

先導－２		定額家賃保証を活用した空き家再生事業	
事業主体	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構		
対象地域	全国	<ul style="list-style-type: none"> ■ 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 ■ 郊外住宅地 ■ 密集市街地・中心市街地 	
事業概要	郊外住宅団地等を対象に、機構が空き家の家賃保証を長期かつ定額とすることにより、所有者によるリフォーム資金の調達を円滑化する仕組みの構築と試行を、自治体等と連携して実施。		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
再生事業導入自治体数	0	1	15
改修着手棟数	0	1	100 以上

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

マイホーム借上げ制度 機構は、50歳以上で日本に住宅（戸建て・マンション。旧耐震物件は、基準値0・7以上への補修が必要。事業専用物件でないかぎり、空き家や別荘、2世帯住宅の片方等も対象となる。）を保有する個人（国籍不問。非居住者は日本人に限る）から、保有住宅を終身で借り上げて転貸運用し、空き家・空き室でも家賃を支払うことで個人住宅資産の賃貸価値を保障するマイホーム借上げ制度を運営する非営利法人である（制度詳細は www.jt-i.jp）。

空き家・空き室保証の限界 空き家・空き室保証から生ずる負担は利用者の家賃の一部を控除して積み立てることで賄うが万が一の場合に政府の基金により債務保証がなされている。この結果、当制度は住宅から一種の公的年金を生み出す仕組みとして機能する。ただし、空き家・空き室の場合に支払を保証する最低家賃の水準については対象住宅の劣化や市場家賃が動向により見直すこととされており、絶対的金額が保証されるわけではない。このため、純粹な意味で家賃が「年金化」できているわけではなく、家賃を引当てにして借上げ時にまとまった資金を借り入れる上でも制約があった。

家賃定額保証の試み そこで、当機構では平成24年度におけるマイホーム借上げ制度にかかるパイロット事業として、特定の目的に合致した住宅の借上げについて一定の改修を行うことを条件に、長期間にわたり最低保証家賃の下限を保証する家賃定額保証を試行することとした。

本事業の目的 本事業は同パイロット事業の一環として、空き家を保有する者が、これを改修して良質な賃貸住宅として利活用する場合に、定額家賃保証を認めることで空き家活用促進のインセンティブとすることの有効性を検証せんとするものである。

(2) 事業手順

図1 事業手順図

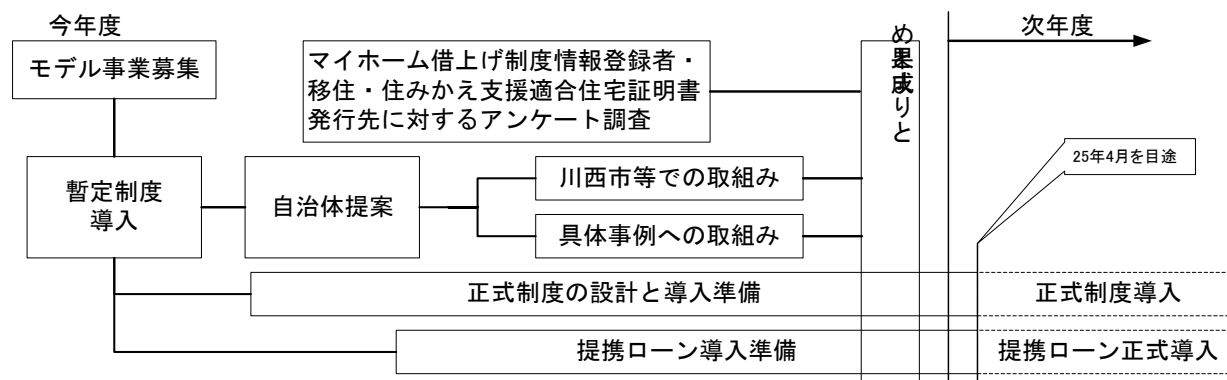


表 1 対象先

モデル事業	当機構の社員住宅事業者に対してモデル事業公募を実施。空き家プロジェクトについては大和ハウス工業の応募を採択。
自治体	群馬県、奈良県、生駒市、兵庫県、神奈川県、川崎市、埼玉県、川西市、大阪府高槻市、北海道恵庭市、東京都板橋区・北区・武蔵野市、千葉県市川市
アンケート	当機構のマイホーム借上げ制度情報会員登録者 発送 2029 通 有効回答数 604 通(約 30%)
提携ローン	当機構の社員金融機関(スルガ銀行・三井住友銀行・第一生命)、その他(みずほ銀行・三井住友信託銀行・中央労働金庫・西武信用金庫・住友生命)

(3) 事業内容

① モデル事業に向けた暫定制度の決定

期間最低保証額の意義 転貸家賃は入居者の受取額から 10%の空き家・空き室積立金を控除し、さらに管理業者に対する管理手数料 5%を差し引いた金額が利用者に借上げ家賃として支払われる。家賃の水準はその地域の普通賃貸の市場相場から 1 割引程度を目安とし、上限/下限を設定する(幅は 1 割程度)。この下限値の 85%が現在の入居者が退去して次の入居者が決定するまでの最低保証家賃となる。この最低保証家賃の額は、次の入居者の募集状況や対象住宅の状況などを勘案して見直すことがある。また、新規契約時以外であっても、市場の大きな変動(大災害等)があった場合には見直すことができる約定となっている。

モデル事業においては、この最低保証額を定額とすることにした。

期間最低保証金額の設定 過去 6 年間にわたる機構の全国における借上げ実績に基づき、長期間最低額を保証してもリスクがきわめて低いと考えられる最低家賃の目安として、9 万円[首都圏都心部]、7 万円[首都圏近郊・大都市都心部]、5 万円[大都市近郊・地方都市都心部]、3 万円[地方都市郊外]とすることにした。当該金額はマイホーム借上げ制度の対象住宅が一戸建てや分譲マンションが主体であることを反映したものであり、アパートや賃貸用マンションについてはより保守的な設定が必要と考えられる。

耐震基準値 1+瑕疵保証責任保険の利用 対象住宅については借上げが長期間に及ぶことから、当機構ですでに採用している既存住宅にかかる借上げ保証(移住・住みかえ支援適合住宅制度)適用の条件である、①耐震診断+耐震基準値 1 への改修、②リフォームにあたり瑕疵保証責任保険を利用しその後 5 年毎に定期診断を受診し必要な補修を実施すること、を期間最低保証額の保証を行う条件とした。

② モデル事業募集の実施

モデル事業 モデル事業採択事業者が新築・修繕の施工を行う自己居住用住宅であって、J T I の定める移住・住みかえ支援適合住宅の要件を満たしているものを対象に、一定戸数までマイホーム借上げ制度による借上げを行うに際し、取得から最長 50 年間、当初に設定した一定金額(期間最低保証額。)以上の最低保証家賃で借り上げる特例を適用することとし、これを前提に展開可能なビジネスモデルを募集。

就中、空き家利活用への適用については以下のようなモデル事例を提示して応募を促した。

表 2 事業モデル例 マイホームリースを活用した空き家有効活用策

問題の所在	<p>全国で空き家の増加がもたらす弊害が問題となっている。自治体も所有者に適正な管理を命じたり、解体費用を助成したりできる条例を相次ぎ制定していると報道されている。</p> <p>ある程度の期間空き家として放置された家マイホーム借上げ制度で再利用するには、リフォームなどに相応の初期投資が必要な上、比較的短期間で入居者が入れ替わるため、それなりに手がかかることを嫌うオーナーも多い。売却がうまくいかない立地の場合、定期借地で運用しようとし</p>
-------	---

でも十分な権利金や地代を確保することが難しい。

概要

100万円程度までの自己資金を投入し、家賃定額保証でノンリコース型で返済可能な追加資金を借り入れて、スケルトンを長寿命リフォームし、20~30年程度の長期定期借家契約で若年ファミリー層などに賃貸。入居者に大規模修繕を認めることに準持ち家化を図る。これにより、スケルトンリース料を安定的に確保。同リース料はJTIが期間最低保証を実施。

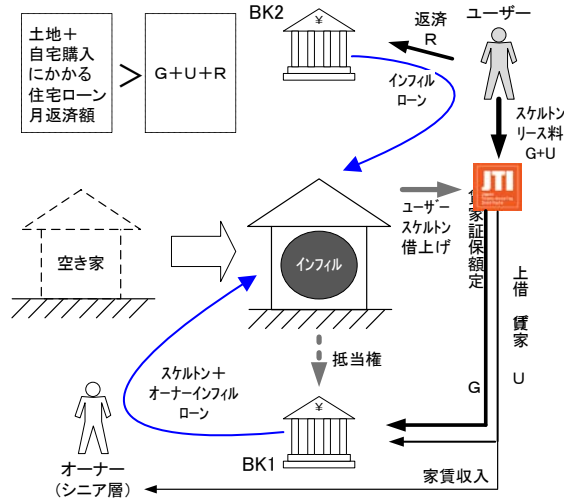


図 2

- 事業モデル
1. 空き家オーナーに対して、不動産有効活用策として提案営業を展開する。
 2. 自治体等と共同でオーナーに対して働きかける。
 3. インフィル分譲は新築注文住宅と同様のチャネルを活用。

シミュレーション 自己資金利回り計算のために以下のようなシミュレーションモデルを開発の上事業者に提示。

モデル⑥ マイホームリース 空き家活用スキーム A 大都市郊外、公的支援なし

※1.ファンド(保証利回り型)、2.ファンド(保証利回りなし)、3.補助金、4.なし

土地	坪単価	500,000
	敷地面積	40坪
	価格	20,000,000

建物	建築単価のみやす	550,000
	延床	35坪
	当初価格	19,250,000
	築後年数	25年
	25年償却価値	0
	中古価値	20,000,000

スケルトンリノベーション費用	単価	330,000
	長寿命割増し	120%
	工事費用	13,860,000

通常家賃定額保証上限	保証家賃上限	50,000
------------	--------	--------

オーナー収支	リース料	73,472
	借上げリース料	69,064
	ローン返済	48,192
	差額収支	20,872
	ファンド配当	0
	自己資金利回り	25.77%

