込まれるシニア層の県別（地域別）マーケット、規模の検証が必要。	若年・ミドル層の買換需要を別途確認する必要。 シニアの住みかえについては、住みかえ先（アクティブシニア向けの分譲、リタイアメントコミュニティ等）を企画する事業者を確認することが効率的。 いずれにしても住みかえ先住宅の販売ニーズ、取得ニーズが（特に前者）があつてはじめて安定的な案件持ち込みを見込むことができる。
	業社の持込増加が見込まれ、又、家賃保証もあり、抵当権を2物件に設定出来るため債権保全上も有効かと思われる。	おそらく（少なくとも当初は）このような理解で取り組みればリスクはむしろ通常の住宅ローンより低い可能性。
	債務者が高齢となった頃の郊外の住宅地は、その住宅地一帯が高齢化していることが考えられる。その高齢化した郊外の住宅地へ住む人の需要がどの程度あるかが不明。	現在は魅力的な住みかえ先物件がほとんどない。これを活性化させようというのが、新しい住宅政策の方向性。動きが起こる場合に、融資面での障碍から事業化に二の足を踏む先に対して適切な対応をとって優良案件の持ち込みを企図するという方向性か。
残債が多い場合、住み替え先購入資金との併せ貸しはキャッシュフロー・LTV等を考慮すると取扱いが困難なのが現状。JTI 制度を利用した解決策をみつけない。		これまでの考え方 1. 家賃を考慮しない返済比率による貸出総額の決定 2. LTVは購入先の物件（新築の評価）+住みかえもとの物件（時価評価）を前提に掛け目を乗じて決定。 住みかえ支援ローンによる考え方（例）

項目	質問	回答
		<p>1. 返済比率 = <math>\frac{\text{総返済額} - \text{JTIの査定家賃} \times \text{掛け目}}{\text{年収}}</math></p> <p>2. LTVの基礎となる担保価値</p> $\text{購入先の評価額 (新築の評価)} + \sum_{i=1}^{\text{想定借上可能期間}} \frac{\text{査定家賃} \times \text{掛け目}}{(1 + \text{審査金利})^i}$ <p>+ 住みかえ元の物件の土地価格 × 掛け目</p>
家賃水準等	保証賃料のコミットメントが鍵	賃料金額を保証する場合、市街化区域の場合、当初最低保証家賃（借上げ先への当面の保証額）×80%か、5万円のいずれか大きい金額程度までなら、保証が可能。
団信	住換え前の住宅ローンは借換により住宅ローンではなくなるので住宅ローン団信は利用できない。	団信の契約内容にもよる。表面的にみる限り、借換えを引き受けても100%超の住宅ローンにしかすぎないので、厳密にその部分（金額）のみを団信の保障からはずす取扱いをしている保険会社などの程度あるか？
	債務者が死亡した場合当然相続人はJTIとの契約を継続できるという認識でよいでしょうか？	仮に、相続人が引き受ける場合、JTIは引受人の年齢等にかかわらず借り上げを継続することにしている。
借上げ後	既存物件を債務者が売却したいと申し出た際の取り決めについて。	既存の入居者の居住権（3年の定期借家）を確保するため、最長3年待つ必要がある。逆にそれ以上待つ必要はない。 購入者がマイホーム借上げ制度の利用者要件（50歳以上等）を満たさない場合には、売却時点の入居者の契約が満了した時点でJTIの借上げは終了する。
その他	借り手が担保住宅を明け渡して新規住宅の取得にあたり、ローンを組んだ際の取扱いについて。 （二重ローンとしての位置づけになる	もともとそういう状況を想定したローン。



項目	質問	回答
	のか)	
<b>JTI 提携空き家活用リバースモーゲージ型カードローン</b>		
一般論	既存顧客（住宅ローン完済者）向けサービスとして有効	自行（庫）関連会社のカード顧客のほか、ノンバンクでの借入れが困難になる層（特に収入基準）について、資産活用型の取引獲得の手段としても活用できないか。
債務者死亡時の取扱い	債務者死亡時の取扱いについてお聞きしたい。	死亡時点で借上げが行われている場合は、相続人が終了を希望しない限り借上げを継続可能。 この場合、かなり高齢者に対するカードローンとして考えた場合には、家賃で比較的短期間に返済可能な金額（500万円程度まで？）に借上げ額を抑えておくことが賢明かもしれない。 借上げが行われていない場合には、相続人の選択により、①相続人が継続返済、②売却により返済、③借上げを新たに行って返済（対象住宅が移住適格でない場合には相続人が50歳以上である必要）。
クレジットラインの金額	家賃による入金よりもクレジットの請求金額が大きい場合があるのではないか？（延滞する可能性あり）	クレジットラインをどの程度にするかは、顧客ごとに決定する話ではないか。 他に定期預金などが無い年金のみ生活者の場合などについては、家賃額の3倍程度に利用額を制限した上で、借入残高発生中については利用金額を制限するといった工夫が必要になる可能性（現行システムの管理方法とのすり合わせが必須）。
老人ホーム入居金	二一ズの大は別として、老人ホーム入居一時金ローンは、実行当初より家賃返済となるため、後々切り替えることが無いため取組みしやすい。	有料老人ホーム事業者などとの提携によってセットローンとして仕組むことが安定的案件獲得上好ましいのではないか。
<b>JTI 提携賃貸併用住宅ローン</b>		
一般論	地方ではメーカー等が賃貸併用住宅の	大手メーカーの場合、併用住宅は住宅部門と集合部門のスキマにおちることが多い。

項目	質問	回答
	<p>販売にあまり力を入れていない。販売会社と協力関係を構築することがポイントになるのでは</p>	<p>大型のアパートをてがげることのできない工務店であっても、1、2戸程度のまでの併用住宅なら取り組める可能性がある。地方は土地が安いので、1、2戸の賃料が入れば、かえって返済額が少なくなる。このことは、土地の価値に依存する場合は都市部が有利だが、家賃に依存する場合は地方のほうが有利ということを意味する。</p> <p>また、土地柄を活かして高齢期に若者と共生できるようなコンセプトの併用住宅を提案させるといった方向性もあるのではないか。</p>
	<p>これまで既存住宅ローンでは取組めなかった顧客を取り込むことが出来る点では有効と思われる。</p>	<p>併用住宅を住宅ローン+アパートローンと考えずに、JTIの借上げによって安定的な家賃収入が見込める（四捨五入して）自己居住住宅と位置づけてローン商品化すれば、これまではローンがつかずにあきらめていた二次取得者層や工務店が新たに組み組む可能性もある。</p> <p>デンマークでは同種の住宅を独立した子供との同居を前提に建築する者が多い（賃貸型二世帯住宅）。</p>
借上げ	<p>都市圏で賃貸併用出来る物件は少ない。</p> <p>賃貸部分の居住者が複数存在する場合に、一部空室となつたときに家賃保証はどうなるのか？</p>	<p>むしろ、大手住宅メーカーは都市圏のみで販売展開しているとの理解。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 移住住みかえ支援適合住宅の要件を満たす必要がある。</li> <li>2. 賃貸部分の面積比が50%以下であれば全戸を借り上げる。</li> <li>3. 最初に入居した時点からの空き室保証になる（通常の借上げと同じ）。</li> <li>4. それぞれの住戸について空き家空き室積立金10%と管理料5%が必要（通常の借上げと同じ）。</li> <li>5. その後はそれぞれについて空き室保証を行う。</li> </ol>
<b>その他</b>		
再起支援借上げ	<p>家賃返済（再起支援）については現行の返済条件緩和措置のメニューとしての利用が可能</p>	<p>できればコンソーシアム参加行については全行（庫）対応いただいて、ホームページなどで開示したい。</p>



項目	質問	回答
対外的な動き	社会資本整備審議会住宅地分科会での説明	別添①の通り
	マスメディア	将来不安からノンリコースローンに対する興味はきわめて強い。
	住宅金融支援機構	たたき台を提示済、検討中。 特段の予算措置が不要なことから、導入される可能性は高いものと予想。

## 移住・住みかえ支援適合住宅制度要項（2010年10月1日改訂）

項目	内容	備考
<b>制度の内容</b>		
借上げ制度利用にか かる特例（基本）	<ol style="list-style-type: none"> <li>以下の定める要件を満たす住宅でJTIが建築時もしくは取得時に移住・住みかえ支援適合住宅と認定したものについては、マイホーム借上げ制度の利用に係る年齢要件（50歳以上）を適用しない。</li> <li>継続要件（点検）借上げ申請があった場合には、点検内容ならびに補修・修繕履歴に基づき、借上げに係る建物診断を省略もしくは簡略化する。</li> </ol>	
同（追加）	<ol style="list-style-type: none"> <li>【グレードアップ特例】移住住みかえ支援適合住宅に住みかえる場合には、住みかえ前の物件について年齢要件を適用しない。</li> <li>【賃貸併用住宅特例】移住住みかえ支援適合住宅が賃貸併用住宅の場合で、賃貸部分の面積が総面積の1/2以下の場合には、賃貸部分について、年齢要件ならびに用途要件（事業用住宅は不可）を適用せず、新築時から借り上げる。</li> </ol>	<p>今次改訂により創設された中古住宅に係る適合住宅制度と組み合わせることにより、賃貸部分を増築した場合にも本特例が利用可能となる。</p>
再起支援特約付の住宅ローンの利用可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>JTIが住宅金融支援機構や民間金融機関と提携して、再起支援特約付住宅ローンや家賃ノンリコース型住宅ローンを提供する場合には、対象となる住宅は移住・住みかえ支援適合住宅に限定される。</li> </ul>	<p>今次改訂により創設された全件適用制度と組み合わせることにより、特定メーカーの物件全部について特約付住宅ローンが利用可能となる。</p>
<b>中堅工務店向けの協賛制度の創設</b>		
協賛工務店制度	<p>従来の協賛企業制度に加え、年間着工棟数50棟以下程度の工務店について新たに協賛工務店制度を設ける。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2名以上がHLPを取得し（定価受講）、さらに、JTIの主催する適合住宅事業者研修を受講すること。</li> </ol>	<p>従来は、協賛社員もしくは社員に準ずる協賛企業（当初1200万円（もしくはこれに相当する人員支援）ないし、年間150万円）の施工する住宅のみが対象とされていた。</p>

項目	内容	備考
要件		
新築住宅の要件		
戸建て	<p>2. 協賛金（年間）15万円。</p> <p>3. 原則として協賛社員である業者団体もしくは金融機関を通じて協賛申請を受け付けるものとする。</p> <p>次のいずれかの要件を満たし、かつ継続要件（履歴管理・点検）を満たすこと。</p> <p>① J T I の協賛社員もしくは協賛工務店が施工した住宅で、認定長期優良住宅であるか、住宅性能表示要件（耐震2，劣化対策3，維持管理対策3）を満たす住宅で、J T I に住宅履歴を登録していること。</p> <p>※例外的に個人の直接申請を認める場合には、1 A に準ずる。</p> <p>② 瑕疵保証期間(10年)経過後は5年ごとに点検を実施して結果をJ T I に報告すること。</p>	<p>証明書発行・認定費用 1 件 3 万円。</p> <p>個人申請は脱法的な利用が多かったために、例外的な場合に限定して対応する。</p>
I B	<p>J T I の協賛社員もしくは社員に準ずる協賛企業もしくはそのフランチャイズ企業（個別に範囲を定義）のうち長期メンテナンス体制ならびに住宅履歴の管理体制が確立していると理事会で認められた企業が施工した住宅で、認定長期優良住宅であるか、住宅性能表示要件（耐震2，劣化対策3，維持管理対策3）を満たす住宅で、住宅履歴の自社管理についてJ T I が特に認めたもの。</p> <p>② 1 A に同じ、もしくは、J T I の認めた自社長期点検システムに基づいて点検を実施し履歴を管理していること。</p>	<p>証明書発行・認定費用 1 件 1 万円（原則として顧客払い）。もしくは年間 1 千万円（年頭に企業が支払い。実件数が 1000 件を下回る場合も調整はしない。なお、企業が施主に対する課金を行う場合にはその総額が年間 1 千万円を超えてはならない）。</p> <p>現行大手メーカーでⅡに以降するまでの間はこの制度に移行（変化なし）。</p>
Ⅱ	<p>J T I の協賛社員もしくは社員に準ずる協賛企業でスムストックに参加しており、長期メンテナンス体制ならびに住宅履歴の管理体制が確立していると認められる企業が施工した住宅（Ⅰの要件を満たす必要はなく、自社で基準を</p>	<p>認定費用年間 1 千万円（企業払い）。なお、企業が施主に対する課金を行う場合にはその総額が年間 1 千万円を超えてはならない）。証明書は当初</p>



項目	内容	備考
	<p>設定可能)。ただし、毎年施工物件に係る認定長期優良住宅の比率その他 J T I 所定の状況について報告すること。導入企業については J T I のサイトで企業名を開示する。</p>	<p>取得時には原則として発行せず、特に要請がある場合か、譲渡時にオーナーの申請に基づいて発行する（手数料 5 千円）。</p>
マンション	<p>I J T I の協賛社員もしくは協賛工務店が施工した集合住宅で、認定長期優良住宅であるか、住宅性能表示要件（耐震 2，劣化対策 3，維持管理対策 2）を満たす集合住宅で、J T I に住宅履歴（管理履歴）を登録していること。</p> <p>II J T I の協賛社員もしくは社員に準ずる協賛企業で、長期メンテナンス体制ならびに住宅履歴の管理体制が確立していると理事会が認めた企業が施工した集合住宅（I の要件を満たす必要はなく、自社で基準を設定可能）。ただし、対象マンションに関する棟ごとの耐震性能・耐久性・維持管理性能をあらかじめ J T I に報告するとともに、毎年、当該企業の施工物件全体に係る認定長期優良住宅の比率その他 J T I 所定の状況について報告すること。</p>	<p>維持管理対策等級については実情を踏まえ緩和することがある。 棟ごとに認定する。</p> <p>年間 1 千万円（企業払い）。なお、企業が施主に対する課金を行う場合にはその総額が年間 1 千万円を超えてはならない。証明書は当初取得時には原則として発行せず（要請がある場合には実費にて発行）、譲渡時にオーナーの申請に基づいて発行する（手数料 5 千円）。</p> <p>なお、戸建てと併せて申請する場合は、双方を通じて年間 1 千万円とする。</p>
既存住宅の要件	<p>次のいずれかの要件を満たすこと。</p>	
戸建て	<p>I 申請時に修繕・改築等を実施した上で、次のすべての要件を満たすこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 原則として築後 5 年以上であること。</li> <li>② 修繕・改築後の耐震性能が基準値 1 以上となること。</li> <li>③ 住宅瑕疵保証（保証期間 5 年）を付保すること。</li> <li>④ 住宅履歴（その時に行う修繕の内容を含む）を J T I に登録すること。</li> <li>⑤ 5 年ごとに J T I 所定の定期点検を受診し、必要に応じて補修等を行うこと。</li> </ol>	<p>J T I の協賛社員もしくは社員に準ずる協賛企業は 1 件 1 万円。 協賛工務店は 1 件 3 万円。</p>

