

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）

FACT BOOK 2017

目次

Contents

はじめに	1
プロフィール	2
組織概要	3
主要制度・商品	4
関連商品	7
マイホーム借上げ制度 主要データ	9
かせるストック証明書 主要データ	11

当機構は、良質な住宅ストックを社会の財産として循環させることを目的として、2006年に設立されました。その後、設立から現在に至るまで、マイホーム借上げ制度、かせるストック制度、そしてかeせるオプション制度を通じて、住宅の世代循環や長寿命住宅の資産価値の証明に貢献すると同時に、その信用性を活かすことで、新しい住まい方や金融商品などを提案しつづけています。

今後も引き続き、人々のライフステージに合った住まい方を提供する価値の高い事業を展開し、新たな社会を創造していきます。

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

代表理事 **大垣尚司**

会社概要

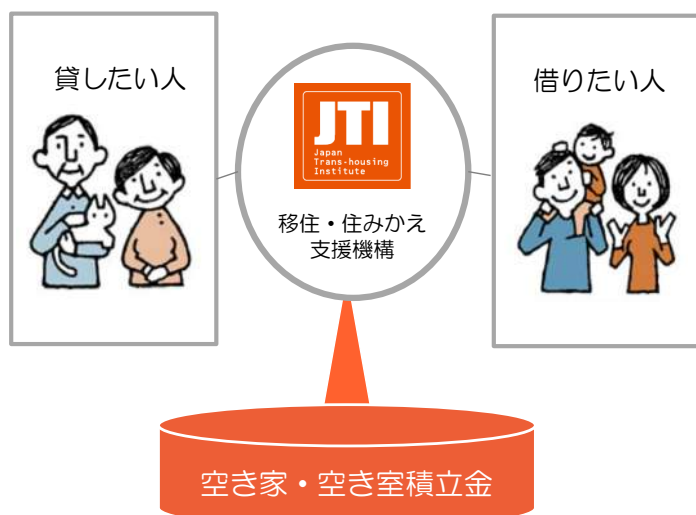
会社名	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
本社所在地	〒102-0093 東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5F TEL: 03-5211-0757 FAX: 03-5211-3207
設立年月日	2006年4月18日
資本金	4500万円
代表者	代表理事 大垣 尚司(青山学院大学教授)
事業内容	<ul style="list-style-type: none">・ マイホーム借上げ制度の実施・ かせるストック証明書(移住・住みかえ支援適合住宅証明書)の発行・ かせるオプション証明書の発行・ 金融商品の開発および提供・ 教育事業

沿革

- ◆ 2006年 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 設立
マイホーム借上げ制度開始
- ◆ 2008年 移住・住みかえ支援適合住宅制度開始
- ◆ 2015年 おまかせ借上げ制度開始
- ◆ 2016年 移住・住みかえ支援適合住宅制度(家賃定額保証型)開始
- ◆ 2017年 かせるオプション制度開始

代表理事	大垣 尚司(青山学院大学 法科大学院 教授)
理事	菊田 利春(株式会社日本建築住宅センター代表取締役社長) 園田 眞理子(明治大学理工学部建築学科教授)
監事	村本 孜(成城大学名誉教授)
協賛社員 (50音順)	旭化成ホームズグループ 朝日リビング株式会社 株式会社足利銀行 株式会社アパマンショップホールディングス 株式会社家守りホールディングス HLPセンター 株式会社エス・エム・エス エヌ・シー・エヌグループ 京王グループ 京阪電鉄不動産株式会社 株式会社埼玉りそな銀行 一般社団法人JBN 株式会社十六銀行 昭和住宅株式会社 株式会社常陽銀行 株式会社スペース 住友林業グループ スルガ銀行株式会社 セキスイハイムグループ(積水化学) 積水ハウスグループ 一般社団法人全国住宅産業地域活性化協議会 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 第一生命保険株式会社 株式会社大正銀行 株式会社第四銀行 大東建託パートナーズ株式会社 大和ハウスグループ 株式会社中国銀行 東武グループ 株式会社東邦銀行 日本住宅ローン株式会社 日本モーゲージサービスグループ 日本木造住宅耐震補強事業者共同組合 株式会社八十二銀行 パナソニック株式会社エコソリューションズ社 パナホームグループ 有限会社バリュー・クリエーション 広島建設株式会社 フリージアハウス株式会社 株式会社北州 株式会北陸銀行 株式会社北海道銀行 ポラスグループ ミサワホームグループ 株式会社三井住友銀行 株式会社優良住宅ローン 株式会社LIXIL住宅研究所

A マイホーム借上げ制度(2006年10月～)

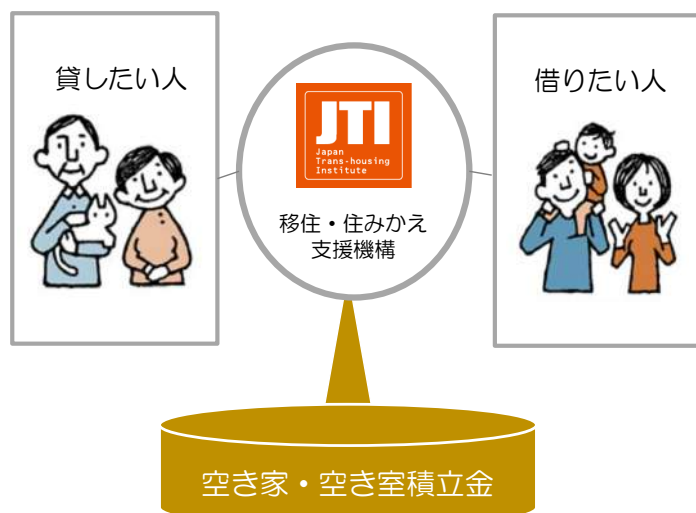


国の基金で保証されているから安心！

制度紹介

親から相続したり、住みかえたりして当分住む予定のない空き家があるけれど、売りたいはない。そんな方のために、JTIがあなたに代わってマイホームを運用します。最初の入居者が決まったら、空き家になっても一定額の家賃が保証されるので安心です。

B おまかせ借上げ制度(2015年9月～)



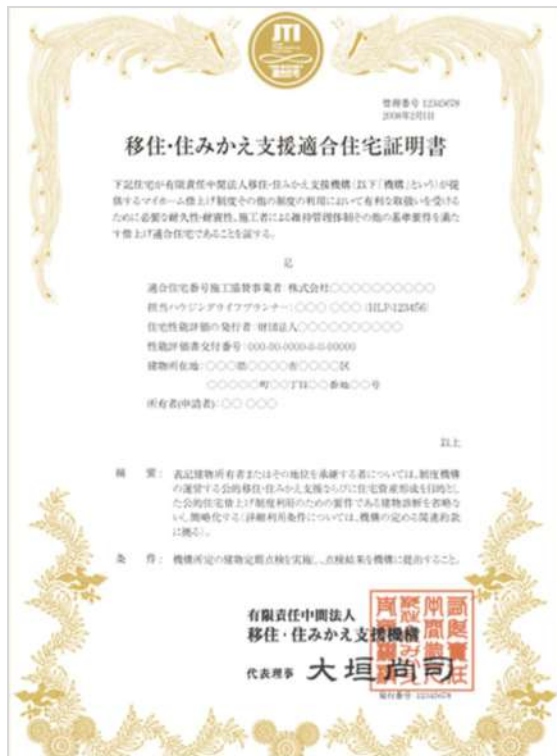
JTIが耐震改修工事を実施！

入居者が自分仕様にリフォーム！

制度紹介

当分住む予定のない空き家があるけれど、リフォーム費用をかけるのは大変。おまかせ借上げ制度なら、JTIが耐震補強工事をした上で、入居者が自分仕様にリフォームを実施しますので、資金的な制約から制度利用を断念していた方でも安心です。

