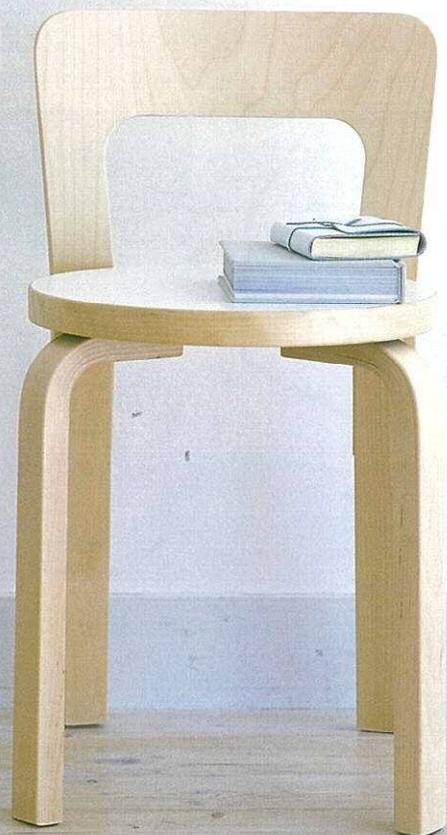


—— 賃料保証の安心借上げ ——  
住宅資産を売却することなく安全に活用できます



# 「マイホーム借上げ制度」の ご案内

- ◎ 住みかえ資金に
- ◎ もうひとつの  
年金として
- ◎ 空き家対策に



# 住まなくなった家は「マイホーム借上げ制度」でしっかり活用。 空室時も賃料保証があるから安心です。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま (50歳以上) のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

## 🏠 「マイホーム借上げ制度」の特長

1 借り手のいない空室時も賃料を保証。安定した収入が見込めます。

制度を申し込み後、1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても規定の賃料を保証します (査定賃料下限の85%)。空室時の賃料保証に関しては、JTIの内部準備金をこれに充てますが、万一資金不足になった場合に備えて、国の基金も用意されているので安心です。



2 入居者とは3年の定期借家契約だから再び家に戻ることができます。

3年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しているため安心。賃借人が居座ったり、立ち退き料を請求されることはありません。再契約をしなければ、マイホームに戻ることができますし、売却することもできます。

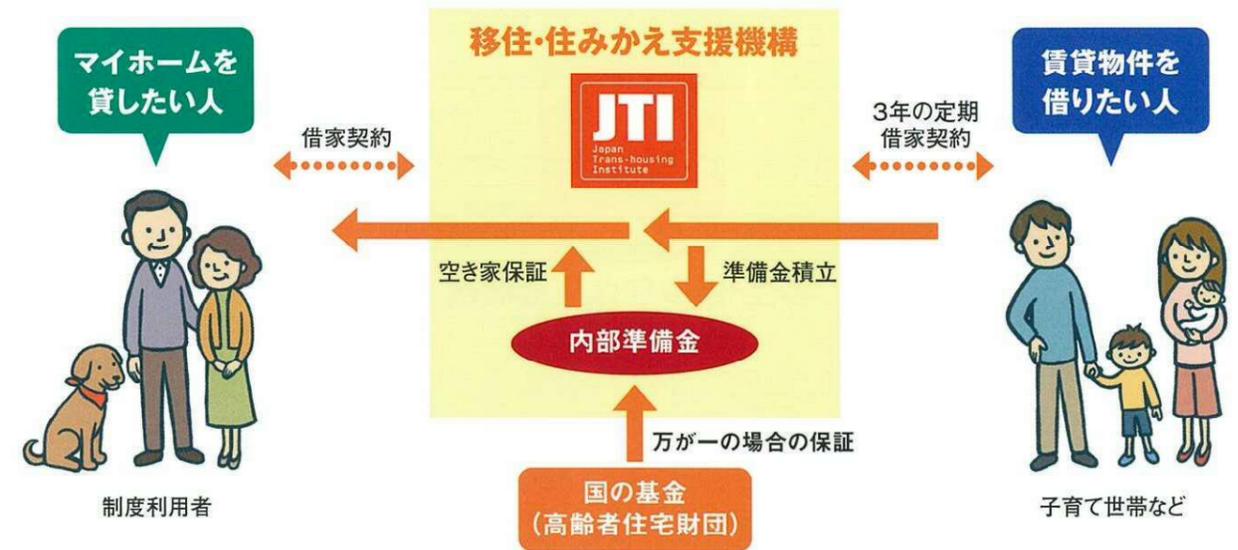


3 JTIが制度利用者に代わり責任を持って転貸します。

JTIが借上げて転貸するので、一般の賃貸のように家のオーナーが賃借人と直接関わることはありません。家賃の未払い、家の不適切な使用など、賃借人とのトラブルの心配は無用です。

