



一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）

FACT BOOK 2024

目次

Contents

組織概要

主要制度・商品

関連商品

マイホーム借上げ制度 主要データ

かせるストック証明書 主要データ

はじめに



当機構は、豊かなセカンドライフのために移住・住みかえを支援し、
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、国の基金の債務保証による信用力
を活かし、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「見える化」に貢献しています。

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や新たな住
宅金融を支援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**

機構概要



法人概要

法人名	一般社団法人移住・住みかえ支援機構
本社所在地	東京都千代田区紀尾井町三番12号 紀尾井町ビル6階 TEL: 03-5211-0757 FAX: 03-5211-3207
設立年月日	2006年4月18日
基金	4500万円(2024年9月期純資産額467百万円)
代表者	大垣尚司(青山学院大学教授)
事業内容	・マイホーム借上げ制度の実施 ・移住住みかえ支援適合住宅制度の実施 ・残価保証制度の実施 ・指定金融機関との共同による新たな住宅金融手法の開発・提供 ・ハウジングライフ(住生活)プランナー資格の運営 ・調査事業

沿革

2006年4月	設立、マイホーム借上げ制度開始
2008年10月	移住・住みかえ支援適合住宅制度開始
2016年4月	同上(家賃定額保証型)開始
2022年9月	残価保証制度開始

主要商品概要



A マイホーム借上げ制度(2006年4月～)



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、売りたいくはない50歳以上の方※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てからは、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。

※ 定期借地上の建物およびかせるストック証明書発行対象住宅に住みかえる場合等を除く

B おまかせ借上げ制度(2015年9月～)



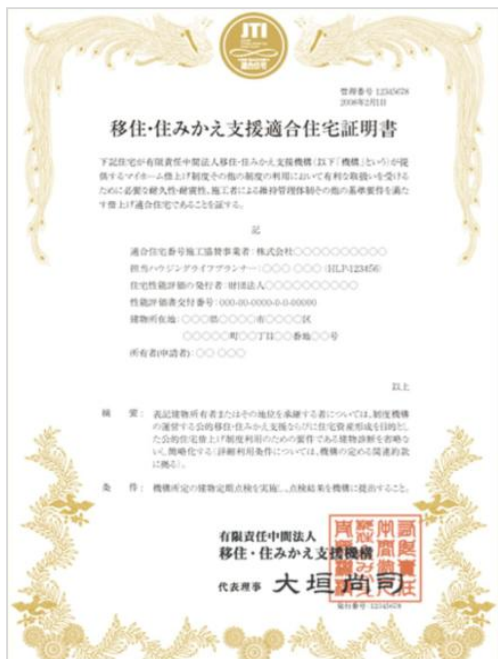
制度紹介

当分住む予定のない空き家があるけれど、リフォーム費用が負担できなさそう。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。

主要商品概要



C かせるストック証明書〔通常型〕(2008年10月～)



正式名称: 移住・住みかえ支援適合住宅証明書

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、転勤や介護があったらどうしよう。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

建築支援借上げ特例	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。
賃貸併用住宅特例	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。
二世帯住宅待受特例	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。

主要商品概要



D かせるストック証明書〔定額型〕(2016年4月～)

管理番号: 10001001
2016年1月1日

移住・住みかえ支援適合住宅証明書
—家賃定額保証型—

本証明書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2回支払(税込)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: A0030000000015000003
施工協賛事業者: JTI ヘウス株式会社
プラン名: JTI オポर्टニティシステム
相違ハウジングライフプランナー: 移住本部 (HLP-000001)
長期優良住宅認定番号: 千代田区長山本 一部
長期優良住宅認定番号: H27 長期優良住宅千代田区 0000 号
建物所在地: 東京都千代田区平河町一丁目7番20号
所有者(申請者): 適合花子

本証明書記載の所有主または裏面記載の承認人(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、裏面記載の要件がすべてJTIの定める借上げ制度に定めのあ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])」が成立し、一定期間経過後から転居人の有無にかかわらず上記最低保証家賃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 大垣尚司
発行番号: 000000001

正式名称: 移住・住みかえ支援適合住宅証明書(家賃定額保証型)

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～)

JTI
Japan Trans-housing
Institute

**かeせるオプション
証明書**

以下の者が、裏面並びに所定の約款に従い、本証明書の有効期間中いつでも、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)に移住・住みかえ支援適合住宅証明書(家賃定額保証型)〔かせるストック証明書〕が発行された以下の住宅(対象住宅)とその敷地(土地)について権利移転借賃を実施することにより、以下の住宅ローン(対象債権)の償還の履行を引き受けてもらう権利(かeせるオプション)を有することを証明します。