項目	内容	備考
II	<p>J T I の協賛社員もしくは社員に準ずる協賛企業でスムストックに参加しており修繕・改築後の長期メンテナンス体制が確立していると認められる企業が修繕・改築を施工する場合で、次のすべての要件を満たすこと。</p> <p>① 対象となる住宅が原則として築後 5 年以上であること。</p> <p><u>A 基準</u></p> <p>② 修繕・改築後の耐震性能が基準値 1 以上となること。</p> <p>③ 住宅瑕疵保証（保証期間 5 年）を付保するか、これに相当する保証制度が適用されていること。</p> <p>④ 住宅履歴（その時に行う修繕の内容を含む）を J T I に登録するか、自社において要請があれば即時に住宅履歴を提出しうる状態で情報管理がなされていること。</p> <p>⑤ 5 年ごとに J T I 所定の定期点検を受診し、必要に応じて補修等を行うか、これに相当すると J T I が認められる定期点検制度ならびに修繕制度を有すること。</p> <p><u>B 基準</u></p> <p>新築時自施工既存住宅の修繕・改築に関しては、A 基準もしくは、A 基準に相当すると J T I が認める自社基準ならびに管理維持体制を有すること。</p>	<p>1. 1 件 1 万円</p> <p>2. 証明書発行実費 + 年間 200 万円（企業払い）</p> <p>なお、企業が施主に対する課金を行う場合にはその総額が年間 200 万円を超えてはならない。</p>
マンション	当面導入せず。	

## 既存住宅ローンに対する家賃返済特約付加について

項目	内容	備考
<p><b>概要</b></p> <p>特約の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅ローンについて、期限の利益喪失事由発生のおそれが高い場合に、一時的に（親族の家等に）住みかえることを前提に、抵当権実行を猶予し、財団法人高齢者住宅財団の保証を活用し住宅借上事業を実施している「一般社団 法人移住・住みかえ支援機構（以下「JTII」）」によるマイホーム借上げ制度を利用して、担保住宅を賃貸し、家賃で返済を継続する特約を借入時に設定。</li> <li>● 債務者から家賃返済特約適用の申請があった場合には、JTIIが家賃査定を実施し、家賃のみで一定期間内に返済が可能と認められる場合には、特約の適用を認める。</li> <li>● これにより、返済が苦しくなくなった債務者は一時的にマイホームを明け渡す必要があるが、抵当権の実行を猶予されるので、所有権を放棄することなく、立ち直りを図る機会を得られる一方、また、融資金融機関は抵当権を実行しても担保不足が発生することによる貸倒れ損失発生を抑制することができる。</li> </ul>	
<p>導入のメリット （金融機関）</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 顧客に対する将来不安の払拭による住宅ローンの差別化。</li> <li>2. 不良債権に対するオプションの拡大。特に、担保不足の状態における抵当権実行の回避。</li> <li>3. 単純な返済猶予措置と比較した場合の損失抑制。</li> <li>4. 抵当権実行を前提にしたノンリコースローンを導入した場合の貸倒れの増大やモラルハザードの防止。</li> <li>5. JTIIの協賛住宅メーカーやビルダー、工務店の顧客層の取り込み。</li> <li>6. 当面1年程度の地域内独占。</li> <li>7. JTIIのサイトやマスコミを通じた顧客への訴求。</li> </ol>	<p>JTIIは社団法人であり、社員企業とのみ提携。公的機関として要請される、全国を差別しない対応は住宅</p>

項目	内容	備考
	8. 転勤等で一時的に賃貸を認める場合の債権保全の確保。	機構を通じて実現。
協賛住宅供給業者のメリット	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自社取扱いの長寿命住宅の付加価値増大。</li> <li>2. 家賃返済特約が利用可能であることによる自社住宅の差別化。</li> <li>3. 提携民間金融機関の増加による顧客への資金計画提示オプションの拡大。</li> </ol>	
顧客のメリット	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 少額の手数料（5000円＋適合住宅認定料）で将来不安を払拭。</li> <li>2. 返済困難時に家を取り上げられることなく再起を図れる。</li> <li>3. 転勤時等に金融機関公認の一次借上げ先を確保できる（約定返済継続が条件）。</li> <li>4. 物件の賃貸価値を購入当初から具体的に意識することにより、将来の資産活用を具体的に検討できるようになる。</li> </ol>	
<b>特約付加の対象となる住宅ローンの条件</b>		
対象商品	<p>住宅機構はすべてのフラット商品。</p> <p>民間の住宅ローンに対してもできる限り幅広く付加可能とする。</p>	
基本的な条件	特約の付加によって金利や期間など融資条件の変更は行わない。	
契約 no	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 既存ローン申込書＋契約書（金証・保証委託・抵当権設定）</li> <li>2. 家賃返済に関する覚書</li> </ol>	住宅機構や保証会社を利用しない民間金融機関については追加的に保証会社が当事者となる。
対象となる住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. J T I の移住・住みかえ支援適合住宅の要件を満たすもの（新築・中古を問わない）。</li> </ol> <p>【参考】取扱いメーカー・ビルダーの状況</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 協賛大手住宅メーカー（導入済：ミサワホーム、大和ハウス、住友林業、積水化学工業）</li> </ol> <p>※ 現在は個別認定だが、2010年10月1日よりスムストック導入企業（大手9社）については取扱い全住宅とする制度を導入済。</p>	別紙参照
現状、工務店については業界団体も		

項目	内容	備考				
	<p>② 協賛中堅ビルダー（導入済：ポラス住宅、三栄住宅、NCNのフランチャイズ先）                      ③ 中堅工務店（導入済：全建連のちきゅう住宅取扱い先）                      ④ 提携金融機関の取引先で中小工務店協賛（年15万円）を希望するもの</p>	<p>しくは提携金融機関を経由した協賛しか認めていない。</p>				
	<p>2. 定期借地上の住宅については、移住・住みかえ支援適合住宅の要件を満たさないものについても対応する。</p>					
対象地域	<p>原則として限定しない。ただし、市街化区域以外の物件については顧客に対するリスク説明を慎重に行う必要。</p>	<p>なお、市街化調整区域物件等、土地利用に制限のある物件については、抵当権の実効性が低いことから、補完的な債権保全策として効果が大きいものと考えられる。</p>				
審査基準	<p>各行の通常の審査基準による。</p>	<p>特約付加により金融機関のリスクが増えることはないが、逆に大幅に軽減されるわけではない。</p>				
抵当権	<p>提携金融機関ならびに関連保証会社以外の第三者が対象物件に後順位担保権の設定を行っていないこと。</p>					
家賃担保	<p>J T I の借上げ家賃に以下の譲渡担保権を設定</p> <table border="1" data-bbox="1098 622 1204 1749"> <tr> <td data-bbox="1098 1637 1204 1749">A 案</td> <td data-bbox="1098 622 1204 1637">融資時に覚書に基づいて将来締結される賃貸借契約から発生する家賃に譲渡担保権を設定（特約の内容）</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1209 1637 1262 1749">B 案</td> <td data-bbox="1209 622 1262 1637">借上げ時に将来家賃に譲渡担保権を設定。</td> </tr> </table>	A 案	融資時に覚書に基づいて将来締結される賃貸借契約から発生する家賃に譲渡担保権を設定（特約の内容）	B 案	借上げ時に将来家賃に譲渡担保権を設定。	
A 案	融資時に覚書に基づいて将来締結される賃貸借契約から発生する家賃に譲渡担保権を設定（特約の内容）					
B 案	借上げ時に将来家賃に譲渡担保権を設定。					
期限の利益喪失事由	<p>覚書により資金使途違反について特例を設ける。</p>					
団体信用生命保険	<p>一般住宅ローンに同じ</p>					

項目	内容	備考
<b>特約の内容：担保物件の賃貸に関する覚書</b>		
特約ペットネーム	1. 安心家賃返済特約（仮称） ※ 誤解の生じやすい「ノンリコース」という用語は避ける。	ローンの名称ではなく特約の名称としている。
当事者	1. 借入人 2. 貸出金融機関 3. 保証会社 4. J T I	
用途制限の特例	貸出金融機関と保証会社は、借入人の資金用途に係る申し出にかかわらず、借入人が J T I に対して本覚書の内容にしたがって担保住宅を賃貸することを認めるものとする。	
J T I による査定	J T I は貸出金融機関の求めに応じ以下の場合に、担保対象住宅を借りあげた場合の家賃査定を行うものとする。ただし、J T I は正式な借上げ申込後にあらためて家賃査定を実施するものとし、それまでに行った査定の内容で借上げを行う義務を負担するものではない。 1. 貸出金融機関に対し借入人から家賃による返済の申請があったとき 2. その他貸出金融機関が必要と認めるとき	借入時に査定を実施するとその査定額での借上げが可能との誤解を与えるおそれ強いこと、事務対応が困難なことから、借入時には査定を実施しない。
J T I の事務手数料	1. 借入人は J T I に対し貸出金融機関を通じ、融資実行時に事務手数料として金 5000 円を支払うものとする。 2. 貸出金融機関は前条の査定のつど、事務手数料として金 5000 円を支払うものとする。	

項目	内容	備考
<p>【1】 平時における借上げの承諾</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 期限の利益喪失事由が発生していない場合に限り、借入人は担保物件を J T I に賃貸し、賃料を債務の約定返済の全部または一部に充当することができる。</li> <li>2. この場合、J T I は家賃を借入人のローン返済口座もしくは貸出金融機関が指定する口座に振り込むものとし、借入人はこれをあらかじめ承諾する。</li> <li>3. 本条に基づき賃貸を行う理由は返済困難に限らず自由とする。ただし、借入人が借入時点で資金使途について虚偽の申告を行っていたことが判明した場合はこの限りではない。</li> </ol>	<p>例) 月返済額が 10 万円の場合に、賃料で 8 万円、不足額 2 万円は自己負担とする。システマ的には自動引落 10 万円、賃料の自行・庫口座振込指定（必要に応じ賃権に基づき直接收受）。</p> <p>3 項ただし書きは事業用物件を自己居住と偽った場合等を想定したものの。</p>

項目	内容	備考
<p>【2】 借上げ家賃のみに よる返済の特例</p>	<p>1. 以下の要件を満たす場合には、借入人は、貸出金融機関に申請の上、担保物件を J T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当することができる。</p> <p>① 申請時点で期限の利益喪失事由のうち[貸出金融機関以外の第三者に対する債務に関する期限の利益喪失事由発生、差押え、競売の申立、破産、民事再生等]が生じていないこと。</p> <p>② 担保物件に対して貸出金融機関・保証会社以外の第三者が担保権を設定していないこと。</p> <p>③ 以下の「借上げ事由」が生じている旨の疎明があること。</p> <p>イ) 収入の減少、傷病などの事情で、当初約定金額の支払いを継続することが当面困難となったこと。</p> <p>ロ) 前条に基づいて J T I の借上げを利用しただけでは約定金額の返済ができず、不足額を自己負担し続けることも困難な事情があること。</p> <p>④ 申請時点で支払遅延が生じている場合には賃料による返済開始時までには返済が解消すること。</p> <p>⑤ ボーナス時増額返済が適用されている場合には、ボーナス時増額返済を不適用に条件変更すること。</p> <p>⑥ 家賃の金額が債務の返済を支障なく継続するに足る水準にあると貸出金融機関が認める場合であること（次項で具体的に検討）。</p> <p>⑦ 金融機関が債権保全の観点から当該取扱いを認めるべきないと判断する特段の事情が存しないこと。</p> <p>2. この場合には、金融機関は月次返済額を借入人の受取賃料の額まで減額もしくは増額するものとする。</p>	<p>当初約定に基づく減額とすることにより、減免債権に分類されることを防げるか（金融庁要確認事項）。</p> <p>具体的な家賃額が変更されること（少なくとも3年間は固定）条件変更を実施。この際にあらためて家賃</p>

