

想いを、住みつく。

# マイホーム借上げ制度 ご説明資料



一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (J T I)

# マイホーム借上げ制度 JTIとは？



(一社) 移住・住みかえ支援機構

Japan Trans-housing Institute

代表者

代表理事 大垣尚司（青山学院大学教授）

〒102-0093

会社所在地

東京都千代田区平河町1-7-20

平河町辻田ビル5F

設立年月日

2006年4月18日

基金

4500万円

主な事業

- ・ マイホーム借上げ制度の実施
- ・ かせるストック証明書の発行
- ・ 新たな住宅金融手法の開発および提供
- ・ 教育事業

主な協賛企業



あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

HEBEL HAUS

MISAWA

JTIは  
マイホームを貸すことを  
支援する**専門**の**非営利組織**です。

# マイホーム借上げ制度 制度概要



# マイホーム借上げ制度：3つの力



JTIの

## マイホーム借上げ制度

リスク



入居者が退去して、その後10ヶ月**空き家**のままだったら？

リスク



入居者が退去する時に、**トラブル**が発生したらどうなる？

リスク



貸した後も**売ったり、戻ったり**できる？

などなど...



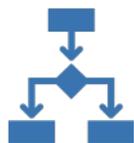
保証力



管理能力



選択力



安心できる**貸し方**を提供

マイホームを賃貸するときには注意すべきは

# リスク

マイホーム借上げ制度を利用して貸せば

# 安心

# マイホーム借上げ制度：保証力その1



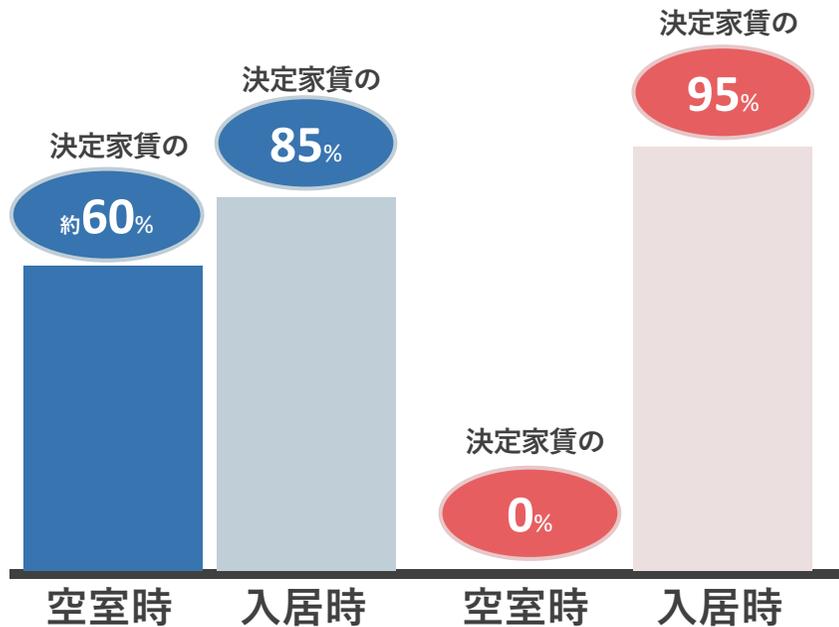
マイホーム借上げ制度の

## 空室時保証家賃

一般賃貸とマイホーム借上げ制度の家賃比較

借上げ制度

一般賃貸



※ 空室保証賃料は物件により異なります。

### 家賃シュミレーション

入居者が退去。

その後、10カ月入居者が決まらなかったら？

運用期間	4年	入居期間	3年2ヶ月
空室期間	10ヶ月	決定家賃	8万円



# マイホーム借上げ制度：保証力その2



## マイホーム借上げ制度の 国の基金

通常時の空室保証

万が一の空室保証

JTIの  
空室時積立金



国の基金の  
債務保証



「マイホーム借上げ制度」で  
豊かなハウジングライフを応援します。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

