

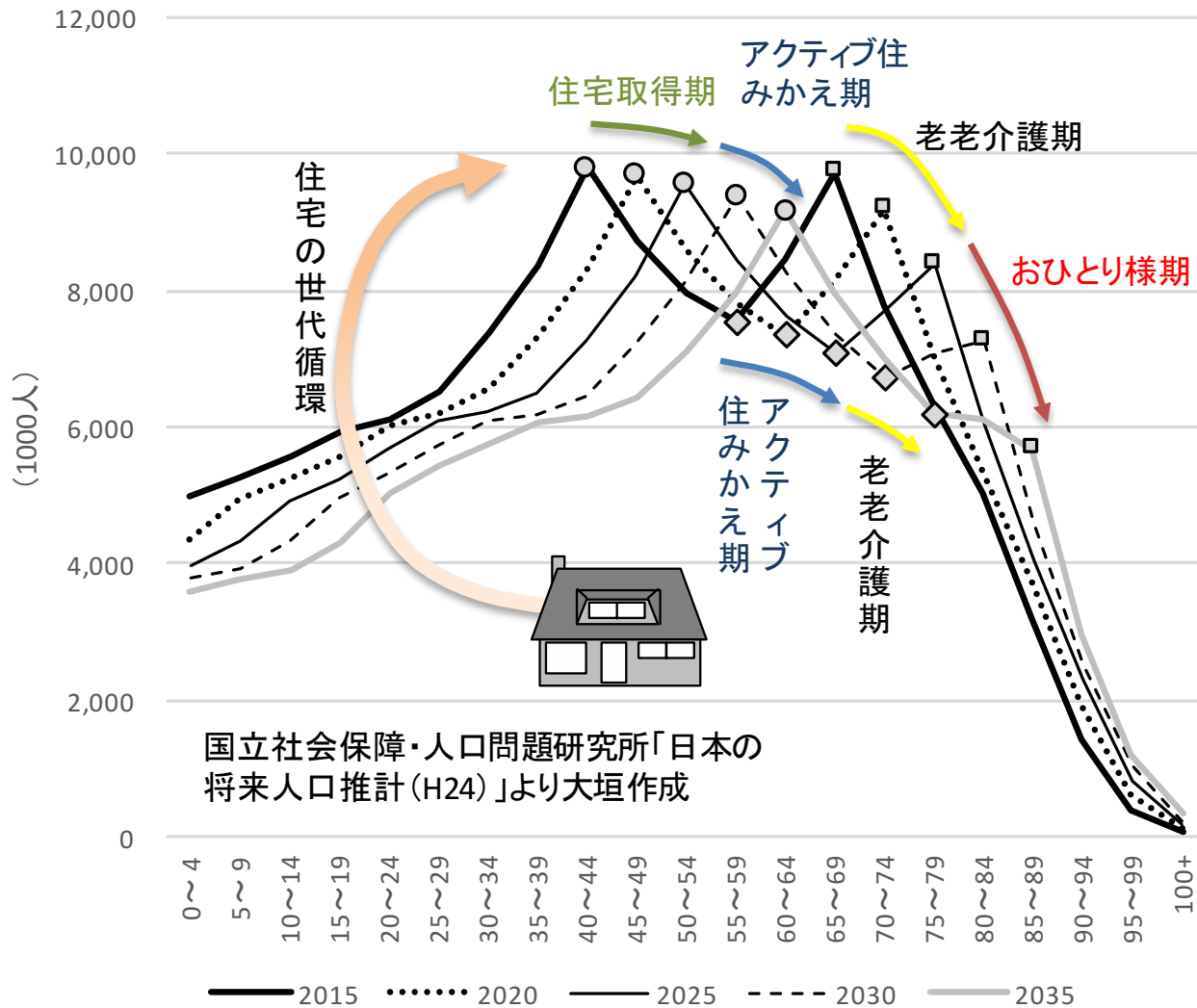


地方創生を支えるマイホームの資金化事業への取組み

2016.1.22

住宅の世代循環を作り出せるかが鍵

2015年から20年間の人口構成予想



**団塊の世代はアクティブ
シニア期を離脱**

当面マイホームに住み続け
(アクティブ移住は期待薄)
10年後から本格的空き家化

団塊ジュニアは住宅取得期

将来の住みかえを見据えた戦略と
商品提供が必須

**谷間層はアクティブ
住みかえ期に**

夢のある地方移住がキー

しかし、かまってもらえないまま静かに老いる可能性

マイホームを活用して、移住・住みかえをお金の面から支援・・・

●マイホーム借上げ制度

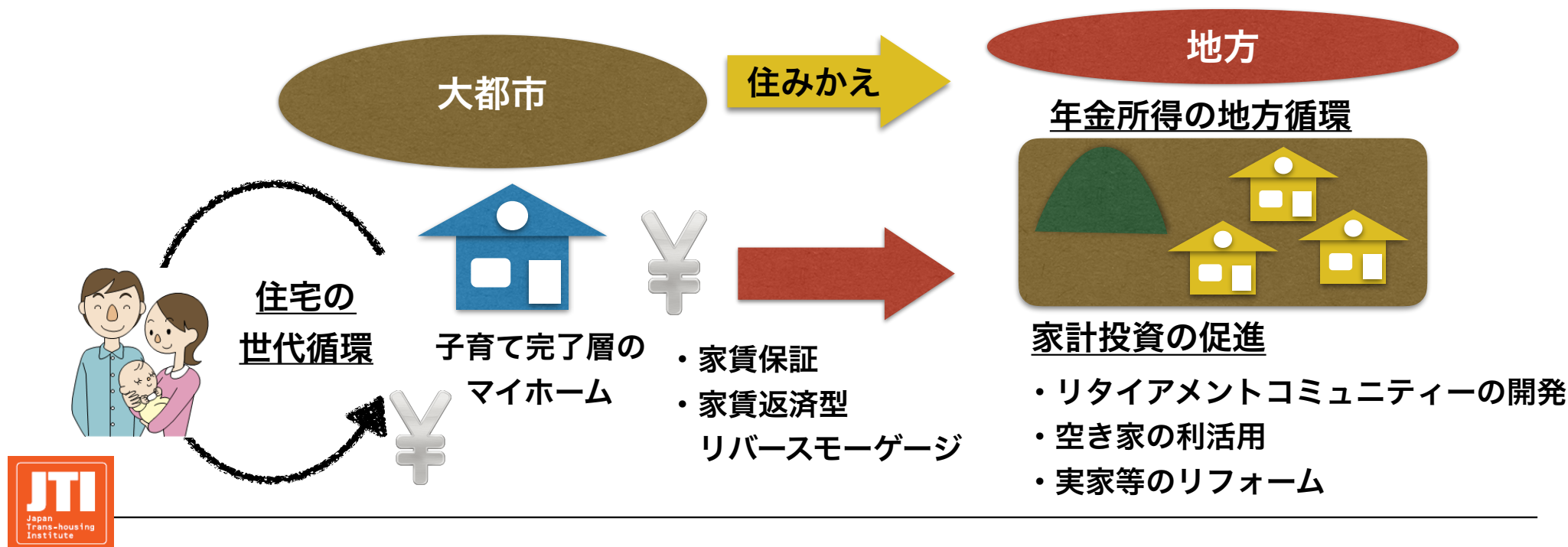
- ◆マイホームを借上げて終身で空き家保証（実績853件、2015年9月末までの正味家賃累積支払額32億円、平成25年度7.1億円）。利用は加速。
- ◆家賃は国の基金（5億円）で保証（数理モデルも併用した厳格なリスク管理により99.97%以上の確率で受益者負担のみで運営可能）
- ◆JTIの運営経費は補助金に依存せず企業協賛と受益者負担のみで独立採算を達成。

●最低家賃保証制度（住宅年金）

- ◆耐震性を現行基準値（2000年）以上として定期メンテナンスをするなら、最長35年間最低保証家賃額を設定（住宅年金）

●おまかせ借上げ制度

- ◆高齢で自ら賃貸のためのリフォームをすることが難しい場合には、10年超の借上げを前提に、JTIが代わって実施して転貸家賃で改修し、利用者には地域により3万円～7万円程度の定額家賃を支払う。



