

2016年09月26日

## リフォーム業界初！

JTIの「移住・住みかえ支援適合住宅制度(既存定額型)」を積極展開  
リフォームにより35年間の最低家賃を保証する「住まいの資産化」を提案

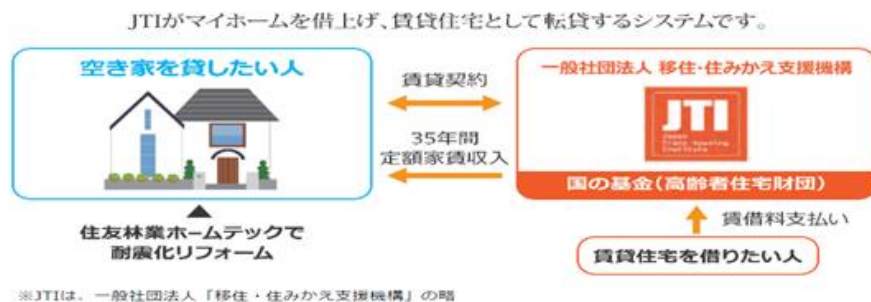
住友林業(株)のリフォーム専門会社である住友林業ホームテック(株)<sup>1</sup>(以下、住友林業ホームテック)は、移住・住みかえ支援機構(以下:JTI)<sup>※1</sup>の「移住・住みかえ支援適合住宅制度(既存定額型)」をリフォーム業界で初めて活用します。リフォームを検討するお客様へ本制度の活用を積極的に展開し、10月1日より運用を開始します。

本制度は、JTIが推進する「マイホーム借上げ制度」<sup>※2</sup>の利用者の年齢制限をなくし、リフォーム工事による建物の価値の向上を認め、制度を利用するお客様の利便性をさらに高めたものです。事業者がリフォーム工事を行い、既存住宅の耐震性の確保等一定の条件を満たすことで、JTIより「移住・住みかえ支援適合住宅証明書(既存定額型)」(以下、「適合住宅証明書(既存定額型)」)の発行を受けることのできる制度です。この「適合証明書(既存定額型)」の発行を受けることで、お客様の「住まい」を35年間の最低受取家賃が保証される住宅として資産化し、第三者に転貸する場合には安定収入が保証される仕組みです。

本制度の活用を可能にしたのは、JTIならびに国が重視する「施工後の定期メンテナンス」・「住宅履歴管理」が実施できる事業者として、住友林業ホームテックがJTIの審査をクリアしたことによるもので、リフォーム会社としては同社が初めての事業者となります。

### ■「移住・住みかえ支援適合住宅制度(既存定額型)」の概要

- ・JTIの「マイホーム借上げ制度」の利便性を高めた制度であり、リフォーム工事終了後に「適合住宅証明書(既存定額型)」の発行により、借上げ時の最低家賃を定額で35年間保証する。
- ・「適合住宅証明書(既存定額型)」の発行を受けることで、通常の「マイホーム借上げ制度」の利用条件である50歳を待たず、年齢にかかわらず本制度の利用が可能となる。
- ・空き家時に最低受取家賃が保証される住まいとして将来にわたって「住まいの資産化」が可能となる。



<sup>1</sup>住友林業ホームテック(株)(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)

### ■「移住・住みかえ支援適合住宅制度(既存定額型)」活用のメリット

- ・「適合住宅証明書(既存定額型)」発行から35年間定額の最低家賃が保証される。
- ・空き家時でも受取家賃が保証される。半年経過して入居実績がない場合は、7ヶ月目から最低受取家賃が保証される。入居実績がある場合は、別途査定される空き家時の受取賃料が保証される。
- ・「マイホーム」を賃貸住宅としての活用も可能なため、資産価値が高まる。
- ・相続もしくは売買により所有者が変わっても制度が引き継がれる。

- ・家賃保証付きの建物であるため、売買時にも資産価値の向上が期待できる。
- ・JTIが借り上げて転貸しをするため、貸主は入居募集を始め入居者と関わりなく賃貸事業を営める。
- ・JTIが借り上げるため、相続時に「小規模宅地の特例」並びに「貸家建付け地の評価減」を利用することができる。

#### ■「適合住宅証明書(既存定額型)」発行条件

- ・2000年以前の建物で住友林業ホームテックのリフォーム工事施工により、施工後の耐震性が現行の建築基準またはそれ以上の水準を満たした既存適合建築物(耐震評点1.0)であること。
  - ・5年毎の定期点検を行い、雨漏りや蟻害等、JTIで定めた劣化対策の基準を満たす建物に維持すること。
- 以上の条件を満たす物件について、JTI認定資格者(ハウジングライフプランナー)により証明書の発行が行われます。

現在、国は既存住宅の耐震化促進並びに空き家問題の対策を推進しています。総務省によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合が2013年10月時点で過去最高の13.5%、820万戸に上ると発表されています。中古住宅の活用が進まないことに加え、空き家を取り壊すと税負担が重くなる制度も空き家が増える原因といわれており、特に人口減少が深刻な地方を中心に増えています。また、日本では戸建て住宅の価値は築20年から25年で無価値と評価され、現在、国により様々な検討が重ねられているものの、建物の質への評価、資産価値形成の観点からは課題があるのが現状です。

住友林業ホームテックでは、オリジナルの耐震・制震技術をもとに、安心・安全、快適な住まいづくりを提案しています。JTIの本制度を積極的に展開することで、リフォーム工事により住まいの資産価値を高め、国が推進する既存住宅の耐震化や空き家対策などの解決への一助となるべく、耐震リフォームの取り組みを強化してまいります。

#### 注1 一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」(JTI)の概要

- ・国土交通省が管轄する(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、公的移住・住替え支援制度の運営にあたっている国内唯一の非営利団体(一般社団法人)。
- ・取り扱う制度は公的な制度ですが、組織は協賛会社が協賛金を支払って運営する民間団体になります。住友林業グループは2006年(平成18年10月)より協賛社員となっています。

#### 注2 「マイホーム借上げ制度」の仕組み

- ・移住・住みかえを希望する50歳以上の方を対象にマイホームをJTIが借り上げ、第3者に転貸する仕組み。最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。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可能となる。
- ・2008年4月、新築購入時にJTIから「移住・住みかえ支援適合証明書」を取得した住宅は50歳を待たずに「マイホーム借上げ制度」を利用できる「移住・住みかえ支援適合住宅制度」が創設される。

以上

#### 《リリースに関するお問い合わせ先》

住友林業株式会社  
コーポレート・コミュニケーション室 佐藤・中嶋  
TEL:03-3214-2270

#### 《お客様お問い合わせ先》

住友林業ホームテック株式会社 営業推進部  
TEL:03-5217-5113