## 🏠 「マイホーム借上げ制度」のしくみ

皆さまの家が社会の財産として活用されます



### 制度利用者 (オーナー) のメリット

- 空室時も安定した賃料収入が見込めます
- 万一に備え、国の基金があるから安心
- 3年毎の契約見直しで、マイホームに戻れることも可能
- JTIに登録されたハウジングライフ (住生活) プランナーが、しっかりサポート

### 子育て世帯など家を借りる人のメリット

- 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます
- 敷金や礼金が必要ありません (契約時の仲介手数料などは必要となります)
- 壁紙など一定の改修が可能です (オーナーの了承が必要となります)
- 3年毎の再契約は優先して再契約することができます

### ご利用の条件

- 日本国内にある住宅をお持ちの50歳以上の方
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること

※その他諸条件により、制度の利用をお断りする場合があります。詳しくはJTIにお問い合わせください。

制度の詳細はJTIのホームページをご覧ください  
<http://www.jt-i.jp>

# お申し込みからご契約まで

ハウジングライフ(住生活)プランナーが契約成立までお手伝いします。  
制度や住みかえについてお気軽にご相談ください。



## マイホーム借上げ制度に興味がある

[スケジュール]

1



ステップ ①

移住・住みかえ支援機構(JTI)の「情報会員」に登録する

情報会員登録カードを提出していただくだけで結構です。  
会員には会報、メールなどにより、住みかえに役立つ情報をお伝えします。  
メール、または電話で情報会員登録カードをご請求ください。

2



ステップ ②

ハウジングライフ(住生活)プランナーによる事前相談を受ける

相談を受けた結果、  
制度を利用する可能性が高まったら

3



ステップ ③

賃料査定を依頼する

JTI協賛事業者が、実際に建物を見た上で賃料査定を行います。  
この段階でお出した賃料は、実際の賃料と異なる場合もあります

賃料査定を受けて  
制度を利用したいとなったら

4



ステップ ④

制度利用申込書を提出する

申込金を支払い、正式に申し込みとなります。  
また、この時点でハウジングライフ(住生活)プランナーが、  
あらためて制度について詳しい説明を致します。

5



ステップ ⑤

建物診断の実施

JTIが住宅を転貸するにあたり、耐震性や水回りの設備などに問題がないか判断するため、  
建物診断を実施していただきます。

6



ステップ ⑦

JTI協賛事業者が転借人(入居者)を募集

最初の転借人(入居者)が決定したら

8



ステップ ⑧

JTIが借上げ条件を記載した承認通知書を発行→契約成立

転借人(入居者)の入居/  
賃料支払い・賃料保証の開始

無料  
カウンセ  
リング  
期間

工事の  
必要がない

工事の  
必要がある

ステップ ⑥

補強・改修工事の実施

## よ く あ る 質 問

### どんな家でも借上げてもらえますか？

転借人(入居者)の安全のために、少なくとも一定の耐震性が確保されている住宅であることが前提となります。特に、1981年6月の「新耐震基準」の適用以前の住宅については、原則として耐震診断を受けていただきます。この他、水回りの不具合や雨漏りなどがないかを検査した上で、賃貸のために補修が必要と判断された場合は、最低限の補修をしていただく必要があります。また、現在住んでいない家やマンションなども借上げの対象となります。

### まだ家のローンが残っていますが、「マイホーム借上げ制度」を利用できますか？

対象住宅または宅地に抵当権等の担保が設定されている場合(住宅ローンなど)は、原則抵当権の抹消、またはJTI協賛金融機関等で借り換えていただく必要があります。なお、できる限り多くの方にマイホーム借上げ制度をご利用していただけるよう、状況によっては借り換え等を行うことなく制度利用ができる場合がありますので、JTIまでご相談ください。