C かせるストック証明書〔通常型〕(2008年4月～)



制度紹介

マイホーム借上げ制度は50歳以上の方が対象だけど、転勤や介護があつたらどうしよう。かせるストック証明書が発行された住宅であれば、年齢に関係なくマイホーム借上げ制度を利用できる等の特典があるから安心です。

かせるストック証明書の特例

<p>建築支援借上げ特例</p>	<p>かせるストック証明書が発行される住宅に住みかえる場合には、それまで住んでいた住宅について、年齢に関係なくマイホーム借上げ制度を利用することができます。</p>
<p>賃貸併用住宅特例</p>	<p>かせるストック証明書を発行する住宅が事業用賃貸部分を併設する住宅の場合で、賃貸部分の面積が総面積の1/2以下の場合には、賃貸部分について、年齢や用途に関係なく、新築時からマイホーム借上げ制度を利用することができます。</p>
<p>二世帯住宅待受特例</p>	<p>かせるストック証明書を発行する二世帯住宅について、何らかの事情で完成直後は1世帯のみが入居する場合には、もう一方について年齢や住宅の広狭に関係なく、新築時からマイホーム借上げ制度を利用することができます。</p>

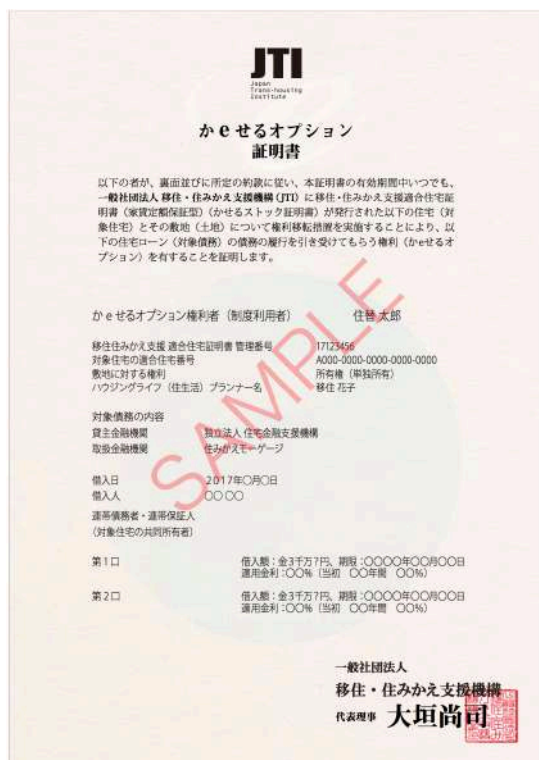
D かせるストック証明書〔定額型〕(2016年4月～)



制度紹介

子育てが終わったあとのマイホームはどうしよう。かせるストック証明書〔定額型〕が発行された住宅であれば、築後50年間家賃の最低金額が保証されるので、家を売らなくても確実にお金にかえることができます。

E かeせるオプション証明書(2017年10月～)



制度紹介

マイホームは欲しいけれど、住宅ローンを返せるか不安。かeせるオプション証明書が発行された住宅であれば、万が一の場合は住宅と土地をJTIに託すことで、住宅ローンの返済を引き受けてもらうことができるので安心です。

A 住みかえ支援ローン

通常ローン

総返済負担率の基準

年収400万円未満

35%

年収400万円以上

30%

住みかえ支援ローン

総返済負担率

ローン返済額がJTIが空き家・空き室の場合であっても支払う最低保証家賃額の一定比率以下に収まる場合

総返済負担率の基準は

適用しません

商品紹介

老後に新しく住みかえ先を購入するときに住宅ローンを借りようとする、さまざまな障害があります。住みかえ支援ローンは、マイホーム借上げ制度を利用することで得られる家賃収入が一定以上ある場合には、総返済比率を適用しないローンです。

B 家賃返済特約付きフラット35

フラット35

ローンの返済が困難になってきた場合

抵当権実行

残債務あり

自己破産
生活保護

フラット35(家賃返済特約付き)

ローンの返済が困難になってきた場合

ローン期限を50年として返済額を計算し直して、その金額まで月返済額を減額してJTIからの最低保証家賃のみで返済できるなら…

返済額減額

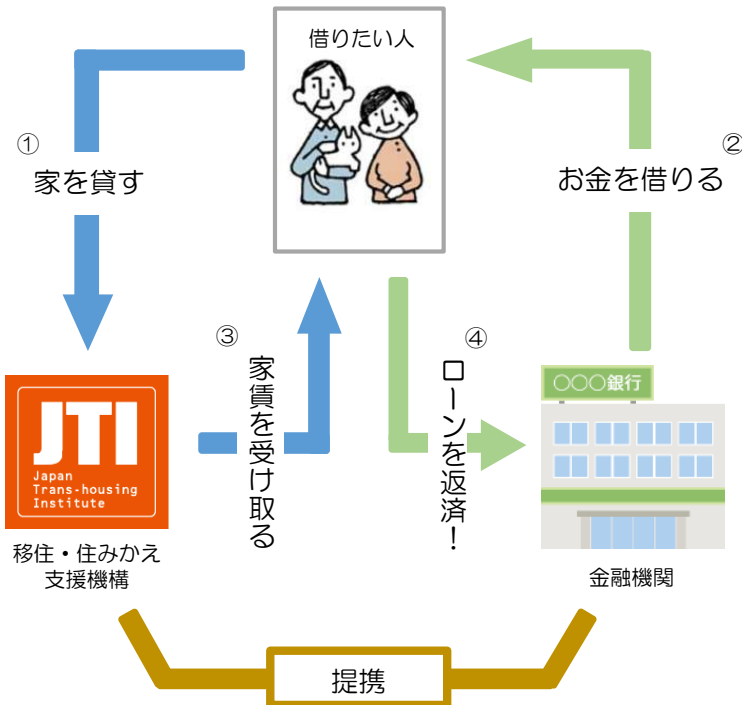
家賃で返済

抵当権実行
なし

商品紹介

ボーナスや給料が減る等してローンの返済が困難になると、抵当権を実行されてしまいます。家賃返済特約をつけた住宅ローンなら、マイホーム借上げ制度の家賃で返済して貸し倒れを避けることができるので、万が一のことがあっても安心です。