かeせるオプション権利者(制度利用者) 住替 太郎

移住・住みかえ支援 適合住宅証明書 管理番号 17123456
対象住宅の適合住宅番号 A000-0000-0000-0000-0000
敷地に対する権利 所有権(借主所有)
ハウジングライフ(住生活)プランナー 移住花子

対象債権の内容
貸主金融機関 独立法人 住宅金融支援機構
取組金融機関 住みかえモーゲージ

借入日 2017年10月01日
借入人 〇〇〇〇
連帯債務者・連帯保証人 (対象住宅の共同所有者)

第1口 借入額: 金3千7万7円、期間: 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
返済金利: 〇〇% (当初 〇〇年間 〇〇%)
第2口 借入額: 金3千7万7円、期間: 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
返済金利: 〇〇% (当初 〇〇年間 〇〇%)

一般社団法人
移住・住みかえ支援機構
代表理事 大垣尚司

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。

提携商品


A 住みかえ支援ローン (フラット35のほか一部協賛金融機関)

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

ローン返済額が空き家・空き室の場合にJTIから支払われる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

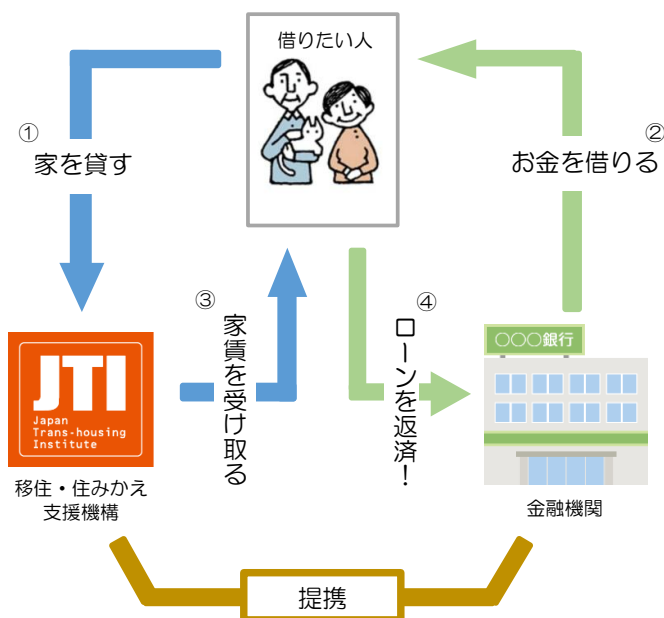
商品紹介

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。

提携商品



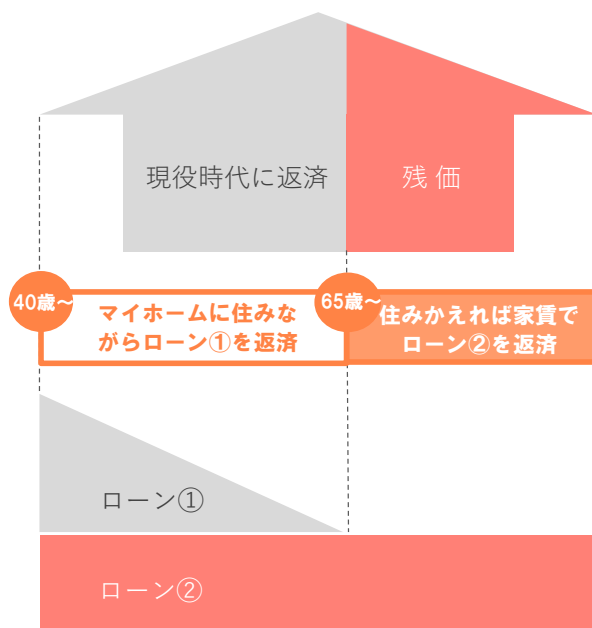
C 家賃返済型リバースモーゲージ(常陽銀行)



