

移住・住みかえ支援適合住宅 認定だから将来も安心

その価値を 活かせる 家にしませんか

～「長期優良住宅」のご案内～

本当の意味で“資産”と呼べる家。 それが「長期優良住宅」です。

「長期優良住宅」とは、一般的な住宅に比べ耐久性・耐震性が高く、省エネ性能に優れるなど長期にわたる維持保全が可能な性能を備える住宅です。



いつでも、いつまでも、賃料保証で借上げ 「長期優良住宅」なら、 移住・住みかえ支援適合住宅の認定が受けられます

私たちが施工する「長期優良住宅」は、耐久性の高さとサポート体制の確かさから、移住・住みかえ支援機構(JTI)の〈移住・住みかえ支援適合住宅〉の認定を受けることができます。この認定を受けた住宅はいつでもJTIが賃貸物件として借上げ、空き家時も賃料収入を、最長で終身にわたり保証します。

いざとなれば、いつでも賃料収入が得られることが、あなたのライフプランの可能性を、大きく広げてくれます。

ライフステージの変化に柔軟に対応できます

今は快適なマイホームでも、子育て期、子どもが独立後の夫婦だけの暮らし、そして介護が必要になった時など、ライフステージが進むにつれて必要な住環境も変化します。さらに急な転勤、親の介護のために故郷にUターンなどの不測の事態も考えられます。そんな時、〈移住・住みかえ支援適合住宅〉なら家を売却することなく、賃料収入という形であなたの生活をバックアップ! 3年毎に賃貸契約を見直しますから、状況に応じて家に戻ることができ、将来はお子様と相続させることも可能です。

住む時も住まない時も、安心と豊かさをもたらします

〈移住・住みかえ支援適合住宅〉は所定の耐久・耐震基準を満たし、長期にわたるメンテナンス体制を備えている住宅のみが認定を受けることができます。そして大きな補修をすることなく、40年50年先も賃貸に耐えられることも意味しているのです。いつでも賃料収入という形であなたの暮らしを支えてくれる。それこそ本当の意味での資産といえるのではないのでしょうか。私たちが施工する「長期優良住宅」は、住む時も住まない時も、あなたに安心と豊かさをもたらします。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が運営する 「マイホーム借上げ制度」

「マイホーム借上げ制度」は移住・住みかえ支援機構(JTI)が家の耐久性・耐震性を審査した上で転貸し、賃料をマイホームの持ち主に支払う制度です。国の基金(高齢者住宅財団)が後ろ盾となって空き家時も一定の賃料を保証し、最長で終身にわたり借上げ続けるのが特徴です。本来は対象が50歳以上に限定された制度ですが、新築時に所定の規格を満たした家に関しては、「移住・住みかえ支援適合住宅」の認定を受けることができ、年齢制限の撤廃、手続き簡略化の特典が受けられます。(詳しくは「マイホーム借上げ制度」のパンフレットをご覧ください)

マイホーム借上げ制度のしくみ



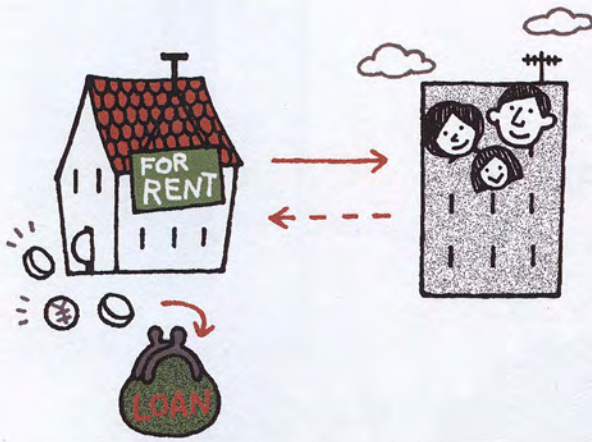
家は人生で最大の買い物。暮らしの

〈移住・住みかえ支援適合住宅〉認定なら売却することなく、“現金化”が可能です。
——例えばこんな場合でも安心！

Case 1

家を建てた後に転勤に

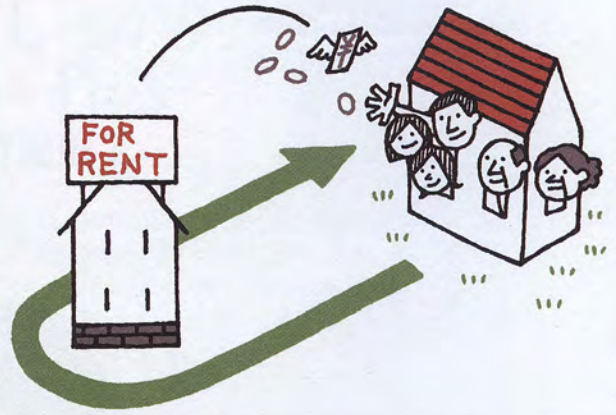
〈移住・住みかえ支援適合住宅〉なら、転勤期間に賃貸に出し、家賃収入を住宅ローンの返済に充てることができます。入居者とは3年単位の定期借家契約(注1)ですから、将来は安心して家に戻れます。