項目	内容	備考				
	<p>3. 本条に基づいて賃料による債務の返済が行われている場合において、貸出金融機関が保証会社に保証履行を請求し保証会社が抵当権を行使すれば債務の全額を回収できると貸出金融機関が判断する場合には、保証履行を請求することができるものとする。</p> <p>3の但書：以下のA案もしくはB案による</p> <table border="1" data-bbox="485 622 794 1751"> <tr> <td data-bbox="485 1639 596 1751">A案</td> <td data-bbox="485 622 596 1639">ただし、この場合には、貸出金融機関ならびに保証会社は債務履行の責任財産を担保住宅に限定するものとする。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1639 794 1751">B案</td> <td data-bbox="596 622 794 1639">ただし、全額回収の可能性に関する、貸出金融機関ならびに保証会社の判断にもかかわらず、実行額が債務の全額に満たない場合は債務者はなお残債務を返済する義務をものとする。</td> </tr> </table>	A案	ただし、この場合には、貸出金融機関ならびに保証会社は債務履行の責任財産を担保住宅に限定するものとする。	B案	ただし、全額回収の可能性に関する、貸出金融機関ならびに保証会社の判断にもかかわらず、実行額が債務の全額に満たない場合は債務者はなお残債務を返済する義務をものとする。	<p>が十分かを再検討する。</p> <p>A案によるときは、「ノンリコース」性が強まるが、金融機関のリスクは必ずしも増大しない。住宅機構については覚書には盛り込まず業務方法書もしくはその内規で同趣旨を規定する方向で検討中。</p> <p>B案によるときは、重要事項説明の際にリスクを十分に説明する必要がある。</p>
A案	ただし、この場合には、貸出金融機関ならびに保証会社は債務履行の責任財産を担保住宅に限定するものとする。					
B案	ただし、全額回収の可能性に関する、貸出金融機関ならびに保証会社の判断にもかかわらず、実行額が債務の全額に満たない場合は債務者はなお残債務を返済する義務をものとする。					
<p>家賃の十分性の判断基準</p>	<p>以下の2案のうち、B案による。</p> <p>【理由】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A案では家賃掛け目を適切に割り出すことが難しい。</li> <li>2. B案は計算が簡単な上、長寿命住宅のみに特約付加を可能としている点と整合性が高い。</li> <li>3. 完済条件を50年としても、万が一最低保証家賃の水準が下がる等の場合も、貸出金融機関は抵当権を行使する選択肢があるので、単純な返済困難者対応より常に有利。</li> </ol> <table border="1" data-bbox="1123 622 1452 1751"> <tr> <td data-bbox="1123 1639 1289 1751">A案</td> <td data-bbox="1123 622 1289 1639">その時点でJ T Iが行う賃料査定（最低保証家賃）によって、申請時点の翌月の約定支払額（変更後の月返済額）のうち、金利相当額の全額を支払可能で、かつ、約定返済額の[70%]以上の返済が可能であること。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1289 1639 1452 1751">B案</td> <td data-bbox="1289 622 1452 1639">J T Iが査定した最低保証家賃により、融資実行時から[50年後]までに残債務の完済が可能であること。 なお、このチェックは最低保証家賃の水準が変更されるつど実施する。</td> </tr> </table>	A案	その時点でJ T Iが行う賃料査定（最低保証家賃）によって、申請時点の翌月の約定支払額（変更後の月返済額）のうち、金利相当額の全額を支払可能で、かつ、約定返済額の[70%]以上の返済が可能であること。	B案	J T Iが査定した最低保証家賃により、融資実行時から[50年後]までに残債務の完済が可能であること。 なお、このチェックは最低保証家賃の水準が変更されるつど実施する。	<p>ただし、B案で完済条件を50年とするかどうかは今後の検討事項。</p> <p>住宅金融支援機構で検討中の案。現在の返済困難者対策にすりあわせ。</p>
A案	その時点でJ T Iが行う賃料査定（最低保証家賃）によって、申請時点の翌月の約定支払額（変更後の月返済額）のうち、金利相当額の全額を支払可能で、かつ、約定返済額の[70%]以上の返済が可能であること。					
B案	J T Iが査定した最低保証家賃により、融資実行時から[50年後]までに残債務の完済が可能であること。 なお、このチェックは最低保証家賃の水準が変更されるつど実施する。					

項目	内容	備考
借上げ終了時の義務	<p>借入人が自己の都合で借上げ契約を終了する場合や、借上げ契約上終了事由が発生した場合には、その時点における未払い債務全額を貸出金融機関に弁済せねばならない。</p> <p>【参考】借上げ契約の終了事由</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 対象住宅が火災その他の災害で大破または滅失したとき。</li> <li>② 対象住宅の全部または、一部が公共事業のため買い上げ、収用または使用されて本契約を存続することができないとき。</li> <li>③ 機構が解散したとき（但し、解散時に機構の権利義務を承継する者が存在する場合を除く）。</li> <li>④ 制度利用者（本人＋借上げ時に指定する1名以内の共同生活者）の両方が死亡したとき</li> <li>⑤ 土地に対する権原が所有権以外の場合に借地権等が何らかの理由で期限前に解約された場合</li> <li>⑥ 対象住宅が減耗・毀損し、機構が応急措置を講じた上で、制度利用者に改修を要求したが、制度利用者がこれに応じないとき</li> <li>⑦ 経年劣化により、対象住宅を継続して転貸するには、経常的な修繕費を超える資本的支出が必要であると機構が判断し、その旨を制度利用者に通知したにもかかわらず、制度利用者が当該修繕を行わない場合</li> <li>⑧ 不動産関連諸費支払いの悪質な懈怠があり、制度利用者の賃料収入から継続して支払うことが困難な場合</li> <li>⑨ 制度利用者による機構の円滑な業務遂行の妨害があり、制度利用者に中止を要求したが、制度利用者がこれに応じないとき</li> </ol>	
保証会社の判断に	保証会社が発証実行後に相当と認める場合は、保証会社の要請に基づき借入人は担保物件をJ	

項目	内容	備考
よる賃貸	T I に賃貸し、賃料を債務の返済に充当するものとする。	
J T I の借上げ義務	<p>1. J T I は上記の借上げ申請があった場合に以下の場合を除いてこれを拒んではならない。</p> <p>① 建物診断の結果、対象物件が賃貸の用に供することが困難な程度に毀損しており、当事者が修繕に応じないとき。</p> <p>② 当初査定時から賃貸市場が著しく悪化して借上げが困難な事情にあるとき。</p> <p>2. J T I が借上げた住宅を転貸する場合は、借入人の指定の如何にかかわらず、必ず 3 年間の定期借家契約で運用せねばならない。ただし、貸出金融機関もしくは保証会社が特に指示した場合はこの限りではない。</p>	
賃料担保	<p>1. 借入人は J T I との借上げ契約の締結と同時に同契約に基づき J T I が支払う将来の賃料に対し貸出金融機関もしくは保証会社のために[賃権][譲渡担保権]を設定するものとする。</p> <p>2. J T I は前項の[賃権設定][債権譲渡]をあらかじめ承諾するとともに、貸出金融機関もしくは保証会社が当該[賃権設定][債権譲渡]にかかる第三者對抗要件を具備するために協力する義務を負う。ただし、對抗要件具備のための費用は借入人の負担とする。</p> <p>3. 借入人は第 1 項の権利に基づいて貸出金融機関もしくは保証会社が J T I から賃料を直接收受することをあらかじめ認めるものとする。</p> <p>4. J T I は貸出金融機関もしくは保証会社が前項に基づいて賃料の振込口座を J T I 所定の書面で指定してきたときは、当該書面を受領した月の翌月から当該口座に賃料を振り込むものとする。</p>	
貸出金融機関・保証会社の義務と権限	<p>1. 貸出金融機関もしくは保証会社は本覚書に基づいて J T I が担保住宅を借りあげている間は、J T I からの転借人の居住権に対して最大限の配慮を行い、権利保全のためにやむを得ない場合を除いて抵当権の実行や任意売却等を行わないものとする。</p> <p>2. 貸出金融機関もしくは保証会社がやむを得ない事由で転借人が居住中に抵当権の実行を</p>	

項目	内容	備考
<p>J T I からの賃料による返済の開始時期</p>	<p>行う場合は、事前に J T I に通知を行うものとする。この場合には、貸出金融機関もしくは保証会社は J T I と協力して転借人の明け渡し後の居住先を斡旋できるよう努力するものとする。</p> <p>3. J T I が正当な事由に基づいて借上げに応じない場合は、貸出金融機関・保証会社は保証履行・抵当権の実行等債権保全の必要な措置を取ることができる。</p> <p>1. 賃料による返済の開始時期は J T I との賃貸契約が成立した月（建物診断が完了し、最初の入居者による家賃支払いが開始した月）からとする。</p> <p>2. 借入人もしくは保証会社は、J T I が別途定める手数料を借入時に支払うことにより、前項の開始日を賃料による返済の申請日の翌月からとすることができる。</p> <p>3. 2の取扱いに変えて、保証会社は借入人から別途追加保証料を徴求した上で、3か月を限度に募集期間中の返済額を保証することができる。</p>	<p>2の場合、J T I は募集期間中の家賃負担が生じる。2の取扱いを認めるかどうかは今後の検討事項とする。仮に認める場合でも物件の存在する地域や物件の内容によっては認められない場合がある。</p> <p>2は J T I が不足額を自己負担するのに対し、3は保証なので最終的には借入人に求償。</p>

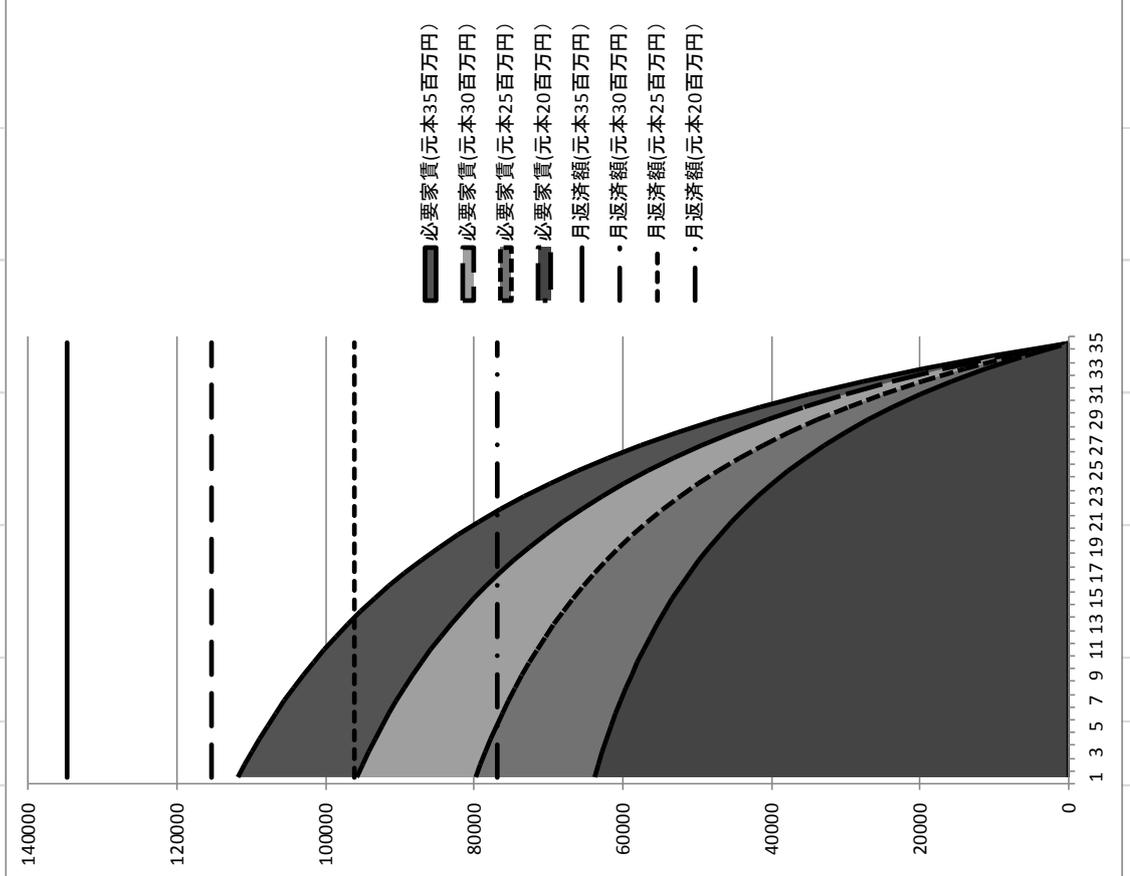
参考①

月返済額と必要最低保証家賃の関係

特約適用が認められるための最低保証家賃額

通用金利 3%	当初貸出額		
	20,000,000	25,000,000	30,000,000
月返済額	76,970	96,213	115,455
1	63,800	79,800	95,800
2	63,300	79,200	95,000
3	62,800	78,500	94,200
4	62,200	77,800	93,300
5	61,600	77,000	92,400
6	61,000	76,200	91,500
7	60,300	75,400	90,500
8	59,600	74,500	89,400
9	58,800	73,600	88,300
10	58,100	72,600	87,100
11	57,200	71,500	85,900
12	56,300	70,400	84,500
13	55,400	69,300	83,100
14	54,400	68,000	81,600
15	53,400	66,700	80,100
16	52,200	65,300	78,400
17	51,000	63,800	76,600
18	49,800	62,200	74,700
19	48,400	60,500	72,600
20	46,900	58,700	70,400
21	45,400	56,700	68,100
22	43,700	54,600	65,500
23	41,900	52,300	62,800
24	39,900	49,900	59,900
25	37,800	47,200	56,700
26	35,400	44,300	53,200
27	32,900	41,100	49,400
28	30,100	37,700	45,200
29	27,100	33,900	40,600
30	23,700	29,600	35,600
31	20,000	25,000	30,000
32	15,800	19,800	23,800
33	11,200	14,000	16,800
34	5,900	7,400	8,900
35	0	0	0

