

〈JBN既存適合住宅制度〉のご案内

将来、住みかえをご検討の
マイホームのオーナーさまへ

Q.
**空き家対策は
お済みですか？**

マイホームを空き家にしておくと……

- ▶ 人が住まないと家が早く傷みそう
- ▶ 住まなくても補修費用や税金はかかってしまう
- ▶ 売却せずに将来は子どもや孫に相続させたい
- ▶ 売っても値がつくのは土地だけ……
- ▶ まだまだ住めるのにもったいない！

A.
答えは
**「簡単・スピーディーに
賃貸に出せる家」**

〈JBN既存適合住宅〉の認定を受けることで
「マイホーム借上げ制度」がすぐに利用可能になります

住んでいるうちから始める 「空き家対策」

移住・住みかえ支援機構 (JTI) の定める耐震基準、メンテナンス体制を備えた住宅は、
「JBN既存適合住宅」と認定され、JTIの「マイホーム借上げ制度」を利用する際に
優遇措置を受けることができます。将来の住みかえに備え、まだマイホームに住んでいる今から準備を始めませんか？

〈JBN既存適合住宅〉の 3大メリット

1

《手続きの簡略化》

いつでも住みかえOK! 家を簡単・スピーディーに 賃貸に出せます

「マイホーム借上げ制度」を利用するには、さまざまな手続きが必要となりますが、〈JBN既存適合住宅〉の認定を受けることで、これらの手続きを事前に済ませておくことができます。急な事情で住みかえることになっても、手際よく制度の利用が可能です。



2

《年齢制限の撤廃》

何歳からでも 「マイホーム借上げ制度」が ご利用になれます

「マイホーム借上げ制度」の利用対象者は通常50歳以上と定められていますが、〈JBN既存適合住宅〉の認定を受けていれば、年齢制限が撤廃され、何歳からでも制度が利用可能になります。急な転勤や親元へUターンをすることになっても、すぐに制度が利用できるの、50歳未満の若いオーナーさまも安心です。



3

《家の不具合を早期発見》

家を定期的に チェックすることで メンテナンスに役立ちます

〈JBN既存適合住宅〉には、5年毎の定期点検が義務づけられています。専門家のアドバイスを受けることにより、不具合を早期発見し解決。改修コストが抑えられ、家の状態を最良に保ちます。



空き家の悩みあれこれ

マイホームを空き家をしていると、こんなトラブルが…



家が傷んでしまう

人が住んでいない家は傷みが早くなるものです。水周りではパッキンの劣化による水漏れ、換気不足による湿気やカビ、機械・器具の劣化など、住まないのに補修費用がかかるなんて!

税金・メンテナンス費用がかさむ

住んでいなくても固定資産税、メンテナンス費用など維持費用は発生します。現金収入があると助かりますね。

家を賃貸に出すのは不安……

「ひとまず家を貸そう」となっても、通常の賃貸では借り手が見つからない時期は賃料収入がなくなります。途中で賃貸をやめる時も、賃借人とのトラブルが気になります。

マイホーム借上げ制度で 空き家問題を円満解決!

家は人が住んでこそ、その価値を発揮します

安定した現金収入

「マイホーム借上げ制度」なら、最長で終身借上げ。さらに入居者がいない時も最低賃料が保証されますので、安定した現金収入が見込めます。家の維持費用はマイホームが生み出してくれます。

定期借家契約で 再び家に住むことも可能

3年毎に契約を見直す定期借家契約ですから、賃借人の退出時にまつわるトラブルは心配いりません。3年毎の再契約をせずに、子どもや孫を住ませることも、売却することも自由です。

