

J T I 借上げ制度の活用

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

J T I の基本理念とマイホーム借上げ制度

- 公的借上げにより住宅の収益価値を保障することを通じ国民の住生活を豊かにする
 - やること
 - マイホームの終身借上げ、将来の借上げ保証、金融サービスへの支援、HLP制度の運営、借上げ目的の建物診断
 - やらないこと
 - 住宅の性能評価、耐震改修の促進、移住・住みかえそのものの促進、その他借上げと直接関係のないこと

- マイホーム借上げ制度（50歳以上ならどんな住宅でも）
 - 50歳以上ならどんな住宅でも原則終身で借上げ
 - 転貸は3年の定期借家として帰還可能性を確保
 - 空き家・空き室保証は国の基金が保証
 - ただし、住宅の寿命が先にくれば終了
 - 建物診断（旧耐震物件は耐震診断＋劣化診断）
 - 事前建物診断証明書制度
- 移住・住みかえ支援適合住宅制度（若年借上げ制度）
 - 長寿命住宅なら若年でも借上げ＋建物診断省略
 - 長寿命（劣化性能・維持管理等級3、耐震2）、200年住宅
 - 定期メンテナンス制度もしくはJTIシステムを利用した住宅履歴の管理
 - 長寿命住宅建築促進借上げ制度（年齢制限なし）
 - 若年住みかえ支援：適合住宅に住みかえる場合、現在の住宅を借上げ
 - アパート併用住宅が適合住宅ならアパート部分を借上げ
 - 長期優良住宅は当然に適合

- 金融支援
 - スルガ銀行（既存ローン借換＋住みかえ先取得支援）
 - 住宅金融支援機構（住みかえ先取得支援、耐震リフォーム）
 - 三井住友銀行（主として適合住宅取得支援ローン）
 - アプラス（無担保リフォーム）

50歳以上ならどんな住宅でも借上げ

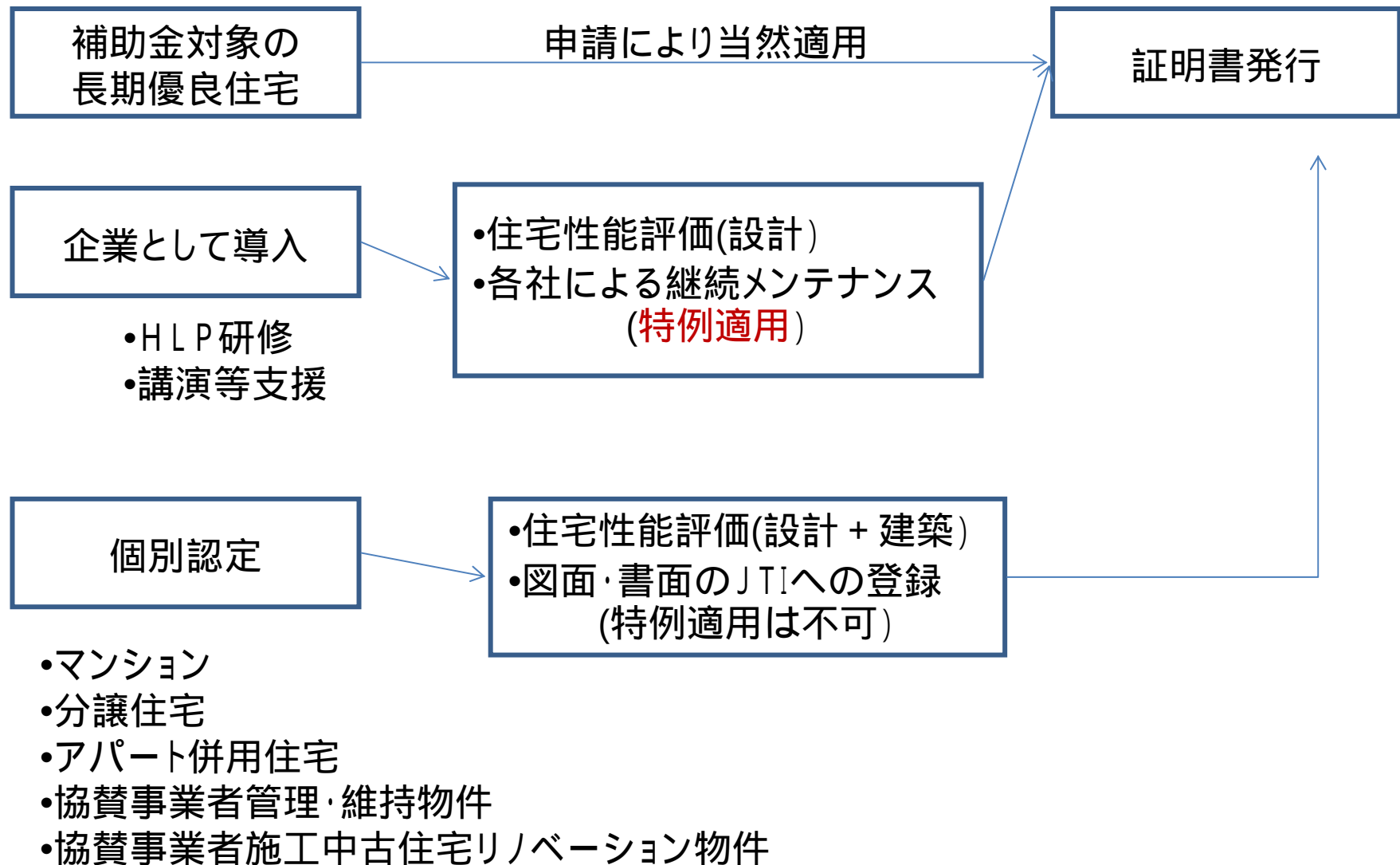
50歳未満については
適合住宅なら借上げ
【長寿命＋メンテナンス体制】
＋適合住宅取得促進借上げ

