

# 「住宅借上げ制度」

## 制度利用者様（オーナー様）向け資料

一般社団法人  
住み替え〇〇

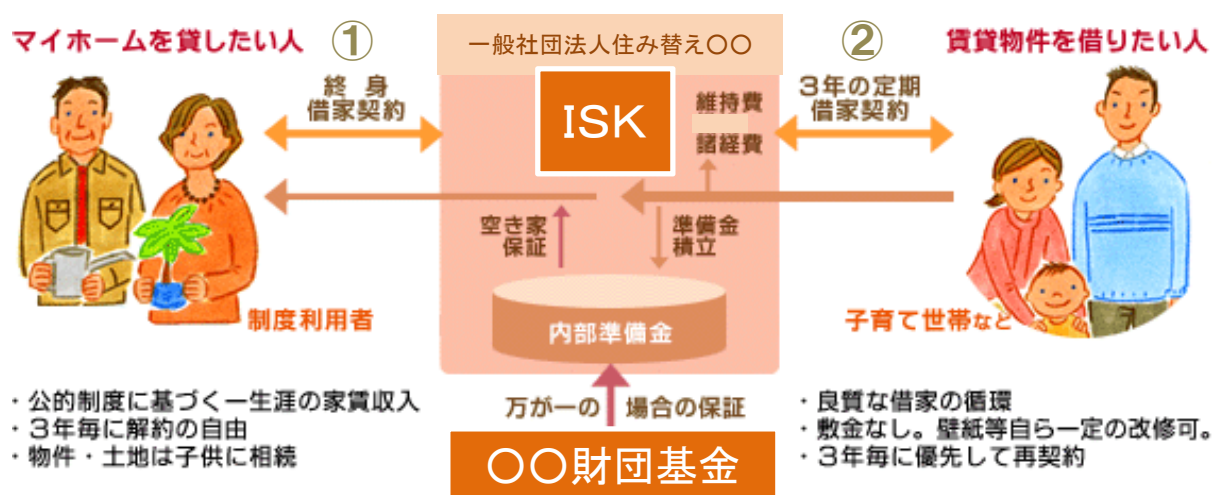
# 一般社団法人住み替え〇〇とは

## ■一般社団法人住み替え〇〇とは

一般社団法人住み替え〇〇（以下ISK）とは、移住・住み替えを希望しているシニア（50歳以上）の住宅を借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する非営利の法人です。

## ■主要な業務内容

- ① 住宅の借上げ
- ② 住宅の転貸
- ③ 住みかえに関する情報提供
- ④ 住みかえ型融資の開発・提供
- ⑤ ハウジングライフ（住生活）プランナーの養成<sup>(注1)</sup>



## ■一般社団法人住み替え〇〇の構成

一般社団法人住み替え〇〇は、平成〇〇年4月から、民間企業が主体となって運営されております。(注2)

### ■ 協力会員（企業名50音順）

株式会社〇〇ホールディングス  
〇〇グループ

.....

.....

.....

賃貸住宅〇〇協会

〇〇住宅ローン株式会社

.....

.....

.....

(注1) 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の後、審査に合格し、財団に登録した者を指します。「住宅借上げ制度」の説明だけでなく、移住・住みかえ先の情報、住みかえ先の住宅、生活資金のプランニング、公的支援についてのアドバイス、現在の家の修繕・リフォームについてなど、移住・住みかえ全般に対する利用者の様々な相談に応じます。

(注2) 一般社団法人とは、公益的な活動並びに社員に共通する利益を図るための活動等幅広い活動を行う、営利を目的としない団体（非営利法人）です。社員には株式会社のような出資持分は認められず配当も禁止されています。このため、事業に必要な資金は別途無利息で原則として解散時まで返済がなされない基金や社員の経費負担で賄います。なお、公益法人改革の結果、現在ある公益法人（社団法人・財団法人）も2013年までに一度一般社団法人もしくは財団法人とした上で、あらためて公益性の認定を受けることになっています。

# 制度について

## ■制度の仕組み

一般社団法人住み替え〇〇が制度利用者から住宅を借上げ、それを第三者に転貸する仕組みです。

法律的にみると、制度利用者と一般社団法人住み替え〇〇、一般社団法人住み替え〇〇と転借人との間に、それぞれ建物賃貸借契約が締結されます。

## ■契約形態

住宅借上げ契約には、以下の2つの形態があります。

### 1：終身型

対象となる住宅に問題がない限り、制度利用者と共同生活者の両方が亡くなるまで最長終身で借上げする形態

この場合には、転借人とは3年の定期借家契約で一般社団法人住み替え〇〇が転貸いたします。従って、転貸借契約満期の6ヵ月前までに解約通知をして頂ければ、転貸借契約の期間満了時に転借人に退出してもらい自宅へ戻ることが可能