商品紹介

持ち家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 残価設定型住宅ローン



商品紹介

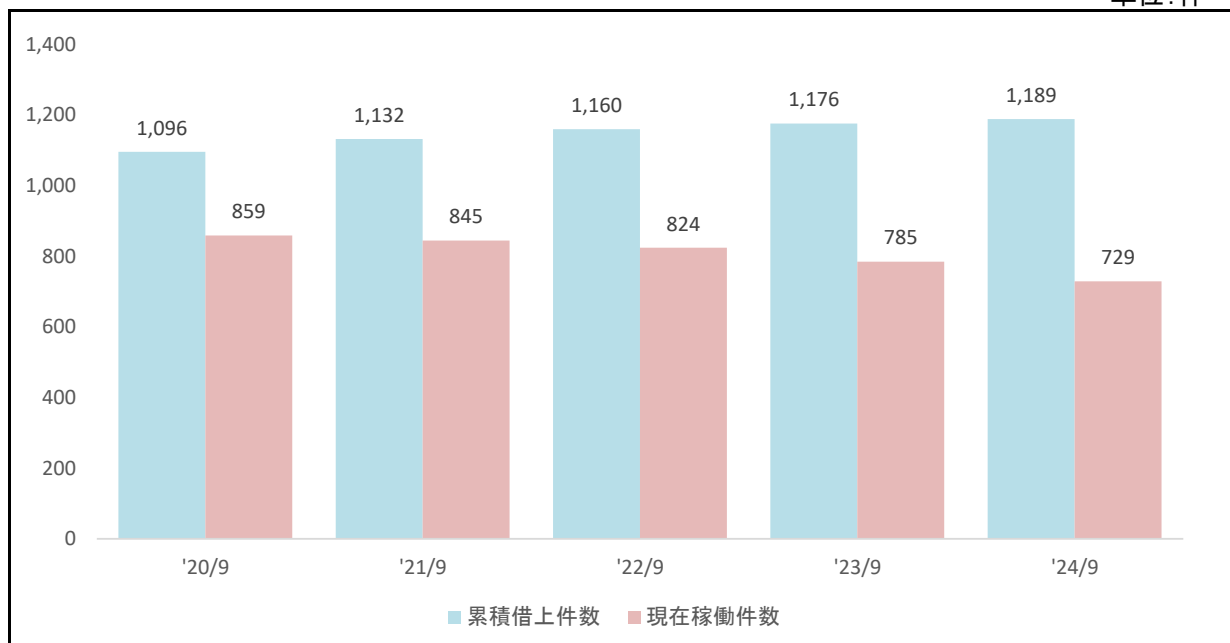
住宅ローンの期間は35年が一般的だけれど、定年になってもローン残高が残ってしまう。かせるストック(定額型)が発行された住宅なら、老後に住みかえれば家賃だけで住宅ローンを完済できる安心の住宅ローンを利用することができます。

マイホーム借上げ制度 制度利用者データ



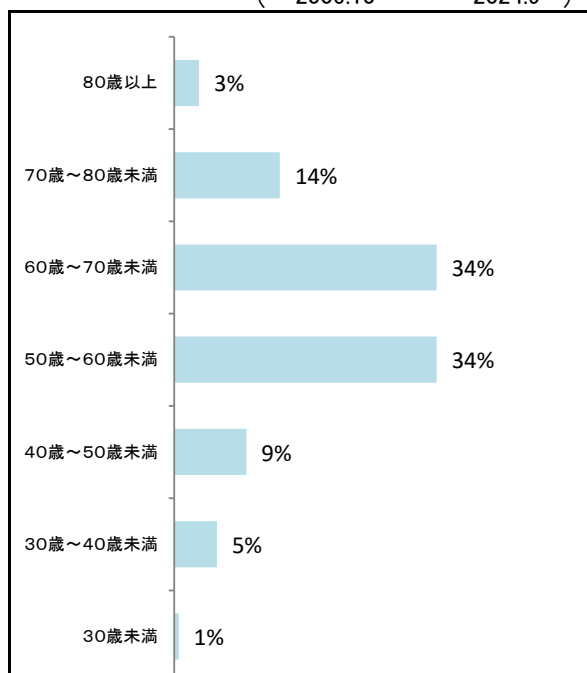
制度利用者推移

単位: 件



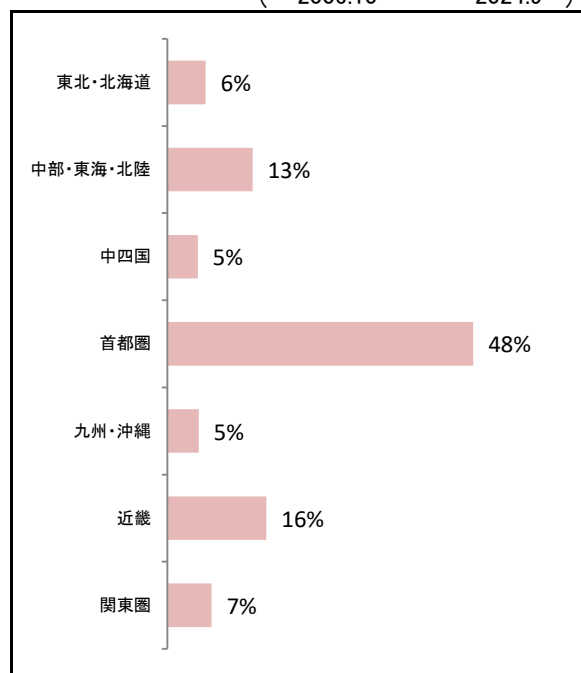
年齢別制度利用者比率

(2006.10 ~ 2024.9)