これまでの基金利用は**ゼロ**

※国の基金の説明はQ & Aの  
Q19をご参照下さい。

### 国の基金がバックアップ

空室保証の不安は

# 支払不能

マイホーム借上げ制度なら

# 国の基金

がバックアップ

# マイホーム借上げ制度：管理力その1



マイホーム借上げ制度の

## 管理力

通常の仕事  
紛争の対応

入居前



入居中



退去後



貸した後、面倒なのが

# 大家仕事

マイホーム借上げ制度なら

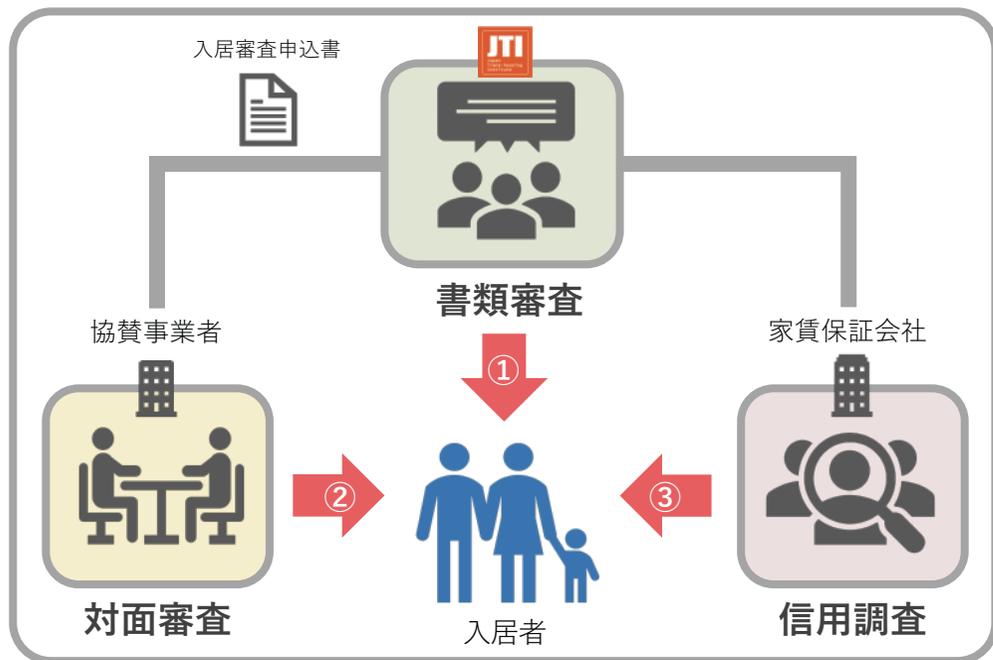
# おまかせ

# マイホーム借上げ制度：管理力その2



マイホーム借上げ制度の

## 入居審査



トラブル防止

貸すとき、気をつけたいのが

入居中の  
トラブル

マイホーム借上げ制度なら

トリプル  
チェック

# マイホーム借上げ制度：管理力その3



## 入居審査の実際

入居審査申込書(個人)

一般社団法人移住・住みかえ支援機構 行

申込み FAX 番号 03-5211-3207

入居審査申込書は JTI 協賛事業者から送付してください。

物件情報 (以下のいずれかに○をしてください)

新規・再契約

申込者情報

1 収入証明 (自営業の方は「確定申告書の写し等」を提出)

2 収入証明 (自営業の方は「確定申告書の写し等」を提出)

3 同居予定者

勤務先情報

2 収入証明 (自営業の方は「確定申告書の写し等」を提出)

3 同居予定者

ペット

緊急連絡先

個人情報の取り扱いについて

入居理由

拡大

拡大

収入証明 (自営業の方は「確定申告書の写し等」を提出)

提出書類

情報確認

【管理会社(協賛事業者)】

【先付会社】



## ポイント

たとえば...

1

### 入居理由

- 正当な理由での入居か？

2

### 税込年収

- 家賃との支払比率に無理ない？

3

### 同居人構成

- 不自然な同居人はいないか？

1

### 収入証明

- 税込年収で嘘をついてないか？

2

### 在籍確認

- 勤務先で嘘をついてないか？

などなど...

# マイホーム借上げ制度：選択力その1



マイホーム借上げ制度の

## 定期借家契約

普通借家

契約開始!

入居者

2年更新!

入居者



好きな時に退去する!

借地借家法第28条

賃貸人による(中略) 賃貸借の解約の申入れは(中略) 正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。



定期借家

契約開始!

入居者

必ず  
契約終了!

お客様



選択肢ある!

