

平成 24 年 8 月 20 日

JBN 会員各位

一般社団法人工務店サポートセンター
事務長 坂口 岳

まずは
セミナーに参加!

その価値を活かせる家にしませんか? 移住・住みかえ支援適合住宅セミナー

家は人生で最大の買い物です。

～暮らしの変化に対応できる提案をすることが大切です～

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

長期優良住宅の認定が開始され、良い住宅をつくって、きちんと手入れし、長く大切に住まうことに、お客様の関心が高まってきています。このような環境の中で、長期優良住宅「+α」が必要になっています。大手ハウスメーカーでは、長期優良住宅+αの部分の付加価値として「移住・住みかえ支援適合住宅制度」を施主にご案内し、地域ビルダーや工務店との差別化をはかっております。

そこで工務店サポートセンターでは、JBN 会員が大手ハウスメーカーと同じ立場でこの制度を利用できるよう「一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)」と協賛を致しました。工務店サポートセンターが推奨します「移住・住みかえ支援適合住宅」を取り扱う事により、通常50才以上の方を対象としている「マイホーム借上げ制度」の年齢制限をなくす事が可能になります。

大手ハウスメーカーだけではなく、現在「移住・住みかえ支援適合住宅」を取り扱っていない工務店等との差別化になり、さらに、既存住宅についても「JBN既存適合住宅」として取り扱う事が可能となりました。ぜひこの機会に、「移住・住みかえ支援適合住宅制度」に取り組んで頂ければと思います。

今回、「移住・住みかえ支援適合住宅制度」セミナーを開催させていただきます。
是非、ご参加して頂き、営業の一つのツールとしてご使用頂ければと思います。

敬具

① 「マイホーム借上げ制度」とは

シニア(50歳以上)の施主のマイホームを最長で終身にわたって借上げ転貸し、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かえや老後の資金として活用することができます。また、家を借りたい方には、敷金・礼金がない等、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供します。

また、既存住宅を耐震診断し、補強等を行うことで「JBN既存適合住宅」として認定を受ければ同じく、50才を待たずに利用できます。

②「移住・住みかえ支援適合住宅(新築)」・「JBN既存適合住宅」について

新築建設時にJTIから「移住・住みかえ支援適合住宅」の認定を受けた住宅なら、通常の「マイホーム借上げ制度」の利用条件である50才を待たずに、簡単な手続きでいつでも「マイホーム借上げ制度」の利用を開始することができます。また、急な転勤や両親の介護、収入減などマイホームに住めなくなった場合にも手放すことなく賃貸料でローン返済を継続することができます(JTIと住宅金融支援機構との提携予定)。

既存住宅では劣化診断・耐震診断を行ない、必要な補修・補強等を行うことで「JBN既存適合住宅」として認定を受ければ同じく、50才を待たずに制度を利用できます。

③マイホームを貸したい人のメリット

- (1) 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- (2) 3年毎に解約の自由
- (3) 物件・土地は子供に相続

④賃貸物件を借りたい人のメリット

- (1) 良質な借家の循環
- (2) 敷金なし。壁紙等自ら一定の改修可。
- (3) 3年毎に優先して再契約。

⑤具体的に、「マイホーム借上げ制度」のメリットは、

- (1) 住宅に新しい付加価値が生まれます！
- (2) マイホームがもうひとつの「年金」に
- (3) 最長で終身借上げ、空き家の際も最低家賃を保証
- (4) 万一に備え、国の基金があるから安心
- (5) 売却しないので家に戻ることも可能
- (6) ハウジングライフプランナーがしっかりサポート
- (7) 借上げられた住宅は子育て世帯等に賃貸。
- (8) 適合住宅にすれば、年齢制限もありません！

⑥こんな場合でも安心です！

Case1: 家を建てた後に転勤に

→ 転勤帰還に賃貸に出し、家賃収入を住宅ローンの返済に充てることができます。

Case2: 地元へUターンすることも

→ 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もでき、子供が独立した際には、相続させることもできます。

Case3: 定年後のセカンドライフの資金に

→ 子供が独立し広い家が不要・リゾートや都心のマンションに移住等、そんな時は、これまでの家を売却しなくても、移住資金を得ることができます。

Case4: 高齢者施設に住みかえる場合は

→ 将来、介護付きの高齢者住宅等に転職する場合も、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。

Case5: 高齢からでもローンをくむことができます

→ 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ので、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できます。

Case6: 万が一のリスク管理

→ 万が一住宅ローンが払えなくなっても自宅を賃貸にだし、家賃収入をローン返済に充てられます。

Case7: メンテナンス費用も得られます

→ 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られます。

つまり、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、日本の場合は、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快適に住めます。

そこで、「移住・住みかえ支援適合住宅制度」・「マイホーム借上げ制度」の利点を生かして賃貸にすると

例 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

$$8万円 \times 12ヵ月 \times 20年 = 1920万円$$

家も土地も売却はしていなくて、自分のものです。

長期優良住宅を取り組んでいる会社はもちろんまだ取り組んでいない会社もこの機会にこの制度に取り組むことで長期優良住宅へのきっかけにして頂き、また新築だけではなく既存住宅を取り扱っている会社もこの制度を利用して頂きたいと思っております。

ぜひ、この機会にセミナーにご参加してください！

日時・会場

- 9月10日 大阪会場 「スター貸会議室 新大阪トレーニングセンター 410号室 定員 60名
大阪市東淀川区西淡路 1-3-12 新大阪トレーニングスクエアビル 4F
JR線「新大阪駅」 東出口改札より徒歩2分
- 9月13日 東京会場 「株住宅あんしん保証 6階会議室」 定員100名
〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1 三井住友海上テブコビル6階
東京メトロ銀座線京橋駅6番出口から徒歩1分

セミナー時間

全会場 10:00~12:00 受付:9:30~

受講料:無料

主催: 一般社団法人工務店サポートセンター 共催: 一般社団法人移住・住みかえ支援機構

申込方法: 申込書を工務店サポートセンターまでFAXして頂き、受付後、受付番号を記入後FAXにて返信させていただきます。

※各会場定員になり次第締切とさせていただきます。

各会場の詳しい場所につきましては、インターネットでお調べ下さい。

※この適合住宅を扱うのに必要な資格HLP（ハウジングライフプランナー）の取得講習会を同日の13時より開催させていただきます。

問い合わせ先

工務店サポートセンター 事務局 担当: 坂口・島田

TEL: 03-5540-6678 FAX: 03-5540-6679

申込先FAX 03-5540-6679

移住・住みかえ支援適合住宅セミナー

工務店サポートセンター 担当：坂口・島田宛

受付番号 ※事務局記入欄

JBN登録No		申込日	年 月 日	
会社名				
住所	〒 -			
電話番号		FAX		
Eメールアドレス				
受講人数				
受講者	(氏名)	(部署名)		
会場選択	<input type="checkbox"/> 大阪会場（9月10日）		<input type="checkbox"/> 東京会場（9月13日）	

- ・申込用紙をFAXでお送り頂いた後に受付番号を記入後、返信させていただきます。
- ・申込用紙（受付番号返信後）をお持ちの上、当日会場にて受付をお願い致します。
尚、参加者氏名変更は特に事前連絡不要ですので訂正した用紙をお持ち下さい。
- ・一社多数参加の場合、人数調整をお願いする場合がございますので、予めご了承下さい。