

耐震構法
SE構法

「家」を将来の資産にする。
SE構法の家。

耐震構法
SE構法



自宅を活用して、安定した家賃収入を

公的なマイホーム借上げ制度／移住・住みかえ支援適合住宅

2014.11.15



株式会社エヌ・シー・エヌ

東京本社 〒108-0075 東京都港区港南1-7-18号 DBC品川東急ビル
大阪支店 〒530-0002 大阪府大阪市北区曽根崎新地1-1-49 梅田滋賀ビル

<http://www.ncn-se.co.jp/>

なぜ自宅建物が資産となるのか？

SE構法の長期優良住宅なら、国が安定した家賃を保証する「マイホーム借上げ制度」を年齢制限なしで利用できるからです。

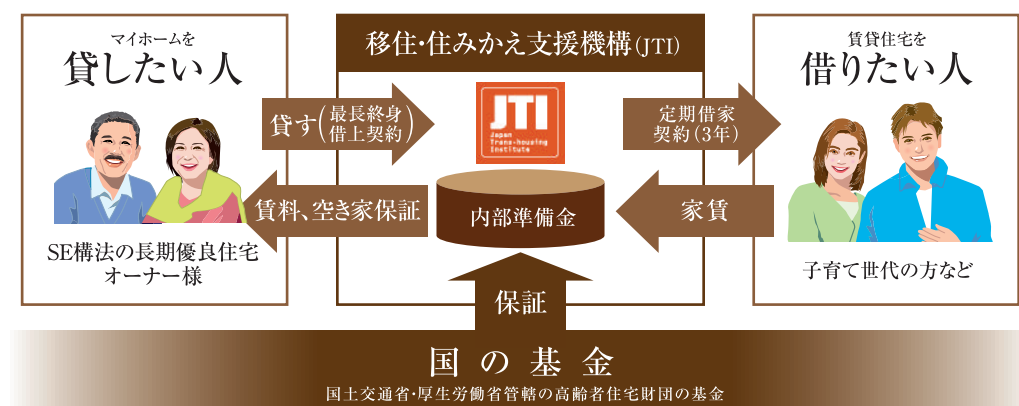


「マイホーム借上げ制度」とは

将来にわたって良質で長寿命な住宅供給を目的とする制度です。移住・住み替えを希望されるお客様のご自宅を「移住・住みかえ支援機構（JTI）」が最長終身にわたって借り上げ、国土交通省・厚生労働省管轄の基金による後ろだてにより、制度利用者に安定した家賃収入を保証する制度です。

▶ 自宅を安定した制度の下で賃貸することで、安定した資産活用が可能となります。

● マイホーム借上げ制度のしくみ



SE構法+長期優良住宅＝「移住・住みかえ支援適合住宅」

SE構法の長期優良住宅は簡単な手続きだけでマイホーム借上げ制度適合住宅の認定を受けることができます。それは、同制度を利用できる「移住・住みかえ支援適合住宅」の条件、①特定の耐久・耐震性基準を満たし、②長期にわたるメンテナンス体制を備えた住宅だからです。