戻れる

売れる

貸せる

一般的な貸し方は

# 普通借家

マイホーム借上げ制度なら100%

# 定期借家

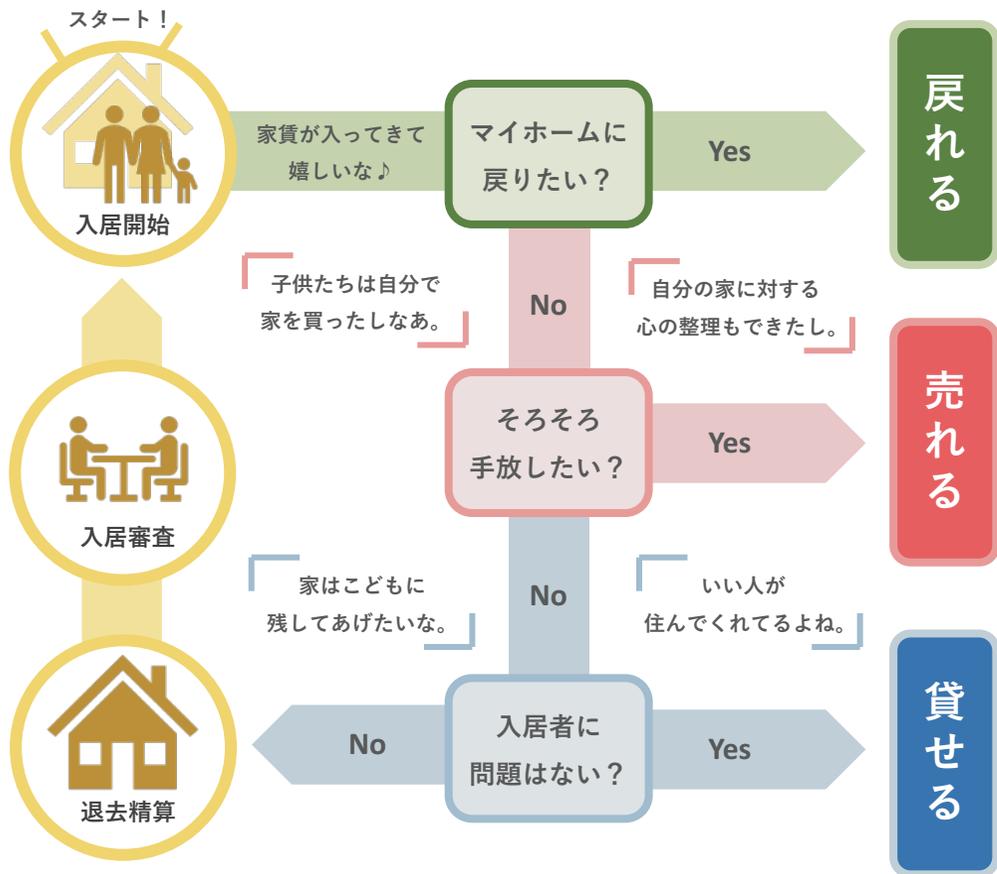
だから安心。

# マイホーム借上げ制度：選択力その2



マイホーム借上げ制度の

## 選択力



マイホームは一度売ってしまうと

# おしまい

マイホーム借上げ制度なら

# 選択肢

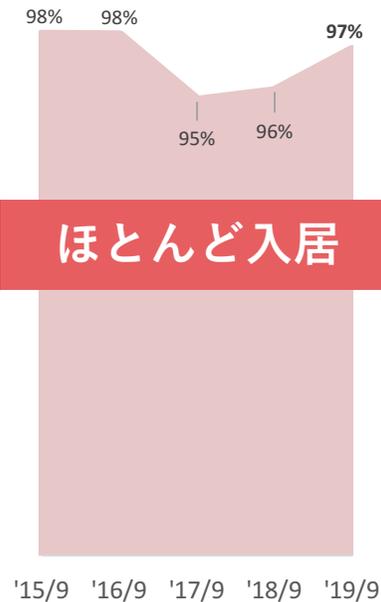
が生まれる。

# マイホーム借上げ制度：実績その1

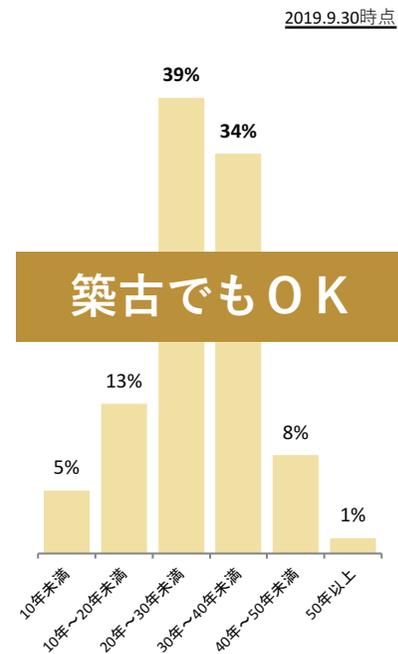
## 借上げ件数



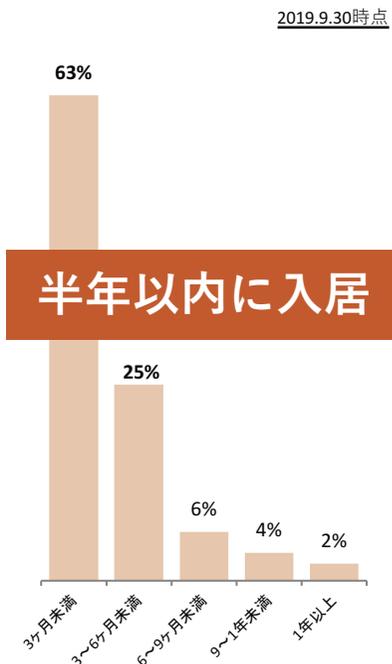
## 入居率



## 物件築年数



## 当初募集期間



安定した運営体制

# マイホーム借上げ制度：実績その2



北海道札幌市（1985年築）

制度利用 **11**年目

合計受取家賃 **820**万円



福岡県福岡市（1990年築）

制度利用 **11**年目

合計受取家賃 **920**万円



兵庫県三田市（1988年築）

制度利用 **10**年目

合計受取家賃 **1000**万円



神奈川県小田原市（1999年築）

制度利用 **12**年目

合計受取家賃 **1630**万円



愛知県名古屋市（2008年築）

制度利用 **6**年目

合計受取家賃 **900**万円



※2018年末日の実績値に基づきます。

※合計受取家賃には賃貸における支出の部分は含まれておりません。

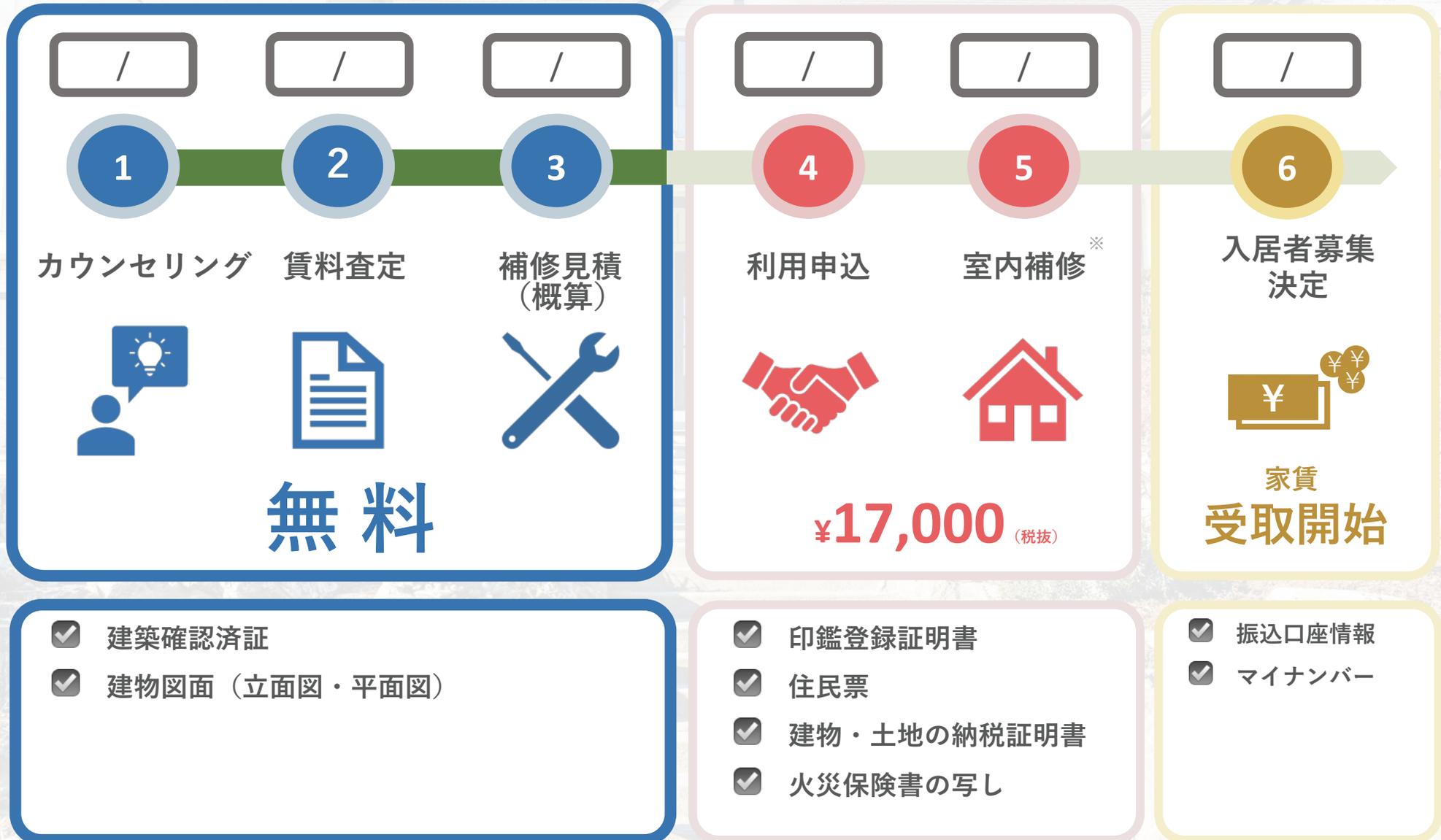
