

— 賃料保証で終身借上げ —  
住宅資産を売却することなく安全に活用できます



# 「マイホーム借上げ制度」の ご案内

アパート・店舗・倉庫等(事業用資産)NG

- ◎ 住みかえ資金に
- ◎ もうひとつの  
年金として
- ◎ 空き家対策に

住宅のミスマッチ解消  
空家の撲滅  
子育て支援(少子化対策)  
高耐久住宅の価値創造  
高耐久住宅の普及  
中古住宅マーケットの是正  
地方の活性化



# 住まなくなった家は「マイホーム賃料保証で終身借上げだから

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま (50歳以上) のマイホーム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つことにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

## 🏠 「マイホーム借上げ制度」の特長

借り手がつかない時も最低賃料を保証。  
しかも終身まで借上げます。

制度を申し込み後、1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても規定の最低賃料を保証します (査定賃料下限の85%が目安)。空室時の賃料保証に関しては、JTIの内部準備金をこれに充てますが、万一資金不足になった場合に備えて、国の基金も用意されているので安心です。



入居者とは3年の定期借家契約だから再び家に戻ることもできます。

3年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しているため安心。賃借人が居座ったり、立ち退き料を請求されることはありません。契約を更新をしなければ、マイホームに戻ることができますし、売却することもできます。

JTIが制度利用者に代わり責任を持って転貸します。

JTIが借上げて転貸するので、一般の賃貸のように家のオーナーが賃借人と直接関わることはありません。家賃の未払い、家の不適切な使用など、賃借人とのトラブルの心配は無用です。



建物の所有者  
適合なら要件撤廃

違反建築NG  
ご利用の条件

旧耐震物件 (耐震診断・改修必要)

- 日本国内にある住宅をお持ちの50歳以上の方
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること

※土地や建物に抵当権などが設定されている場合、制度の利用をお断りする場合があります。詳しくはJTIにお問い合わせください。

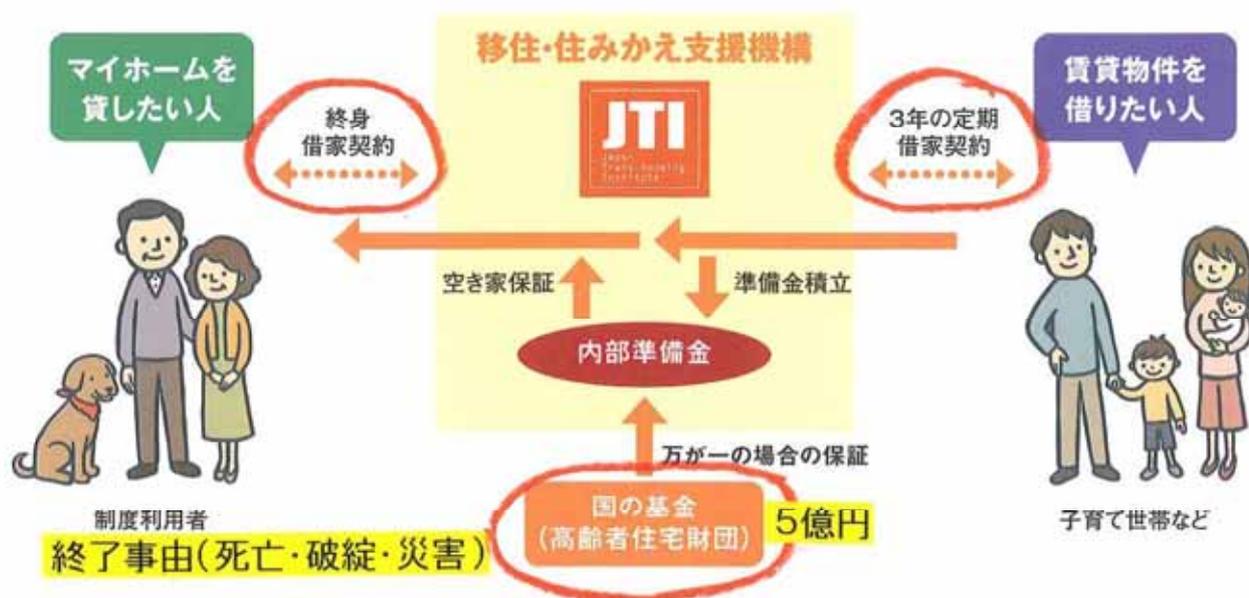
※**抵当権の種類によってはNG**

# 借上げ制度」でしっかり活用。 安心です。

証するものです。

## 借上げ「マイホーム借上げ制度」のしくみ

皆さまの家が社会の財産として活用されます



### 制度利用者のメリット

- 空室時も安定した賃料収入が見込めます
- 万一に備え、国の基金があるから安心
- 3年毎の契約見直しで、  
マイホームに戻ることも可能
- JTIに登録されたハウジングライフ(住生活)プランナーが、しっかりサポート

### 子育て世帯など家を借りる人のメリット

- 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます
- 敷金や礼金が必要ありません  
(契約時の仲介手数料などは必要となります)
- 壁紙など一定の改修が可能です  
(オーナーの了承が必要となります)
- 3年毎の再契約は優先して再契約することができます

制度の詳細はJTIのホームページをご覧ください  
<http://www.jt-i.jp>

# お申し込みからご契約まで

ハウジングライフ(住生活)プランナーが契約成立までお手伝いします。  
制度や住みかえについてお気軽にご相談ください。



## マイホーム借上げ制度に興味がある

[スケジュール]

1

### ステップ①

#### 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「情報会員」に登録する

情報会員登録カードを提出していただくだけで結構です。  
会員には会報、メールなどにより、住みかえに役立つ情報をお伝えします。  
メール、または電話で情報会員登録カードをご請求ください。

2

### ステップ②

#### ハウジングライフ(住生活)プランナーによる事前相談を受ける

相談を受けた結果、  
制度を利用する可能性が高まったら

3

### ステップ③

#### 予備診断(賃料査定)を依頼する

宅地建物取引業の資格をもつJTI協賛事業者が、賃料査定を行います。  
予備査定でお出した賃料は、実際の賃料と異なる場合もあります

予備診断(賃料査定)を受けて、  
制度を利用したいとなったら

4

### ステップ④

#### 制度利用申込書を提出する 17,850円(事務手数料)

申込金を支払い、正式に申し込みとなります。その他の関連契約の  
締結・申し込みも行います。また、この時点でハウジングライフ(住生活)プランナーが、  
あらためて制度について詳しい説明を致します。

5

### ステップ⑤

#### 建物診断の実施

JTIが住宅を転賃するにあたり、耐震性や水回りの設備などに問題がないか判断するため、  
建物診断を実施していただきます。

6

工事の  
必要がない

工事の  
必要がある

### ステップ⑥

#### 補強・改修工事の実施

7

### ステップ⑦

#### JTI協賛事業者が転借人を募集

最初の転借人が決定したら

8

### ステップ⑧

#### JTIが借上げ条件を記載した承認通知書を発行→契約成立

転借人の入居/賃料支払い・  
賃料保証の開始

無料  
カウンセ  
リング  
期間

## よ く あ る 質 問

### どんな家でも借上げてもらえますか？

借主の安全のために、少なくとも一定の耐震性が確保されている住宅であることが前提となります。特に、1981年6月の「新耐震基準」の適用以前の住宅については、原則として耐震診断を受けていただきます。この他、水回りの不具合や雨漏りなどがないかを検査した上で、賃貸のために補修が必要と判断された場合は、最低限の補修をしていただくこともあります。また、現在住んでいない家やマンションなども借上げの対象となります。

### まだ家のローンが残っていますが、「マイホーム借上げ制度」を利用できますか？

対象住宅または宅地に抵当権等の担保が設定されている場合（住宅ローンなど）は、原則抵当権の抹消、またはJTI協賛金融機関等で借り換えていただく必要があります。なお、できる限り多くの方にマイホーム借上げ制度をご利用いただけるよう、状況によっては借り換え等を行うことなく制度利用ができる場合がありますので、JTIまでご相談ください。

### 事業用の物件も借上げの対象になりますか？

事業用物件（店舗・事務所等、貸家・アパート・賃貸マンション等）は原則として借上げ対象とはなりません。事業用物件かどうか判断がつかない場合はJTIにご相談ください。

### 制度に申し込めば、すぐに毎月賃料保証を受けられますか？

制度利用の開始時期は、最初の転借人が入居した時点からになりますので、借上げ賃料が支払われるのはその時点からになります。制度利用の申し込みと同時に賃料が保証されるわけではありません。

### ずっと終身で借上げてもらえますか？逆に、いつでも解約して家に帰れますか？

制度利用者が亡くなるまで借上げる「終身借上げ」です。また、住みかえ後に元の住宅に戻りたくなった場合は、その時点で有効な転貸契約の満了をもって、賃貸契約を終了させることができます。

### ハウジングライフ（住生活）プランナーとは何ですか？

（財）高齢者住宅財団が適当と認める移住・住みかえに関連する様々な分野の講習を受講、審査に合格し、JTIに登録した者を指します。マイホーム借上げ制度の説明だけでなく、住みかえ全般に対してアドバイスを致します。

### 賃料はどのように決まるのですか？

転賃賃料は、対象住宅のある地域の賃貸相場の動向や建物の状況等から判断して、JTI協賛会社あるいはハウジングライフ（住生活）プランナーが査定し、JTIが承認することで決定します。基本的に募集予定賃料は周辺相場の80%～90%となります。地域により差がありますので、これはあくまでも目安となります。

## 🏠 JTIの「情報会員」にご登録ください

「マイホーム借上げ制度」のご利用を検討される方、あるいはより詳しい情報をご要望の方は、JTIの情報会員にご登録をお願いします。情報会員には、会報やメールなどを通して移住・住みかえに役立つ情報などをお伝えしてまいります。所定の情報会員登録カードに必要事項を記入し、JTIにご提出いただくことで会員登録されます（無料）。

情報会員登録カードのご請求、マイホーム借上げ制度へのお問い合わせは、下記まで

移住・住みかえ支援機構 ☎ **03-5211-0757** ※午前9時～午後5時（祝祭日を除く）

制度についてよくわかる、移住・住みかえ支援機構ホームページは

<http://www.jt-i.jp> ※ホームページからもお問い合わせいただけます。

私たちは「マイホーム借上げ制度」を通して  
家が資産として活用される道を拓きます。

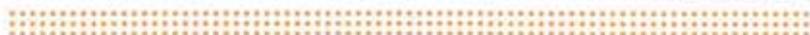


一般社団法人  
移住・住みかえ支援機構

：：：：： 機構概要 : : : : :

【法人名】	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
【英文名】	Japan Trans-housing Institute (JTI)
【設立】	平成18年4月18日
【住所】	〒102-0093 東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5F
【基金】	4500万円
【代表理事】	大垣尚司(立命館大学教授)

(平成23年10月現在)



