

— 賃料保証の安心借上げ —  
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

◎ 住みかえ資金に

◎ もうひとつの  
年金として

◎ 空き家対策に



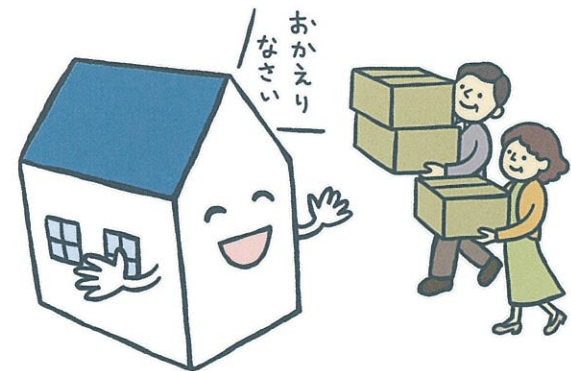
# 住まなくなった家は「マイホーム借上げ制度」でしっかり活用。 空室時も賃料保証があるから安心です。

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。

## 🏠 「マイホーム借上げ制度」の特長

1 借り手のいない空室時も賃料を保証。安定した収入が見込めます。

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賃料を保証します (査定賃料下限の85%)。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。



2 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ができます。

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。再契約をしなければ、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。

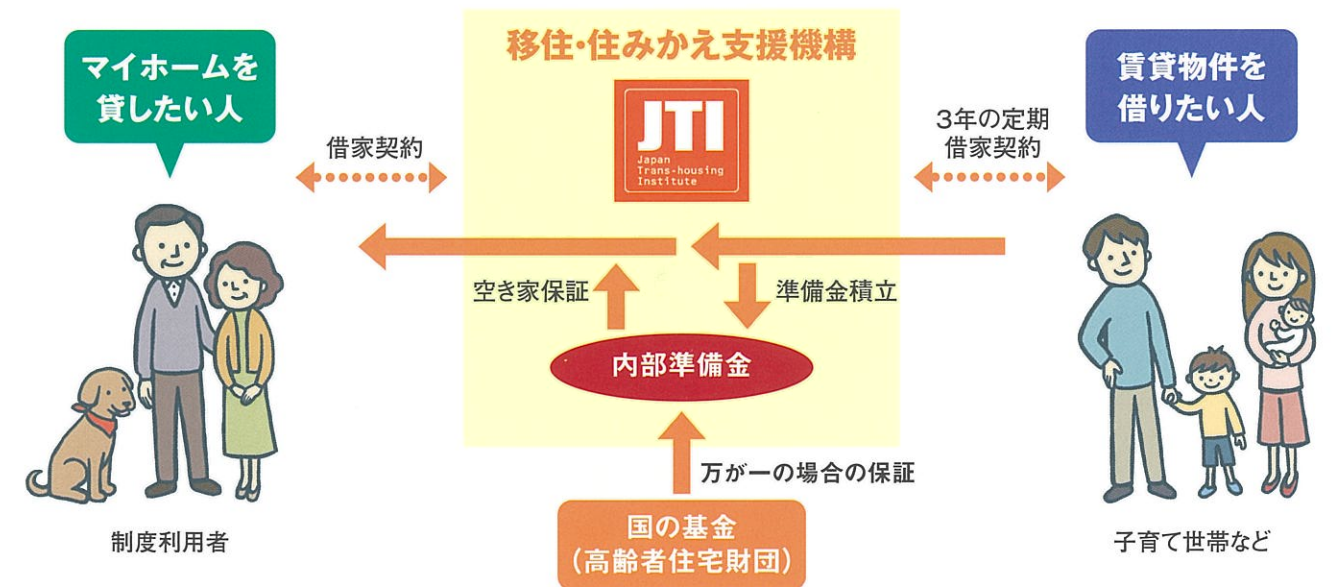
3 JTIが制度利用者に代わり責任を持って転貸します。

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。



## 🏠 「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 (オーナー) 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が可能
- 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

### ご利用の条件

- 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

※その他諸条件により、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。

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

賃料査定を依頼する

JTI協賛事業者が、実際に建物を見た上で賃料査定を行います。  
この段階でお出した賃料は、実際の賃料と異なる場合もあります

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

申込金を支払い、正式に申し込みとなります。  
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が住宅を転貸するにあたり、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(入居者)を募集

最初の転借人(入居者)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(入居者)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？

転借人(入居者)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必要があります。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していただけるよう、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。

### ハウジングライフ(住生活)プランナーとは何ですか？

(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、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。

### 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(入居者)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。

### いつま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？

住宅が賃貸可能な状態である限り、借上げを続行致します。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。

### 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。

### 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。募集予定賃料は周辺相場の80%~90%となり、手数料(15%)を引いた額が制度利用者(オーナー)の手取りとなります。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じて移住・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28年10月現在)