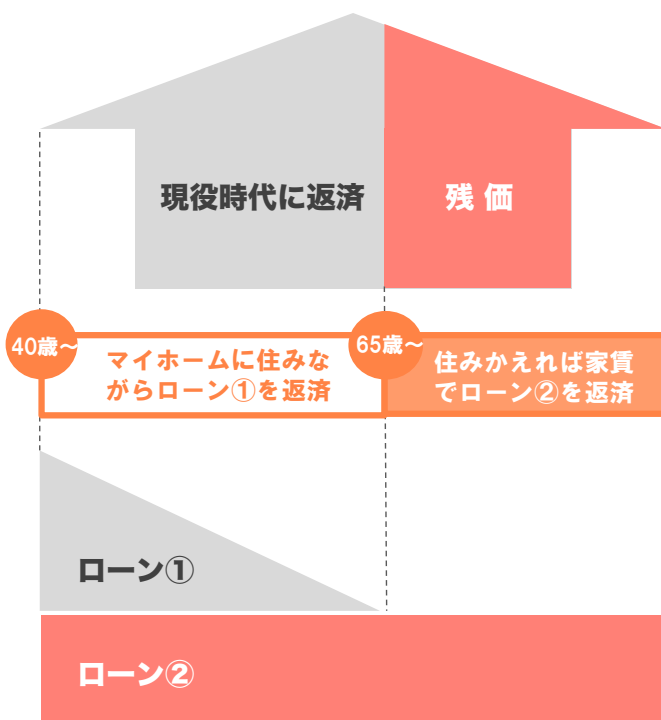
C 家賃返済型リバースモーゲージ



商品紹介

持ち家を売らずに大きなお金を準備したいけれど、そんなことって、できるのだろうか。家賃返済型リバースモーゲージなら、持ち家を売却することなく借家にして、その賃料を担保にお金を借りることができるので、新しい生活スタイルが生まれます。

D 残価保証型住宅ローン

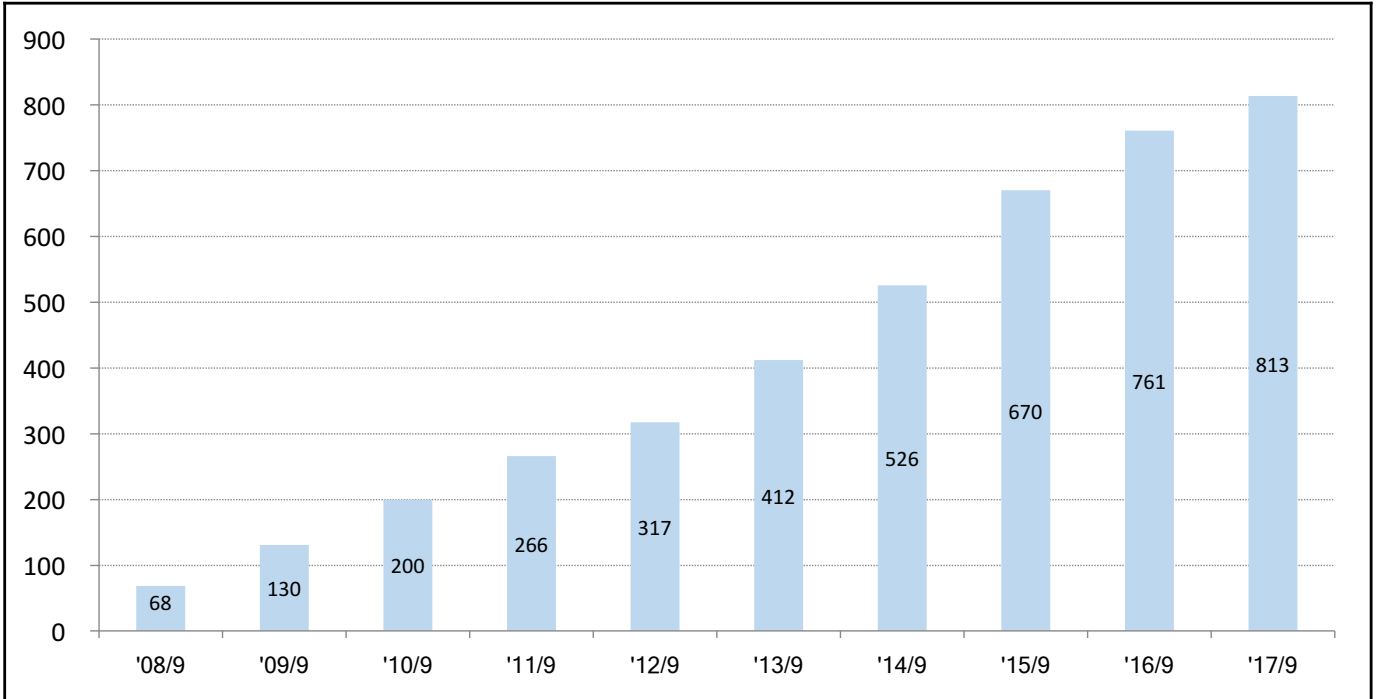


商品紹介

住宅ローンの期間は35年が一般的だけれど、定年になってもローン残高が残ってしまう。かせるストック(定額型)が発行された住宅なら、老後に住みかえれば家賃だけで住宅ローンを完済できる安心の住宅ローンを利用することができます。

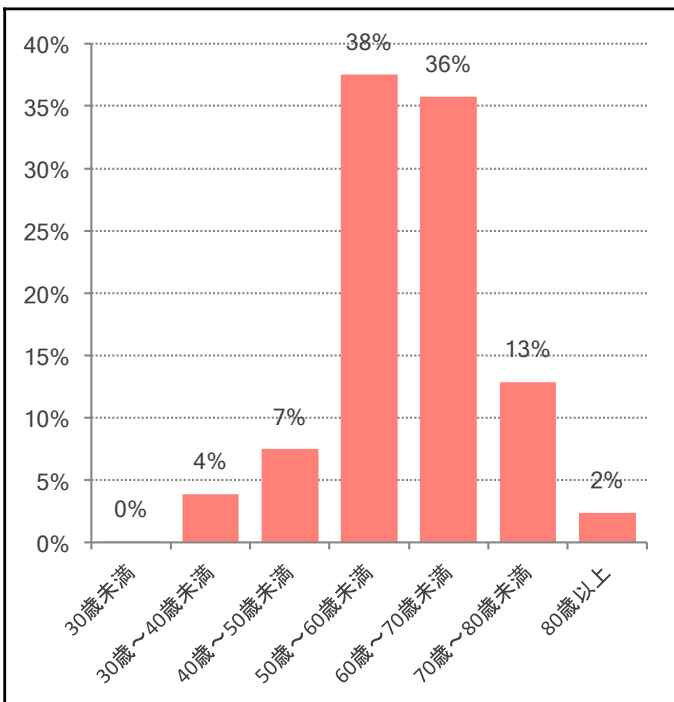
制度利用者推移

(2007.10~2017.9)



