



「移住・住みかえ支援機構協賛のご案内」

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構



シニアの住みかえ事情について	2
移住・住みかえ支援機構（JTI）について	
- 移住・住みかえ支援機構とは	3
- マイホーム借上げ制度の概要	4
移住・住みかえ支援機構 協賛事業者のご案内	
- JTIの基本理念とマイホーム借上げ制度	5
- 1. 協賛のメリット	6
- 2. 協賛条件	6
- 3. 協賛種類	6
- 4. 協賛登録料	6
- 5. 業務（1）基本業務	7
- 5. 業務（2）個別企業での協賛企業の業務について	8
- 6. 協賛申込	9
- 7. ハウジングライフ（住生活）プランナー	10

シニアの住みかえ事情について

■ それぞれのライフスタイル

充実したシニアライフをおくるためには、シニア期のライフステージにあった住まいが必要となるのではないのでしょうか。しかし、シニア期（退職時期）を向かえる多くの方は、子育て期に建てた住まいに住んでおり、これからのライフステージを考えると、現在の住まいが必ずしもふさわしいものとは言えないかもしれません。

そのため、U・J・I・ターンなどの移住や、郊外から都心に住みかえを検討されているシニアの方は増えております。

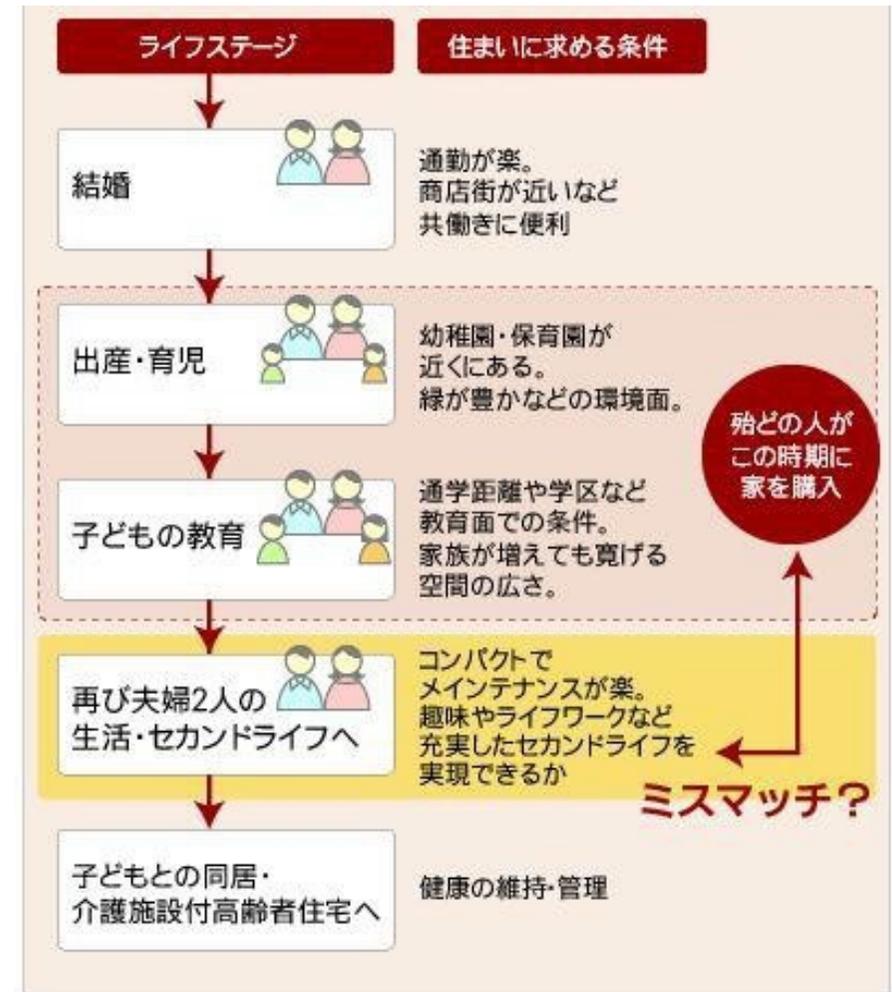
かたや、若者世代においては、子育てに適した広さのある住宅が十分に供給されているとは言い難い状況ですので、子育てを終えたシニアの方の移住・住みかえが進めば、ライフステージに適した「マイホーム」が子育て世帯に供給され、住宅の循環・再利用が促進されることになると考えられます。