返済困難事由発生時の経過年数



参考②

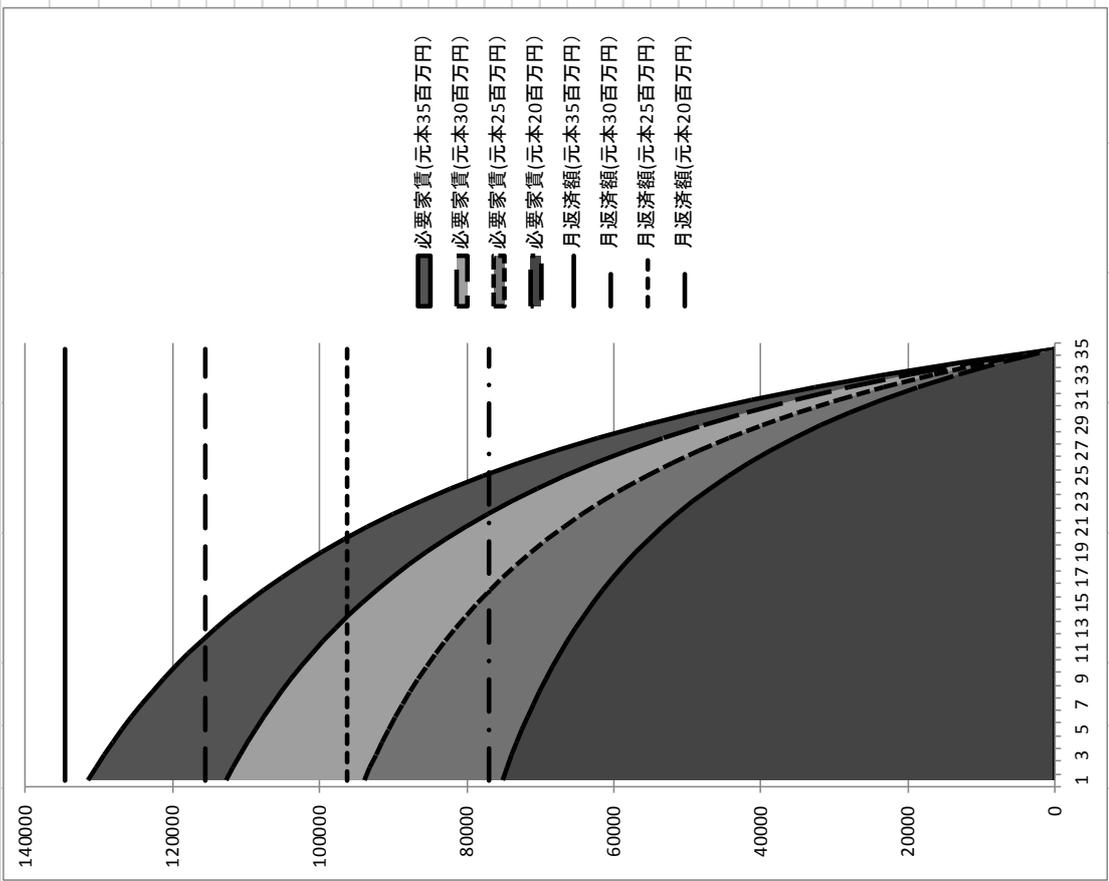
月返済額と必要想定家賃の関係

※必要想定家賃の約85%を最低保証家賃と想定

特約適用が認められるための想定家賃額

適用金利	当初貸出額		
	20,000,000	25,000,000	30,000,000
3%	76,970	96,213	115,455
月返済額	134,698	131,500	130,400
1	75,100	93,900	112,700
2	74,500	93,200	111,800
3	73,900	92,300	110,800
4	73,200	91,500	109,800
5	72,500	90,600	108,700
6	71,700	89,700	107,600
7	70,900	88,700	106,400
8	70,100	87,700	105,200
9	69,200	86,600	103,900
10	68,300	85,400	102,500
11	67,300	84,200	101,000
12	66,300	82,900	99,500
13	65,200	81,500	97,800
14	64,000	80,000	96,100
15	62,800	78,500	94,200
16	61,500	76,800	92,200
17	60,100	75,100	90,100
18	58,600	73,200	87,900
19	57,000	71,200	85,500
20	55,200	69,100	82,900
21	53,400	66,700	80,100
22	51,400	64,300	77,100
23	49,300	61,600	73,900
24	46,900	58,700	70,400
25	44,400	55,500	66,700
26	41,700	52,100	62,600
27	38,700	48,400	58,100
28	35,400	44,300	53,200
29	31,900	39,800	47,800
30	27,900	34,900	41,900
31	23,500	29,400	35,300
32	18,600	23,300	28,000
33	13,100	16,400	19,700
34	7,000	8,700	10,500
35	0	0	0

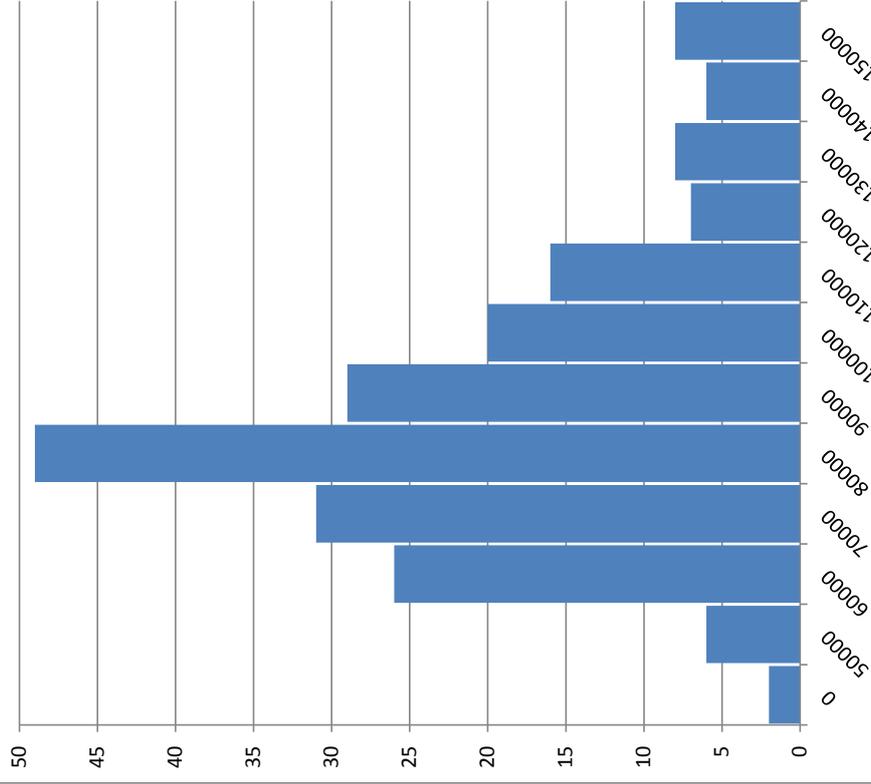
返済困難事由発生時の経過年数



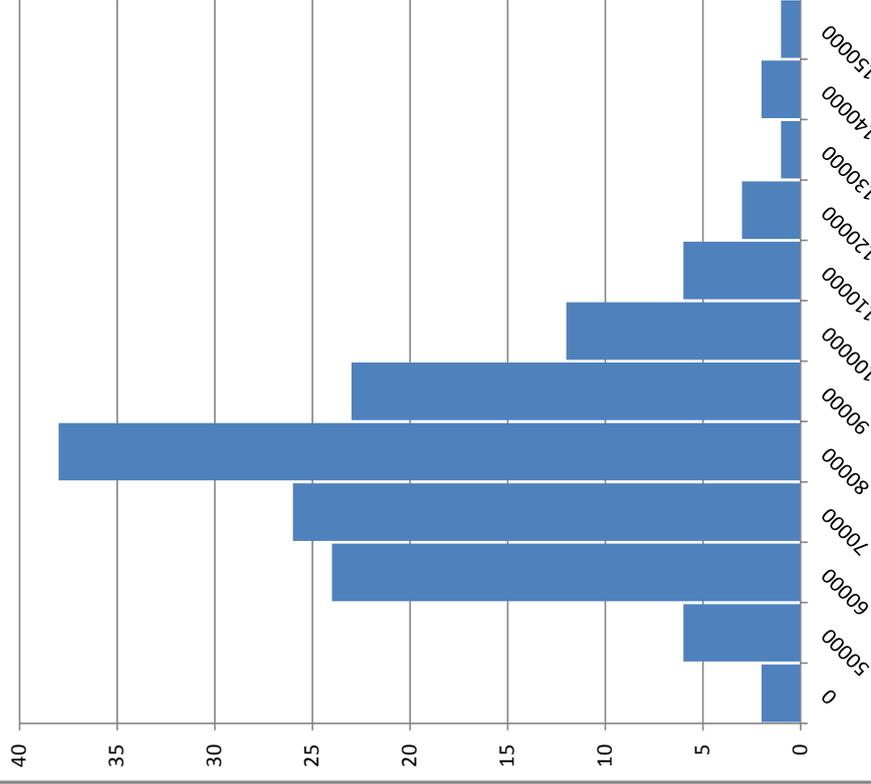
J T I 借上げ物件  
の家賃実績

決定家賃の分布は全国と大都市圏を除く地域とで高額領域を除くと大きく変わらず、大部分が6万円以上となっている。

決定家賃の分布  
(全国)

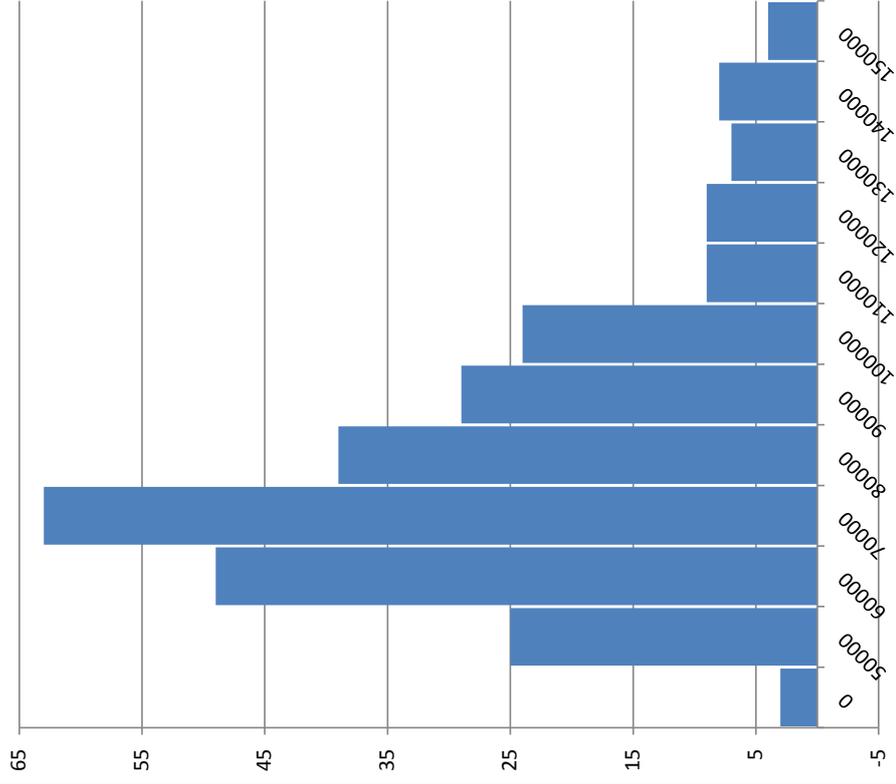


決定家賃の分布  
(除、東京都・神奈川県・愛知県・大阪府・京都府)



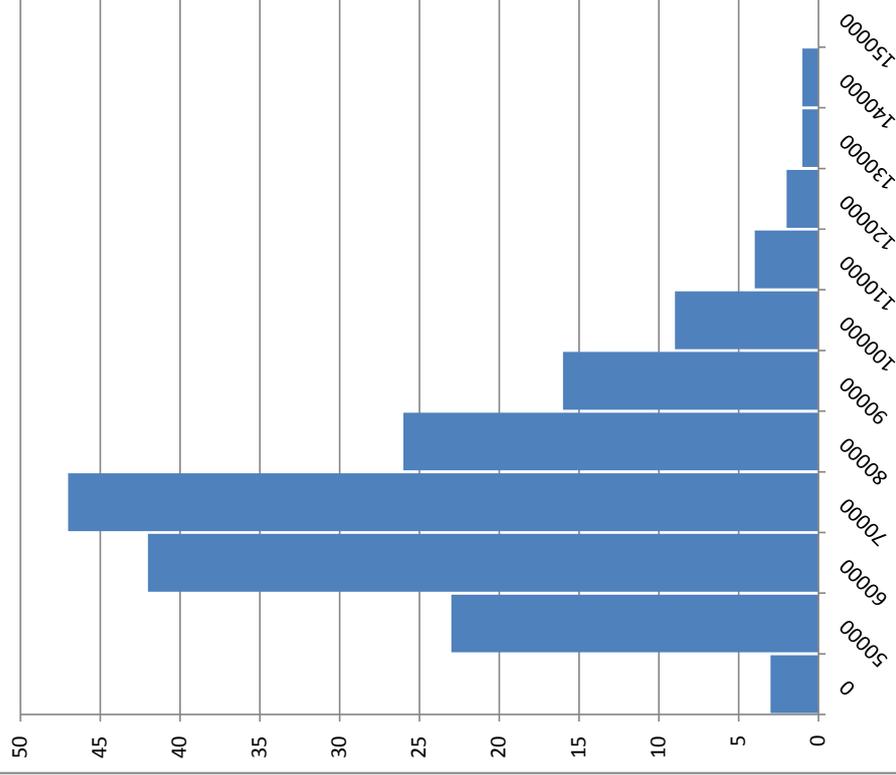
J T I の最低保証  
家賃査定の実績

最低保証家賃  
(過去の全査定実績)



最低保証家賃

(除、東京都・神奈川県・愛知県・大阪府・京都府)



		大手メーカー			
		新制度		従来の制度	
		戸建て	マンション	戸建て	マンション
対象となる住宅	新築	全件	全件	認定長期 住宅性能表示要件[設 計]※1を満たすもの	棟別認定 基準は同左
	中古	自社物件は自社基準、 その他は一般基準※ 2			
メリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 借上げ年齢要件撤廃、借上げ時の建物診断を省略ないし簡略化</li> <li>● 住みかえ前物件借上げについての年齢要件撤廃、賃貸併用住宅の賃貸部分について新築でも借上げ</li> <li>● 住宅機構と一部大手地銀の住宅ローンを利用時に少額の手数料で家賃返済特約を付加可能（2011年4月以降を目的に導入準備中）</li> </ul>			
導入可能企業の要件		<ul style="list-style-type: none"> <li>● J T I の協賛社員であり、かつ、</li> <li>● スムストック導入企業であること</li> </ul>			
H L P 資格の取得		全営業所をカバーできるだけのH L P 資格取得者がいること（各営業所1名以上のイメージ）。 ※スクーリングによる速修対応可。			
認定費用		新築については、マンションも含めて件数にかかわらず年1000万円。 中古も導入の場合は+年200万円			
証明方法		取扱い物件について適合ロゴの使用を認める。 販売資料に常に借上げ可能との記載を認める。 家賃特例利用の場合に金融機関向けに証明を実施			
		※1 耐震2、劣化3、維持管理3 + 継続点検要件 ※2 築後5年以上、耐震1以上に補修、5年化し保証 + 5年ごとと点検 + 補修			

