

関係各位

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

「地域金融機関における家賃ノンリコース型住宅ローンプロトタイプ開発事業」が
国の長期優良住宅等推進環境整備事業
(ノンリコースローン等先導的な住宅ローンの推進)に採択されました

当機構が事務局となり地域金融機関の参加を得て立ち上げたノンリコース型住宅ローン開発協議会が申請した掲題事業が国庫補助金事業として採択されました

(http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000040.html)。

現行の民間住宅ローンは、ローン期間の前半に貸し倒れが生ずると、担保住宅を処分しても残債務を完済し得ない場合が多く、債務者は最悪の場合、自己破産等破綻に追い込まれることとなります。これは貸倒損失を負担する金融機関はもちろん、破綻者への生活保護を担うことになる国にとっても好ましいことではありません。

そこで、当機構では本年 2 月から住宅ローンの返済困難者に対する再起支援借上げ制度を導入しました。これは、減収やボーナスの減少などで住宅ローンの返済が一時的に厳しくなった方について、現在シニア層を対象としている当機構のマイホーム借上げ制度を年齢にかかわらず利用可能とすることによって、借上げ家賃をローン返済に充てられるようにするというものです。機構の借上家賃や生涯空き屋・空き室保証が受けられる上、借上げ契約は 3 年ごとに解約できることから、状況が改善すれば家に戻ることができます。

しかし、既存の住宅ローンは本制度の利用をもともと想定していないため、利用に際しては、貸し手金融機関側が協力的でないとなかなか利用が進まないという問題があります。

そこで、今次、地方銀行その他の地域金融機関の協力を得て、長期間賃貸運用が可能な長寿命住宅を担保とする住宅ローンについて、返済が困難になったら当機構が借り上げた上で賃貸収入で返済を行う旨を借入当初から契約内容に盛り込んだ、「家賃ノンリコース型住宅ローン」の開発を行うこととしたものです。新築住宅の建築・取得ローンはもちろん、既存住宅を対象にしたリバースモーゲージ型や、一定期間住んだあとは住みかえることを前提にした残価設定型など、民間金融機関の創意工夫を活かしてさまざまな可能性を検討し、当機構の協賛企業である住宅メーカーや中堅工務店の長寿命住宅を対象に、早ければ年度内にも数行以上の協賛を得てモデル導入を行う予定です。

家賃ノンリコース型住宅ローンが実現・普及すれば、将来不安を抱える若年層やアクティブシニア期を豊かに過ごすために二地域居住や住みかえを検討している中高年層の金銭面での不安が取り除かれるとともに、住宅の持つ収益還元価値に対する認識が高まることから長寿命住宅の建築が促進され、中古住宅流通にも好影響が期待できます。

当機構では引き続き、住宅の収益還元価値の実現を保障することにより、国民の住生活の充実、長寿命住宅の建築促進、そして、人生 85 年時代におけるシニア期の住生活の充実を支援して参る所存です。関係各位の暖かいご支援をどうかよろしくお願い申し上げます。

代表理事

大垣 尚司

民間金融機関のコンソーシアム参加のお問い合わせ

地域共創ネットワーク株式会社

担当：代表取締役 坂本忠弘

電話：03-5856-9515

メール：info@kyou-sou.net

その他のお問い合わせ

移住・住みかえ支援機構

担当：常務業務役員 伊藤雅一