地域別制度利用者比率

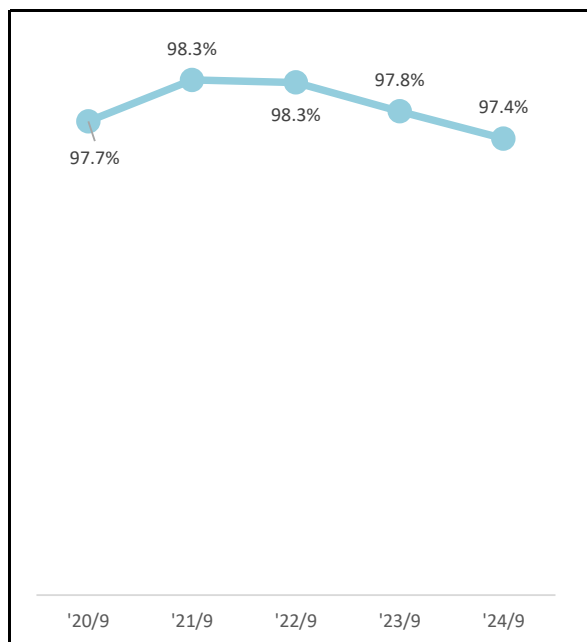
(2006.10 ~ 2024.9)



マイホーム借上げ制度 入居関連データ

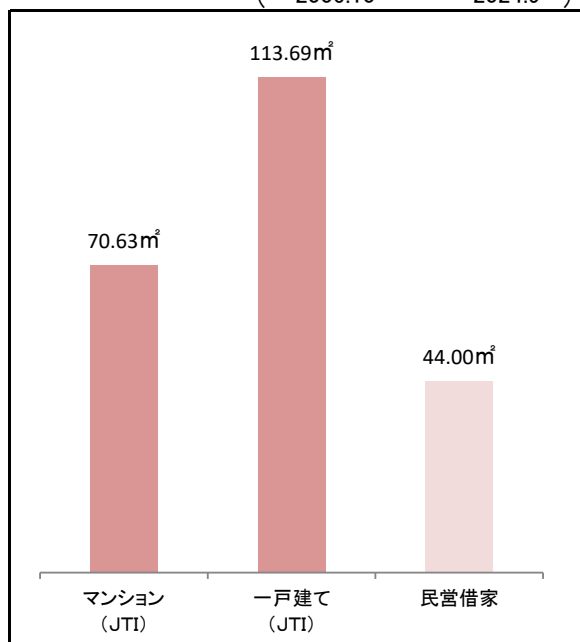


入居率推移



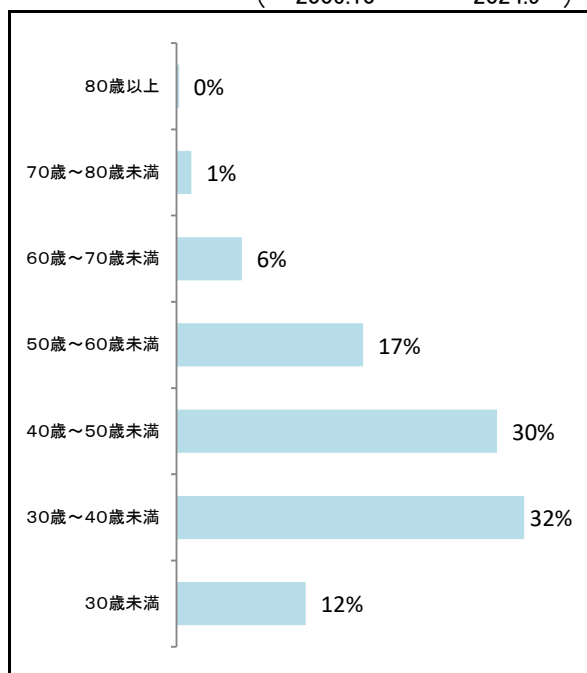
平均延床面積

(2006.10 ~ 2024.9)



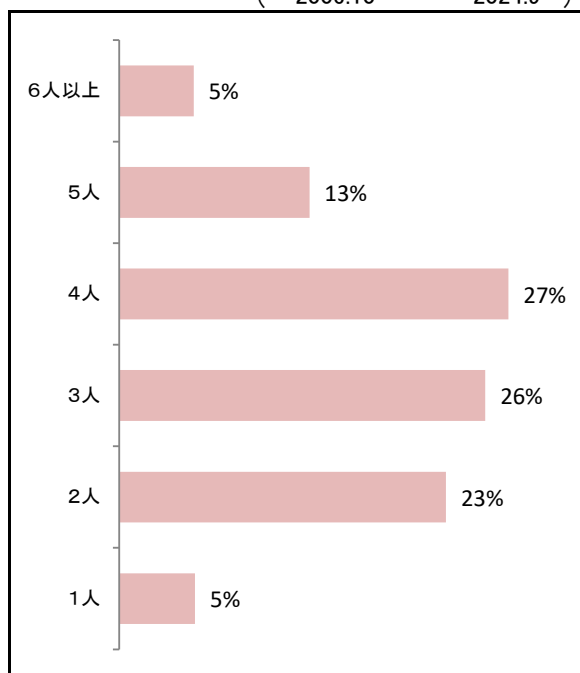
年齢別入居者比率

(2006.10 ~ 2024.9)



