

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

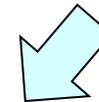
住宅の資産価値を活用した金融手法について

2010年8月30日

立命館大学教授、金融・法・税務研究センター長 大垣尚司
(一般社団法人移住・住みかえ支援機構代表理事)

国民の豊かな住生活
= Q O L (quality of life) の向上

新たな課題



目先の問題：国民の住生活への不安を取り除く



若年層

働き、子育てをするためのすまい

- Affordabilityの向上
- 既存住宅の維持と価値活用
 - ✓ 修繕積立促進の仕組み
 - ✓ ノンリコース型金融
- 将来不安の除去
 - ✓ 返済能力への懸念
 - ✓ 退職後の生活への懸念



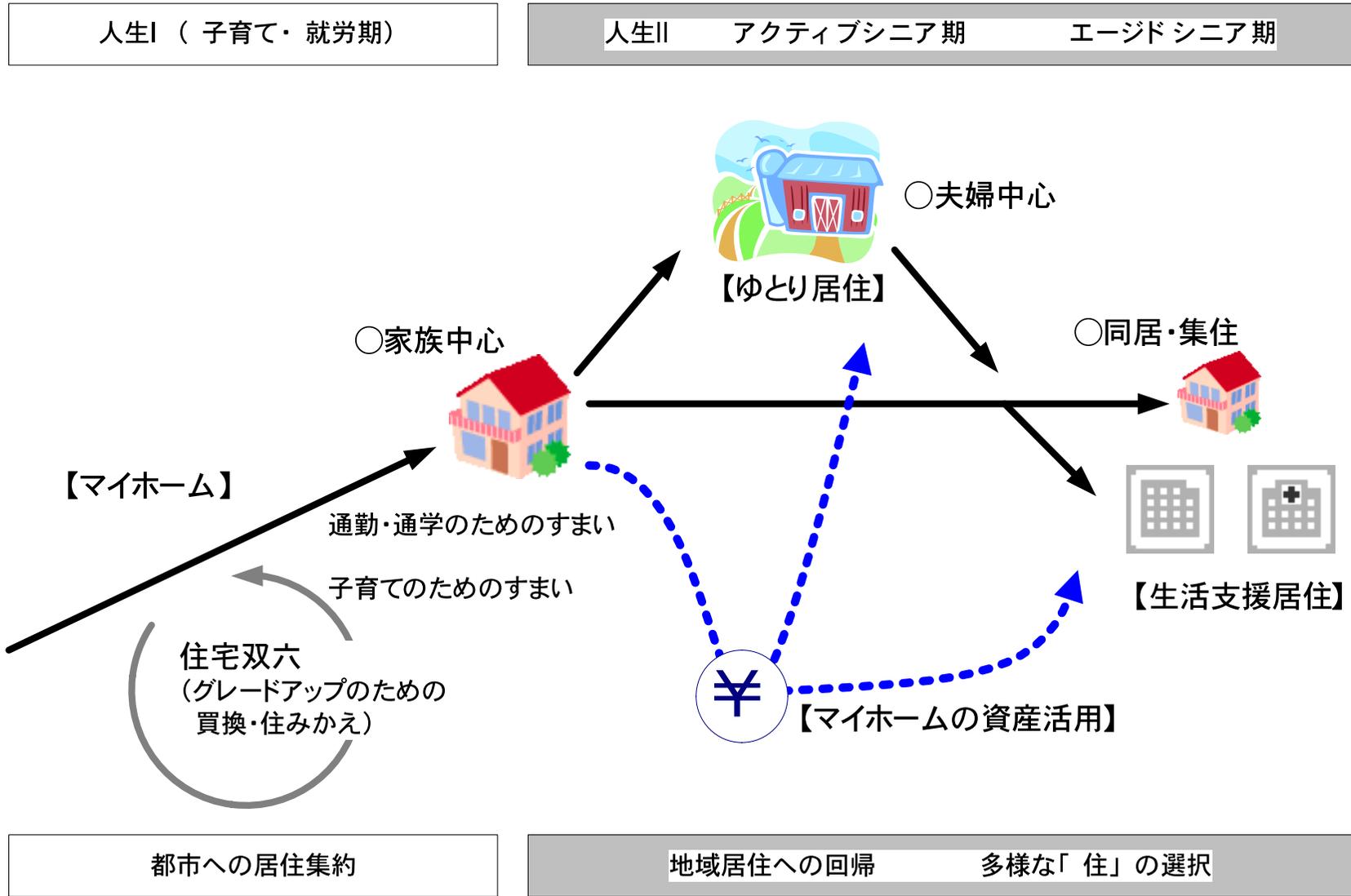
シニア層

退職・子育て後を**生き活きと**、

健康・安心・安価にすごすためのすまい

- 産業都市から生活都市へ
- 地域におけるRetirement Communityの開発・建築促進
- 資産rich、キャッシュpoor
 - ✓ 80%が保有する持ち家の資産活用