## マイホーム借上げ制度の利用、導入について

### 所有者のメリット・デメリット

- 01)空家を資産化する手法を知る
- 02)高耐久住宅の有効性を知る
- 03)無料登録で情報収集開始
- 04)ハウジングライフ（住生活）プランナー（HLP）による事前相談が無料  
（地元宅建事業社より賃貸・売買のアドバイスが受けられる）  
（建築事業社よりリフォーム・耐震改修等のアドバイスが受けられる）
- 05)HLPのいる宅建事業者を通して賃料査定が無料で受けられる
- 06)無料で受けた賃料査定書には空室時にお支払する最低保証賃料が記載  
（この時点で辞退しても費用はかかっていない）
- 07)査定賃料等は少なくとも3年に1回以上見直しがある
- 08)お金を生まないと思っていた自宅が安定した収入源になる事を知る
- 09)制度利用申込時に17,850円の事務手数料が必要  
（上記事務手数料は制度利用を辞退した場合でも返金されない）
- 10)申込後に受診する劣化・耐震診断等の費用は所有者が負担
- 11)取得した診断結果や改修見積（耐震改修）の金額を見てから最終判断  
（HLPとJTIスタッフがアドバイスをしながら進めることができる）
- 12)賃貸する為の最低限のリフォーム工事・クリーニングは所有者負担
- 13)耐震改修工事も所有者負担
- 17)改修工事費は賃貸することで回収可能
- 14)物件に近い宅建事業者による募集なので安心
- 15)売却と同時利用可能  
（トラブル防止の為同一事業者を推奨）
- 16)一般賃貸との並行募集は不可
- 18)賃貸業における細かい作業はJTIと地元の宅建事業者が代行
- 19)賃貸業なので所有者負担の修繕費等が発生する場合がある
- 20)JTIとの契約は終身型なので安心
- 21)一人目の入居者が決まらなると機構からの賃料支払いが始まらない
- 21)入居者とは3年の定期借家契約なので契約の切れ目で所有者が利用方法を決定  
（所有者からの解約申し入れが可能・自宅へ戻る事も可能）
- 22)3年の定期借家契約の為募集賃料は一般的な賃料相場より若干低目になる
- 23)入居希望者はJTIによる審査を実施

- 24)入居中の賃料の 85%が所有者へ支払われる  
(空室時は最低保証賃料が支払われるが賃料固定ではない事に注意)
- 25)入居中の賃料から 15%が諸経費として引かれてしまう  
(10%は空室補填用の積立て、5%は物件管理費として宅建事業者へ支払われる)
- 26)敷金・礼金は取得しない
- 27)退室時のトラブル防止の為入居者によるクリーニング費用の積立制度がある
- 28)退去時精算は国土交通省のガイドラインを基準とする
- 29)一人目の入居者が決まれば退去後の空室時も賃料(最低保証賃料)が支払われる
- 30)最低保証賃料は査定賃料の低い方の 85%と高い比率である
- 31)死亡時には相続人の意向によって借上げ継続が可能
- 32)相続発生時に有効な契約が締結されている場合残存期間は継続しなければならない
- 33)喜ばれる相続財産の形成
- 32)賃料を引き当てとした無担保ローン等有利な融資を受けられる  
(将来の賃料を収入合算)

## 入居者のメリット・デメリット

- 01)良質な住宅を相場より安い金額で賃借可能  
(通勤・通学・子育てしやすい広い家が低目の家賃で借りられる)
- 02)3年の定期借家契約の為、3年後に再契約できない場合がある
- 03)保証人不要システムが利用できる
- 04)保証人を立てての入居契約はできない
- 05)保証人不要システムの利用料(賃料の 50%及び更新料 1 万円/年)が必要
- 06)退去時のクリーニング費用を 3 年間で積立てできる
- 07)クリーニングパック積立費用が必要  
(床面積×1,000 円/m<sup>2</sup>+エアコン 10,000 円/1 台が目安)
- 08)敷金礼金が無いので初期費用が安い
- 09)1 戸建物件は多くの場合駐車場利用料を別途に支払う必要がない
- 10)所有者と JTI の承諾があれば物件の内装や設備を自費で改修できる
- 11)上記の改修工事を行った場合買取請求権は放棄しなければならない
- 12)3 年後優先して再契約できる
- 13)退去時精算は国交省のガイドラインを基準とする

## 宅建事業者のメリット・デメリット

- 01)協賛金(12 万円/年)の支出
- 02)ハウジングライフ(住生活)プランナー(HLP)資格の取得

- 03)協賛すると今なら2名分のHLP取得権が付いてくる
- 04)新たなメニューとして顧客へアピール
- 05)同業他社との差別化
- 06)地域内の空家とその予備軍が新たなターゲットへ
- 07)自社のみではなくJTIや地方自治体との協働の可能性あり
- 08)地元の金融機関や建築事業社や高齢者向け住宅の運営事業者とのコラボが可能
- 09)見込み客の引き合いの増加
- 10)顧客囲い込みメニューの増加
- 11)自社のリスクを回避した借上げプランの策定
- 12)売却依頼を受けるも長期間成約できていない物件を賃貸化しCSアップへ寄与
- 13)カウンセリング等に費やす時間の増加
- 14)使い慣れない書類の増加
- 15)報告連絡先の増加
- 16)契約時の手数料(再契約時)を1ヶ月分入居者から取得
- 17)入居中賃料の5%を管理費として機構から取得
- 18)リフォーム工事の受注
- 19)耐震診断と耐震改修工事の受注(受注可能な事業社の場合)
- 20)火災保険の斡旋

## リフォーム事業者のメリット・デメリット

- 01)協賛金として12万円/年が必要
- 02)HLP資格の取得が必要
- 03)協賛すると今なら2名分のHLP取得権が付与
- 04)建物診断(劣化・耐震)の受注
- 05)診断のみで工事の受注が無い場合がある
- 06)上記診断に伴う大規模改修工事の受注
- 07)貸す為の室内改修工事の受注
- 08)引き合いルート拡大(JTI・自治体等経由)
- 09)自治体との協働事業の実現(相談会・セミナー等)
- 20)顧客対応時間の増大

## 地方自治体のメリット・デメリット

- 01)住民サービスの増強の為の施策として
- 02)空き家の撲滅に向けた施策として
- 03)人口の増加に向けた施策として

- 04)地域の活性化に向けた施策として
- 05)人口の流入による税収の増加に向けた施策として
- 06)防犯対策、資産価値保全の為の施策として
- 07)地域介護の実施に向けた施策として
- 08)ハウジングライフ（住生活）プランナーと同等の講習の受講が必要
- 09)テキスト購入費 20.500 円 / 1 部課
- 10)受付、カウンセリング等の人員が必要
- 11)継続的な PR 費用の捻出（広報誌や回覧板）

## 移住・住みかえ支援機構 制度概要について

- 2006 年 10 月 ・マイホーム借上げ制度開始
- 2007 年 10 月 ・マイホーム借上げ制度全国展開
- 2008 年 4 月 ・移住・住みかえ支援適合住宅制度開始
  - ・移住・住みかえ支援適合住宅建築支援のための借上げ特例  
(従前の建物の借上げについて年齢要件を撤廃)
  - ・定期借地建物の借上げ特例  
(定期借地上の建物について年齢要件を撤廃し借上げが可能)
  - ・賃貸併用住宅の借上げ特例  
(賃貸部分の面積が全体の 50%以下である場合に限り JTI が借上げる)
- 2009 年 ・高齢者事業者向け協賛制度の開始
- 2010 年 ・再起支援借上げ制度の開始
- 2011 年 ・移住・住みかえ支援既存適合住宅制度の開始
  - ・家賃返済特約付フラット 35 の導入
- 2013 年 ・マイホーム借上げ制度家賃定額保証制度開始
- 2013 年 9 月 ・常陽リバースモーゲージローン取り扱い開始

## マイホーム借上げ制度導入における課題と解決策について

### 告知力

民間企業からの告知には限界があるが地方自治体による告知は効果大

移住・住みかえ希望者へのアドバイス

移住・住みかえアドバイザー等の必要性あり

### 民業圧迫

物件に近い宅建事業社による査定・募集・管理を条件

所有者による賃貸業への不安

終身借上げによる事業主の負担軽減

空室保障により空室リスクの解消

3年の定期借家転貸契約による利用権の確保

国の基金による機構破綻リスクの解消

### 相談相手について

JTI 職員や機構協賛社員や協賛事業社によるサポート

ハウジングライフ（住生活）プランナーによるカウンセリング

地元の宅建事業者によるカウンセリングと賃料査定

### 診断と見積

全棟対象に劣化診断を実施し見積取得

旧耐震（1981/5/31 以前）物件に対する耐震診断と改修計画と見積取得

### 金融支援

スルガ銀行・常陽銀行・金融支援機構等によるサポート

全国対応のより強力な金融サポートの創設

### 入居者募集・物件管理

地元の宅建事業社による募集・案内・管理・退室立会

JTI による入居審査

入居者によるクリーニング費用の積立システム

入居者負担による修繕（買取請求権の放棄）

退去時精算は国土交通省のガイドラインを基準

保証人不要システムによる滞納・裁判・夜逃げ等への対応

### 相続

喜ばれる相続財産の創造

税負担の軽減

## 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）について

### 登記：

平成18年 4月13日 有限責任中間法人  
平成20年12月 1日 一般社団法人に移行

所在地：東京都千代田区平河町 1-7-20 平河町辻田ビル5 F

基金：4,500万円

### 目的

移住・住みかえ希望者の持ち家の賃借、転貸  
関連する金融商品の開発、提供  
移住・住みかえ希望者に対する情報提供、カウンセリング  
調査、広報、普及等

### 体制（人数）

理事(3)：大垣 尚司 立命館大学大学院法学研究科教授（代表理事・報酬受取留保）  
園田真理子 明治大学理工学部建築学科教授（非常勤・報酬辞退）  
社本 孝夫 ㈱日本建築住宅センター代表取締役（非常勤・報酬辞退）

常勤職員(8)：

非常勤職員(1)：左記の他に補助事業関係で顧問契約をしている者(1)

企業出向者(13)：協賛社員（企業）からの出向者（給料等は派遣元負担）

事業年度：10月1日～9月30日

協賛社員等：（ ）：協賛事業者代表社員、職員派遣 or 協賛金 150万円/年）[H25.7.1現在]

### ハウスメーカー及びその他大手企業（14社）

㈱アパマンショップホールディングス、京王グループ、住友林業グループ、セキスイハイムグループ、積水ハウスグループ、大和ハウスグループ、パナホームグループ、ポラスグループ、ミサワホームグループ、京阪グループ、昭和住宅㈱、㈱パナソニックエコソリューションズ社、広島建設㈱、㈱北洲

### 不動産業者及びその他中小企業（10社+3団体（ ）内はH25.7時点の協賛事業者数）

三栄ハウス㈱、㈱スペース、(有)バリュー・クリエーション、フリージアハウス㈱、㈱エヌ・シー・エヌ、(一社)JBN、HLPセンター、㈱エス・エム・エス、ヤマト東京建設㈱、ヒデイ建設、(一社)全国賃貸不動産管理業協会他(119社)、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(17社)、(一社)全国住宅産業地域活性化協議会