## 家賃返済特約付住宅ローン 今後の進め方

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

### 1. 社員協賛について

一般社団法人法に基づく社員については、特に契約等はありませんので、定款・業務方法書を確認の上、機構担当者（中切隆弘）までご申請ください。

### 2. 特約導入について

#### 1) 制度内容

覚書、制度・リスク説明はあくまでひな形ですので、各行・庫において適切と考えられる内容で検討の上、最終案を機構までご連絡ください。

#### 2) 事務フロー

なるべく各行・庫同一の流れとして混乱を回避いたしたく、同封の概念図にそってご検討いただき、細かな点についてはメールにて大垣（コピーを機構中切・長谷川にお願いします）までご連絡ください。

#### 3) 導入時期

各行・庫でご決定ください。導入時期が決まったところから、J T I 協賛企業にご連絡の上、必要に応じて、本部や各営業所とのコンタクトを行います。営業関係は大垣までお願いします。

#### 4) H L P 研修

集合研修をご希望の場合、日程の調整の必要がありますので、H L P センター（坂本、高島）に早めに希望日をご連絡ください。大垣と調整の上ご返答申しあげます。通信で対応される場合はその旨をH L P センターにご連絡ください。協賛社員については20名までがJ T I 負担での受講となります。

### 3. 連絡先

J T I : 中切 ([nakagiri@jt-i.jp](mailto:nakagiri@jt-i.jp)) , 大垣 ([h-ohgaki@pp.ij4u.or.jp](mailto:h-ohgaki@pp.ij4u.or.jp))

H L P センター : 坂本 ([sakamoto@hlp-c.com](mailto:sakamoto@hlp-c.com))、高島 ([takashima@jt-i.jp](mailto:takashima@jt-i.jp))



## ご質問への回答

項目	内容	備考
総論	J T I に協賛して制度活用を行うものの、(想定より数が増えないなどで)何年か後に新規受付中止して協賛からも退いた場合の、既存契約顧客への対応はどのようなものか、	覚書は金証契約の特約ですので、契約内容にしたがって処理する必要があります。ただし、特約の利用を認める審査基準自体は覚書に盛り込んでおりませんので、法的に言えば審査基準を変更すれば事実上利用できなくなる方が増える可能性はあります。そもそも論としては、本件は返済困難者に対してできるかぎり家を手放さないオプションを与える一方、金融機関としても貸倒れ損失をできるかぎり回避せんとしますので、そうした観点から「新規受付」を中止しても、活用の価値はあるものと理解します。
家賃返済特約付加 家賃返済特約付加	平時における借上げを認めない対応も可能か。	貴行が協賛を行わなくなった場合であっても、新規対応を行わないだけで、覚書に J T I が署名する以上は、当該覚書上の義務は当然に負担しますので、借上げを行うこととなります。
本特約利用申請があつた場合に代弁弁済のほうがり有利と判断する場合はどうするのか。		あくまで貴行のご判断ですが、第 6 条は約定弁済を続ける場合を想定しており、もともと貸家を作るつもりで虚偽の資金使途を申告したような濫用事例を除けば、結局貴行としても貸貸を認めるような場合しか平時借上げは行われないのではないかと理解しております。 ①覚書上は、保証会社も契約当事者ですので、代位弁済を行っても保証会社が特約利用を認めることとなります。 ②借上げ申請があり、覚書上の要件を満たす場合には必ず特約利用を認める必要があります。 ③ただし、特約利用を認めるかどうかの審査基準や特約の内容ではないので、貴行や保証会社に判断の余地があります。 ④仮に特約利用を認めても第 9 条で常に抵当権実行の権限を留保しています。ご質問の趣旨は、抵当権を実行するか任意売却で十分な回収が得られる場合かと思えます。この場合は、9 条 2 項で残債務を放棄することが不利になりませんから、貴行としては抵当権を実行することになるものと思われれます。 ⑤④を除いて、残債務がかなり生ずるにもかかわらず、特約利用を認めずに抵当権を実行することは覚書違反となります。



		<p>ただし、覚書はあくまでひな形であり、貴行独自の内容にされることは当然問題ありません。しかし、結局金融機関が好きなようにできるといふ内容ですと、特約として定めることは難しいのではないかと思います。</p> <p>債務者の状況が短期間に改善する見込みがなかったり、事実上は私的整理的な文脈で特約利用が行われるような場合に、あえて長期の定期借家で運用回りを改善したり、その時点における借入人の合意で、期間を定めて賃貸したあとは抵当権を実行するといった、特段の事情がある場合を想定しています。あくまでその時その時の対応ですので覚書には盛り込んでいません。</p> <p>覚書上は、抵当権を実行すれば債務が全額回収される場合には、「やむを得ない場合」でなくとも、任意に抵当権の実行を行う権限を留保しています(第9条)。ただし、この場合にはノンリコースとなる特約を付しています (同条2項)</p> <p>この権限を前提にするとJ T I が借り上げて転借人が入居状態にある物件についても、担保割れさえ覚悟すればいつでも抵当権を実行できることとなりますが、第10条は、そうした場合に、法律上抵当権実行後6か月後に明け渡しを迫られることになる入居者に最大限の配慮をして欲しいという努力義務を定めるものです。「やむを得ない場合」の典型は、第三債権者による差押え等が考えられますが、最終的には貸し手が「やむを得ない」と判断すれば転借人やJ T I がこれを阻むことは難しく、仮に転借人が理不尽な立ち退きを迫られるような事情が認められれば本条を根拠に損害賠償を請求する程度ではないかと思えます。ただ、金融機関の立場としては損害賠償が問題になるようなやり方を取られるとは思わないので、本条は結局努力義務に留まると考えています。</p> <p>ただし、サービサーに債権を売却されるような場合には、無用なトラブルが生じることも考えられますので、ぜひ事前にご相談いただきたいと思います。</p>
住みかえ支援住宅ローン、リバース	家賃返済特約付加の住宅ローンをはじめ、住みかえ支援住宅ローン等	家賃返済特約付加についてはなるべく共通仕様にしたうえで、金融庁などに分類上の特別扱いなどを働きかけてはどうかと考えています。時間的な問題は各行で早い遅いがあると考えてお



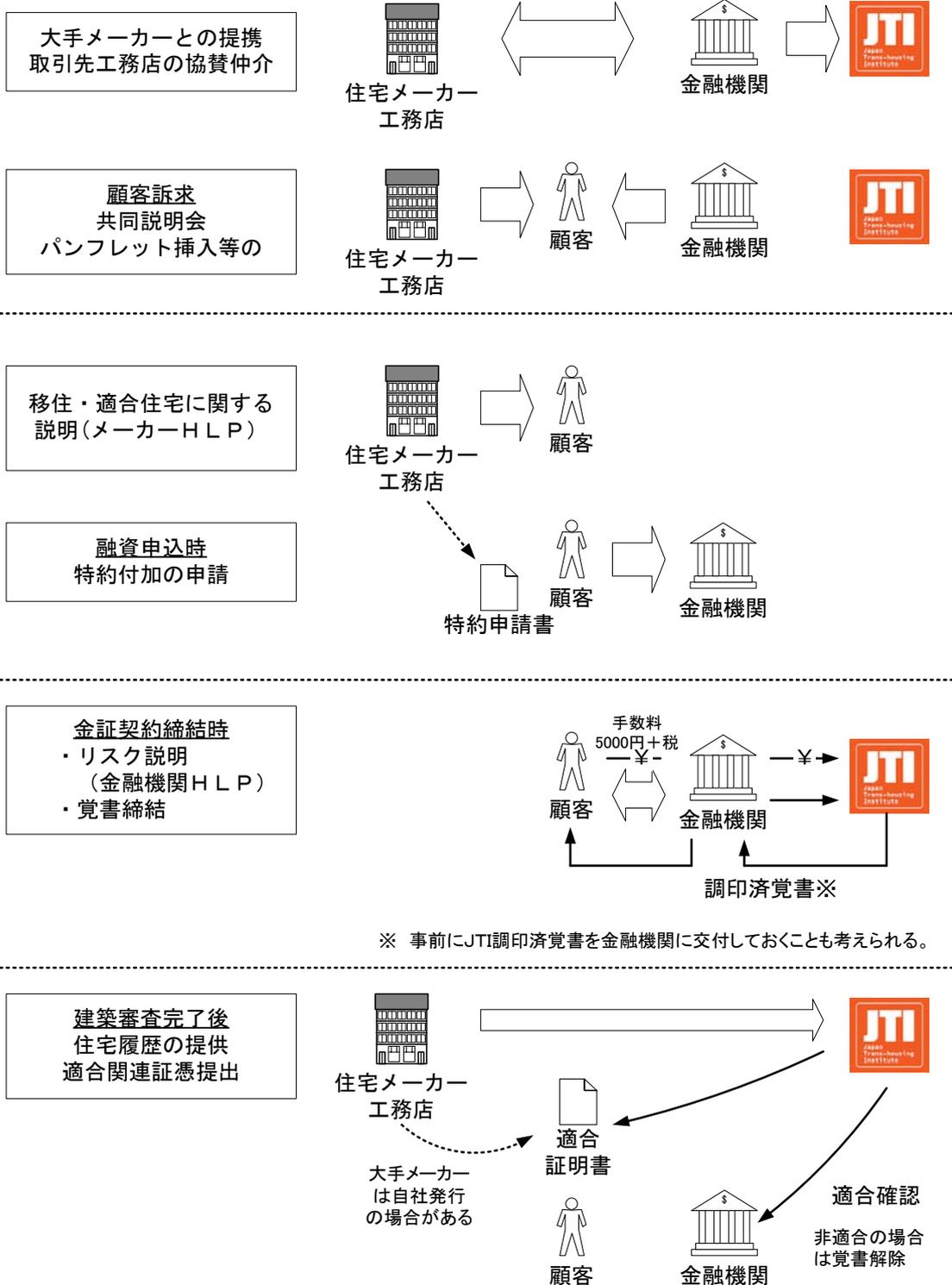
モーゲー型カー ドローン	やその他複数を組み合わせた商品 を導入・販売するときは、今後、本 協議会員と足並みを揃えて開発を していくのでしょうか。	り、[足並み]にはまったくこだわっていません。 その他の商品については協議会とは別の話であり、協賛が前提ですが、個別に話をすすめさせ ていただきます。ただし、J T I の仕事はボランティアですし代表の立場で個別協賛会社との 業務開発を手伝うことには限界があります。そちらでどんどん進めていただいてこちらからは受け 身でやればよいなら大丈夫だと思いますが、ある程度のスピードとわたした個人の関与が必要なの ら、別途コンサルティング契約等を通じて別枠で大垣の時間を買っていたいただく必要があると思 います。
メーカー側とのコ ンタクト希望	スムストック導入企業の各営業所 との勉強会の実施	勉強会や営業所、支店単位の研修、講演、イベントでの説明会等に大垣が直接出向いてご説明 をいたします。必要ならメーカー本社やJ T I 出向者を通じてそうしたアレンジを実施するこ とも可能だと思います。
導入メリットを検 討する中での質問 事項	借上げ申請から入居者の入居まで の平均期間。特に、山形県・宮城県 の状況	通勤・通学圏内にある一般的な住宅の場合、募集から入居までは2か月程度が普通ですが、閑 散期（6・7・8月、10・11・12月）には3か月～4か月程度かかることがあります。 それでも任意売却や競売に要する期間よりは短期間ではないかと思料します。住宅機構ではこ の間の支払負担は返済困窮者対策のなかで元加する等の対応をとることになるだろうと判断 しています。  現行の借上げ制度では借上げを申し込んでから入居者がつくまでに半年程度かかります。これ は建物診断と補修に時間がかかるためで、移住・住みかえ支援適合住宅ではこの作業を省略な いし簡略化できることが最大のメリットになります。  募集期間に地域差はほとんどなく、両県でも都市部・郊外なら大体2か月程度が標準的です。 ただし、借上げ制度自体は地域を全く限定しておらず、シニア層からの持ち込みの場合、かな り僻地の物件が持ち込まれることがあり、宮城で都市部から3時間程度離れた山間部の物件に ついて入居まで半年程度かかった事例がありました。
	代位弁済と家賃返済とのメリット の比較	①代位弁済＝抵当権実行もしくは任意売却と考えた場合には、換価可能額と受取家賃額とを比 較することになりますのでケースバイケースだと思われれます。一般的には地価が坪30万円を 下回る場合には中古住宅を処分するよりは、家賃で住宅ローンを返済するほうが貸倒れ損失を



		<p>回避できます。今回の仕組みでは約定金利は当然に負担させますので、現在価値ベースで考えてもこのようにいえます。</p> <p>②ただし、貸倒損失回避より不良債権残高を減少させることがより重要な局面では当局に対して①を主張して特別の取扱いを認めさせる等の対応が必要になります。この点は利用銀行の数が増えた時点でJ T I からもF S A に対応を主張しているところと考えています。</p> <p>③現在行われている返済困難者対策で単純に条件変更等に応じるよりは、常に有利になると考えられます。住宅機構はこうした考えにもとづいて今次特約の導入を検討しています。</p>
<p>J T I ・ H L P センターに関する追加質問</p>	<p>家賃返済特約付住宅ローンに対するH L P の関与は、セールス段階から必要なのか。</p>	<p>J T I としてH L P 資格者の関与をお願いしたいのは、金証契約時等に今回ご提示するひな形等を利用して制度・リスク説明等を行っていただく場合のみです。これは将来トラブルが発生した場合に十分な能力のあるものが説明責任の果たしていたことを証明するための作業なので、リスク管理・コンプライアンス管理上ぜひお願いしたいと思います。</p> <p>この結果、営業段階でH L P 資格を有する金融機関職員が関与いただく必要はまったくありません。ただし、特約の内容についてはやはり一定のご理解を得ていただく必要はあります。金証段階でトラブルが生じないように、職員の皆様にはF P 資格に類するものとして、ぜひH L P の任意取得をご勧奨いただければ幸いです。</p>
	<p>H L P 取得のために、必須参加研修や取得のための勉強会等の開催は予定されているのでしょうか。</p>	<p>原則として通信で受講できるようにしていますが、1箇所を集めていただければ必要な方々に半日で資格取得できるセッションを開催します。ただし、これは特別対応であり、大垣の時間が限られているので、早い者勝ちになります。メーカーなどの場合は1回300名近い場合もありました。強制参加にすると人数が限定されることもあるようなので、開催日を土日にして自由参加にするが、資格取得を推薦するようなかたちで事実上社内研修を兼ねるようなかたちも考えられます。</p>