シニア層

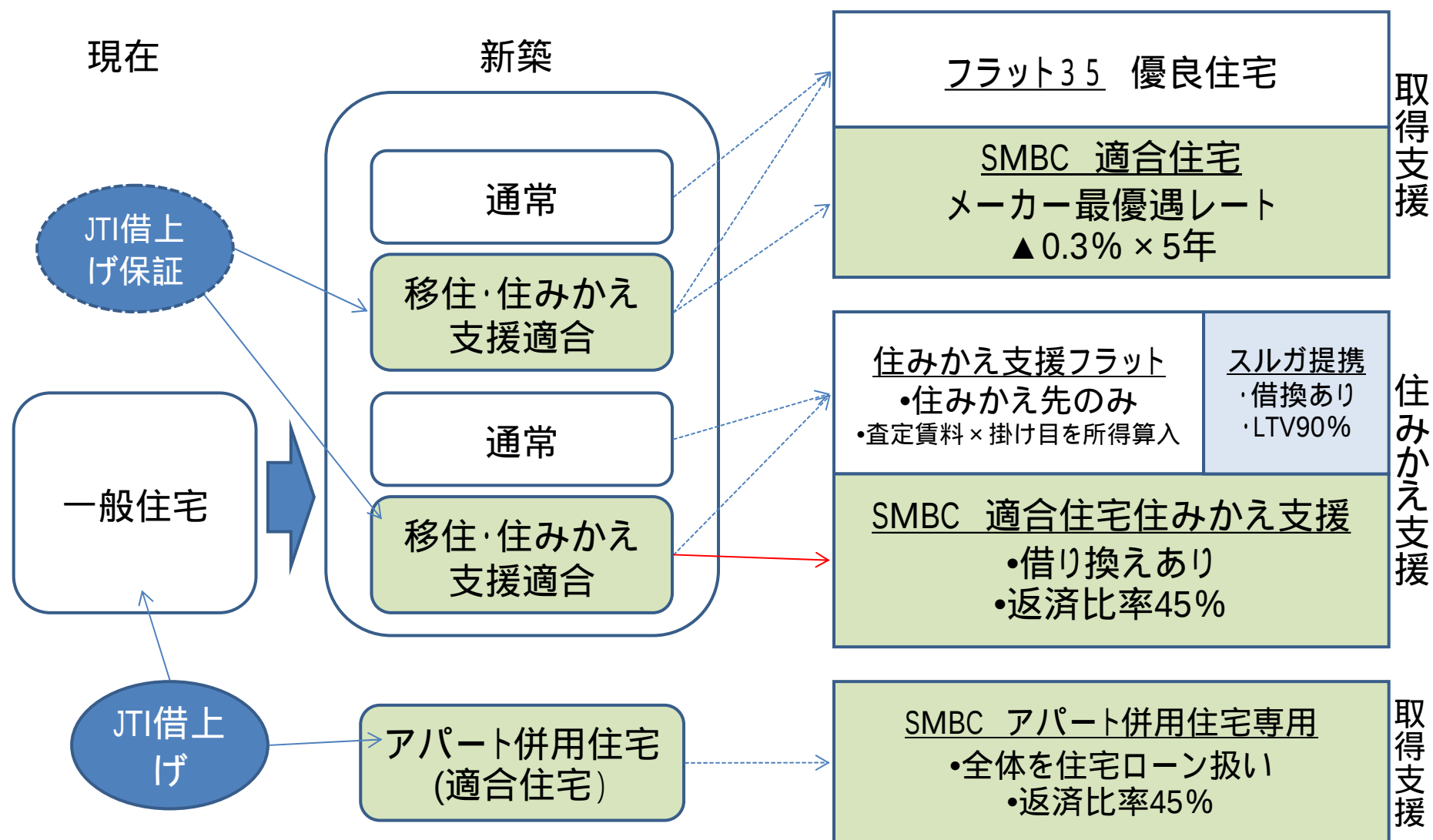
マイホーム
借上げ制度

若年層

移住・住みかえ支援適合住宅制度(若年借上げ制度)



当面の公的ローンサポート



- フラット商品は全期間固定

JTI提携は変動(5年)、固定特約(5 / 3 / 2年)

活用例

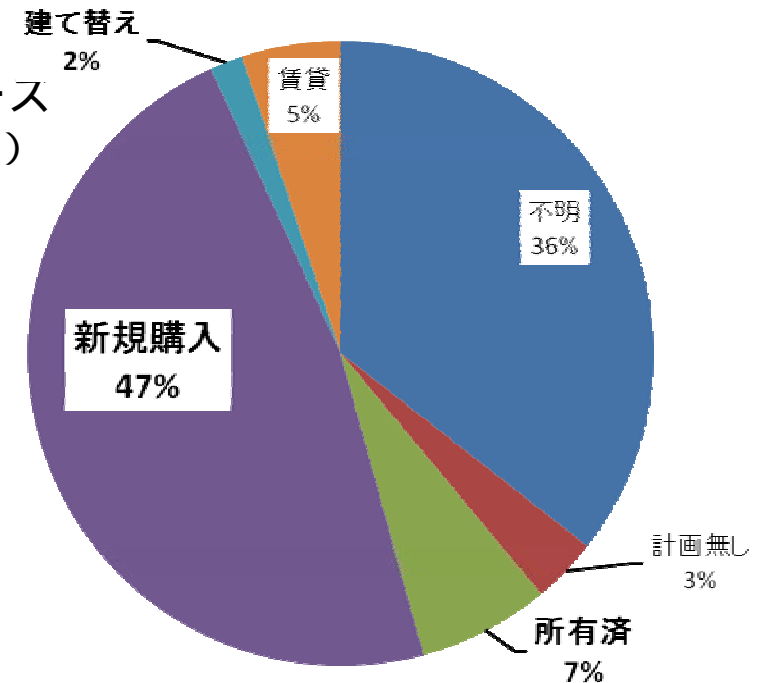
シニア層

- アクティブシニア期の移住・住みかえ、2地点居住ニーズ
 - アクティブシニア期向け住宅（平屋建て、アパート併用等）
 - 大型リフォーム、実家建て替え
 - 不動産関連子会社におけるビジネスチャンス
- オーナー顧客向け
 - CS（ニーズ捕捉、顧客接点の回復）
 - 定期借地権住宅の換価ニーズに対応
 - 放置マイホームの資産活用提案
 - リフォーム
 - 定期診断の実施

マイホーム借上げ

事前建物診断証明制度

制度利用者の移住・住みかえ先
(08.3.26)



取得もしくは所有: 56%

・機関誌等での制度ご紹介 ・訪問活動 ・講演等でのご協力

住みかえ支
援ローン

提携担保付
リフォーム
ローン

提携無担保
リフォーム
ローン

活用例

ジュニア層・ミドル層

移住・住みかえ支援適合住宅制度(若年借上げ制度)

- 新築住宅販売でのご活用
 - ハウジングライフ・プランニング(気づきの誘導)
 - 購入時の平均余命 > 建築基準法における標準的耐用年数
 - 子育て期の住まいニーズ ≠ その後の住まいニーズ
 - さまざまな不確実性(転勤、環境問題、土地価格)
 - 当面の中古住宅市場を前提にすれば、賃貸価値 > 売却価値
 - 「資産価値」の訴求
 - 参考 ~ ご参照
 - 分譲住宅では証明書を事前発行
 - 高いメンテナンス体制の訴求
 - 売り込みのためではなく、利用価値維持のため
 - 定期点検はJTIから指示
 - 長寿命の価値を「見える化」(visualization of long life value)
 - ライフステージの変化を前提に、「年金・資産になる住宅」の意味を再訴求
- 適合住宅取得支援制度のご活用
 - 取得支援ローン
 - 取得支援借上げ(マンション等からの買い換え層)
 - 若年住みかえ支援ローン
 - 返済比率を45%とし借り上げる現在のマイホームに関する住宅ローンを借換