# マイホーム借上げ制度 制度概要

契約期間	終身 (任意の時期に終了することもできます)
受取家賃	入居時：決定家賃 × 85% 空室時：決定家賃 × 約 60% <sup>※1</sup>
支払開始	最初の入居者が入居した時点から
入居契約	3年以上の定期借家契約
利用条件	●物件の所有者が50歳以上であること。 <sup>※2</sup> ●物件に一定の耐震性が確保されていること。
その他条件	●礼金・更新料のお支払いはございません。 ●敷金の預託はございません。

※1 空室時に保証される家賃は個別の物件により異なり、60%以下となる場合もあります。

※2 50歳未満の方でも制度を利用できる特例がありますので、JTIに事前にお問い合わせください。

# マイホーム借上げ制度 利用の流れ



※ 築後25年以上が経過している建物については、別途建物診断を受診の上、指摘事項の補修が必要となります。

# Q & A

Q1

## マイホーム借上げ制度の仕組みとは？

J T I が、お客様のマイホームを借り受け、お客様にかわって「貸主」として入居者に賃貸（転貸）する仕組みです。空室期間はもちろん、入居者の家賃滞納のような突発的な出来事が起きても、お客様に対し、J T I が毎月一定の家賃をお支払いします。

Q2

## 制度はいつまで続くの？

J T I のマイホーム借上げ制度は「終身借上げ」になります。つまり、お客様と共同生活者※がお亡くなりになられるまで制度が継続し、空室が発生した場合には家賃が保証されます。

※ 共同生活者とは、お客様の配偶者等、お客様が制度をご利用いただくときにご指定なさる方のことです。

# Q & A

Q3