■ シニア期の住みかえについて

充実したシニアライフをおくるために「住まい」とともに大切なものに「お金」があります。シニアの方が移住・住みかえを考える時、「マイホーム」の有効活用（現金化）が必要になり、多くの方は「マイホーム」の売却を考えます。

しかし、現在の日本の中古住宅市場では、築後20年以上経過した住宅の価値はほとんど評価されず、土地の値段だけが、場合によっては解体費用分だけマイナスに評価され、移住・住みかえの計画を断念する方も多いようです。このような状況では、必ずしも「マイホーム」が有効活用（現金化）されているとは限りません。

シニア期において、「マイホーム」を資産として有効活用（現金化）するためにできるだけ多くの選択肢を用意し、最適な「マイホーム」の有効活用方法を選択することが、充実したシニアライフをおくるうえで非常に重要なのです。



移住・住みかえ支援機構（JTI）について

■ 移住・住みかえ支援機構とは

移住・住みかえを通じて日本のシニアを応援しています

「移住・住みかえ支援機構（JTI）」は、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、賃料保証する非営利の法人として、平成18年4月に設立されました。今住んでいる家を売却することなく現金化する道を拓き、シニア世代の移住・住み替えを応援しています。

「マイホーム借上げ制度」の実施

JTIの「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、国の基金によるサポートも得て、安定した賃料収入を保証するものです。1人目の入居者が決定して以降は、制度利用者（オーナー）は入居者のいるいなくにかかわらず、JTIを通じて賃料収入を得ることができます。

「残価設定型住宅ローン」の実施

長期住宅ローンと金利上昇リスクに備え、あらかじめJTIが設定する残価設定月以降に行使することができる2つのオプション（借主が行使できる権利）を付加したものです。役職定年や退職などの収入減で住宅ローンの返済に不安となった際、「返済額軽減オプション」により残価設定月以降の返済額を大幅に軽減することができますので、住宅の買いやすさ「アフォーダビリティ」に貢献していきます。

「かせるストック」の実施

JTIが定める耐久性、長期にわたるメンテナンス制度を備えた新築住宅を、「かせるストック（移住・住みかえ支援適合住宅）」として認定します。認定を受けた住宅は、「マイホーム借上げ制度」の通常の利用条件である50歳を待たずに、簡単な手続きでいつでも借上げ制度を利用することができます。JTIではこの制度を通じて、日本に社会の財産として役立つ、長寿命住宅が増えることを願っています。

転貸を通じた子育て支援と良質な住宅ストックの循環

皆さまから借上げたマイホームは耐震性能を確認の上、子育て中の若年層を中心に転貸して運用します。ゆとりある住環境の提供を通じて、JTIは子育て世代を支援するとともに、良質な住宅ストックの循環を図ります。

住宅の資産化に向けた制度の開発

近年、問題になっている空き家の流通促進を図り、賃貸住宅として再生・資産化すべく制度の開発を進めています。

新しい金融商品の開発・提供

JTIは金融機関と提携して、様々な金融商品（ローン）を利用者に提供してまいります。

住み替えに関する情報提供

JTIは中立機関として、さまざまな移住・住み替え支援を実施している地方公共団体や民間企業から情報を収集し、サイト等を通して情報提供をします。

移住・住みかえ支援機構（JTI）について

■ マイホーム借上げ制度の概要

・シニアの住宅の終身借上げ

マイホーム借上げ事業は、退職等を機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画されている50歳以上の方々から、マイホームを終身で借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃を利用者に支払う制度です。