入居者家族構成

(2006.10 ~ 2024.9)

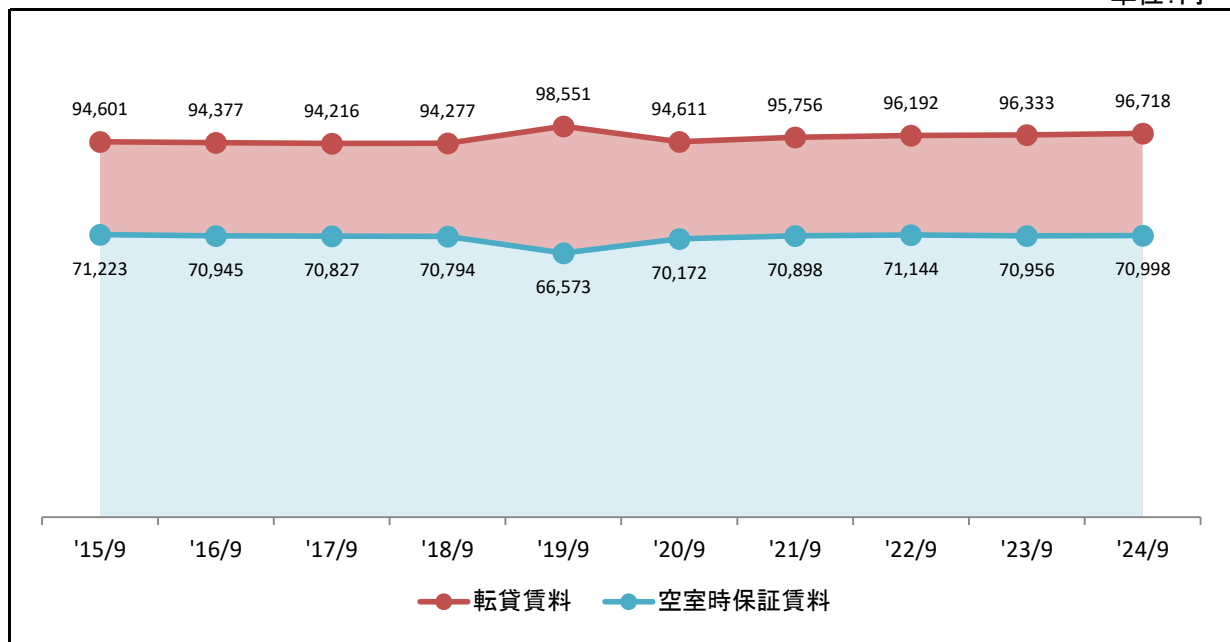


マイホーム借上げ制度 賃料関連データ



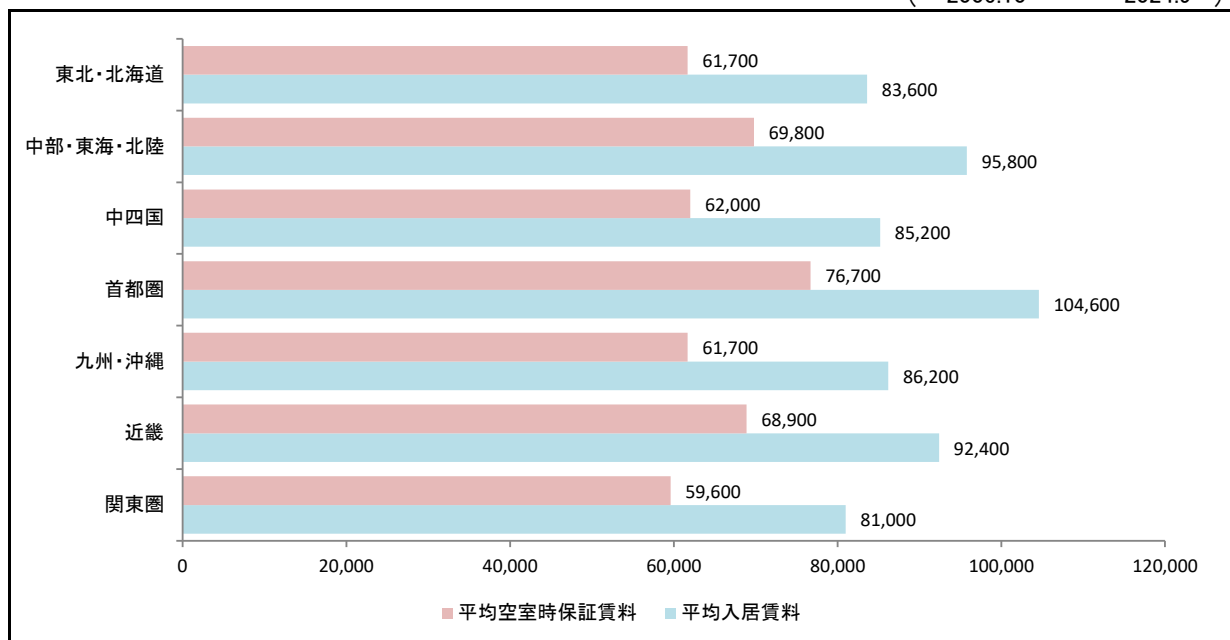
借上げ賃料推移

単位:円



地域別賃料分布

(2006.10 ~ 2024.9)