### 2：期間指定型

あらかじめ制度利用者が指定された期間で借上げする形態

この場合には、その期間内でなるべく長い期間で転借人と定期借家契約を締結しますので、原則として中途解約（帰還）は認められません。

一部の一般社団法人住み替え〇〇提携ローンの中には、「期間指定型」を選択出来ないものがございます。



## ■制度の特徴

- ① 最長で住宅を終身で借上げ
- ② 空家の際も最低賃料を保証（家の年金化）（注3）（注4）
- ③ 一般社団法人住み替え〇〇に万が一の時は国の基金が保証
- ④ 売却しないで家に戻ることも可能（注5）
- ⑤ 借上げの際に建物診断を実施のうえ貸出
- ⑥ 借上げの際の改修費用は毎月の賃料から返済可能（注6）
- ⑦ ハウジングライフ（住生活）プランナーがサポート

### すなわち・・・

一般社団法人住み替え〇〇が住宅を最長で終身借上げ、空家の際も最低保証賃料が支払われます。いわば、住宅が年金になります。（注3）（注4）

この点、一般社団法人住み替え〇〇の事業は、協賛企業等からの基金や転賃賃料と支払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営しておりますが、万が一の場合に備え、2006年度の国の予算において、（財）高齢者住宅財団に5億円の債務保証基金が設定されておりますので安心です。

また、さまざまな事情で元の家に戻る必要が生じた場合には、3年毎の転賃借契約（定期借家契約）の切れ目に中途解約することもできます（終身型借上げの場合）。（注5）

なお、当制度では借上げの際に建物調査を実施していただき、必要に応じて補強改修をお願いします。特に、現在の耐震基準を満たさない場合は、必ず補強工事を行っていただくこととなります。ただし、工事費用については、賃料収入で自動返済する一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用することも可能です。

当制度利用にあたっては、ハウジングライフ（住生活）プランナーや一般社団法人住み替え〇〇職員が本制度のメリット・デメリットや他の住宅の活用方法に関する詳しい説明やカウンセリングを行い、制度利用者の各種ご相談を受け賜ります。

## 制度利用者（オーナー様）のメリット・デメリット

### ■メリット

- ① 空家保証されること（注3）
- ② 国の基金をバックにし公的制度に基づく一生涯の賃料収入（注4）
- ③ 賃料収入を住み替え資金や老後の資金として活用可能
- ④ 3年毎に解約の自由があり、家に戻ることが可能（終身型借上げの場合）（注5）
- ⑤ 土地・建物を子供に相続させることも可能

（注3）借上げ契約期間中は、空家となった場合にも制度利用者に一般社団法人住み替え〇〇所定の最低保証賃料をお支払いします。この最低保証賃料は、借上げ契約期間中に近隣の相場等の事情により変更される可能性があります。

（注4）主たる制度利用者が亡くなった時点で、配偶者等が50歳に達していない場合に、相続人や受遺者は契約を継続することは出来ませんが、50歳に達するまで一般社団法人住み替え〇〇の空家保証を受けることは出来ません。

（注5）一般社団法人住み替え〇〇との借上げ契約が＜終身型＞の場合、転貸借契約は3年の定期借家契約としますので、利用者が戻りたくなった場合には、転貸借契約満期の6ヵ月前までに解約通知して頂ければ期間満了時に転借人に退出してもらい、家に戻ることが可能です。一方、＜期間指定型＞の場合は、その期間内でなるべく長い期間の転貸借契約を締結しますので、原則として中途解約は認められず、契約期間満了時まで家に戻れません。また、一般社団法人住み替え〇〇賃料に担保(譲渡担保、質権)を設定する一部の提携ローンを利用すると、提携ローン返済中(残高がある場合)は一般社団法人住み替え〇〇借上げ制度の中途解約が制限される場合があります。

（注6）借上げの際の改修費用を毎月の賃料から返済したい方のために、一般社団法人住み替え〇〇提携ローンをご用意しております。

## ■デメリット

- ① 一般流通物件相場より設定賃料が10%~15%ほど安い<sup>(注7)</sup>  
(理由)  
空家保証される点  
定期借家である点 (制度利用者の解約の自由を確保するため)  
住宅政策への寄与など
- ② 上記毎月の賃料に諸経費15%が掛かる  
(内訳)  
一般社団法人住み替え〇〇運営費 (賃料の10%)  
建物管理費 (賃料の5%)