リノベーションローン試算	金利	3.50%
	期間	35年
	借入上限金額	11,372,143
	不足資金	2,487,857
	オーナー自己資金割合	7%
	自己資金額	970,200
	補助金	0
	要求利回り	1%

自己資金+不足資金ローン	自己資金	970,200
	借入額	1,517,657
	金利	3.50%
	期間	35年
	返済額	4,427

家賃ノンリコース型リノベーションローン	借入額	11,372,143
	金利	3.00%
	期間	35年
	月返済額	43,766
	合計返済額	48,192
	内定額保証額	50,000

【比較】新築価格	土地+当初価格	39,250,000
	F35で新築購入 自己資金	770,000
	フラット35 金利	2.50%
	同 期間	35年
	月返済額	137,564
	総支払額	57,776,947

ユーザー	インフィル工事	単価	220,000
		工事費用	7,700,000
	提携インフィルローン計算	総費用	7,700,000
		自己資金率	10%
		自己資金	770,000
		借入額	6,930,000
		金利	4.00%
		期間	25年
		月返済額	36,579

マイホームリース契約(再リース型)	期間	25年
	定額保証差額	3%
	管理料	3%
	最低リース料	51,268
	+ローン返済	87,847
	(内定額保証分)	50,000
	ユーザー限界月負担	150,000
	F35×80%	110,051
	余裕差額	22,204
	決定リース料	73,472

ユーザー負担分析	マイホームリース 月払い	110,051
	合計月負担	110,051
	総支払額	33,015,398

対象地域 シミュレーションによれば、補助金等が見込めない場合、土地坪単価が30万円を超える地域なら十分な自己資金利回りを見込める可能性が高いが、モデルによってはそれ以下でも可能。

住宅事業者のメリット 借上げのリスクを負担せずに、住宅の有効活用ビジネスを展開。ユーザーに対しては、比較的地価の高い地域における「持たない持ち家」の営業展開。

金融機関のメリット オーナー顧客に対する家賃ノンリコース型リノベーションローン、ユーザー顧客に対するインフィル住宅ローン

③ 自治体提案の実施

a) 空き家再生事業の提案

対象先に対して以下のような資料により実施した。

図 3 プリゼンテーションプロトタイプ

DRAFT

家賃定額保証を活用した空き家再生事業

平成24年〇月
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

DRAFT

移住・住みかえ支援機構 新事業モデル概要

定額家賃保証制度

JTIが定額で家賃保証(ローン返済期間内)を行う制度。
家賃保証額は、老後支払える額で顧客自身が設定する。(3万・5万・7万・9万)
賃貸併用住宅の場合、1Rや賃貸部分が1つでもJTIが家賃保証を行う。
JTIに協賛する事業者のみ当制度の利用が可能。

<従来のマイホーム借り上げ制度>
高齢の入居者の賃貸契約締結後、マイホーム借上げ制度がスタートし、家賃保証が開始されます(最長で終身)。つまり、**最初の入居者が決まるまでは制度がスタートしていない為、賃料収入はありません。**

マイホームリース

定額家賃保証制度を利用した具体的な仕組み。
JTIと現住まいのリース契約を締結。住まいに居住する場合は、毎月JTIに対して「リース料(=ローン返済)」を支払う。(ローンはJTIから金融機関へ返済)
リース契約は締結するが、所有権はそのまま。将来相続などできる。
<日本版NANCOS選抜案>
返済困難時、住まいを売却しても残債が残っている場合、債務が継続が現在の日本でのローン(リースローン)。当制度を利用することで、返済困難により家に住まなくなった場合、家賃保証されるため、所有権はそのまま家がローン返済してくれる。家を手放す必要がない。

家賃保証があることで、住宅購入の新たな手法確立、現役時代の住替促進、老後の不安解消、返済困難時不安解消など様々な企画を検討することができる。

DRAFT

空き家の有効活用訴求

空き家のリノベーション分譲例

■建替の場合

【住居部分ターゲット】
空家を所有しているシニア層
●オーナー負担〇家賃収入
●税金対策(固定資産税・相続税)
●家賃収入: 2500万円返済: 8.6万円家賃収入: 110万円補助金: 100万円 ⇒オーナー負担額 0円(0円)

【賃貸部分ターゲット】
賃貸思考顧客(新規顧客)
●入居者負担通常家賃より低い
●内装を一部入居者が自由に出来る

改修費: 800万円返済(月): 3.6万円家賃(月): 5万円 ⇒ユーザー負担額 0円(0円)

■リフォームの場合

【住居部分ターゲット】
空家を所有しているシニア層
●オーナー負担〇家賃収入
●躯体(スケルトン)リフォーム
改修費: 1000万円返済: 4.7万円家賃収入: 15万円補助金: 100万円 ⇒オーナー負担額 0円(0円)

【賃貸部分ターゲット】
賃貸思考顧客(新規顧客)
●入居者負担通常家賃より低い
●内装工事は入居者が自由に出来る

改修費: 800万円返済(月): 3.6万円家賃(月): 5万円 ⇒ユーザー負担額 0円(0円)

DRAFT

近居・育孫 住替促進プロジェクト 実施システム案

①対象空家確定

②住替者確定

③空家の建替orリフォーム

④定額家賃保証

⑤ローン

〇〇市

〇〇自治体

協賛事業者

JTI

〇〇銀行

〇〇市から空家所有者に対してコンタクト。

所有者によってメリットのある空家やセミナー等を企画し、〇〇市役所へ助言。対象者を募る。

〇〇自治体のネットワークを活用し、住民のお子様に対する「住替促進」を促すため「(仮称)近居・育孫住替支援セミナー」を開催し、対象者を募る。

対象空家の建替orリフォームに関する購買契約を空家所有者と締結。各種イベント・セミナー等は協賛事業者にて企画。
FPセミナー・近居育孫セミナー・住替支援セミナー等々
その他付住宅等

対象空家の定額家賃保証を実施。空家所有者とリース契約を締結。(リース料)を空家所有者へ支払う。空家所有者は、その賃料「ローン返済」。

住替対象者に対するリフォームローン。空家所有者の建替時住宅ローンorリフォームローン。今回プロジェクトに關連するローンは、定額家賃を収入とみなし審査をする。また、各種優遇も検討。対象者セミナーを協賛事業者と共同実施。

DRAFT

空き家有効活用 ケーススタディ(リノベーション案)

既に住みかえた者や親から相続した空家を修繕してマイホームリースで活用

借入
親世代・JTJ提携ローン、その他提携ローンを利用。第三者:不足資金については無担保ローン(15%)を活用。

定額借入
JTJ経由で第三者に15年~25年程度の長期定期借家契約で賃料。第三者は自己資金で設備・内装を決めて入居(「持たない持ち家」/「マイホーム」/「J-リース」)

ポイント
1. 親も子も自分居住予定のない郊外空家活用。
2. 親世代は自己資金で空家を修繕して賃貸住宅として活用可能。
3. 月々一定額の収入が得られる。以下の事例では約3万円。且、定期預金(金利0.3%)で運用した場合、12歳で開始できる。返済はなし。
4. 親世代のローン返済は完全に定額保証でカバー。
5. 第三者は自分の好みに合った内装や設備の住居に長期安定して居住可能(「持たない持ち家」)。地域が静かなところは、今後の高齢化を自分で住宅を1次取得する機会も共有できることに加え、住んでいる期間しか負担しないので、生涯負担を大幅に軽減できること。
6. 相続時にも小規模宅地の特例(50%)が受けられる可能性。

シミュレーション

項目	元金	返済額	返済回数	返済総額	返済後残高
元金	1,000,000	-	0	0	1,000,000
返済額	-	10,000	120	1,200,000	200,000
返済後残高	0	-	-	-	200,000

■空家所有者

遠方居住 → 空家

- 居住の用に供さない空家所有
- 固定資産税の支払いのみ
- 住まいの手入れ等は特にできていない
- ⇒負担ゼロ(もしくはプラス)で空家建替(もしくはリノベ)

■住替ターゲット(リノベーション)

賃貸居住 マンション(残債有) → 住替 → 空家リノベ

- 現在賃貸居住の30代核家族(長子未就学)
- 家づくり予算2000~2500万程度・年収500万円以下
- 予算はないがこだわりはある。子育て環境重視
- ⇒負担ゼロ(もしくはプラス)で空家建替(もしくはリノベ)

■住替ターゲット(建替)

マンション居住(残債無) → 住替 → 実家建替

- 現在大阪近辺勤務、マンション居住(残債無)
- 長男(長女)で将来的に両親との同居を考えている
- 資金面で建替計画を踏み切れていない
- ⇒旧住まい家賃収入分を新築にまわして負担大幅減

b) セミナー、講演会の実施

以下のセミナーを実施した。

- 1、高槻市市民講座「マイホーム活用セカンドライフを考える」
- 2、生駒市住まいるセミナー「シニアの賢い住まいの選択」
- 3、名古屋市住み替えに関する説明会
- 4、川西市大和団地セミナー


図 4 講演会案内

市民講座 「マイホーム活用・セカンドライフを考える」

**日 時 : 平成24年9月16日(日)
AM10:00~AM11:30**

会 場 北清水スポーツセンター

参 加 費 無 料




シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家子育て世帯などに賃貸しません。家を建てては壊す時代は終わりました。社会の財産として長く活用する時代です。一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを最長で終身にわたって借上げて賃貸し、安定した資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、住みかえや老後の資金として活用することができます。

高槻市マスコットキャラクターはにたん

マイホームがもうひとつの「年金」に!!!

借上げられた住宅は子育て世帯などに賃貸!!!

あなたのマイホームが若い世代をサポート!!!



申 込 み 方 法 電話またはファックス・メールにて高槻市都市創造部住宅課へ事前にお申込みください。(裏面の申込書をご利用ください。)
(注)当日、講座終了後の北清水連合自治会の役員会に出席される方は申込み不要です。

申 込 み 期 限 平成24年9月14日(金)まで
定員100名(連合役員会出席者除く)(先着順、定員になり次第締切)

本講座に関するお問い合わせ先 高槻市都市創造部住宅課
(TEL) 072-674-7525
(FAX) 072-674-3125
(E-mail) jutaku@city.takatsuki.osaka.jp

お願い: 駐車場がありませんので、ご来場の際は、公共交通機関をご利用いただきますよう協力をお願いします。

【主催】 高槻市 **【協力】** 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

Full of 住まいる☆セミナー

予約制 無料 生駒市空き家・空き地対策事業の一環として、
生駒市と近畿日本鉄道株式会社が
共同で開催セミナーを開催します。

参加予約いただいた方に
お返しに
プレゼント!!



