

「マイホーム借上げ制度」 説明資料

一般社団法人
移住・住みかえ支援機構

移住・住みかえ支援機構（JTI）について

■JTIとは

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）とは、移住・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、それを子育て世代を中心に転貸し運用する非営利法人です。

当機構は国土交通省が管轄する（一財）高齢者住宅財団の住替支援保証業務の事業実施主体として認可をうけて、公的移住・住みかえ支援制度の実施・運営にあたっている国内唯一の団体です。

■機構の構成

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）は、平成18年4月から国土交通省の支援のもと、民間企業が主体となって運営されています。（注1）

■ 協賛社員等（企業名50音順）

旭化成ホームズグループ	株式会社大正銀行
株式会社アパマンショップホールディングス	大東建物管理株式会社
アルヒ株式会社	大和ハウスグループ
株式会社家守りホールディングス	株式会社中国銀行
HLPセンター	東武グループ
株式会社エス・エム・エス	日本住宅ローン株式会社
エヌ・シー・エヌグループ	日本モーゲージサービスグループ
京王グループ	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
京阪グループ	株式会社八十二銀行
株式会社埼玉りそな銀行	パナソニック株式会社 エコソリューションズ社
一般社団法人JBN	パナホームグループ
株式会社十六銀行	有限会社バリュー・クリエーション
株式会社常陽銀行	広島建設株式会社
昭和住宅株式会社	フリージアハウス株式会社
株式会社スペース	株式会社北洲
住友林業グループ	株式会社北陸銀行
スルガ銀行株式会社	株式会社北海道銀行
セキスイハイムグループ（積水化学）	ポラスグループ
積水ハウスグループ	ミサワホームグループ
一般社団法人 全国住宅産業地域活性化協議会	株式会社三井住友銀行
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会	株式会社優良住宅ローン
第一生命保険相互会社	株式会社LIXIL住宅研究所
株式会社第四銀行	

（2016年8月現在）

■主な業務内容

- ① マイホームの借上げ
- ② マイホームの転貸
- ③ 住みかえに関する情報提供
- ④ 住みかえ型融資の開発・提供
- ⑤ ハウジングライフ（住生活）プランナーの養成（注2）



（注1）一般社団法人とは、公益的な活動並びに社員に共通する利益を図るための活動等幅広い活動を行う、営利を目的としない団体（非営利法人）です。社員には株式会社のような出資持分は認められず配当も禁止されています。このため、事業に必要な資金は別途無利息で原則として解散時まで返済がなされない基金や社員の経費負担で賄います。なお、公益法人改革の結果、現在ある公益法人（社団法人・財団法人）も2013年までに一度一般社団法人もしくは財団法人とした上で、あらためて公益性の認定を受けることになっています。

（注2）ハウジングライフ（住生活）プランナーとは、（一財）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後、考査に合格し、財団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、移住・住みかえ先の情報、住みかえ先の住宅、生活資金のプランニング、公的支援についてのアドバイス、現在の家の修繕・リフォームについてなど、移住・住みかえ全般に対する利用者の様々な相談に応じます。

マイホーム借上げ制度について

■制度の特徴

- ① 住宅を終身で借上げ
- ② 空家の際もJTIが空室時保証賃料をお支払い（家の年金化）（注3）
- ③ JTIに万が一の時は国の基金が保証
- ④ 売却しないで家に戻ることも可能（注4）
- ⑤ 借上げの際に建物診断を実施のうえ貸出
- ⑥ 借上げの際の改修費用は毎月の賃料から返済可能（注5）
- ⑦ ハウジングライフ（住生活）プランナーがサポート

（注3）借上げ契約期間中は、空家となった場合にも制度利用者にJTI所定の空室時保証賃料をお支払いします。この空室時保証賃料の上限額は127,500円となります。また、空室時保証賃料は借上げ契約期間中に近隣の相場等の事情により変更される可能性があります。

（注4）JTIとの借上げ契約が＜終身型＞の場合、転貸借契約は3年の定期借家契約としますので、利用者が戻りたくなった場合には、転貸借契約満期の6ヵ月前までに解約通知して頂ければ期間満了時に入居者に退出してもらい、家に戻る事が可能です。一方、＜期間指定型＞の場合は、その期間内でなるべく長い期間の転貸借契約を締結しますので、原則として中途解約は認められず、契約期間満了時まで家に戻れません。また、JTI賃料に担保（譲渡担保、質権）を設定する一部の提携ローンを利用すると、提携ローン返済中（残高がある場合）はJTI借上げ制度の中途解約が制限される場合があります。