\* 昨年度までは賃管協会員を要件としていたが、現在は宅地建物取引業協会会員（全宅連と連携）であれば受付けているほか、個別の問い合わせにも対応。

### 金融機関等（8社）

スルガ銀行(株)、第一生命保険(株)、日本住宅ローン(株)、(株)三井住友銀行、SBIモーゲージ(株)、日本モーゲージサービス(株)、オリックス(株)、(株)優良住宅ローン、(株)常陽銀行

事業内容：

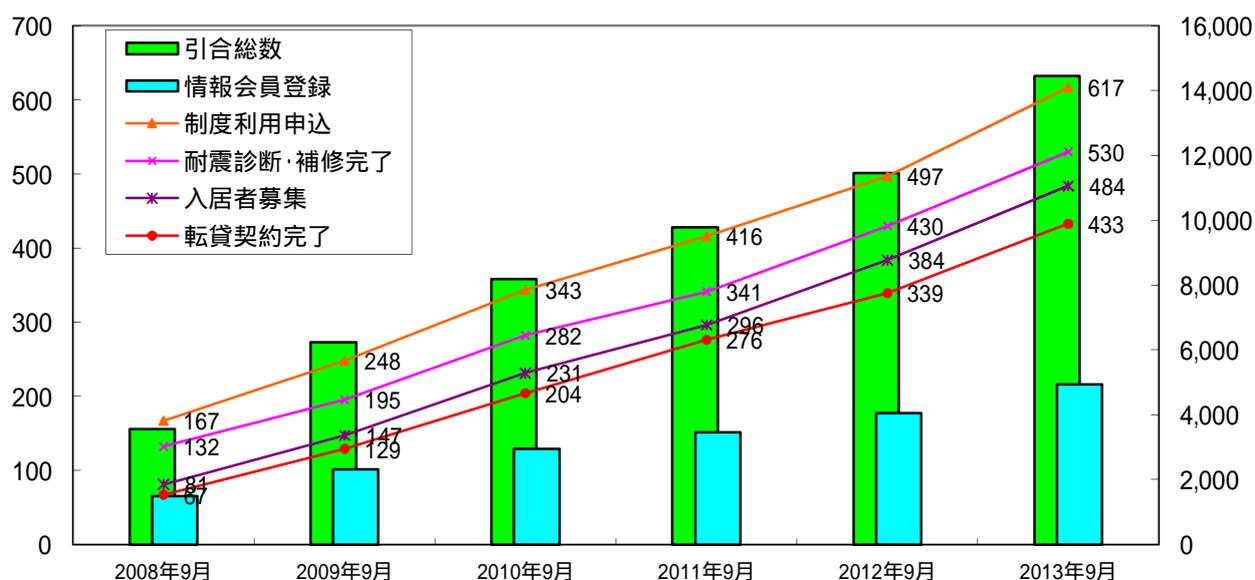
### マイホーム借上げ制度（住み替え支援事業：平成 18 年 10 月～）

高齢者等の所有する住宅を借り上げて、子育て世帯等に定期借家で転貸し、転貸賃料の 85% を住宅所有者に借上げ賃料として支払い、10%を空き家準備金として積立て。

転貸借契約（媒介）及び住宅の管理（委託）は協賛事業者である宅地建物取引業者が行う。

平成 25 年 9 月 30 日時点 実績：転貸借契約成立 414 件

進捗状況	該当件数
照会件数	14,448 件
登録件数	4,932 件
制度利用申込件数	617 件
耐震診断・補修完了件数	530 件
入居者募集開始件数	484 件
入居者決定件数	433 件



### ハウジングライフプランナー（HLP）養成研修

マイホーム借り上げ制度の利用希望者に対する説明員を養成するための講習・終了考査を実施し、修了者を登録(3年の更新制、HLPセンター(株)ペルセウス)が募集等の実務を実施)。なお、協賛事業者は協賛金で2名までHLPの資格取得が可能。

協賛社員以外の個人向け資格であるHLPパーソナルも展開(講習料 39,900 円(受験料含む) 受験料 8,400 円、登録・更新費 1,800 円、教育費 7,200 円/年)

HLP登録者数：5,987名(平成25年7月1日時点)

### 移住・住みかえ支援適合住宅制度(平成20年4月～)

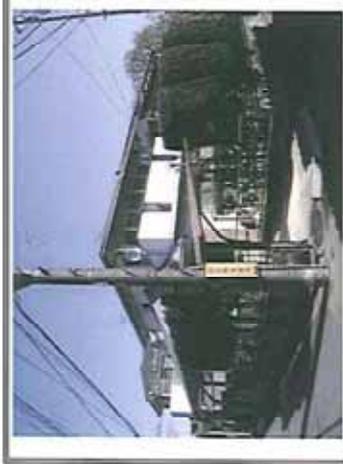
長期優良住宅等の一定の質を有し、適切な維持管理がなされる住宅を、将来、マイホーム借り上げ制度を利用する際に建物診断の省略又は簡略化が可能な住宅として認定(認定手数料1万円/件)

平成 24 年 3 月末時点 実績：10,115 件

平成 25 年 9 月 30 日時点 実績：18,019 件



マイホーム借上げ制度 取引事例その①-1



物件名	根柢 木郎(仮名)邸
物件所在地	埼玉県狭山市
種別	戸建
構造	軽鋼鉄骨造2階建
築年数	1980.3(築27年)

交通	西武池袋線入間市駅・福寿山公園駅徒歩13分 池袋駅より西武池袋線利用40分
土地面積	170.96㎡(51.71坪)
建物面積	101.74㎡(30.77坪)
間取り	3LDK

ハウスメーカー	
診断日	2006/XX/XX
診断会社	
診断結果	建物 OK 耐震 OK
担当者	
電話番号	FAX

管理会社	
担当者	
電話番号	FAX
仲介会社	
担当者	
電話番号	FAX

利権利用申込日	2006年XX月 XX日
入居費料	¥87,000
査定価格	¥80,000 ~ ¥85,000
最低保証費料	¥68,300 ( ¥80,000 )

契約期間	2007年XX月XX日 ~ 2010年XX月XX日
契約日	2007年XX月XX日
契約場所	3年定期賃貸借契約
募集費料	¥87,000

マイホーム借上げ制度 取引事例その①-2

MAST  
MITSUBISHI REAL ESTATE SERVICE CO., LTD.  
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1  
TEL: 03-3542-1111 FAX: 03-3542-1112  
E-MAIL: info@mast.jp

**貸家**

西武池袋線 入間市駅

3LDK

賃料 87,000円

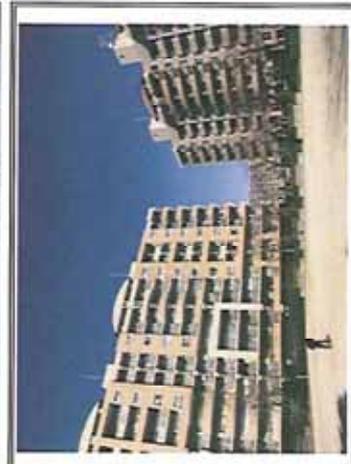
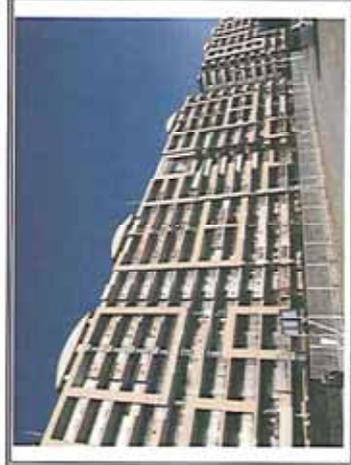
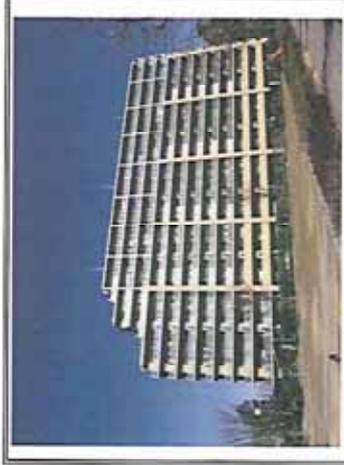
礼金 0ヶ月 敷金 0ヶ月

TEL: 03-3542-1111

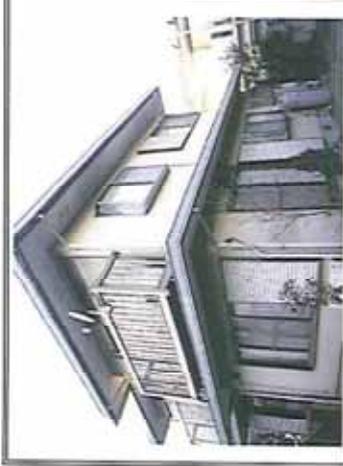
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

TEL: 03-3542-1111 FAX: 03-3542-1112

E-MAIL: info@mast.jp



マイホーム借上げ制度 取引事例その②-1



物件名	櫻井 次郎(仮名)邸
物件所在地	神奈川県相模原市
種別	戸建
構造	軽量鉄骨造2階建
築年数	1979.10(築27年)

交通	JR横浜線淵野辺駅徒歩13分 新宿駅より小田急線とJR利用55分
土地面積	189㎡(57.12坪)
建物面積	117.92㎡(35.67坪)
間取り	4LDK

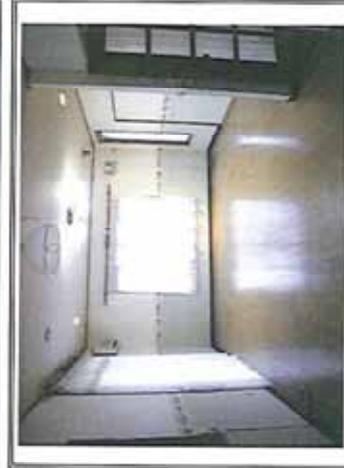
ハウスメーカー	
診断日	2008/XX/XX
診断会社	
診断結果	建物 OK 耐震 OK
担当者	
電話番号	FAX

管理会社	
担当者	
電話番号	FAX
仲介会社	
担当者	
電話番号	FAX

制度利用申込日	2007年 XX月 XX日
入居費料	¥115,000
査定価格	¥105,000 ~ ¥109,000
最低保証賃料	¥89,250 ( ¥105,000 )

契約期間	2007年 XX月 XX日 ~ 2010年 XX月 XX日
契約日	2007年 XX月 XX日
契約場所	3年定期賃貸借契約
募集賃料	¥115,000

マイホーム借上げ制度 取引事例その②-2



# 地方公共団体における マイホーム借上げ制度の導入について



一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

現在、全国の地方自治体が抱える  
2つの問題点

①郊外分譲地などでの  
空き家の増加

②地域の高齢化  
(不便を感じながら住み続ける高齢者と  
子育て世代人口の減少)