人生85年時代の住生活



● 住宅の持つ資産としての特性から住宅金融が重要な役割

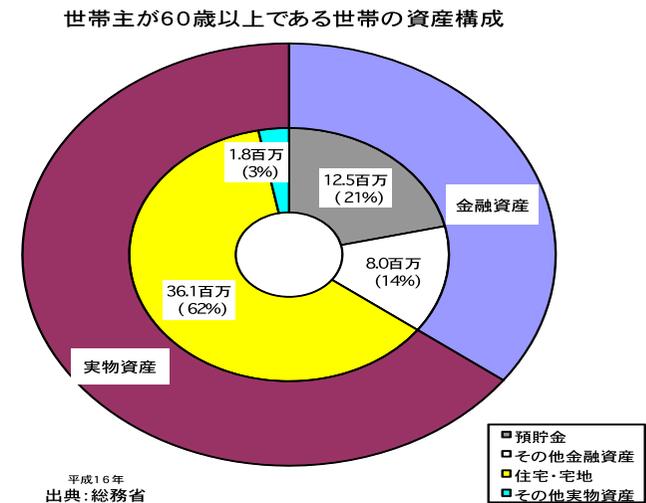
1. 超高額の耐久消費財としての側面

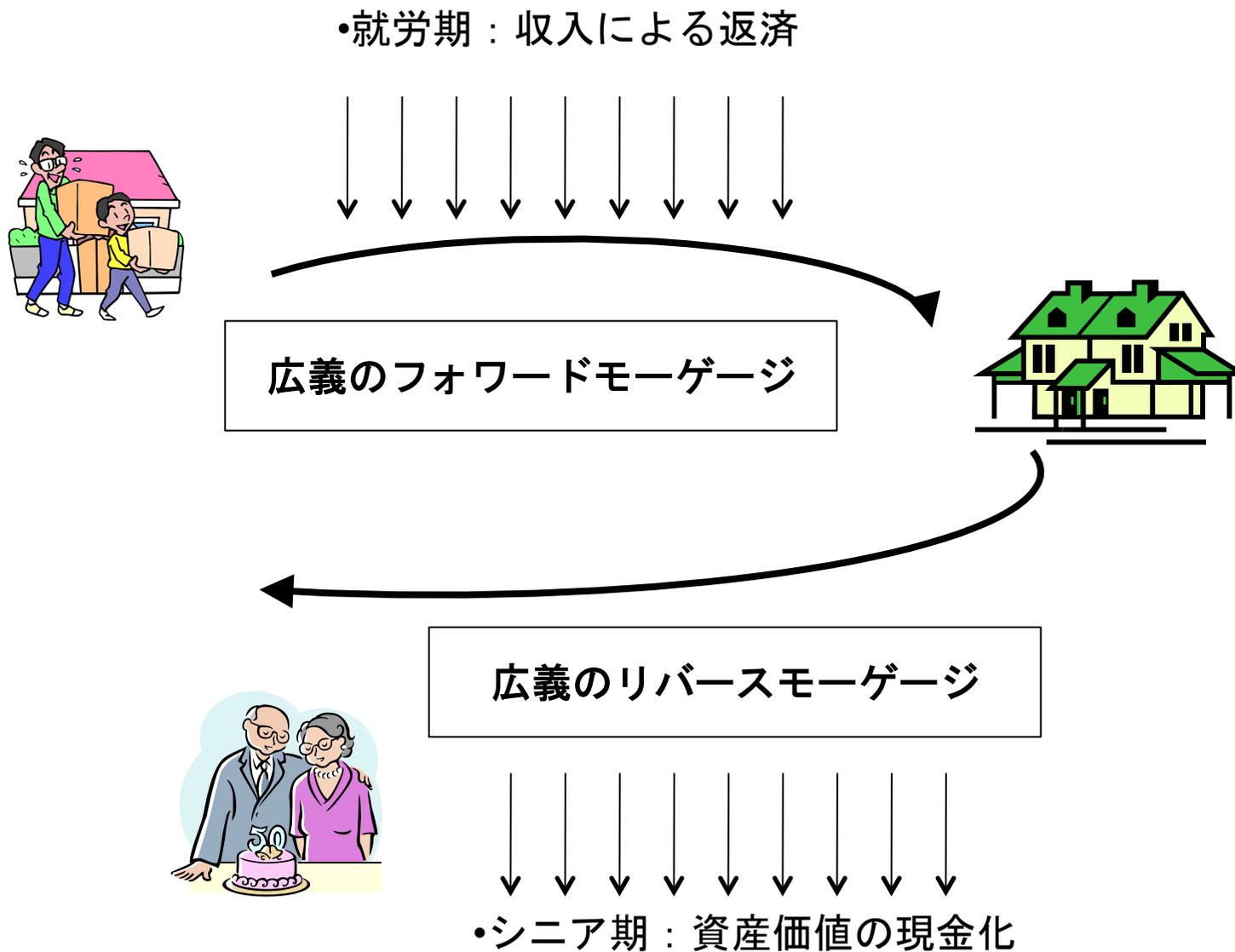
- 住宅価格は長期間にわたる利用価値の現在価値としての側面
- 超長期の住宅金融によって、利用価値の実現と金銭支出のタイミングを合致させることが必須 (affordabilityの議論)
 - 理論的には、賃貸住宅事業者の要求利回り(D)・投資回収期間(RT) と、住宅ローンの金利 (r) ・期間 (m) との間に、 $D > r, RT < m$ の関係があるなら、(他に事情がない限り) 借りるよりも買ったほうが有利(家賃と同額もしくはそれ以下を払い続ければ家が自分のものになる)。
 - » 逆に言えば、こうした関係が成り立つ限り、土地取得の必要がない地主が立てるアパートか、効率的な土地利用が可能な賃貸マンション以外の賃貸住宅は経済的に成立しづらい。
 - 住宅機構の証券化支援型住宅ローン(フラット35)は国の信用力と資本市場を活用することで、この条件を実現。
 - 民間預金金融機関は預金の特性($mass$ として滞留する長期性資金、預金保険による信用力)を活用して同様の条件の実現。

2. 資産財(財産)としての側面

- わが国では、住宅は60歳以上世帯の全財産の6割以上をしめる
- 働ける間にローンを完済すれば、収入のなくなる老後のための住宅が確保。
 - » シニア期の**居住資産**(セーフティーネット)
 - » シニア期に適した住生活を得るための**金融資産**
 - » シニア期の生活資金を確保するための**金融資産**