### ハウジングライフ(住生活)プランナーとは何ですか？

(一財)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、審査に合格し、JTIに登録した者を指します。マイホーム借上げ制度の説明だけでなく、住みかえ全般に対してアドバイスを致します。

### 制度に申し込めば、すぐに毎月賃料保証を受けられますか？

制度利用の開始時期は、最初の転借人(入居者)が入居した時点からになりますので、借上げ賃料が支払われるのはその時点からになります。制度利用の申し込みと同時に賃料が保証されるわけではありません。

### いつまで借上げてもらえますか？逆に、いつでも解約して家に帰れますか？

住宅が賃貸可能な状態である限り、借上げを続行致します。また、住みかえ後に元の住宅に戻りたくなった場合は、その時点で有効な転貸契約の満了をもって、賃貸契約を終了させることができます。

### 事業用の物件も借上げの対象になりますか？

事業用物件(店舗・事務所等、貸家・アパート・賃貸マンション等)は原則として借上げ対象とはなりません。事業用物件かどうか判断がつかない場合はJTIにご相談ください。

### 賃料はどのように決まるのですか？

転賃賃料は、対象住宅のある地域の賃貸相場の動向や建物の状況等から判断して、JTI協賛会社あるいはハウジングライフ(住生活)プランナーが査定し、JTIが承認することで決定します。募集予定賃料は周辺相場の80%~90%となり、手数料(15%)を引いた額が制度利用者(オーナー)の手取りとなります。地域により差がありますので、これはあくまでも目安となります。

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

## 🏠 JTIの「情報会員」にご登録ください

「マイホーム借上げ制度」のご利用を検討される方、あるいはより詳しい情報をご要望の方は、JTIの情報会員にご登録をお願いします。情報会員には、会報やメールなどを通じて移住・住みかえに役立つ情報などをお伝えしてまいります。所定の情報会員登録カードに必要事項を記入し、JTIにご提出いただくことで会員登録されます(無料)。

情報会員登録カードのご請求、マイホーム借上げ制度へのお問い合わせは、下記まで

移住・住みかえ支援機構 ☎ **03-5211-0757** ※午前9時~午後5時(祝祭日を除く)

制度についてよくわかる、移住・住みかえ支援機構ホームページは

<http://www.jt-i.jp> ※ホームページからもお問い合わせいただけます。

※登録された個人情報は、マイホーム借上げ制度のご紹介やご利用以外には使用致しません。  
個人情報の取り扱いについては詳しくは、JTIのサイトの「個人情報保護方針」をご覧ください (<http://www.jt-i.jp>)

## 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】	平成18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)

(平成29年6月現在)

## 財産管理人制度の活用

□場所 川口市末広一丁目内

□平成 28 年 12 月 13 日に、さいたま家庭裁判所に相続財産管理人選任の申し立てを行いました。

以下の理由により市が利害関係人となっています。

- ・不動産が、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）の「特定空家等」であること。
- ・空家法第 14 条に基づく法的措置の名宛人が存在しないことから、名宛人を必要とすること。

□平成 29 年 2 月 10 日に、審判により相続財産管理人が選任されました。その後、相続財産管理人が土地建物を売却し、建物は解体され更地になりました。

解体前 1



解体前 2



解体後





工事前





工事初日（動産搬出）



工事 4 日目 (解体作業)



工事終了後



# 平成 3 0 年 度

## 川口市空家除却補助金のご案内

接道が無いことから建て替えができず、老朽化が著しい空き家を解体・除却される場合、対象となる工事費用の一部を市で補助いたしますので、内容をお読みいただきお申し込みください。



受付（事前診断の依頼）期間

平成30年5月21日から12月20日まで  
(平成31年2月28日までに完了報告書を提出できるものに限る。)

※受付期間内であっても、予算額に達し次第受付を終了します。

【申し込み・問い合わせ先】  
川口市役所 都市計画部 住宅政策課  
川口市三ツ和1-14-3  
(鳩ヶ谷庁舎4階)  
電話 048 - 229 - 7805 (直通)