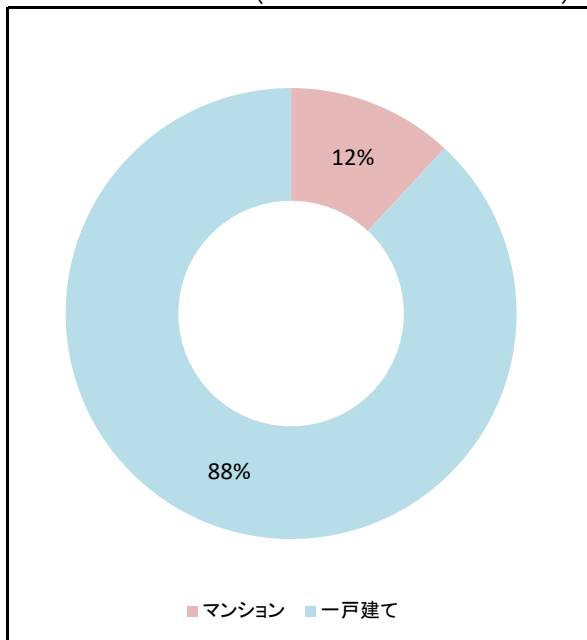


マイホーム借上げ制度 物件データ



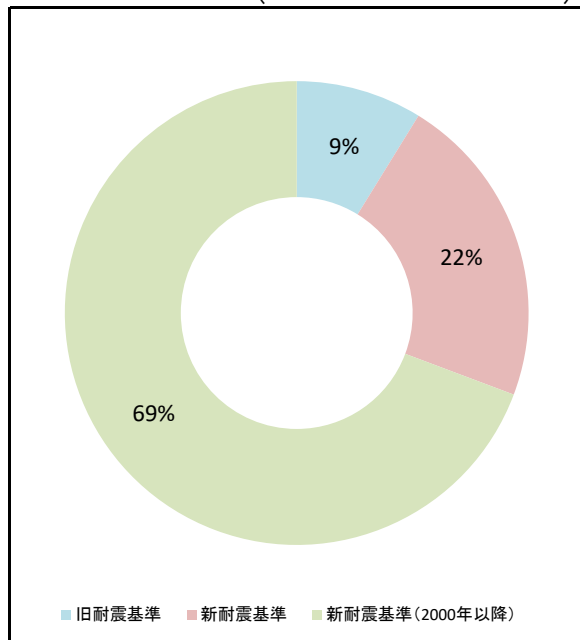
物件種別

(2006.10 ~ 2024.9)



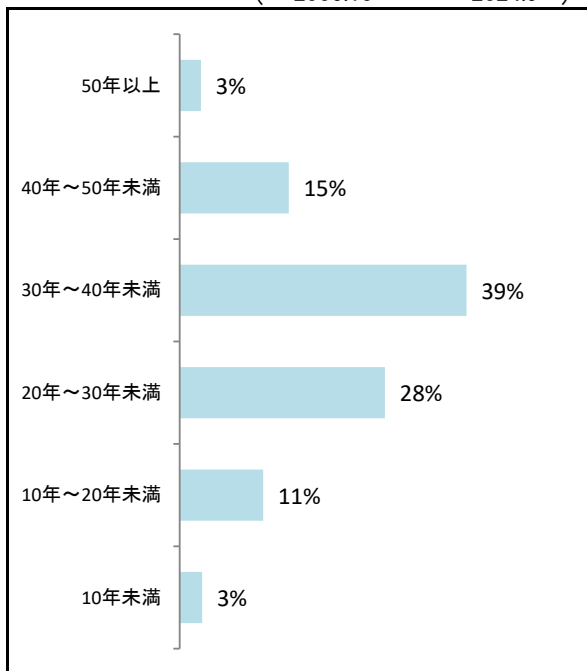
耐震基準別 戸建構成比

(2006.10 ~ 2024.9)