Case 2

地元へUターンすることも

親の介護などで実家にUターンする場合も、家を賃貸に出すことで家賃収入を移住先の生活費や教育費に充てることが可能です。子どもが独立した際には相続させることもできます。



定年後の セカンドライフの資金に

子どもが独立すれば広い家は不要。定年になれば通勤圏に住む必要もありません。近年ではリゾートや便利な都市部のマンションに移住する人も増えています。そんなときでも〈移住・住みかえ支援適合住宅〉ならこれまでの家を売却することなく、移住資金を得ることができます。



Case 3

高齢者施設に 住みかえる場合は

将来、介護付きの高齢者専用住宅や優良老人ホームに転居することになった場合、マイホームを空き家にすることなく家賃収入を得られ、老後に活かすことができるので安心です。



Case 4

変化に対応できることが大切です。

高齢からでも ローンを組むことができます

Case 5

〈移住・住みかえ支援適合住宅〉は長期間にわたり安定した賃料収入が見込めることから、この賃料を担保に高齢からでもまとまったローンを組むことが可能になります。セカンドライフ用に家を新築し、その返済に充てることも。つまり新しい家のローンを、これまでの家が返すのです。



万が一のためのリスク管理

Case 6

経済不況、賃下げ、リストラなど、長い人生は何が起こるかわかりません。万が一住宅ローンが払えなくなっても、いったん自宅を賃貸に出し、家賃収入をローン返済に充てることができます。あわてて売却せずに、再起の時間を待ちましょう。3年毎に契約を見直す定期借家契約^(注1)ですから、再び安定した収入が得られるようになったら、晴れて家に戻ることができます。

メンテナンス費用も得られます

Case 7

耐久性に優れた家でも、維持管理計画に沿った定期的なメンテナンスが必要です。賃貸に出すことで、家賃収入をメンテナンス工事や税金に充てることもできます。

(注1) 定期借家契約とは：平成12年3月1日より施行された定期借家法によって認められている賃貸借契約のことで、契約期間が終了すれば確実に借り主に退去してもらえます。転勤等で一定期間部屋を貸す場合でも立退き料等は不要。貸主は安心して家を貸すことができます。

家を資産として活用する方法は売却だけではありません

売却するとなると、日本の場合、築25年以上経過した住宅の評価価値はほぼゼロ。土地しか評価されませんが、しっかり作った家ならまだまだ快適に住めます。そこで〈移住・住みかえ支援適合住宅〉の利点を生かして賃貸にすると……

例えば 35歳で建てた家をローン完済後の55歳から、仮に月8万円で20年賃貸した場合^(注2)

8万円×12ヶ月×20年＝1920万円

しかも家や土地は売却していませんから、自分のものです。ただしこれは、長く賃貸に耐えられる丈夫な家であることが条件。家を建てるなら、やはり耐久性の高さは見逃せないポイントです。いつでも貸せる家＝収入を生む家であることは、これからの住宅に欠かせない新しい付加価値です。

(注2) この試算はあくまでも例です。賃料は地域や物件によって異なります。

私たちの耐久性・信頼性へのこだわり

私たちが施工する「長期優良住宅」には、
7つの項目の認定基準が設けられています。

- ①劣化対策 ②耐震性 ③維持管理/更新の容易性 ④省エネルギー性能 ⑤居住環境
⑥住戸面積 ⑦維持保全計画+住宅履歴情報管理サービス

3つの「しっかり」をお約束します



しっかり作る



あなたの街の工務店

地域工務店の良いところ、それは長年その街とともに生活し、
たくさん家を建ててきた工務店だからこそできる家づくり。
地域独自のニーズや家づくりのポイントをしっかり把握し、
その経験と技術を活かして、お客様と一緒に
家づくりを考えていきます。

しっかり守る

「住宅の履歴書」であなたの家を守ります

「長期優良住宅」には住宅履歴情報の作成、
および保存・管理が義務づけられており、
〈移住・住みかえ支援適合住宅〉の認定を受けるため、
工務店サポートセンターの「住宅履歴情報管理サービス」で
お客様の住宅情報をしっかり記録保存。
永続的に管理しますので、何年経ってもすぐに情報が取り出せます。
メンテナンスや維持管理、そして資産価値の証明となる
大切な情報をお守りします。

住宅履歴情報管理システムを利用した 長期にわたる維持保全計画の実施

住宅のより良い状態を長期間にわたって維持するには、
計画性のある点検と維持管理が大切です。
そのための情報の作成と蓄積、管理と活用が必要になります。
計画から施工、竣工から住み続けている期間を通して作成、更新される
住宅履歴には計画時からの記録の保存を義務付け、
60年にわたる維持保全計画書を作成。戸別にIDとパスワードを設け、
セキュリティも万全。Web上でいつでもどこでも取り出せます。

しっかりした サポート体制

長く安心して住むための “家守り”のしくみを支援する 「工務店サポートセンター」

私たちは「工務店サポートセンター」を中心とした
工務店ネットワークを作り、情報収集や情報の管理、技術の向上、
組織力、人材育成などに積極的に取り組んでいます。
多彩な技術講習会やプログラムを活用し、
常に最新の技術や情報を活かした家づくりを行っています。



建てるなら「長期優良住宅」

一般社団法人
工務店サポートセンター



事業者