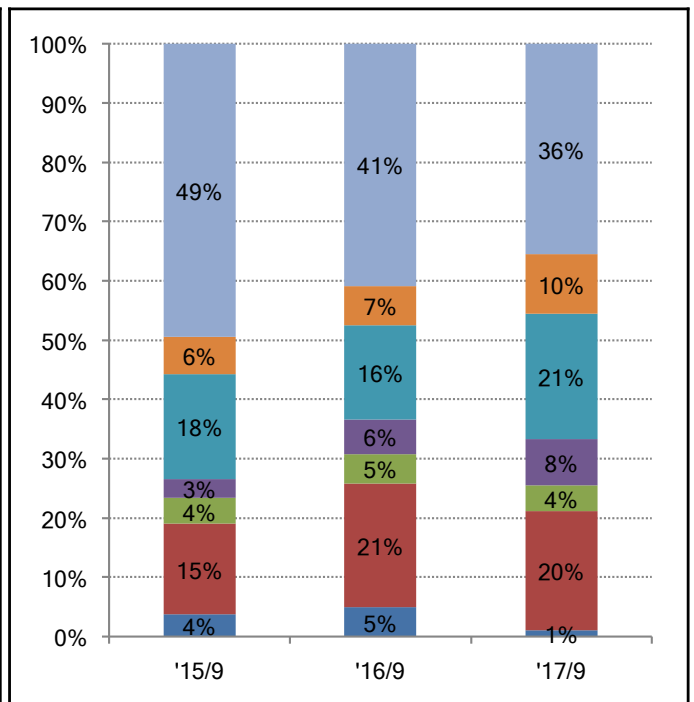
年代別制度利用者分布

(2006.10~2017.9)



地域別制度利用者比率

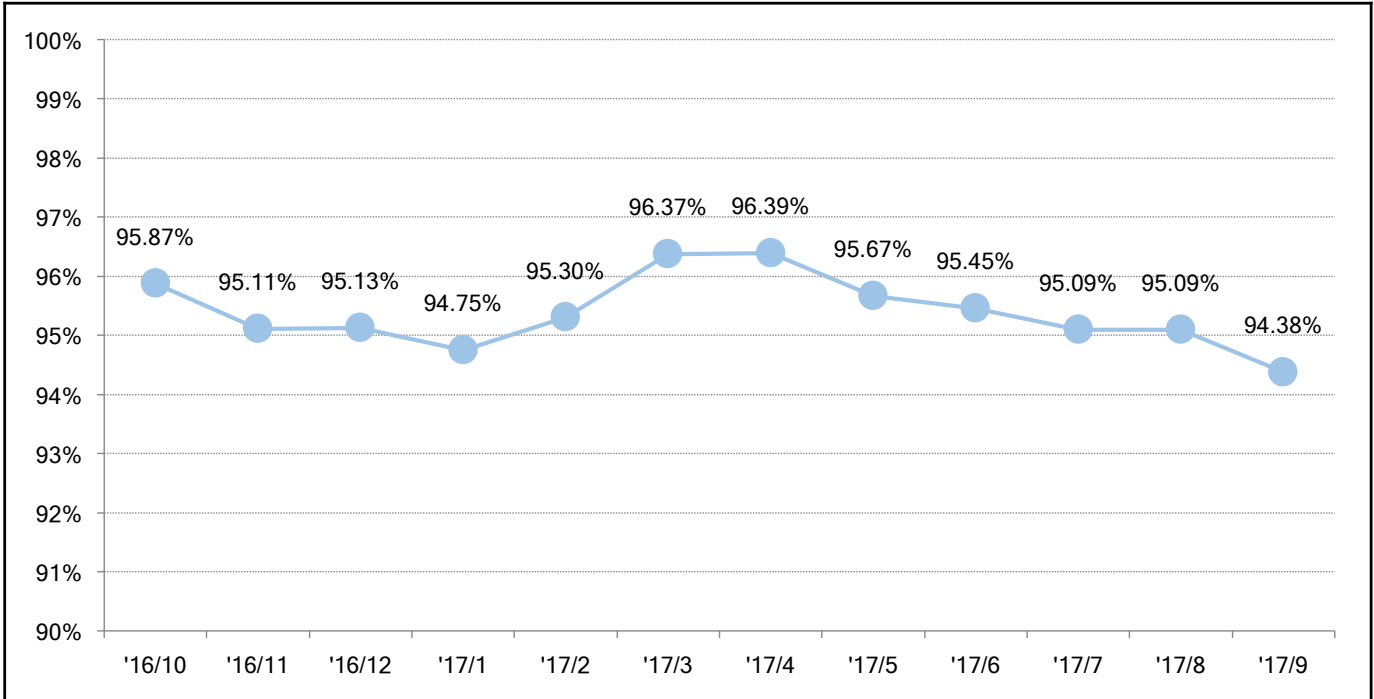
(2006.10~2017.9)



■ 首都圏 ■ 関東圏 ■ 近畿
■ 九州・沖縄 ■ 中四国 ■ 中部・東海・北陸
■ 東北・北海道

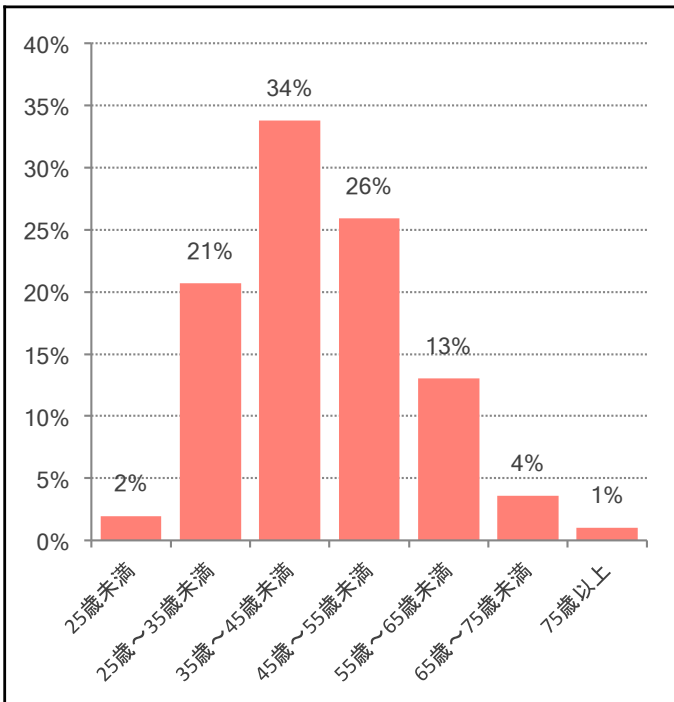
入居率推移 (2017年度)

(2016.10~2017.9)



