

3 マイホーム借上げプラン は購入後いつでも利用できます。

長期優良住宅の「住友林業の家」は【貸す】ときも安心



JTIが空室時の家賃を保証します。

住まない家を転貸する
JTIの「マイホーム借上げ制度」を利用できるプランのことです。

※万一の場合、国の基金も利用できます。



「マイホーム借上げプラン」のメリット

メリット 1 空き家になっても
安定した家賃収入を保証します。

制度申し込み後、1人目の入居者決定以降は空室が発生しても規定の家賃を保証します。



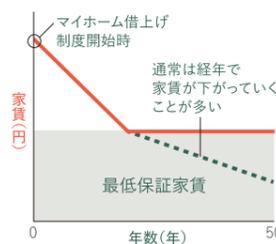
メリット 2 満期6ヶ月前にJTIに通知すれば、
自分の住まいに戻ることも可能です。

入居者とは原則3年の定期借家契約です。契約終了時にマイホームへ戻ることができます。



メリット 3 50年間最低賃料保証があります。
(住友林業を含む6社のみ)

JTIの最低保証賃料が査定された場合には、「定額型」の適合証明書が発行され、50年間の最低賃料が保証されます。さらに初回入居者募集時に入居者が決まらなくても7ヶ月目から規定賃料を受け取ることができます。



メリット 4 手続きや入居者トラブル等
面倒な大家仕事はJTIが代わって対応します。

一般の賃貸のように家主が入居者と直接関わることはありません。入居者の家賃未払など、トラブルの対応もJTIが行います。



※本制度を利用の際の既存住宅ローンの取り扱いについては借入元金融機関にご確認ください。

※現金購入の場合は「かせるストック証明書」の発行となり、③マイホーム借上げプランのみ利用が可能です。※法人契約の場合は「家の残価保証確認証」の発行ができず、本プラン全ての利用ができません。※非居住用(投資目的や別荘等)の契約の場合は「家の残価保証確認証」の発行ができず、本プラン全ての利用ができません。※査定の結果、土地・建物の状況により「家の残価保証確認証」の発行ができず、本プラン全ての利用ができない場合がございます。



この印刷物は、FSC®森林認証紙と植物油インキを使用しています。

詳しくは、営業担当まで
お問い合わせください。

住友林業株式会社
<https://sfc.jp>

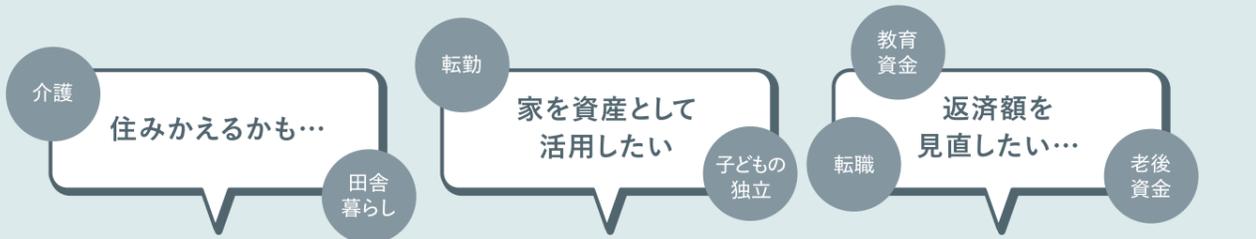
木と生きる幸福



人生100年時代に“アジャスト＝適応”

住友林業の アジャスタブルプラン

〈残価保証付住宅で広がる将来の選択肢〉



“様々な変化”に
選べる3つのプランで
更なる安心を!



アジャスタブルプランとは住友林業の家(長期優良住宅)を「JTI」が査定し、
残価保証を提供することで3つのプランを将来利用できるようにする仕組みです。

1 返済額軽減プラン

2 買取プラン

3 マイホーム借上げプラン

住友林業の
残価保証付
住宅

家の残価保証確認証

◎購入時の残価保証条件を50年間維持。
◎残価設定型住宅ローンに借り換えられる
「あとから残価」が可能に。

※諸条件等は裏表紙をご覧ください。



JTI(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)

