



# Q<sup>3</sup> 特定残価設定ローン保険を利用した「残価設定型住宅ローン」の特徴を教えて!

## A<sup>3</sup> 以下の特徴があります!

### 【特徴1】 機構と提携している金融機関が提供する住宅ローン

特定残価設定ローン保険を利用した「残価設定型住宅ローン」は、機構と提携している金融機関が提供する住宅ローンです。商品内容及び商品販売開始時期は取扱金融機関により異なります。

### 【特徴2】 2つのローンを組み合わせて月々の返済負担軽減

①元金据置ローン(毎月利払いのみ・元金は死亡時等一括償還)と②割賦返済ローン(毎月元利払い)を組み合わせて融資(金融機関が融資する2つのローンに機構が住宅融資保険を付保)することで、通常の住宅ローンよりも月々の返済負担を軽減できます。(ただし、総返済額は通常の住宅ローンより増加します。)

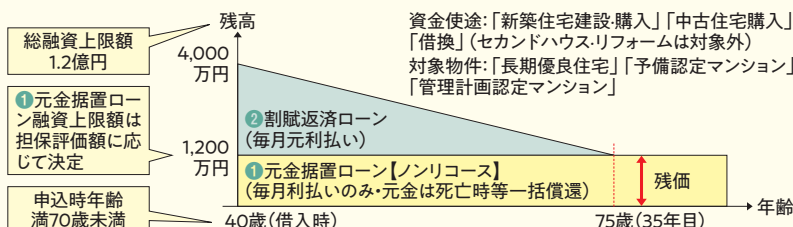
### 【特徴3】 割賦返済ローン完済後(高齢期)は利払いのみ

②割賦返済ローン完済後(高齢期)は、①元金据置ローンのみ(毎月利払い)となり、高齢期の居住安定化に寄与します。

### 【特徴4】 ノンリコースによる「残価設定効果」で住宅の売却や住み替えの円滑化を促進

①元金据置ローンは、「死亡時」又は「②割賦返済ローン完済後の任意売却時」に債務が残らない「ノンリコース」となるため、売却や住み替えの円滑化を促進する「残価設定効果」があります。

### ローン残高推移(イメージ)と主な要件



| 《試算前提》<br>借入総額:4,000万円<br>金利:①年2.0%、②年1.0%<br>返済期間:<br>①87歳死亡想定、②35年 | 40～75歳<br>(併せ融資期間35年) |         | 75歳～(元金据置ローン、<br>87歳までの12年想定) |         | 総返済額計※3 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|-------------------------------|---------|---------|
|                                                                      | 想定金利                  | 毎月返済額※1 | 想定金利                          | 毎月返済額※1 |         |
| 合計                                                                   | —                     | 9.9万円   | —                             | 2.0万円   | 5,648万円 |
| ②割賦返済ローン<br>(2,800万円)                                                | 1.0%                  | 7.9万円   | —                             | —       | 3,320万円 |
| ①元金据置ローン<br>(1,200万円※2)                                              | 2.0%                  | 2.0万円   | 2.0%                          | 2.0万円   | 2,328万円 |

※1 金利が見直されると毎月の返済額(支払額)も変更となる。 ※2 割賦返済ローン(変動金利):借入期間35年及び想定金利に基づく返済額 元金据置ローン(変動金利):想定金利に基づく支払額

※3 4,000万円(総融資額=担保評価額の前提)に担保掛目30%を乗じたもの。

※4 87歳(女性の平均寿命)で死亡した場合の総返済額(元金1,200万円を含む)。

### 特定残価設定ローン保険を利用した「残価設定型住宅ローン」の概要

|                   | ①元金据置ローン                                                                                                                                              | ②割賦返済ローン                                                                    |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 申込要件              | ②割賦返済ローンとの併せ融資であること<br>日本国籍の方、永住許可を受けている方又は特別永住者の方                                                                                                    | ①元金据置ローンとの併せ融資であること<br>同左                                                   |
| 年齢                | 申込時年齢が満70歳未満であること                                                                                                                                     | 同左                                                                          |
| 資金使途              | 自ら居住する新築住宅の建設・購入、中古住宅の購入又は借換                                                                                                                          | 同左                                                                          |
| 融資期間              | 「債務者が死亡したときまで」、「金融機関が債務者の死亡した事実を知り得た日まで」又は「債務者が担保物件を売却したときまで <sup>※1</sup> 」                                                                          | 借入人等の完済時年齢が満80歳未満であること<br>融資期間の制限なし                                         |
| 返済方法              | 利息払い(毎月)、元金は死亡時等一括償還                                                                                                                                  | 元利払い(毎月)                                                                    |
| 物件基準              | 長期優良住宅、予備認定マンション又は管理計画認定マンション                                                                                                                         | 同左                                                                          |
| 融資額               | 以下に掲げる全ての事項を満たす額<br>・割賦返済ローンとの融資額合計が1億2千万円以下<br>・割賦返済ローンとの融資額合計が所要資金の100%以下<br>・担保評価額(建物+土地)に担保掛目30%を乗じた額以下<br>・保評価額(土地)に担保掛目60%を乗じた額以下 <sup>※2</sup> | 以下に掲げる全ての事項を満たす額<br>・元金据置ローンとの融資額合計が1億2千万円以下<br>・元金据置ローンとの融資額合計が所要資金の100%以下 |
| 金利タイプ             | 金融機関の定めによる                                                                                                                                            | 同左                                                                          |
| 借入人等              | 申込人の他に1名の連帯債務者(又は連帯保証人)の設定・収入合算可<br>割賦返済ローンと借入人等が同一であること                                                                                              | 同左<br>元金据置ローンと借入人等が同一であること                                                  |
| 総返済負担率            | すべての借入れに関して、年収に占める年間合計返済額の割合(総返済負担率)が右表の基準を満たす方                                                                                                       | 同左                                                                          |
| 担保(抵当権)           | 第1順位(同順位)                                                                                                                                             | 第1順位(同順位)                                                                   |
| 団体信用生命保険          | 金融機関において自由に設定可                                                                                                                                        | 同左                                                                          |
| 取扱地域              | 限定なし                                                                                                                                                  | 同左                                                                          |
| ノンリコース<br>リコースの扱い | 次のいずれかの場合は、ノンリコース(該当しない場合はリコース)<br>・債務者の死亡後に物件売却した場合<br>・併せ融資である②割賦返済ローン完済以降に任意売却した場合                                                                 | リコース(担保物件売却後に残債があれば債務者に追加請求)                                                |

※1 ②割賦返済ローン完済後の場合に限る。 ※2 当該要件の対象となる住宅は、一戸建て、連続建て及び重ね建て。