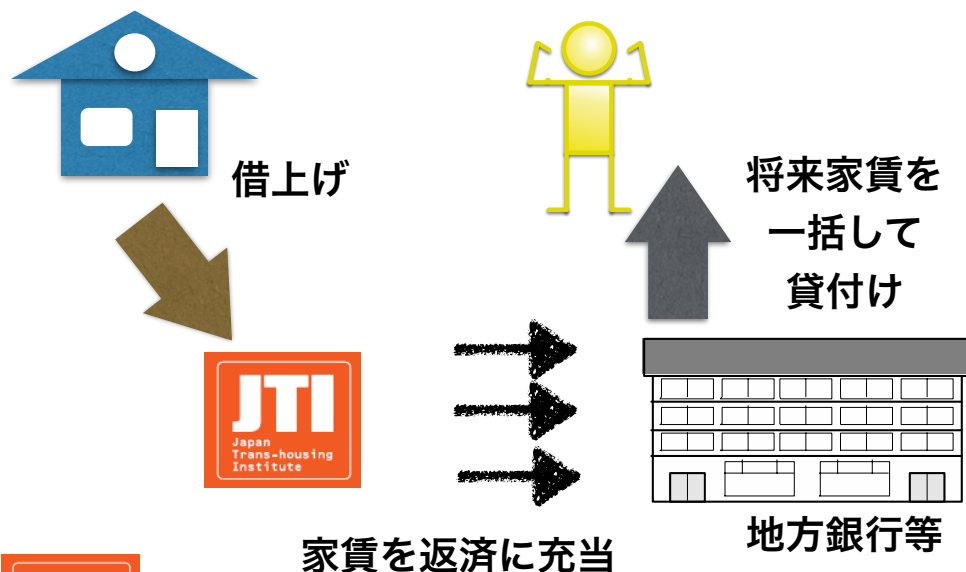
住みかえ先の資金が不安

●家賃返済型リバースモーゲージの取扱い行が増加

- ◆ 資金用途自由。
- ◆ 何歳からでも5000万円程度まで借入れ可能。
- ◆ 借上げ家賃で返済。
- ◆ 保証家賃の範囲内であれば抵当権不要。

●マイホームスワップ

- ◆ 【2016年度】マイホーム借上げ制度の家賃でCCRC等の家賃・入居金を賄う仕組みの導入を検討



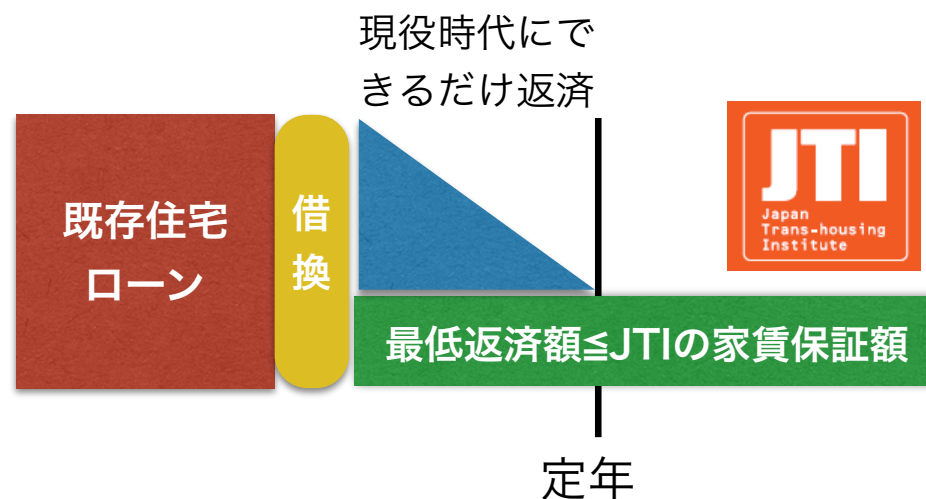
住みかえたいが住宅ローンが残っている

●借上げ家賃によるローン返済

- ◆ 60歳～70歳の利用者が急増している（ゆとり返済の借換え等で期限を延長した者等）。
- ◆ 融資金融機関の承諾が得られれば、家賃返済が可能。
- ◆ 家賃返済額リバースモーゲージでの借換えも可能。

●住宅金融支援機構のダブルフラットによる安心借換

- ◆ フラット35と20の組合せに借り換えることで、退職後の負担を想定家賃に抑えることで早めの対応。



若年ファミリー層の「住まい」に対する選択肢を増やす（住みかえのある住生活）

●わが国の住宅市場は、「狭い借家」と「広い持ち家」しかない。

- ◆若年層が欲しいのは「所有権」ではなく、子育てに適した「持ち家グレード」の家なのではないか。
- ◆移住・住みかえがあたり前になれば、期間所有に対するニーズが顕現化する。

●残価設定型住宅ローンの導入

- ◆将来の借上げ家賃の最低額を購入時に保証する「かせるストック[定額型]」を活用し、引退後に住みかえたら家賃のみで完済可能な金額をフラット50で借り入れ、残額はフラット35や20で退職までに返済することにより、家に縛られない人生を実現。

2005年～2014年に着工された住宅の戸あたり延床面積の平均

戸建住宅	128㎡
戸建分譲住宅	104㎡
分譲マンション	84㎡
貸家	48㎡
給与住宅その他	68㎡

建築着工統計（2015）

残価設定型住宅ローン



- ◆家賃保証額の残存期間における合計を「残価」と考え、この金額が一定時点以降のローンの残余返済額を上回るようにする。

資料



1. JTI提携金融機関による家賃返済型リバースモーゲージのご案内
 2. 北海道銀行リリース
 3. 最低賃用保証型分譲住宅の例
 4. かせるストック[定額型]証明書例
 5. 残価設定型住宅ローンのイメージ
-

JTI提携金融機関による 家賃返済型リバースモーゲージのご案内

マイホーム借上げ制度からの家賃で返済するローン

■JTI家賃返済型ローン（フリーローン）

JTIの協賛社員である金融機関の中には、JTIの支払う借り上げ家賃(定額最低保証額)による返済を前提に将来受け取り家賃合計から、金利相当額を除いた金額の範囲で、借入年齢や収入に関わらず、有利な条件でまとまった資金を借りられる、家賃返済型ローンの提供をしている所があります。

【現在の導入金融機関】

- 株式会社 常陽銀行
- 株式会社 埼玉りそな銀行
- 株式会社 大正銀行
- 株式会社 北海道銀行

※金融機関による融資審査がありますので、必ずしも条件通りの融資承認が下りるかは保証できません。

※融資期間や融資希望額によっては、物件に抵当権を設定する場合がありますので、詳細については各金融機関窓口にてご相談ください。

※融資期間内において制度終了を希望する場合は、金融機関の承諾が必要となります

★通常のリバースモーゲージとの違い

一般的なりバースモーゲージは保有している自宅を担保にすることで、年金のように毎月一定の金額を受け取る（借りる）住宅ローンの一種であるが、普通の住宅ローンと違い、家を担保に借り入れを起こすため、借金が増えていくこととなります。借りた金額は死亡時において、家を差し出すことで完済をするわけですが、一定の担保評価が見込める限られた地域でしか利用ができません。

また、相続人との関係で、自宅を子供、孫世代に残すことが出来ないデメリットがあるため、安易に申込みができませんでした。リバースモーゲージを利用できるような物件は評価価値も高い場所であるケースが多く、売却してしまった方が良く、または売りにたくない場所であったりするので。