## 家賃返済特約に関する業務フロー概念図

## 1. 借入時

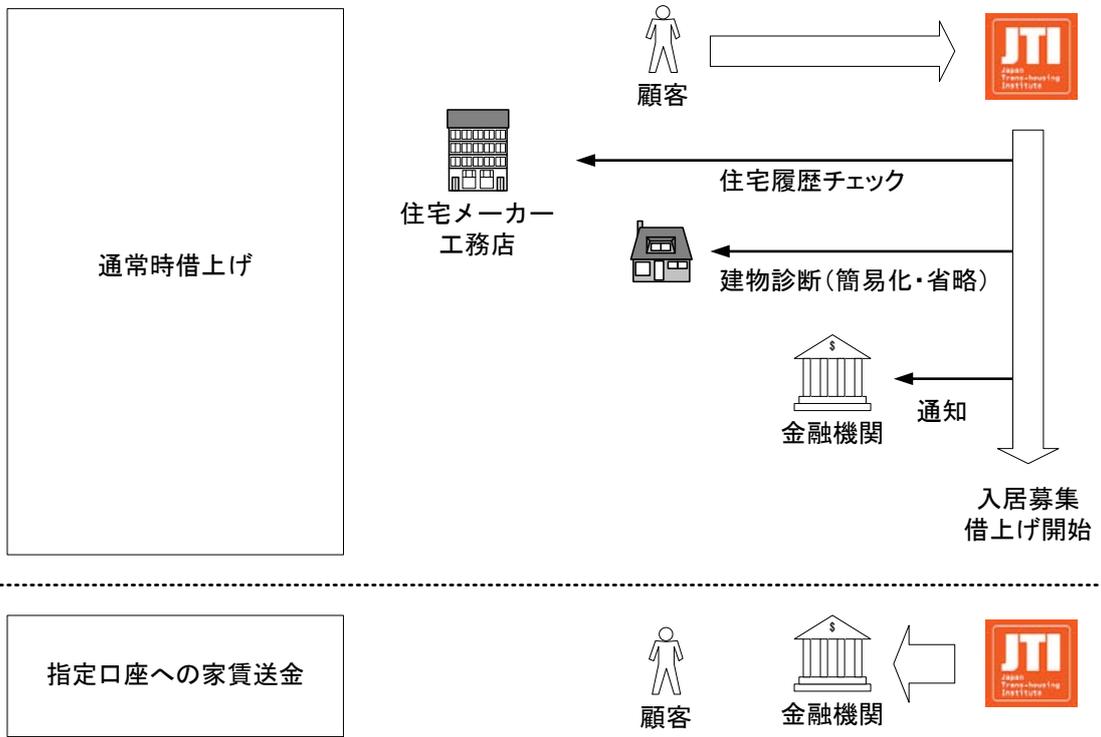


※ 事前にJTI調印済覚書を金融機関に交付しておくことも考えられる。

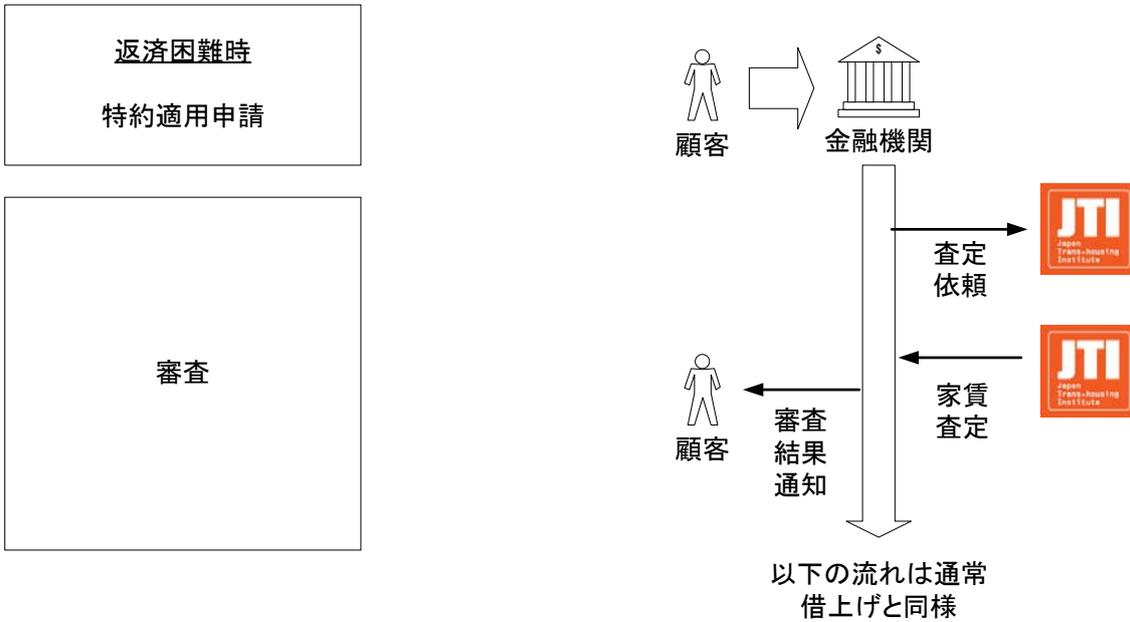
※ 当面業務はオフライン処理を想定しており、金融機関側のシステム対応は行わないか、特約が付帯している旨のフラグを立てる等、何らかのかたちで識別できる程度との理解。

※ 将来的には業務量を減らすために、覚書を約款化した上で申込書に「家賃返済特約を選択する」といったチェック欄を設けることで対応することが考えられる。

## 2. 通常時借上げ（転勤等における一時借上げ）



## 2. 返済困難時借上げ





- 
- 1 本申請書のフォームは、①協賛事業者が本特約が付加できることを「ウリ」にして住宅を販売しており、協賛事業者側が住宅のパンフレット等と合わせて顧客に対して提供する場合と、②事業者側の意識が必ずしも高くない場合に、大手メーカー住宅購入者や、認定長期優良住宅の購入者等が本特約の付加が可能な金融機関側に打診し、金融機関側から提供される場合の2ケースが考えられる。
  - 2 ローン申込書の日付と一致させる。
  - 3 ローン申込書で使用する印章を使用。

## 家賃返済特約に関する覚書【ひな形】

---

末尾記載の当事者は（以下、それぞれ末尾署名欄記載の略称によります）、末尾記載の金銭消費貸借契約（以下「本件住宅ローン」といいます）に関し、追加的に以下の特約（以下、「家賃返済特約」といいます）が適用されることに合意し、以下の通り覚書を締結します。

（定義）

第1条 本覚書において以下の用語は以下に定める意味を有するものとします。

- ① **移住・住みかえ支援適合住宅** 機構の定める要件を満たす長寿命住宅として JTI が認定した住宅で、延べ床面積（集合建の場合は専有面積）の 50%以上が自己居住目的のもの。
- ② **対象住宅** 本件住宅ローンの借入金による取得する建物で[貸付金融機関・保証会社]が抵当権を設定しているもの。
- ③ **マイホーム借上げ制度** JTI が財団法人高齢者住宅財団の住替支援債務保証を活用し実施しているマイホーム借上げ制度。

### 第1節 総則

（対象住宅に関する賃貸の承諾）

第2条 貸付金融機関[ならびに保証会社]は、本件住宅ローンの規定にかかわらず、借入人が本覚書の規定に従って JTI に対象住宅を賃貸することをあらかじめ承諾します。

[2 借入人は、前項以外の方法で対象住宅を賃貸した場合、本件住宅ローンに関し契約違反が生じる結果、期限の利益を喪失する場合があることを確認し、承諾します。]

（JTI の借上げ義務）

第3条 JTI は、借入人が第 4 条の条件を満たし、JTI 所定の手続きに従って対象住宅の借上げを求めた場合は、借入人の年齢にかかわらず借上げを行う義務を負担します。

2 借入人は、JTI が、前項の借上げに関し借入人が受領すべき借上げ家賃を貸付金融機関に直接、もしくは、貸付金融機関が JTI に対して書面で指示し JTI が合意する方法で支払うことをあらかじめ承諾します。

3 借入人は、前項の借上げに関し JTI から受領すべき将来の借上げ家賃の全部を本件住宅ローンにかかる債務の担保として貸付金融機関に譲渡します（以下「家賃譲渡担保」）。

4 JTI は、前項の借上げに関し借入人に対して主張できる一切の抗弁の行使を留保したうえで第 3 項の家賃譲渡担保を承諾します。

（前提条件）

第4条 借入人が、第 3 条にもとづき JTI に対象住宅の借上げを求めるには、本覚書締結の時点、ならびに、借上げを請求する時点の双方において、以下に定める要件を満たしていなければなりません。

- ① 対象住宅が、JTI の認定した移住・住みかえ支援適合住宅であり、所定のメンテナンス要件を満たしていること。
- ② 前号に加え、JTI 所定の審査基準に基づき、賃貸の用に供するための障害事由<sup>1</sup>が存在しないこと。
- ③ 対象住宅に[貸付金融機関・保証会社・貸付金融機関もしくは保証会社]以外の第三者が抵当権その他の担保権を設定していないこと。
- ④ 対象住宅の敷地が借入人の所有である場合に、[貸付金融機関・保証会社・貸付金融機関もしくは保証会社]以外の第三者が抵当権その他の担保権を設定していないこと<sup>2</sup>。
- ⑤ 対象住宅の敷地が借入人の所有でない場合に、土地に対する権原が維持されており、地代、借賃等の滞納その他権原維持の支障となる事由が生じていないこと。
- ⑥ 対象住宅にかかる固定資産税・都市計画税その他の不動産関連諸税の滞納のないこと。
- ⑦ 借入人について、差押え、競売の申立、破産、民事再生、あるいは、裁判上・裁判外を問わずこれらに類する事由が生じていないこと。
- ⑧ 借入人の貸付金融機関以外の第三者に対する債務に関して、期限の利益喪失事由が発生していないこと。
- ⑨ 借入人[または連帯債務者]について貸付金融機関が指定する団体生命保険が付保されていること<sup>3</sup>。

(借り上げ制度)

第5条 借入人は、本覚書に基づく JTI の借上げには、本覚書で特に定める事項を除いて、JTI の定めるマイホーム借上げ約款が適用されることを確認し、承諾します。

## 第2節 転勤・住みかえ等の場合の借上げ

(転勤・住みかえ等の場合の借上げ)

第6条 借入人は、申請時点で本件住宅ローンの支払いを滞りなく行っており、借上げ後も本件住宅ローンにかかる一切の債務の履行を当初約定にしたがって行う場合には、いつでも JTI に対し JTI 所定の手続きに従って第3条に定める対象住宅についてマイホーム借上げ制度の利用申請を行うことができます。

2 前項の場合、借入人は、JTI が借上げの申請があった旨を貸付金融機関に通知し、また、借上げ条件その他借上げに関する情報を貸付金融機関に開示することをあらかじめ承諾します。

3 本条に基づき JTI に借上げを申請した借入人に対し、JTI が建物診断ならびに同診断結果にもとづく補修等を要請した場合には、借入人はこれに従うものとします。借入人は本項前段の要請に従わない場合には、JTI が借上げを行わない場合があることをあらかじめ承諾します。

4 本条に基づき JTI に借上げを申請した借入人は JTI もしくは JTI の業務を取り扱う協賛事業者の指示にしたがい、JTI からの転借人の入居日以前に対象住宅を明け渡さねばなりません。

### 第3節 返済困難時借上げ

(返済困難時借上げ)

第7条 借入人が、借上げ後は借上げ家賃の範囲内、もしくは、本件住宅ローンの約定弁済額を下回る金額での返済への条件変更を希望する場合には、貸付金融機関に対して所定の方法で申請を行うものとします。

2 前項の申請を受けた貸付金融機関が JTI に対して書面で対象住宅に関する家賃査定を依頼した場合には、JTI は遅滞なく予備査定を実施し、想定家賃ならびに想定最低保証家賃の金額を貸付金融機関に対して通知するものとします。当該予備査定は査定日から3ヶ月間有効とします。

3 前項の予備査定にもとづき貸付金融機関が所定の審査基準を満たすと判断した場合には、借入人は JTI に対してマイホーム借上げ制度の利用を申請することができます(以下、「返済困難時借上げ」といいます)。

4 返済困難時借上げを利用するには、申請時まで本件住宅ローンについて弁済期の到来したすべての支払、ならびに、当該支払に関し延滞損害金が発生している場合はその支払を完了せねばなりません。[ただし、貸付金融機関が債権保全上相当と判断する場合には、支払いの猶予を認めることがあります。]

5 第7条第3ないし第4項の規定は返済困難時借上げに準用するものとします。

6 JTI は返済困難時借上げの転借人と借上げ家賃の額が決定次第借入人ならびに貸付金融機関に対して、借上げ家賃の金額ならびに家賃査定額、最低保証家賃の額を通知します。

7 貸付金融機関は第6項の通知があり次第、以下の各号にしたがい本件住宅ローンにかかる約定返済額を変更し、さらに、それに伴って必要な最終返済期日、その他の事項の変更を行うものとします。当該変更は貸付金融機関が第6項の通知を受領してから[1ヶ月]以内で貸付金融機関が指定する返済期日ならびにそれ以降の支払に適用されるものとします。

- ① [借上げ家賃額にもとづく借入人の正味受取額(以下「正味受取額」)がボーナス時の増額返済を行わないものとして計算した当初の約定月次返済額(以下「当初返済額」)を上回る場合は、月返済額を正味受取額に変更<sup>4</sup>。]
- ② 正味受取額が当初返済額を下回る場合は、正味受取額もしくは正味受取額を上回り当初返済額を下回る金額で貸付金融機関が債権保全上相当と決定した金額に変更。