近鉄ふるまーむ花吉野で
とれた新鮮なトマトを
プレゼントします。

シニアの賢い住まいの選択

~これからの「ゆとり」と「安心」のために、人生設計を考えてみませんか?~

**老人ホーム! どれほどかかる?
高齢者住宅! どれほど必要?**

~月謝・年費にかかる費用をチェック~

入居者も42万人の特別養老院老人ホームは用いにくからる?老人ホームや高齢者住宅の月費費用を分かりやすく解説します!

経営者 高槻市総合センター | 齋田 敦夫
株式会社 伊の市建設事務所

年金・資産になる住宅

~「マイホーム借上げ制度」について~

「マイホーム借上げ制度」とは、マイホームを最長終身にわたって借上げて賃貸し、安定した資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みかえや老後の資金として活用することができます。

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI) 代表取締役 | 齊藤 道生
高槻市マスコットキャラクターはにたん

「賢い選択」で老後の暮らしも安心

家賃収入
年金等

制度利用者



家賃収入

(社)移住・住みかえ支援機構

現在お持ちの住まいの借りを返します。

国の基金による債務保証

12/6日 第1回

9:30~11:30

南コミュニティセンター
せせらぎ

202・203セミナー室
(生駒市 小磯町)

第2回

14:00~16:00

北コミュニティセンター
ISTAはばたき

301・302セミナー室
(生駒市 上町)

生駒市・近畿日本鉄道株式会社 共同主催 奈良泉 後援

平成24年12月14日

鳴子学区の町内の皆さまへ

住宅都市局住宅部住宅企画課長

住み替えに関する説明会の開催について(ご案内)

「既存の住宅の活用」や「高齢の方の住み替えニーズへの対応」、「子育て世帯等の居住による地域活性化」などを図るために、現在空き家となっている住宅や、高齢単身または高齢夫婦でお住まいの戸建住宅(特家)を、子育て世帯等へ転貸することが、解決方法の一つになると考えております。

今年度、鳴子学区の一部の自治会を対象にアンケート調査を行い、住み替え制度について約4割の方が興味をお持ちであるとの回答を頂きました。そこで、住み替え制度について多くの方に知って頂くために、説明会を下記のとおり開催いたします。是非ご参加頂きますようご案内申し上げます。

記

- 住み替え制度の説明会
 - ① 日時 平成25年1月27日(日曜日) 10時から12時(予定)
 - ② 場所 鳴子コミュニティーセンター2階 第1・2会議室
 - ③ 内容 住み替え制度の概要説明(45分程度)、個別相談会(希望者のみ)
- 連絡先

参加を希望される方は、恐れ入りますがお電話(972-2942)にてお申し込み頂きますようお願いいたします。
- 住み替えのイメージ

裏面をご覧ください。

お問い合わせ先 名古原市住宅企画課企画係 坂野、宮嶋
電話 052-972-2942 FAX 052-972-4172

ふるさと団地再生セミナー【大和団地】第1回

これからの大和団地の姿 ~住まいと家族の今後の備え~

大和団地では、今後急速な高齢化にともなう空家・空き地の増加、地域活力の低下等が懸念されています。大和団地の魅力を守り、さらに住みよいまちにしていくためには、川西市、民間事業者とともに、地域住民が一緒になって、さまざまな取り組みを継続的に進めていくことが必要です。

そこで、大和自治会と川西市ふるさと団地再生協議会が共催するセミナーの第1回として、今後予測される「これからの大和団地の姿」について、大阪大学大学院 松村准教授にご講演いただきます。

また、知っておくとお得な住まいに関する情報、今後のセミナー企画などについて、川西市ふるさと団地再生協議会メンバーの方々にご紹介いただきます。

お問い合わせの上、是非ご参加ください。

日 時 : 平成25年1月24日(木) 14:00~15:30

場 所 : 大和自治会 第1自治会館
川西市大和西4丁目1-1 TEL 072-794-0375

定 員 : 40名(申し込みは不要です。直接会場にお越しください。なお、参加者多数の場合は、定員になり次第受け付けを終了させていただきますのでご了承ください。)

プログラム :
受付開始 13:45 開会 14:00

- ① 講演
川西市ふるさと団地再生協議会会長
松村 輔彦(大阪大学大学院工学研究科 准教授)
(仮)これからの大和団地の姿 ~ふるさと団地の再生に向けて~
- ② ふるさと団地再生に向けたセミナー・支援制度等の紹介
大和ハウス工業株式会社(川西市ふるさと団地再生協議会メンバー)
株式会社池田泉州銀行(川西市ふるさと団地再生協議会メンバー)
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(ゲスト)

お問い合わせ: 川西市ふるさと団地再生協議会事務局
(川西市総合政策部政策推進室政策課内 担当:片岸、飯田)
TEL 072-740-1120(ダイヤルイン) FAX 072-740-1315

主 催 : 大和自治会、川西市ふるさと団地再生協議会
※来場者用の駐車場はございませんので、予めご了承ください。

④ 個別事案への対応

以下のような内容で利用者を募集した。

図 5 JTI 定額家賃保証制度のご案内

JTI 定額家賃保証制度トライアルについてのご案内

マイホーム借上げ制度の活用促進に繋がる新たな仕組みとして、空家保有者に最低保証金額を定額で保証し、借上げを約束する「定額家賃保証制度」の創設に向けたモデル事業が、国土交通省補助事業の平成24年度長期優良住宅等推進環境整備事業に採択されました。

当該事業の実例検証のため、下記要件でトライアルを実施することとなりましたことをご案内申し上げます。

【トライアルの概要】

- 耐震工事等、家の長寿命化に資するリフォームを実施していただく方が対象です。
- 5件を限度として家賃保証の範囲を拡大した定額家賃保証借上げ制度を実施致します。
- トライアル案件は、制度の利用申込の翌月より定額保証賃料が支払われ、第1転借人決定後の空室については賃料査定に準ずる最低保証家賃をお支払いいたします。
- 定額保証は3万円/月が原則となります。ただし、JTIが総合的に相応と判断する場合はこの限りではありません。

【要件】

- マイホーム借上げ制度が利用できる方
- JTIが指定するリフォームローンを使用すること
- 補助事業の調査にご協力いただける方
- その他、当該案件の情報公開を許可いただける方

【一般的な制度の流れ】

【一般的な借上げ事例】

- 第1転借人決定後の空室から最低保証賃料を保証。

査定月額賃料	80,000円～90,000円
予定支払月額賃料	68,000円～76,500円
最低保証賃料	57,800円
定額保証賃料	0円

【トライアルの流れ】

【定額賃料保証借上げ事例】

- 第1転借人決定前の空室は定額家賃保証、第1転借人決定後の空室からは、最低保証賃料を保証。
- 耐震工事実施等の為、スルガ銀行のリフォームローンを借りたケース

※ 借入額 300万円 金利3.9% 返済期間10年 毎月の支払い 30,231円
定額家賃保証 35,000円/月

査定月額賃料	80,000円～90,000円
予定支払月額賃料	68,000円～76,500円
最低保証賃料	57,800円
定額保証賃料	35,000円

⑤ アンケートの実施

当機構のマイホーム借上げ制度情報会員登録者を対象に、住み替え意向や定額保証制度に関するアンケートを実施した（発送 2029 通 有効回答数 604 通 [約 30%]）。

2. 成果① アンケートの結果

(1) 対象者の属性・住みかえに対する意識調査

表 3 年齢別・性別・JTI 制度利用状況別

	全体	性別			JTI制度利用状況				
		男	女	無回答	利用中	適合証明書	情報登録	その他	無回答
30歳未満	2	1	1	0	1	1	0	0	0
30代	6	6		0	3	3	0	0	0
40代	29	19	10	0	13	11	1	3	1
50歳以上55歳未満	68	47	19	2	43	16	6	3	0
55歳以上60歳未満	106	82	21	3	61	27	9	4	5
60歳以上65歳未満	128	88	37	3	85	19	11	12	1
65歳以上75歳未満	193	160	27	6	118	42	17	8	8
75歳以上	68	52	15	1	44	9	5	4	6
無回答	4	1	1	2	1	2	1	0	0
合計	604	456	131	17	369	130	50	34	21
	100%	75%	22%	3%	61%	22%	8%	6%	3%

表 4 現在居住している地域・住宅の種類

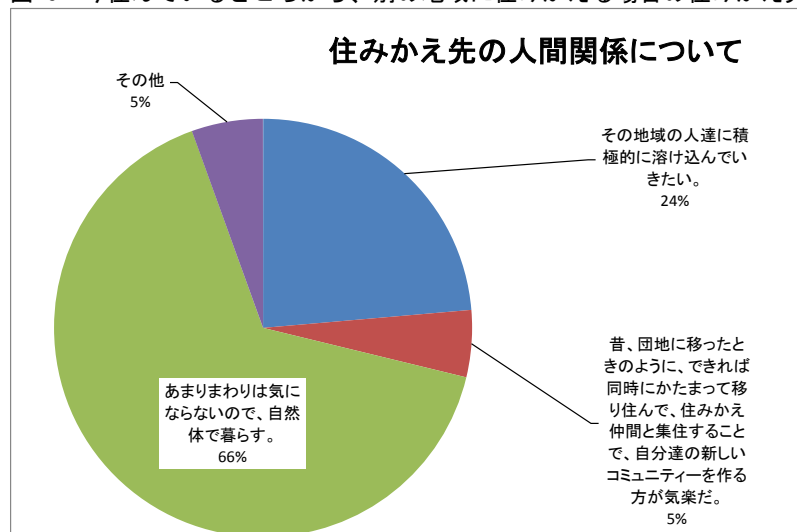
	合計	日般住宅 (戸建て)	日般住宅 (マンション)	シニア向け に支援サー ビスや介護 サービスの ついた住宅	シニア向け 施設	その他	無回答
首都圏の近郊	305	213	83	3	0	6	0
近畿の都市部とその近郊	81	59	20	1	0	0	1
上記以外の政令指定都市とその近郊	73	57	14	0	0	1	1
上記以外で、人口が10万人以上の都市と その近郊	73	61	9	0	0	0	3
上記以外	53	48	2	4	0	1	2
無回答	19	7	1	8	0	8	11
合計	604	445	129	16	0	16	18