JTI家賃返済型ローンは利用しなくなった空家を貸し出し、家賃を担保に融資を受ける仕組みであるため、自宅を手放す必要がありません。

常陽銀行【住活スタイル】

■常陽リバースモーゲージ「住活スタイル」

定額家賃保証制度を利用する場合、マイホーム借上げ制度利用者及び予定者が申し込むことができる家賃返済型ローンが開発されました。

■ご利用いただける方

- ご契約時のご年齢が20歳以上である方。
- [JTIのマイホーム借上げ制度の定額保証制度をご利用する方](#)

■資金のお使いみち

資金用途は自由です(ただし、事業用資金、投資資金にはご利用できません)

【主なお使いみち】

- シニア向け住宅へ入居する場合の入居一時金
- 住み替え先の住宅取得費用
- マイホームの耐震補強、リフォーム工事費用
- 孫の教育資金
- [既存ローンの借り換え資金](#)

■融資金額

- 5000万円以内

■融資期間

- J T I が保証する定額保証期間以内、且つ35年以内

■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 ボーナス併用は不可

■担保

- J T I 借上げ物件の[賃料債権を譲渡担保](#)として差し入れること
- 建物に付保する火災保険の保険金請求権に質権を設定すること

■保証人

- 相続予定者1名以上の方に連帯保証になっていただく必要があります。

★その他申込み条件

[常陽銀行の管轄エリア内にお住まいになっている方が対象となります。](#)

詳しくは次ページの各ローンプラザにお尋ねください。

常陽銀行受付窓口一覧



常陽ハローセンター フリーダイヤル:0120-380-057

※平日AM9:00~PM20:00

各ローンプラザ営業時間 AM9:00~PM16:30・水曜日定休 12/30~1/3・祝日定休

受付ローンプラザ	電話	住所
水戸ローンプラザ	029-247-6567	水戸市元吉田町120-1
日立ローンプラザ	0294-23-1380	日立市城南町3-3-31 常陽銀行兎平支店2F
ひたち野うしくローンプラザ	029-871-3331	牛久市ひたち野東1-25-15 ひたち野うしく支店2F
つくばローンプラザ	029-856-2621	つくば市吾妻1-14-2 常陽つくばビル1F
守谷ローンプラザ	0297-46-3950	守谷市中央1-22-10 常陽銀行守谷支店内
神栖ローンプラザ	0299-93-2111	神栖市大野原4-7-1 鹿島セントラルホテル本館内
流山おおたかの森ローンプラザ	04-7156-1901	千葉県流山市東初石6-183-1 ライフガーデン流山おおたかの森1F
宇都宮ローンプラザ	028-634-2631	栃木県宇都宮市東宿郷3-1-7 NBF宇都宮ビル1F
小山ローンプラザ	0285-22-1951	栃木県小山市城東6-36-15 常陽銀行小山東支店内
いわきローンプラザ	0246-22-7101	いわき市平二丁目37-1 常陽銀行平支店2F
越谷ローンプラザ	048-985-2155	埼玉県南越谷1-1-35 常陽銀行越谷支店内
ひたちなかローンプラザ	029-271-2311	ひたちなか市勝田中央6-1 常陽銀行勝田駅出張所2F
土浦ローンプラザ	029-823-8840	土浦市桜町3-14-15 常陽銀行桜町支店別館内
古河ローンプラザ	0280-32-8931	古河市旭町1-1-15 常陽銀行古河東支店内

埼玉りそな銀行【ゆとりのセカンドライフローン】

■埼玉りそな「ゆとりのセカンドライフローン(自宅活用型)」

定額家賃保証制度を利用する場合、マイホーム借り上げ制度利用者及び予定者が申し込むことができる家賃返済型ローンが開発されました。

■ご利用いただける方

- ・ご契約時のご年齢が満20歳以上である方。
- ・[JTIの「マイホーム借り上げ制度」の定額保証制度をご利用する方](#)

■融資金額

- ・100万円以上5000万円以内

■資金のお使いみち

資金用途は自由です(ただし、事業用資金、投資資金にはご利用できません)

【主なお使いみち】

- ・シニア向け住宅へ入居する場合の入居一時金
- ・住み替え先の住宅取得費用
- ・マイホームの耐震補強、リフォーム工事費用
- ・孫の教育資金
- ・[既存ローンの借り換え資金](#)

■融資期間

- ・JTIが保証する定額保証期間の範囲で原則以下の期間内
- ①住宅性資金の場合、1年以上35年以内
- ②消費性資金の場合、1年以上10年以内

■ご融資金利

- ・「変動金利型」又は「固定金利選択型」をお選びいただきます。
- りそな住宅ローン店頭基準金利+0.50%~+1.50%

■ご返済方法

- ・元利均等返済 ボーナス併用は不可

■担保

- ・JTI借り上げ物件の[賃料債権を譲渡担保](#)として差し入れること
- ・以下に該当する場合、借り上げ対象物件に抵当権を設定させていただきます。
- ①融資期間が10年を超える場合
- ②融資期間が10年以内かつ融資額が500万円を超える場合