それらを解決する手段  
として

地方公共団体とJTI、加盟する各地域の協賛事業者が連携した  
マイホーム借上げ制度の導入が始まっています。

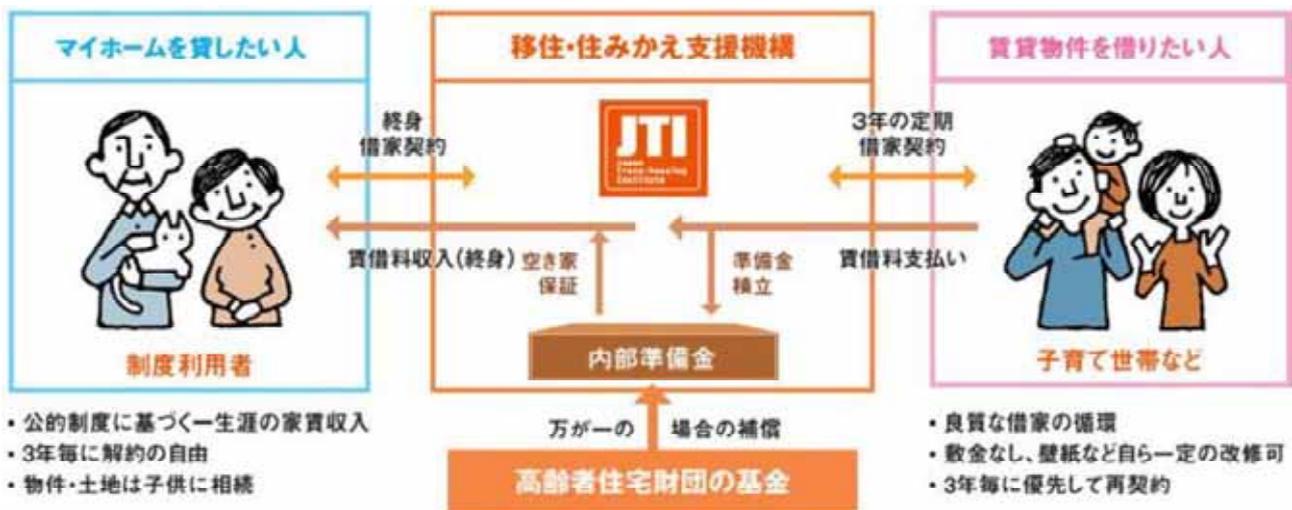


JTI「マイホーム借上げ制度」の  
仕組みと特徴とは・・・

## マイホーム借上げ制度のしくみと特徴

シニアの持つマイホームを資産化。良質な住宅の循環を実現します。

「移住・住みかえ支援機構 (JTI)」は、住み替えを希望しているシニア (50歳以上) のマイホームを借上げ、賃料保証する非営利の法人として平成18年4月に設立されました。今住んでいる家を売却することなく資産化する道を拓き、シニア世代の移住・住み替えを応援しています。



(JTIホームページより <http://www.jt-i.jp>)

### シニアの住宅を終身で借上げ

一般社団法人 移住・住み替え支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま (50歳以上) のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、家賃をオーナーに支払う制度です。

### 高齢者住宅財団による債務保証

当機構は、協賛企業等からの基金や、転貸賃料と支払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営しますが、万が一の場合に備え、(財) 高齢者住宅財団に5億円の債務保証基金が設定されています。

### 空室保証

空き家になっても、地域の賃貸市場の動向や建物の状況等から判断して決定する最低保証賃料をお支払い致します。また、さまざまな事情で元の家に戻る必要が生じた場合には、3年毎の転貸借契約 (定期借家契約) の終了時や退室発生時に中途帰還 (解約) することもできます。

### マイホームの資産価値向上

借上げの際には建物調査を実施し、必要に応じて補強・改修を依頼します。特に、昭和56年以前 (旧耐震基準) に建築された建物は耐震診断を義務付け、現在の基準を満たさない場合は必ず補強工事を行っていただき、マイホームの資産価値向上、良質な住宅ストックの増加を実現します。

自宅を貸し出すオーナーの懸念と解決策とは・・・

## 自宅を貸し出すオーナーの懸念

マイホームには愛着があるし、できれば子供に残したい。

移住先になじめず、マイホームに戻りたくなるかもしれない。

売却に出したが建物が評価されず希望の値段が付かない。

家賃の滞納や、入居者が出ていかないなどのトラブルが不安。

マイホームのリフォームや住み替えるための資金が不足している。

空室のリスクや資金面で不安がある。



マイホーム借上げ制度を利用することで上記オーナーの懸念の解決します。

マイホームには愛着があるし、できれば子供に残したい。	移住先になじめず、マイホームに戻りたくなるかもしれない。	家賃の滞納や、入居者が出ていかないなどのトラブルが不安。	売却に出したが、建物が評価されず希望の値段が付かない。	空室のリスクや資金面で不安がある。
自宅を売却せずに、JTIが最長終身でマイホームを借り上げ、入居者には3年の定期借家契約で転貸します。相続などが発生した場合には、転貸借契約満期の6か月前までに解約を通知し、転貸借契約満了時に入居者に退出してもらうことで、親族に家・土地を相続することが可能です。	マイホームに戻りたくなった場合は左記と同様、転貸借契約満期の6か月前までに解約を通知し、転貸借契約の期間満了時に自宅に戻ることが可能となります。自宅を売却することなく、マイホームを残すことで移住後も安心です。	マイホームの借上げ実施後、オーナーに代わって全国のJTI協賛事業者(宅建事業者)が「入居者の募集」「入居中の管理」「退去の立会い」などの物件管理業務を行います。入居者とのトラブルについてはJTIと協賛事業者が責任を持って対応致します。	希望の金額でのマイホームの売却が進まない場合、マイホーム周辺の賃料相場等の調査後に、本制度の利用も含め売却と賃貸との並行募集をご提案することもあります。本制度は市場の判断に委ねつつ、売却と賃貸との並行募集が可能な仕組みとなっています。	本制度は入居者が決定した時点からスタートし、それ以降は空室となった場合でもJTI所定の最低保証賃料を支払います(家の年金化)。JTIより毎月安定した家賃収入を受け取ることが出来るので、移住先での生活資金に充てるなど長期的なライフプランの設計が可能です。

この制度を導入する地方自治体のメリットとは・・・

## マイホーム借上げ制度の導入に伴う地方自治体のメリット

### 住宅の有効的な循環を実現

- 空き家を有効活用する手段の一つとして住民に紹介。
- ライフスタイルに合った住居に住むことで、住宅のミスマッチを解消。
- 高齢化した団地や分譲地に対し自治会との連携を深めながら制度を導入し、地域の活性化を図る。

### 地域の活性化対策として

- 安定した賃料収入を提供することで、シニアの住み替えをバックアップ。
- 定住者を増やすために新たに住居を建築するのではなく、現存する住宅を良質なストックとして有効活用。
- 安価で良質な住宅供給を通して、子育て世代の流入を促進。
- 管理会社となる地元の宅建事業者との連携強化に伴う地域の活性化。

### 良質な住宅ストックの増加を目指す

- 借り上げ対象物件について、一定の耐震基準を充当。昭和56年以前(旧耐震基準)に建築された建物は耐震診断を義務付け、現在の基準を満たさない場合は補強工事を実施。
- 耐震補助や助成金の活用と並行しながら制度を導入する地方自治体もあり。

### 新たな制度構築を回避

- 地域の宅建事業者が機構の協賛事業者の資格を有すれば、市民向けに広報紙、セミナー等での制度告知が可能。
- 地方自治体で新たに制度窓口の開設、広報紙への掲載やリーフレット配布等の取り組みをスタートする際は、個別にJTIの制度講習を実施。
- 県内、市内の住宅供給公社、住宅開発公社と連携することで制度の導入、運用がスタート。

### 公的なイメージ

- マイホーム借上げ制度は高齢者住宅財団の認可を受けた非営利の組織(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)が運営する公的な制度であるため、市民に紹介しやすい。

### 地域内事業者との連携について

- 地方自治体が地域内の事業者(宅建業者)と直接連携する必要はありません。制度導入決定後、地方自治体より地域の宅建協会に情報を発信いただいた後、JTIが制度説明を実施します。
- 制度導入希望の事業者とJTIが契約後、連携して地域の制度運用に着手します。

### 移住先の紹介

- 県外、市外など地域が変わる移住や、移転に伴うサポートの紹介についてもJTIの協賛事業者のネットワークを活用し、実施する事が可能。

地方自治体による制度利用の  
実例とは・・・

# 地方自治体による制度利用の実例 その①



## 青森県

県の声掛けで集まった弘前市、青森市、八戸市、宅建協会とで「青森県住みかえ支援協議会」を設立。各所に制度の案内窓口を設置し青森県住みかえ支援システムの普及、サポートを実施。

リフォーム推進期紹介 マイホーム借上げ制度による

### 高齢者世帯、子育て世帯の住みかえ支援

マイホーム借上げ制度は、「住みかえの悩みの解消策」も提供します。

住みかえを希望する方は、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)や 県内相談窓口にご相談下さい。

**マイホーム借上げ制度の特長**

- マイホームがもう一つの賃貸に
- 借前で借身借上げ、空き家の持ち主も賃貸料を保障
- 月一に課金、滞りがないから安心
- 借前・借後で家賃も変動可能
- ハウジングライフ(住生活)ブランド、一からスタート
- 借上げられた空き家は子育て世帯などに転売、売却したマイホームが新しい家をサポート

**マイホーム借上げ制度の仕組み**

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)がマイホーム借上げ制度(住みかえ支援機構)を推進し、空き家を賃貸に出すことで、子育て世帯や高齢者世帯が安心して住みかえを実現する仕組みです。

**マイホームを借りたい方**

- 子育て世帯、高齢者世帯
- マイホームを賃貸に出すことで、子育て世帯や高齢者世帯が安心して住みかえを実現する仕組みです。

**賃貸物件を借りたい方**

- 子育て世帯、高齢者世帯
- マイホームを賃貸に出すことで、子育て世帯や高齢者世帯が安心して住みかえを実現する仕組みです。

**青森県住みかえ支援協議会**

弘前市、青森市、八戸市、宅建協会とで「青森県住みかえ支援協議会」を設立。各所に制度の案内窓口を設置し青森県住みかえ支援システムの普及、サポートを実施。

空家を有効活用しませんか?

●マイホームがもう1つの賃貸に、●借前・借後で借身借上げ、●空き家の持ち主も賃貸料を保障。

安全・安心なJTIの「マイホーム借上げ制度」で老後の資金づくりを。

このお家の有効活用は?

●青森県住みかえ支援協議会

●青森県住みかえ支援協議会

### 「マイホーム借上げ制度」を活用した青森県住みかえ支援システム

JTIの「マイホーム借上げ制度」による「借身借上げ」「空き家賃料保証」

●JTIとは?