表 5 住みかえ先についての意識

	魅力的	興味ない	わからない
【リタイアメントコミュニティー】 都心から1時間半以内の圏内で、1000坪程度の敷地に10組程度の夫婦がプライバシーの保てる平屋に住み、別途、共同の厨房や食堂、大浴場のほか、共同菜園などを備えたリタイアメントコミュニティーをどう思うか？	177 (33%)	202 (38%)	158 (29%)
【サービス付き都市型マンション】 特に高齢者向けではない2人世帯中心の都市型マンションだが低層階に介護サービスや生活支援サービスがテナントとして入っており、将来は、入居者が優先的に利用が可能であるもの	376 (68%)	81 (15%)	93 (17%)
【待ち受け型二世帯住宅】 これまでのマイホームを、将来子ども世代と同居するために2世帯に改築し、子どもが入居するまではJTIが借り上げて運用してくれるもの	122 (23%)	264 (50%)	143 (27%)
【滞在型市民農園】 マイホーム借上げ制度で自宅を運用し、その間、滞在型市民農園(クラインガルテン)に3年ほど住んで農業を実践する。	133 (25%)	261 (49%)	137 (26%)

- ✓ 最初からシニア向けを狙ったものではないが、支援サービスが事実上利用できる都市型マンションには7割近い者が興味を有している。現在のようにシニア向けを銘打たないものに市場性がある可能性。
- ✓ 現在ビジネス化していない領域で想像が必ずしも容易ではないと考えられるにもかかわらず、3分の1程度の者がリタイアメントコミュニティーに興味を有していることが注目される。

図 6 今住んでいるところから、別の地域に住みかえる場合の住みかえ先での人間関係についてどう思うか



現在住んでいる家の保有状況	合計	空き家小計	現在住んでいる家以外に家を保有している												あり小計	なし	無回答
			実家				別荘				その他						
			親族が居住	賃貸中	空き家	小計	親族が居住	賃貸中	空き家	小計	親族が居住	賃貸中	空き家	小計			
自己保有、家族と共有	515	85	31	67	43	141	10	3	11	24	19	104	31	154	319	181	15
家族の所有	36	11	5	4	7	16	0	0	1	1	1	7	3	11	28	8	0
賃貸や官舎	3	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	2	2	3	0	0
上記以外の一般借家だが勤務先の家賃補助がある。	5	3	1	0	2	3	0	0	0	0	0	1	1	2	5	0	0
一般借家だが勤務先の家賃補助はない。	20	6	1	2	3	6	0	0	1	1	0	4	2	6	13	6	1
利用権(施設等の場合)	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0
その他	9	1	2	0	0	2	0	0	0	0	1	1	1	3	5	4	0
無回答	15	2	2	2	0	4	0	0	1	1		4	1	5	10	4	1
合計	604	111	42	76	55	173	10	3	14	27	21	121	42	184	384	203	17
	100%	18%	7%	13%	9%	29%	2%	0%	2%	4%	3%	20%	7%	30%	64%	34%	3%
			24%	44%	32%	100%	37%	11%	52%	100%	11%	66%	23%	100%			

✓ 母集団の6割がマイホーム借上げ制度を利用しているということから、別宅の保有状況が64%と非常に高いことに留意する必要がある。

✓ 全体の18%が空き家を保有しており、なかでも実家保有者の約3割が空き家そのまま保有している。

(3) 空き家に対する意識調査

① 空き家保有者118名の意向

表8 空き家をどうするか可能性が一番高いか(複数回答)

売る	27	なるべく売りたいが希望値が無理ならマイホーム借上げ制度を使う	17
マイホーム借上げ制度を使う	43	なるべく売りたいが希望値が無理なら民間で貸す	7
民間で貸す	24	なるべく売りたいが希望値が無理なら空き家にしておく	8
当面は空き家のままにする	23		
その他	21		

空き家にしておく理由(複数回答)

近いうちに家族や親族が住む予定がある。	3
売る気はないが古くて住めない。	2
当面誰も住む予定はないが、まだ住めるので、いつか戻るか、子ども等が住むまで置いておく。	9
貸せばよいとは思いますが、そのためにリフォームをしたりするのはめんどろ。	18
貸せばよいとは思いますが、自分の家に他人が住むのはいや。	3
その他	14

✓ マイホーム借上げ制度の利用者や登録者ということもあり賃貸希望者が多い。

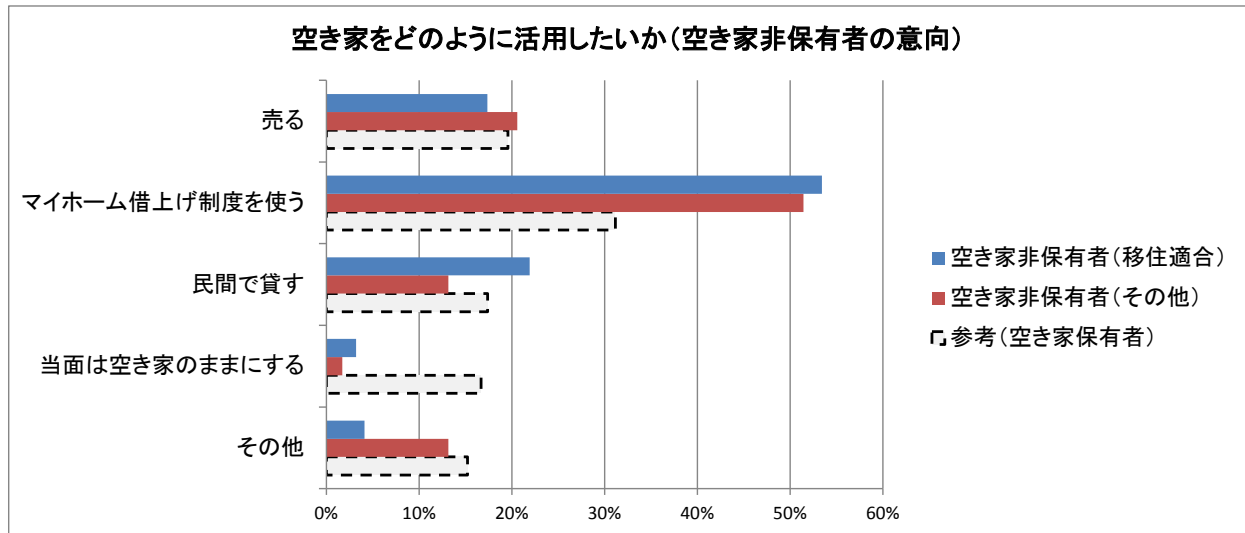
✓ 空き家のままにすると答えた者が2割程度いる。

✓ 空き家にする理由として、リフォームがめんどろという声が多い。

② 空き家非保有者485名の意向

✓ 空き家非保有者にも同様の質問をした。

表 9 今のお住まいから住みかえる場合、現在の家をどうする可能性が一番高いと思うか



- ✓ 空き家非保有者については、マイホーム借上げ制度の利用者や登録者ということがより明確に影響して、賃貸の意向が非常に強く、空き家で放置するとの意向は顕著に少ない。
- ✓ さらに、新築住宅について、長寿命住宅の要件を満たして移住・住みかえ支援適合住宅証明書の発行を受けた若年層についてみると、賃貸の意向がより強くでていることがわかる。
- ✓ このことは、住宅の新規取得の時点で住宅の賃貸価値について十分な意識を持たせ、「将来売れない場合であっても有利に賃貸運用が可能な住宅である」という点を認知させておくことが、将来における空き家を防止することに大変効果的であることを示唆する。

③ 空き家の問題点についての認知度

表 10 家を空き家にしておく場合の問題点として考えられること

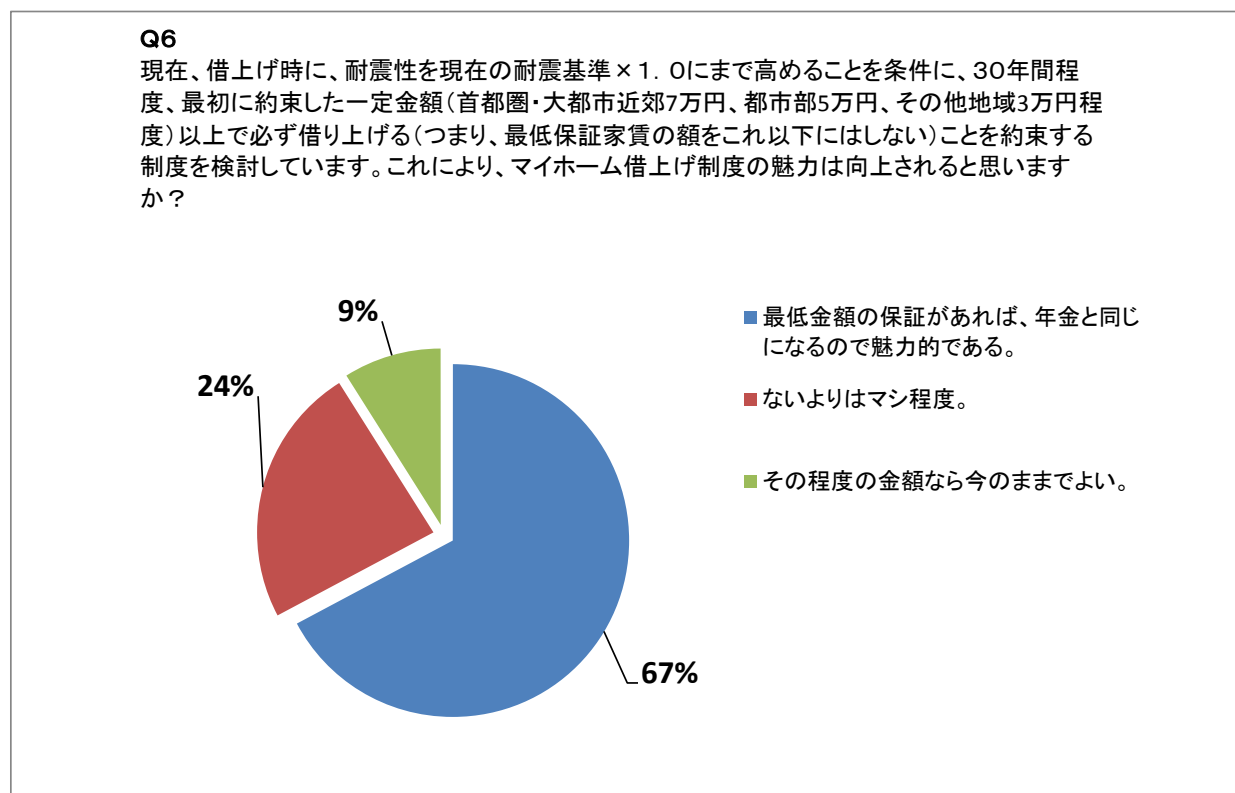
	そう思う	そうは 思わない	よく わからない
空き家は人の住んでいる家に比べて老朽化が早い	94%	3%	2%
空き家が増えると夜も物騒になり、地域全体の地価にも悪影響がでる。	88%	5%	7%
庭の雑草や伸びた枝、落ち葉等が近隣に迷惑を及ぼす	95%	3%	2%
雪の多い地区では雪下ろしができないために家が倒壊することもある	78%	6%	16%
自治体の多くが空き家による迷惑対応をした場合には所有者に負担を求める等の条例対応を始めている	29%	24%	46%
親の家を空き家のまま相続するより貸家にしておいたほうが相続税の評価額がかなり安くなる	15%	12%	73%
内首都圏在住者	18%	13%	70%