## 途中でやめることはできるの？

マイホーム借上げ制度は「終身借上げ」ですが、お客様のご事情に合わせて、任意の時期に制度を終了することもできます。

※ 入居者がいる場合には、入居者との契約終了と同時に制度利用が終了いたします。

Q4

## 制度利用中に相続したら？

相続人の方が制度の継続を希望なさる場合は、お客様の条件にて制度を引継ぐことができます。一方で、相続人の方が希望しないときは、制度利用を終了することもできます。

※ 入居者がいる場合には、入居者との契約終了と同時に制度利用が終了いたします。

# Q & A

Q5

物件がマンションでも制度は利用できるの？

マンションもマイホーム借上げ制度の対象となります。

(基本的に戸建と同じ条件になります。)

※ マンションの維持管理費につきましては、引続きお客様でご負担いただきます。

Q6

住宅ローンが残っている場合は？

住宅ローンが残っている場合には、制度の利用について審査をさせていただきますので、JTIにご相談ください。

# Q & A

Q7

貸し出すにあたって改修や補修はどのくらい必要？

ハウスクリーニングのほか、設備の交換や手直し、鍵の交換など、対象物件を貸し出すにあたって最低限必要と判断される箇所を補修していただきます。

Q8

庭の手入れ費用はだれが負担するの？

敷地内の庭木の剪定・伐採については、お客様のご負担となります。入居中の除草に関しましては、入居者負担としておりますが、空室期間中はお客様のご負担となります。

# Q & A

Q9

## 募集条件はどうなるの？

お客様のご要望をヒアリングし、ご要望に叶う形で入居条件を決定いたします。たとえば、入居者との契約期間、ペット飼育の可否、屋内でのタバコ使用の可否などについて、お客様のご事情をまずお聞きいたします。

