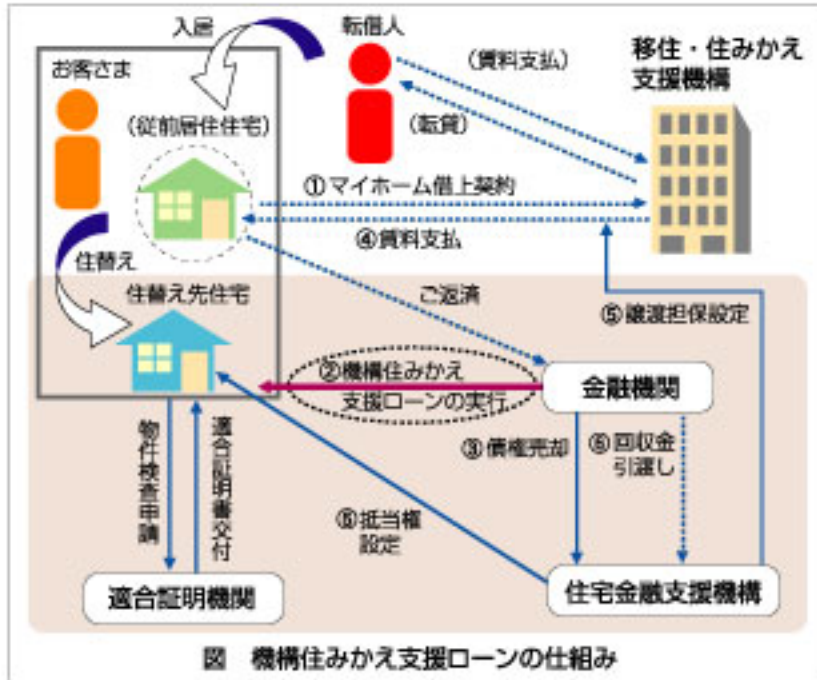


機構住みかえ支援ローンのご案内

機構住みかえ支援ローンとは、財団法人高齢者住宅財団による保証を活用し住宅借上事業を実施している法人^(注)がお客様の現在所有している住宅を借上げることを前提に、新たにお客様がご自身でお住まいになる住宅を取得するためのローンです。

(注)平成22年2月1日現在では、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が住宅借上事業を実施しています。



● JTIによる借上住宅の賃料収入が見込まれることから、融資審査の際に適用される総返済負担率の基準、完済時における年齢の制限等が緩和される場合があります。

● お客様がJTIと住宅の賃貸借後契約を締結することで生じる賃料請求債権に住宅金融支援機構を権利者とする譲渡担保を設定していただきます。また、お借入れの対象となる住宅及び敷地（新たにお客様がお住まいになる住宅）に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第一順位の抵当権を設定していただきます。

お客様の「移住・住みかえ支援機構(JTI)」への手続きについて

マイホーム借上制度利用については、JTIにおける手続きが必要となります。また、JTIへのマイホーム借上制度利用の申込み及び建物診断等に当たっては費用がかかります。詳しくは、**JTIのホームページ** (www.jt-i.jp) でご確認ください。

お客様の「お申込み金融機関」への手続きについて

「機構住みかえ支援ローン」の取扱金融機関へお申込みください。
お客様が建設・購入される住宅が、住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関による物件検査を受けていただけます。なお、物件検査の申請と借入れのお申込みの順序は問いません。ただし、物件検査に合格しても、お申込み金融機関の融資審査またはローンを買取り取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用のご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。

「機構住みかえ支援ローン」の取扱金融機関、手続きの詳細は、住宅金融支援機構ホームページ「機構住みかえ支援ローンのご案内」コーナー (www.flat35.com/sumikae) をご確認ください。

●ご利用に当たってのご注意

- 機構住みかえ支援ローンをお申込みいただく前に、JTIとマイホーム借上制度の利用について事前にご確認ください。JTIのマイホーム借上制度については、JTIホームページ(<http://www.jt-i.jp>)で確認ください。
- 機構住みかえ支援ローンは、お客様が移住・住みかえ支援機構(JTI)のマイホーム借上制度のご利用を前提とした住宅ローンになりますので、機構住みかえ支援ローンの資金のお受け取りに当たっては、JTIからマイホーム借上制度の利用について承諾を要していることが必要となります。
- JTIとお客様のマイホーム借上契約は、終身借上げ契約であることが必要となります。
- JTIが借り上げる住宅(敷地を含みます。)についてマイホーム借上契約に基づくJTIの賃料債権に優先する抵当権等の権利が設定されている場合は、機構住みかえ支援ローンの資金のお受け取りまでに抵当権等を抹消していただく必要があります。
- お客様がマイホーム借上契約に基づきJTIに対して有する借上賃料請求債権(これに付帯する債権を含みます。)に住宅金融支援機構を権利者とする譲渡担保を設定していただきます。なお、その場合であっても、正常に返済している間は、お客様が賃料をお受け取りいただけます。
- 機構住みかえ支援ローンを完済するまでは、JTIとのマイホーム借上契約の中途解約は、原則としてできません。また、機構住みかえ支援ローンを完済するまでにJTIがお客様のマイホーム借上契約を解除する場合等、マイホーム借上契約が終了するときは、機構住みかえ支援ローンの残債額全額について一括でご返済いただく必要があります。
- 機構住みかえ支援ローンをご利用いただく場合には、通常の【フラット35】の借入申込書の他、機構住みかえ支援ローン専用の借入申込書が必要となります。
- 取扱金融機関の審査またはローンを買取り取ることを予定している住宅金融支援機構の審査の結果によっては、ローンご利用のご希望に添えない場合があります。