- ✓ 空き家をもたらす物理的な問題については十分な認知があるが、迷惑条例や小規模宅地特例の改正に伴う相続上評価上のデメリットについては認知が低い。特に、J T I 利用者や利用検討者という賃貸運用について一般より意識が高いはずの回答者の間でも、相続税の配慮が必要な可能性の高い首都圏在住者の意識が全国平均とまったく変わらないことからすると、空き家にかかる相続税の問題についての周知を高めれば、貸家運用を考える者が増大することが期待できるのではないかと。

✓

(4) 定額保証制度への評価の検証

図 7 定額保証制度の導入に伴いマイホーム借上げ制度の魅力は向上するか



- ✓ 7割近い者が定額保証を魅力的と感じている。
- ✓ なお、その他の意見の中では、耐震工事の負担がかかりすぎるのではないかと懸念が多かった。その他、賃貸後の補修費の負担がきつい、補修費についてはJ T I が負担してほしい、といった意見を含めると、空き家の賃貸活用を推進するには入り口における物件の修繕・維持費に対する懸念をクリアすることが重要であることが推察される。

(5) 空き家活手法としての、長期定期借家+入居者による大規模修繕(マイホームリース方式)に対する受容度の検証

表 11 現在、住みかえ後に当分住む予定のない空き家の活用方法として、家の構造部分だけを長持ちするように改修していただいた上、入居を希望する若年層に家の寿命まで長期間(15年~25年程度)転貸し、間取りや内装などは入居者が自由に改装して事実上自宅として利用してもらう仕組みを検討しています。

回答	N	占率	
最後に土地が返ってくるなら、放っておいても仕方ないから是非利用したい制度だ	190	30%	71%
老人ホームなどの施設に入るときは、こういうかたちで家をお金に変えられれば魅力的。	215	34%	
凶居者を自分の子どもにして一時金をもらえるなら、面白い活用方法だ。	47	7%	
長期で貸すとその間は家に戻れない。やはり元のマイホームには3年に1度は戻れる今の制度のほうがよい。	138	22%	24%
自分の持っている空き家は通勤圏にはないので興味ない。	13	2%	
その他	31	5%	

- ✓ 7割の者が積極的に評価している。

(6) 家賃を当初に一括して資金化することを可能にする返済型リバースモーゲージに対する受容度の検証

表 12 現在、定額借上げ制度と合わせて、25 年分程度の最低家賃保証額の合計から金利分を引いた金額（金額の目安：1500 万円（月 7 万円）、1000 万円（月 5 万円）、630 万円（月 3 万円））を借上げ時一括して借りて、J T I が家賃から代わりに返済する仕組みを検討しています（相続人が希望されれば亡くなられたあとも引き続き借り上げて家賃から返済を続けます）。これにより、マイホーム借上げ制度の魅力は向上されると思いますか？

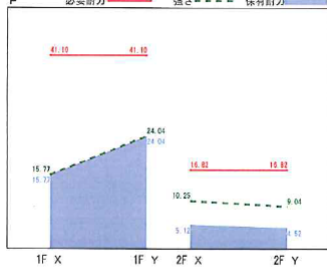
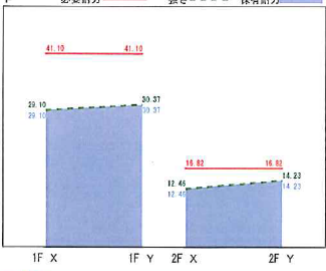
回答	N	占率
窓を手放さずに家をまとまったお金に変えられるので魅力的だ。	326	56%
悪いよりはマシ程度。	119	20%
窓の程度の借入額なら興味はない。	36	6%
窓の程度の金額なら今のままでよい。	41	7%
窓の他	65	11%

- ✓ 過半の者が魅力的と答えた。
- ✓ 現在行われているリバースモーゲージは借入れ額が将来の土地の換価価値に依存すること、土地を相続させられなくなること、長生きリスクがあることなどから金融機関が慎重なので、導入に向けて検討をする価値があるものと判断される。

3. 成果②

(1) 具体事例の成約

以下のような具体的応募事例があり、制度を適用して契約の申込みを受け、平成 25 年 3 月より利用開始の予定である。

<p>【利用者】</p>	<p>生年月日:昭和 35 年 3 月(52 歳)、 現住所:東京都新宿区原町 配偶者:あり 子供:なし</p>																															
<p>【物件】</p>	<p>物件所在地:神奈川県横浜市南区 土地:91.44 m²(27.66 坪) 建物:78.29 m²(23.68 坪) 築年数:1970 年 9 月築(築 43 年) 間取り:3LDK</p>																															
<p>【通常査定結果】 近隣賃料相場:95000 円前後 査定家賃: 下限 76000 円 ~ 上限 85000 円 控除後正味家賃: 下限 64600 円 ~ 上限 72250 円</p>																																
<p>【耐震補強費】</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p>あなたの家の強さ(保有・必要耐力)</p>  <p>総合評価 0.26</p> <table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th>上部構造評点のうち最低の値</th> <th>評点</th> <th>判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.5以上</td> <td>◎</td> <td>倒壊しない</td> </tr> <tr> <td>1.0以上~1.5未満</td> <td>○</td> <td>一部倒壊しない</td> </tr> <tr> <td>0.7以上~1.0未満</td> <td>△</td> <td>倒壊する可能性がある</td> </tr> <tr> <td>0.7未満</td> <td>×</td> <td>倒壊する可能性が高い</td> </tr> </tbody> </table> <p>耐震評価結果</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>あなたの家の強さ(保有・必要耐力)</p>  <p>総合評価 0.70</p> <table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th>上部構造評点のうち最低の値</th> <th>評点</th> <th>判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.5以上</td> <td>◎</td> <td>倒壊しない</td> </tr> <tr> <td>1.0以上~1.5未満</td> <td>○</td> <td>一部倒壊しない</td> </tr> <tr> <td>0.7以上~1.0未満</td> <td>△</td> <td>倒壊する可能性がある</td> </tr> <tr> <td>0.7未満</td> <td>×</td> <td>倒壊する可能性が高い</td> </tr> </tbody> </table> <p>補強提案</p> </div> </div>		上部構造評点のうち最低の値	評点	判定	1.5以上	◎	倒壊しない	1.0以上~1.5未満	○	一部倒壊しない	0.7以上~1.0未満	△	倒壊する可能性がある	0.7未満	×	倒壊する可能性が高い	上部構造評点のうち最低の値	評点	判定	1.5以上	◎	倒壊しない	1.0以上~1.5未満	○	一部倒壊しない	0.7以上~1.0未満	△	倒壊する可能性がある	0.7未満	×	倒壊する可能性が高い
上部構造評点のうち最低の値	評点	判定																														
1.5以上	◎	倒壊しない																														
1.0以上~1.5未満	○	一部倒壊しない																														
0.7以上~1.0未満	△	倒壊する可能性がある																														
0.7未満	×	倒壊する可能性が高い																														
上部構造評点のうち最低の値	評点	判定																														
1.5以上	◎	倒壊しない																														
1.0以上~1.5未満	○	一部倒壊しない																														
0.7以上~1.0未満	△	倒壊する可能性がある																														
0.7未満	×	倒壊する可能性が高い																														

以上の補強に要する費用は、2, 205, 000円との見積もり。
このうち、200万円を借入れにより、これを家賃返済とすることに。

【リフォームローン
提案】

耐震補強工事の実施の為、200万円のスルガ銀行リフォームローンを利用
金利 3.4% 4年(48ヵ月)返済 46,000円/月

リフォームローンについて

65歳未満の方	65歳以上の方
<p>融資対象者：満20歳以上65歳未満 限度額：10万円～500万円 金利：年3.9%（固定） 返済回数：6回以上120回以内 ※返済時の年齢は70歳以下 遅延損害金：年19% 5% 毎月返済日：毎月1日（休日の場合翌営業日）</p> <p>【必要書類】 ・本人確認資料・所得証明書（源泉等）：見積書 ・他社借入（あれば）明細書・定額保証の内容が分かるもの 等</p> <p>【特徴】 ○団体信用生命保険がセットされるため方が一層安心 ○専用カードが発行されカードローン機能もセットされる また、カードを使いATMでの任意返済が可能 ○郵送でのお申込・契約が可能</p>	<p>融資対象者：満50歳以上、返済時の年齢が満82歳未満且つこれまで的人生を堅実に過ごされ、一定の社会的責任を果たされてきたと判断でき、安定的収入または期に際した一定資産から安定的な返済が可能である方 限度額：10万円～1000万円 ただし、現状所有する申込人名義の流動性資産の範囲内または過去2年間の平均税込年収の範囲内 金利：5.0%～8.0%以内（固定金利） 返済回数：1年以上8年以内 遅延損害金：年14.00% 毎月返済日：毎月1日（休日の場合翌営業日）</p> <p>【必要書類】 （申込時） ・本人確認資料・所得証明書2年分（源泉等）・見積書 ・他社借入（あれば）明細書・定額保証の内容が分かるもの 等 （契約時） ・印鑑証明書・実印 等</p> <p>【特徴】 ×審査承認後、来店での契約手続きが必要（手間がかかる）</p>
<p>共通事項：定額保証のプラン内の資金計画であっても、審査の結果ご希望にそえない場合がありますので あらかじめご了承ください。（あくまでも審査におけるプラス材料としての判断となります）</p>	