8 借入人は第7項の条件変更が有効となるまでに、それまでに本件住宅ローンについて弁済期の到来したすべての支払、ならびに、当該支払に関し延滞損害金が発生している場合はその支払を完了せねばなりません。[ただし、貸付金融機関が債権保全上相当と判断する場合には、支払いの猶予を認めることがあります。]

9 借上げ家賃が転借人の変更や最低保証家賃の変更その他の事由で変更される場合には、JTI は遅滞なく借入人と貸付金融機関に通知するものとします。当該通知があった場合には、貸付金融機関は第7項に準じて約定支払額その他の変更を行うものとします。

(借上げ後の期限の利益喪失)

第8条 本件住宅ローンの規定に加えて以下の場合には、借入人はただちに期限の利益を喪失し、本件住宅ローンの規定にもとづいて全額繰上返済その他の義務を負担するものと[し、保証会社の事前求償権の行使についても同様と]します。

- ① 変更後の支払が正味受取額を上回る金額の場合に、借入人が自己負担すべき金額の

全部または一部が1回でも延滞したとき。

- ② JTI が借入人に対する家賃債務を受動債権、JTI が借入人に対して当該返済困難時借上げに関して取得した金銭債権を自動債権として相殺を行ったことにより、正味受取額の全部または一部が貸付金融機関に対して支払われなかったとき。
- ③ 借入人が JTI に対して有する、当該返済困難時借上げにかかる賃料請求権に対して、課税当局やその他の第三者が差押を行った場合。
- ④ 理由の如何を問わず当該返済困難時借上げが終了した場合。

(抵当権実行の特約)

第9条 本覚書に基づき返済困難時借上げが行われた場合であっても、貸付金融機関[もしくは保証会社]は第7条の条件変更の有無にかかわらず、いつでも対象住宅やその宅地に対して有する抵当権の実行ないし任意売却を行うことができるものとし、借入人はそのことを承諾します。

2 前項に基づく抵当権の実行による対象物件の経費控除後の換価額が債務残高に満たない場合には、貸付金融機関は不足額を放棄し、以後借入人に当該債務を請求しないものとします。

## 第4節 その他

(抵当権実行等にかかる貸付金融機関の努力義務)

第10条 貸付金融機関もしくは保証会社は、JTI が本覚書に基づいて対象住宅を借り上げている間は、JTI からの転借人の居住権に対して最大限の配慮を行い、債権保全のためにやむを得ない場合を除いて抵当権の実行や任意売却等を行わないことに同意します。

2 貸付金融機関もしくは保証会社が第9条その他やむを得ない事由で転借人が居住中に抵当権の実行を行う場合は、事前に JTI に通知するものとします。この場合には、貸付金融機関もしくは保証会社は JTI と協力して転借人の明け渡し後の居住先を斡旋できるよう努力せねばなりません。

(債権保全目的のための借上げ制度利用)

第11条 第6条・第7条に定める借上げとは別に、本件住宅ローンに期限の利益喪失事由が生じた場合で、貸付金融機関[保証会社]が債権保全上相当と認めた場合には借入人に対して JTI のマイホーム借上げ制度の利用を要請することがあります。この場合には、借入人は要請に対して真摯に対応せねばなりません。

(個人情報開示の承諾)

第12条 借入人は本覚書との関係において必要が生じた場合は、借入人に関する個人情報ならびに本件住宅ローンの条件、その他貸付金融機関が必要と認める情報を機構に対して開示することをあらかじめ承認します。

(事務取扱手数料)

第13条 借入人は本覚書締結にかかる事務取扱手数料として JTI に対して金 5,000 円を、貸付金融機関を通じて締結時に支払うものとします。

2 借入人は第6条・第7条の借上げを申請するにあたり、マイホーム借上げ制度利用に

かかる事務取扱手数料を別途 JTI に対して支払う必要があることを確認し承諾します。

3 貸付金融機関ないし保証会社は第7条第2項の査定実施にかかる事務取扱手数料として金5,000円を査定実施のつど JTI に対して支払うものとします。

(本覚書の有効期間)

第14条 本覚書は以下の事由のいずれかが生じるまで有効に存続するものとします。

- ① 本件住宅ローンが完済したとき。
- ② 本件住宅ローンについて借入人が期限の利益を喪失し、貸付金融機関[もしくは保証会社]から融資金の全額償還[もしくは求償権の事前行使]を求められたとき。

(本覚書の数)

第15条 本覚書は原本を[ ]通作成の上、各当事者が1通ずつ保有のこととします。

覚書締結日 <sup>5</sup>	西暦 20 年 月 日
対象となる住宅ローン	下記借入人・連帯保証人・貸付金融機関・保証会社の間で本日付で締結された金銭消費貸借契約。
本覚書における略称	住所・名称等
借入人	住所  自署 <span style="float: right;">印<sup>6</sup></span>
連帯保証人 <sup>7</sup>	住所  自署 <span style="float: right;">印<sup>8</sup></span>
貸付金融機関	<i>貸付金融機関の住所・社名・代表者名をプリプリント</i>
保証会社	<i>保証会社の住所・社名・代表者名をプリプリント</i>
JTI	東京都千代田区平河町 1-7-20 一般社団法人移住・住みかえ支援機構  代表理事 大垣 尚司

- 1 ① 建物診断の結果、対象物件が賃貸の用に供することが困難な程度に毀損しており、当事者が修繕に応じないとき。
- ② 賃貸市場が著しく悪化して借上げが困難な事情にあるとき。
- 2 土地のみに抵当権が設定されている場合には、仮に実行されても法定地上権が成立する（民法 388 条）。しかし、この場合、借入人が地代支払いを懈怠するとトラブルとなるので、当面は土地のみに第三者が抵当権を設定する場合も認めないこととする趣旨。
- 3 JTI の借上げが借入人とその同居人死亡を終了事由とすること、民間金融機関については相続開始が期限の利益喪失事由とされている場合が多いことから、相続人に対しては本覚書の適用はないものとする。
- 4 ここでは、債権保全の観点から家賃が当初約定返済額を上回る場合には、返済額を増額することとしている。
- 5 金銭消費貸借契約の日付と一致させる。
- 6 金銭消費貸借契約で使用する印章（実印）を使用。
- 7 住宅ローンについて主債務者以外に連帯債務者がいる場合には当事者とする。
- 8 金銭消費貸借契約で使用する印章（実印）を使用。

## 家賃返済特約に関する制度・リスク説明【ひな形】

---

末尾記載の借入人は末尾記載の金銭消費貸借契約(以下、「本件住宅ローン」といいます)にかかる家賃返済特約に関する覚書の締結にあたり、JTIの運営するハウジングライフ(住生活)プランナーから以下のとおり説明を受け、覚書の内容や家賃返済に伴うリスクについて十分に理解しました。

### 1. 総則関係

1.  **家賃返済特約**とは、今回借り入れた資金で購入する住宅(以下、「**対象住宅**」といいます)をいったん明け渡して賃貸し、その家賃を住宅ローンの返済の全部または一部に充当するものです。対象住宅に住み続けたままでは特約を利用することはできませんので注意してください。
2.  対象となる住宅は一戸建てでもマンションでもかまいません。また、JTIの定める要件(6参照)を満たせば中古住宅でも構いません。ただし、貸付金融機関によって家賃返済特例を利用できる住宅ローンの種類が限定されている場合がありますので注意してください。
3.  家賃返済特約が適用されるのは、本覚書の規定にしたがって対象住宅をJTIに借り上げてもらう場合に限られます。他の賃借人に借り上げてもらう場合や、本覚書の規定によらずにJTIに借り上げてもらう場合には、家賃返済特約のメリットを享受できないだけでなく、住宅ローンの規定(資金使途の定め)違反となり、最悪の場合期限の利益を喪失して全額返済を請求されることがありますので注意してください。
4.  JTIはマイホーム借上げ制度を運営する非営利法人です。**マイホーム借上げ制度**は、主に50歳以上のシニア層からマイホームを一生涯借上げ、子育て層などに転貸して運用し、万が一空き家・空き室になっても一定の家賃を保証するというもので、JTIの家賃債務には、財団法人高齢者住宅財団に拠出された国の基金による債務保証がなされています。
5.  家賃返済特約は、JTIの定める要件を満たす長寿命住宅について、上記マイホーム借上げ制度の年齢制限を撤廃することによって、住宅ローンの返済に同制度に基づいて支払われる安定的な家賃を充当することができるようになるものです。この結果、覚書の規定で特に定めている場合を除いて、借上げに関する事項にはJTIが別途定めるマイホーム借上げ約款が適用されます。家賃返済特例に利用する場合に注意すべきマイホーム借上げ制度のポイントは以下の通りですが、細かな規定については借上げ利用時にあらためて確認してください。
  - ① 日本に住宅を有する者であれば利用可能(国籍は問わない。ただし、海外在住の場合は日本人に限る)。

- ② 違法建築は借上げ対象となりません。一方、建築時は合法だったがその後の規制・基準の強化で基準を満たさなくなったもの（既存不適格）は、耐震性を除いて原則として借上げの対象とします。
- ③ 借上げの期間は終身、すなわち借入人が死亡するまで。ただし、貸貸人（住宅ローンの借入人）の側からする解約は自由。いずれの場合も、借上げは解約の申込時点で有効な転貸借契約の期限（最長3年）に終了する。なお、団体生命保険が利用できない等の理由で貸貸人の死亡後も住宅ローンの返済を継続する必要がある場合は、相続人の申し出により借上げを継続することができる。
- ④ 対象住宅が災害による毀損や経年劣化などのために貸し続けることが難しくなった場合には借上げは終了する。※対象住宅にかかる固定資産税その他の不動産関連諸税や地代の滞納等、そのほかにも終了事由がありますので、借上げ制度利用時にあらためて確認してください。
- ⑤ JTIは借上げた住宅を主として子育て世代に転貸し、得られた家賃から空き屋・空き室のための積立金（10%）と管理費（5%）を控除して利用者に支払う。転借人から敷金・礼金はとらない。
- ⑥ 家賃保証から生ずるJTIの負担は空き家・空き室積立金の中で補てんできるように、統計的な裏付けも得て運営が行われているが、万が一の場合には政府の基金（平成22年3月現在5億円）から債務保証を受けられる。
- ⑦ 借上げは最初の転借人が入居したところから始まる。いったん借上げが始まればその後に空き屋・空き室になっても家賃が支払われる。ただし、家の損壊、経年劣化、あるいは、周囲の家賃相場の激変といった理由で、保証家賃の額が見直されることがある。
- ⑧ 転貸は、期間の終了時に借り手に更新権がなく必ず明け渡さねばならない定期借家契約という制度を利用し、期間は原則として3年とする。この結果、定期借家契約の期間満了時（最長3年）には借上げを解約して明け渡しを求め、自宅に戻ることも可能。※ただし、この場合は住宅ローンの返済を再開せねばならないことに注意してください。
- ⑨ 借上げにあたっては貸貸の用に供する物件として適切かどうかについて建物診断を行い、劣化が激しいものについては補強や補修が必要となる（なお、後述のように移住・住みかえ支援適合住宅についてはこの手続きが簡素化されている）。一方、それ以上に貸しやすくするためのリフォームを行うかは任意。一方、転借人はJTIの承認を得て自身で躯体に影響を及ぼさない部分のリフォームを行うことができる。当初の借上げにあたってはこのほかにハウスクリーニング代がかかる。※返済困難時の借上げにあたってはこれらの点が障害となることがありますので日頃から物件のメンテナンスには留意しておいてください。

⑩ 賃貸管理はJTIから委託を受けた業者が行うので、自ら転借人と交渉することなく家賃のみを受け取れる。ただし、日常的な範囲を超える家の補修などは家主が資金負担せねばならない。

6.  JTIの定める要件を満たす長寿命住宅は移住・住みかえ支援適合住宅といい、次表のいずれかの要件を満たすことが必要です。なお、移住・住みかえ支援適合住宅に該当しても金融機関や利用する住宅ローンの種類によって追加的な制限がある場合がありますので注意してください。家賃返済特約を利用するには、対象住宅が覚書の締結時点と利用を申請する時点の両方において移住・住みかえ支援適合住宅の要件を満たしている必要があります。

	構造要件	維持管理要件	事業者要件
新築 ・戸建て ・マンション	国の定める認定長期優良住宅	1. 住宅事業者や瑕疵担保保証事業者等により住宅履歴が管理されているか、JTIに住宅履歴を登録していること。 2. 瑕疵保証期間満了時より5年ごとに定期点検を受検し、点検結果を履歴管理すること。	JTIの協賛社員・事業者が施工した住宅であること。 マンションは1棟単位で認定。
	住宅性能評価（設計審査・建築審査）において、耐震等級2、劣化対策等級3、維持管理対策等級3を取得していること。 以上に相当するとJTIが認めるもの。一部の大手優良事業者については、自社基準による取扱いを認めている。		
中古 ・戸建てのみ	1. 築後5年以上であること。 2. 認定にあたり耐震性が基準値1以上となる補修を行っていること。 3. 期間5年の瑕疵担保保険を付保していること。	1. 新築の場合と同じ。 2. 5年ごとに定期点検を受検し、点検結果に基づいて必要な修繕を行ったうえで、履歴管理を行うこと。	

7.  JTIのマイホーム借上げの対象からは当初から主として賃貸運用を目的とする事業用住宅（いわゆるアパート、賃貸マンション）が除かれています。しかし、賃貸部分の面積が延床面積（マンションの場合は専有面積）の50%以下の場合には例外的に認められており、さらに、全体が移住・住みかえ支援適合住宅の場合である場合には、最初から賃貸部分をJTIに借り上げてもらうことができます。
8.  対象住宅や敷地に本件住宅ローンの貸付金融機関もしくは関連の保証会社以外の第三者が担保権を設定している場合、家賃返済特約は利用できません。この結果、特約を付す場合は本件住宅ローン以外に他の金融機関のために後順位抵当権等を設定して追加資金を借りることはできませんので注意してください。
9.  対象住宅の敷地利用権が所有権以外の場合には、利用権の期間が借上げ期間より十分に長く設定されていないと、そもそも借上げが認められない、あるいは、利用権の期限切れに伴い借上げが終了してローンの全額償還を求められるといったリスクがあります。
10.  また、特約を付加する住宅ローンについて団体信用生命保険（死亡リスクのみ）の付保が義務づけられていることにも注意してください。なお、返済困難時借上げを利用した場合には、返済期間が長期化し、途中