- 一般社団法人、非営利・非公募の公益法人
- 全国に約1000の支部があり、約1000の自治体と連携しています。
- 全国に約1000の支部があり、約1000の自治体と連携しています。

●マイホーム借上げ制度の特長

- マイホームがもう一つの賃貸に
- 借前・借後で借身借上げ、空き家の持ち主も賃貸料を保障
- 月一に課金、滞りがないから安心
- 借前・借後で家賃も変動可能
- ハウジングライフ(住生活)ブランド、一からスタート
- 借上げられた空き家は子育て世帯などに転売、売却したマイホームが新しい家をサポート

空き家の活用や住みかえを希望する方は、県内相談窓口やJTIにご相談下さい。

相談窓口	所在地	電話番号	相談時間	備考
青森県庁	青森市	0172-22-1111	9:00~17:00	
弘前市	弘前市	0172-22-1111	9:00~17:00	
青森市	青森市	0172-22-1111	9:00~17:00	
八戸市	八戸市	0172-22-1111	9:00~17:00	

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)

TEL. 03-6211-0757

〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

www.jti.or.jp

# 地方自治体による制度利用の実例 その②



## 奈良県

平成23年度に県とJTIが協定を締結し「空き家流通活性化事業」がスタート。香芝市より事業を開始し、空き家の有効活用を促す。



# 地方自治体による制度利用の実例 その③



## 千葉県流山市

市と自治会が連携を取りながら制度の導入がスタート、広報紙の掲載に合わせ、回覧板での地域情報発信を実施。個別相談会の開催は耐震相談会と同時開催する事で相乗効果を出した。

5/1

No.1209  
発行日：5/1

〒270-0192 千葉県流山市平和1-1-1 04-7150-1111(代番) ●発行：流山市  
●流山市のホームページアドレス <http://www.city.nagareyama.chiba.jp/> ●編集：編集広報紙

今月の納税・納付

- 前払地租
- 前払固定資産税(流山市)
- 前払固定資産税(流山市)
- 前払固定資産税(流山市)

あなたのお宅、有効活用しませんか？

# マイホーム借上げ制度



流山市では、一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JIT)と連携して、「マイホーム借上げ制度」という住みかえ支援事業に取り組みしています。この制度は、50歳以上のシニアの皆さんが所有している住宅を、売却することなく有効利用し、住みかえにより自然を満喫できる田舎暮らしや、手ごろな広さのマンションでの生活など、新たなセカンドライフを支援するものです。

相談住宅センター 7150-6088  
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構  
03-5211-0757 <http://www.jit.jp>

**利用の条件**

- 50歳以上の方(国籍は問わず)または海外に居住する50歳以上の日本人
- 家族全員の手元を確保されること
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること
- 土地や建物に該当種などが指定されていないこと

※明細書に別記に建てられた建物に関しては、基準値を下回る場合があります。必要に応じて改修が必要となります

耐震改修について市の助成制度(上限30万円)の活用が可能です(所得制限など一定の条件があります)

**制度利用者のメリット**

- JITがマイホームを調査して耐震性上げし、固定した家賃収入を保証します
- マイホームがもうひとつの「資産」になります
- 入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに関することも可能です
- 家事を代行させるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうことも可能です

**子育て世代の親を借りる人のメリット**

- 優良な住宅を、家賃より安い家賃で借りられます
- 税金や礼金の必要がありません(契約時の仲介手数料などは必要となります)
- 保証人なし、一定の改修が可能です
- 3年ごとに優先して再契約ができます

**「マイホーム借上げ制度個別相談」  
「わが家の耐震相談会」を無料で同時開催します**

日時：5/6月 4:30～15時～18時30分  
5/7月 9:30～12時

場所：流山公民館

内容：マイホーム借上げ制度個別相談—支援機構職員による制度紹介・相談  
わが家の耐震相談会—昭和56年以前建築の本建住宅を対象に、建築士による住まいの状況に応じた相談  
※自宅の耐震、建築確認書など持参ください。電話で事前に資材的耐震診断ビデオ上映—千葉県高野地区などの震災状況の紹介と耐震化の必要性などについて個別に相談してください

※市では、災害に強いまちづくりの取組に向けて、未居住の耐震診断・改修を行う高野地区等に、その費用の一部を補助しています。

相談住宅センター 7150-6088

**耐震改修費用の一部を  
市が助成**

皆さんから借上げたマイホームは、耐震性向上として転賃する予定です。子どもたちも安心して、夫一人暮らしには負担が重くなります。この負担を減らすため、マイホームを保有する方の、ぜひ有効活用してみませんか。マイホームを「戸建てマンション」にするのがいいかもしれません。

マイホームを借上げれば、わたつちも住むことで、別居する親や祖父母のサポートや、子育て世代の親を借りることで、市の助成制度を利用することで、多くの皆さんが、安心して住みかえを実現することができます。ぜひ、本制度を利用して、充実したセカンドライフを実現してみてください。

防災行政無線で夕方流している「家路」のメロディが、きょうから午後6時に流れます。 安心安全課 7150-6312

# 地方自治体による制度利用の実例 その④



## 東京都品川区

区とJTI、協賛事業者(ロイヤルハウジング)との連携で「住み替え相談事業」がスタート。地域を八潮地区に限定し住み替え相談センターをオープン、各種セミナーを実施。



品川區協賛事業  
品川八潮住み替え相談センター

**住み替え相談センターとは**

「住み替えしたい」「今の住まいでは住み続けるのが難しい・不安」「住まいの機能がたくさんあってわからない」等といった住まいのお悩みごとはありませんか?住み替え相談センターでは八潮地区の高齢者の皆さまのニーズに沿った、住み替え情報をご提供しています。またご相談は随時受け付け可能で、無料となっております。住まいについて疑問や不安を感じたらぜひお気軽にいらして下さい。

**サービス内容**

- 住み替えに関する資料の提供や配布
- 住み替え実例セミナーの開催 P6へどうぞ
- 住み替え相談 P7へどうぞ

**住み替え相談センターのしくみ**

**ご利用者**

- 住まいのことで相談したいけど...
- 身内がいてくれて困っている
- 今の住居が壊れたときや急に住み続けるには不安を感じる

**住み替え相談センター (ロイヤルハウジング品川内)**

- JTI 一般社団法人 居住・住み替え 支援機構
- 協賛事業 品川区 住み替え 相談センター
- 協賛事業 品川区 高齢者福祉センター

**地域の協力団体 (※お問い合わせ先)**

- UR 都市機構
- 品川区 八潮在宅介護センター
- 品川成年後見センター
- NPO法人 市民後見人の会
- NPO法人 ふれあいの家 おばちゃんち

**高年齢福祉専門職**  
介護に関する知識をもっている人がお身体の状況や、現状をお聞きした上でご相談をお受けします。

**住宅・不動産に関する専門職**  
不動産取引などで分からないことや不安なことに 対して相談をお受けします。

●介護福祉士 ●ホームヘルパー  
●福祉用具専門相談員 ●社会福祉士  
●ハウジングプランナー  
●宅地建物取引主任者  
●不動産鑑定士

知識や経験が豊富なスタッフが ご相談をお受けします

**選択1 現状維持**   **選択2 住宅改修**   **選択3 住み替え**

**高齢者向け施設などへの住み替え**  
介護老人保健施設・グループホーム・有料老人ホーム  
シルバーピア サービス付き高齢者向け住宅  
特別養護老人ホーム その他

**賃貸住宅などへの住み替え**  
UR住宅・賃貸住宅  
分譲マンション  
その他

# 地方自治体による制度利用の実例 その⑤



## 東京都武蔵野市

武蔵野市開発公社を制度の窓口とした運用を開始、市内の協賛事業者にはJTIへの協賛費用の補助、制度を活用する際の改修費用についてオーナー向けに補助を実施。

**マイホーム借上げ制度のご案内**

武蔵野市開発公社が、あなたの「住みたい！」をサポート

**マイホーム借上げ制度のご案内**

住みたい！

**むさしの** No.1912 平成23年 10/15

武蔵野市ホームページ <http://www.city.musashino.lg.jp/>

### マイホーム借上げ制度

#### 持ち家を有効活用しませんか？

年齢や家族構成などにより、過ごしやすい住まいも変化します。現在の持ち家が広すぎるなど「住みかえ」を考えている世帯や、一方でゆとりある住居を求めている子育て世帯などもあります。このような世帯を支援するため、「武蔵野市開発公社」では10月より移住・住みかえ支援機構(JTI)と連携して住みかえ支援事業(マイホーム借上げ制度)の取り組みを始めました。

この制度では、50歳以上の世帯の皆さんがお持ちの住居を売却することなく貸し手になることで賃貸収入を得ることができ、借り手となる若い世代は相場よりも安い家賃で物件を借りることができます。開発公社では、住みかえを希望する世帯の新たな生活への転換をサポートします。

※1)武蔵野市開発公社は、市における都市開発事業を円滑に推進するための必要施設の整備と都市活性化事業を行う特別法人です。

**契約までの流れ**

1. 申し込み 2. 審査 3. 入居準備 4. 移住完了

**持ち家(戸建・マンションなど)を貸したい世帯**

- ① 再度で修繕借上げが可能なため、先期においた家賃収入が返戻されます。
- ② 契約期間は3年単位なので、契約終了後ほかが家に戻り、再度暮らすこともできます。
- ③ 借り上げた家が空き家になって、早急賃貸が保証されます。
- ④ 家の補修、改修が必要な場合にも、家賃収入を費用に充てることもできます。

**賃貸物件を借りたい世帯**

子育て世代にやさしい賃貸システムです。

- ① 耐震性の確認された安全で優良な物件\*を地かします。
- ② 敷金・礼金は不要で、相場よりも10~20%ほど安い家賃で入居できます。
- ③ 入居者自身による修繕のやり直しなど一定の改修が可能です。
- ④ 3年ごとに貸し手が更新されます。更新する場合、優先して再契約することができます。

**利用の条件**

- ① 日本に居住する50歳以上の者(国籍問わず)または専任に居住する50歳以上の日本人
- ② 武蔵野市内に住宅を所有している方
- ③ 住宅が共有の物件は参加が認められないこと
- ④ 賃貸借(転貸・借賃助産)を利用者の同意や受託すること
- ⑤ 耐震確認済りの家屋とすることが必要(※1)
- ⑥ 上記の条件に該当しないことが決定されていること

**お問い合わせ・ご相談ください**

住宅対策課 ☎60-1905  
 (特) 武蔵野市開発公社 ☎22-0361  
<http://www.m-kaihatsukosha.or.jp>

**東京都小平市・西東京市・武蔵野市・小金井市 合同総合防災訓練を実施します**

10月29日(土) 午前8時30分～午後1時 会場 都立小金井公園

※ 訓練の詳細・会場案内などは次頁に掲載

武蔵野市では避難地域訓練も同時に実施します。参加者は市立小中学校(5才未満)、市内都立企業に集合してごっこ、競争またはバスを利用した避難訓練で小金井公園まで移動します。\*当日、荒天などにより中止する場合は、午前8時に防災行政無線おまげおまじのFMで放送します(防災・安全メールも配信)

消防課 ☎60-1820

**第3回市議会定例会の結果**

9月5日～30日の26日間の会期で開かれた第3回定例会では、17名の議員が一般質問を行いました。15件の市長提出議案が提出され、「平成23年度武蔵野市保育の状況について」「武蔵野市平和の日条例」などが議決・可決されました。議員提出議案は2件提出され、「地方消費生活に対する国の実効的支援を求める意見書」などが可決されました。また、6件の議案の採決が行われ、「種ごも(国)創刊」(種ごも計画)における機軸地帯の区域展限と幼児教育環境の確保に関する陳述」などが採決されました。詳しくは11月3日発行予定の議会がよりまたは市議会ホームページをご覧ください。/ 議事事務局 ☎60-1863 <http://www.city.musashino.lg.jp/shigai/>