➡ 今後開発が必要な領域





- 「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」

- ▶ ノンリコースローン

- 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。

- ▶ リバースモーゲージ

- 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。

- ▶ 維持保全のための金融商品

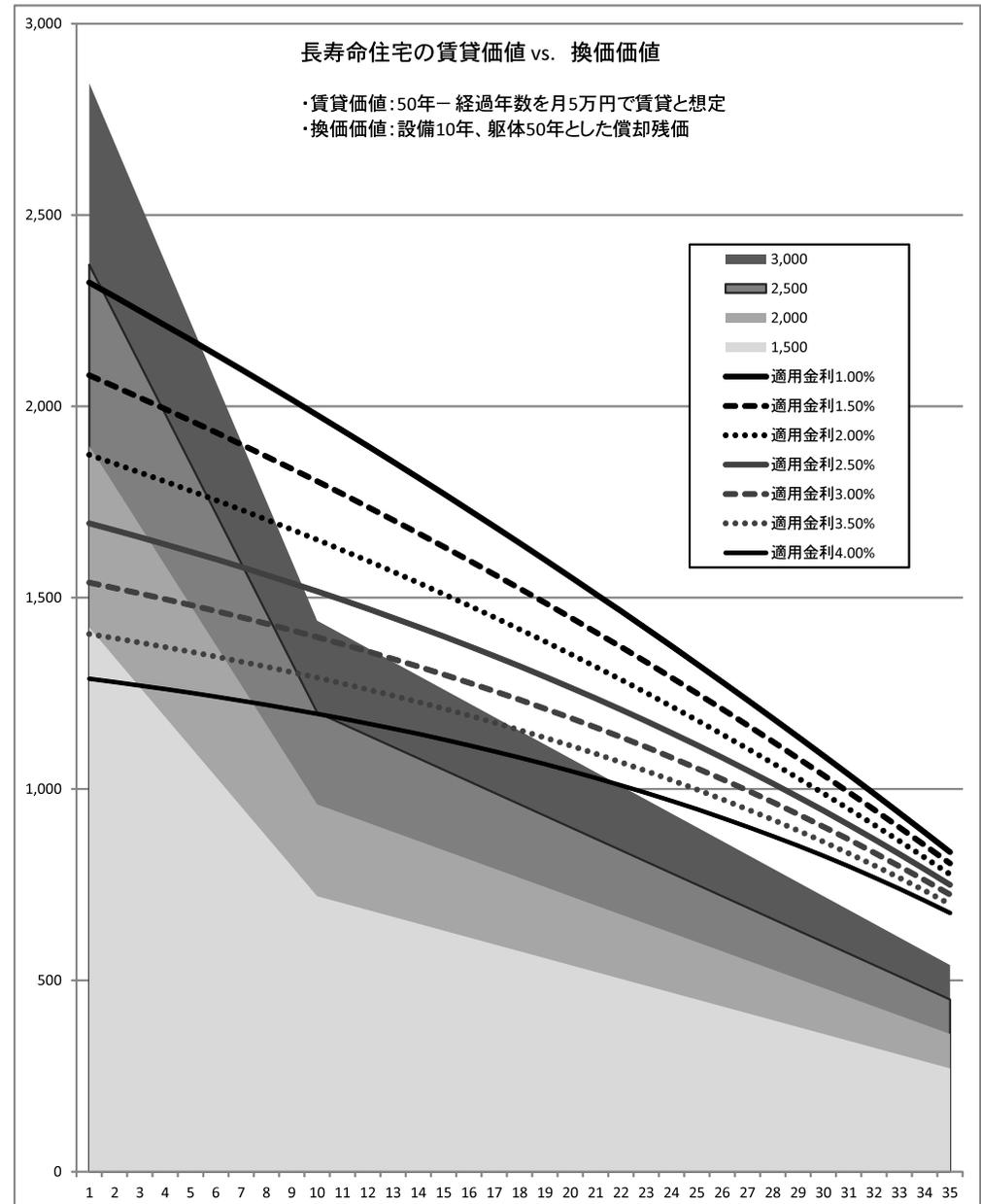
- さらに、一個人の生涯を大きく超える長期にわたり住宅が使用される新たな社会においては、戸建て住宅等においても、従来のように個人が維持保全を行うのではなく、新たなビジネスモデルが創出されることも想定される。

- ▶ アシューマブルローン

- 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ま利用できる債務承継型ローン（アシューマブル・ローン））の実現を図るよう努めることとする。

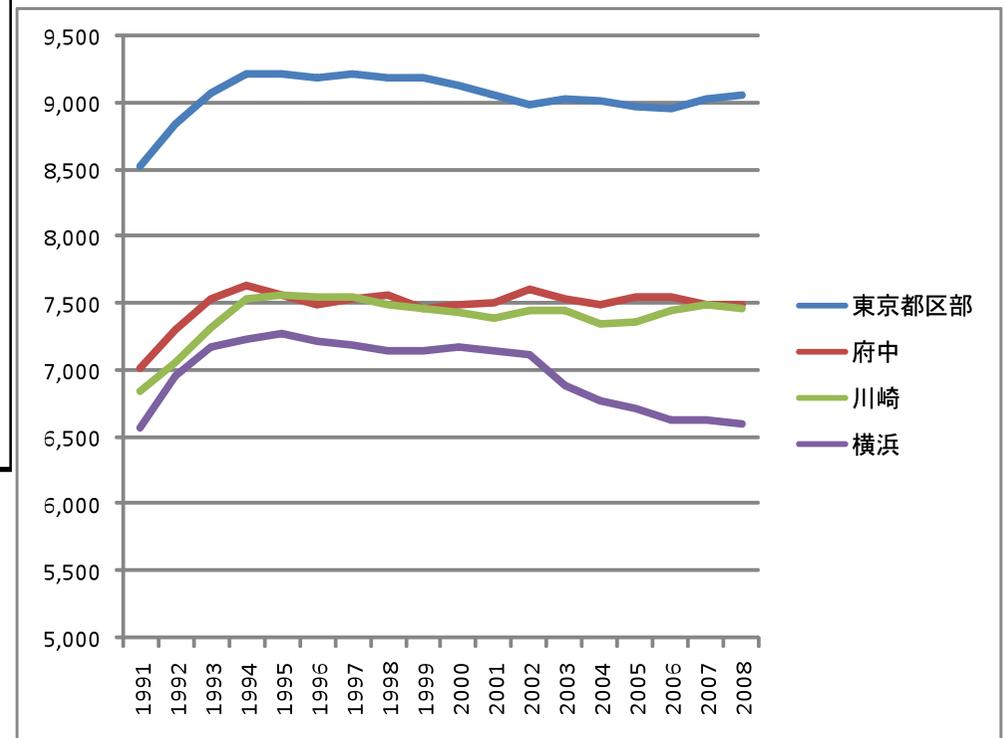
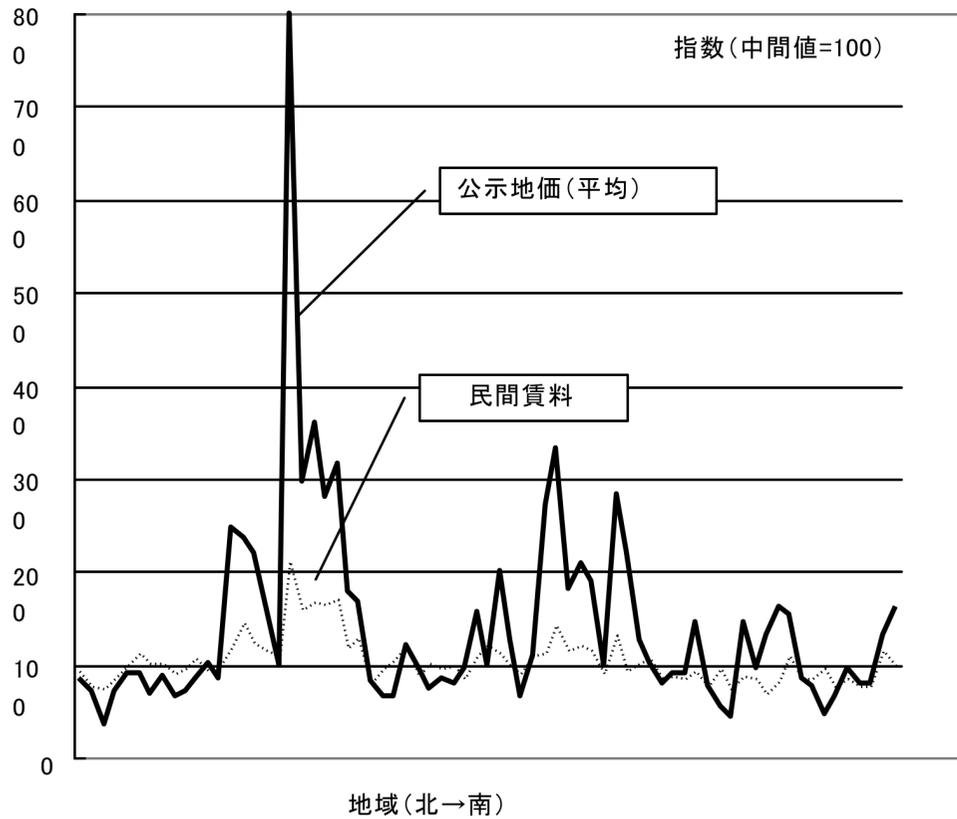
住宅の賃貸価値の実現