（注5）借上げの際の改修費用を毎月の賃料から返済したい方のために、JTI提携ローンをご用意しております。

■ 契約形態

1：終身型

対象となる住宅に問題がない限り、制度利用者と共同生活者の両方が亡くなられるまで最長終身で借上げする形態

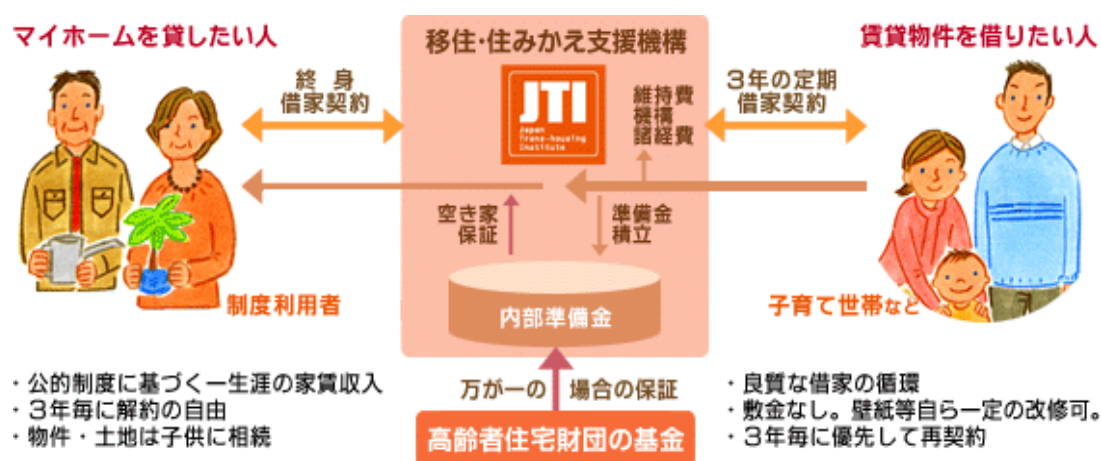
この場合には、入居者とは3年の定期借家契約でJTIが転貸いたします。従って、転貸借契約満期の6ヵ月前までに解約通知をして頂ければ、転貸借契約の期間満了時に入居者に退出してもらい自宅へ戻る事が可能

2：期間指定型

あらかじめ制度利用者が指定された期間で借上げする形態

この場合には、その期間内でなるべく長い期間で入居者と定期借家契約を締結しますので、原則として中途解約（帰還）は認められません。

一部のJTI 提携ローンの中には、「期間指定型」を選択出来ないものがございます。



制度利用条件について

■利用者

1. 日本に居住する50歳以上の方（国籍不問）または海外に居住する50歳以上の日本人（注6）（注7）（注8）
2. 同上の共同生活者（1名まで）（注9）



（注6）年齢の判定は申込時ではなく、契約の成立日で判断します。また、制度利用者と配偶者等は連名で契約当事者となりますが、配偶者等の年齢は50歳以下であっても差し支えありません。

（注7）住宅が共有の場合、共有者のうち少なくとも1人が50歳以上であれば制度を利用できます

（注8）海外に居住する方は、借り換え等のためのローンをご利用になれない場合がございます。

（注9）共同生活者とは、利用者の配偶者等の共同生活者であり、配偶者の他に、内縁関係の者、その他契約時に特定同居人として指定した者(1名)をいいます。これにより、利用者が死亡した場合でも共同生活者は制度の利用を継続することができます。ただし、共同生活者以外に住宅を相続した者が反対するときは、制度利用の継続が困難となる場合もございます。また、住宅を相続しない共同生活者が、利用者の死後に借上げ賃料を受け取るには別途遺言等による手当が必要です。カウンセリングの際にハウジングライフ（住生活）プランナーにご相談下さい。

■住宅

1. 利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内の住宅（注10）
2. 住宅を共同所有している場合は全員の承諾が得られること（注11）
3. 土地について所有権ないし適法な権原（借地権、長期の定期借地権等）を有していること（注12）
4. 現在利用者以外の者が居住している場合は、原則として制度利用の申込み時点で明渡しが完了していること
5. 住宅に一定の耐震性が確保されていること
6. 建物が事業用物件でないこと（注13）（注14）
7. 建物が建築基準法や建築基準関係規定に適合していること（注15）



（注10）一戸建てのほか、共同建て（タウンハウス・マンション等）も対象となります。

（注11）「住宅」につき利用者とその配偶者等以外に共同所有者がいる場合には、その共同所有者も含めた全員が契約当事者になる必要があります。また、「土地」を共有している場合は、住宅が単独所有であっても、共有者全員の承諾が必要となる場合があります。