あなたの家が 社会の財産として役立ちます

あなたがもう住まなくなっても、家を必要としている人はいます。せっかく建てたマイホーム。今度は社会に役立ててみませんか。



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

売却するとすると、築25年以上経過した住宅の価値はほぼゼロ。土地しか評価されません。しかし賃貸だと……

例えば ローン完済後に65歳から、仮に月8万円で20年賃貸すると

8万円 × 12ヶ月 × 20年 = 1920万円

しかも家も土地も売却しませんから、自分のものです。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。

※この試算はあくまで例です。賃料は地域や物件によって異なります。

〈JBN既存適合住宅〉の認定を受けるには

マイホームが以下の条件を満たすことが必要になります。

原則として築5年以上であること

補強・改修工事後の耐震性能の評点が1.0以上となること

※1981年6月以降に建築申請された家に関しては、建築基準法施行令46条に適合し、竣工後の構造の変更や増築等が無い場合は耐震診断や補強工事は不要となります。

保証期間5年のリフォーム瑕疵担保保険が付与されていること

補強・改修工事後、万が一施工内容に瑕疵が見つかったも、損害や補修費用を保険によってまかなうことができます。

住宅履歴(修繕記録)を
JBN(工務店サポートセンター)に登録、更新すること

5年毎に定期点検を受け、必要に応じて補修等を行うこと

住宅が賃貸可能な品質を保っているかチェックを受けていただきます。
点検・補修はJBN(工務店サポートセンター)加盟工務店が行います。

詳しくはJBNのハウジングライフ(住生活)プランナーにおたずねください。

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」

借り手がつかない時も最低賃料を保証。
最長で終身まで借上げます。

「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。国の資金(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。詳しくは「マイホーム借上げ制度」のパンフレットやJTIのホームページをご覧ください。(www.jt-i.jp/)

マイホーム借上げ制度のしくみ



適合証明書発行までの流れ

JBNのハウジングライフ(住生活)プランナーが最後まで責任を持ってお手伝いします。

1

ハウジングライフ(住生活)プランナーの カウンセリングを受ける(無料)

ハウジングライフ(住生活)プランナーが「マイホーム借上げ制度」「移住・住みかえ支援適合住宅制度」について、費用等も含めて詳しくご説明します。



2

建物診断・耐震診断を受ける

賃貸に備え、水周りの設備などや耐震性に問題がないか、建物診断・耐震診断を受けていただきます。また、必要に応じて現在の建物の図面を作成します。費用は物件ごとに異なります。

※1981年6月以降に建築申請された家は、大きな増改築がない限り耐震診断は免除されます。



3

補強・改修工事の実施/リフォーム瑕疵担保保険の契約

費用は物件ごとに異なります。

※一般社団法人 工務店サポートセンターが工事内容を検証します。



4

住宅履歴をJBN(工務店サポートセンター)に登録 (登録料¥26,250/税込)

これまでに行われた改修工事等の記録を登録していただきます。



移住・住みかえ支援機構へ適合証明書の発行を申請。

※JBN(工務店サポートセンター)が窓口となり一括代行します。
(事務手数料¥10,500/税込)



適合証明書発行 (発行手数料¥31,500/税込)

いつでもマイホーム借上げ制度が利用可能に

※適合証明書発行後は5年毎に定期点検を受け、必要に応じて補修を行う義務があります。



ハウジングライフ(住生活)プランナーは“住みかえ”のコンシェルジュ

ハウジングライフ(住生活)プランナーとは、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、考査に合格し、移住・住み替え支援機構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致します。

どうぞお気軽にご相談ください。



住まなくなったマイホームの「家守り」は 私たちにおまかせください。

「マイホーム借上げ制度」「JBN既存適合住宅制度」についてのご相談は
ハウジングライフ(住生活)プランナーが在籍する
JBN(工務店サポートセンター)加盟事業者が承ります。

日本最大の工務店ネットワーク

JBN
Japan Builders Network

一般社団法人

工務店サポートセンター

「工務店サポートセンター」は、JBN工務店の様々な業務・活動を支援することを目的に、
公的関係機関のご協力のもとに運営されている全国組織です。

事業者