- **長期優良住宅の賃貸価値は換価価値を上回る場合が多い。**
 - 既存住宅の購入者の多くは住宅ではなく土地を購入。
 - 売買価格は経年に大きく影響されるのに対し、家賃は内装と駅などへの距離に大きく影響される。
- **マイホーム(分譲マンション、一戸建て)は賃貸住宅としては事業用賃貸物件に対して高い競争力を有する。**
 - 通勤・通学可能地域でさえあれば、居住面積が広く、設備水準が高い一方で、要求利回りは低めに設定可能。
- **家賃水準は、通勤/通学可能地域(市街化区域)なら全国場所を問わず5万円~15万円で地価とはまったく連動しない。**
 - 上限は入居者の負担能力、下限は周辺の事業用アパートに規定される。
 - 過去JTIが行った査定400件あまりのうち査定家賃が5万円を切った16件の物件に共通の特徴：通勤困難・築後35年以上・場違いなマンション



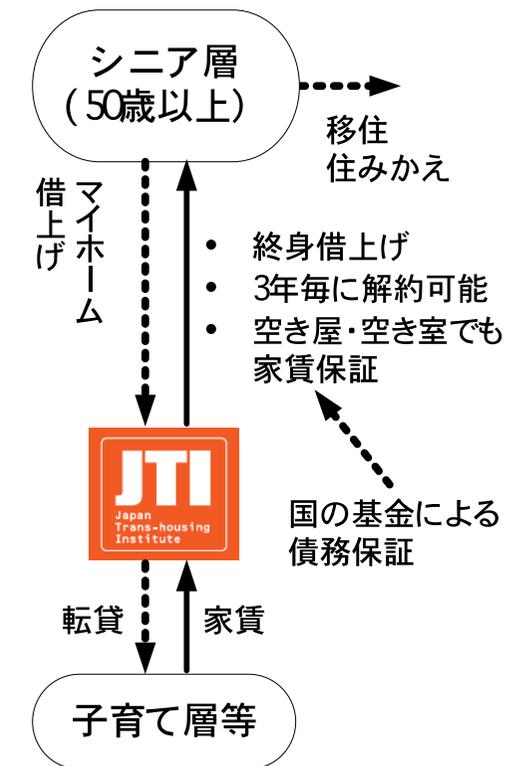
地価 vs. 家賃

公示地価と民間賃料の地域差 (平成 18 年)