平成22年2月作成

住替えのすすめ

～幸せな住替えの実現のために～



幸せな住替えの実現のために

住宅を取り巻く現状を見てみると、団塊の世代の大量退職が始まり、これまで生活していた住宅から「住替え」を行うという事例が注目を浴びています。

「住替え」は転職や転勤など就労環境の変化、子供の成長に伴う家族構成の変化、身体機能の低下に伴う住宅のバリアフリー化など様々な要因により行われています。



「住替え」には新たな生活への期待感がある一方で、住替えを実現するには、住宅の建築や流通、税金、資金、その他の法令など様々な知識が必要になります。

ここでは、幸せな住替えを実現するための流れとして、①ライフスタイルを具体的に想像すること、②住替えに関する情報を入手すること、③適切な資金計画を考えることの3つのポイントをご紹介します。

1 ライフスタイルを具体的に想像する

自分や家族がこれからどのような生活を送りたいのか具体的に考えることが住替えの検討のスタート。どんな場所で、どんなことをしながら暮らしたいか。仕事は何をする？いろいろな想像してみましょう。



例えば……………

- 都会暮らしは卒業して、海や山の見える自然の豊かな場所へ引っ越したい。それでも仕事は大切なので、両立ができるような場所はないだろうか。
- 環境は良いけれど、子供が自立したので郊外の広い住宅は必要ない。それよりは、駅に近いマンションで不自由のない生活を送りたい。
- まちなかの便利なマンションで生活してきたが、子供の遊び場が少ない。もっと自由に遊べる場所で子育てをしたい。幸い手に職があるので、それを活かせる場所はないだろうか。

2 住替えに関する情報を入手する

自分や家族の思い描くライフスタイルを実現するためには、情報収集が必要です。住替えや二地域居住に積極的に取り組む地方公共団体やNPO法人などの組織から情報を得て、支援策を活用しながら、自分に合った住替えを実現しましょう。



空き家バンク

地方公共団体の委託により運営されているNPO法人等が、不動産業者と連携し、空き家の情報提供や不動産を売買・賃貸借する際に、仲介する不動産業者を紹介しています。



生活・就労体験

数日間田舎に滞在する移住体験ツアーや数ヶ月間農業体験をしながら田舎暮らしを体験できる事業を実施しています。さらに、体験期間中に田舎暮らしの生活面や就労指導を行うサポーターやアドバイザーを設置している場合もあります。



住替えに関する情報収集

住替え・二地域居住支援サイト……………住み替えや二地域居住の推進に取り組む各地の事例と支援 (www.sumikae-nichiikikyoku.net) 制度をご紹介します

3 4つのタイプの資金計画

どこで暮らすにも、適切な資金計画を立てておくことが肝心。自己の所有する資産をどのように有効活用するか、自分に合った資金の支援制度を活用して、ゆとりあるライフスタイルを実現させましょう。

ここでは、自己所有の住宅を売却又は賃貸して、住替え先の住宅を新築、購入又は賃借することを想定し、4つのタイプの資金計画を検討します。



- ① 持ち家を売却して、住替え先の住宅を新築又は購入する。
→売却資金を頭金などの購入資金の一部又は全部に充当することができます。
- ② 持ち家を賃貸して、住替え先で住宅を新築又は購入する。
→住宅ローンを組み、毎月の賃貸収入を毎月の住宅ローンの返済の一部又は全部に充当することができます。
- ③ 持ち家を売却して、住替え先の住宅を賃借する。
→売却代金を確保して、毎月の賃借代に充当することができます。
- ④ 持ち家を賃貸して、住替え先の住宅を賃借する。
→毎月の賃貸収入を毎月の賃借代の一部又は全部に充当することができます。

持ち家を賃貸するシニア層の方への支援制度

マイホーム借上げ制度……………一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) がシニア層 (50歳以上) (www.jt-i.jp) の方の持ち家を最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保障するものです。