・空室保証

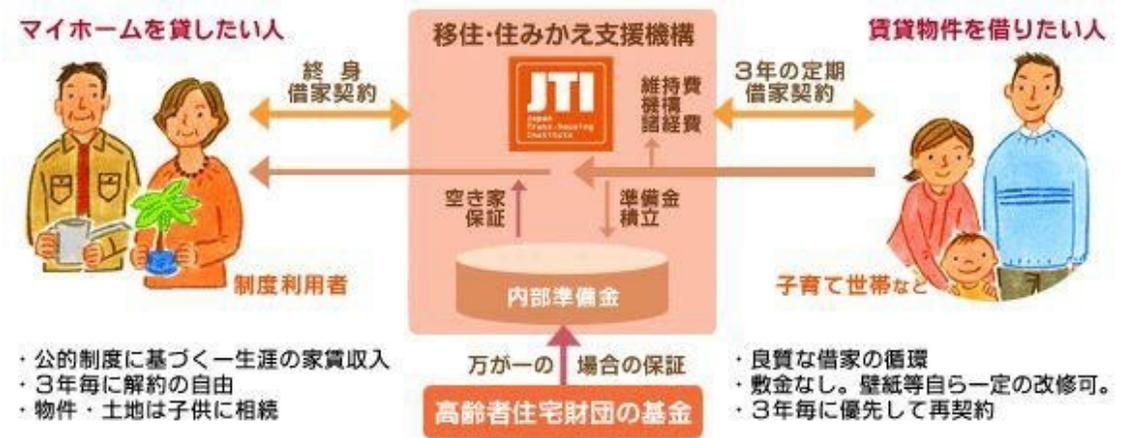
空き家になっても、地域の賃貸市場の動向や建物の状況等から判断して決定する最低保証賃料を払います。そのため、利用者にとって家が年金になります。また、さまざまな事情で元の家に戻る必要が生じた場合には、3年毎の転貸借契約（定期借家契約）の切れ目に中途解約することもできます。

・高齢者住宅財団による債務保証

当機構は、協賛企業等からの基金や転賃賃料と支払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営しますが、万が一の場合に備え、（財）高齢者住宅財団に5億円の債務保証基金が設定されています。

・改修費用のサポート

借上げの際には建物調査を実施し、必要に応じて利用者に補強・改修をしてもらいます。特に、現在の耐震基準を満たさない場合は必ず補強工事を行っていただくこととなります。



・ハウジングライフ（住生活）プランナー（HLP）制度

（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の後、審査に合格し、財団に登録した者をハウジングライフ（住生活）プランナー（HLP）とします。HLPは、利用者に対し本制度のメリット・デメリットや他の選択肢に関する詳しい説明やカウンセリングをいたします。

「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。

移住・住みかえ支援機構 協賛事業者のご案内

JTIでは「マイホーム借上げ制度」の実施をはじめとする事業を展開するにあたり、パートナーとなる協賛事業者を募集しています。対象はハウスメーカー、ビルダー、工務店等の住宅供給やリフォームに携わる事業者、宅地建物取引業者、高齢者施設運営会社、金融機関等です。

JTIの基本理念とマイホーム借上げ制度

- ・ **公的借上げにより住宅の収益価値を保障することを通じ国民の住生活を豊かにする**
 - やること
 - ・ マイホームの終身借上げ、将来の借上げ保証、金融サービスへの支援、HLP制度の運営、借上げ目的の建物診断
 - やらないこと
 - ・ 住宅の性能評価、耐震改修の促進、移住・住みかえそのものの促進、その他借上げと直接関係のないこと

・ マイホーム借上げ制度（50歳以上ならどんな住宅でも）

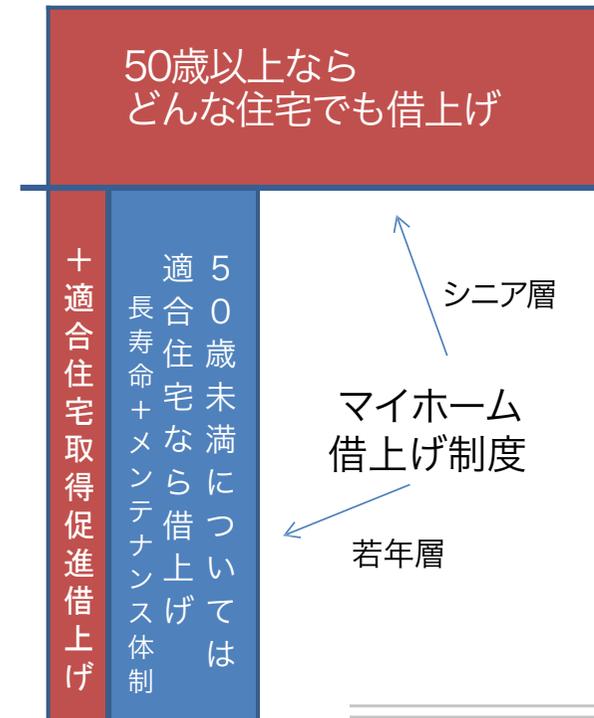
- 50歳以上ならどんな住宅でも原則終身で借上げ
 - ・ 転賃は3年の定期借家として帰還可能性を確保
- 空き家・空き室保証は国の基金が保証
- ただし、住宅の寿命が先にくれば終了
- 建物診断（旧耐震物件は耐震診断＋劣化診断）
 - ・ **事前建物診断証明書制度**

