

よくあるご質問

Q. 残価設定型住宅ローンは、自動車の残価クレジットとどう違うのですか？

大きく異なるのは、ローンを借りる時間の長さです。自動車の場合、ローンを借りる期間は通常3年～5年。一方の住宅ローンは、35年～50年借りることがほとんどです。このため自動車の残クレと同じ仕組みを提供しようとすると、土地の値段も含めた「住宅の価値」を50年間予測する必要があり、事実上不可能と考えられていました。

今回、JTIは、「マイホーム借上げ制度」を20年間運営して得られたビッグデータをもとに家賃収入に基づいて家の価値を算出する新しい手法を開発しました。この手法によれば、長く貸せる長寿命の家ほど価値が高くなります。そこで、「維持管理のいきとどいた長寿命住宅」に対象となる住宅を限定する一方、残クレのように最初から返済額を減らすのではなく、一定期間以降に返済額を圧縮したり、買い取ってもらったり出来るオプションのついた新しいタイプの残価設定型住宅ローンの提供を金融機関と共同で開発したのです。

Q. 残価設定月はいつごろになりますか？

借入金額や期間、ローンの条件などによって変動しますので、住宅の営業担当者にお問い合わせください。それぞれの家に応じたモデルで試算ができます。最終的な条件は、残価設定月はローン借入時に発行される「かえせるオプション証明書（残価設定型）」に記載されます。なお、ローン条件決定後も、金利変動や、期限前弁済等によって返済予定が変わると、それに伴って残価設定月も調整されます。この場合、「かえせるオプション証明書（残価設定型）」記載の専用サイトから、証明書の再発行が可能です。

Q. 新型リバースモーゲージになったあと、団体信用生命保険は使えますか？

原則として、団体信用生命保険は付保できません。これは、債務者死亡時に相続人がローンを引き受けないときはJTIがローン残高で家を買収することになっているためです。ただし、指定金融機関によっては、一定年齢まで付保を認めているところがあります。詳しくはそれぞれの指定金融機関にご照会ください。

Q. 家の残価保証確認証は家を売ったときに買主に引き継ぎますか？

はい、引き継ぎが可能です（引継ぎの方法はJTIにお問い合わせください）。これにより、家を売るときに「残価設定型住宅ローンが借りられる家」として売ることが可能になります。新しい所有者が残価設定型住宅ローンを利用する場合は、引き継いだ「家の残価保証確認証」を提示するだけでJTIの残価保証が受けられます。

Q. 家を賃貸運用する場合マイホーム借上げ制度を利用せねばなりませんか？

残価保証を利用する場合、JTIのマイホーム借上げ制度以外で家を賃貸することはできません。マイホーム借上げ制度以外で賃貸運用をすると、JTIが買い取る場合の権利関係が複雑となるため、「かえせるオプション証明書（残価設定型）」が失効してしまいます。ご注意ください。

Q. 家が災害等で住めなくなっても買い取ってもらえますか？

家が居住の用に供することが困難な状態になった際は、「かえせるオプション証明書（残価設定型）」は失効します。災害リスクに備えるには、損害保険や地震保険等のご利用をお願いします。



「マイホーム借上げ制度」で豊かなハウジングライフを応援します。
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-12
TEL：03-5211-0772（平日9時～17時）
<https://jti.or.jp/>



2025.06

／ JTI の 残価保証 〵

100年住宅の資産価値を4つの安心に変える

残価保証とは？

残価設定型住宅ローンを金融機関が提供する前提として、JTIが住宅の資産価値（残価）を保証する制度です。残価保証が受けられる住宅は、長期間、維持管理ができる体制を整えているとJTIが認めた事業者の施工する認定長期優良住宅に限ります。

1 借りて安心

すぐに残価 残価設定型住宅ローン かえせるオプション証明書（残価設定型）

残価設定月以降いつでも行使可能な2つのオプションが付いた新型住宅ローンが利用できます。オプションは、①返済額を大幅に軽減できるオプションと、②ローンの残高で家を買収してもらえるオプション。将来の収入減とライフスタイルの変化に備えます。