■保証人

- ・法定相続人1名以上の方に連帯保証人になっていただく必要があります。

★その他申込み条件

[埼玉りそな銀行の管轄エリア内の物件が対象となります。](#)

詳しくは、次ページの各ローンプラザにお尋ねください。

埼玉りそな銀行受付窓口一覧

お借入や商品内容のご相談は、埼玉県内18ヵ所のお近くの住宅ローン
ご相談プラザにお問合せください。

住宅ローンご相談プラザ	営業時間	電話	住所
セブンデイズプラザおおみや (大宮住宅ローンご相談プラザ)	平日 09:00~17:00 土日祝日 09:00~17:00	048-648-4482	さいたま市大宮区大門町3-72 (大宮支店3階)
大宮西住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	048-649-7901	さいたま市さいたま市大宮区桜木町2-315 (大宮西支店3階)
南浦和住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土曜 10:00~17:00	048-885-4801	さいたま市南区南浦和2-36-15 (南浦和支店3階)
川口住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土日 10:00~17:00	048-259-1411	川口市栄町3-5-1 (川口そごう1階)
上尾西口住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	048-776-1700	上尾市谷津2-1-50-4 (上尾西口支店2階)
新座住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土曜 10:00~17:00	048-472-3335	新座市東北2-36-27 (新座支店2階)
川越住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土曜 10:00~17:00	049-223-8871	川越市新富町1-20-2 (本川越支店2階)
入間住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	04-2966-3551	入間市向陽台1-160-12 (入間支店2階)
所沢住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土曜 10:00~17:00	04-2939-2411	所沢市御幸町1-16 (所沢支店2階)
坂戸住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	049-281-9141	坂戸市日の出町1-26 (坂戸支店2階)
ふじみ野住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	049-263-9411	富士見市ふじみ野西1-2-1 (ふじみ野支店2階)
久喜住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	0480-24-3051	久喜市久喜中央2-10-25 (久喜支店3階)
南越谷住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土曜 10:00~17:00	048-988-8831	越谷市南越谷1-17-2 (南越谷支店2階)
春日部西口住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土曜 10:00~17:00	048-738-3315	春日部市中央1-51-1 (春日部西口支店2階)
八潮住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	048-997-6020	八潮市大瀬817-1
松原住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	048-942-3101	草加市松原1-1-6 (松原支店2階)
熊谷駅前住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00 土曜 10:00~17:00	048-526-4471	熊谷市筑波2-48-1 (大栄日生熊谷ビル2階)
本庄住宅ローンご相談プラザ	平日 09:00~17:00	0495-24-5900	本庄市中央1-6-25 (本庄支店2階)

大正銀行 【ゆったり老後】

■大正ご自宅活用型ローン「ゆったり老後」

定額家賃保証制度を利用する場合、マイホーム借り上げ制度利用者及び予定者が申し込むことができる家賃返済型ローンが開発されました。

■ご利用いただける方

- ・ご契約時のご年齢が満20歳以上である方。
- ・[JTIの「マイホーム借り上げ制度」の定額保証制度をご利用する方](#)
- ・[大正銀行の営業地域でご自宅をお持ちの方](#)

■融資金額

- ・100万円以上5000万円以下。（1万円単位）
- ①所要資金の範囲内
- ②当行所定のルールにて算出した収入(年間収入 \geq 年間返済)の範囲内
- ③団体信用生命保険をご利用の場合、当行でのご利用の他の団体信用生命保険付ローンの残高と合算して1億円以下。

■資金のお使いみち

資金用途は自由です(ただし、事業用資金、投資資金にはご利用できません)

■融資期間

- ・JTIが保証する定額保証期間の範囲で原則以下の期間内
- ①住宅性資金の場合、1年以上35年以下
- ②消費性資金の場合、1年以上10年以下
- ※お借入時に「固定金利型」をお選びいただいた場合は10年以下

■ご融資金利

- ・「変動金利型」又は「固定金利選択型」をお選びいただきます。
- 変動・固定型住宅ローンの基準金利+当行所定の金利

■ご返済方法

- ・元利均等返済 ボーナス時の増額返済は併用いただけません。

■担保

- ・JTI借り上げ物件の[賃料債権を譲渡担保](#)として差し入れること
- ・以下に該当する場合、借り上げ対象物件に抵当権を設定させていただきます。
- ①融資期間が10年を超える場合
- ②融資期間が10年以内かつ融資額が300万円を超える場合

■保証人

- ・法定相続人1名以上の方に連帯保証人になっていただく必要があります。
- ※団体信用生命保険にご加入の場合は不要です。

その他詳細は、窓口・業務部当にお問い合わせください。

業務部 電話番号：06-6205-8400（お電話受付時間 銀行窓口営業日の9：00～17：00）

HOKKAIDO BANK

News Release

平成 27 年 7 月 23 日

各 位

株式会社 北海道銀行

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構との提携について

～【地方創生】道内への移住・定住促進、地域活力創出への貢献、 空き家の有効活用・解体への取り組み～

北海道銀行（頭取 笹原 晶博）は、このたび、道外から道内への移住・定住（住みかえ）促進、地域活力創出への貢献、空き家の有効活用などにおける「地方創生の取り組み」を目的に、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（代表理事 大垣 尚司、東京都千代田区、以下：「J T I」）と提携することといたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