例えば・・・

近隣賃料相場 (同等物件の成約賃料)	金 100,000 円 前後
査定月額賃料 (年間を通した査定賃料)	金 85,000 円 ~ 金 90,000 円
予定支払月額賃料 (予定受取り賃料)	金 72,250 円 ~ 金 76,500 円
【計算式】 予定支払月額賃料 = 査定月額賃料 - 機構所定控除額 (15%)	
※予定支払月額賃料の下限額 ( ¥72,250 円 ) が、空家でも保証される『最低保証賃料』の予定額となります。	



(注7) 建物の地域 (ex,別荘地など) や周辺環境 (ex,嫌悪施設隣接など) あるいは募集条件 (ex;短期の期間指定型など) や建物内部の状態などによりパーセンテージは変わります。

## 借上げ住宅に関する注意点：抵当権等の設定

### ■ 注意点

- ① 借上げ住宅に抵当権等の担保設定（住宅ローン等）がある場合には自己資金にて完済、もしくはローンの借り換え等を行い、抵当権等を抹消し、抵当権等の登記日が一般社団法人住み替え〇〇借上げ日より後になるようにする必要があります。
- ② 一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関の住宅ローンが残っている場合、住宅ローンの借り換えを行うことなく「住宅借上げ制度」がご利用できます。ただし、一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関との間にて、一定の条件を満たした上で手続きが必要となりますので、先ずは、一般社団法人住み替え〇〇までお問い合わせ下さい。
- ③ 借り換えは、どちらの金融機関で行って頂いても結構です。  
尚、「住宅借上げ制度」利用者限定の借り換えローンを一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関からもご提供頂いております。一般社団法人住み替え〇〇提携ローン専用窓口のご紹介をご希望の方は、一般社団法人住み替え〇〇までお問い合わせ下さい。

### 【一般社団法人住み替え〇〇 協賛金融機関】

- ・ 〇〇銀行 株式会社



## 制度利用者（オーナー様）のその他注意点

### ■その他注意点

- ① 制度利用申込時の事務手数料〇〇,〇〇〇円が必要（利用承諾できない結果となった場合でも返金は不可）
- ② 建物の一部については転借人が交換・改修することを予め了解して頂きます（例：壁・天井クロス、畳、建具、流し台など）（注8）
- ③ 耐震診断・劣化診断を制度利用者の負担で受診して頂きます （注9）
- ④ 診断の結果により補修・改修が必要な場合、工事費用は制度利用者の負担となります
- ⑤ クリーニングのほか、貸し出すにあたって最低限の補修費用を制度利用者に負担して頂きます（例：鍵交換費用・住宅用火災警報器の設置・地上デジタルTV放送への対応費用など）
- ⑥ 補修・改修工事等を行っても入居者が決まらない可能性もあります
- ⑦ 最初の借主が決まるまでは賃料保証されません
- ⑧ 借上げ期間中に最低保証賃料は近隣の相場等の事情により変更される場合があります
- ⑨ 主たる制度利用者が亡くなった時点で配偶者等が50歳に達していない場合は、50歳に達するまで家賃保証を受けられません



- ⑩ 提携ローン等を利用中の中途解約は制限されることがあります
- ⑪ 借上げ契約申請時に住民票など公的書類を利用者負担で取得して頂きます
- ⑫ 制度利用者が自己の負担で対象物件に火災保険を掛けて頂きます
- ⑬ 一般社団法人住み替え〇〇からの毎月の賃料受取口座として、〇〇銀行口座を開設して頂きます（一般社団法人住み替え〇〇経費節減の為）。（注10）
- ⑭ 入居者募集の契約形態は定期借家契約となります
- ⑮ 入居者募集の条件に敷金・礼金はありません
- ⑯ 借上げ契約成立後は賃貸用住宅として確定申告をする必要があります（後述P18）

（注8）転借人が行う、取り替え、改修の工事は一般社団法人住み替え〇〇に登録した業者を通じて行い、また、工事にあたって転借人は工事内容等をあらかじめ所定の方法にしたがって提出の上、一般社団法人住み替え〇〇の承認を得なければならないことになっております。なお、転貸借契約上で転借人の造作買取請求権は制限されております。

（注9）昭和56年6月1日以降の建物（現在の耐震基準を満たす建物）につきましては、その後の増改築等がないかぎり原則として耐震診断は不要となります。劣化診断につきましては全ての建物で受診していただきます。

（注10）賃料を担保にした金融商品（一般社団法人住み替え〇〇提携ローン）をご利用の場合、一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを提供する一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関の口座を賃料受取口座にしていただく必要があります。〇〇銀行以外の提携金融機関の一般社団法人住み替え〇〇提携ローンを利用する際にはご注意ください。

# 建物費用負担について

## ■建物費用負担について

一般社団法人住み替え〇〇では①入居中の修繕費用ならびに②退去時の原状回復費用の負担割合につき、原則として、「東京都の賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」に基づいて定めております。※

