



FP Topics = 住宅版『残価設定ローン』 = 2020年11月号

『残価設定ローン』というローンの形態をご存じでしょうか？現在では、車の購入方法でかなり知られているローン設定です。

車を乗り換えるタイミング等の下取り価格をあらかじめ差し引いて、残りの金額を分割して返済する仕組みのローン形態です。

高級車などを所有する場合、このローンを設定することで比較的負担を少なくすることができます。

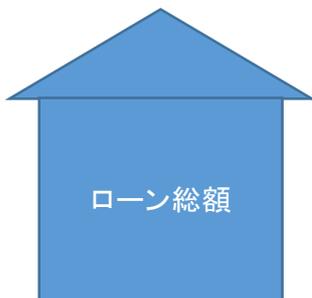
国土交通省の取り組みにより、この仕組みを住宅ローンに活用する方策が進められているようです。

= 毎月の返済負担額を抑えることができます =

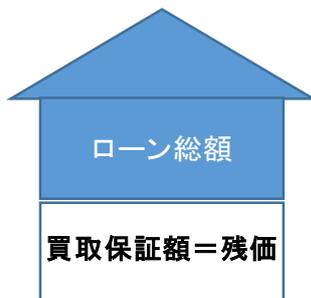
この仕組みを、住宅ローンに活用することができれば、当初の住宅ローン返済額は大きく抑えられることとなります。

設定した期間後の残価（買取保証額）をあらかじめ設定し、住宅価格の総額から買取保証額を差し引いた金額を分割返済する仕組みです。

★通常のローン★



★残価設定ローン★



図解のようにローン総額を抑えることができ、ライフプランを構築する上でも、大きなメリットを享受することができます。お子さんがいらっしゃる世帯では、教育資金との兼ね合いが大きいのではないのでしょうか。

= 中古住宅市場の問題点 =

『残価設定ローン』を普及させるためには、中古住宅市場の流通を確立させなくてはなりません。欧米では、中古住宅の流通シェアが7割～8割の国はアメリカをはじめ少なくありません。

住宅購入は基本的に中古住宅があたりまえのようになっているのです。それに比較して日本では、中古住宅の流通は10%台の半ばの水準です。

現在の日本では、中古住宅の価値を適正に評価する仕組みが確立されていないのです。

一般的な木造の建売住宅は22年（法定耐用年数）でその住宅の価値は0になると考えられており、総合的な価値を適正にはかる仕組みが確立されていないのが現状です。

= 国土交通省の取り組み = 出典：国土交通省

国土交通省では、中古（既存）住宅の流通促進の問題に取り組み、《安心R住宅（仮称）》という取り組みが発表されています。

空き家問題も顕在化しており、中古住宅の流通は今後の大きな課題となるのではないのでしょうか。

従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージ

- ◇ 「不安」
品質が不安、不具合があるかも
- ◇ 「汚い」
見た目が汚い、設備が古い
- ◇ 「わからない」
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>

広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない



既存住宅ならではの良さ

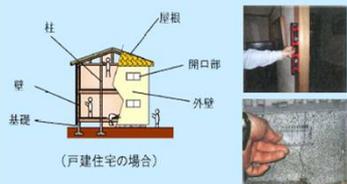
- ◇ 新築に比べて安い
- ◇ 実際の住宅を見て検討できる
- ◇ あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇ リフォームによって自分のニーズに合わせられる

安心R住宅(仮称)

基礎的な品質があり「安心」

- ◇耐震性がある
- ◇インスペクションの結果、構造上の不具合及び雨漏りが認められない

〈インスペクションのイメージ〉



情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に情報の有無が開示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

〈情報開示イメージ〉

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示



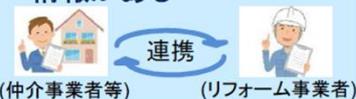
(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわかる等

リフォームが実施されていて「きれい」

- ◇リフォームによって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている

- ◇リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォームにかかる費用やリフォーム後のイメージがわかる等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

〈現況の写真イメージ〉



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォームの内容等を確認できる等

出典：国土交通省

《安心R住宅(仮称)》では、その中古住宅について、基礎的な品質が求められています。インスペクション(建物状況調査)は必須です。

リフォームも実施されていることが基本とされていますが、実施されていない場合は、その参考価格等の情報が提供されます。

外装や水廻りの状況も写真で確認できます。

点検や修理等の実績やどのような保険や保証が付されるのか等、情報開示がされます。

事業者団体が相談窓口を開設しており、トラブル等があった場合でも相談が可能。

★消費者が「住みたい」「買いたい」と思える
中古住宅を選択できるような制度を構築★

= 残価設定ローンの可能性 =

残価設定ローンが、一般的な住宅ローンに普及することになれば、住宅ローン破綻等の問題もかなり減少させることができるかもしれません。

教育資金との兼ね合いも、大学進学時期等お金のかかる期間に、住宅ローンの返済額を低く設定し、その後は、ライフプランを再確認することにより将来の選択をはかれるようになります。

住宅を買取保証額で買い取ってもらい、住宅ローンから解放される選択。または住宅ローンを再設定して住み続けることも可能です。

柔軟なライフプランが可能になりそうです。

～今月の山便り～

北アルプス北穂高岳に対峙する前穂高北尾根です。たいへん美しいスカイラインで世の登山家を魅了します。冬季バリエーションルートのデビュー戦がこの前穂高北尾根でした。左から5峰～主峰まで尾根伝いに前穂高岳へ登頂します。涸沢カールから5・6のコルと言われる雪壁を稜線まで詰めあがるのですが、デビュー戦ですから当時は震え上がった記憶があります。まだ、高所恐怖症が抜けない頃だったと思います。人間不思議なもので、高いところにはずーといると、高さにも慣れるんだなーということがわかりました。デビューということで、バリエーションルートでは入門的な山域でしたが、パーティでは当時30代で一番の若手でしたので、9ミリ50Mのザイル2本と登攀道具(ガチャ)等、一眼レフカメラなどの重装備で、高さや雪壁の恐怖よりもザックの重さで死ぬかと思った記憶がよみがえります。