<b>人口と世帯</b>	<b>平成23年10月1日現在</b>	<b>総人口</b>	<b>世帯数</b>	<b>性別別人口</b>	<b>性別別世帯数</b>
人口	13万5987人(54人増)	7万1072世帯(28増)	男	6万5344人(34人減)	7万7643人(20人減)
男	6万5344人(34人減)	女	7万7643人(20人減)	男	6万5344人(34人減)
女	7万7643人(20人減)	男	6万5344人(34人減)	女	7万7643人(20人減)
(外国人登録数) 2291人(増減なし)					

<b>出生・死亡・転入・転出</b>	<b>出生</b>	<b>死亡</b>	<b>転入</b>	<b>転出</b>
出生	930	1245(土曜/1145)	630	正午 19:00 22:30
死亡	1330	1445	1645	18:30
転入	930	1145	正午	9:00 正午 18:00 22:30

# 地方自治体による制度利用の実例 その⑥



## 群馬県

「空き家対策」及び「住宅と世帯のミスマッチ解消」の施策として、「群馬県空き家活用・住み替え支援事業」をスタート。総合窓口としてぐんま住まいの相談センターが対応し、県内市町村にも紹介窓口を設置。

The image shows two brochures. The left one is titled '下町の空き家活用と子育て支援の取り組み' and features a table with columns for '市町村', '活用事例', and '問い合わせ先'. The right one is titled '空き家の活用や住みかえを考えてみませんか?' and features an illustration of a family and the text '群馬県空き家活用・住みかえ支援事業'.

The flowchart illustrates the process from 'マイホームを買いたい方' (Those who want to buy a new home) to '中古住宅を借りたい方' (Those who want to rent a second-hand home). It details the roles of 'ぐんま住まいの相談センター' (Gunma Housing Consultation Center), '県内市町村' (Municipalities), '地産の不動産会社' (Local Real Estate Companies), and '国土交通省がバックアップ' (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism support). It also lists '暮らしのメリット' (Benefits of living) and '借り手のメリット' (Benefits for tenants).

This section includes a bar chart titled '群馬県内の空き家数・空き家率の推移' (Trends in the number and rate of empty homes in Gunma Prefecture) showing data from 2010 to 2020. Below the chart, there are two numbered points: 1. '空き家活用促進 (2020年度)' (Empty home utilization promotion in FY2020) and 2. '空き家活用促進の取り組み' (Efforts for empty home utilization). The text describes the project's goals and the support provided to tenants.



# 地方自治体による制度利用の実例 その⑧



## 千葉県市川市

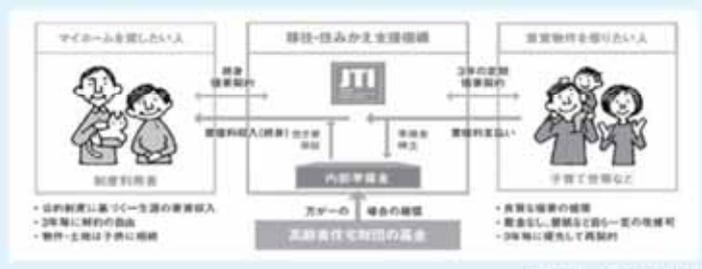
住環境整備課を窓口としたマイホーム借上げ制度の導入について、JTIと連携し告知をスタート。



### マイホーム借上げ制度 ～あなたの持ち家を有効活用しませんか～

市では、移住・住みかえ支援機構(JTI)と連携して、空き家対策・住みかえ支援事業「マイホーム借上げ制度」をスタートします。この制度では、シニア世帯(50歳以上)の方のマイホームをJTIが最長で終身にわたって借上げ、子育て世帯などに転貸し、安定した賃料収入を保証します。これにより、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

- 利用条件**
- ・日本国内に住宅をお持ちの50歳以上の方
  - ・住宅に一定の耐震性が確保されていること、など



制度の概要について ☎704-0064 住環境整備課、制度の活用など具体的な相談 ☎03-5211-0757 (社) 移住・住みかえ支援機構

# 地方自治体による制度導入状況一覧

2012.05.27

自治体	取り組み内容	状況
青森県	青森県住みかえ支援協議会の依頼で平成21年度に県内宅建事業者に対しての機構説明会を開催。平成22年、協賛事業者向け説明会、宅建事業者向けHLP講習会、宅建事業者向けHLP講習会を実施。	制度運用中 ●
群馬県	「空き家対策」及び「住宅と世帯のミスマッチ解消」の施策として、マイホーム借上げ制度の活用した群馬県空き家活用・住み替え支援事業の体制整備を開始、平成23年2月に、県、市町村、不動産事業者に向けた説明会、講習会を実施し、現在24市町村に紹介窓口を設置。平成24年度には群馬県空き家活用・住み替え支援協議会を設立予定。	制度運用中 ●
奈良県	平成23年度より県とJTIの「空き家流通活性化事業」連携事業がスタート、対象地区を香芝市に限定し、現在空き家になっている住宅の有効活用の事業展開を実施。奈良県がJTIに1千万円を出資し、郊外住宅地の空家解消に向けた賃貸借システムの構築を促進。2月に「郊外住宅地の再生フォーラム」に参加(参加者118名、市町村職員、県職員、県会議員)	制度運用中 ●
兵庫県	「住宅のミスマッチ解消」に向けた施策として、住み替え相談に係る市町村窓口の設置に向けた講習会を実施。現在18市に紹介窓口を設置。(兵庫県居住支援協議会)	制度運用中 ●
神奈川県	(社)かながわ住まい・まちづくり協会が窓口で制度の紹介を開始。横須賀市等で開催された個別相談会より2件の登録。神奈川県庁及び神奈川県住宅供給公社にて相模原市の相武台、若葉台に対して制度を導入に向けた検討を開始。	制度運用中 ●
青森市	青森県住みかえ支援協議会の依頼で平成21年度に青森市内で現地宅建事業者に対しての機構説明会を開催。平成22年、協賛事業者向け説明会、宅建事業者向けHLP講習会、宅建事業者向けHLP講習会を実施。	制度運用中 ●
八戸市	青森県住みかえ支援協議会の依頼で平成21年度に八戸市内で現地宅建事業者に対しての機構説明会を開催。平成22年、協賛事業者向け説明会、宅建事業者向けHLP講習会、宅建事業者向けHLP講習会を実施。	制度運用中 ●
弘前市	青森県住みかえ支援協議会の依頼で平成21年度に弘前市内で現地宅建事業者に対しての機構説明会を開催。平成22年、協賛事業者向け説明会、宅建事業者向けHLP講習会、宅建事業者向けHLP講習会を実施。	制度運用中 ●
流山市	平成21年度、地域の分譲地200ルートに機構制度の回覧版を流す、合わせて市役所内に相談窓口を開設する為、担当者がハウジングライフ(住生活)プランナーを取得。江戸川台東地区で1回目の個別相談会を実施し23組の来場。平成22年、2回目の個別相談会は市の広報誌に掲載の上、2日開催し、26名の来場。	制度運用中 ●

## 地方自治体による制度導入状況一覧

神戸市	平成21年度より機構との取り組みを開始。平成22年度に市すまいの安心支援センター担当者追加講習を受講。10月に市民向けに住宅相談会を開催(制度の告知も実施)	制度運用中 ●
宝塚市	平成22年度に市職員向け説明会を開催。市の窓口にて制度の紹介を開始。	制度運用中 ●
さいたま市	平成22年度の市の担当職員が機構講習を受講、現在、市の窓口にて制度の紹介がスタート。4月に広報紙に掲載、制度運用中	制度運用中 ●
品川区	先般、採択された区の「住み替え相談事業」の事前準備がスタート、八潮地区を限定し、品川区、協賛事業者(ロイヤルハウジング)、JTIとの協働事業。同社において5月に住み替え相談センターがオープン、6月にセミナーを実施。単年度の協働事業では無く、継続的にセンターを運営していく委託事業として運営。	制度運用中 ●
板橋区	平成22年度に区民向けのイベント「すまいの学習講座」にて講演、108名が参加。市の担当職員が講習を受講し、市の窓口にて制度の紹介を開始。	制度運用中 ●
武蔵野市	一昨年、市の職員25名がHLPを取得済みで地域住民に対しての住み替えに関するアンケートを実施。今年度から制度告知の窓口を設置し運用をスタートさせる為のミーティングを実施。10月より武蔵野市開発公社を窓口とした制度運用をスタート、区の広報紙にも掲載(10日間で約100件の問い合わせ※貸したい約50件、借りたい約50件)	制度運用中 ●
川崎市	川崎市住宅供給公社を窓口とした空き家の活用・住みかえ支援の取り組みがスタート、JTIと連携し制度告知を開始。	制度運用中 ●
市川市	平成25年4月より住環境整備課を新設し制度の紹介、窓口業務をスタート、6月に広報誌に掲載予定。(空き家防止条例相談窓口も兼任)	制度運用中 ●
河内長野市	市と南海電鉄が一体となって「住民誘致」に関する取り組みを開始。定住・転入に関する施策として機構制度の促進を進める。市民大学「くろまる塾」の開講に伴いセミナー(3回講座)を実施。現在市窓口でも制度の紹介をスタート。	制度運用中 ●
高槻市	平成25年5月 地域内宅建事業者向け説明会(1回目)及び市職員向け講習を実施。現在住民向け説明会を準備中。	制度運用中 ●

# 私たちは移住・住みかえを通して 日本のシニアを応援します



一般社団法人

移住・住みかえ支援機構

## 機構概要

(平成25年5月現在)

---

【法人名】	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
【英文名】	Japan Trans-housing Institute(JTI)
【設立】	平成18年4月18日
【住所】	〒102-0093 東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5F
【基金】	4500万円
【代表理事】	大垣尚司(立命館大学教授)

新築住宅の購入を計画中の皆さまへ



「移住・住みかえ支援適合住宅制度」  
ご案内



一般社団法人

移住・住みかえ支援機構

## 長寿命の家なら、50歳未満の方でも 「マイホーム借上げ制度」が利用可能に！

### 「移住・住みかえ支援適合住宅制度」とは

2008年4月よりJTI（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）では、JTI が認めた外部の耐久・耐震性基準を満たし、長期にわたるメンテナンス体制を備えた新築住宅を、移住・住みかえ支援適合住宅、通称：「かせるストック」として認定しています。

新築購入時にJTI から「かせるストック」の認定を受けた住宅なら、通常の「マイホーム借上げ制度」の利用条件である50歳を待たずに、簡単な手続きでいつでも「マイホーム借上げ制度」の利用を開始することができます。

### 「かせるストック」の認定を受けるには・・・

JTI の協賛社員・協賛事業者で、JTI により十分なメンテナンス体制を備えていると認められた住宅メーカーやビルダー・工務店が施工・販売する住宅については、住宅性能表示等、JTI の定める評価証明を取得し（\*）、JTI に申請することで認定を受けられます。