2 借りなくても安心

あとから残価 家の残価保証確認証

最初に借り入れた住宅ローンは、あとから残価設定型住宅ローンに借り換えも可能。この場合、購入時の残価保証条件が維持されます。

3 住み替えても安心

家をお金に変える かせるストック証明書

賃貸制度「マイホーム借上げ制度」をいつでも利用可能（通常は50歳以上の年齢制限あり）。さらに50年間、物件空室時に支払われる家賃の最低額が保証されます。

4 メンテナンスが安心

100年住宅を100年住み継ぐ JTI 認定メンテナンスプログラム

住宅メーカーなど事業者の提供するメンテナンスプログラムの質を調査・認定。安心して暮らせる住まいを作るため、信頼の体制を整えています。さらに、特に重要な点検項目については、JTIからも利用者の方へ点検時期をお知らせ。丁寧なアフターケアで、「100年住宅」を一緒にお守りします。



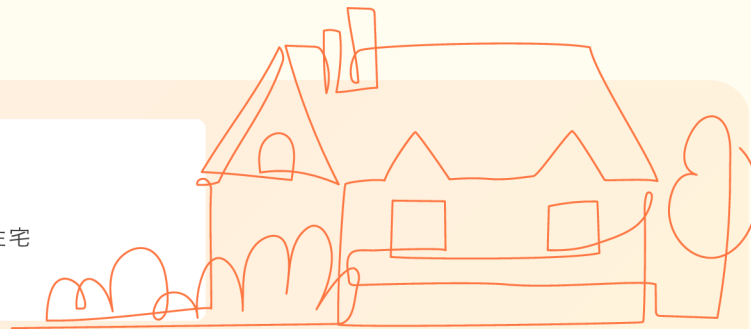
当社の施工する
認定長期優良住宅は、
JTIの残価保証が受けられます

施工会社連絡先

／ すぐに 残価 ／

残価設定型住宅ローンってなに？

元本残高を残価設定月まで払ったあとは、いつでも「新型リバースモーゲージ」に借り換えられる権利がついた住宅ローンです。新型リバースモーゲージでは、住宅所有者の死亡時に、残高を一括で返済します（※1,3,4,5）。



1 返済額軽減オプション

住宅ローンの残高がJTIの保証する残価まで減ったあと（残価設定月）、このオプションを行使すると、ローンが新型リバースモーゲージに転換されます。転換後は、JTIの保証する残価以上に元本を返さないことにより、月返済額が大幅に圧縮されます。これにより、収入が減少する老後の返済負担を抑えることができます。もちろん、余裕があれば、追加で返すことは自由です。

2 買取オプション

新型リバースモーゲージに転換後は、住宅売却の際、ローン残高で家を買って取ってもらえます。オーバーローン（家を買っても、ローン残高が残ってしまう状態）を防げるため、住み替えや債務者死亡による一括返済などの状況で活用可能。オプションを使わず、市場で売却することも可能です。

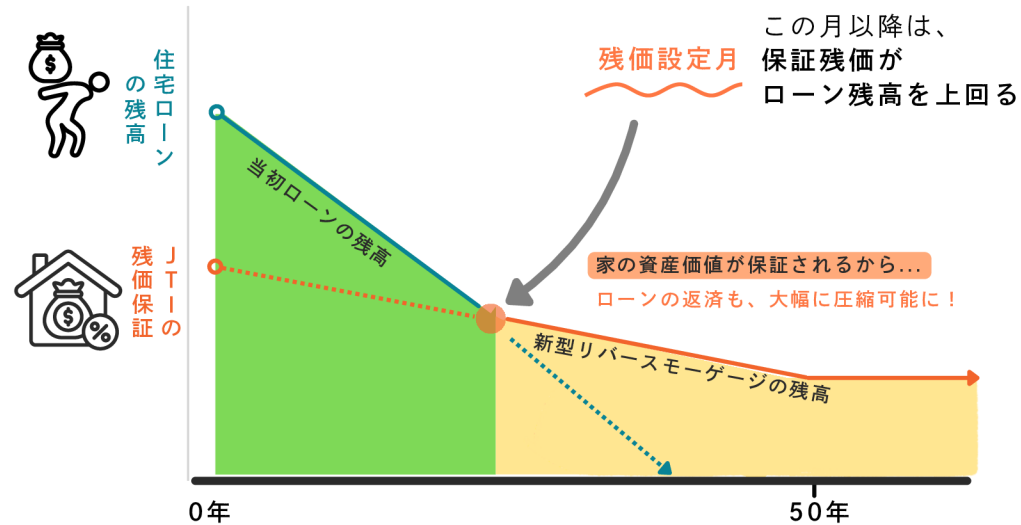
3 マイホーム借上げ制度による家賃返済

ローン借り入れ中、家に住まなくなったときは、賃貸制度「マイホーム借上げ制度」をいつでも利用可能。空室でも家賃収入が入るため、ローン返済のための収入源を増やせます。