どこがお得？ 利用のメリット

SE構法+長期優良住宅の「移住・住みかえ支援適合住宅」で「マイホーム借上げ制度」を利用する方の5大メリット

- 1 家賃保証
- 2 自宅を売却せず住み替え可能
- 3 いつでも利用可
- 4 定期借家
- 5 相続可能、賃貸併用可※

JTIが最長終身で借り上げ、空き家になっても最低家賃が保証されます。生涯家賃収入が得られます。

※JTIで見直しをする場合があります。

転勤など将来起こりうる様々なライフスタイルの変化にも愛着ある自宅を手放すことなく柔軟に対応できます。

SE構法で建てた「適合住宅証明書」を取得した住まいなら、年齢制限なしで必要な時いつでもご利用開始可能。

入居者との契約期間は3年単位。継続して貸し出すことも、再びマイホームに戻って住むことも可能です。

物件・土地は、将来お子様に相続させることができます。また、賃貸併用住宅※も利用可能な制度です。

※利用条件／自己住居部分50%超

備えて安心の制度です

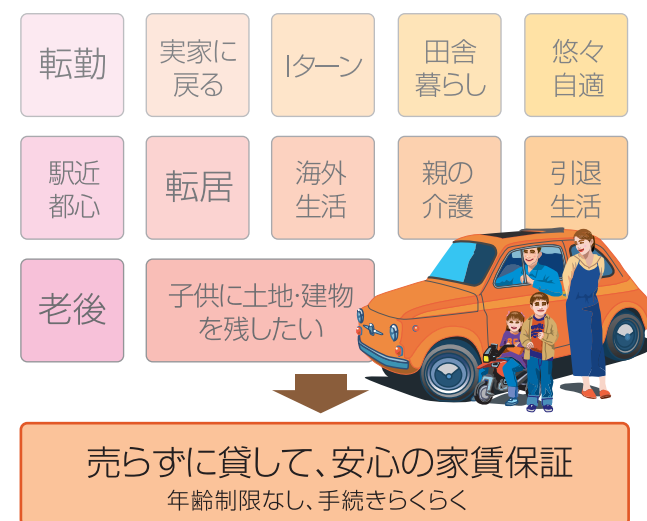
ライフスタイルの変化や転勤や転居、まさかの生活トラブルにも備えて
人生のいろんな場面に選択肢が増える制度です。

 「移住・住みかえ支援適合住宅」で、より自由な人生選択を。

「移住・住みかえ支援適合住宅」は、いつでも必要な時「マイホーム借上げ制度」を使える家、つまり長期間安定した現金収入が見込める家です。
新築時の簡単な手続きで家を資産として活用できる備えをしておくことは、将来の人生選択にきっと大きな安心と自由をもたらすはずです。

▶ 「資産活用しながら住み替え」など、 将来の選択肢が広がります。

「マイホームはほしいけれど、買ってしまえば身動きが取れなくなりそうで心配…」そんな方にもおすすめの制度です。「住む」「売る」の他に「安定して貸す」という選択肢が増えることで、家を売却することなく資産活用しながら住み替えるなど、人生の選択肢も広がります。



▶ 必要となった時いつでも賃貸に転用でき、 安定した家賃収入が得られます。*

※家賃の保証は最初の入居者とJTIとの転貸借契約成立時からとなります。マイホーム借上げ制度利用申込と同時に家賃保証が開始されるわけではありませんのでご注意ください。

事情があって転居しなければならなくなった時、「移住・住みかえ支援適合住宅」なら、年齢に関係なく「マイホーム借上げ制度」が利用できます。自宅を手放すことなく、安心して生涯資産として活用できます。

▶ ローン破綻やご近所トラブルなど、 万が一の時も資産として活かせる安心

住宅ローンの返済が厳しくなった場合などに、事情が改善するまでの間家を貸して家賃収入をローン返済に充てることも可能です。(※金融機関の了承が必要です。)

マイホームを資産に変える。 「マイホーム借上げ制度」活用例。

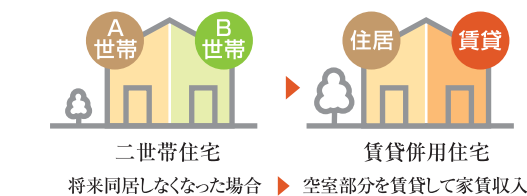
1 現在持ち家で、新築を建てられる方

現在お住まいのご自宅、新築のSE構法で建てた長期優良住宅のどちらも「マイホーム借上げ制度の」借り上げ対象になります。持ち家を売却せず、住みかえて利用できます。



2 SE構法で二世帯住宅を新築される方

将来単世帯になった場合、空室部分を借り上げてもらい、賃貸として活用して家賃収入を得ることができます。



3 SE構法で賃貸併用住宅を新築される方

住居部分だけでなく賃貸部分も借り上げ対象となります。空室時の家賃保証も適用され、安定収入を確保できます。



資産性を試算しました

「移住・住みかえ支援適合住宅」で「マイホーム借上げ制度」を利用する場合の
収入イメージのご参考例です。

▶ 借り上げ家賃の参考例

相場家賃10万円と仮定した場合・・・	
JTIの募集家賃	80,000円～90,000円 3年定期借家契約 一般相場の約80～90%
手取額	76,500円 仮に90,000円で入居の場合。 JTI管理料等15%を控除した額
空家保証	68,000円（最低保証賃料）

※上記金額はJTIの個別審査によります。

「マイホーム借上げ制度」では、最初の入居者が決定してから借上げ契約が開始されます。入居者とJTIとの転貸借契約は3年の定期借家契約で、一般賃貸と比較すれば賃料が若干安くなりますが、空き家となった場合でも最低保証賃料を受け取ることができます。また入居者による家賃滞納の場合でもJTIから約定の賃料が受けられます。