（注12）土地の権原が定期借地権の場合は、「期間指定型」の借上げ契約となります。

（注13）住宅の一部が店舗や事務所である場合にはその部分は原則として借り上げられません。

（注14）賃貸アパートや、当初から賃貸併用（自己居住部分と賃貸部分が一体となった建物）である住宅の賃貸部分は原則として借り上げの対象とはなりません。ただし「移住・住みかえ支援適合住宅」である賃貸併用住宅である場合には、特例が認められていますので、JTIまでお問合せ下さい。なお、もともと自宅として使用している住宅の一部のみを改築等によって賃貸部分とする場合は、自己居住部分と賃貸部分とが明確に区分されていれば借上げ対象とすることが出来ます。詳細はJTIにお問い合わせください。

（注15）JTIでは、建築基準法や建築基準関係規定に違反している建物を借上げないため、建築確認済証の写しの提出が必要です。増改築が法令に反する場合も借上げられません。

■その他

1. 土地や建物に抵当権等が設定されていないこと（注16）
2. 賃借権の登記は原則として猶予しますが、JTIの要請があった場合、設定することについて、異議を述べないこと（登記費用は利用者負担）（注17）
3. 破産・民事再生の申立をしていたり、強制執行を受けていないこと
4. 対象住宅に関する固定資産税の滞納やその他不動産関連の諸費支払が滞っていないこと
5. 制度利用者が自己の負担で対象物件に火災保険を掛けること



（注16）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は原則として、利用者の負担でJTI提携金融機関等で借り換えを行い、JTIの賃借権が抵当権等に優先するようになさるよう必要ががあります。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。

（注17）賃借権の登記は現在留保しております

賃料について

■賃料について

1. 一般流通物件相場より約10%~20%ほど低くなります。 (注18)

(理由)

定期借家である点 (制度利用者の解約の自由を確保するため)

空家保証される点

住宅政策への寄与など

2. 上記毎月の賃料に諸経費15%が掛かる

(内訳)

JTI運営費 (賃料の10%)

建物管理費 (賃料の5%)

3. 空室時保証賃料の上限額は127,500円となります。

近隣賃料相場 (同等物件の成約賃料)	金 100,000 円 前後
査定月額賃料 (年間を通した査定賃料)	金 80,000 円 ~ 金 90,000 円
予定支払月額賃料 (予定受取り賃料)	金 68,000 円 ~ 金 76,500 円
【計算式】 予定支払月額賃料 = 査定月額賃料 - 機構所定控除額 (15%)	
※予定支払月額賃料 の下限額 (68,000 円) が 空家でも保証される『空室時保証賃料』の予定額 となります。	



(注18) 建物の地域 (ex別荘地など) や周辺環境 (ex嫌悪施設隣接など) あるいは募集条件 (ex短期の期間指定型など) や建物内部の状態などにより査定賃料の水準は変わります。

■注意点

- ① 制度利用申込時の事務手数料17,000円(税別)が必要（なお、利用承諾できない結果となった場合でも返金されません）
- ② 建物の一部について入居者が交換・改修することを予め了解して頂きます（例：壁・天井クロス、畳、建具、流し台等）（注19）
- ③ 耐震診断・劣化診断を制度利用者の負担で受診して頂きます（注20）
- ④ 診断の結果により補修・改修が必要な場合、工事費用は制度利用者の負担となります
- ⑤ クリーニングのほか、貸し出すにあたって最低限の補修費用を制度利用者に負担して頂きます（例：鍵交換費用・住宅用火災警報器の設置・地上デジタルTV放送への対応費用など）
- ⑥ 補修・改修工事等を行っても入居者が決まらない可能性もあります
- ⑦ 最初の入居者が決まるまでは賃料保証されません
- ⑧ 借上げ期間中に最低保証賃料は近隣の相場等の事情により変更される場合があります
- ⑨ 空室時保証賃料の上限額は127,500円となります
- ⑩ 主たる制度利用者が亡くなった時点で配偶者等が50歳に達していない場合でも、JTIの空家保証を受けることができます



- ⑪ 提携ローン等を利用中の中途解約は制限されることがあります
- ⑫ 制度利用申込時に住民票など公的書類を利用者負担で取得して頂きます
- ⑬ 制度利用者の負担で対象物件に火災保険を掛けて頂きます
- ⑭ JTIからの毎月の賃料受取口座として、スルガ銀行普通預金口座を開設して頂きます（JTI経費節減の為）（注21）
- ⑮ 入居者募集の契約形態は定期借家契約となります
- ⑯ 入居者募集の条件に敷金・礼金はありません
- ⑰ 借上げ契約成立後は賃貸用住宅として確定申告をする必要があります（参照P19）