・ 移住・住みかえ支援適合住宅制度（若年借上げ制度）

- 長寿命住宅なら**若年でも借上げ＋建物診断省略**
 - ・ 長寿命（劣化性能・維持管理等級3、耐震2）、200年住宅
 - ・ 定期メンテナンス制度もしくはJTIシステムを利用した住宅履歴の管理
- 長寿命住宅建築促進借上げ制度（年齢制限なし）
 - ・ **住みかえ支援**：適合住宅に住みかえる場合、現在の住宅を借上げ
 - ・ **アパート併用住宅**が適合住宅ならアパート部分を借上げ
- 100年住宅は当然に適合

・ 金融支援

- スルガ銀行（既存ローン借換＋住みかえ先取得支援）
- 住宅金融支援機構（住みかえ先取得支援、耐震リフォーム）
- 三井住友銀行（主として適合住宅取得支援ローン）
- アプラス（無担保リフォーム）



移住・住みかえ支援機構 協賛事業者のご案内

1. 協賛のメリット

- (1) JTI関連業務の取扱い（自社開拓顧客に加えて、JTIに直接打診のあった顧客の取扱いを依頼）
- (2) 移住・住みかえ先の建築・販売・斡旋等とJTI制度を利用した現在のマイホームの借上げを一体として提供することによる商品力、競争力の強化（パンフレット等への組み込み、プライベートレイベリング）。
- (3) 長寿命住宅の要件を満たす住宅・施設に対する借上げ制度を活用した、住宅の資産化
- (4) 既存顧客に対する移住・住みかえ提案力の強化による囲い込み、情報力の強化（機構内部に自社顧客専用デスクの設置等）
- (5) JTIの公的ブランドイメージ（国のバックアップ・安心）の活用、他社との差別化
- (6) 自社営業努力では獲得できなかった幅広い顧客（層）の取込み
- (7) JTI制度・JTI提携金融商品・自社商品を融合した新商品等の開発

2. 協賛条件

- (1) 1名以上が、ハウジングライフ（住生活）プランナー（HLP）資格を保有していること
（後述「7. ハウジングライフ（住生活）プランナー」参照）
- (2) JTI所定の財務基準を満たしていること
- (3) JTI協賛事業者登録費用を支払うこと

3. 協賛種類

- (1) JTIの協賛社員である協会・組合・事業者団体 他に所属する会員様の協賛
- (2) 個別企業での協賛

4. 協賛登録料

- (1) JTIの協賛社員である協会・組合、その他当機構の社員である事業者団体その他機構が特に認める団体（自治体やその関連団体等）を経由した協賛
 - － 当機構の業務を取り扱う協賛事業者に限る
 - － 年 120,000円 ※ なお、加入団体に対し別途手数料が発生することがございますので、協会・組合窓口にお問い合わせ下さい
- (2) 社員もしくは社員に準ずる協賛事業者※としての参加
 - － 年 1,500,000円 ※ 法定の社員の増減には厳格な手続きが必要なため設けている制度です。法的な地位を除いて行える事業は当機構とのかかわり等に一切の差はありません。また、社員総会にもオブザーバーとしてご参加の上ご意見を頂戴いたします。
- (3) 自治体、同関連法人、公益法人、NPO等
 - － 協賛登録料についてはご相談ください。

注意点 当機構は中間法人法（平成20年12月1日からは一般社団法人法）に基づいて設立された非営利法人であり、社員は社員総会における1票の議決権を有する一方、機構の経費負担義務を負いますが、金銭出資は行わず、この結果会社における出資持分のようなものも存在しません。機構の基礎的な財産は別途社員その他の有志による基金拠出により賄われております。基金には利益配当や残余財産分配はなく元本返済は原則として機構解散のときまで行われません。お預かりした協賛金に剰余が発生した場合は、承諾を得た上であらためて基金出資とさせていただきますが、社員が当然に基金出資を負担するわけではありません。