SMBC 取得支援 ローン

5年間0.3%引き下げの効果

借入金額	金利削減額
2000万円	約 293,000円
2500万円	約 367,000円
3000万円	約 440,000円
3500万円	約 514,000円
4000万円	約 587,000円
4500万円	約 661,000円
5000万円	約 734,000円

標準金利を3%とし期間35年で計算

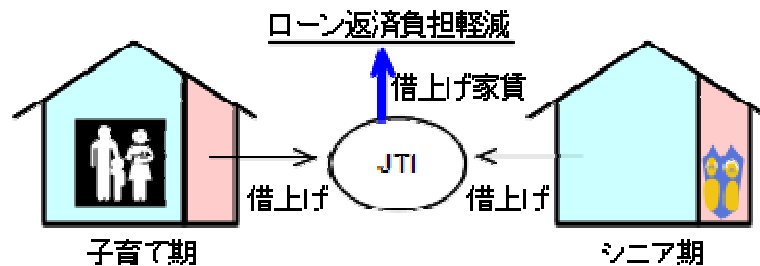
SMBC 若年住みかえ 支援ローン

(単位万円)

審査金利	3.5%		
年収	500	600	700
借入可能総額	4,537	5,444	6,351
長寿命住宅購入ローン	3,000		
借換可能額	1,537	2,444	3,351

活用例 アパート併用住宅

- これまでの問題点
 - 借上げの利用に慎重（民間では分散効果が働きにくい）
 - ローン借入が困難
 - 返済をカバーするだけの十分な賃料収入がない(持ち出しになる)ため、高所得者かLTV(担保掛目)が十分に見込める首都圏都心部の土地所有者以外は利用が困難
- 合理性
 - 土地が安いところであれば、一次取得者にも高い合理性
 - むしろ地方が有利
- 移住・住みかえ支援適合住宅取得支援制度の活用
 - アパート併用住宅全体が移住・住みかえ支援適合住宅であること
 - 自己居住部分が50%以上であること