国土交通省が管轄する(一財)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一般社団法人です。マイホームをJTI経由で入居希望者に貸すことができ、賃貸に関わるさまざまなことを仲介・支援します。住友林業は、JTI協賛社員として加盟しています。

1 返済額軽減プラン 2 買取プラン は 残価設定月以降に利用できるプランです。

残価設定月は条件により異なり、9割融資のときは購入後20～30年が目安になります。



1 返済額軽減プランを使った場合

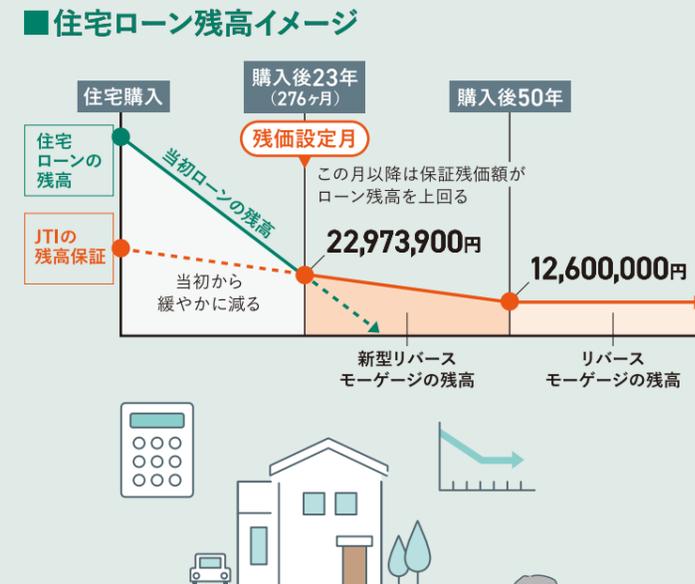
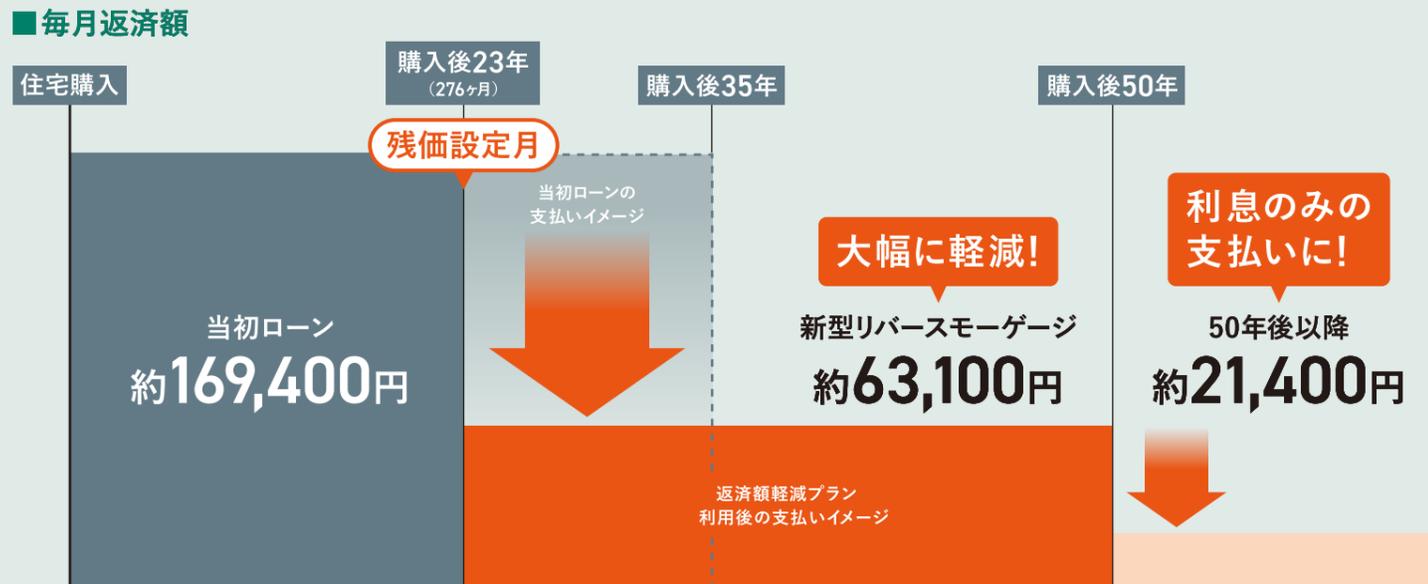
住宅ローンの残高がJTIの保証する残価額まで減った「残価設定月」以降に、指定金融機関の残価ローンに借り換えることで、新型リバースモーゲージに転換されます。転換後は、JTIの保証する残価額以上に元本を返さないことにより、月返済額が大幅に圧縮されます。