### 1. 入居中の修繕費用

当制度では、入居期間中の住宅の修繕については、制度利用者（所有者）の費用負担にて行う義務があります。

例) エアコン・ガスコンロ・給湯器・風呂釜の経年的な故障、雨漏り、建具の不具合など  
ただし、入居者の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、入居者の責任によって必要となった修繕は入居者の負担となります。

例) 誤って割った窓ガラス、お風呂の空焚きによる故障など  
なお、特約として、入居期間中の電球・パッキンの取換や畳の表替など小修繕費用は、入居者に負担して頂きます。

### 2. 退去時の原状回復費用

当制度では、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、制度利用者（所有者）の費用負担にて行う義務があります。

例) 壁に貼ったポスターや絵画の跡、日照などの自然現象によるクロスの変色、テレビや冷蔵庫の背面の電気ヤケなど  
ただし、入居者の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、入居者の責任によって必要となった修繕は入居者の負担となります。

例) 飼育ペットによる柱等のキズ、引越作業で生じたひっかき傷、エアコンなどから水漏れし、その後放置したための壁・床の腐食など  
なお、特約として、退去時の室内クリーニング費用およびエアコンクリーニング費用は、入居者に負担して頂きます。

また、鍵の交換費用は制度利用者（所有者）に負担して頂きます。

※東京都の賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-23-jyuutaku.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-23-jyuutaku.htm)

## 入居者のメリット・デメリット

### ■メリット

- ① 良質な住宅を相場より安い賃料で借りられる
- ② 敷金・礼金がありません（仲介手数料は必要）
- ③ 壁紙など一定の改修が可能
- ④ 3年毎に優先して再契約できる
- ⑤ 連帯保証人は不要（一般社団法人住み替え〇〇指定の機関保証を利用）

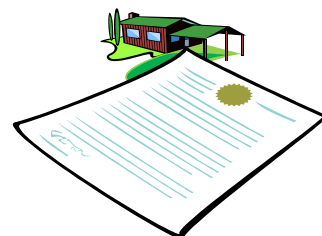
### ■デメリット

- ① 定期借家契約のため基本的には3年で退去を要求される可能性
- ② 入居継続承諾の際は、新規契約となり仲介手数料が発生
- ③ 建物の状況により、入居時に転借人負担で壁紙などを改修する必要性が生じる可能性

## 制度利用の前提条件

### ■制度利用の前提条件

1. 土地や建物に抵当権等が設定されていないこと（注11）
2. 一般社団法人住み替え〇〇が必要とした場合に賃借権の登記を設定することについて、異議を述べないこと（その際の登記費用は利用者負担）（注12）
3. 破産・民事再生の申立をしていたり、強制執行を受けていないこと
4. 対象住宅に関する固定資産税の滞納やその他不動産関連の諸費支払が滞っていないこと
5. 制度利用者が自己の負担で対象物件に火災保険を掛けること



（注11）抵当権が設定されている場合は、利用者の負担で一般社団法人住み替え〇〇提携金融機関等で借り換えを行い、一般社団法人住み替え〇〇の賃借権が抵当権に優先するように抵当権の登記をしない必要があります。

ただし、一般社団法人住み替え〇〇協賛金融機関の住宅ローンが残っている場合、住宅ローンの借り換えを行うことなく「住宅借上げ制度」がご利用できます。その場合、一般社団法人住み替え〇〇 協賛金融機関との間にて一定の条件を満たした上での手続きが必要となりますので、先ずは、一般社団法人住み替え〇〇 までお問い合わせ下さい。

（注12）賃借権の登記は現在留保しております。

## ■制度利用の対象者

1. 日本に居住する50歳以上の方（国籍不問）または海外に居住する50歳以上の日本人（注13）（注14）（注15）
2. 同上の共同生活者（1名まで）（注16）



（注13）年齢の判定は申込時ではなく、契約の成立日で判断します。

また、制度利用者と配偶者等は、連名で契約当事者となりますが、配偶者等の年齢は50歳以下であっても差し支えありません。ただし、主たる利用者が死亡した時点で50歳に達していない場合に、相続人や受遺者は借上げ契約を継続することは出来ませんが、50歳に達するまでは一般社団法人住み替え〇〇の空家保証を受けることができません。

（注14）住宅が共有の場合、共有者のうち少なくとも1人が50歳以上であれば制度を利用できます。

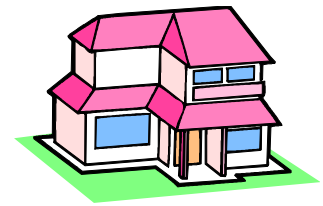
（注15）海外に居住する方は、借り替え等のためのローンをご利用になれない場合がございます。詳しくはお近くの金融機関にお問い合わせ下さい。

