

残価設定型住宅ローン

物価高や金利上昇の影響で、都心でのマンション購入を諦めたという方が最近増えています。そんな中、希望するエリアや住宅のグレードを諦めることなく、無理のない返済計画で購入できるという「**残価設定型住宅ローン**」が注目を集めています。**残価設定型住宅ローン**とは、将来の住宅価値をあらかじめ**残価**として設定し、その分を除いた金額だけを借り入れることで、月々の返済負担を抑えることができるという住宅ローンです。

残価とは

残価とは、将来のある時点において住宅が持つと予想される価値のことを指します。例えば、購入時に3500万円の住宅が、20年後には1000万円の価値を保つと見込まれる場合、この1000万円が残価となります。残価設定型住宅ローンでは、前記の場合3500万円の住宅に対して実際に借り入れる金額は2500万円となり、月々の返済額を大幅に抑えることができます。この残価は、**一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）**が保証する仕組みになっています。



残価設定月の選択について

残価設定型住宅ローンには、**残価設定月**という重要な節目があります。これは、JTIが保証する残価とローンの残高が初めて同じになる月のことを指し、多くの場合、借入から20年から25年目前後に設定されます。残価設定月以降になると、借入者は複数のオプションから自分に合ったプランを選択します。内容として**①そのまま返済を継続する②返済額を軽減する③残価で住宅を買い取る④残価部分を一括返済⑤残価部分を再ローンする**、という選択があります。

まとめ

残価設定型住宅ローンは、①返済を押さえながら、理想の住まいを購入できる②家を売ったのに住宅ローンが残るというリスクを回避できる③老後の返済負担を軽減出来る等ライフステージに併せて複数のオプションから選択できる、というメリットがあります。逆にデメリットとして①利用できる住宅が限られ、家のメンテナンスが必要となる②住み続ける場合、残価の扱いを検討する必要があります③総返済額が通常の住宅ローンより増える可能性ある、等がありますので残価設定型住宅ローンが自分の考えとライフプランに合っているかを十分検討された上で利用されることをおすすめします。