（注19）入居者が行う、交換・改修の工事はJTIに登録した業者を通じて行い、また、工事にあたって入居者は工事内容等をあらかじめ所定の方法にしたがって提出の上、JTIの承認を得なければならないことになっております。なお、転貸借契約上で入居者の造作買取請求権は制限されております。

（注20）昭和56年6月1日以降の建物（現在の耐震基準を満たす建物）につきましてはその後の増改築等がないかぎり原則として耐震診断は不要となります。劣化診断につきましては全ての建物で受診していただきます。

（注21）スルガ銀行以外の金融機関が提供するJTI提携ローンを利用する場合、ローンを利用する金融機関にて賃料受取口座を開設していただく必要があります。

抵当権等の設定がある場合

■ 注意点

- ① 借上げ住宅の土地または建物に抵当権等の担保設定（住宅ローン等）がある場合には、原則自己資金にて完済、もしくはローンの借り換え等を行い抵当権等を抹消し、抵当権等の登記日がJTI借上げ日より後になるようにする必要があります。
- ② JTI協賛金融機関の住宅ローンが残っている場合、住宅ローンの借り換えを行うことなく「マイホーム借上げ制度」がご利用できます。ただし、JTI協賛金融機関との間にて、一定の条件を満たした上での手続きが必要となりますので、先ずは、JTIまでお問い合わせ下さい。
- ③ 借り換えは、どちらの金融機関で行って頂いても結構です。
なお、「マイホーム借上げ制度」利用者限定の借り換えローンをJTI協賛金融機関からもご提供頂いております。JTI提携ローン専用窓口のご紹介をご希望の方は、JTIまでお問い合わせ下さい。
- ④ 借り換えを行う場合、抵当権等の抹消費用の他に、新しい抵当権等の設定費用、融資事務取扱手数料等が掛ります。
- ⑤ 状況によっては借換え等を行うことなく制度利用ができることもございますので、JTIまでお問い合わせ下さい。

定期借地権特例について

■定期借地権特例について

2009年8月よりJTIでは、マイホーム借上げ制度の年齢要件を緩和する「定期借地権特例」を設けました。

これにより、定期借地権の設定を受けた土地に住宅やマンションを所有している方は、50歳未満の方でもマイホーム借上げ制度を利用することができるようになりました。(注22)

◇年齢要件の緩和

定期借地上の住宅には、住める期間が限られているため、十分に残存期間があっても安くでしか売却できないことが多いといわれています。そこで、定期借地上の住宅に何らかの事情で住まなくなった場合に、売却以外の形で換価する途を開くため、「マイホーム借上げ制度」の年齢条件を緩和することになりました。

◇契約形態について

定期借地権の場合は利用者の死亡時までには土地に関する借地の満期が到来する可能性があるため、原則として期間指定型(参照P4)しか選べません。

ただし、定期借地の期間が十分に長ければ、定期借地の満期までの期間について期間指定型で契約した上で、終身型の場合と同様に、転貸契約の期間を3年とすれば、事実上終身型と同様の運用が可能になります。

「定期借地権特例」については、J T I までお問い合わせ下さい。

(注22) 定期借地権とは、1992年8月1日に施行された借地借家法により創設されたもので、当事者が合意したある一定の期間が過ぎると、借地権は更新されず、終了するものをいいます。

建物診断について

■建物診断について

建物診断には耐震診断と劣化診断があります。

- ① 耐震診断・劣化診断を制度利用者の負担で受診して頂きます。
 - ◇ 昭和56年6月1日以降の建物（現在の耐震基準を満たす建物）につきましては、その後の増改築等がないかぎり原則として耐震診断は不要となります。（注23）。
- ② 劣化診断は、水道管の劣化や雨漏りなど貸し出すにあたって必要な調査を行うもので、設計・建築時期に関わらず全棟受診して頂きます。
- ③ 診断の結果により補修・改修が必要な場合、工事費用は制度利用者の負担となります。

■建物診断費用などについて

建物構造により建物診断調査会社・費用は異なります。

①戸建住宅の場合

	建物構造	耐震診断	劣化診断	費用
1	一般木造軸組・2×4	木耐協※1	木耐協	併せて45,000円(税別)※2
2	上記以外の建物	JTI問い合わせ	JTI問い合わせ	見積りによる

※1. 木耐協とは、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合の略です。

※2. 劣化診断のみの場合でも、45,000円（税別）となります。

- ・ エリアによって木耐協の加盟店がないため対応できない場合がございます。
- ・ 協賛社員メーカーの建物については、それぞれ異なりますのでJTIまで問い合わせ下さい。
- ・ 建物構造が混構造の場合、JTIまでお問い合わせ下さい。