## ●対象空き家

- ・ 市内にある空き家（所有者等が個人のものに限ります。）。
- ・ 事前診断により住宅地区改良法の不良住宅と判定されている空き家。
- ・ 接道が無く建て替えができない敷地に建つ空き家。
- ・ 市から、空家法12条に基づく助言を受けている空き家。
- ・ 空家法の特定空家等となり、同法14条の指導を受けていない空き家。 など

## ●対象者

- ・ 空き家の所有者（二親等以内の親族を含む）または購入する方。
- ・ 市税を完納している方。
- ・ 事例として紹介されることに了承いただける方。 など

## ●対象工事

- ・ 着工前の工事（交付決定を受けた後に着工する工事）。
- ・ 市内に本社を有する事業者が行う改修・増改築工事。
- ・ 空き家の全てを除却し、敷地を更地にする工事。

## ●補助金額

- ・ 次のいずれか低いほうの額（上限は100万円）  
補助対象工事に要した費用のうち、5分の4に相当する額  
床面積1㎡につき2万円の額

## ●事前診断

住宅政策課の窓口へ下記書類を提出してください。なお、書類は返却致しません。

補助金申請に係る不良住宅の事前診断依頼書（様式第1号）

## ●申し込み方法

住宅政策課の窓口へ下記書類を提出してください。なお、書類は返却致しません。

### ■ 必ず提出するもの

- ① 川口市空家除却補助金交付申請書（様式第3号）
- ② 建物登記事項証明書
- ③ 誓約書（様式第4号）
- ④ 地方税が完納されていることの証明書
- ⑤ 工事業者の許可証
- ⑥ 工事見積書
- ⑦ 着工前の現場写真