▶ 収支比較

仮に20年後に賃貸転用する場合の「移住・住みかえ支援適合住宅」と「通常の住宅」の資産性を試算
(下表の金額はあくまでイメージです)

	通常の住宅	移住・住みかえ支援適合住宅
購入時	2,100万円(仮定)	2,600万円(仮定)
躯体の 耐久性	25～30年 一般木造住宅(劣化対策等級1)の場合	少なくとも100年程度 SE構法の長期優良住宅(劣化対策等級3)の場合
20年後	建築評価ゼロ。 賃貸転用が難しい場合も ※すべての住宅が建物評価ゼロ、賃貸不可能なものではありません	「マイホーム借上げ制度」利用開始
さらに 20年後	賃貸転用できなかった場合は 収入0円 資産性が乏しく ローン返済で終わる住宅	手取額80,000円と仮定した場合 年間960,000円、20年間では* 1,920万円の収入 資産活用できる、将来安心な住宅 ※ 周辺相場が変動したり、空き家の期間が長くなったりすると、賃料も変わります。

耐久性という価値は新築の時点では判断しにくいものですが、耐久性による資産性の差を考慮すれば、購入時に仮に500万円高くとも、長期的には価格差以上の収益を得ることも可能となります。売却の場合にも有利な査定となることが考えられます。

制度ご利用の条件

「移住・住みかえ支援適合住宅制度」は、高い耐震・耐久・維持管理等級を
充たす住宅を建てられる企業や事業者にのみ認可されます。

SE構法で建てた長期優良住宅なら、新築時の申請で即認定されます。

また、認定を受けた住宅は必要な時にいつでも「マイホーム借上げ制度」
を利用することができます。

SE構法の「移住・住みかえ支援適合住宅制度」の認定条件

- ①移住・住みかえ支援機構(JTI)の協賛事業者であるエヌ・シー・エヌグループの
SE構法によって建築された住宅であること(事業用は除く)
- ②住宅性能表示の下記基準を充たす住宅であること
 - 設計性能評価:設計住宅性能評価書の交付を受けること
 - 建物性能評価:建設住宅性能評価書の交付を受けること
 - 1)劣化対策等級:3等級
 - 2)維持管理対策等級:3等級
 - 3)耐震等級:2等級以上
- ③長期優良住宅促進法に基づく「長期優良住宅」の認定を受けた住宅であること
- ④定期点検の受検
 - 1)長期定期点検プログラムに基づく点検サービスの受検
 - 2)長期定期点検プログラムに基づく指摘事項に関するメンテナンス工事の実施
- ⑤JTIの定める申請手続きを行い、費用を支払うこと
- ⑥マイホームとしての賃貸市場ニーズのある立地であること

SE構法の
長期優良住宅
↓
新築時の申請で
即認定



マイホーム借上げ制度についての補足と注意事項

- ①「マイホーム借上げ制度」には、終身型と期間指定型の2つの契約形態があります。
 - <終身型> 対象となる住宅に問題がない限り、利用者と共同生活者の両方が亡くなるまで終身で
移住・住みかえ支援機構(JTI)が借り上げ、空家時に最低保証賃料が支払われます。
 - <期間指定型> あらかじめ利用者が指定された期間での借り上げ契約です。
(例)・10年の予定で海外に移住するので、その間だけ借上げて欲しい。
・8年後に息子夫婦が戻って同居する予定なので、それまで2世帯住宅の子世帯部分を借上げて欲しい。
- ②入居者との賃貸借契約は原則3年の定期借家契約です。再契約せず解約することもできます。
- ③定期借家契約のため賃料は通常の賃貸方式に比べ低水準になります。敷金・礼金はありません。
- ④住宅ローンなど土地や建物に抵当権等が設定されている場合、金融機関によっては調整が必要です。
- ⑤家賃保証は最初の入居者との転貸契約成立時からとなります。利用申込と同時に賃料または最低保証賃料が
支払われるわけではありませんのでご注意ください。
- ⑥最低保証賃料は物件の状態や近隣相場の変動等の事情により変更される場合があります。
- ⑦初回賃貸開始時にクリーニング費用が、また物件の状態によっては補修・設備改修費等が必要なことがあります。
入居者が退去する時は、一律(1,000円/m² 税別)のクリーニング費用を負担して退去します。
また一般的でない破損や汚損(壁に穴をあけるなど)については、入居者が退去時に修繕を行います。
- ⑧地域の限定はありませんが、賃貸市場ニーズのある立地である必要があります。
- ⑨制度に協賛する不動産業者が近くにない地域については、借り上げに時間がかかる場合もあります。
- ⑩制度利用申込時には改めてハウジングライフ(住生活)プランナーによるカウンセリングが必要となります。
- ⑪移住・住みかえ支援機構(JTI)の定める各種書類の提出と制度利用申込み事務手数料(17,000円 税別)が発生します。