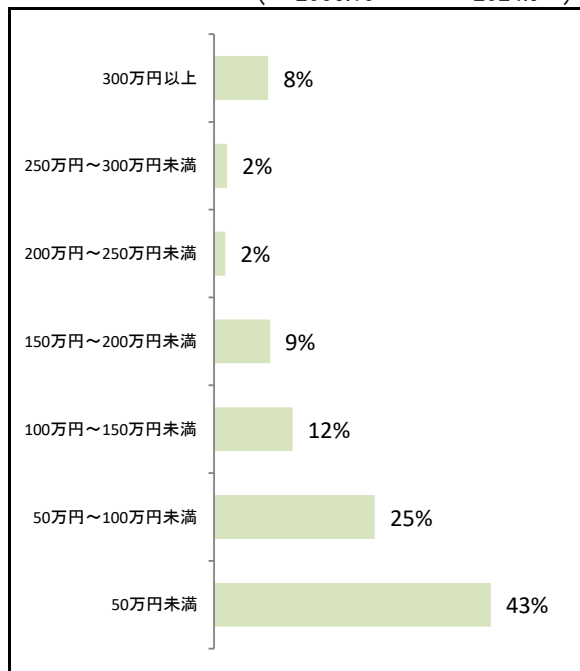
借上げ時築年数

(2006.10 ~ 2024.9)

