

2023年6月9日

報道関係各位

大和ハウス工業株式会社
楽天銀行株式会社

■人生 100 年時代の多様なライフスタイルに対応 金利選択型の残価設定型住宅ローンの取り扱いを開始

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井敬一、以下：大和ハウス工業）と楽天銀行株式会社（本社：東京都港区、社長：永井啓之、以下：楽天銀行）は、国の支援を受けてマイホーム借り上げ事業を行う一般社団法人移住・住みかえ支援機構（所在地：東京都千代田区、代表理事：大垣尚司、以下：JTI）と楽天銀行が共同開発した、金利選択型の残価設定型住宅ローンの取り扱いを、2023年6月1日より開始しました。

本住宅ローンは、借入期間中の金利タイプが固定金利に限定されず、大和ハウス工業の新築戸建住宅を契約されるお客さまの大半が利用している変動金利も選択^{※1}できるため、多くのお客さまのニーズにお応えできるものです。

大和ハウス工業は、人生 100 年時代を迎え、人々のライフスタイルや住まいに対する価値観が多様化する中、2022年10月より全国の新築戸建住宅を検討されるお客さまを対象に、固定金利型の残価設定型住宅ローンの紹介を開始^{※2}。残価設定月^{※3}以降いつでも、住宅ローンの負債残高と同額で JTI が買い取る「残価買取オプション」と、毎月の返済額を大幅に抑えた「新型リバースモーゲージ」^{※4}に借り換え変更できる「返済額軽減オプション」の 2 つのオプションを付帯させた残価設定型住宅ローンは、定年退職後の収入減少による住宅ローンの返済不安の解消や、将来の様々な転機による住み替えに備えることができ、ご好評いただいています。

楽天銀行が、2013年11月に取り扱いを開始した「楽天銀行住宅ローン（金利選択型）」は、来店不要でお申込いただける手軽さや、魅力ある金利設定、一律 330,000 円（税込）の融資事務手数料などでご好評いただいています。2023年4月からは、お客さまのライフスタイルの変化や住宅ローンへの多様なニーズに対応するため、残価設定型住宅ローンの取り扱いを開始しています。

今後も両社は、時代の変化に柔軟に対応するとともに、お客さまの新たなニーズに応え、安心した住生活をサポートしてまいります。

※1. 「返済額軽減オプション」行使後は変動金利のみ。

※2. 大和ハウス工業ニュースレター：<https://www.daiwahouse.co.jp/about/release/house/20220915164458.html>
(2022年9月16日)

※3. JTI が査定し保証する収益還元価値とローンの残高とが等しくなる時点。地域ごとの家賃相場・地価や住宅ローンの借入れ金額等により決定されるため、物件・お客さまごとに異なる。収益還元価値の査定モデルは JTI が開発。

※4. 元本返済を生前一切行わず死亡時に担保住宅を売却して一括返済するリバースモーゲージに類似する新型のローン。JTI の買取保証を裏付けとして、元本返済額を大幅に圧縮するとともに、最終的な返済は死亡時において JTI が原則としてローン残高で買い取るもの。

●ポイント

1. 住宅ローンの負債残高と同額で JTI が住宅を買い取る「残価買取オプション」
2. 定年退職前後の住宅ローンの返済負担を大幅に軽減する「返済額軽減オプション」

1. 住宅ローンの負債残高と同額で JTI が住宅を買い取る「残価買取オプション」

「残価買取オプション」は、JTI が設定する残価設定月以降いつでも住宅ローンの負債残高と同額で JTI が買い取ることを保証するサービスです。

本サービスにより、住宅ローンを実際に完済できるため、「高齢の親がいる実家に戻る」「自然豊かな田舎へ移住」「子どもの独立や定年退職を機に、駅近くのマンションに引越し」など、将来起こりうる様々なケースから自宅を売却して住み替える場合も、残債は残りません。また、戸建住宅が値上がりしてローン残高より高く売却できる場合は、オプションを行使する必要はありません。あわせて、売却を希望しない場合は、JTI のマイホーム借上げ制度を利用して賃貸運用することで、家賃収入から無理なくローンを返済し続けることも可能です^{※5}。

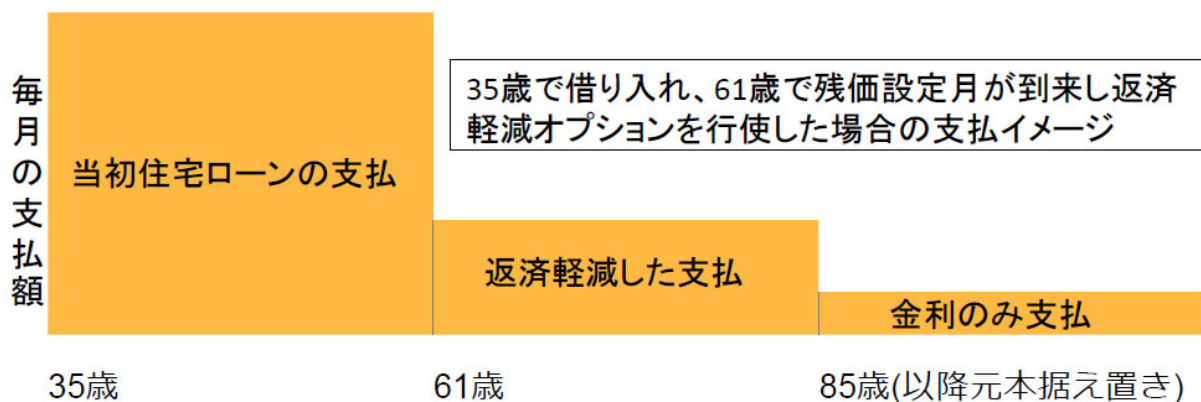
※5. 「かせるストック証明書（定額型）」を発行した戸建住宅については、マイホーム借上げ制度利用の条件となる 50 歳以上の年齢制限がなく利用可能。

2. 定年退職前後の住宅ローンの返済負担を大幅に軽減する「返済額軽減オプション」

「返済額軽減オプション」は、JTI が設定する残価設定月以降いつでも毎月の返済額が大幅に軽減できる住宅ローンに変更できるサービスです。

取得価格の 9 割を借り入れする場合、残価設定月には、返済額が当初住宅ローンの 3~4 割程度に圧縮できる^{※6}ため、定年退職後における生活費や医療・介護費に加え、子どもの結婚資金や孫の教育費・親戚の冠婚葬祭費などの特別出費における老後の資金不安を軽減することができます。また、当初の借り入れから 50 年経過すると、元本が据え置かれ金利だけの支払いとなるため、さらに返済額が圧縮されます。

※6. 残価設定月や圧縮額は物件や借り入れ額によって異なる。



【返済イメージ図】

以 上

お問い合わせ先

大和ハウス工業株式会社 広報企画部 東京広報グループ
楽天銀行株式会社 総合企画部 広報チーム

TEL: 03-5214-2112
TEL: 050-5581-6360 FAX: 045-949-0767