（注16）共同生活者とは、利用者の配偶者等の共同生活者であり、配偶者の他に、内縁関係の者、その他契約時に特定同居人として指定した者(1名)をいいます。これにより、利用者が死亡した場合でも、共同生活者は制度の利用を継続することができます。ただし、共同生活者以外に住宅を相続した者が反対するときは、制度利用の継続が困難となる場合もございます。また、住宅を相続しない共同生活者が、利用者の死後に借上げ賃料を受け取るには別途遺言等による手当が必要です。カウンセリングの際にハウジングライフ（住生活）プランナーにご相談下さい。

## 制度利用の対象

### ■制度の対象住宅

1. 利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内の住宅（注17）
2. 住宅を共同所有している場合は全員の承諾が得られること（注18）
3. 土地について所有権ないし適法な権原（借地権、長期の定期借地権等）を有していること（注19）
4. 現在利用者以外の者が居住している場合は、原則として制度利用の申込み時点で明渡しが完了していること
5. 住宅に一定の耐震性が確保されていること
6. 建物が事業用物件でないこと（注20）
7. 建物が建築基準法や建築基準関係規定に適合していること（注21）



（注17）一戸建てのほか、共同建て（タウンハウス・マンション等）も対象となります。

（注18）「住宅」につき利用者とその配偶者等以外に共同所有者がいる場合には、その共同所有者も含めた全員が契約当事者になる必要があります。「土地」を共有している場合は、住宅が単独所有であっても、共有者全員の承諾が必要となり契約当事者となる必要があります。

（注19）土地の権原が定期借地権の場合は、「期間指定型」の借上げ契約となります。

（注20）住居用部分と事業用部分（店舗・事務所など）が合わさった建物の場合は、住居用部分と事業用部分が①玄関等の入口②電気・ガス・水道などのライフラインが完全に分離されているときに限り、住居用部分のみを借上げ対象とすることが出来ます。制度上、事業用部分は借上げの対象となりません。個別の案件につきましては、一般社団法人住み替え〇〇にお問合せ下さい。

（注21）一般社団法人住み替え〇〇では、建築基準法や建築基準関係規定に違反している建物を借上げておりません。

## 建物診断について

### ■建物診断について

建物診断には①耐震診断と②劣化診断があります。

- ① 耐震診断は、旧耐震基準時の建物（昭和56年5月31日以前の建物）については受診して頂きます（注22）。
- ② 劣化診断は、設計・建築時期に関わらず全棟受診して頂き、水道管の劣化や雨漏りなど貸し出すにあたって必要な調査を行うものです。

### ■建物診断費用について

建物構造により建物診断調査会社・費用は異なります。

#### ①戸建住宅の場合

	建物構造	耐震診断	劣化診断	費用（税込）
1	一般木造軸組・2×4	××耐協※1	××耐協※1	併せて〇〇,〇〇〇円※2
2	上記以外の建物	機構問い合わせ	機構問い合わせ	見積りによる

※1. ××協とは、××〇〇協同組合の略です。

※2. 劣化診断のみの場合でも、〇〇,〇〇〇円（税込）となります。

- ・ 協賛社員メーカーの建物については、それぞれ異なりますので一般社団法人住み替え〇〇まで問い合わせ下さい。
- ・ 建物構造が混構造の場合、一般社団法人住み替え〇〇までお問い合わせ下さい。



## ②マンションなど共同建ての場合

- ・共同建ての耐震診断は、他居住者の同意や費用面の問題など実施が困難なため、（１）既に耐震診断を受けている建物か（２）新耐震基準以降の建物（昭和56年6月1日以降の建物）のみが借上げ対象となります。
- ・共同建ての劣化診断は、一般社団法人住み替え〇〇協賛宅建業者のハウジングライフ（住生活）プランナーが一般社団法人住み替え〇〇所定の書式を使用し実施します。劣化診断費用は無料です。
- ・なお、共同建ての場合は、建物診断書類として『共同住宅維持管理体制確認書』が併せて必要となりますので、マンション管理組合に記入を依頼して提出して頂きます。

## ■地方公共団体による耐震診断について

地方公共団体が行っている耐震診断をご利用になれる場合は、地方公共団体の窓口へ直接お問い合わせ下さい。

なお、地方公共団体による耐震診断を受診なられた場合でも、貸し出すにあたって一般社団法人住み替え〇〇指定の劣化診断は別途必要となりますので、ご注意ください。

（注22）新耐震基準以降の建物（昭和56年6月1日以降の建物）であっても①10㎡以上の増改築を実施し建築確認を取得していない建物や、②建築確認時と大きく構造等が異なる建物については、耐震診断を受診して頂く必要があります。