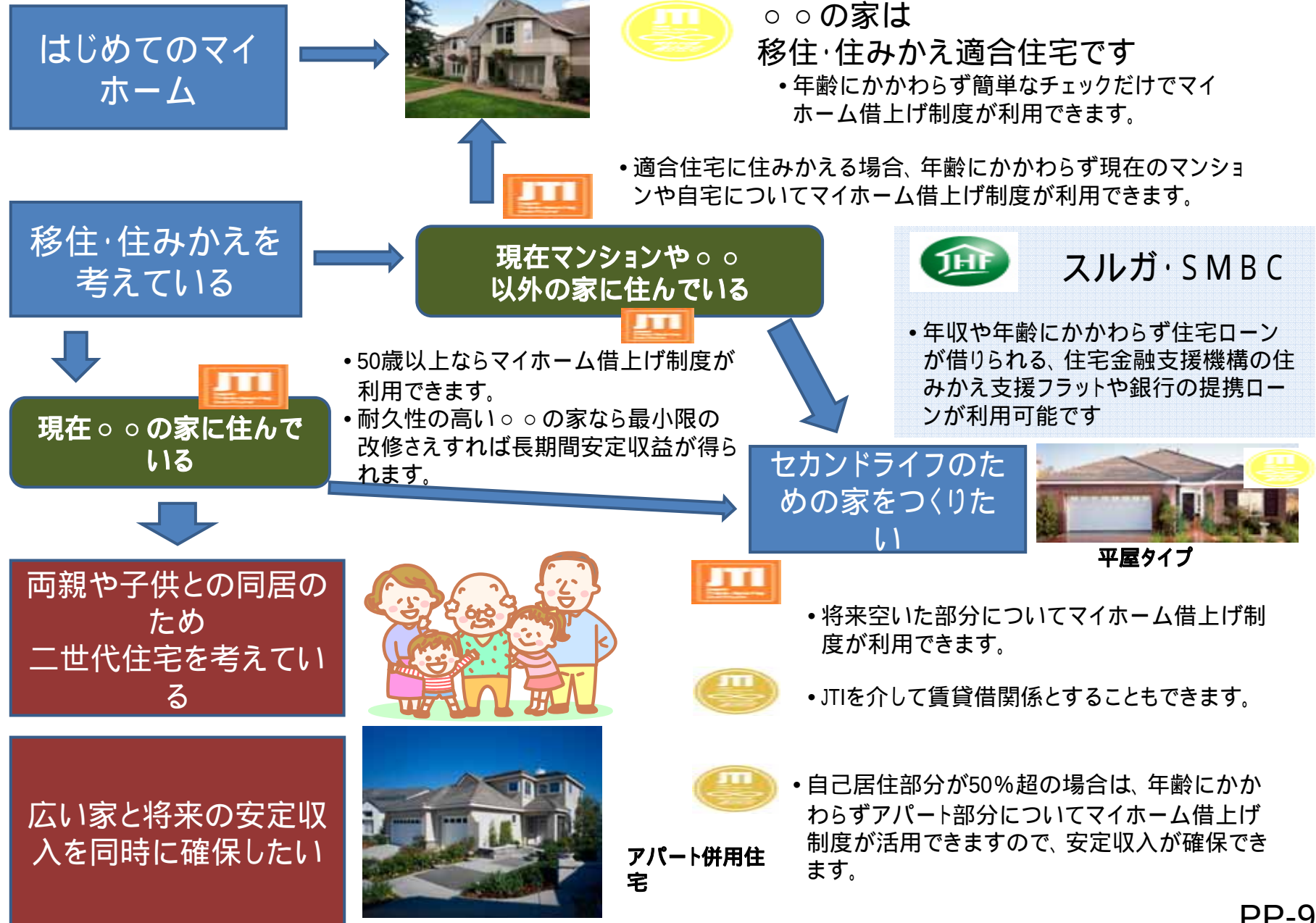


	当初比較		35年後
	自己居住のみ	アパート併用	
自己居住部分	40,000,000		
アパート部分(2戸)	0	15,000,000	
SIリフォーム			10,000,000
合計	40,000,000	55,000,000	10,000,000
金利	3%		
期間(年)	35		20
月返済額	153,940	211,668	55,460
借上げ家賃	0	120,000	145000
正味付負担額	153,940	91,668	収入89,540
総負担額・収入額	64,654,832	38,500,394	

参考 ○ ○ でつくる住生活プラン



参考 ニーズ別JTI活用法



参考 **年金・資産になる住宅**
【ワークブック】

はじめに： 今買うとしたらどんな家ですか？

土地 万円 × =
 どのような場所ですか？

建物 万円 × =
 どのような家ですか？ キッチン・ダイニング/リビング・風呂/洗面・
 主寝室以外にどんな部屋がありますか？

	20	25	30	35	40	50
5	100	125	150	175	200	250
10	200	250	300	350	400	500
15	300	375	450	525	600	750
20	400	500	600	700	800	1000
25	500	625	750	875	1000	1250
30	600	750	900	1050	1200	1500
35	700	875	1050	1225	1400	1750
40	800	1000	1200	1400	1600	2000
50	1000	1250	1500	1750	2000	2500
55	1100	1375	1650	1925	2200	2750
60	1200	1500	1800	2100	2400	3000
65	1300	1625	1950	2275	2600	3250
70	1400	1750	2100	2450	2800	3500
75	1500	1875	2250	2625	3000	3750
80	1600	2000	2400	2800	3200	4000
85	1700	2125	2550	2975	3400	4250
100	2000	2500	3000	3500	4000	5000
150	3000	3750	4500	5250	6000	7500
200	4000	5000	6000	7000	8000	10000