J T I は、50 歳以上のシニア層の持ち家（戸建マイホーム）を子育て世代などの若年層に賃貸住宅として転貸する事業を全国で運営しており、高齢者施設への入居や地方への移住を希望するシニア層（オーナー）に、安定した賃料収入を終身で保証する「マイホーム借上げ制度」を実施しています。

当行では、J T I の「マイホーム借上げ制度」を活用した賃貸、リフォーム、空き家有効活用に関する個人向け融資商品を開発中であり、今秋を目処に取扱い開始の予定です。なお、J T I との提携および同制度を活用した融資商品の取扱いについて、道内の金融機関で初の取り組みとなります。

当行では、今後もお客様のご要望にお応えし、心からご満足いただける質の高いサービスで、地方創生の取り組みを積極的に推進してまいります。

記

1. 現在開発中の商品（商品名は仮称です。商品は現在開発中のため詳細は後日別途お知らせします。）

(1) 道銀移住・定住促進住宅ローン

道外から道内へ移住されるお客さまを対象として、移住前にお住まいの住宅を J T I が借上げて転貸し、その賃料を返済原資として、新規購入物件にご利用いただく住宅ローン商品です。なお、賃料収入については、J T I が終身で保証いたしますので、安定した収入を確保しながら移住先の住宅を購入することが可能となります。

(2) 道銀 賃貸活用型リフォームローン

J T I の「マイホーム借上げ制度」を利用してご自宅を賃貸するにあたり、耐震工事や改築等のリフォーム資金にご利用いただけるローン商品です。ローンのご返済金は J T I から受け取る賃料で賄えますので、新たな返済負担を発生させることなく、ご自宅の資産価値を向上させることが可能となります。

(3) 道銀 活用型リバースモーゲージローン

J T I の「マイホーム借上げ制度」によりご自宅を賃貸されるお客さま向けで、J T I から受け取る家賃を返済原資にお借入いただけるフリーローン商品です。ご自分でお住まいにならなくなったご自宅を活用することで、新たな返済負担を発生させることなく、高齢者施設への入居、旅行、趣味などのセカンドライフを楽しむ資金としてご利用いただけます。通常のリバースモーゲージは、最終的にご自宅を売却することでお借入を返済する商品ですが、本商品はご自宅を手放す必要がありませんので、有効に活用するとともに、将来的にお子さまへの相続なども可能になります。

(4) 道銀 空き家有効活用・解体ローン

ご本人またはご家族が所有されるご自宅の解体費用、解体に伴う付随品整理費用、解体後の駐車場等の造成にかかる費用、土地の有効活用にかかる各種設備費用（太陽光パネル等）など、空き家に関連するあらゆるお使い道にご利用いただけるローン商品です。

2. 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）の概要

(1) 所在地

東京都千代田区平河町 1 - 7 - 20 平河町辻田ビル 5F

(2) 代表者

代表理事 大垣 尚司

(3) 事業目的

移住・住みかえ希望者の持ち家の賃借、転貸

移住・住みかえ希望者に対する情報提供、カウンセリング

(4) 事業内容の一部

【マイホーム借上げ制度】

高齢者等の所有する住宅を借上げて、子育て世帯等に定期借家で転貸する。賃料収入は終身で保証され、3年毎の定期借家契約により、売却することや自宅に戻ることも可能。

3. 取扱開始時期

平成 27 年秋頃の予定

以 上

【本件に関する照会先】

営業企画部 商品戦略室	小澤・向島	TEL 011-233-1022
経営企画部 広報 CSR 室	大海・谷	TEL 011-233-1005

「スマ・エコタウン陽だまりの丘」は、

JTI(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)が

定額最低賃料を保証します。

引き渡しから
最長

50年

■ 定額最低保証賃料とは？

JTI(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)の「マイホーム借上げ制度」は、空室時の家賃を保証しています。しかし、数年ごとに賃貸市場の変動や住宅の経年劣化に合わせて家賃は見直されるため、物件によっては当初より下がる場合も…。「スマ・エコタウン陽だまりの丘」の住まいなら、JTIが契約時に設定する定額最低保証賃料を下回ることはありません！

※制度の詳細はJTIの定める約款によります。

ダイワハウスの
スマ・エコタウンで
初の保証です！
(平成27年8月現在)