から団体信用生命保険が付保できなくなるリスクがあります。]

11. □ 家賃返済特約を利用した場合には、JTI が借入人に支払うべき借上げ家賃は原則として JTI から貸付金融機関に直接支払われるか、あらかじめ指定した住宅ローンの返済口座に振り込まれます。ただし、貸付金融機関によって具体的な支払方法は異なります。
12. □ 借入人は貸付金融機関のために、家賃返済特約が利用された場合に JTI が借入人に支払うべき借上げ家賃に、万が一の場合に備えて担保権（譲渡担保）を設定することになっています。

## 2. 転勤・住みかえ等の場合の借上げ

13. □ 家賃返済特約には、転勤・住みかえ等の場合の借上げと、返済困難時借上げの2種類があります。両者で利用の際の要件が異なりますので注意してください。
14. □ 転勤・住みかえ等の場合の借上げは、借上げ家賃がローンの返済額に満たない場合には、差額を借入人が補てんして約定弁済を継続する場合があります。この場合、返済条件を緩和する等の対応が必要ないことから、借入人はいつでも自由に行うことができます。たとえば、以下のような利用例が考えられます。
- ① 転勤で3年程度地方勤務となるので、戻ってくるまでの間について借上げ制度を利用して、借上げ家賃で住宅ローンの返済を継続する。
  - ② 不況でボーナスが減額されたり、退職勧奨を受けて給料の低い勤め先に転職を余儀なくされたことから、対象住宅に住み続けたままこれまで通りの返済を行うことは難しいが、実家に身を寄せて対象住宅を JTI に借り上げてもらえい、約定返済と借上げ家賃の差額だけを自己負担で返済しながら状況が改善するのを待つ。
  - ③ 独身時代に住宅ローンを借りてマンションを購入したが、結婚を機に配偶者と同居することになったので、これまでのマンションは借り上げてもらい借上げ家賃でローンの返済を続ける。
  - ④ 病気や事故で借入人について長期療養が必要となったため、家族は実家等にいったん引っ越した上で、住宅ローン負担を借上げ家賃を活用してできる限り減らすといった場合。
15. □ 転勤・住みかえ等の場合の借上げを行うには、貸付金融機関や保証会社の承諾を得る必要はありません。しかし、制度利用があったことは JTI から貸付金融機関に通知されます。

### 3. 返済困難時借上げ

16.  返済困難時借上げは、借上げ後は借上げ家賃の範囲内、もしくは、本件住宅ローンの約定返済額を下回る金額でしか返済する見込みがない場合に、借上げと同時に、住宅ローンの返済額を借入人に支払われる正味借上げ家賃（転貸家賃×85%、5.⑤参照）の額まで、あるいは、正味家賃と現在の約定返済額との間で無理なく返済が可能と考えられる金額まで引き下げる条件変更を行うものです。
17.  返済困難時借上げを利用するには、原則として借上げ申請時において延滞がない状態でなければなりません（23参照）。このため、返済困難となる事態が予想される場合にはできる限り早めに貸付金融機関と相談を始めるようにしてください。
18.  条件変更を行うと返済期限も延びてしまいます。どの程度まで期限の延長を認めるかは貸付金融機関によって異なります。この期間を超えることになる返済額の引き下げは認められませんので注意してください。
19.  返済困難時借上げは、貸付金融機関に住宅ローンの返済額引き下げに応じてもらうことが前提となりますので、常に利用可能なわけではありません。また、住宅ローンはあくまで月々の収入から返済していくことが原則です。まずは、無理のない返済計画を立てた上で、家賃返済特約はあくまで万が一の場合の備えを位置づけてください。
20. [ 貸付金融機関や保証会社は返済困難時借上げの実施後も、債権保全に必要と考えた場合には、いつでも抵当権を実行する権限を留保しています。ただし、借上げ開始後に貸付金融機関が任意に抵当権の実行を行う場合には、万が一担保不足が生じても、それを借入人には追求しないこととなっています。]
21.  返済困難時借上げには次のようなメリットがあります。
- ① 借上げ制度を利用すると家に住み続けることはできなくなりますが、所有権は維持できるので、その後に家計の状態が回復して自力返済が可能になった場合には、借上げを解約して家に戻る事が可能になります。
  - ② マイホーム借上げ制度を利用することにより、仮に空き家・空き室になってもJTIが家賃支払を保証するので、安定的に返済を継続することができます。
  - ③ 返済困難になって抵当権を実行されると、多くの場合十分な価格で処分できずに、住宅ローンに残債務が残ってしまいます。借上げ家賃がある程度見込めるのであれば、それで返済を続ければ担保不足となるリスクを軽減でき[ることに加え、20で説明した取扱いを受けることができ]ます。
  - ④ 返済困難時借上げを利用するとせっかく買ったマイホームに住むこと

ができなくなります。しかし、家賃で返済を続けていれば高齢期にはローンを完済でき、収入がなくなってからの住まいの心配がなくなりますし、場合によっては借上げを継続したり、売却することによって老後の生活資金を得ることができます。

- ⑤ 返済困難時借上げを利用して返済を続けていれば、借入人に万が一のことがあった場合には、団体信用生命保険が適用されますので、残された家族はマイホームに戻ることができます。
22. □ 返済困難時借上げを希望する場合には、JTIではなく貸付金融機関に対して所定の方法で申請を行います。この時点で借入人は貸付金融機関に対して今のままでは返済継続が困難であることを説明せねばなりません。貸付金融機関はJTIに対して家賃査定を依頼し、JTIが通知する想定最低保証家賃を含む査定家賃に基づいて返済額変更の可否等について審査します。借入人は審査の結果、貸付金融機関が利用を認めた場合に限りJTIに対して返済困難時借上げを申請することができます。この時点で貸付金融機関が返済困難時借上げの利用が現実的でないと判断した場合は、それ以外の返済困難者対策を検討し、最悪の場合には[保証会社に保証の実行を求め]、抵当権の実行や物件の任意売却等の処理を行うことになります。
23. □ 返済困難時借上げを利用するには、申請時までには本件住宅ローンについて弁済期の到来したすべての支払、ならびに、当該支払に関し延滞損害金が発生している場合はその支払を完了せねばなりません。この点は利用上大きな障害となりえますのでできる限り返済が継続できている間に貸付金融機関への相談を始めてください。[なお、貸付金融機関が債権保全上相当と判断する場合には、支払いの猶予を認めることがあります、あくまで金融機関側の判断で行うことになります。]
24. □ 借上げの申請を受けたJTIは通常のマイホーム借上げと同様の手続きで建物診断(29参照)を実施した上で、借上げ可能と判断した場合には即時に入居者募集に入ります。
25. □ 借上げの申請を受けてから入居者が決定するまでには少なくとも2~3か月、物件の場所や状況、募集時期等によっては6か月程度かかる場合もあります。この間に返済が継続できないと住宅ローンについて期限の利益を喪失することになります。この点についても早めに貸付金融機関と相談して対処の方法について指示を受けてください。貸付金融機関が入居者決定までは継続返済することを求める場合には、結局家賃返済特約を利用することが難しくなることもありますので十分に注意してください。
26. □ JTIは入居募集開始後、転借人と借上げ家賃の額が決定次第借入人ならびに貸付金融機関に対して、借上げ家賃の金額ならびに家賃査定額、最低保証家賃の額を通知します。貸付金融機関はこれに基づいて返済額その他の条件変更を行います。あらたな返済額による支払はそれよりあと

の貸付金融機関が指定する返済期日から適用されます。新しい返済額は原則として以下の通りとなります。

- ① まず、原則としてボーナス返済のない月返済額に変更する。
  - ② 家賃の正味借上げ家賃（16 参照）＞①の返済額：家賃の正味借上げ家賃に変更する（できる限り早めに返済を行っていく趣旨）。
  - ③ 家賃の正味借上げ家賃（16 参照）＜①の返済額：家賃の正味借上げ家賃もしくは家賃の正味借上げ家賃～①の返済額の間で貸付金融機関が債権保全上相当と決定した金額に変更する。
27. □ 転借契約は3年の定期借家契約ですので、3年後には家賃の変更がありません。それまでも、転借人が退去すると新たに転借人を募集せねばなりません。さらに、市場環境が変わったり対象住宅の築年数が経過した場合には、最低保証家賃を変更する場合があります。以上のような場合には、JTIは遅滞なく借入人と貸付金融機関に通知し、貸付金融機関は必要に応じて26で説明した基準に基づいて返済額の見直しを行います。なお、最低保証家賃が何らかの理由で大幅に下落した結果、貸付金融機関が、返済困難時借上げを継続させることが相当でないと判断する場合には、借上げは終了し、通常の延滞債権処理に移行することになりますので注意してください。
28. □ 本件住宅ローンの規定とは別に、返済困難時借上げにともなって返済条件の変更を受けた場合において、以下の事由が生じた場合には、借入人はただちに期限の利益を喪失し、本件住宅ローンの規定にもとづいて全額繰上返済その他の義務を負担することになりますので十分注意してください。
- ① 変更後の支払が正味受取額を上回る金額の場合に、借入人が自己負担すべき金額の全部または一部が1回でも延滞したとき。
  - ② JTIが借入人に対する家賃債務を受動債権、JTIが借入人に対して当該返済困難時借上げに関して取得した金銭債権を自動債権として相殺を行ったことにより、正味受取額の全部または一部が貸付金融機関に対して支払われなかったとき。
  - ③ 借入人がJTIに対して有する、返済困難時借上げにかかる貸料請求権に対して、課税当局やその他の第三者が差押を行った場合。
  - ④ 理由の如何を問わず返済困難時借上げが終了した場合。

#### 4. その他

29. □ マイホーム借上げ制度を利用するには、以上の要件に加えて、借入人について、差押え、競売の申立、破産、民事再生、あるいは、裁判上・裁判外を問わずこれらに類する事由が生じていないこと、借入人の貸出金

融機関以外の第三者に対する債務に関して、期限の利益喪失事由が発生していないことが必要です。これらの事由は借上げ契約の終了事由にもなっていますので、住宅ローン以外に借入がある場合にはこうした事態とならないように十分注意してください。

30.  マイホーム借上げ制度を利用するには、利用を申請する時点で対象住宅が賃貸の用に供することができる状態であることが前提条件となります。本来はある程度時間をかけて建物診断を行うのですが、移住・住みかえ支援適合住宅については、施工業者や瑕疵担保保証会社、JTIが対象住宅に関する住宅履歴を管理していますので、維持管理の状況がすぐに判断できます。この結果、通常の制度利用の場合と比較すると、建物診断にかかる時間とコストを削減することが可能です。
- ① まず、瑕疵担保保証期間中は、借上げの業務を担当するJTIの職員もしくは協賛事業者の担当者が対象住宅の住宅履歴を確認したうえで、現況を目視で確認し、いずれも問題がなければ、すぐに入居者募集にかかります。
- ② 瑕疵担保保証期間経過後の場合は、住宅履歴ににより定期点検を受検していること、その結果に基づいて必要な修繕がなされていることの2点が確認できれば、あとは担当者の現況目視確認だけで、すぐに入居者募集にかかります。
- ③ なお、新築住宅については定期点検の受検のみが義務づけられており、点検で指摘された必要な修繕を行うかどうかは任意となっています。点検で指摘された修繕を行っていない場合には、指摘のあった部位を中心に建物診断を実施し、場合によっては、修繕の実施が借上げの条件となることがあります。なお、点検時に指摘された修繕がどの程度重要で急迫性があるかについては点検者によって判断に幅がありますので、疑問があれば施工業者やJTIに問い合わせてください。
31.  借入人は本覚書との関係において必要が生じた場合は、借入人に関する個人情報ならびに本件住宅ローンの条件、その他貸付金融機関が必要と認める情報を機構に対して開示することをあらかじめ承認せねばなりません。
32.  家賃返済特例を利用すると、借入人には家賃収入が発生しますので、関連する諸経費を控除したうえで不動産所得（減価償却等により赤字となる場合は損失）を他の所得と合算して確定申告せねばなりません。詳細は家賃返済特約を利用する際に税務相談所や税理士に確認してください。
33.  借入人は本覚書締結にかかる事務取扱手数料としてJTIに対して金5,000円（税込5,250円）を、貸付金融機関を通じて締結時に支払わねばなりません。本手数料は本覚書にもとづいて借上げを申請しなかった場合にも返金されません。

34.  借入人は本覚書にもとづいてマイホーム借上げを申請する際に、同制度の利用に係る事務取扱手数料として金 17,000 円（税込 17,850 円）を支払わねばなりません。本手数料は最終的に借上げが行われなかった場合にも返金されません。

説明実施日 <sup>1</sup>	西暦 20      年      月      日	
対象となる住宅ローン	下記借入人・連帯保証人・貸付金融機関・保証会社の間で本日付で締結された金銭消費貸借契約。	
本覚書における略称	住所・名称等	
借入人	住所	
	自署	印 <sup>2</sup>
説明者	住所	
	自署	印
	所属	
	H L P 登録番号	
借入人以外の契約当事者	<i>貸付金融機関の住所・社名・代表者名をプリプリント</i> <i>保証会社の住所・社名・代表者名をプリプリント</i> 東京都千代田区平河町 1-7-20 一般社団法人移住・住みかえ支援機構 代表理事    大垣 尚司	

<sup>1</sup> 金銭消費貸借契約の日付と一致させる。

<sup>2</sup> 金銭消費貸借契約で使用する印章（実印）を使用。

平成 22 年 月 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 殿

(申請者)

## 協 賛 申 請 書

貴機構の行う「移住・住みかえ支援事業」に関し、協賛社員として参加致したく、申請致します。

(添付資料)

1. 事業概要書
2. 現在事項全部証明書 (原本)
3. 決算書類 (直近決算期の財務諸表または営業報告書のコピー)

以 上