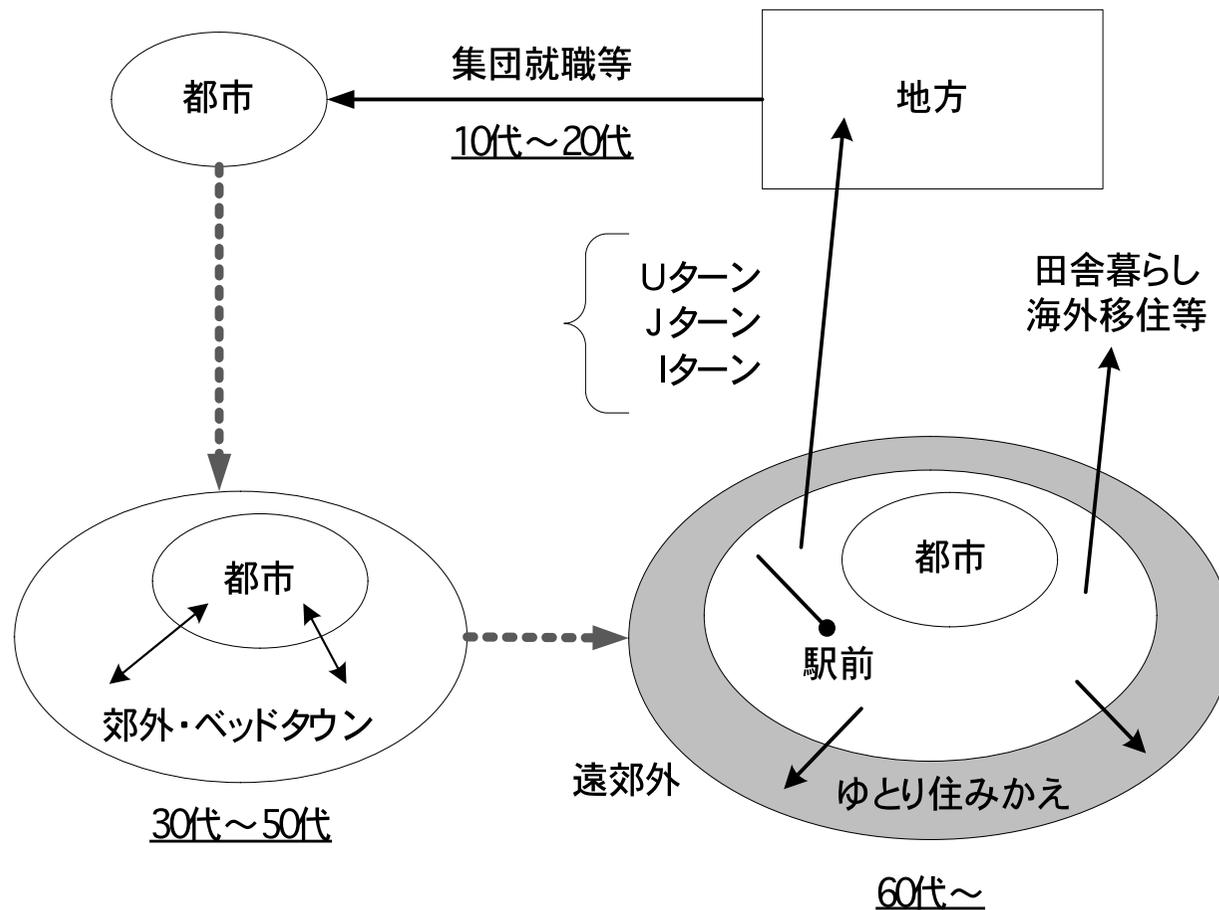


公的移住・住みかえ支援制度（マイホーム借上げ制度）

- 日本に住宅を有する50歳以上の方なら誰でも、JTIに終身(配偶者その他の同居人と本人の両方が死ぬまで)住宅を借上げてもらえる。
- JTIは借上げた住宅を主として子育て世代の方に転貸し、得られた賃料から管理費等を控除して利用者に支払う。
- いったん借上げが始まればその後に空き屋・空き室になっても賃料が支払われる。このために賃料の一部(現在10%)を控除して積み立てておき原則として独立採算で運営するが、それでも足りなければ政府の基金から債務保証を受けられる（平成22年8月現在5億円）。
- 転貸は、定期借家という制度を利用して3年間毎に明け渡してもらえるようにしてあるので、最長3年待てば自宅に戻ることも可能（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, etc.)。
- 借りるにあたっては建物診断を行い、昭和56年(1981年)以前の旧耐震基準で造られたために現在の基準を満たさないものや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。
- 賃貸管理はJTIから委託を受けた業者が行う（管理費は賃料の5%）ので、自ら入居者と交渉することなく賃料のみを受け取れる。



産業都市から生活都市へ：産業主・住宅従 → 住宅主・産業従へのパラダイム転換



長寿化が進んで退職・子育て後に少なくとも10年～20年間は元気に人生を送ることができる時代になった。しかし、この「老後」と片付けるには長すぎる期間を、健康・安心かつリーズナブルな生活コストで送ることができる、「生活都市」や「シニア居住」への投資はまだ緒に就いたばかりである。そして、東京一極集中が進む産業都市と異なり、生活都市はむしろ遠郊外や地方に立地の妙がある。今後日本の各地域が広々とした敷地にゆったり暮らせるリタイアメント・コミュニティー開発を進め、QOLを競うことによって産業誘致ならぬアクティブシニア誘致に成功すれば、その消費を軸に新たなビジネスや雇用機会が生まれる。人が増えれば190兆円と推計される地域における老朽化した生活インフラの更新投資も進むだろう。「内需振興」「消費立国」「地域再生」が実現するとしたらこの方向性しかあるまい。

● ノンリコースローンとは？

- ▶ わが国の企業金融においては、ノンリコースローンは、責任財産限定特約付ローンのことを意味することが多い。同特約は、借り手が万が一返済できない場合、当初に特定した財産のみを責任財産として返済の引き当てとするものである。不動産開発ファイナンスで借り手をSPCとする場合によく用いられる。
- ▶ 米国の一部の州では、一定の要件を満たす抵当権付き住宅ローンの借り手が返済困難となった場合に、抵当権を実行してもなお残債務がある場合、当該残債務については裁判所が支払判決（deficiency judgment）を出さない仕組みを民事訴訟法上採用している。わが国でノンリコース型住宅ローンという場合このことが意識されていることが多い。
- ▶ 引退後に住宅を担保に生活資金を借りて、死亡時に担保を処分して返済に充てる狭義のリバースモーゲージにおいては、ノンリコース型（家を処分すれば残債務があっても相続人に負担させない仕組み）とすることが商品性確保の観点から重要である。米国の公的リバースモーゲージ（HECM）制度は、ノンリコース型である。

● 意義

- ▶ 景気後退が長引くなかで、住宅取得希望者の将来不安が高まっており、金利減免や税負担の削減等の従来の対応だけでは不十分との認識が強まっている。こうしたなかで、万が一の場合に、担保住宅の抵当権を実行され、手放すことを余儀なくされたうえに、残債務を負担し続けることになるといった最悪の事態を避けられるノンリコース型住宅ローンに対する国民のニーズは大きく、住宅投資に与えるプラスの影響も少なくないものと思料される。

• 担保価値の問題

- ノンリコース型では担保住宅の資産価値のみを返済の引当とする。従来の住宅ローンの場合、万が一の場合、担保住宅や売却・競売によって換価し、その代金を債務に充当する。
- しかし、わが国では中古住宅の価値がその利用価値を十分に反映したものとならず、特に、一度人の住んだ建物の価値は、比較的築浅であってもかなり低額となる。
- さらに、景気の低迷から土地価格の下落リスクは依然と大きい。
- 以上から、住宅・宅地の換価価値に依存したノンリコース型の仕組みをとる場合、貸し手側のリスクが高く、貸倒損失が増大してしまう。
- これに適正に対応しようとするれば金利に対するリスクプレミアムを積み増さざるを得ず、ローンのコスト増につながる。

• モラルハザードの問題

- また、貸し倒れても家さえ手放せば残債務が残らないということになると、借り手が返済能力を超えた住宅ローンを安易に借入れたり、事業者が当初から貸し倒れることを前提に高額の住宅を買い手に借りさせておき、破綻時にダミー会社等を通じて任意売却や競売に応じさせることで貸し手に損害を被らせる、といったモラルハザードが生じるおそれが高まる。
 - 米国サブプライム問題においては、こうしたモラルハザードの問題が顕現化。