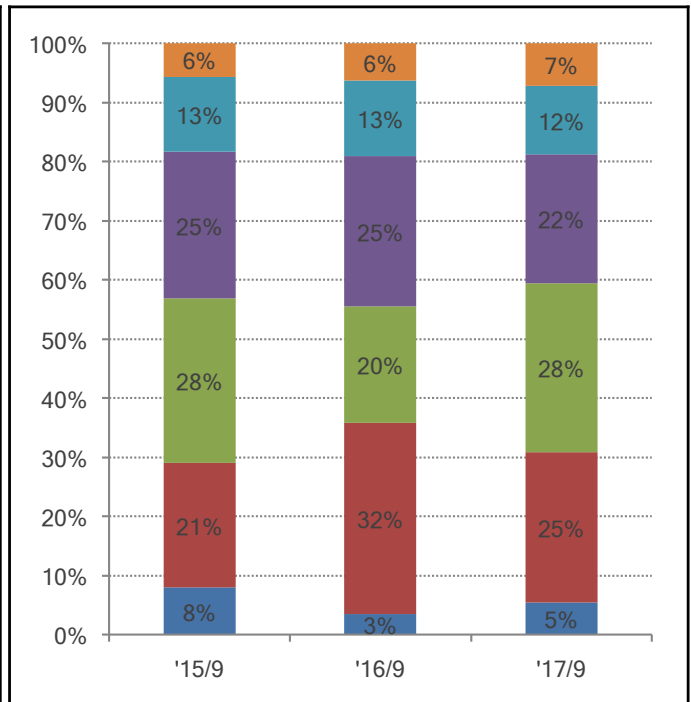
年代別入居者分布

(2006.10~2017.9)



入居者家族構成

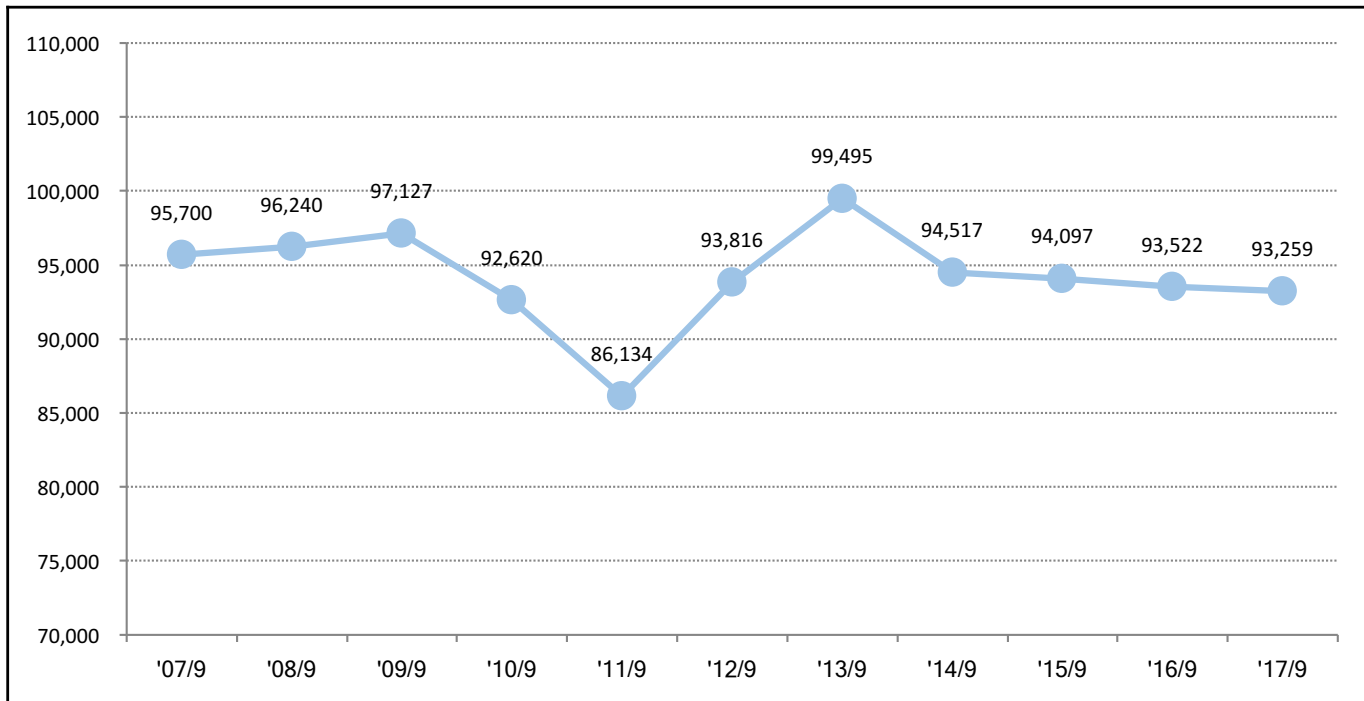
(2014.10~2017.9)



■ 5人以上 ■ 5人 ■ 4人
■ 3人 ■ 2人 ■ 1人

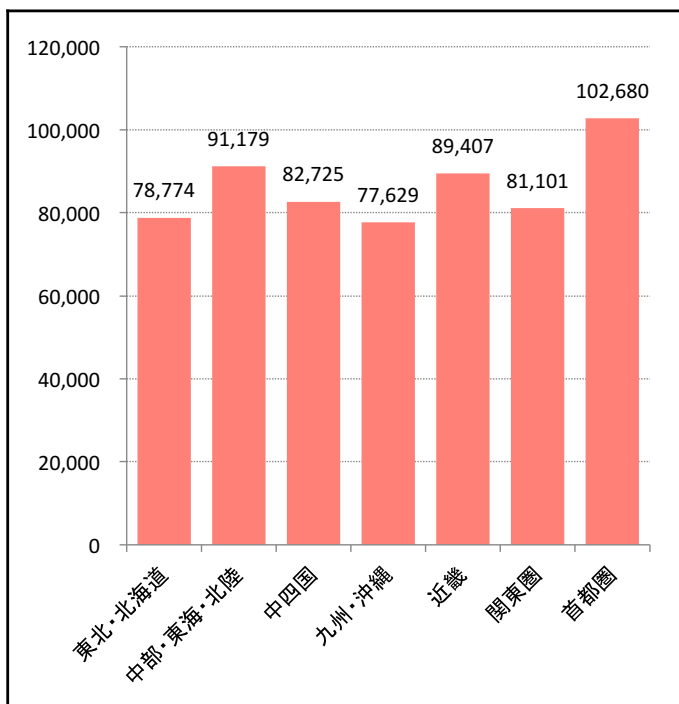
平均転貸家賃推移

(2006.10~2017.9)



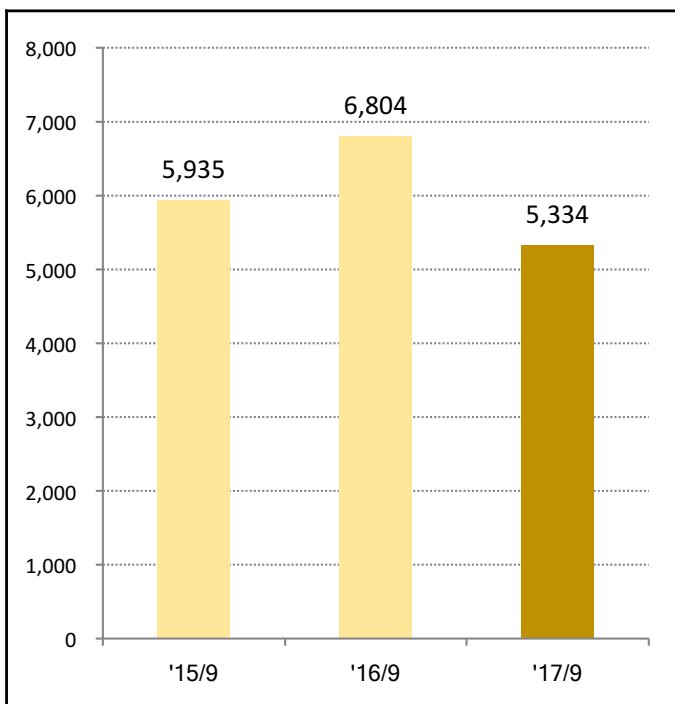
地域別平均転貸家賃

(2006.10~2017.9)