制度運営主体について



一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」(JTI)とは

「貸す人には資産の有効活用を。借りる人には良質な住宅を。

建てては壊すのではなく、家は社会の財産として長く活用する。」

という社会を目指して、個人住宅を空き室時も最低賃料を保証した上で最長で終身借上げを行うことによって、

長期にわたって安定した資産運用が可能な家という付加価値を住宅に確立し、

社会に良質な住宅ストックが循環していく事を目的とした業務を行っている非営利法人です。

国土交通省、厚生労働省が管轄する公益法人である財団法人高齢者住宅財団の住替支援保証業務の

事業実施主体として認可を受けて、公的移住・住みかえ支援制度の実施・運営にあたっている国内唯一の団体です。

■設立：平成18年4月

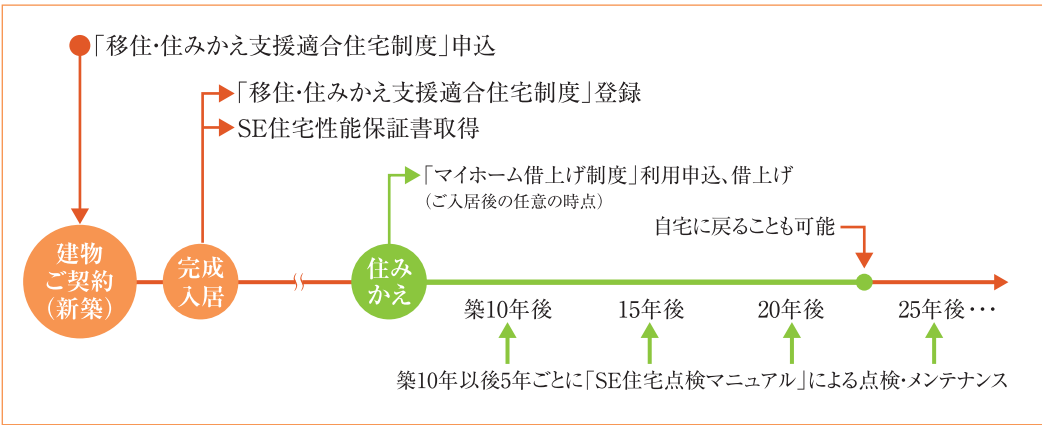
■代表理事：大垣 尚司(立命館大学教授) 2014年11月現在

SE構法(株式会社エヌ・シー・エヌ)登録施工店をはじめ、大手ハウスメーカーや金融機関が
JTIの趣旨に賛同し参画しています。

よくあるご質問

Q いつ申込めば良いですか？

A 「移住・住みかえ支援適合住宅制度」は新築ご契約時に、「マイホーム借上げ制度」についてはご入居後、ご自宅の借
上げを希望される際に、SE構法登録施工店へお申込みください。



Q 新築を検討しています。今住んでいる自宅を借上げてもらうことはできますか？

A SE構法で新築され、長期優良住宅の認定をご希望であれば、現在お住まいのご自宅と新築のSE構法で建てた長期優
良住宅のどちらかが「マイホーム借上げ制度」の借り上げ対象になります。想い出のつまった愛着ある自宅を売却せず、
新たに資産として利用できます。