毎月返済額のイメージ



ローン残高のイメージ



残価設定型住宅ローンはなぜ必要？

1 高くなるばかりの住宅価格

資材高騰・人手不足・円安・金利上昇・規制強化など、住宅価格は上がる一方。生活の基盤であるはずの住宅がどんどん「高嶺の花」になっています。良い家だからこそ、その資産価値をうまく活用して、家を買うことで生まれる負担を軽減する工夫が欠かせない時代になったのです。

2 長くなる住宅ローンの借入期間

2003年に「フラット35」、2009年には「フラット50」が販売開始。それまでの住宅ローンは25年が限度だったのに比べて、借入期間が一気に長期化。住宅価格の高騰で最近では民間銀行も40年、50年ローンを提供するようになりました。この結果、定年退職後も現役時代と同額を返済する予定の人が急増しています。収入が減っても、家に住み続けられる仕組みが必要になっているのです。

3 家を住み替える時代

人生100年時代を迎え、持ち家＝終の住処ではなくなっています。終身雇用制度も廃止する企業が多くなり、一カ所に長く暮らし続ける必要性も薄れています。また長寿化によって、家を相続させる頃には、子供も60代前後に。誰も住まずに放置し、迷惑空き家化するケースも増えています。家を売ったときにローンが残らないようにしたり、賃貸運用して家賃でローンの返済ができるようにしたりと、ライフチェンジに応じて柔軟に対応できる仕組みを最初から想定した、新しい住宅ローンへのニーズが強まっているのです。

4 家の長寿命化

環境問題もあって、家の長寿命化が進んでいます。でも、家族住宅に子どもと住む期間はこれまでと変わりません。これからは、「100年住宅」に複数の世代の家族が住み継いでいく時代になります。そうだとすれば、住宅ローンも返さきらずに次の世代にバトンタッチしていくことに合理性が生まれます。

／ あとから 残価 ／

今借りなければなりませんか？ 家の残価保証確認証

残価保証のつけられる家を購入された方は、「家の残価保証確認証」を発行できます（※2）。この証明書は、購入時の残価保証条件を50年間維持するものです。

「家の残価保証確認証」があれば、残価設定型住宅ローンにいつでも借り換えることができます（※3、4、5）。住宅購入時に残価設定型住宅ローンを借りなくてもOK。「あとから残価」が可能です。



家の残価保証確認証	
移住・住みかえ支援適合住宅ローン（定期型） 残価設定型住宅ローン利用適合住宅証明書	
以下の物件は、残価設定型住宅ローンを借り入れ、あるいは、将来において残価設定型住宅ローンに借り換える権利を確保するために必要な、残価保証認定が完了していることを証明します。	
証明書共通番号（認定番号）：V00	発行日
対象物件 物件番号 R100 地番 東京都	
建物の条件 認定申請時の要件を満たす、以下の事業者が施工する認定長期優良住宅に該当する。	
取得し賃貸企業・団体 （団体の場合）施工事業者 担当ハウジングライフ（住生活）プランナー (H)	
※ 残価設定型住宅ローンとは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降にいつでも、ローン返済が大幅に減額される住宅ローン（借換型）の新型リバースモーゲージに転換させることができる。返済額軽減オプションと、	
① ローン返済額と別建てで土地・建物にJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、	
② ローン返済額と別建てで土地・建物にJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、	
2つのオプションを組み合わせた、JTIの指定金融機関が提供する住宅ローンをいいます。	
証明書の有効期限 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

（※1）長期優良住宅の認定を受けた自己居住用の戸建住宅であって、JTIがメンテナンスプログラムを承認した住宅事業者の施工したものが対象。
対象地域は日本全国。ただし市街化調整区域は不可。その他、マイホーム借上げ制度による賃貸がきわめて困難と考えられる地域や住宅を除く。

（※2）「家の残価保証確認証」の発行には、住宅事業者経由で発行の申請が必要です。
（※3）残価設定型住宅ローンは、JTIの指定金融機関が提供します。
（※4）別途通常の融資審査が必要です。
（※5）借入れの際は、指定金融機関にて、残価保証の内容を証した「かえせるオプション証明書（残価設定型）」の発行が別途必要です。発行には、1件5万円（税別）の手数料がかかります。