# 借上げ制度の中途解約

## ■借上げ制度の中途解約

一般社団法人住み替え〇〇との借上げ契約が〈終身型〉の場合、利用者が戻りたくなるときには、契約満期の6ヵ月前までに解約通知して頂ければ、戻ることが可能です。一方、〈期間指定型〉の場合はその期間内であるべく長い期間の転貸借契約を締結しますので、原則として中途解約は認められません。

中途解約できる場合、利用者には（１）契約を終了させるほかに、（２）借上げ契約は維持しておいて、あたかも自分が転借人のように賃借することもできます。

なお、利用者が中途解約を希望する場合は、書面で一般社団法人住み替え〇〇に通知せねばなりません。

### （１）契約を終了させる場合

法律の規定に従い、次の要領で終了します。転貸契約の終了日の6ヵ月前までに通知

現在空き家の場合	即時終了
転貸契約満期前 1年以前	満期前1年前にISKから転貸契約の解約通知を行い転貸借終了により終了。1年前まで文書（到達主義）で撤回可能。
同1年未満 6ヶ月以前	ISKから転貸契約の解約通知を行い、転貸借契約終了により終了。撤回不能。
現在有効な転貸 契約がある場合	同6ヶ月未満 ISKから転貸契約の解約通知を行い、通知の日から6ヶ月後に転貸借の終了と共に終了。ただし、解約要請を受ける前に、すでに現在の入居者と再契約を行っていたり、第三者と新たな契約を実施していた場合は、解約は不可（最長3年待つ必要）。事情により、合意解約できるよう最善の努力を行う。（注）

### （２）契約を終了させない場合

とりあえず帰還するが、しばらくしたら住みかえることが確実なので、終了させずに契約を維持したい場合や、賃料を担保に提携ローンを借りているので借上げ契約を解約することが制約される場合には、利用者が自ら入居者となって一般社団法人住み替え〇〇と転貸契約を締結して契約を維持することができます。この場合、賃料は、直近の入居者が支払っていた水準とします。また、利用者は賃料を一般社団法人住み替え〇〇に支払い、一般社団法人住み替え〇〇が15%控除した後、あらためて一般社団法人住み替え〇〇から借上げ賃料を受領することになりますので、控除額分だけは持ち出しになります。

#### （注）緊急の事情の場合

契約上は、中途帰還は3年毎にしか認められません。しかし、利用者の健康状態や経済事情その他から契約を解約して対象住宅に居住すべき切迫した事情があり、人道上その他の配慮から、即時解約を認めることに相当な理由があると、一般社団法人住み替え〇〇が判断する場合には、入居者と協議の上、入居者が合意する最も早い時期に解約に応じることができるように最善の努力を行うこととされています。ただし、入居者の権利にも十分配慮せねばなりませんので、確実に帰還できることが保証されているわけではありません。予めご了承下さい。

# 借上げ制度の契約終了

## ■借上げ制度の契約終了

終了事由には（１）通常の場合と（２）即時終了の場合があります。

### （１）通常の場合

以下の終了事由に該当した場合には、終了事由の発生を一般社団法人住み替え〇〇が認識し利用者に終了通知した時点において、存続している有効な転貸借契約が終了したときに、借上げ契約は終了します。ただし、家賃に担保権を設定した提携ローンの残高が残存している場合は、当該提携ローンが完済されるまでの間継続されます。

- 1) 利用者と配偶者等の両方の死亡
- 2) 土地に対する権原がなくなった場合（借地権がなくなった場合や、土地の譲受人に対して賃借権を対抗できない状態になったとき）
- 3) 対象住宅が減耗・毀損し、一般社団法人住み替え〇〇が応急措置を講じた上で、利用者に改修を要求したが、利用者がこれに応じないとき
- 4) 経年劣化により、対象住宅を継続して転貸するには、経常的な修繕費を超える資本的支出が必要であると一般社団法人住み替え〇〇が判断し、その旨を利用者に通知したにもかかわらず、利用者が当該修繕を行わない場合
- 5) 不動産関連諸費支払いの悪質な懈怠があり、利用者の賃料収入から継続して支払うことが困難な場合
- 6) 利用者による一般社団法人住み替え〇〇の円滑な業務遂行の妨害があり、利用者に中止を要求したが、利用者がこれに応じないとき
- 7) 利用者側の都合により契約の継続が困難であると一般社団法人住み替え〇〇が認めるとき