\* 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示（新築住宅）を取得し、以下の3条件を満たすこと。

- 1) 劣化対策等級：3等級
- 2) 維持管理対策等級：3等級
- 3) 耐震等級：2等級以上

※ 認定長期優良住宅でも取得可能です。

（基準は適宜追加・変更される場合があります。）

### 「証明書」の発行について

JTI の定める基準を充たし、優れた耐久性と長期の維持管理体制を受けている建物について、「移住・住みかえ支援適合住宅証明書」（以下、「かせるストック証明書」）を発行致します。

「かせるストック証明書」が発行された建物は、将来JTI が提供する「マイホーム借上げ制度」の利用において有利な取扱いを受けることができます。

また、将来売却され所有者が変わった場合にも、所定の手続きにより、その地位を引き継ぐことができることとなっております。

※証明書を万一、紛失、汚損・破損した場合には、再発行費用が別途必要となりますのでご了承ください。

## かせるストックをご利用いただくメリット

### その① 住宅に新しい付加価値が生まれます！・・・・・・・・・・P3

「かせるストック」の認定は、その住宅が高い耐久性を備え、優れたメンテナンスによって品質が保持されていることの証であり、「いつでも貸せる家＝将来、お金を生む家」であることは、これからの住宅に欠かせない新しい付加価値となります。

### その② 「マイホーム借上げ制度」のお申込み手続きを簡略化！・・P4

所有するマイホームが「かせるストック」であれば、いつでも「マイホーム借上げ制度」によりJTIの借上げ対象住宅となります。

また「マイホーム借上げ制度」の利用の際には、通常必要とされる建物診断が省略または簡略化されます。

### その③ 「建築支援借上げ制度」にお申込み頂けます！・・・・・・・・・・P5

「かせるストック」を建築・購入して住みかえる場合は、50才未満の方でも、それまで住んでいた住宅について「マイホーム借上げ制度」を利用することができます。

### その④ JTI 提携ローンにお申込み頂けます！・・・・・・・・・・P5

「かせるストック」を建築・購入される方には協賛金融機関から長寿命住宅に対する金利優遇ローン等多彩な取得支援融資が用意されております。取扱金融機関については、JTIまでお問い合わせ下さい。

## その① 住宅に新しい付加価値が生まれます！

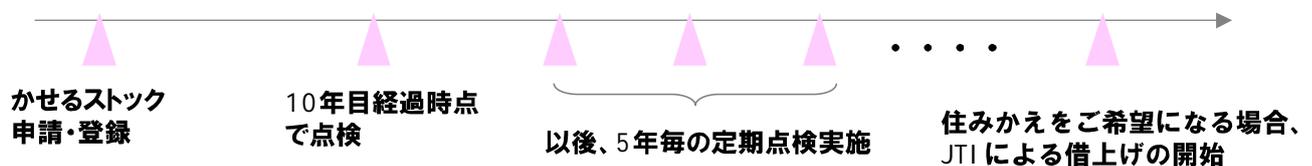
「かせるストック」の認定された住宅においては、当初の住宅性能評価時、瑕疵担保期間経過時（10年目）において点検実施、以後5年毎に定期点検を行うことを制度の指針としています。点検により、補修が必要となった場合には、補修を行っていただく可能性もございます。

このように「かせるストック」に認定された住宅は、高い耐久性を備え、優れたメンテナンスによって品質が保持されたものであり、いつでもお客様がご希望の際に、移住・住みかえ支援機構は、最長で終身にわたりお客様の住宅を借上げ、空室の際にも最低保証賃料を保証いたします。

※実際の借上げに際しては、年齢制限撤廃・建物診断の簡略化以外は、原則的に通常の「マイホーム借上げ制度」運用規則が適用されます。

### 良質な住宅の確保 + 安定収入の確保

#### ■ 「かせるストック」に認定された住宅の点検実施時期



#### ■ アパート併用型 「かせるストック」

「かせるストック」の基準を満たす新築のアパート併用住宅で自己居住部分が50%以上ある場合、住宅のアパート部分についても「マイホーム借上げ制度」を利用することができることになりました。

これにより、一定の賃料収入が保証されるためお客様にとっての返済リスクのヘッジとなります。



新築  
「かせるストック」  
アパート併用住宅



**アパート部分をJTIが借上げます**

（対象地域は日本全国）

## その② 「マイホーム借上げ制度」のお申込み手続きを簡略化！

通常、「マイホーム借上げ制度」をご利用いただく為には、下記のようないくつかの要件がございます。

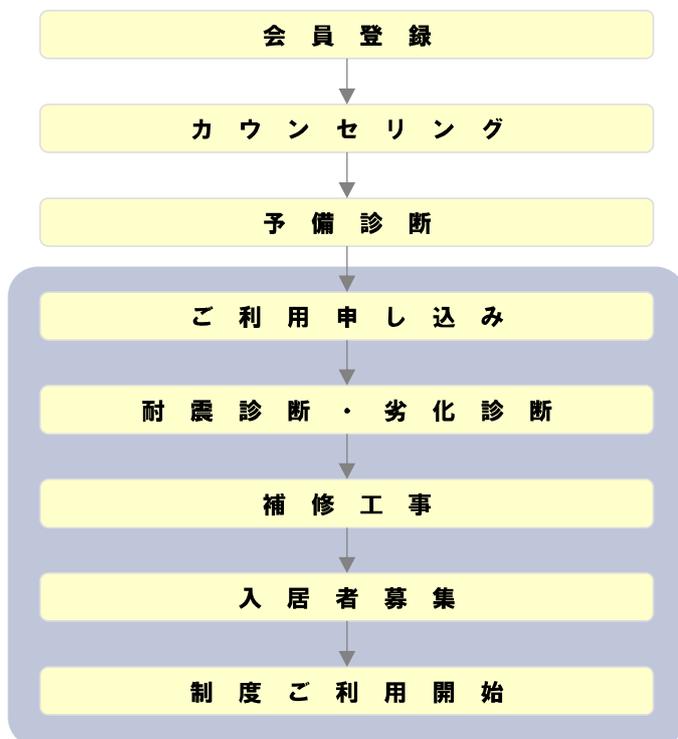
- ✓ ご利用いただくお客様が満50歳以上であること
- ✓ お客様の住宅が移住・住みかえ支援機構の定める耐震・劣化基準を満たしていること等、これらの要件を満たしていただく為に、様々な過程を経る必要があり、そのためにある程度の手間と時間がかかってしまう場合もございます。

「かせるストック」にお住まいのお客様であれば、この過程における建物診断（耐震・劣化診断）の省略・簡略化やご利用時点でのお客様の年齢が50歳未満でも、「マイホーム借上げ制度」のお申込みが可能となりました。

※実際の借上げに際しては、建物診断（耐震・劣化診断）の省略・簡略化、制度申込年齢制限の撤廃以外は、原則的に通常の「マイホーム借上げ制度」の運用規則が適用されます。（借上げ対象物件に抵当権等が設定されている場合、原則抵当権等の抹消が必要となりますのでご注意ください。）

いつでもスムーズに住宅の資産化が可能となります！

### ◆ 通常の建物の場合 ◆



### ◆ 「かせるストック」の場合 ◆



※通常の「マイホーム借上げ制度」のご利用は50歳以上の方のみ対象となります。

### その③ 「建築支援借上げ制度」にお申込み頂けます！

「かせるストック」を建築・購入し住みかえる場合は、50歳未満の方でも、それまで住んでいた住宅についても「マイホーム借上げ制度」が利用できることになりました。

これにより子育て期、子供の独立期など、より多くのライフステージにて「マイホーム借上げ制度」の利用が可能となり、一次取得層のお客様の住みかえを支援することができるようになりました。

### 住みかえの際、売却以外の選択肢が広がります

### その④ 多彩なJTI 提携ローンにお申込み頂けます！

「かせるストック」を建築・購入される方には協賛金融機関から長寿命住宅に対する金利優遇ローンや、既存住宅ローンの借換えローン等、多彩な提携ローンをご提供いただいております。

また「マイホーム借上げ制度」利用者の方には、借上げ住宅からの賃料収入を引き当てにした様々な金融商品の利用も可能となります。こちらは移住・住みかえ支援機構が保証する賃料を担保にしているため、退職し収入の無いシニアの方でも申込みが可能であり、通常の住宅ローンと同水準の低利な商品となっております。住みかえ先の住宅の購入資金、借上げ対象住宅のリフォーム資金に充当することができます。

#### ■ 機構住みかえ支援ローン（住宅金融支援機構）

住みかえ支援ローンとは、JTIがお客様の現在所有している住宅を借上げを前提に、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になります。

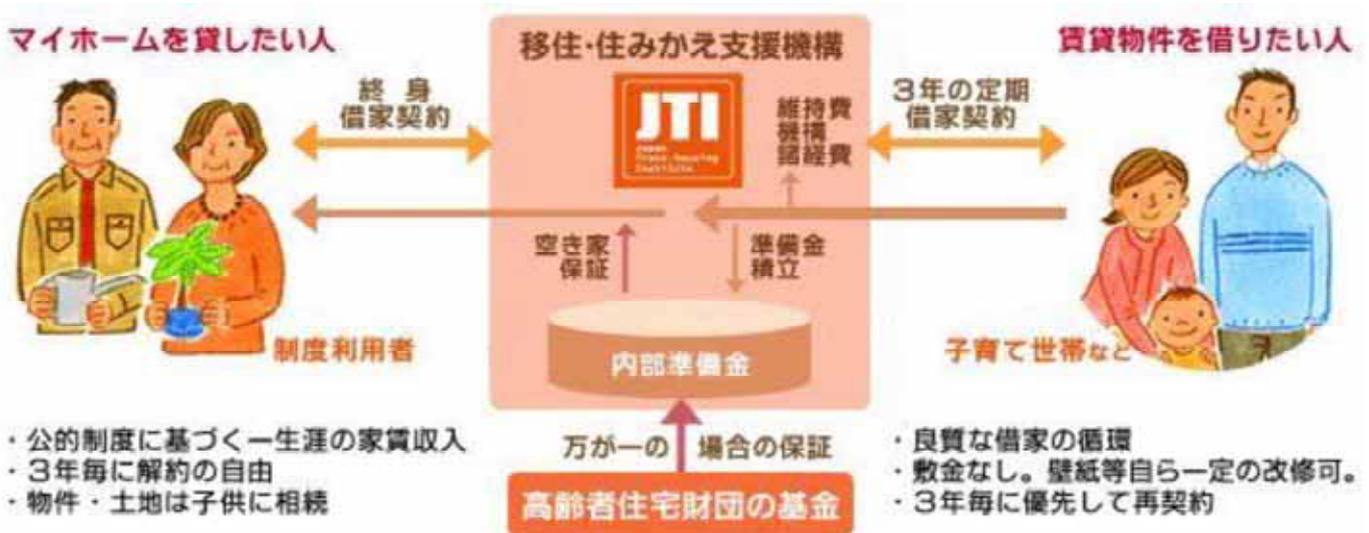
#### ■ 家賃返済特約付きフラット35（住宅金融支援機構）

将来返済が困難となったときに一定の条件に該当する場合には、返済方法変更の特例により償還期間を延長して、割賦金を減額した上で、住宅をJTIに賃貸し、その賃料を機構が直接受領することで、お客様の返済に充てるという内容の特約（家賃返済特約）を【フラット35】のお借入れ時に設定するものです。