空き家・空き室積立金推移

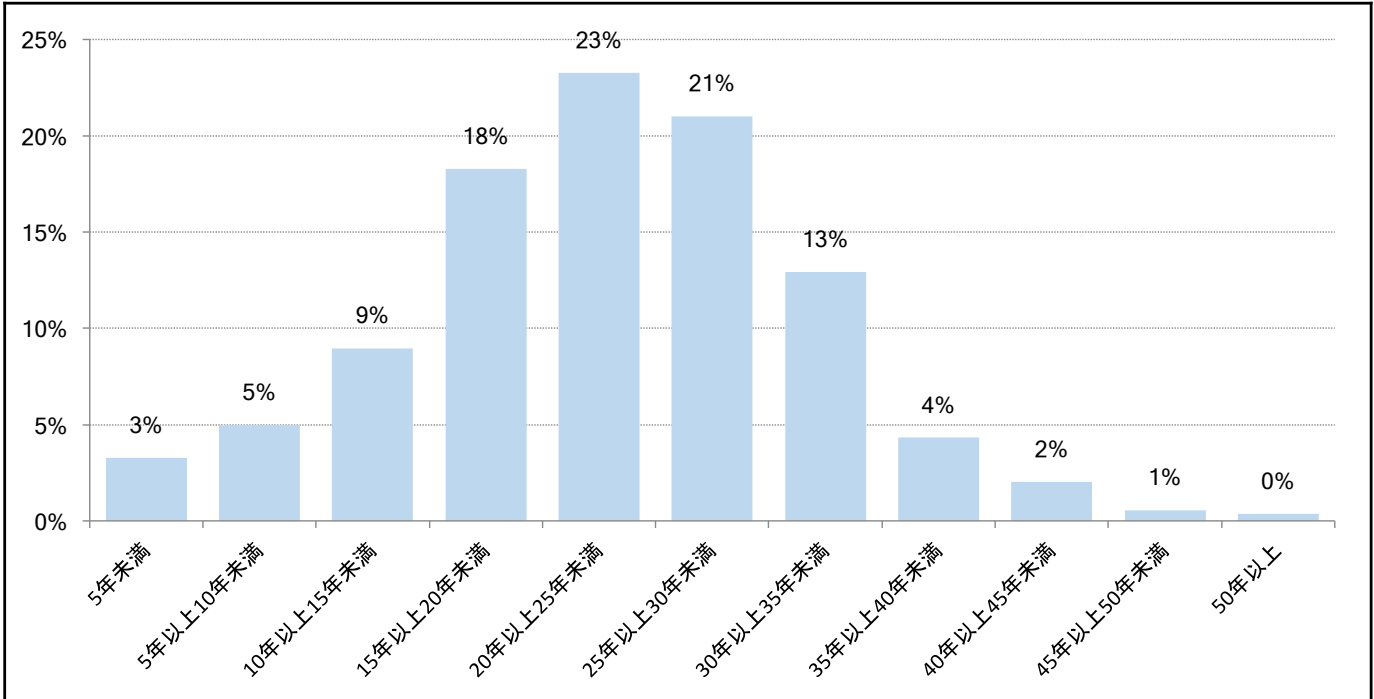
(2006.10~2017.9)



単位：万円

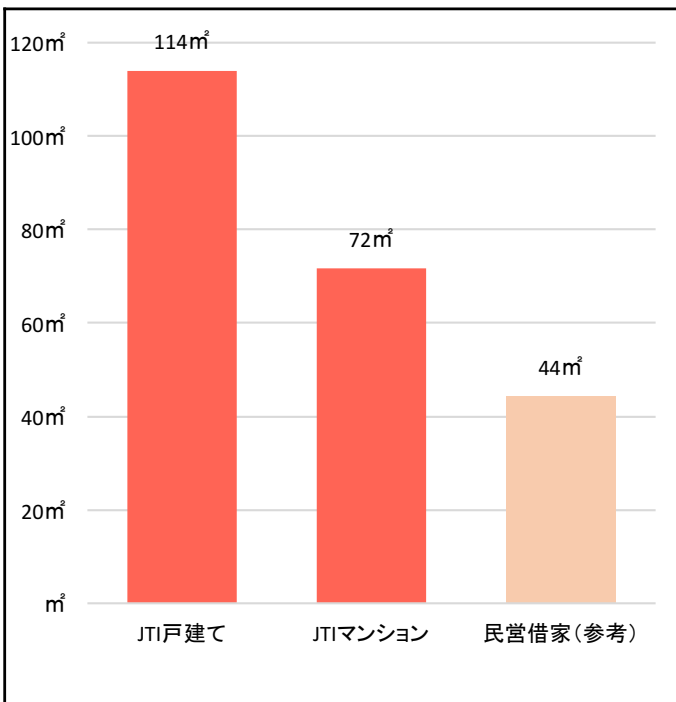
物件の築年数分布

(2006.10~2017.9)



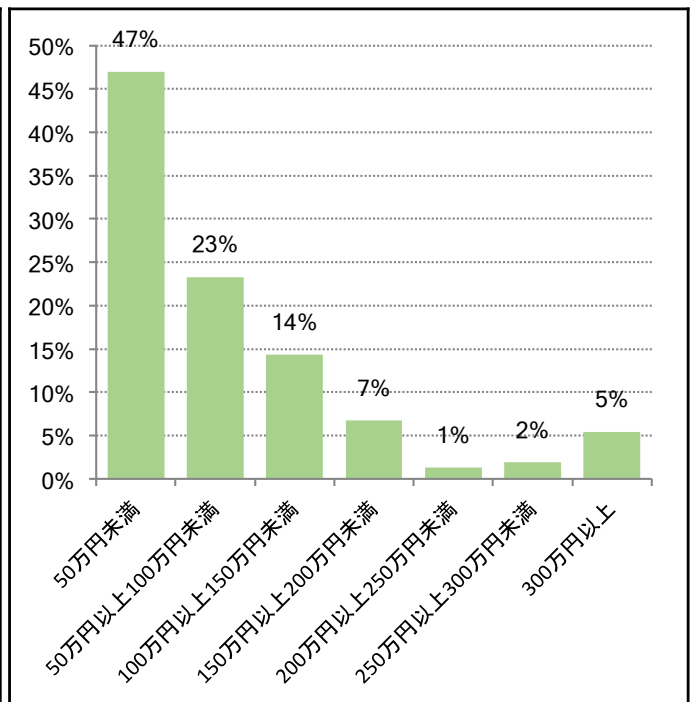
平均延床面積

(2006.10~2017.9)