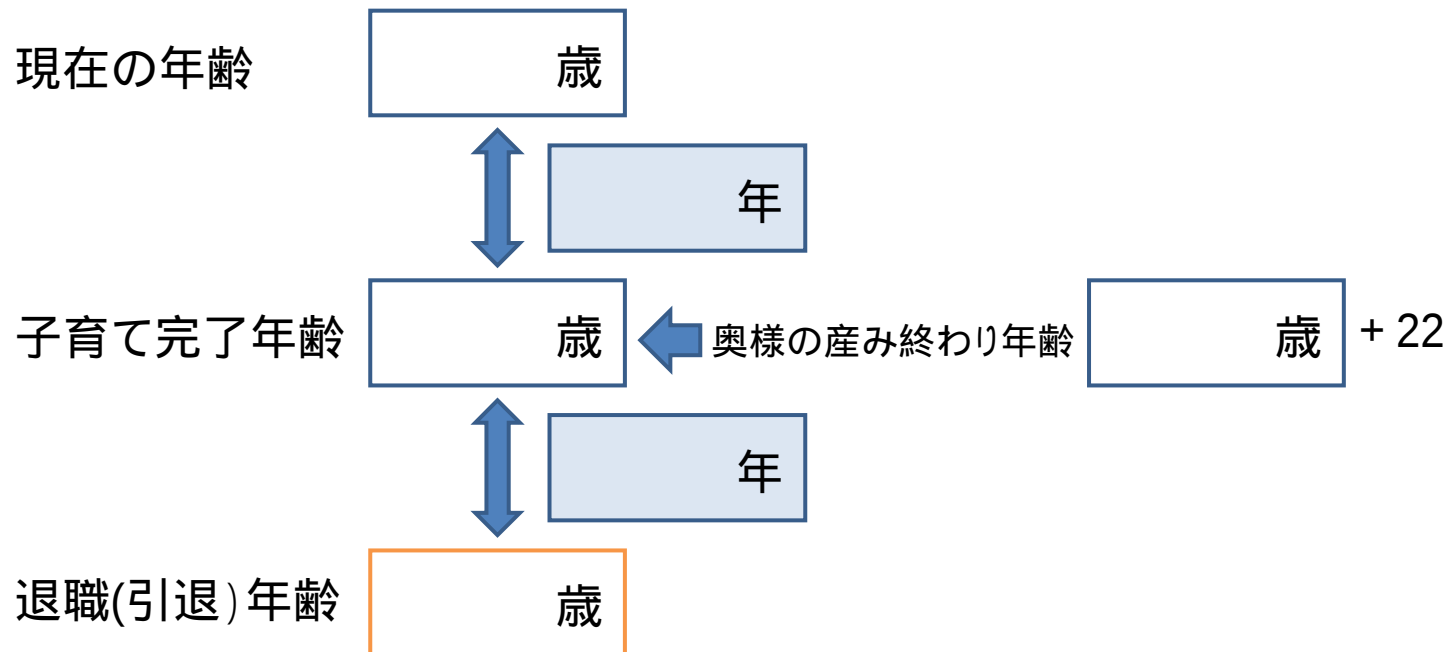
合計
 ▲ 頭金
 借入額
 月返済額

借入額別月返済額(元利均等)と25, 30年後の残債務

3.50%	2000万円			3.50%	3000万円		
	月返済額	25年後の残高	30年後の残高		月返済額	25年後の残高	30年後の残高
20年	115,992	NA	NA	20年	173,988	NA	NA
25年	100,125	0	NA	25年	150,187	0	NA
30年	89,809	4,936,796	0	30年	134,713	7,405,194	0
35年	82,658	8,358,942	4,543,716	35年	123,987	12,538,414	6,815,574

3.50%	2500万円			3.50%	3500万円		
	月返済額	25年後の残高	30年後の残高		月返済額	25年後の残高	30年後の残高
20年	144,990	NA	NA	20年	202,986	NA	NA
25年	125,156	0	NA	25年	175,218	0	NA
30年	112,261	6,170,995	0	30年	157,166	8,639,393	0
35年	103,323	10,448,678	5,679,645	35年	144,652	14,628,149	7,951,503