シミュレーション例

所在地	神奈川県横浜市(土地路線価150,000円/㎡)		
物件価格	6,500万円	自己資金	500万円
借入総額	6,000万円	返済期間	35年(420回)
変動金利	1%	購入年齢	30歳

残価ローン借り換え金利(あとから残価) **2.04%**

※このシミュレーションは金利の変動等を考慮しない参考値です。



1 返済額軽減プランの仕組み

当初ローンは「普通」の住宅ローン。

借主は、銀行や住宅金融支援機構など、ご希望の金融機関から、まずは、通常通り住宅ローンを借ります。



「JTI」が事前に対象住宅の残価を査定します。

残価(残価設定月と、保証残価額)を査定。

残価設定月	保証残価額が、ローンの残高を上回った時点の月で、9割融資のときは20～30年後が目安になります。
保証残価額	JTIが運営するマイホーム借上げ制度を利用して実現可能な家賃に基づくコンピューターモデルをもとに計算されます。

残価設定型住宅ローンに借り換えることで残価設定月以降に、

1 返済額軽減プランを使うことができます。

※残価設定型住宅ローンは、JTIの指定金融機関が提供します。別途通常の融資審査が必要です。借入れの際は、指定金融機関にて、残価保証の内容を証した「かえせるオプション証明書(残価設定型)」の発行が別途必要で、発行には1件5万円(税別)の手数料がかかります。

最後は…「死亡時一括償還」でローンが残らず安心。

返済額軽減プランを行使した後は、借主が亡くなるまで借りていることができますが、借主(および連帯債務者である配偶者)が亡くなった後は、残りのローンを一括返済する必要があります。

- A 一括返済のパターン
- B 買取プランの自動行使 JTIが家とローンを引き取る
- C 相続人が残りのローンを一括返済 お手持ち金で完済/不動産担保ローン等に借り換え等

※「返済額軽減プラン」は「返済額軽減オプション」と同義です。※「買取プラン」は「買取オプション」と同義です。「残価ローン」は「残価設定型住宅ローン」と同義です。※2025年11月現在、「残価ローン」への借り換えは、指定金融機関(日本住宅ローンまたは楽天銀行)に限ります。また、借り換えには金融機関所定の手数料がかかります。※ローンのお申し込みには所定の審査があり、審査結果によってはご要望に添えない場合がございます。※「新型リバースモーゲージ」は、元本の返済額を大幅に圧縮した死亡時一括返済型の住宅ローンで、原則として団体信用生命保険は付保できません。※残価設定月は条件により異なります。※詳しくは営業担当までお尋ねください。

2 買取プランを使った場合

住宅ローンの残高がJTIの保証する残価額まで減った「残価設定月」以降に、ローン残高で家を買って取ってもらえます。オプションを使わず、市場で売却することも可能です。



さらにこんな制度も



資産価値の高い建物を適正に評価する

「スムストック査定制度」

スムストックとは、住友林業を含む大手ハウスメーカー10社の建物のうち、共通の基準を満たした際に適用されるブランド。従来の査定方式では、20年も経てば限りなく住まいの価値が0円に近づくのに対し、スムストックの査定ではメンテナンス次第で20年を過ぎた住まいでも適正な価値を評価します。



耐用年数が異なるスケルトン(構造躯体)部分とインフィル(内装・設備)に分け、それぞれ細かく査定。建物の価値がわかりやすくなり、購入希望者が判断しやすくなります。

※一般査定価格は、建物の流通耐用年数を20年として査定しています。※上記価格に土地価格は含まれていません。※スムストック価格査定は特許を取得しています(特許第4514300号)。※スムストック査定は、商品タイプ、商品年代、メンテナンス状況によっては対象外となる場合がございますのであらかじめご了承ください。

住まいの価値の推移比較