移住・住みかえ
支援適合住宅証明書
—かせるストック(定額型)—

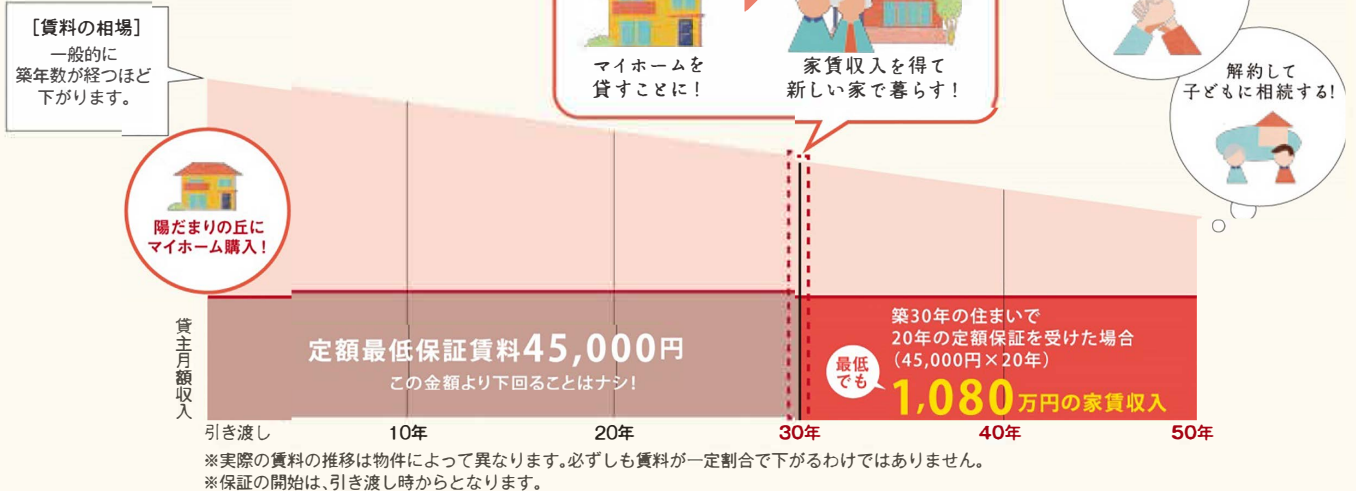
将来もしも貸し出す時、
空室でも
家賃相場が下がっても
この金額より下がらないのね



定額最低保証賃料45,000円

■ たとえば

「スマ・エコタウン陽だまりの丘」に
30年住んだ後、20年貸した場合の賃料は？



ギモン1

Q 50年経ったら保証は終了するの？

A 最長50年[※]までは最低賃料が保証されますが、もちろん、その後も終身にわたって、JTIが算出した家賃収入が得られます。
※引き渡し時から、保証が開始されます。

ギモン2

Q 最低保証金額分しか、もらえないの？

A 実際の賃料は、周辺相場を元に査定しますので、定額最低保証賃料より上回ることも期待できます。

ギモン3

Q 実際の査定賃料が45,000円より低かったら？

A 万が一、下回っても、JTIが差額を負担し、45,000円をお支払いしますのでご安心ください。



Daiwa House
大和ハウスグループ

大和ハウス工業株式会社 桑名支店

三重県桑名市星見ヶ丘8丁目602番地1 〒511-0912 Tel 0594-32-3250
建設業許可番号・国土交通大臣許可(特-22)第5279号
宅地建物取引業者免許番号・国土交通大臣(14)第245号
(公社)三重県宅地建物取引業協会会員 / 東海不動産公正取引協議会加盟
www.daiwahouse.co.jp

We Build ECO | 森林育成紙TM使用

お問い合わせはお近くのダイワハウスへ

桑名支店 リビングサロン

☎ 0120-0594-55

営業時間：10:00AM～6:00PM / 火・水曜日定休
三重県桑名市星見ヶ丘8丁目602番地1 〒511-0912



管理番号: 10002033
2015年10月30日

移住・住みかえ支援適合住宅証明書

— 家賃定額保証型 —

下記住宅が一般社団法人移住・住みかえ支援機構(以下「JTI」といいます)が提供するマイホーム借上げ制度その他の制度の利用において、以下の最低保証家賃その他の有利な取扱いを受けるために必要な耐久性・耐震性、施工者による維持管理体制その他の基準要件を満たす借上げ適合住宅であることを証します。

借上げ最低保証家賃 月額 金45,000円
(1月に満たない場合は日割りとする)

本証明書の有効期間 自2015年10月16日
至2065年10月16日

適合住宅番号: A0020000012015000003
施工協賛事業者: 住替ハウス株式会社
担当ハウジングライフプランナー: 移住 太郎 (HLP-000001)
長期優良住宅認定者: 桑名市長伊藤 徳宇
長期優良住宅認定番号: H27長期建築桑名市0000号
建物所在地: 三重県 桑名市平州町一丁目7番20号
所有者(申請者): 山本 一郎

本証明書記載の所有者または裏面記載の承継人(JTIの承認印のあるものにかぎり)が、本証明書の有効期間中に、マイホーム借上げ制度の利用を申請したときは、申請者の年齢にかかわらず、裏面記載の要件ならびにJTIの定める借上げ約款に定める条件が満たされていることを条件に、「マイホーム借上げ契約(かせるストック[定額型]用)」が成立し、一定期間経過後から転借人の有無にかかわらず上記最低保証額またはそれ以上の借上げ家賃が支払われます。

一般社団法人
移住・住みかえ支援機構
代表理事 大垣尚



発行番号: 0000021309

移住・住みかえ支援適合住宅(家賃定額保証型)の「マイホーム借上げ制度」利用に関する注意事項

前提条件 移住・住みかえ支援適合住宅(家賃定額保証型)について「マイホーム借上げ制度」を利用するには以下の条件を満たしていることが必要です。

- 1) 証明書発行時にハウジングライフ(住生活)プランナーの資格を有する者からJTI所定の制度説明を受けること。
- 2) 証明書記載のメンテナンスプランにしたがって定期診断を受診し、その結果をJTIに報告すること。証明書に特定のサービスの記載がない場合には、築後10年目ならびにその後5年毎に建物の定期診断を受診し、事業者経由で、もしくは直接、診断結果をJTIに報告すること。
- 3) 定期診断の結果に基づきJTIが賃貸のために補修が必要と判断した場合は、借上げ発効までに当該補修を完了すること。
- 4) 制度利用申込時には改めてハウジングライフ(住生活)プランナーによるカウンセリング、ならびにその時点における借上げ約款の内容にかかる説明を受けること。