ハウジングライフについて考えてみよう

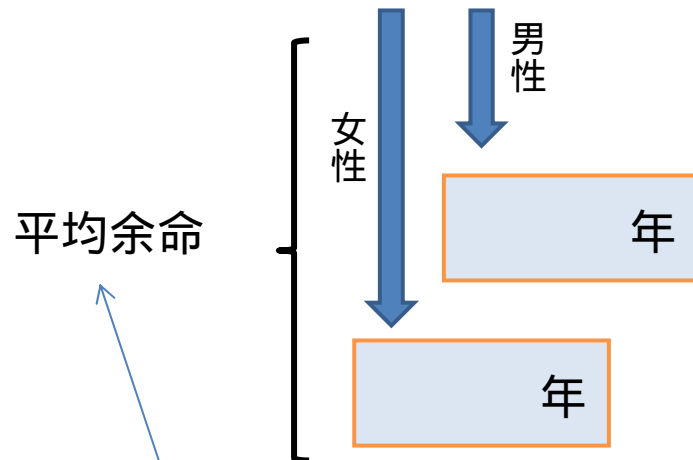


- 通学に便利
- 通勤に便利
- 大型店舗
- 小児科・歯医者

- 役職
- 家計にはゆとり
- 更年期
- 趣味・生きがい
さがしの始まり

- 通勤からの解放
- ふたり暮らしの
始まり
- まだまだ元気
- 衰えの自覚

- 歩ける距離
- 病院・ケアへの
アクセス
- 子供と同居
- ひとり暮らしも



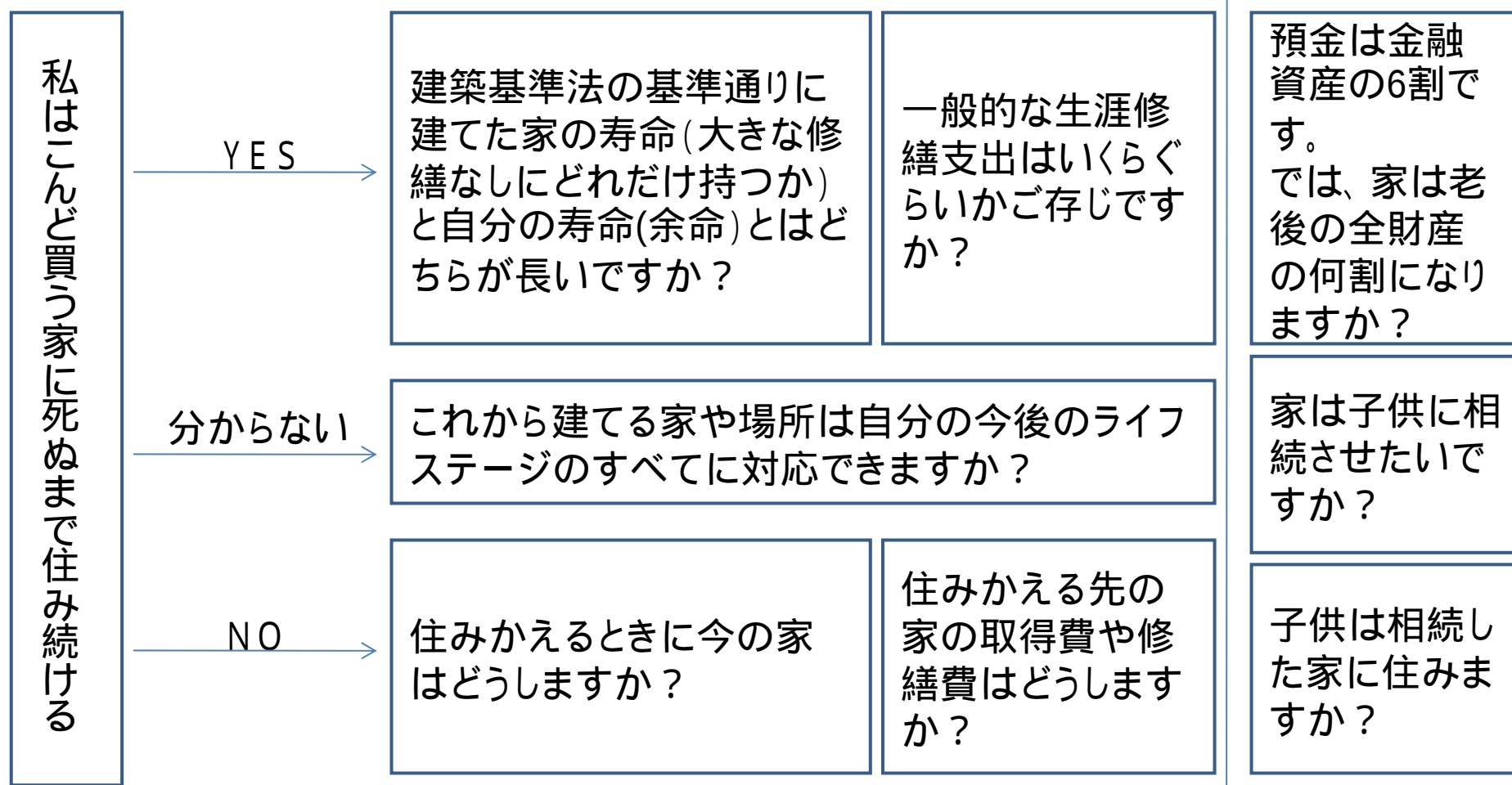
寿命ではない！

平均寿命と平均余命(平成17年)