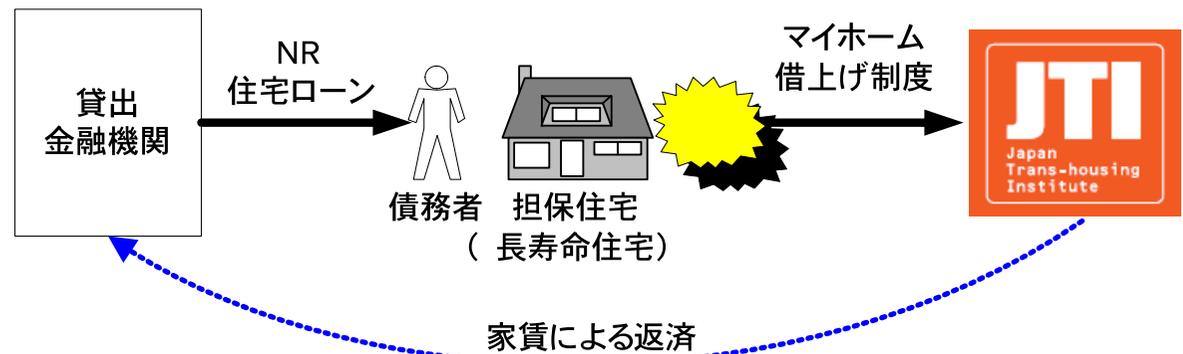
● 基本的な考え方：ノンリコース特約+JTIによる借上げ

➤ 通常の住宅ローンに次のような特約を付すことで、担保不足やモラルハザードを回避しながら、本来の制度趣旨にそったノンリコース型住宅ローンを提供。

- 約定返済が可能な限り、自宅を賃貸して家賃を返済に充当することを幅広く認める。
 - 住宅金融支援機構は継続居住要件を撤廃済み。
 - 民間金融機関については、資金用途変更は原則として期限の利益喪失事由となる（転勤など例外的な場合にのみ特認）。
- 返済が困難になった場合に、利用継続（住み続けること）を放棄させて家賃を返済に充当すれば、金利の支払いと元本の全部もしくは一部返済が可能といった一定の要件を満たす場合に、期限の利益喪失・抵当権の実行を猶予。
 - 勤務先の業況改善や再就職の場合は正常化が容易に。
 - 返済が完了すれば、少なくとも老後の住まいが確保。
- 貸し手がその後自己の意向で、抵当権を実行する場合には、ノンリコース（責任財産限定）とし残債務が生じないようにする。

➤ JTIのマイホーム借上げ制度を組み込むことによって、借り手の不払いリスクと空き家/空き室リスクを回避。

- JTIの長寿命住宅向け借上げ年齢制限撤廃特例（移住・住みかえ支援適合住宅制度）を活用。



参考：家賃返済のシミュレーション

考え方

5年目、10年目、15年目から家賃返済に切り替えたとして、35年目の残高がどの程度になるか。

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

- **平成22年2月：再起支援型借上げ制度導入（参考資料参照）**

- ▶ 返済困難者対策の一環として住宅金融支援機構と協調して実施。
- ▶ 残念ながら民間金融機関の協力体制はほとんど得られていない。

- **今年度の取り組み① 住宅機構のフラット35，フラット50の特約として導入を提案**

- ▶ 特段の法令改正や予算措置は不要と思料されることから、経済対策の観点からも早期の導入が望まれる。
- ▶ 現在特約の内容等についての検討を進めており、まとめ次第提案を行う予定。
 - 住宅機構において、遅延発生～入居者決定までの遅延額（3ヶ月程度をめど）+約定返済と手取り家賃との差額をある程度負担するための予算措置が可能なら、有効な経済対策として活用可能。

- **今年度の取り組み② 民間版家賃ノンリコースローン導入の検討**

- ▶ 2010年には国土交通省が募集する平成22年度長期優良住宅等推進環境整備事業の募集が行われ、民間金融機関等とJTIが組成するコンソーシアムによる家賃ノンリコースローンの導入モデル事業が採択。
- ▶ 民間金融機関の特性を活かして以下の4種類のローンについて導入可能性を検討中。
 - 家賃ノンリコース型住宅ローン（家賃返済特約型）
 - 住みかえ支援住宅ローン（ノンリコース型）
 - 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）
 - J T I 借上げ型賃貸併用住宅ローン
 - なお民間金融機関はこうした取り組みに対する金融庁と取り扱い（問題債権の分類上の取り扱い等）についてきわめて神経質である一方、金融庁側の住宅金融に対する意識が（役所の所管上）低いことが障碍となる場合が多い。
 - 返済困難者対策よりは金融機関の収益に対する影響を緩和できるので、政治主導での導入検討もあってよいのではないかと。

新しい取り組み② 住みかえ型リバースモーゲージ

● 基本的な考え方

- ▶ アクティブシニア期の積極的な移住・住みかえやエージドシニア期の消極的な住みかえ（子供等との同居、ケア付き住宅・施設への転居、入院等）により、空き家・空き室となるマイホームの資産価値を活用するための住宅ローン

● 導入済み：住みかえ型住宅ローン

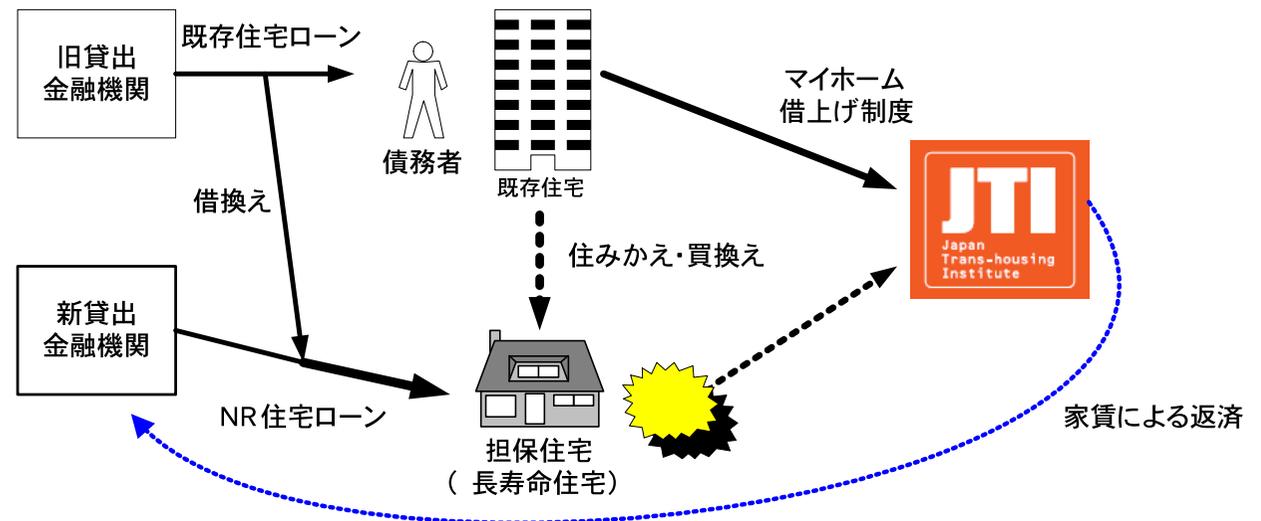
- ▶ シニア層が退職等を機に老後をいきいきと過ごすための住みかえ先の住宅（施設は除く）を新規に取得したり、実家を大規模修繕したりするための資金を貸し付ける住宅ローン。住みかえ前のマイホームについてJTIの借上げ制度を利用し、家賃で返済することを前提に年齢制限を撤廃する。
- ▶ 若年層も含め、住宅の買い換えに際し、現在居住しているマイホームを売却して住宅ローンを返済することなく新たに買換先の住宅ローンを組んでも無理なく返済できるよう、住みかえ前のマイホームについてJTIの借上げ制度を利用した上、査定家賃を総返済費率の計算の際、総返済額から控除する特例をもうける。