### ■ 必要に応じて提出するもの

- ⑧ 名寄帳の写し（申請者が②に記載された所有者で無い場合）
- ⑨ 売買契約書の写し（購入する場合）

※ 上記必要書類が完備されない場合、受付できません。

なお、書類審査の上で上記以外の書類提出を求める場合があります。

## ●完了報告

工事完了後、期限までに下記書類を提出してください。なお書類は返却致しません。

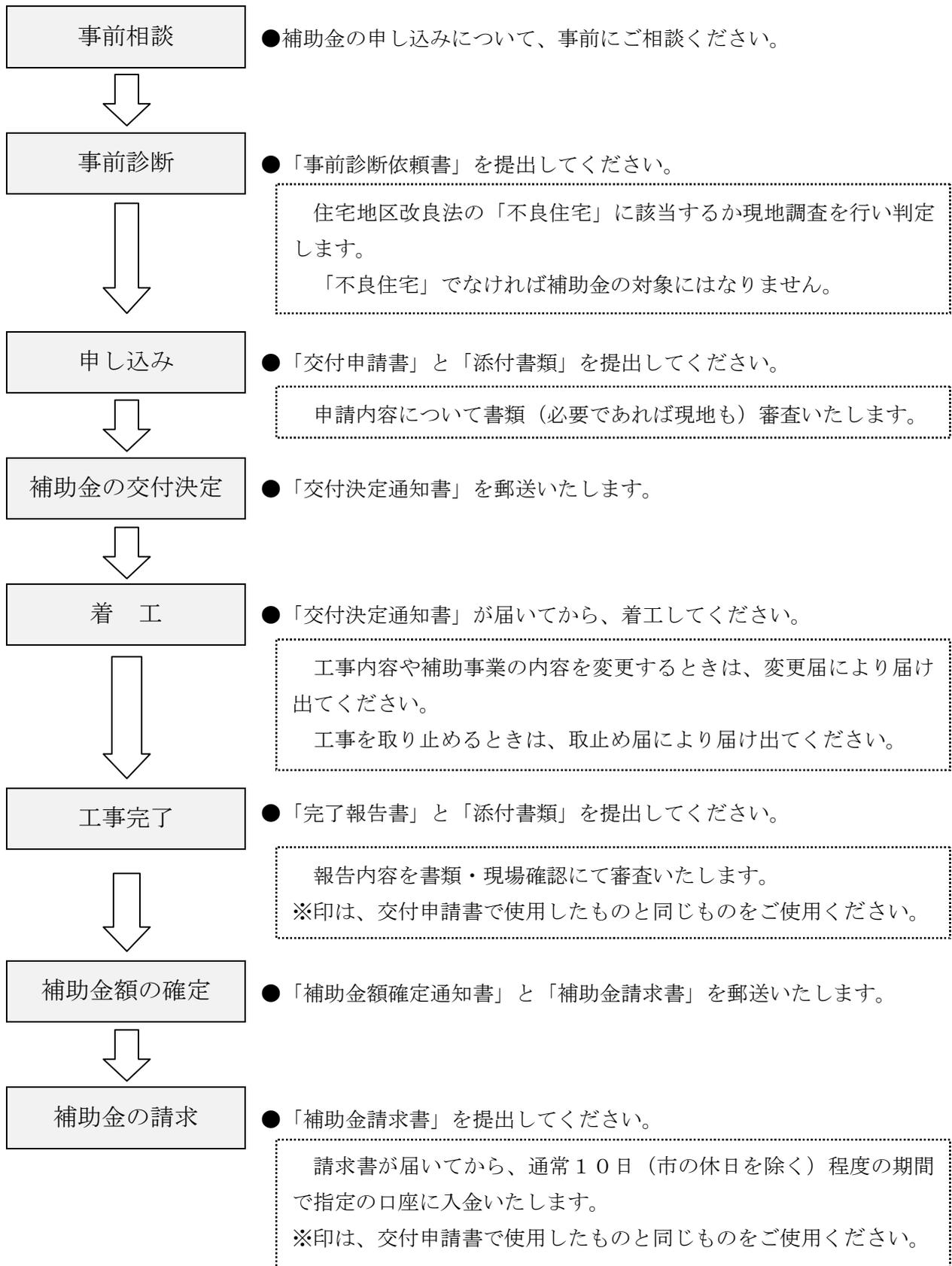
### ■ 必ず提出するもの

- ① 川口市空家除却補助金完了報告書（様式第8号）
- ② 領収書の写し（印紙を貼付したもの）
- ③ 補助対象工事に要した費用の内訳を示す書類
- ④ 完了後の現場写真

※ 上記必要書類が完備されない場合、助成の対象となりません。

なお、書類審査の上で上記以外の書類提出を求める場合があります。

## ●申し込みから補助金の受け取りまで



※解体、除却後は、空き地の適切な管理をしてください。

平成30年 **7月1日**

# 川口市空家等対策 に関する条例

が施行されました。

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されましたが、この法律では、緊急対応が必要な場合や、とびらや窓を閉めるなど軽微な対応で済む場合でも、慎重な手続きが求められています。手続きに掛かる時間やコストから、こうしたケースに速やかに対応するのは困難でしたが、新たな条例により、空き家対策の実効性・迅速性を高めるものです。

## 緊急措置

落下の危険性が高い看板などを  
空き家敷地内の安全な所へ移します。



空き家が地域のみなさまに重大な危害を及ぼすおそれがあり、かつ、その**所有者・管理者に措置を行わせる時間的余裕がなく、緊急対応が必要な場合等に限り**、市は、必要最小限の緊急措置を行ないます。  
発生した費用は、後日、空き家の所有者・管理者に請求します。

## 軽微な措置

**空き家を適切に管理する責任は所有者・管理者にあります**が、市は、必要に応じて以下の措置を行います。

### 1 とびら・窓の閉鎖

開けっ放しになっているとびらや窓を閉じます。また、必要に応じ、カギが掛けられているか確認します。



### 2 立入禁止等の表示

空き家への立ち入りや、近寄りが危険であることを注意喚起するために、必要に応じて立ち入り禁止のテープや、三角コーン等を設置します。

### 3 支障物の移動

空き家からの落下物など※が、通行の邪魔になっている場合、その支障物を空き家の敷地の中へ移します。

※ 公共の用に供する道路上にあるものに限る。

その他、法律上の「特定空家等」に当たらない空き家の所有者等にも指導や勧告を行えることや、緊急措置や軽微な措置を行うとき、関係機関に協力を求めることができることなどを定めています。

【お問い合わせ】都市計画部 住宅政策課 空き家対策係 Tel.048-229-7805(直通)