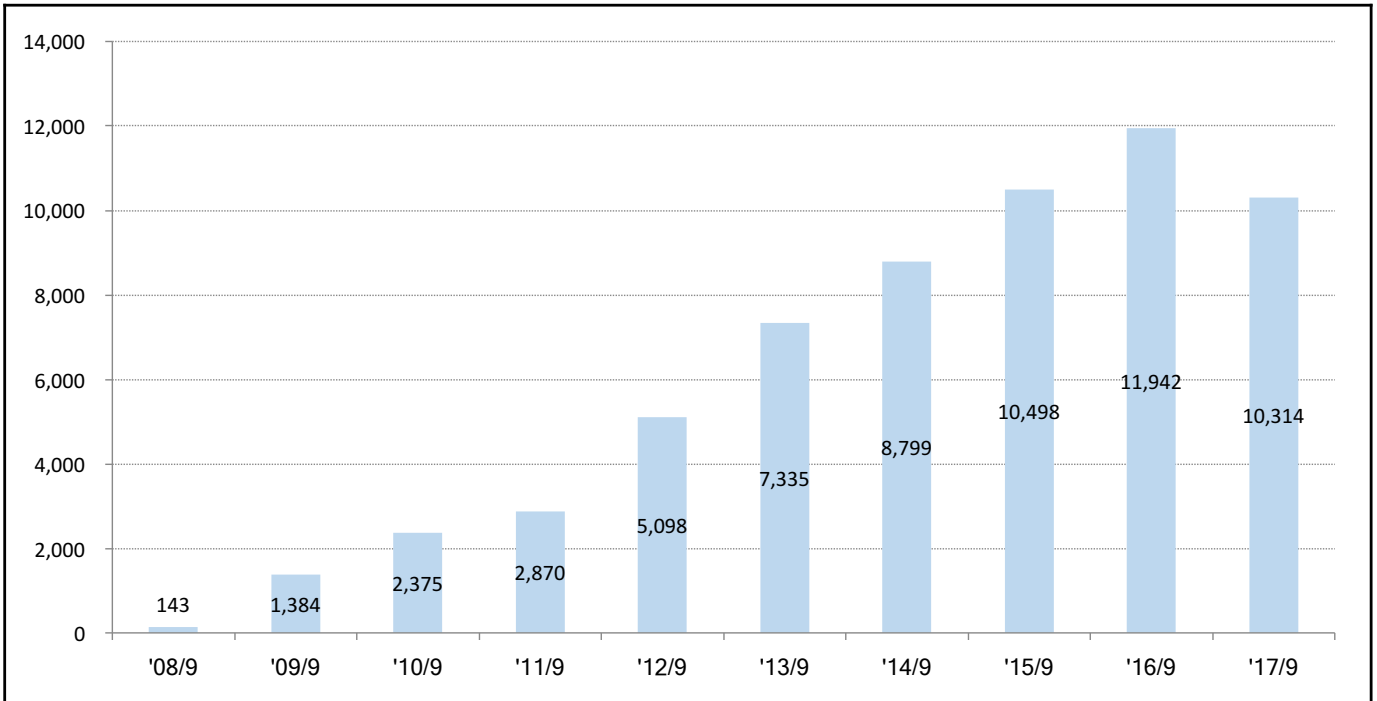
平均修繕費用

(2006.10~2017.9)



証明書発行件数 推移

(2007.10~2017.9)

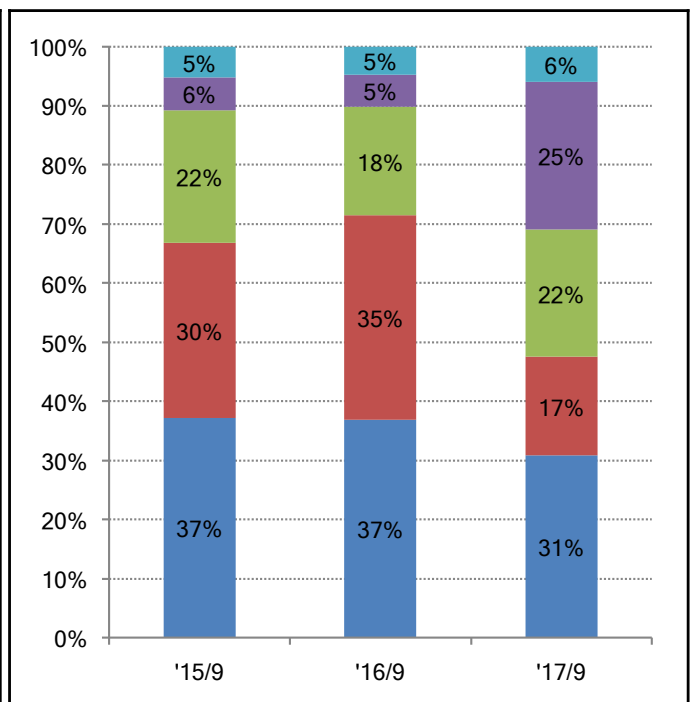
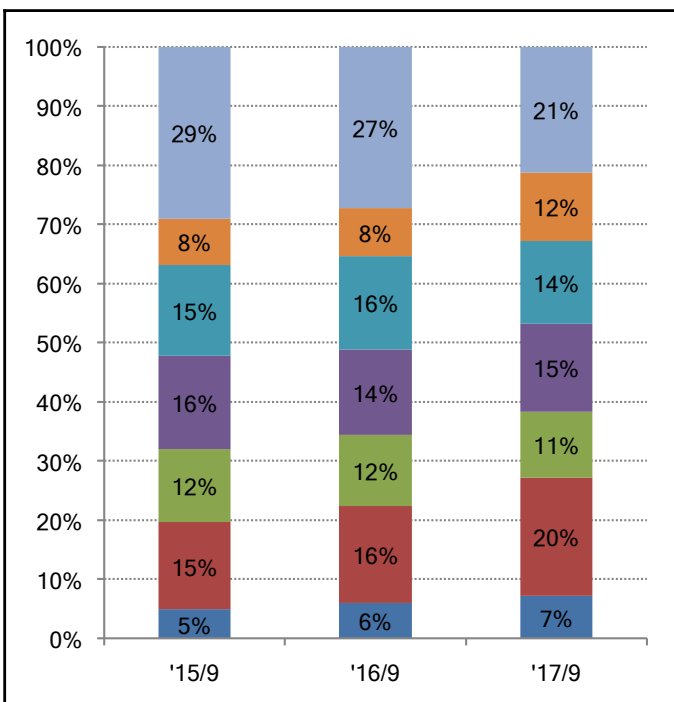


地域別発行比率

(2014.10~2017.9)

協賛企業別発行比率

(2014.10~2017.9)

