

# 15 住まい価値向上促進 新型ローン

## 住まい価値向上促進 新型ローン推進協議会協議会

### 実施目的

子どもの教育等でもっとも支出を必要とする時期に、住宅にかかる負担をなるべく減らし、資産形成が一定程度できる60歳以降、4つのオプションを顧客にもたせ、ライフスタイルの変化にもっともふさわしい返済方法を選択できるようにすることで、自宅の購入にかかる負担を軽減させ、質の高い物件を購入するインセンティブを顧客に与える。

### 仕組みの概要

協議会設定基準に合致した、旭化成ホームズ株式会社が建築する住宅購入者に対し、新生銀行が長期買取保証のついた新型ローンを提供。新型ローンを利用すると、購入者は返済期間終了後、4つのオプションを選択でき、売却による完済を選択した場合、一定期間売却活動を行っても売却できなかった際には、住宅事業者があらかじめ合意した一定金額で買い取る。

### 事業の背景・ねらい [団体の思い]

人生100歳時代といわれ、長寿化が更に加速する中、住まいのあり方も変化してきている。1次取得した自宅に生涯住み続ける顧客は減少しており、子育て期、シニア期、介護期といったライフスタイルの変化に応じて居住先を変える顧客が増えてきている。それはすなわち、自宅は生涯手放さない不動産から、いずれ売却を考える資産と捉える層が増えることであり、売却を念頭に入れる場合、売却時に高い価値を保っているかどうかは自宅を購入する際の重要な要因となりえる。また、売却を前提にすれば必ずしも住宅ローンの元本をゼロにする必要はなく、売却価格による完済を見込むローンの設計は十分に可能となる。昨今、貯蓄がない世帯の割合が特に30代、40代で増えていることが問題となっている。本件事業は、子供の教育等でもっとも支出を必要とする時期に、住宅にかかる負担をなるべく減らし、資産形成が一定程度できる60歳以降、次の4つのオプション(①自宅売却による住み替え②手元資金で完済し、継続居住③リバースモーゲージに借換え継続居住④80歳までの返済スケジュールを引き直す)を顧客にもたせ、ライフスタイルの変化にもっともふさわしい返済方法を選択できるようにすることで、自宅の購入にかかる負担を軽減させること、及び質の高い物件を購入するインセンティブを顧客に与えることを目的とするものである。

### 住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

- 認定基準** | 長期優良住宅を取得
- 維持保全** | 旭化成ホームズ(株)による60年無料点検システムにより、メンテナンス・点検スケジュールを公開。
- 履歴情報蓄積** | 60年無料点検システムにより、お引渡し3か月後の初回点検以降、1年目、2年目、5年目以降、5年毎に定期点検を実施、定期点検やメンテナンスの履歴まで全ての情報を保存・管理。

### 住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

住宅ローンの貸し出しに必要となる住宅価値については、土地の売買価格または鑑定評価額を利用し、建物部分は旭化成ホームズの請負金額を100%セットする。最終返済元本(バルーン返済金額)の設定にあたって必要となる35年後の将来価値については、これまでの実績等から保守的な値を設定