### （２）即時終了事由

以下の終了事由に該当した場合には、借上げ契約は即時に終了します。

- 1) 対象住宅の焼失・毀損
- 2) 一般社団法人住み替え〇〇の責に依らない事由で対象住宅を賃借、もしくは、転貸することができなくなった場合（たとえば、住宅の全部または、一部が公共事業のため買い上げ、収用または使用された場合等）
- 3) 一般社団法人住み替え〇〇が解散し、その権利義務を引き継ぐ機関が解散の時点で存在しない場合

## その他

### ■税制について

- ・ 毎年1月末から2月初旬頃までに一般社団法人住み替え〇〇から賃料の支払明細書が届きます。それをもとに賃料収入の確定申告を行ってください。
- ・ お手続き方法など詳しくはお近くの税理士等にご相談ください。

### ■金融商品について

#### ◇ 賃料の受取り口座について

- ・ 一般社団法人住み替え〇〇を最小限の人員で効率的に運営するため、賃料受取口座は〇〇銀行の口座に限定されております。全国のゆうちょ銀行やコンビニエンスストア等にて引き出し可能です。
- ・ 詳しくは、専用口座開設パンフレットをご参照もしくは〇〇銀行までお問い合わせ下さい。
- ・ 賃料を担保にした金融商品をご利用の場合は、その他指定する金融機関の口座を賃料受取口座にさせていただく必要があります。

#### ◇ 提携ローンについて

- ・ 提携ローンは住宅借上げ制度利用者限定のもので、退職した収入のないシニアの方でも申込可能であり、耐震改修費用・移住先購入や既存住宅ローン借換え資金に充当することができる商品もございます。なお、ご利用には提携金融機関所定の審査があります。
- ・ 詳しくは、提携ローンパンフレットをご請求なさるか、お近くの提携金融機関までお問い合わせ下さい。請求先等のご紹介をご希望の方は、一般社団法人住み替え〇〇までお問い合わせ下さい。

### ■火災保険について

- ・ 一般社団法人住み替え〇〇借上げ契約期間中は、制度利用者の負担で対象物件への火災保険の付保が条件となっております。
- ・ すでに火災保険に加入している場合、既存火災保険の保険期間までは新たに火災保険に加入する必要はございません。
- ・ 新たに火災保険に加入する場合には、お近くの保険会社までお問い合わせください。

## 「住み替え支援適合住宅」制度について

### ■住み替え支援適合住宅制度について

2008年4月より一般社団法人住み替え〇〇では、一般社団法人住み替え〇〇が認めた外部の耐久・耐震性基準を満たし<sup>(注23)</sup>、長期にわたるメンテナンス体制を備えた新築住宅を「住み替え支援適合住宅」として認定する新制度を開始しました。

### 「住宅借上げ制度」利用年齢制限の緩和

- ① 新築購入時に一般社団法人住み替え〇〇から「住み替え支援適合住宅証明書」を取得した住宅なら、通常の「住宅借上げ制度」の利用条件である50歳を待たずに簡単な手続きでいつでも「住宅借上げ制度」の利用を開始することができるようになりました。
- ② 「住み替え支援適合住宅」を建築・購入し住みかえる場合でも、年齢に係わらず、それまで住んでいた住宅についても「住宅借上げ制度」が利用できることになりました。