▶ 導入先

- 住宅機構（機構住みかえ支援ローン）
 - 新規取得のみ
- スルガ銀行
 - 新規取得・大規模修繕＋借り換え

● 今後の課題

- ▶ 資金用途を非住宅や一般生活資金に広げるべき



- **住宅の資産価値を維持するには適時に修繕を行うための資金プランが必須**
 - 家の修繕は毀損や雨漏りなど具体的に目に見える状態にまで至らないと切迫感を感じない傾向
 - 一方、早めの修繕によりメンテナンスコストを大幅に引き下げることが可能
 - 早めの修繕を可能にするには定期点検が必須だが、自主的な定期点検を期待することは難しい
 - 自動車ですら車検制度がなければ半年ごとに定期点検するか？
 - 点検を義務づける制度がない
- **しかし、実際に修繕積立が普及しているのは分譲マンションと賃貸物件のみ**
 - 集合住宅
 - 管理組合契約への加入が事実上強制され、契約上積立金の支払いが義務化されている。
 - 個別に修繕することが難しい。
 - 賃貸住宅
 - サブリース会社や管理会社側に、管理の円滑化のために地主・オーナーに積立をさせるインセンティブ。
 - 保険商品なら募集手数料の獲得が可能。
 - 損害保険会社等が商品化。
 - 価額が相応の規模となる。
 - サブリース会社や管理会社を代理店とすることで営業展開が容易。

- **戸建て住宅の修繕積立促進にはさまざまな障碍**
 - 義務化が困難
 - 金融機関側のインセンティブの欠如
 - 集合住宅や賃貸住宅にくらべて1件あたりが少額
 - 大手メーカー以外は施工業者の取り扱い件数も少ないので販売効率が悪い
 - 修繕計画の未成熟
 - 業界全体として自社が施工した物件について適切な長期修繕計画に基づいた資金プランを提示する力が十分ではない
 - 長期修繕計画という概念自体が緒に着いたばかり
 - 業界には、まだまだ購入顧客を「オーナー」ではなく「クレイマー」ととらえて距離を置く傾向
 - 具体的な資金プラン提示のためには長期保証制度を導入する必要

- **金融界や住宅業界に戸建て修繕積立を促す金融商品の開発を促進する施策を講じてはどうか**
 - 考えられる施策
 1. 年間一定金額までの積立金について生命保険の保険料控除と同様の所得控除制度を設ける。
 2. 修繕積立金を、一定の保全措置を講ずることを前提に、住宅事業者や住宅瑕疵担保責任保険の提供会社が預かって将来の修繕代金に充てる制度を創設する。
 - 現在は、出資法、信託業法、割賦販売法等の規制を受ける。
 - 上述の理由で、信託銀行や保険会社の取り組みが消極的で、手数料も高額になるため、事業者自身や関連業者による取り組みを促す必要性が高い。

● 問題提起

- これまで、経済対策として住宅建築を促進するために住宅ローンの金利減免やローン金利の税額控除制度が活用されてきている。
- こうした政策手法には一定の効果が期待できるものの次のような問題。
 - ローン金利減免は、住宅金融支援機構のフラット35Sに限定されている。
 - 公的機関のローンのみを減免することの根拠が希薄。
 - 明らかに民業圧迫であることに加え、民間金融機関の創意工夫の意欲を削いでいる。
 - 優良住宅支援政策と経済対策との限界があいまい。
 - 税額控除制度と両建てにすることの意義や効果、整合性の検証がなされていない。
 - 税額控除制度
 - 税額控除とすべき理論的裏付けは希薄。税制度というよりは、経済対策のために時限的措置として行う一種の補助金として位置づけられている。だとすれば、金利減免との整合性が問題に。
 - 一次取得層を想定
 - 従来的な住宅取得を前提としており、本資料で指摘したシニア層の新たな住生活ニーズやそこから期待できる需要喚起などに配慮していない。

● 提案

- 金利減免を継続するなら民間にも機会を付与すべき
 - 長寿命住宅取得促進支援型住宅ローンを開発するモデル事業を行う金融機関に金利補填を行う等
- シニア層の住生活ニーズに応える住宅の建築を支援することによる投資喚起、シニア層の保有住宅の資産価値を活用して収入支援を行うことによる消費喚起を目的とした対策を導入する。
- 我田引水：JTIのノンリコース型住宅ローンにかかる借上げにおいて、遅延発生から入居者決定までの期間の家賃や、約定返済－手取り家賃の差額をある程度保証するための予算措置が可能なら、本当の意味でのノンリコース化が実現できる。

『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」が可能です。
- 今後、民間金融機関についても同様の取り扱いを認めることが増えることが期待されます。

再起支援借上げ制度の必要性

- 住宅ローンの返済が厳しくなった場合に、家を手放したり返済困難者対策に頼る前に、事情が改善するまでのあいだ家を貸してこれまでとおりに返済を続けられればと考える人は多いと思います。しかし、実際には一度賃貸すると一般の借家契約（普通借家契約）の場合、解約したり更新を拒絶する場合に正当事由が必要となりますし、空き家となった場合には家賃が入っていません。
- これに対し、マイホーム借上げ制度では、3年の定期借家契約で転貸しますので、転貸契約終了時には確実に明け渡しを受けられることに加え、空き家でも一定の家賃が保証されます。このようなマイホーム借上げ制度の特長を再起支援に活用できるようにしたのが再起支援借上げ制度です。

返済困難者対策の前に利用の検討を

•返済困難者への対応は個別の事情や金融機関によって異なりますが、たとえば、住宅金融支援機構の場合、以下の3段階で緩和措置がとられます。

- ① ローンの期間を15年間延長
- ② 当面3年間元本の返済を据え置き（金利のみ支払い）。
- ③ さらに、この間金利を1%引き下げ
- ④ 3年後に状況が改善しない場合は元本の据え置き期間を延長（金利の引き下げは行わず）

•今、当初借入額2500万円、金利2.5%、期間35年で借り入れた人が、5年目に返済困難となり以上の緩和策を適用してもらった場合の負担軽減は右のとおりです。

•これをみると、上記③までの対策の適用を受けたとしても、月返済額は3割程度にしかありません。さらに、期間を延長したり元本据置期間を設けたりすると元本返済が遅れますので、将来非常に長期間返済を続けねばならない上、金利負担額がかなり増えてしまいます。