## マイホーム借上げ制度とは

JTIの「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホーム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証するものです。これにより自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができます。また、家を借りたい方には、敷金・礼金がないなど、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供します。

新築購入時にJTIから「かせるストック」の認定を受けた住宅なら、通常の「マイホーム借上げ制度」の利用条件である50才を待たずに、簡単な手続きでいつでも「マイホーム借上げ制度」の利用を開始することができます。



### 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)

〒102-0093

東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5F

TEL:03-5211-0757 FAX:03-5211-3207

e-mail: [sumikae@jt-i.jp](mailto:sumikae@jt-i.jp)

お電話承り時間：月～金曜日（祝日を除く） 9:00～17:00

【制度についてよく分かるホームページは】 <http://www.jt-i.jp>



# 常陽リバースモーゲージローン 「住活スタイル」

住まなくなった家を活用し、充実した  
セカンドライフ・住みかえライフを送るためのローン



使い方は自由!家を活用しましょう



旅行などの  
充実した  
セカンドライフのため

子供夫婦と暮らしたり  
高齢者施設への資金のため



住みかえ先の購入・  
リフォーム資金に



# 常陽 リバースモーゲージローン「住活スタイル」が 充実したセカンドライフ・住みかえライフを応援します。

## 【リバースモーゲージローン「住活スタイル」の4つの特徴】

### 特徴1

住まなくなった家を売却することなく  
有効に活用できます。



### 特徴2

お使いみちは自由です。  
旅行や趣味などセカンドライフの充実を  
図るための費用や、高齢者施設への入居資金、  
住みかえ先の購入・リフォーム資金などに  
ご利用いただけます。



### 特徴3

移住・住みかえ支援機構による賃料・  
空き家保証付き。  
安定した家賃収入により、  
無理なくご返済が  
続けられます。



### 特徴4

移住・住みかえ支援機構に登録した  
ハウジングライフ（住生活）プランナーが、  
お申込みからお借入れまで  
しっかりサポート。



## 【リバースモーゲージローン「住活スタイル」商品概要】

商 品 名	・常陽リバースモーゲージローン「住活スタイル」
プ ラ ン 名	・マイホーム活用プラン
ご利用いただける方	・お借入時点の年齢が20歳以上の方 ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施するマイホーム借上げ制度及び家賃 定額保証制度を利用する方
お 使 い み ち	・自由にお使いいただけます。但し、事業のための資金や投機目的の資金にはご利 用いただけません。
ご 融 資 金 額	・5,000万円以内
ご 融 資 期 間	・35年以内（ただし、移住・住みかえ支援機構が決定する家賃定額保証 期間の範囲内とさせていただきます）
ご 融 資 金 利	・短期プライムレートに連動する変動金利
ご 返 済 方 法	・元利均等返済（毎回の元金と利息の返済合計額を一定にする返済方法） ・ボーナス返済の併用はできません。
担 保	・移住・住みかえ支援機構の借上げ対象である住宅の賃料債権を譲渡担保として差 入れています。 ・上記建物に付保する火災保険の保険金請求権に質権を設定させていただきます。
保 証 人	・相続予定者1名以上の方に連帯保証人となっていただきます。

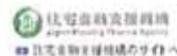
お問い合わせはお近くの常陽の窓口または

常陽ハローセンター  0120-380-057 ホームページアドレス <http://www.joyobank.co.jp/>

常陽銀行

検索

[受付時間] 平日 9:00～20:00 \*ただし、12/31～1/3:ゴールデンウィーク期間中を除く。



【フラット35】とは | 金利情報 | 住宅ローンシミュレーション | ご利用中のみなさま | 物件検査の手続きなど

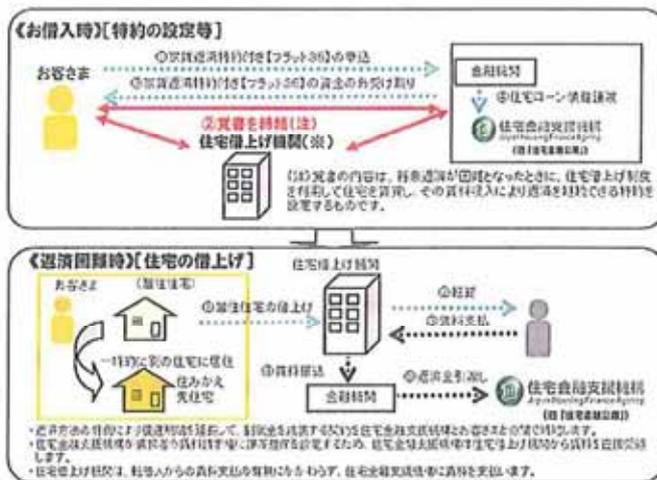
フラット35ホーム > 【フラット35】とは > 家賃返済特約付き【フラット35】のご案内

- 【フラット35】とは**
- はじめてのお客さま
- 詳しく知りたいお客さま
- 【フラット35】のご案内**
- 【フラット35S】のご案内
- 【フラット35】借換融資のご案内
- 【フラット50】のご案内
- 【フラット35（保証型）】のご案内
- 【フラット35】リフォームパックのご案内
- 借換住みかえ支援ローンのご案内
- 物件情報のご案内
- 金融機関・適合証明窓口のご案内
- 保留地の融資のご案内
- 家賃返済特約付き【フラット35】のご案内

## 家賃返済特約付き【フラット35】のご案内

2013年4月9日現在

将来返済が困難となったときに一定の条件に該当する場合には、返済方法変更の特例により償還期間を延長して、割賦金を減額した上で、住宅を住宅借上げ機関(※)に賃貸し、その賃料を機構が直接受領することで、お客様の返済に充てるといった内容の特約(家賃返済特約)を【フラット35】のお借入れ時に設定するものです。  
 ※2012年4月2日現在、この取扱いの希望の申出があり、機構が承認して提携している機関は、1社(一般社団法人移住・住みかえ支援機構)です。



### 家賃返済特約の特徴

- 借入時から、将来返済が困難となったときに住宅を借り上げる機関が決まっています。  
 ※特約を設定しなくても返済が困難となったときに住宅を第三者に賃貸し、その賃料で返済することは可能です。
- 住宅借上げ機関は、転借人からの賃料支払の有無にかかわらず、住宅金融支援機構に賃料を支払います。このため、住宅借上げ機関が住宅を借り上げている間は、お客様の返済が原則として続きます。

### 家賃返済特約を設定するにあたっての注意事項

特約を設定するにあたっては、機構、金融機関及び住宅借上げ機関との間で覚書を持つ必要があります。また、特約の設定に際しては、以下のような注意点がございます。また、住宅借上げ機関が実施する住宅の借上げの詳細については、住宅借上げ機関にご確認ください。

[特約を設定する場合の注意点の詳細\(住宅借上げ機関が一般社団法人移住・住みかえ支援機構の場合\)はこちら](#) [6ページ:294KB]

- 住宅金融支援機構が行う返済方法変更の特例(償還期間の延長)を適用するに際しては、最近の不況による倒産などの勤務先等の事情により返済が困難となっている等一

**東日本大震災  
特設サイト**  
ご融資・ご返済に関する情報  
[詳しくはこちら](#)

お客様コールセンター  
**0570-0860-35**

よくある質問

資料請求  
商品パンフレットを無料でダウンロード

物件検査の手続き簡素化

フラット35  
登録マンション

中古マンション  
らくらくフラット35

住宅取得・住宅ローン情報

イベント情報  
フラット35の成り立ちのご案内

メールマガジン  
最新金利・最新情報に関するお知らせ

借換特約特約制度  
【フラット35】返済途中の方へ

ご返済中のお客様向け  
インターネットサービス

【フラット35】  
テレビで見るご案内

### 手続き・書類

- 手続き・書類について
- 取扱金融機関の検索
- 適合証明書申請先の検索
- 物件検査申請書式のダウンロード

定の条件に該当することが必要です。

また、返済方法変更の特例(償還期間の延長)については、その時点での制度が適用されます。

- ・ 家賃による返済は、今回借り入れる資金で取得する融資住宅を一時的に賃貸し、その賃料の一部を住宅ローンの返済に充当するというものであり、この場合融資住宅に住み続けることはできません。
- ・ お客さまが住宅金融支援機構に対して負っている債務を完済した場合又は契約上、お客さまに住宅金融支援機構に対して負っている債務を全額返済する義務が発生する事由が生じた場合(お客さまが破産した場合等)には、この特約は解除されます。
- ・ 特約の設定及び住宅の借上げに際しては、住宅借上げ機関所定の手数料がかかる場合があります。

[返済方法変更の特例\(償還期間の延長\)の条件についてはこちら](#)

#### 家賃返済特約付き【フラット35】お借入れに当たっての注意事項

- ・ 【フラット35】の他の条件については、変更ありません。
- ・ 取扱金融機関の審査又は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のでご了承ください。

[【フラット35】の詳細についてはこちら](#)

#### 取扱金融機関について

2012年4月2日現在で、次の機関が取り扱っています。

[取扱金融機関の一覧はこちら](#) PDF 【1ページ:5KB】

#### 住宅借上げ機関を募集しています

機構では、家賃返済特約付き【フラット35】を行うために機構と提携する住宅借上げ機関を募集しています。

機構との提携を希望する場合には、機構に対して、事業参加の申請をしていただきます(\*)。

機構は、申請があった事業者が住宅借上げ機関の適合基準を満たすかについて審査を行い、機構と提携する住宅借上げ機関として適当と認められた場合は、提携を行います。

[住宅借上げ機関の適合基準](#) PDF 【1ページ:73KB】

(\*) 住宅借上げ機関として機構との提携を希望する場合の家賃返済特約付き【フラット35】の制度内容の照会、申請先(申請の相談を含む。)及び必要書類の請求は、機構本店 業務推進部業務推進グループ(電話 03-5800-8088)までお願いします。

一般的な家賃返済特約付き【フラット35】の制度内容の照会については、住宅金融支援機構お客様コールセンター(電話 0570-0860-35(ご利用頂けない場合は048-616-0420))までお願いします。

[【フラット35】とはへ戻る](#)

PDFファイルをご覧いただくためには、アドビ社のAdobe® Reader® が必要です。最新のAdobe Readerはアドビ社のサイトより無料でダウンロード可能です。

[ダウンロードはこちら](#)



[ページ先頭へ](#)

住宅金融支援機構の関連サイト：[住宅金融支援機構\(トップページ\)](#)

[住宅金融支援機構について](#) | [個人情報保護について](#) | [リンクをご希望の方](#) | [サイトのご利用にあたって](#) | [ご意見箱](#)

Copyright © 2010 Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.