移住・住みかえ支援機構 協賛事業者のご案内

5. 業務

(1) 基本業務（当機構の業務を取り扱う協賛事業者）

- ① マイホーム借上げ事業
 - ・ 「マイホーム借上げ制度」の説明
 - ・ カウンセリング業務
 - ・ 賃料査定業務
 - ・ 制度利用手続き関連事務
- ② マイホーム循環型賃貸事業
 - ・ 入居希望者へのJTI賃貸物件説明（マイホーム借上げ制度説明含む）
 - ・ 契約事務等
 - ・ 入居者に対する媒介業務（通常の手数料）
- ③ 物件管理業務
 - ・ 賃貸管理業業務（入居者からの問い合わせ受付、修繕等受付、調整等）
 - ・ 入居者退去時の退去立会い、再募集業務等
 - ・ 物件状況の報告
- ④ 建物診断業務（劣化・耐震診断）、耐震補強・改修工事
 - ・ JTI マイホーム借上げ制度利用時の建物診断業務
 - ・ 建物診断結果を受けての耐震補強工事
 - ※JTIの規定ではJTI協賛企業以外の企業が、建物診断（劣化・耐震）と耐震補強工事及び改修工事を同一会社で行うことを禁止しています
- ⑤ JTI提携金融商品の紹介
 - ・ 実際は、JTI 提携金融商品を取扱うJTI協賛金融機関の問い合わせ窓口の紹介、商品概要書の請求方法の紹介に限られます。
- ⑥ 企業広告（簡易）へのJTI 制度の掲載
 - ・ 自社広告新聞・折り込みチラシ等にJTI制度を掲載
 - ※ ①・②・③ …… 宅地建物取引業者の方のみ
 - ※ ④ …… 日本木造耐震補強事業者協同組合の方、個別協賛企業でJTI が認める企業

(報酬)

- ・ ①の業務について、制度利用希望者に制度利用申込書をいただいた場合に、1 契約15,000円（税別）をお支払い致します。（原則、対象は宅建業者のみとなります）
- ・ ②の業務における入居者との貸借契約の締結、再契約時の媒介手数料をお支払い致します。
- ・ ③の業務について、JTI制度における有効な転貸借契約が存在し、JTI物件の管理業務を行う場合、転貸賃料の5%（税込み）を管理委託手数料としてお支払い致します。

移住・住みかえ支援機構 協賛事業者のご案内

(2) 個別企業での協賛企業の業務について

I. 上記(1)①～⑥の業務

※ただし①～③については宅地建物取引業者の企業のみ

※報酬も上記同様

II. 「移住・住みかえ支援適合住宅」関連事業

- ① 企業単位導入による要件緩和、証明書発行手数料の減額（1 / 3に）HLP研修支援
- ② 移住・住みかえ支援適合住宅取得支援借上げの活用
 - 1) 適合住宅への住み替えの場合には現在居住物件（マンション等）の借上げについて年齢要件を撤廃
 - 2) 適合住宅の要件を満たすアパート併用住宅のアパート部分の借上げについて非事業性要件と年齢要件を撤廃
- ③ シニア向け住宅の要件を満たすものについては事業用物件や法人保有物件の一括借り上げ（非事業性要件を撤廃）

III. 各個別協賛企業の事業に沿ったJTI制度の利用

(内容)

- ・ 既存顧客である制度利用者向け専用デスクの設置
- ・ JTI制度を利用した自社商品（住宅・マンション等）の販売
- ・ 自社商品販売ツールとしてのパンフレットの作成（大規模）
- ・ 個別企業提案のJTI共同プロジェクト
- ・ 個別企業主催イベント・セミナーへのJTIの参加（代表理事講演）
- ・ JTI制度を利用した各種新商品の共同開発（金融商品等を含む）
- ・ JTIのプロジェクトへの参加
- ・ 地公体とJTIの共同プロジェクトへの参加