返済困難者対策計算シート

当初借入額	¥25,000,000
当初適用金利	2.50%
当初期間	35年
現在経過期間	5年
現在返済額	¥89,374 100%
現在残高	¥22,619,356
①期間延長	15年
延長後期間	540か月
変更後返済額	¥69,816 78%
②元本据置	3年
利払額	¥47,124 53%
③金利引下げ	1%
引下げ後利払額	¥28,274 32%
据置期間経過後残期間	504か月
据置期間経過後要返済額	¥72,534 81%

•これに対し、再起支援借上げを活用すれば、仮に8万円程度で転貸できると（現状マイホーム借上げ制度の転貸家賃は首都圏平均が9.6万円、地方が9万円程度）とすると、手取り家賃が6.8万円となりますから、正味返済負担額は24%にまで軽減できます※。

再起支援借上げ利用

借上げ家賃	¥80,000	
手取り家賃	¥68,000	
現在返済額	¥89,374	
正味返済負担	¥21,374	24%

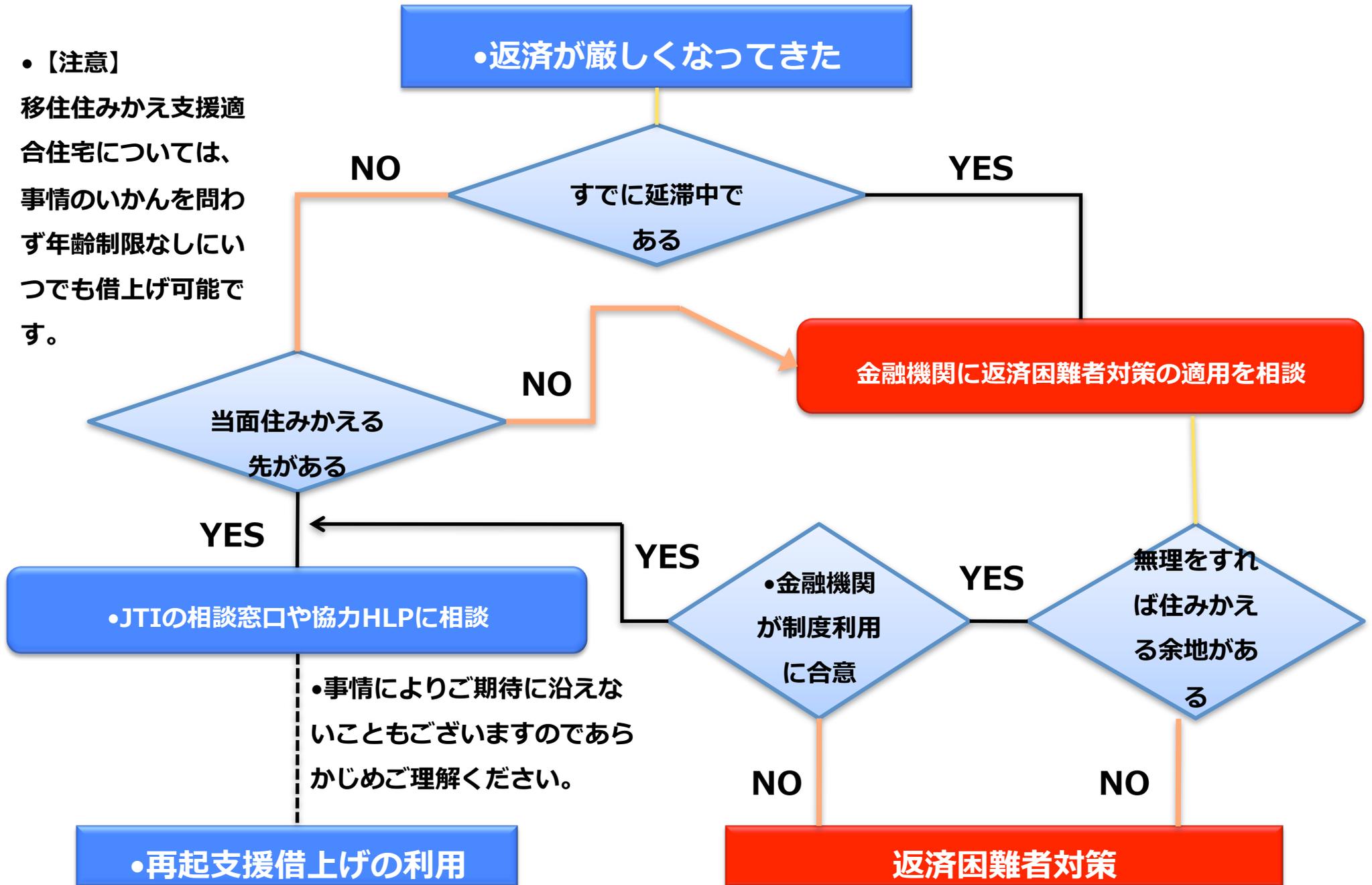
•もちろん、借上げ制度を利用するにはいったん家を出て住みかえる必要がありますから、実家等があるか、安い住みかえ先のないと、現実的な選択肢ではないかもしれません。しかし、無理をすれば3年程度別の場所で暮らすことができるのであれば、再起支援借上げは将来負担を増やすことなく当面の返済負担を減らす有力な手段であることがわかります。また、当初約定通りの返済を続けることができますので貸し手金融機関からみて不良債権化が避けられることも大きなメリットです。

対応	住みかえの要否	不良債権化の有無	当初3年間の軽減後返済負担	3年後	
				残存期間	要返済額
返済困難者対策	住み続けたまま返済	分類債権（不良債権）となる	32%に軽減	504か月	72,534円
			28,274円	総返済額：36,557,136円	
再起支援借上げ利用	住みかえが必要	正常債権	24%に軽減※	324か月	89,374円
			21,374円	総返済額：28,957,176円	

•なお、引っ越しにめどをつけて、借上げを申し込んでから入居者が決まり家賃が支払われる状態になるまでには相応の時間がかかります（3か月前後～6か月）。このため、再起支援借上げを利用する場合、本当に支払いが困難になって延滞等が始まってからでは手遅れとなる場合が多いのです。返済が厳しくなってきたら早めに利用を検討するようにしてください。

•※ この比率（[返済額－手取り家賃]/返済額）は現在の返済額によって変わりますので注意してください。

•【注意】
移住住みかえ支援適
合住宅については、
事情のいかんを問わ
ず年齢制限なしにい
つでも借上げ可能で
す。



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。

項目	内容
•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。	
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。