【定額保証】

3月より募集スタートと合わせ、定額保証5万円で制度スタートすることに。

マイホーム借上げ制度承認（決定）通知書

移住 太郎 様

案件番号	9999999999
物件番号	0123456789
承認番号	0000000999

マイホーム借上げ制度内容を下記の通り通知致します。

対象物件所在地	東京都千代田区平河町1-7-20
対象物件名称	移住邸

■借上げ条件

借上げ契約の形式	終身型/期間指定型/長期定期借家型
定額家賃保証開始日	2013年1月15日
利用至極限回数 （その他特記事項）	スルガ銀行リフォームローン/新築住みかえローン
査定資料	転借人（入居者）決定時に記載
決定資料 ^{※1}	転借人（入居者）決定時に記載

■お支払資料条件

機構支払資料	転借人（入居者）決定時に記載 機構支払資料＝決定資料 ^{※1} －機構所定控除額（15%）
最低保証賃料 （転借人決定後、空室でも保証される賃料）	転借人（入居者）決定時に記載 最低保証賃料は機構が市場の動向や本件建物の状況等を勘案して決定しております。 最低保証賃料＝査定資料下限額 ^{※2} －機構所定控除額
保証金額	50,000円
賃料振込日	毎月10営業日まで
備考	<ul style="list-style-type: none"> ✓転借人（入居者）決定前は、定額保証賃料をお支払い致します。 ✓転借人（入居者）決定後は当録通知書の機構支払資料欄の額をお支払いいたします。※転借人決定時に金額記載済み書面が郵送されます。 ✓転借人（入居者）決定後の空室では、最低保証賃料欄の額をお支払い致します。※転借人決定時に金額記載済み書面が郵送されます。 ✓初回お支払い額内訳は以下の通り（口座開設完了後翌月10日ご送金予定） 1月賃料日割： 25,000円 2月賃料： 50,000円 合計： 75,000円

（賃料と家賃保証）

第4条 当初の賃料は承認通知書記載の通りとし、転賃借に係る賃料から機構所定の諸経費・空き家のための引き当て等を控除した金額を借上げ賃料としてお支払いします。また、転賃借が行われない期間についても、機構が市場の動向や本件建物の状況等を勘案して決定する最低保証賃料を支払います。

2 機構は前項の最低保証賃料を毎年見直すものとし、変更があった場合のみ書面で制度利用者に通知します。
ただし、JTI 定額家賃保証制度等、機構が一定の金額の支払いを保証した場合には、最低保証賃料につき、その一定の金額を下回るような変更をしません。

承認日（発信日）：2013年1月15日
東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5階
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
代表理事 大垣尚司

(2) 自治体の対応状況

協働自治体の対応状況は以下のとおりである。

群馬県・・・空き家活用事業の対象地域(旧分譲地)の選定中、次年度より説明会を実施。

奈良県・・・空き家活用事業の対象地域(旧分譲地)の選定中、次年度より説明会を実施。

兵庫県・・・県内宅建事業者の増加施策として宅建協会向けに説明会を予定。

武蔵野市・・・機構協賛事業者との協働によって定額保証等の利用を検討中。

市川市・・・市内宅建事業者の増加施策の検討中。

川崎市・・・空き家活用事業の対象地域(旧分譲地)の選定を検討中。

埼玉県・・・県内自治体、宅建協会に向けた説明会の実施準備中。

川西市・・・空き家活用事業のスタートとして対象地域に1回目の市民向け説明会を実施。

北区・・・区の窓口開設準備がスタート、講習会を実施予定。

高槻市・・・市民向け説明会を継続的に実施中。

生駒市・・・奈良県、生駒市、協賛事業者(近鉄)との協働でセミナーを実施中。

恵庭市・・・協賛事業者の増加に伴い市民向け説明会を実施中。

(3) モデル事業の成果を踏まえた家賃定額保証制度の制度内容の確定

① 制度内容の決定

モデル事業の実施結果を反映し、定額家賃保証制度を次のような内容で決定した。

a) 定額保証のあり方

モデル事業においては、最低保証家賃(査定時に提示する次回改定時の最低支払額)を定額に固定する方式を採用したが、(1)現行制度の事務を大きく変更することとなり取扱い事業者において混乱が予想されること、(2)利用者にとってマイホーム借上げ制度利用にあたり金額が少ないが保証される制度と、当面は金額が大きい保証がない制度の選択をさせることになるが、将来家賃について十分な情報提供が難しいので適切な選択を困難と思料されること、(3)定額の最低保証額については保守的に設定した上で実際の最低保証額は市場水準とするほうが最低保証額の設定が容易かつ定額保証にかかるリスクを抑えられること、等から、平成25年度において導入する定額保証制度については、決定方式を次のように改めることにした。

1) 最低保証家賃は現行制度のまま、家賃査定において査定下限値の85%を目安に決定することとする。

2) この結果、査定見直しに伴い最低保証家賃も変更されるものとする(現行方式のまま)

3) ただし、最低保証家賃を変更する場合に、一定基準を満たす住宅については、借上げ時に決定した一定額を下回らないものとする。

4) 3)における最低保証家賃の下限値を定額保証家賃とする。

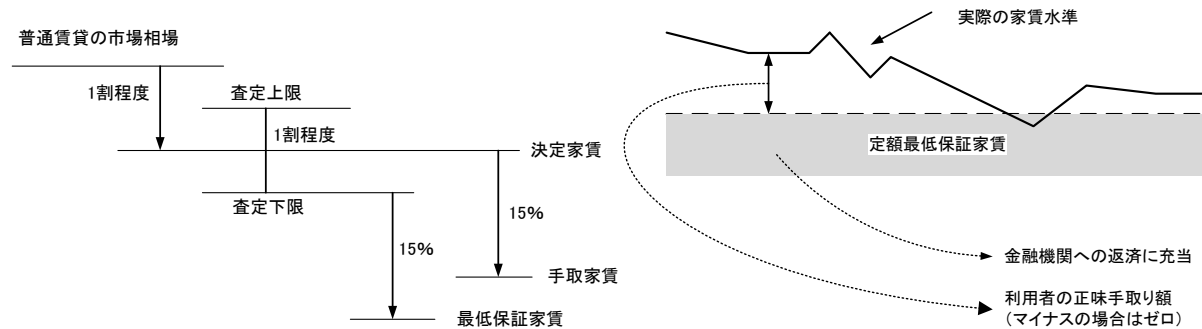
期間最低保証額を設定する場合には、最低保証家賃の水準を見直す場合であっても、当該期間最低保証額を下回らないようにすることをあらかじめ保証する。

例)家賃査定が上限9万円・下限8万円、最低保証家賃6万8千円、決定家賃が8万5千円である場合に、期間最低保証額が5万円なら、利用者の収入はどうか。

今回決定家賃は8万5千円だから、15%(空き家・空き室積立金10%+管理料5%)を控除した7万2250円が正味受取家賃となる。その後賃貸市況が大幅に悪化し、新規の募集査定が上限6万5千円、下限5万5千円に変更されたとすると、通常であれば最低保証家賃もこれに連動して5万5千円×85%

=46,750 円に変更するが、期間最低保証額が 5 万円だから、最低保証家賃は 5 万円となり、次回空室となっても正味手取り 5 万円が確保される。

図 8 最低保証家賃と期間最低保証額のイメージ



b) その他の項目

家賃定額保証を適用するマイホーム借上げ制度については、以下の条件を課すこととする。

家賃定額保証の特例 借り上げ住宅が長期間の借上げに適すると JTI が判断する要件を満たす場合に、家賃定額保証を実施する。

物件の基準 原則として、申請時に修繕・改築等を実施した上で、次のすべての要件を満たすこと。ただし、当機構の協賛事業者について、以下と同等であると機構が認めた方式によることを認める。

- ① 原則として築後 5 年以上であること。
- ② 修繕・改築後の耐震性能が基準値 1 以上となること。
- ③ 住宅瑕疵保証(保証期間 5 年)を付保すること。
- ④ 住宅履歴(その時に行う修繕の内容を含む)を JTI に登録すること。
- ⑤ 5 年ごとに JTI 所定の定期点検を受診し、必要に応じて補修等を行うこと。

対象地域 都市部(首都圏, 名古屋圏, 関西圏, 各県の県庁所在地や主要都市(人口 10 万人程度以上を目安とする))であって、通勤圏にある住宅を想定。

中途解約の制約 リバースモーゲージ借入れ利用者については、融資期間を超える借り上げ期間を設定してもらい、利用者からの中途解約は認めない(普通借家なので特段の対応は不要)。

長期定期借家型転貸を承諾すること 転貸については、通常の 3 年定期借家のほか、可能なかぎり、長期定期借家型(下記参照)とし、内装などは転借人の自由とすることで安定的な運用を図る。

参考：長期定期借家（マイホームリース）型転貸

借上げ期間	定期型を選択し、借上げ期間を 15 年以上に設定。
転貸	転貸借は 15 年以上の長期定期借家とする。
インフィル改修	転借人にはインフィル(内装・間取りなど構造部分に影響を与えない部分のすべて)の大規模改修を認める。
退去時の造作買取	賃借面積が 200 ㎡以下の場合には、借地借家法に認められた中途退去が認められるが、造作買取請求は放棄してもらう(借地積放上造作買取は任意規定)。
空き家空き室積立金	安定借上げであることにかんがみ、長期定期借家契約が継続している間の空き家空き室積立金は 10%ではなく3%とする。