（注23）新耐震基準以降の建物（昭和56年6月1日以降の建物）であっても①10㎡以上の増改築を実施し建築確認を取得していない建物や、②建築確認時と大きく構造等が異なる建物については、耐震診断を受診して頂く必要があります。

②マンションなど共同建ての場合

◆ 耐震診断

- 共同建ての耐震診断は、他の居住者の同意や費用の問題があり事実上借上げが困難な場合が多いので、あらかじめ管理組合等にご相談下さい。

なお、管理組合としてあらかじめ耐震性や共用部分にかかる劣化診断を受診された場合には、管理組合に対しあらかじめ事前建物診断適合証明書を発行する制度がありますので、ご相談ください。

◆ 劣化診断

- 専有部分の劣化診断は、JTI協賛宅建業者のハウジングライフ（住生活）プランナーがJTI所定の書式を使用し実施します。劣化診断費用は無料です。
- 新耐震基準適用物件に関する共用部分の劣化診断については『共同住宅維持管理体制確認書』の提出をもって代えることとしておりますので、管理組合に記入を依頼の上提出してください。

■ 地方公共団体による耐震診断について

地方公共団体が行っている耐震診断をご利用になれる場合は、地方公共団体の窓口にご直接お問い合わせ下さい。

なお、地方公共団体による耐震診断を受診した場合でも、劣化診断は必要ですので、ご注意ください。

借上げ契約成立後の費用負担について

■建物費用負担について

当機構では①入居中の修繕費用ならびに②退去時の原状回復費用の負担割合につき、原則として、「東京都の賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に基づいて定めております。(注24)

1. 入居中の修繕費用

当制度では、入居期間中の住宅の修繕については、制度利用者（所有者）の費用負担にて行う義務があります。

例) エアコン・ガスコンロ・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合など
ただし、入居者の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、入居者の責任によって必要となった修繕は入居者の負担となります。

例) 誤って割った窓ガラス、お風呂の空焚きによる故障など

なお、特約として、入居期間中の電球・パッキンの取換や畳の表替など小修繕費用は、入居者に負担して頂きます。

2. 退去時の原状回復費用

当制度では、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、制度利用者（所有者）の費用負担にて行う義務があります。

例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビや冷蔵庫の背面の電気ヤケなど

ただし、入居者の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、入居者の責任によって必要となった修繕は入居者の負担となります。

例) 飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかき傷、エアコンなどから水漏れし、その後放置したための壁・床の腐食など

なお、特約として、退去時の室内クリーニング費用およびエアコンクリーニング費用は、入居者に負担して頂きます。

また、鍵の交換費用は制度利用者（所有者）に負担して頂きます。

(注24) 東京都の賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-23-juutaku.htm

中途解約について

■借上げ制度の中途解約

JTIとの借上げ契約が＜終身型＞の場合、利用者が戻りたくなつた時には契約満期の6ヵ月前までに解約通知して頂ければ、戻ることが可能です。一方＜期間指定型＞の場合は、その期間内でなるべく長い期間の転貸借契約を締結しますので、原則として中途解約は認められません。

中途解約できる場合、利用者には（1）契約を終了させるほかに、（2）借上げ契約は維持しておいて、あたかも自分が転借人のように賃借することもできます。

なお、利用者が中途解約を希望する場合は、書面で機構に通知せねばなりません。

（1）契約を終了させる場合

法律の規定に従い、次の要領で終了します。転貸契約の終了日の6ヵ月前までに通知

現在空き家の場合		即時終了
現在有効な転貸契約がある場合	転貸契約満期前1年以前	満期前1年前に機構から転貸契約の解約通知を行い転貸借終了により終了。1年前まで文書（到達主義）で撤回可能。
	同1年未満6ヶ月以前	機構から転貸契約の解約通知を行い、転貸借契約終了により終了。撤回不能。
	同6ヶ月未満	機構から転貸契約の解約通知を行い、通知の日から6ヶ月後に転貸借の終了と共に終了。ただし、解約要請を受ける前に、すでに現在の入居者と再契約を行っていたり、第三者と新たな契約を実施していた場合は、解約は不可（最長3年待つ必要）。事情により合意解約できるよう最善の努力を行う。

（2）契約を終了させない場合

とりあえず帰還するが、しばらくしたら住みかえることが確実なので、終了させずに契約を維持したい場合や、賃料を担保に提携ローンを借りているので借上げ契約を解約することが制約される場合には、利用者が自ら入居者となってJTIと転貸契約を締結して契約を維持することができます。この場合、賃料は、直近の入居者が支払っていた水準とします。また、利用者は賃料をJTIに支払い、JTIが15%控除した後、あらためてJTIから借上げ賃料を受領することになりますので、控除額分だけは持ち出しになります。