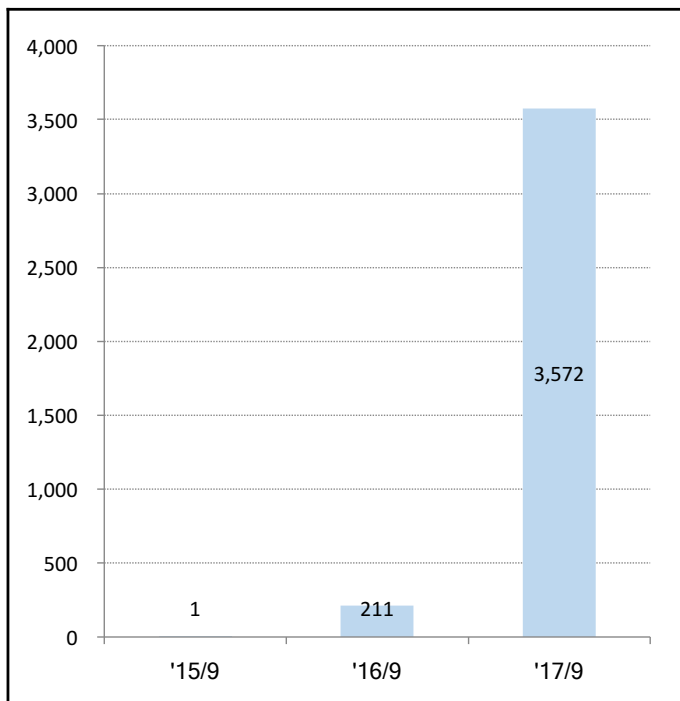


- 首都圏
- 関東圏
- 近畿
- 九州・沖縄
- 中四国
- 中部・東海・北陸
- 東北・北海道

- 住友林業
- 大和ハウス
- ミサワホーム
- パナホーム
- その他

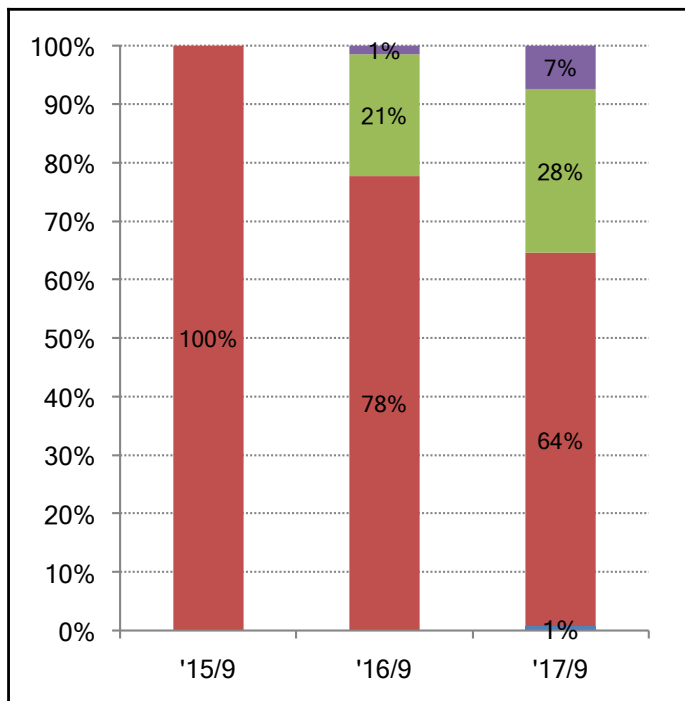
証明書発行推移

(2014.10~2017.9)



定額保証家賃別発行比率

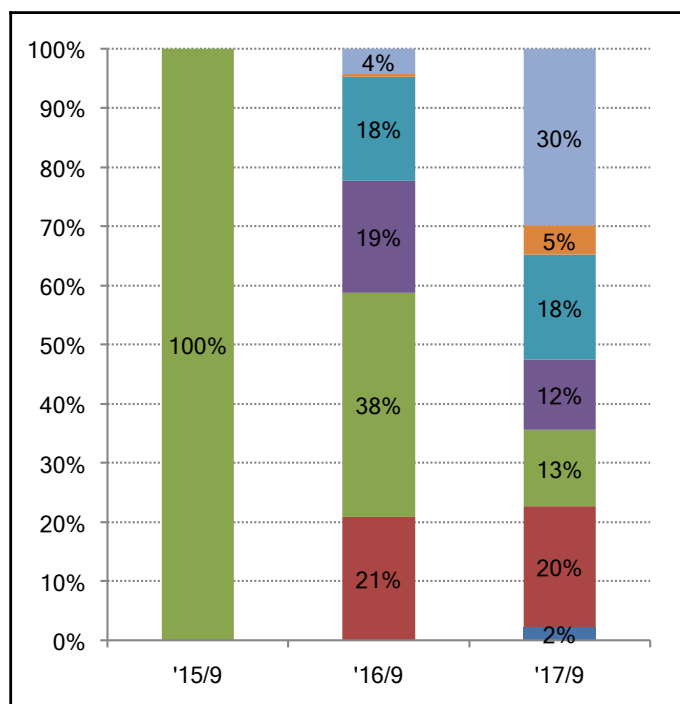
(2014.10~2017.9)



■ 30000円未満 ■ 30000円以上50000円未満
■ 50000円以上70000円未満 ■ 70000円以上

地域別発行比率

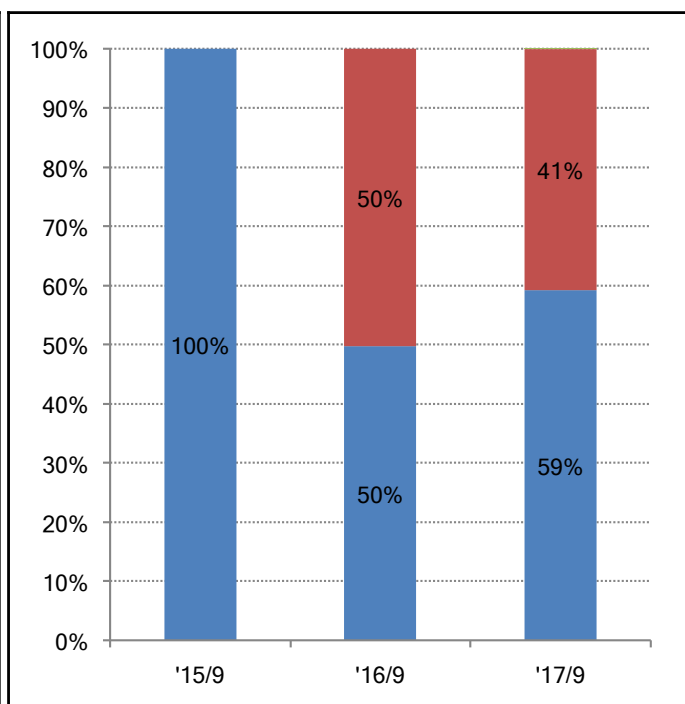
(2014.10~2017.9)



■ 首都圏 ■ 関東圏 ■ 近畿
■ 九州・沖縄 ■ 中四国 ■ 中部・東海・北陸
■ 東北・北海道

協賛企業別発行比率

(2014.10~2017.9)



■ 大和ハウス ■ 住友林業

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】	2006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（青山学院大学教授）