JTI によるリフォームを承諾すること 融資期間中の借り上げが可能となるように、必要費の支出については JTI が自己の判断でリフォームを実施し、費用は家賃から充当する。

・移住・住みかえ支援適合住宅証明書発行先（約 12000 棟）に対する期間最低保証額の設定

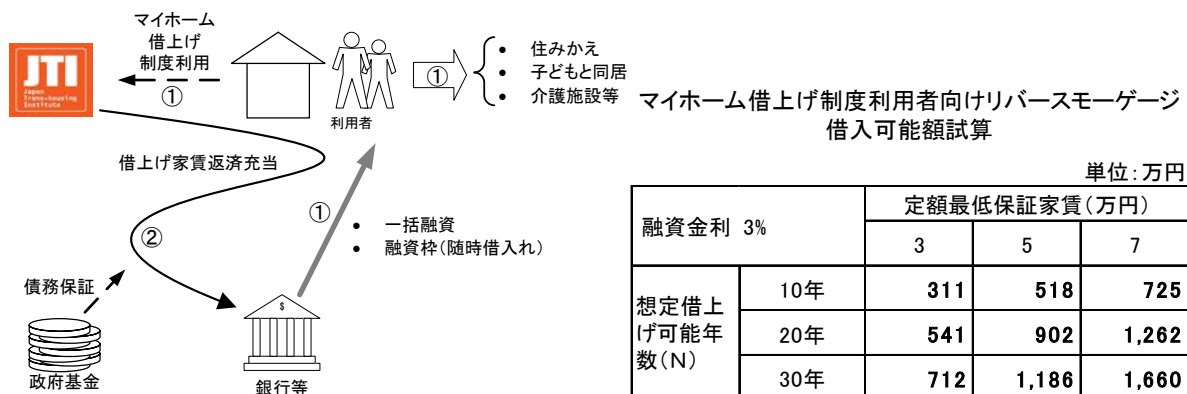
平成 25 年度開始予定の一般制度の準備作業として、移住住みかえ支援適合住宅証明書発行済の約 12000 棟について、最低保証額の確定作業を開始した（平成 25 年 2 月より）。

（４） 家賃返済型リバースモーゲージ型ローンの導入

以下のような内容のローンの開発提案を行い、当機構の協賛金融機関を中心に導入を前向きに検討することとなり、少なくとも 1 行について 2013 年 4 月をめどに導入が決定した。

- 考え方
1. マイホーム借上げ制度の利用者のうち、家賃定額保証の特例適用が認められる者を対象に、民間金融機関が住宅（土地・建物）と JTI からの家賃を担保に、資金使途を限定しない長期融資を提供。
 2. 住宅ローンの残債務等がある場合には本ローンで借換えを行うことにより、JTI の賃借権が抵当権者に対抗できるようにすることで安定的な借上げを実現する一方、家賃による確実な返済を企図。
 2. 借入可能額は JTI の最低保証家賃 10 年～20 年分で返済できる金額とする。
 3. 返済は原則として借入れ直後から家賃を充当。JTI の支払う家賃に質権設定をすることにより、金融機関に対して直接返済。これにより、利用者が死亡した場合でも抵当権を実行することにはならず、完済までは借上げを継続して家賃にて返済する。以上の結果、本ローンは事実上ノンリコース型になる。
 4. 利用者が長生きすればそれだけ残高が減るので相続人の負担が減る（通常のリバースモーゲージのように借入人の長生きリスクがない）。

図 9 家賃返済型リバースモーゲージ型ローン概念図



4. 事後評価

定額保証制度の意義の再確認 家賃定額保証制度は、①家を手放す必要がなく、②空き家を一種の公的年金化することができ、③提携リバースモーゲージの導入により家賃を一括して資金化することが可能、といったメリットがあり、空き家活用を含めた持ち家の資産活用にとって非常に効果的であるが、今回のアンケート結果でも、7割近い者が高く評価しており、本格導入の意義を再確認した。

業務上の論点の確認 モデル事業への取組みを通じて、制度導入にかかる業務上の細かな問題を確認することができた。

関連自治体における認知の向上 空き家対策は従来空き家の弊害に対する対応が主体であったが、借上げによる有効活用策の提案は、空き家を積極的に資産化することで「空き家でなくする」と同時に「ストック住宅の有効活用」を図るものであるということが、自治体への説明活動を通じて徐々に理解されてきた。この結果、実際に本制度を空き家対策に対する対応策のひとつに組みこむことを真剣に検討する動きがでてきている。

移住・住みかえ支援適合住宅制度への適用の意義の確認 新築住宅の取得時点で借上げによる資産化を明確に意識させておくことにより、空き家を放置しないマインドの向上が図られることがアンケートを通じて明確になったことから、マイホーム借上げ制度に加えて、新築住宅や大規模改修既存住宅に対する移住・住みかえ支援適合住宅証明書に最低借上げ保証金額を明記することにも持ち家の空き家化を予防する効果があることが確認された。

5. 今後の課題

自治体との協働検討の継続取組 自治体との取組みはまだ緒に就いたばかりのものが多いことから、引き続きフォローの上、各自治体において空き家減少に直接つながる実績を積み上げる必要がある。

耐震補強に対する支援の強化 耐震補強を中心とした初期コストをいかに吸収するかが鍵となる。折しも経済対策等を通じて耐震改修への補助制度などが強化されているので、そうした支援策との組み合わせによる提案を行う体制を立ち上げる必要がある。

査定にかかる体制整備と能力の向上 当面全国 10 万以上都市で定額家賃の査定を適切に実施する体制整備を早急に実施する必要がある。

民間事業者に対する支援の強化 住宅事業者を中心に、空き家活用手法として有効性が高いマイホームリース型のリフォーム事業の展開や借上げ家賃額付き移住・住みかえ支援適合住宅を活用して資産性を強調した住宅事業の展開を促すために民間事業支援を強化する必要がある。

制度周知 本制度はまだまだ周知が進んでいないことから、さまざまな手段で制度周知を一層図る必要がある。

6. 今後の展開

(1) マイホーム借上げ制度に対する定額保証制度の正式導入

今次事業により導入内容を決定した定額保証制度を平成 25 年度 4 月を目途に正式導入する。

(2) 移住・住みかえ支援適合住宅制度における定額保証の導入

既存発行先への定額保証の実施 現在実施中の証明書発行済先に対する定額保証査定を完了次第、希望者に対して定額保証を実施する。

平成 25 年 4 月を目途に移住・住みかえ支援適合住宅制度を導入済みの協賛住宅事業者に順次導入を図り、購入時点から 50 年程度借上げ家賃金額を保証する事業に取り組む。

(3) マイホームリースの普及支援

長期定期借家契約の普及推進もかねて、マイホームリース型の大規模修繕既存住宅や新築分譲住宅事業への支援を強化する。

(4) 家賃返済型リバースモーゲージの導入

平成 25 年 4 月には 1 行が導入の予定であるが、引き続き導入民間金融機関を増やして住宅の資産化を側面支援する。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	平成 18 年 4 月		
代表者名	代表理事 大垣尚司		
連絡先担当者名	伊藤雅一		
連絡先	住所	〒102-0093	東京都千代田区平河町 1-7-20
	電話	03-5211-0772	
ホームページ	http://www.jt-i.jp		

【参考】JTI 制度概要

(1) JTI の財政状況等

名称	一般社団法人移住・住みかえ支援機構(略称 JTI)
基金	4500 万円
2012 年 9 月期年次決算	売上高(受取総家賃)約 362 百万円、税引前経営剰余金約 17 百万円、純資産合計約 45 百万円。ほぼ収支相等で運営。
理事	大垣尚司(代表理事、立命館大学教授)、那珂 正(財団法人ベターリビング理事長)、園田 眞理子(明治大学理工学部建築学科教授)
空き家/空き室積立金	JTIが利用者からの家賃の一部(10%)を原資に積み立てているもの。原則として家賃保証はこれの中で吸収できるよう、リスク管理をきめ細かく実施している。 2012 年 12 月末積立累計額: 約 8,495 万円 うち家賃保証累計額 : 約 2,370 万円(28%)
国の債務保証基金	財団法人高齢者住宅財団に 5 億円の基金設定。現在保証対象住替支援事業者は JTI のみ。累積利用額ゼロ。
補助金等	国庫からの基金出資、運営補助はない。なお、毎年、公募補助金に応募して受託費により運営費の一部をまなかつている。

(2) マイホーム借上げ制度(◆は今次定額借上げ制度で変更した点)。

利用対象者	原則として50歳以上で、日本に対象となる住宅を保有する個人(国籍は問わないが、現在国外に住む者については日本人に限る)。ただし、制度の趣旨に照らし相当と判断する場合には50歳以下でも対応している(理事長決裁)。2013年1月17日現在の制度利用申込総数 514 件(内入居済・募集中 403 件)。
-------	---

年齢制限の特例

- ① **移住・住みかえ支援適合住宅** 対象住宅がJTIの定める「移住・住みかえ支援適合住宅(かせるストック)」(次節参照)の場合や、②同適合住宅に住みかえるために、非適合住宅の借上げを希望する場合については、年齢制限を適用せず何歳からでも借り上げ可能。
- ② **定期借地上の住宅** 定期借地上の住宅については売却が困難なことが多いので年齢制限を撤廃。
- ③ **再起支援の特例** 住宅ローン返済のために担保住宅を対象に借上げて家賃を返済に充当する者については年齢制限を撤廃。
- ④ **空き家活用等の特例** 空き家となっている住宅を相続した場合等、相当な理由がある場合については個別に判断の上 50 歳以下の利用を認める。

対象となる住宅	事業用物件(アパートや賃貸マンション)を除く住宅(一戸建て、マンション、タウンハウスなど)。独立した住戸としての機能を備えていれば自宅の一部でも構わないが(二世帯住宅の片側など)、部屋貸しのようなものは不可。一部を荷物置き場として留保することも可能。既存不適格住宅は差し支えないが、違法建築は不可。
---------	---

