

2024年3月22日

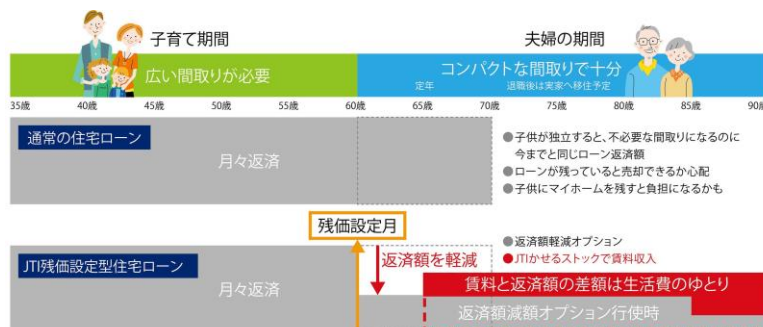
**(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)開発の長期優良住宅対象ローン
楽天銀行と返済期間最長40年の残価設定型提携住宅ローン取り扱いを開始
～返済額軽減・買取オプションなど、人生100年時代に対応～**

パナソニックホームズ株式会社(本社:大阪府豊中市、社長:井上 二郎)は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(本社:東京都千代田区、代表理事:大垣 尚司、以下「JTI」)が開発した長期優良住宅^{※1}対象の残価設定型住宅ローンについて、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」)との提携を経て、このたび、2024年2月より住宅ローン返済期間を従来の35年から最長40年とする「楽天銀行オプション付加型残価設定住宅ローン」の取り扱いを開始しました。これによりお客様は、当面の返済負担を引き下げつつ、返済額軽減などのオプション活用により、将来的な収入減に備えるとともに、返済期間中の子どもの独立や定年退職などライフステージの変化に対して柔軟な対応が可能となります。当社は、同ローンの提案によりお客様の住まい方の選択肢を拡大し、人生100年時代に対応します。

同ローンは、提携先の楽天銀行住宅ローン(金利選択型)に、JTIが事前に設定する残価設定月^{※2}以降に行使可能となる、2種のオプション(①返済額軽減 ②ローン残高と同額で買取)を付加したものです。「返済額軽減オプション」の行使後は、返済額を大幅に軽減した死亡時一括返済型の住宅ローン(新型リバースモーゲージ^{※3}住宅ローン)に移行。その後は「買取オプション」を行使すれば、住宅ローン残高と同額で、JTI等^{※4}が対象の土地・建物を買取ります^{※5}。売却を希望しない場合は、JTIの「かせるストック」というマイホーム借り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返済することも可能^{※6}です。

同ローンの適用に際しては、長期優良住宅の認定を受けている^{※7}ことに加え、建物の長期にわたるメンテナンス体制が確立していることが求められます。当社は、この条件を満たした上で、当社独自の保証システムとして、定めた点検とメンテナンスを実施しながら保証延長を繰り返すことで、最長60年間保証する「長期保証延長システム^{※8}」や、万一の地震による建て替えや補修を最長35年保証する「地震あんしん保証^{※9}」などの付帯により、お客様へ長期にわたり、安心して快適な暮らしを提供します。

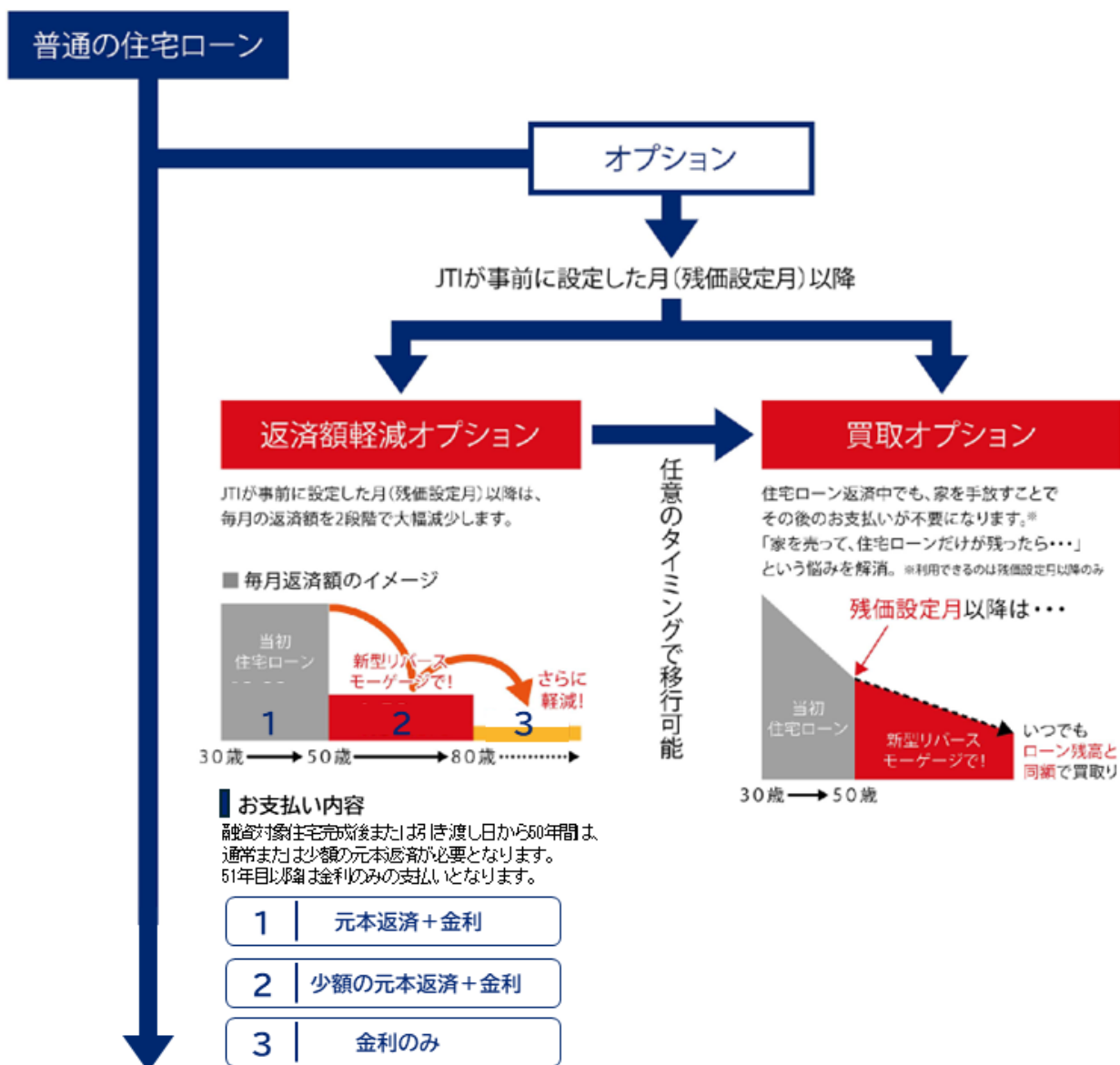
当社は、同ローンの取り扱いにより、住まい方の選択肢を増やすとともに、定期的なメンテナンスを施した良質なストック住宅の形成に努めます。また、当社グループとして力を入れている既存住宅(中古住宅)の買取再販事業やリフォーム事業と合わせて、社会問題化する空き家率増加の抑制や、長く住み続けることで資源やエネルギーの無駄を削減する循環型社会の実現にも貢献します。