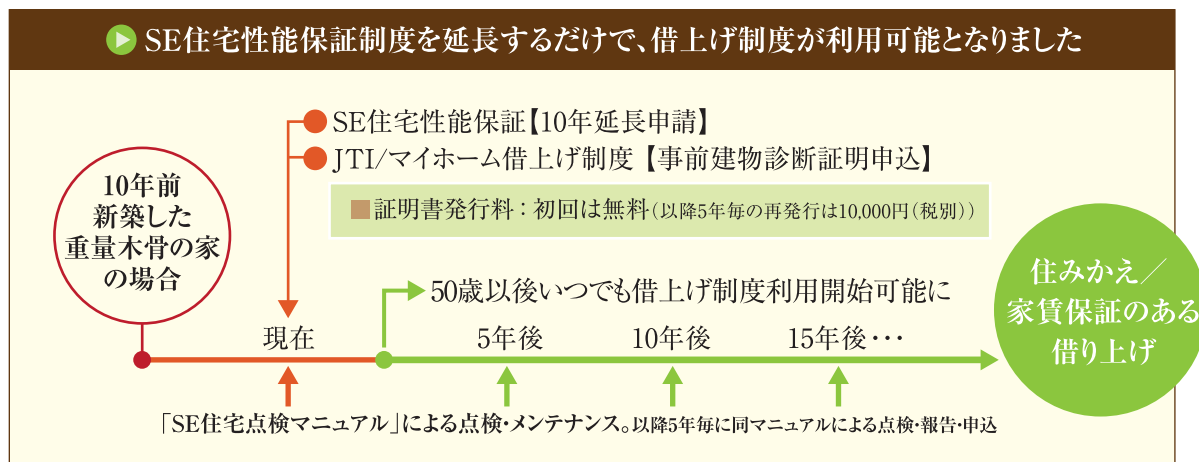
Q 移住・住みかえ支援適合住宅制度はいつまで保証されますか？

A 適合住宅の認定を受け、JTI基準以上の定期メンテナンスを実施している住宅はその住宅が取り壊されるまで保証され
ます。相続や売買などで所有者が変わった時場合も保証内容は変わりませんが、JTIに所有者変更の手続きが必要で
すので、SE構法登録施工店までご連絡をお願いします。

重量木骨の家の資産価値が認められました。

「長期にわたって安定した資産運用が可能な家」という
さらなる価値が、またひとつ加わります。

既存の「重量木骨の家」で「マイホーム借上げ制度」を利用するには・・・



既存オーナー様に対しても事前建物診断を行うことで、制度のメリットを享受していただけます

- 重量木骨の家オーナーを対象に、マイホーム借上げ制度の利用申込に先立ち、適合住宅に対してJTIから「事前建物診断証明書」が発行されます。
- 証明書の発行により、将来同制度を利用する際の建物診断が不要となります。
- 建物診断の省略で同制度利用の際に時間や手間、費用の負担が軽減されます。

JTIから「事前建物診断証明書」発行を受けるには

SE住宅性能保証制度の 10年間保証延長の点検・メンテナンスの実施

「SE住宅点検マニュアル」による点検・メンテナンス／以降5年毎に同マニュアルによる点検・報告・申込

- 証明書有効期間：5年間(以降5年毎に再発行可能)
- 証明書発行料：初回は無料(以降5年毎の再発行は10,000円(税別))
- SE住宅性能保証延長料：30,000円(非課税)
- 申込時のお客様の年齢制限なし。借上げ制度利用は50歳以上からとなります

高耐久を誇る重量木骨の家といえども、長年メンテナンスを行わないまま、50歳を過ぎてから初めて建物診断を受けた場合には、予想外の費用が発生しないとも限りません。

そこで、将来同制度の利用を視野に入れておられる重量木骨の家オーナー様を対象に、50歳以前でもSE住宅性能保証制度に基づく点検とメンテナンスを行った場合には、JTIから「事前建物診断証明書」が発行される手続きとしたものです。

JTIへは事前建物診断証明申込を行い、点検はJTIの基準に準拠してSE施工管理技士が実施します。これにより、50歳を過ぎて「マイホーム借上げ制度」を利用する際の時間や手間、費用などが抑えられます。証明書の有効期間は5年で、その後も定期点検を実施することで証明書が再発行されます。5年ごとの定期点検と必要な補修工事は、重量木骨の家の耐久性をさらに向上させることにもつながります。

重量木骨の家プレミアムパートナーは、今後も多様なオーナーサポートを通じてオーナー様の充実したライフスタイルの実現と、皆様が安心して暮らせる社会の実現を訴求します。

詳しくは重量木骨の家プレミアムパートナーまでお気軽にお問い合わせください



株式会社エヌ・シー・エヌ <http://www.ncn-se.co.jp/>

東京本社 〒108-0075 東京都港区港南1-7-18号 DBC品川東急ビル
大阪支店 〒530-0002 大阪府大阪市北区曽根崎新地1-1-49 梅田滋賀ビル

重量木骨の家

耐震構法 SE構法

<http://www.mokkotsu.com/>