緊急の事情の場合

契約上は、中途帰還は3年毎にしか認められません。しかし、利用者の健康状態や経済事情その他から契約を解約して対象住宅に居住すべき切迫した事情があり、人道上その他の配慮から、即時解約を認めることに相当な理由があると、JTIが判断する場合には、入居者と協議の上、入居者が合意する最も早い時期に解約に応じることができるよう最善の努力を行うこととされています。ただし、入居者の権利にも十分配慮せねばなりませんので確実に帰還できることが保証されているわけではありません。

借上げ制度の契約終了について

■借上げ制度の契約終了

終了事由には（１）通常の場合と（２）即時終了の場合があります。

（１）通常の場合

以下の終了事由に該当した場合には、終了事由の発生を機構が認識し利用者に終了通知した時点において、存続している有効な転貸借契約が終了したときに、借上げ契約は終了します。

ただし、家賃に担保権を設定した提携ローンの残高が残存している場合は当該提携ローンが完済されるまでの間継続されます。

- 1) 利用者と共同生活者の両方の死亡
- 2) 借地権がなくなった場合や、土地の譲受人に対して賃借権を対抗できない状態になった時
- 3) 対象住宅が減耗・毀損し、JTIが応急措置を講じた上で、利用者に改修を要求したが、利用者がこれに応じないとき
- 4) 経年劣化により、対象住宅を継続して転貸するには、経常的な修繕費を超える資本的支出が必要であるとJTIが判断し、その旨を利用者に通知したにもかかわらず、利用者が当該修繕を行わない場合
- 5) 不動産関連諸費支払いの悪質な懈怠があり、利用者の賃料収入から継続して支払うことが困難な場合
- 6) 利用者によるJTIの円滑な業務遂行の妨害があり、利用者に中止を要求したが、利用者がこれに応じないとき
- 7) 利用者側の都合により契約の継続が困難であるとJTIが認めるとき

（２）即時終了事由

以下の終了事由に該当した場合には、借上げ契約は即時に終了します。

- 1) 対象住宅の焼失・毀損
- 2) JTIの責に依らない事由で対象住宅を賃借、もしくは、転貸することができなくなった場合（たとえば、住宅の全部または、一部が公共事業のため買い上げ、収用または使用された場合等）
- 3) JTIが解散し、その権利義務を引き継ぐ機関が解散の時点で存在しない場合

よくある質問

Q1. リフォームしなくても現状有姿で家を借り上げてくれますか？

はい。JTIが求める耐震補強等の修繕工事を除き、内装等のリフォームを行わずに現状のまま借り上げることは可能です。ただし、必ず建物を貸し出すにあたって必要なクリーニングは制度利用者（オーナー）の費用負担で行って頂く必要があります。

また、リフォームをするかしないかは、賃料の査定額や入居者の決定率に大きく影響します。汚損したクロスのままでは見栄えの点から入居者が決まりにくく、また、入居者が入居前後に自らリフォームを行うための費用と時間が掛かる点から敬遠される可能性が非常に高くなります。そのため、リフォームをしない場合には、賃料の査定額が大幅に安くなることもありますので、ご注意ください。

Q2. 既存のエアコンは撤去した方が良いですか？

最近ではエアコン等の冷暖房設備は当然に建物に付属する設備と捉えられることが多いようです。そのため撤去してしまうことで、賃料の査定額や入居者の決定率に少なからず影響を与えてしまいますので注意が必要となります。原則として制度利用者（オーナー）が残したエアコンは建物の付属設備として見なされます。そのため入居者の退去時にエアコン等のクリーニング代金は入居者から頂けますが、万が一故障した場合の修理代・交換代等の費用は制度利用者の負担となります。また、故障した際の撤去・処分費用も制度利用者（オーナー）の負担となります。

Q3. 庭木や除草の手入れはどうなりますか？

敷地内の庭木の手入れについては、制度利用者の負担となります。除草に関しては入居負担としておりますが、入居者が除草を怠った場合や、空室時等は制度利用者の負担となります。その他詳細は、ハウジングライフ（住生活）プランナーが制度利用者の要望をヒアリングして、取り決め内容をまとめます。取り決め内容は、庭木の状況・制度利用者の考え方はもちろん、各地域の気象条件・風土等により、全国一律のものとはなりません。ただし、入居者側に善管注意義務以上の義務を課す内容の取り決めについては機構は入居者斡旋の依頼を引き受けることが出来ませんので、ご注意ください。取り決めた内容は、入居者を募集する段階（ステップ7）で作成する「賃貸借斡旋依頼書」の中に文章で残します。また、その内容は「定期建物賃貸借契約書」・「重要事項説明書」などにも転載され、入居者との契約事項となります。