JTI 残価設定型住宅ローン説明図(通常の住宅ローンとの違いについて)

■残価設定型住宅ローン^{※10}について

同ローンを利用するお客様は、人生設計にあわせて、二つの住宅ローンの選択が可能になります。また、オプションを行使せずに、当初住宅ローンのまま完済することも可能です。



①返済額軽減オプション:

JTIが事前に設定した月(残価設定月)以降、月額返済額を大幅に軽減することが可能です。返済軽減をしたあとは終身ローンとなり、当初の借入れから51年目以降は、金利のみの支払いとなります。結果、残価設定月以降は、所有権は維持したまま、同等レベルの賃貸住宅の家賃より安価な支払い金額で、お亡くなりになるまで住み続けることが可能です。

②買取オプション:

返済軽減オプションを行使後は、いつでも買取オプションを行使すればローン残高でJTIが住宅を買取ります。お亡くなりになった場合も同じです。一方、ローン残高より高く売れるときはオプションを行使する必要はありません。これにより所有者としてアップサイドは維持しつつ、ライフスタイルの変化により住み替える場合等に残債が残らず安心です。

■残価設定型住宅ローンご利用の際のご注意

残価設定の条件については、JTI の査定をもとに、当社の営業担当がおお客様ごとにさまざまな前提で試算を行います。ただし、試算はローンの条件を提示するものではなく、借入時に金融機関の詳細な返済条件をもとに JTI において確定します。

なお、返済額軽減オプション行使後も、ローンを期限前弁済して完済することは自由です。また、返済額軽減オプション行使後は、団体信用生命保険に加入できません。お客様の死亡時にローン残高が残っている場合、相続人が自己資金もしくは住宅をご自身で売却してローンを完済しないときは、買取オプションが自動行使されます。

- ※ 1: 長期優良住宅とは長期にわたり良好な状態で使用するための措置講じられた優良な住宅です。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができます。
- ※ 2: 返済により減っていくローン借入残高と、JTI が土地と建物の経過年数に応じた価値を算出した価格(残価)が等しくなる年月。設定月は、家賃相場や地価、住宅ローンの借り入れ金額など、お客様の条件ごとに異なります。
- ※ 3: 元本の返済額を大幅に圧縮した死亡時一括返済型の住宅ローンです。
- ※ 4: JTI および JTI 関連法人
- ※ 5: 同オプションを付加できる住宅は認定長期優良住宅など、一定の品質が保証されている住宅で、JTI が「かせるストック証明書(定額型)」を発行することのできる住宅に限られます。
- ※ 6: 「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が可能です。
- ※ 7: エリアなどの条件については、営業担当者にご相談ください。
- ※ 8: 保証延長には有償メンテナンス工事の実施など一定の条件があります。
- ※ 9: 地震あんしん保証には条件があります。詳しくは保証条件をご確認ください。
- ※ 10: 融資の対象である建物およびその敷地に、楽天銀行が第 1 順位の抵当権を設定させていただきます。金利は変動金利、ご返済方法は元利均等返済となります。ただし 51 年目以降は利息のみの支払いとなります。残価設定型住宅ローンについては楽天銀行のお問い合わせ窓口(0570-095-600)までお問い合わせください。

* 本件に関するお問い合わせ先 *

パナソニック ホームズ株式会社 宣伝・広報部 広報課 古矢

TEL: 080-2520-1309 / E-mail: furuya.naomi@panasonic-homes.com

HP: <https://homes.panasonic.com/company/news/release/>



パナソニック ホームズは 2023 年 8 月に創業 60 周年を迎えました。これまでの「感謝」を新たな「挑戦」への力に変えて、暮らしを起点に事業活動を拡げます。お客さま一人ひとりに寄り添い、心豊かな暮らしと持続可能な社会の実現を目指し、邁進してまいります。