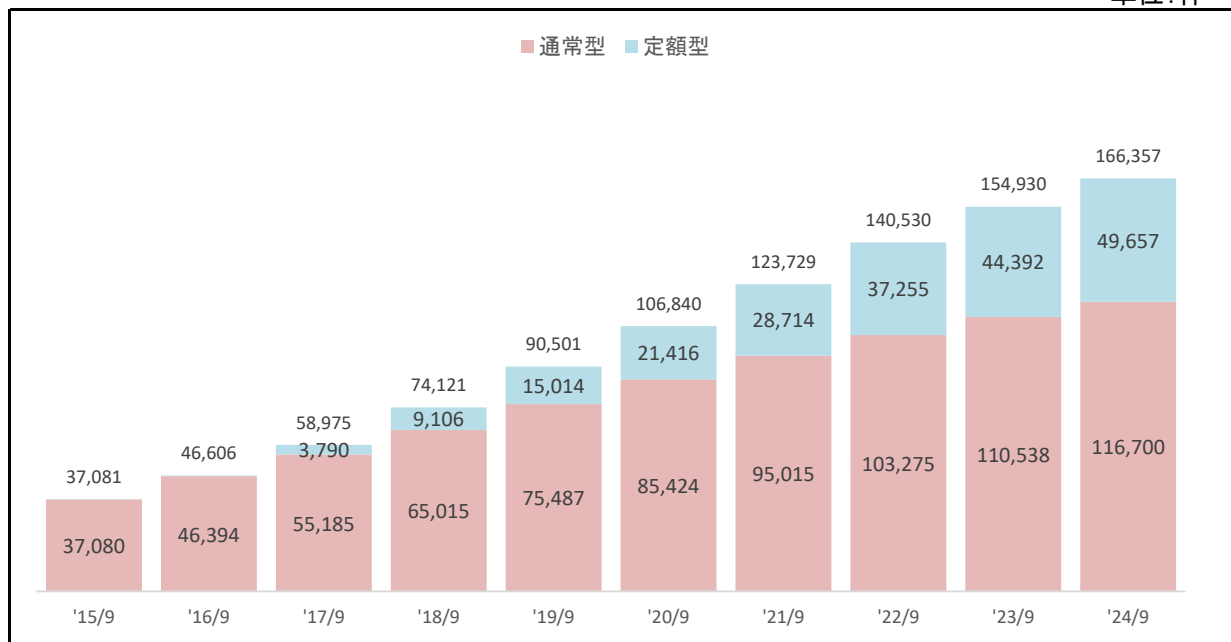


平均借上げ時修繕費用

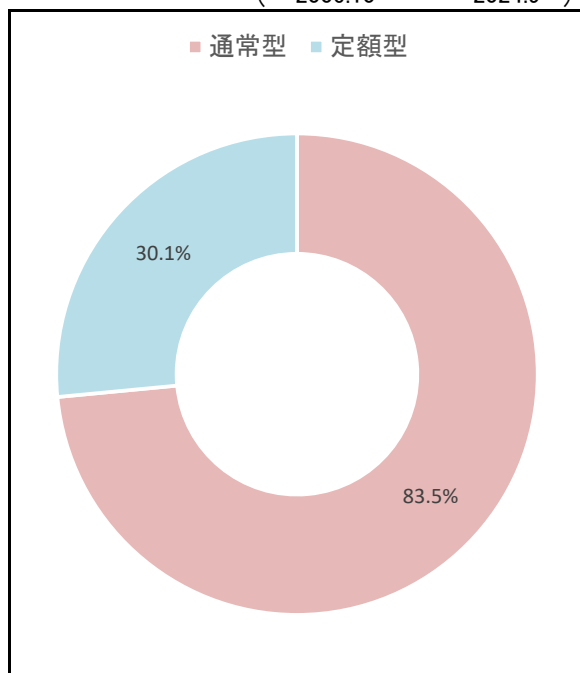
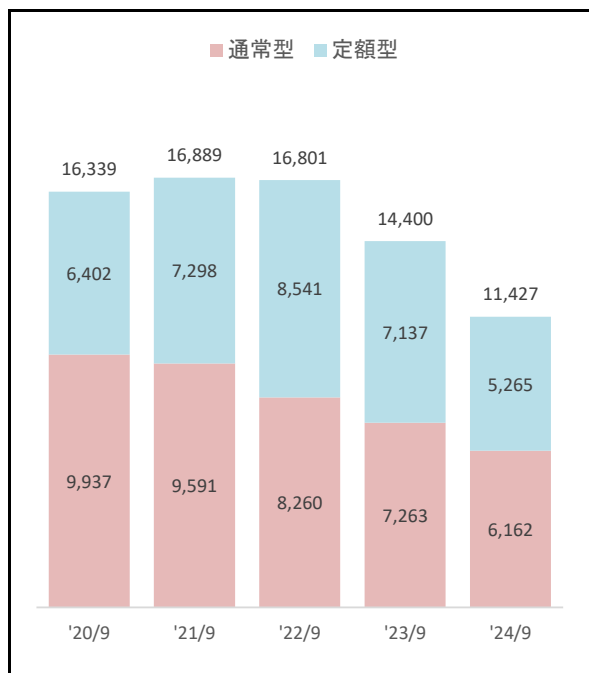
(2006.10 ~ 2024.9)



単位: 件

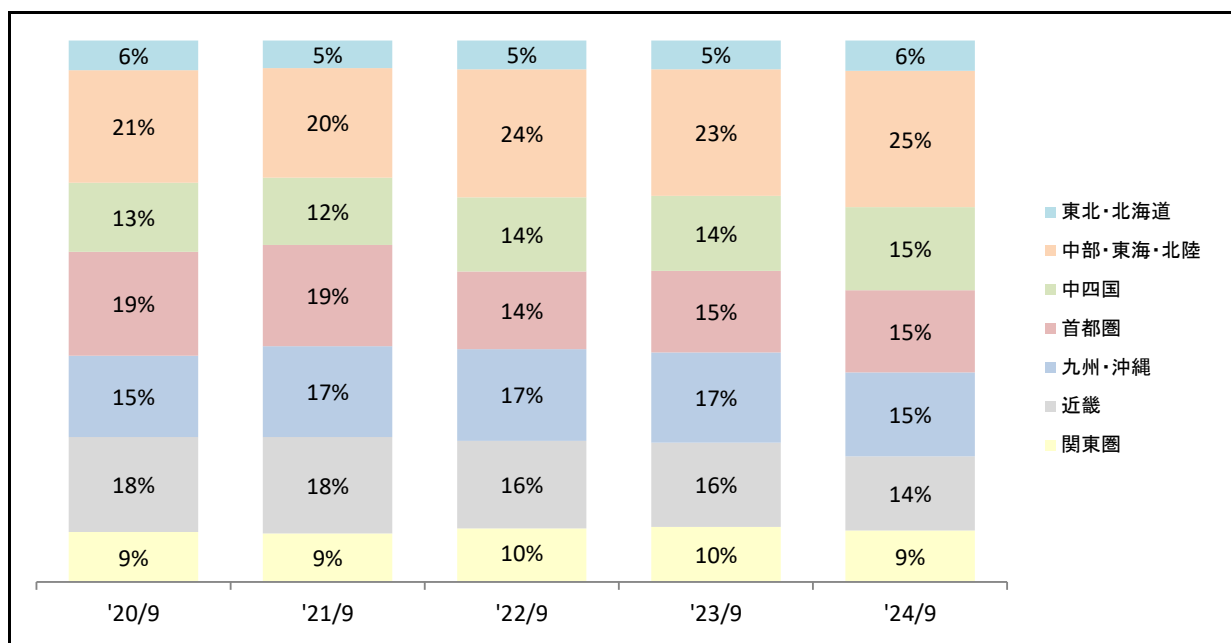


(2006.10 ~ 2024.9)





かせるストック証明書(通常型) 地域別構成比



かせるストック証明書(定額型) 地域別構成比