Q4. 分譲マンションの管理費・修繕積立金は誰の負担ですか？

制度利用者（オーナー）の負担となります。

Q5. 入居者に親類縁者、知り合いを入れても良いですか？

親類縁者及びそれに類すると判断される方を最初の入居者として入居させることは原則禁止しております。

本制度は、最初の一人目の入居者が決まってから借上げが正式にスタートします。そのため制度を悪用する方法として、形式上、子供や知り合いを入居者として契約させ、短期間で解約することで賃料保証をスタートさせることができるのでは、との指摘がありました。そのような事態が借上げ後に判明した場合は、JTIとの信頼関係を損なう行為とみなし、直ちに制度を終了させていただいております。

※なぜ親族等ではダメなのか？

縁故等による契約者の場合、募集時点で入居がすぐ決まることとなります。そのため物件を市場に出すことで分かる問い合わせ状況や成約に至るまでの募集期間、賃料が適正であるのかなどを図ることができなくなります。一人目の成約賃料に客観性がないため、一人目の入居者が退去した後の入居者再募集が事実上初めて入居者募集となり、成約に至るまでの募集期間が長期化する可能性があります。

※空室保証家賃は、借上げ決定後でも市場相場に合わせて変更されます。

JTIの査定は市場相場より低い家賃査定になることを前提にはしておりますが、個々に条件の違う物件の賃料が適正であるかを募集前に確定させることは事実上困難です。その為、一人目の入居者が決まった時点で、制度の借上げが正式スタートするルールになっております。

一定期間募集して成約に至らない場合、再査定の上、募集賃料の見直しを行い、最終的に借り手が付く募集額に調整していくこととなります。

※どうしても親類縁者に貸したい場合

JTIを間にいれて契約を締結するのではなく、親族間で直接賃貸借契約を結び、将来親類縁者が退去し第三者に貸し出すことが出来るようになった段階で、改めて「マイホーム借上げ制度」にお申込みください。

■税制について

- ◇ 毎年1月末から2月初旬頃までにJTIから賃料の支払明細書が届きます。それをもとに賃料収入の確定申告を行ってください。
- ◇ お手続き方法など詳しくはお近くの税理士等にご相談ください。

■金融商品について

- ◇ 賃料の受取り口座について
 - ・ JTIを最小限の人員で効率的に運営するため、賃料受取口座はスルガ銀行の口座に限定されております。全国のゆうちょ銀行やコンビニエンスストア等にて引き出し可能です。
 - ・ 口座作成のお手続きは郵送にて行いますので来店の必要はございません。
 - ・ 賃料を担保にした金融商品をご利用の場合は、その他指定する金融機関の口座を賃料受取口座にさせていただく必要があります。
- ◇ 提携ローンについて
 - ・ 提携ローンはマイホーム借上げ制度利用者限定のものです。退職した収入のないシニアの方でも申込可能であり、耐震改修費用・移住先購入や既存住宅ローン借換え資金に充当することができる商品もございます。なお、ご利用には提携金融機関所定の審査があります。
 - ・ 詳しくは、提携ローンパンフレットをご請求なさるか、お近くの提携金融機関までお問い合わせ下さい。請求先等のご紹介をご希望の方は、JTIまでお問い合わせ下さい。

■火災保険について

- ◇ JTI借上げ契約期間中は、制度利用者の負担で対象物件への火災保険の付保が条件となっております。
- ◇ すでに火災保険に加入している場合、既存火災保険の保険期間までは新たに火災保険に加入する必要はございません。
- ◇ 新たに火災保険に加入する場合には、お近くの保険会社までお問い合わせください。

■賃料受取指定銀行 スルガ銀行 株式会社

スルガ銀行は静岡県沼津市に本店を置く地方銀行ですが、他の金融機関に先駆けてさまざまな先進的・画期的な取り組みを行っています。

2006年4月には、移住・住みかえ支援機構との提携住宅ローン「移住・住みかえ支援機構<JTI>ホームローン」を発売し、同機構が設立した当初より協賛しています。また、2008年5月には、株式会社ゆうちょ銀行と住宅ローンを中心とした個人ローン業務の提携を開始しました。これらの提携を通じて、お客さまの生活設計や資産形成ニーズに積極的にお応えし、お一人おひとりの夢の実現をお手伝いしております。