		男		女	
		平成17年		平成17年	
平均寿命		78.53		85.49	
平均余命	50歳	30.59	80.59	36.81	86.81
	55歳	26.21	81.21	32.17	87.17
	60歳	22.06	82.06	27.62	87.62
	65歳	18.11	83.11	23.16	88.16
	70歳	14.38	84.38	18.85	88.85
	75歳	11.07	86.07	14.80	89.80
	80歳	8.23	88.23	11.11	91.11
	85歳	5.93	90.93	7.97	92.97
	90歳	4.23	94.23	5.56	95.56
	95歳	3.05	98.05	3.90	98.90
	100歳	2.21	102.21	2.80	102.80

(平成17簡易生命表より作成)

ハウジングライフについて考えてみよう



どの選択肢が有利だと思いますか？

資産としての住宅について考えてみよう

退職時における家の価値を計算してください

1) 売る

築20年以上の住宅の
価値はゼロと考えた
ほうがよい。

土地

万円

2) 住み続ける

想定家賃

万円

×

余命

節約額

万円

- 800 ~ 1500万円
程度の修繕費

3) 貸す

想定家賃

万円

×

残存耐用年数

年

万円

劣化性能1
(建築基準法の標準)

25年 ~ 30年

劣化性能2
(子供の代まで)

50 ~ 60年

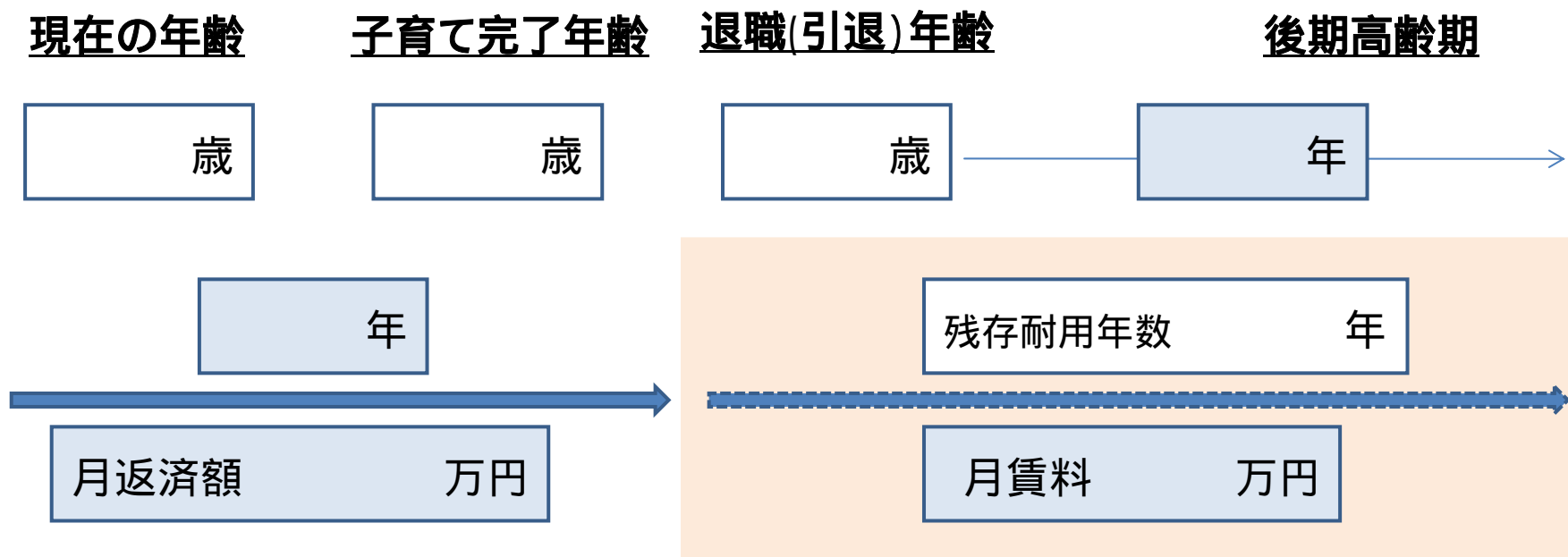
劣化性能3
(孫の代まで)

75 ~ 90年

多くの在来
型住宅

多くの工業化
住宅(プレハブ)

家のプランニングの前に、住生活のプランニングも考えよう



資産・年金になる住宅が豊かな老後の住生活を支える



2地点居住

アクティブシニアライフのための住まい

子供と同居、老健施設、在宅ケア等