借上げ申請の方法 退去予定日の6か月前までにJTIに借上げ申請書を提出してください。

借上げ契約の発効 JTIが借上げ申請書を受領後、所定の補修等が完了し建物がJTIに引き渡された時点で、マイホーム借上げ制度約款に基づく借上げ契約が発効します。

借上げ期間 JTIによる借上げは、原則として10年以上、50年から築年数を減じた期間以内の定期借家契約によるものとし、JTIは借上げた住宅を次項に定めるDIY長期リースにより転貸運用します。ただし、転勤等に伴う一時借上げその他JTIが相当と認める事情がある場合はこのかぎりではありません(申請時にご相談ください)。また、契約期間経過後は、新たに申請して一般のマイホーム借上げ制度を利用することができます。

DIY長期リースによる転貸 転貸契約は、期間10年以上の定期借家契約とし、予め合意した範囲の設備・内装について入居

者がJTIの承認を得てリフォームを実施することを認めるDIY長期リースによることを原則とします。ただし、JTIの判断で異なる条件によることを妨げないものとします。なお、DIY長期リースによらない場合で、本証明書の日付から20年目以降に開始する転貸を実施するにあたっては、上記定期診断結果から必要と判断される最低限の補修に加えて、設備・内装の経年劣化・老朽化に伴う補修・再投資をお願いすることがあります。

JTIによる補修・再投資の実施 JTI所定の要件を満たす場合には、制度利用者が実施すべき補修・再投資をJTIが代わって実施して費用を転貸家賃から回収するおまかせ借上げを利用することができます。詳細はJTIに照会ください。

借上げ家賃 借上げ家賃は、①借上げ契約発効日の6か月を経過した日または②最初の転貸契約に基づいて転借人が入居した日のいずれか早い日から、(あ)表記最低保証額または(い)実際の転貸家賃からJTI所定の空き家空き室積立金ならびに管理費を控除した金額のいずれか大きい金額をお支払いします。

原状回復義務 借上げ契約の終了に際し、JTIは経年劣化を超える毀損部分についてのみ原状回復義務を負います。また、制度利用者の承諾を得てJTIまたは転借人が修繕・再投資を実施したときは現状有姿で返還いたします。

本証明書に基づく地位の承継 対象住宅を売却するときはこの証明書に基づいてマイホーム借上げ制度を利用する権利を新所有者に原則として同一条件で移転することができます。この場合、以下の譲渡欄に署名捺印の上JTIに提出し、新所有者名の証明書の再発行を申請してください。

マイホーム借上げ制度約款 以上のほか、借上げについては借上げ時点においてJTIが定めるマイホーム借上げ制度約款が適用されます。

以下の者に適合住宅所有者の地位を承継させます。

住所

署名

印

被裏書人

殿

機構承認欄

機構承認がない場合適合住宅の取り扱いを受けられませんので必ず本証明書を機構に送付して承認印を受けてください。

残価設定ローンのイメージ

マイホームの計画			
所在地			
敷地面積	185.33	m ² (56.16 坪)
建物延床面積	119.08	m ² (36.08 坪)
物件価格	41,450,000	円	
敷地価格	11,000,000	円	
建物価格	21,316,000	円	
付帯費	8,484,000	円	
諸経費	650,000	円	

資金計画		
自己資金	10,000,000	円(24%)
住宅融資	31,450,000	円

かせるストック最低保証家賃		
築後50年間	45,000	円/月

ハウジングライフプラン		
取得時のご年齢	40	歳
想定引退年齢	60	歳
想定住みかえ年齢	70	歳
最終返済年齢	80	歳

ファイナンスプラン①			
・一般の住宅ローンによるファイナンスプランです。			
金利	1.90%		
期間	35	年	返済完了年齢 75 歳
月返済額	102,575	円	総返済額 43,081,664 円

ファイナンスプラン② 残価設定型ローン			
・想定引退年齢以降の返済額合計が、かせるストック最低保証家賃の合計額とすることにより老後の返済負担への不安を除いた残価設定型プランです。			
1) 増額返済部分 フラット 20		2) 残価設定部分 フラット 50	
月返済額	83,275	円	月返済額 45,000 円
期間	20	年	期間 40 年
金利	1.60%		金利 2.20%
借入元本	17,094,000	円	借入元本 14,356,000 円
月返済額	40 歳～ 60 歳	128,275	円
	60 歳～ 80 歳	45,000	円
		総返済額	41,585,957 円
		マイホーム借上げ制度を利用した場合の最低保証家賃	45,000 円
		※ 70 歳以降は借上げ家賃で返済する場合の総返済額	36,185,957 円
残価保証	60 歳～ 80 歳における最低保証家賃の合計	10,800,000	円
	60 歳～ 80 歳における要返済額合計	10,800,000	円