- ◇ ATMネットワークが広がり、お近くに窓口がなくても安心してご利用いただけるネットワーク
 - ・ 預け入れ、払い出し等、スルガ銀行のATMはもちろん、ゆうちょ銀行のATMをはじめ全国約15万台のATMがご利用いただけます。
 - ・ インターネットをとおして、パソコン・携帯電話から、振込・振替・定期預金作成・住所変更等がいつでも簡単にお取引いただけます。また、電話でもお気軽に銀行取引ができます。(専門のオペレーターがご案内します)
- ◇ 全国のお客さま(個人)に向けて、さまざまなニーズにお応えする、住宅ローンや、ユニークなインターネット支店のローンラインナップ
- ◇ 全国どこからでもご来店不要で、お申し込みからご契約までのお手続きが可能です。



移住・住みかえ支援適合住宅制度について

■移住・住みかえ支援適合住宅制度について

2008年4月より移住・住みかえ支援機構（JTI）では、JTIが認めた外部の耐久耐震性基準を満たし（注25）、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」として認定する新制度を開始しました。

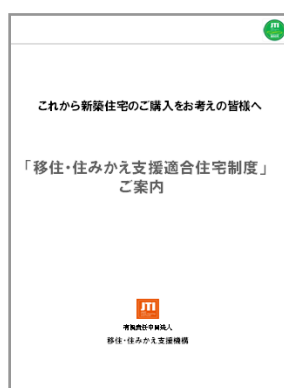
◇「マイホーム借上げ制度」の年齢制限の緩和

- ① 新築購入時にJTIから「移住・住みかえ支援適合住宅証明書」を取得した住宅なら、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るようになりました。
- ② 「移住・住みかえ支援適合住宅」を建築・購入し住みかえる場合でも、年齢に係わらず、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。

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若年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。

◇お問い合わせについて

資料等ご用意しておりますので、ご興味のある方はJTIまでお問い合わせ下さい



（注25）登録住宅性能評価機関による住宅性能表示制度の一定基準に基づきます。

住み替え先について

■シニアの住み替え支援リンク

中央官庁、その他公的機関が発信する移住・住み替え支援、高齢者住宅等に関するサイトをご紹介します。

◇田舎暮らしガイド「交流居住のススメ」

交流居住（田舎暮らし）を積極的に受け入れている全国各地の自治体と、都会の人をつなぐ総務省のポータルサイト。ちょっとした田舎体験から本格的な移住まで、さまざまな支援策が見やすくまとめられています。

<http://kouryu-kyoju.net/index.php>



◇地域住宅計画推進協議会「空家住宅情報」

人口減少に悩む地方自治体では、現在、空き家になっている住宅に、都心から住民を誘致しようという動きがあります。全国の地方自治体の空き家情報窓口や、移住情報サイトが紹介されています。

<http://www.hope-web.jp/akiya/asp/index.asp>

◇一般財団法人 高齢者住宅財団

高齢者を対象とした賃貸住宅情報を、都道府県別に検索することができます。高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」と、賃借人を高齢者に限定した「高齢者専用賃貸住宅」の2種類。高齢者が安心して居住できるようにバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な「高齢者向け優良賃貸住宅」の情報も含まれています。

<http://www.koujuuzai.or.jp/>

◇その他

その他にも、地方公共団体やJTI 協賛社員が発信する移住・住みかえに関する情報もございますので「移住・住みかえ支援機構ホームページ」もご覧ください。

<http://www.it-i.jp/link/index.html>

■最後に・・・

現在の広い家が生活とマッチしていないシニア世代の住宅を借上げ、子育て世代に優良な賃貸住宅として貸し出すという目的も視野に入れて当制度はできました。

現在の賃貸市場では、貸す側の採算性の問題で共同建住宅が主流であり、戸建借家は極端に少ないのが実情です。また、当然に子育て世代も共同住宅へ居住せざるを得ない状況ですが、広さや部屋数が充分とは言えないのが実情です。さらに子供の教育費等で金銭的余裕が無いのもこの子育て世代になります。

シニア世代への『空室を心配しない安定収入の確保』と、子育て世代への『広くて安価な住宅の供給』という2つの住宅政策を同時に解決することが、当制度の目的となっております。

当機構の査定賃料は少し低い設定になっておりますが、私たちは物件所有者の権利を守り、快適で社会貢献度の高いセカンドライフを演出することを目指して活動しております。

この内容を充分にご理解いただけた方は、移住・住みかえ支援機構をご利用ください。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

〒102-0093

東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル

TEL : 03-5211-0757 (9~17時)

FAX : 03-5211-3207

URL : <http://www.jt-i.jp>