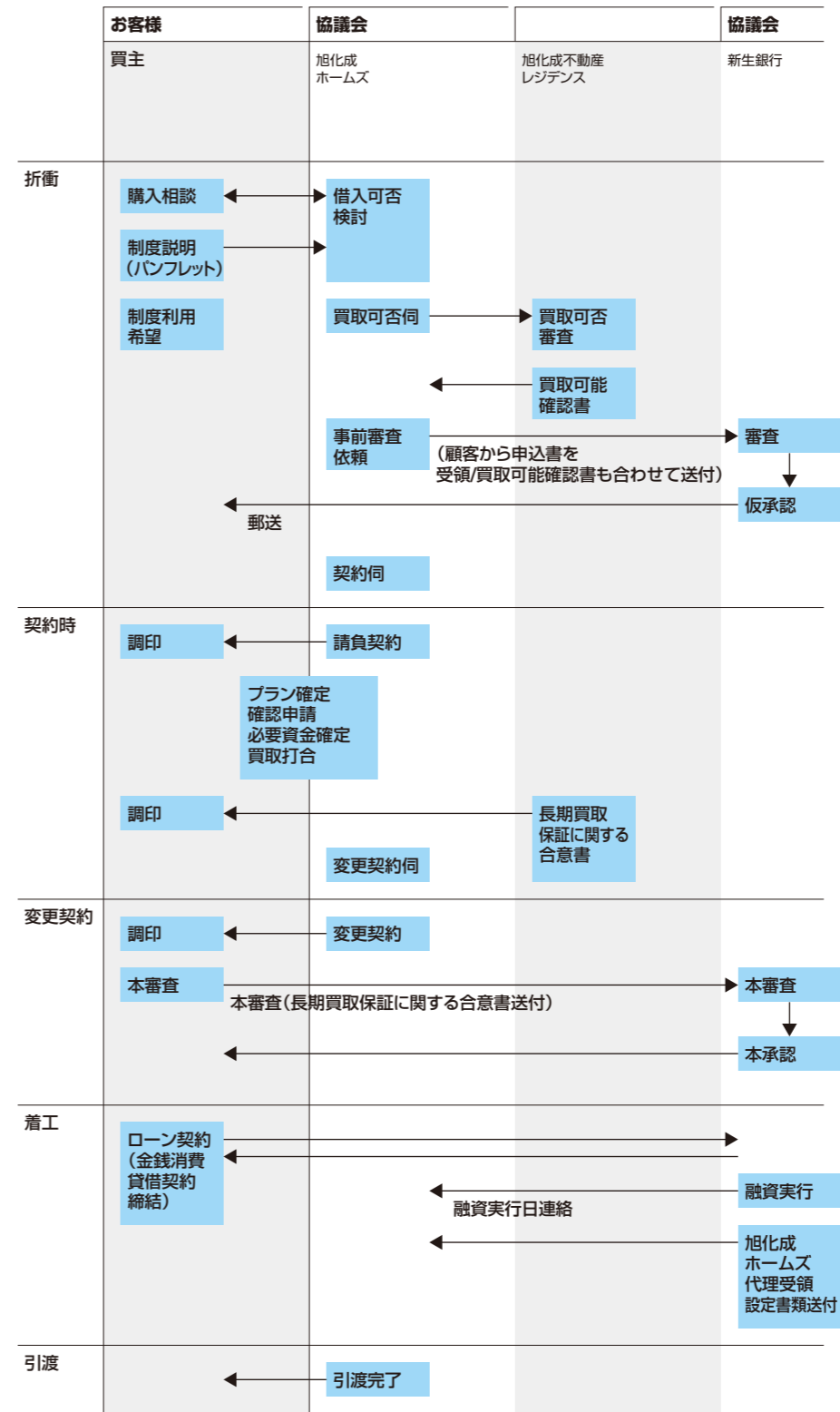
### 良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

- 商品名** | 新生パワーセレクト(正式名称:支払額軽減ローン)(新生銀行)
- 内容** | 資産価値の高い物件を購入する顧客を対象に、元本の一定金額を将来一括で返済することを認めた住宅ローンを提供。元本の一部返済を将来まとめておこなうことができるため、返済期間中の返済金額を抑えることができる。返済期間終了後、売却による返済を希望する顧客については、住宅ローン債務が残らない金額で旭化成不動産レジデンスが買取保証をする。

### 開発した仕組みを普及させるための取組

- ブランド名称** | 新生パワーセレクト(新生銀行)
- 情報提供システム** | チラシ等の紙媒体をメインにしているが、本件取り組みの意義について、プレスリリースとして旭化成ホームズ及び新生銀行のホームページに掲載しているほか、旭化成ホームズにおいて記者発表を実施している。

### 業務フロー



### 事業分類

優良新築ブランド普及

### 対象住宅

新築住宅 / 戸建住宅 / 持家

### 取引形態

新築請負

### 対象地域

東京(23区と町田市・三鷹市・調布市・府中市・小金井市・西東京市・国分寺市・武蔵野市・稲城市・国立市・狛江市・立川市)、横浜市(旭区・金沢区・瀬谷区・保土ヶ谷区を除く)、川崎市

### 事業経過

- 令和元年度 事業採択
- 令和元年度 仕組み完成
- 令和元年度 試行実施

### 団体構成

- 代表提案者: 株式会社新生銀行
- 企画者: 同上
- 住宅事業者: 旭化成ホームズ株式会社
- 建築士: 同上
- 宅建業者: 同上
- 不動産鑑定士: 同上
- 検査・履歴事業者: 同上
- 金融機関: 代表提案者に同じ