Q10

## どのように募集するの？

お客様のマイホームを全国規模の不動産ポータルサイトに掲載させていただき、幅広く入居者を募集いたします。なお、募集状況につきましては、JTIが協賛事業者に対して定期的に状況を確認させていただきます。

# Q & A

Q11

**募集開始からどれくらいで決まるの？**

募集開始から3か月未満での成約が約60%、6か月未満では約90%が成約となっております。

※ 2019年9月末時点のJTIの実績データに基づきます。

Q12

**入居率が良いのはなぜ？**

賃貸住宅市場では、不動産投資をする人が約50㎡程度の物件を供給しますが、子育て世帯のニーズにマッチしていません。お客様のマイホームは広く、賃貸を希望する子育て世帯のニーズに合致しているため、築年数に関わらず入居率が高くなるのです。

# Q & A

Q13

## 入居審査の基準はどうしているの？

お客様に代わって、JTI・協賛事業者・保証会社の3者で入居者の選定をいたします。審査にあたっては、JTI独自の申込書を使用するだけでなく、戸建住宅を専門に取り扱ってきたJTI独自のデータベースを活用し、トリプルチェックを行います。

Q14

## 入居者が家賃を滞納したら？

お客様にとっての「借借人」はJTIですので、実際の入居者が家賃を滞納しても、お客様はJTIから一定の家賃が支払われます。万が一の場合には訴訟になりますが、そのときの訴訟費用も、JTIが負担して行います。

# Q & A

Q15

## ゴミのトラブル・近隣トラブルは大丈夫？

ゴミ回収のルールや近隣の方々とのご関係については地域により事情が異なるため、入居契約時に説明をいたします。万が一トラブルが発生した場合は、JTIが協賛事業者と協力して対応いたします。

Q16

## 入居者が契約期間が過ぎても居座ったりしない？

JTIと入居者との契約は「定期借家契約」を利用しています。つまり、契約期間が満了した場合には「更新」はできず「終了」いたします。入居者にはJTIから契約期間満了の6か月前までに必ず通知をいたします。

# Q & A

Q17

退去時の立会いは実施しているの？

鍵の返却・室内のダメージ・残置物・公共料金等の精算をするために、協賛事業者にて退去時の立会いを実施しております。その内容をJTIが確認することで、ダブルチェックを行っています。

Q18

入居者が建物を汚したのに直さない場合は？

お客様にとっての「賃借人」はJTIですので、実際の入居者が原状回復費用を支払わない場合には、JTIがお客様にお支払いします。入居者の原状回復費用については、JTIが責任をもって請求いたします。

# Q & A

Q19

## 国の基金ってどういうもの？

J T I の予想を上回る空き家が生じるなどの理由で、お客様への空室保証家賃の支払いが不能になった場合に、国土交通省が管轄する(財)高齢者住宅財団から J T I が賃料の保証を受け、お客様に空室保証家賃の不足分をお支払いするための基金になります。

Q20

## 支払不能になって国の基金が使われたことはあるの？

ご安心ください。これまで、J T I が国の基金を利用して空室保証家賃の不足分に充てたことはありません。これは、現在までの実績を高い水準で維持していることや、運営が安定していることによります。

# マイホーム借上げ制度 利用特典



マイホームを定期預金に換算してみると... (「すみつぐ」2017年4月号より)

マイホーム借上げ制度を3年間利用すると、ちょうど3年の定期預金を預けて毎月金利をもらっているのと同じです。そこで、たとえば月の手取り家賃が9万円だと、同じ利子もだけの利子ももらうために、どのぐらいの金額の預金を預ける必要があるか考えてみて下さい。

現在、定期預金の利率はほとんどの銀行で0.01%です。そうすると、月に9万円の利子ももらうのに必要な金額は108億円です！中古住宅は売ると二束三文など、よく言われますが、貸すことで数億円の定期預金と同じ収益を生む、庶民にとって最大の資産なのです。

## おわりに

マイホームには、あなたの家族の想いが詰まっています。

リビングに飾られた家族写真。

キッチンでみんなで作った手料理。

そうそう、あの部屋で、ケンカしたこともあったっけ。

そんなマイホームに、新たな家族が住むということ。

それは、あなたのマイホームに、新しい想いが育まれるということ。

そんな瞬間を、あなたに寄り添って、創っていききたい。

それが、わたしたちの想いです。



一般社団法人  
移住・住みかえ支援機構

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