現在居住している必要はないので、セカンドハウスや別荘、親から相続した実家等も差し支えない。

賃貸併用住宅の特例 移住・住みかえ支援適合住宅であって、自己居住部分以外に事業用賃貸部分がある場合(いわゆる賃貸併用住宅)は、新築であっても借り上げ可能。ただし、民業補完の観点から原則として賃貸部分の面積が総面積の半分以下のものを目安とする。

対象地域	人が通年で居住することができれば全国どこでも可能。ただし、取扱事業者がいない地域については対応に時間がかかることがある。人里離れた場所でも住める状態なら極力対応するが、入居者決定までに時間がかかり家賃も低水準になることがある。 ◆なお、定額借上げについては当面地域を限定して運営。
------	---

建物診断	借上げに当たっては簡単な建物診断を実施し(築15年以内の物件については簡略化の特例あり)、賃貸の用に供することが困難な事情がないかを確認し、問題がある場合には必要最小限の修繕を義務付ける。移住・住みかえ支援適合住宅については診断を省略ないし簡略化する。◆なお、定額借上げを希望する場合は建物診断・耐震診断の受検を義務付け、既存住宅にかかる移住・住みかえ支援適合住宅制度の要件を満たすことが必要。
------	---

耐震性の確保	旧耐震基準で建築確認を取得した住宅については、耐震診断を行い、国の定める
--------	--------------------------------------

	<p>耐震基準値の0.7に満たない場合には0.7以上になるよう耐震改修を義務化。補強後も1未満の場合には入居者にそのむねを開示。◆なお、定額借上げ制度の利用を希望する場合は耐資金基準値1とすること。</p>
借上げ期間	<p>終身型は、所有者とそのパートナーの双方が亡くなるまで(明け渡しはその時点で有効な転貸契約の終了時になる)。</p> <p>定期型は利用者が当初に設定する期限まで(この場合は中途解約に制約が生ずる)。ただし、対象住宅が老朽化して賃貸の用に供することが難しい状態となったにもかかわらず、利用者が必要な改修を行わない場合にはその時点で終了する。</p>
	<p><u>家賃担保借入れがある場合の特例</u> 借上げ家賃を担保とした提携住宅ローンやリバースモーゲージを借り入れている場合には、当該借入れ期間中は借上げを継続する。</p>
転貸借	<p>借り上げた住宅は原則として3年の定期借家契約(期限において必ず明け渡さねばならない借家契約。ただし、同一人と再契約することはある)で運用し、転貸家賃から10%の空き家・空き室積立金を控除し、さらに管理業者に対する管理手数料5%を差し引いた金額が利用者に借上げ家賃として支払われる。家賃の水準はその地域の普通賃貸の市場相場から1割引程度を目安とし、上限/下限を設定(幅は1割程度)。◆なお、定額借上げ制度については、長期定期借家型とし内装の大規模修繕を認める方式による場合があることに同意することが条件となる。</p>
空き家/空き室保証◆	<p>最初の入居者が決定した後に、空き家になった場合にはJTIがあらかじめ提示した最低保証家賃(査定家賃下限×85%)を支払う。<u>最低保証家賃は市場が大きく変化した場合や住宅の経年劣化等を理由に見直すことがある。</u></p>
◆定額借上げの特例	<p>ただし、一定の条件を満たして定額借上げ制度を利用する場合には当初に約定した一定額(地域により、3万円、5万円、7万円を目安とする)を下回らないものとする。</p>
敷金/礼金	なし。
原状回復など	<p>退去時に通常の使用から生じる損耗とはいえない損傷等があった場合には入居者は原状回復義務を負担(いわゆる東京ルールに準拠して対応)。ただし、<u>退去時のクリーニング代は月家賃に加えて積み立て。</u></p>
機関連帯保証	<p>家賃滞納に備えるために入居者の負担で家賃連帯保証会社の保証を義務付ける(友人や親族による連帯保証は認めない)。</p>
利用者からの解約	<p>利用者はいつでも解約を申し入れることができる。この場合、その時点で有効な転貸借契約の期限(原則3年)か、期限前6か月以内に申し入れがあったときは申し入れから6か月後に明け渡す。よほど都合が悪い事情で家に戻りたい事情が生じた場合も最長3年待つ必要があるが、早めの帰宅が可能となるよう入居者との協議を含め最善の努力をする。◆ただし、定額借上げの場合で提携リバースモーゲージの借入れ残高がある場合や転貸借を長期定期借家契約によっている場合はこのかぎりでない。</p>
リフォーム	<p>借上げ時にはハウスクリーニングが必要だが(費用の目安は延床1㎡あたり1000円程度)、建物診断の結果修繕が必要な場合や耐震改修が必要な場合を除いてリフォームを行う必要はない。ただし、内装などをある程度きれいにしたほうが有利な入居者募集ができることが多いので、希望に応じて相談にのる。転貸後に貸し主として必要となる修繕・改修については利用者の負担で実施せねばならない。◆ただし、リフォームを利用者が行わない場合で、JTIが借上げを継続するために必要と認める場合、JTIにおいて最低限必要なリフォームを実施し、費用を実収家賃から収受することがあることを、利用者はあらかじめ承諾するものとする。</p>
利用者による改修	<p>躯体に影響を与えない範囲で、<u>入居者がJTIの承諾を得て自分自身で内装などのリフォームを行うことをあらかじめ認める(契約上明記)。</u>◆ただし、定額借上げ制度利用の場合で、長期定期借家契約により転貸借を行う場合には、転借人による内装・設備の大規模修繕を認める。この場合、転借人が中途解約しても造作買取義務は負担しない。</p>
借上げ事務の実施	<p>借上げはJTIに協賛する宅地建物取引業者を通じて行い、原則としてその事業者が管理業務を代行する。</p>
税負担・火災保険	<p>固定資産税や都市計画税などの不動産税と火災保険は利用者の負担。入居者には別途借家人賠償責任保険(入居者による失火や漏水等に対する保険)に加入させる。◆定額借上げ制度利用の場合はJTIの指定する火災保険を利用すること。</p>
利用申込みの手続	<p>まずJTIやJTIに協賛する不動産業者などから制度の説明を受け、情報会員登録をして制度情報を入手(これにより希望者にはメールマガジン等が配信される)。次に、利用を検討することになったら、まずはJTIや事業者のカウンセリングならびに家賃の</p>

予備査定を受ける。最終的に制度利用を決定したら利用申込書を提出。この時点でJTIが運営するハウジングライフ(住生活)プランナー資格者から制度説明を受けることが義務付けられている。申込みが受理されしだい、建物診断・耐震診断を受診し、必要なリフォームや任意で実施するリフォームを行う。以上が完了したら速やかに入居募集を行い、入居者が決定した時点から家賃の支払いを開始する。最初の入居者が入居したあとは、空き家・空き室になっても最低保証家賃が支払われる。◆ただし、定額借上げ制度利用の場合は追加的な手続が必要。

国の基金による債務保証 空き家・空き室の間に支払う家賃は空き家・空き室積立金によって独立採算で運用するが、万が一の場合に備えて高齢者住宅財団に設けられた国の保証基金(執筆現在5億円)がJTIに対して債務保証している。若年層向けに借上げを実施する場合(移住・住みかえ支援適合住宅の場合等)は全体数の半数を超えないこと。

(3) 移住・住みかえ支援適合住宅制度

概要	2008年4月より、住宅性能評価において劣化対策性能3等級、維持管理対策性能3等級、耐震性能2等級を取得した新築住宅、もしくは、認定長期優良住宅について、当機構が住宅履歴を管理し、瑕疵担保期間経過後について定期点検の受検と継続的な住宅履歴が行われることを条件に、マイホーム借上げ制度にかかる年齢要件(50歳以上)を撤廃し、さらに、借上げ時の建物診断を省略もしくは簡略化して、いつでも当機構に借上げを求められることができることを保証する証明書を発行する
実績	2013年1月17日現在の証明書発行数累計は12,567件であり、対象地域は日本全国をカバーしている。また、施行事業者は当機構の協賛企業12社(ミサワホーム、パナホーム、桧家住宅三栄、積水化学工業、住友林業、ポラスグループ、大和ハウス、リバー産業、南海不動産、京阪電鉄、エヌ・シー・エヌ、広島建設、全国中小建築工事業団体連合会の行う「ちきゆう住宅」を取り扱う事業者、パナソニックグループのリファインショップのほか、一般事業者の施工物件についても個人からの直接の申し込みを受け付け。
住宅履歴・改修管理	証明書を発行した住宅のすべてについて、住宅履歴情報を当機構のコンピューターで直接管理、もしくは、住宅履歴管理について十分な体制を有すると理事会が判断した大手事業者について当該事業者の住宅履歴情報にアクセスするためのインデックスを当機構のコンピューター上に保有した上で契約により5営業日以内に任意に必要な情報を取得できる体制を確立した上で管理を代行させている。管理代行分についても基本的な物件の情報や保有者の個人情報等を保有しており、直接調査等を行うことが可能であり、またその権限を有している。
既存住宅向け制度	2010年10月より、修繕もしくは修繕を伴う既存住宅の売買・リフォームについて瑕疵保証保険制度(5年)の利用を前提に当機構が住宅履歴を管理し、5年ごとの定期点検ならびにその結果に基づく修繕を行うことを条件に、移住・住みかえ支援適合住宅として証明書を発行し、新築住宅と同様の取り扱い(借上げにおける年齢要件の撤廃、建物診断の省略ないし簡略化)を行うもの。

(4) 提携地方公共団体

協力自治体多数。このうち13年1月現在で、具体的な取組みのある団体は以下のとおり。

北海道、青森県、群馬県(県下全自治体で取組み)、埼玉県、奈良県(1千万円協賛金出資)兵庫県、神奈川県、愛知県、福岡県

東京都品川区、板橋区、大田区、武蔵野市、北区

青森市、八戸市、弘前市、流山市、神戸市、川西市、宝塚市、さいたま市

石狩振興局、和歌山市、河内長野市、札幌市、江別市、北広島市、秋田市、広島市、北九州市、長崎市