※該当プロジェクトがある場合

※地公体とのマッチングの希望があれば、JTIより地公体にお声を掛けることはできます

移住・住みかえ支援機構 協賛事業者のご案内

6. 協賛申込

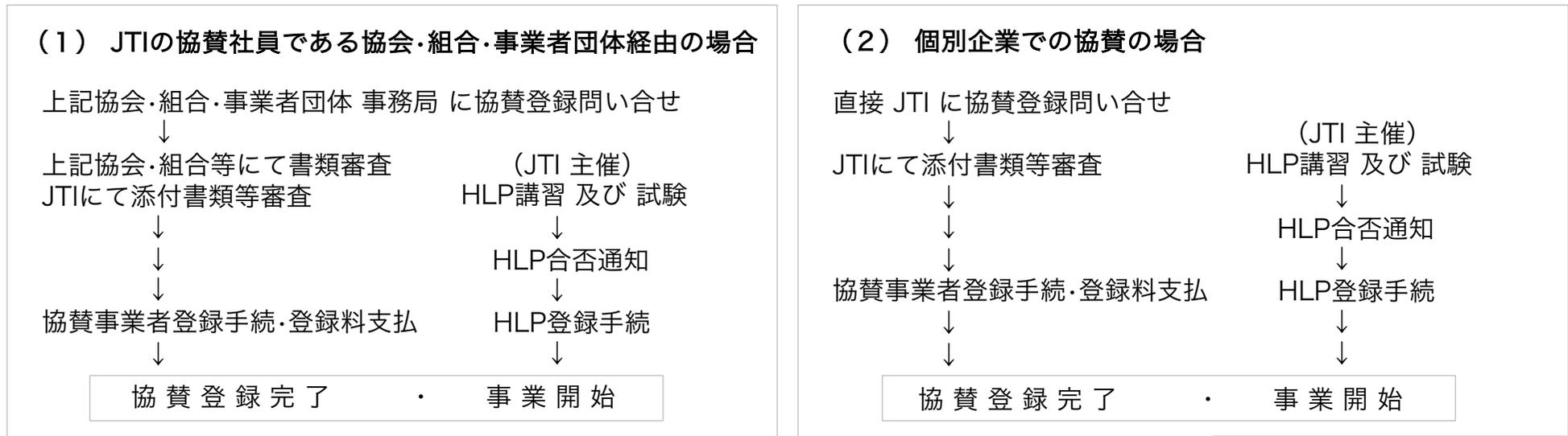
I. 申込窓口

- (1) JTIの協賛社員である下記の協会・組合・事業者団体 経由の場合、各協会・組合・事業者団体が窓口となります
 (一社) JBN・全国工務店協会、(一社) 石川県木造住宅協会、パナソニックハウジングソリューションズ(株)、
 (株) エヌ・シー・エヌ、(株) 家守り
- (2) 個別企業での協賛をご希望の方、その他の場合
 JTI まで直接お問い合わせ下さい

II. 必要書類

- (1) 事業概要書
- (2) 現在事項全部証明書(会社謄本: 原本)
- (3) 決算書類
 ※ 直近決算期の財務諸表(損益計算書及び貸借対照表)のコピー
- (4) 事業の資格証明書もしくは免許証のコピー
 ※ 事業概要によって異なりますので、JTI にご相談下さい

III. 協賛までの流れ



移住・住みかえ支援機構 協賛事業者のご案内

7. ハウジングライフ（住生活）プランナー

(1) ハウジングライフ（住生活）プランナーとは

ハウジングライフ（住生活）プランナー（Housing Life Planner）は、文字通り、住まいに関するアドバイザーであるハウジングプランナーと、人生設計に関するアドバイザーであるライフプランナーを一体化したことです。

具体的には、移住・住みかえ支援制度の利用者に対する制度説明や、住宅や住まいかたを軸とした人生設計に関するアドバイスを行う専門家を認定する資格のことをいいます。

財団法人高齢者住宅財団の承認を受け一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営しています。

JTIの移住・住みかえ支援制度に関する顧客説明や契約業務を取り扱うためにはハウジングライフ（住生活）プランナーの資格が必要となります。

(2) ハウジングライフ（住生活）プランナー（HLP）になるためには

ハウジングライフ（住生活）プランナー（HLP）になるためには、WEBの研修を受講していただく必要があります。

終了後に行われる試験に合格した上で、登録することで資格者となります。

研修費については、実費で提供いたしております。

(3) ハウジングライフ（住生活）プランナー（HLP）講習などの実施

協賛事業者のお申込後に、講習及び試験を実施致します。

また、各事業者数名分の受講費用・年会費・登録料は移住・住みかえ支援機構が負担致します。（人数は協賛形態によって異なります。）