より多くのライフステージにて「住宅借上げ制度」の利用が可能となり若年層のお客様の住みかえを支援することができるようになりました。



### お問い合わせについて

資料等ご用意しておりますので、ご興味のある方は一般社団法人住み替え〇〇までお問い合わせ下さい






(注23) 登録住宅性能評価機関による住宅性能表示制度の一定基準に基づきます。

# 移住者の受け入れに積極的な自治体情報

※50代以上の移住者の受け入れに積極的な施策を実施している地方自治体の情報を紹介します。詳細については各自治体にお問い合わせください。

自治体・担当部署・問合せ先	50歳以上の移住者受け入れ情報	 住宅の紹介・斡旋	 お試し体験	 アドバイザー制度	 生きがいサポート	 仕事の紹介・斡旋
岩手県 地域振興部 019-629-5194	回塊世代を中心に定住・交流の促進について、情報発信を実施します。					
岩手県花巻市 産業部観光課 0198-24-2111	段階世代の移住・定住化促進事業を展開中です。					
岩手県遠野市 産業振興部ふるさと交流課 0198-62-2111	遠野には本物の田舎があります。スローライフを実践しながら、第二の人生を豊かに過ごしませんか。					
山形県 総務部改革推進室政策企画課 023-630-3083	山形県での暮らしを実現するために必要な情報を集約したポータルサイトを県HP内に設けました。					
山形県村山市 総務政策課 0237-55-2111	農園付き住宅団地として安価な宅地分譲と、土に親しみ収穫の喜びを体験した方に農地の貸出を実施しています。					
山形県飯豊町 総務企画課 0238-72-2111	県産木材で住宅を建築した場合、30万円を限度として助成します。					
福島県 企画調整部地域づくり領域地域振興グループ 024-521-7114	ふくしま定住・二地域居住拡大プロジェクトを実施し、NPO等と連携して相談対応・受入態勢の充実に取り組んでいます。					
福島県伊達郡川俣町 産業課商工交流係 024-566-2111	専門の相談窓口の設置とニューライフステージ登録制度による情報提供をしています。					
新潟県 総務管理部地域政策課 025-280-5088	市町村の交流定住施策への補助、田舎暮らし体験、定年就農希望者への相談窓口開設、各種情報発信などを実施しています。					
新潟県佐渡市 企画財政部企画振興課 0259-63-4152	トキめきの島・佐渡～佐渡に住まなかさ～佐渡市HPにて空家物件の紹介中。					
富山県 商工労働部労働雇用課 076-444-8897	㈱パソナの全国ネットワークを活用し、富山県へのUターン就職相談窓口を拡充しています。					
福井県 土木部建築住宅課 0776-20-0505	回塊世代の方が、UJターンで県住宅公社の宅地を購入する場合は、特別に優遇制度があります。					
山梨県 観光振興課 055-237-1111	二地域居住や定住を見据えた持続的な交流活動の促進のためのニューライフステージやまなし推進事業を実施しています。					
山梨県山梨市 総合政策課 0553-22-1111	空家情報の紹介を行っています。					
山梨県富士河口湖町 企画まちづくり推進係 0555-72-1129	富士河口湖UJ(移住)計画では、定住促進助成制度や空家等の情報提供を行っています。					
岐阜県飛騨市 総合政策課 0557-73-6558	飛騨市田舎暮らし斡旋支援株式会社では、空家の斡旋、生活支援などのバックアップ体制を整えています。					
三重県度会郡南伊勢町 企画商工観光課 0599-66-1366	自然は豊かで美しく、温暖な気候。また山の幸、海の幸にも恵まれ、人情あふれる町です。					
京都府 農村振興課 075-414-4900	空家や住宅情報等、田舎暮らしを検討中の都市住民に提供する「京の田舎暮らし情報バンク」を運営しています。					
京都府京丹後市 農林水産部農村振興課 0772-69-0420	移住・定住の相談窓口を設けて、「空家情報バンク」を運営しています。					
兵庫県 まちづくり政策係 078-362-4324	本県では、多自然居住(新・田舎暮らし)を推進し、「多自然居住支援サイト」内に、物件紹介、県内市町村の相談窓口等を掲載しています。					
和歌山県 新ふるさと推進課 073-441-2930	回塊世代等の都市住民に和歌山での田舎暮らしを提案する「わかやま田舎暮らし」を推進しています。					
島根県 地域振興部地域政策課地域振興室 0852-22-5068	「ふるさと島根定住財団」を窓口に、「職業」「住居」「農業」など様々な支援策を用意しています。					
島根県隠岐郡海士町 交流促進課 08514-2-0017	定住促進住宅を用意しています。					
島根県鹿足郡吉賀町 政策企画課 0856-77-1437	田舎暮らし希望者に「空家情報」を提供しています。					
山口県 地域振興部地域政策課 083-933-2546	HP等を通じUJターンを働きかけるとともに、相談窓口を山口、東京、大阪に設置しています。					
山口県長門市 企画総務部企画振興課 0837-23-1116	空家情報を提供したい所有者と空家の利用希望者の情報を登録し、双方に情報を提供します。					
高知県幡多郡黒潮町 企画振興課 0880-43-4500	田舎で暮らす。自然と生きる。価値のあるライフスタイルで仕事する。					
福岡県 住宅課 092-643-3732	移住希望者へご希望にあった住まいの情報提供やその地域の支援等の情報提供をしています。					
福岡県北九州市 建築都市局住宅部住宅計画課 093-582-2592	50歳以上に限定せず、持家取得支援等の定住促進を図る取り組みを推進しています。					
福岡県八女郡立花町 企画財政課 0943-23-4949	空家修理代として町が50万円までを補助しています。					
長崎県五島市 企画課企画係 0959-72-6119	五島市総合計画で「定住人口+心のふるさと市民=10万人」の目標を掲げ、定住促進対策としてUターン促進事業に取り組んでいます。					
長崎県南松浦郡新上五島町 まちづくり推進課 0959-53-1111	移住希望者を対象としたツアーや個別案内を実施し、空家情報の提供などを行っています。					
宮崎県 地域生活部地域振興課 0985-26-7047	各市町村における生活環境や体験プログラム等の情報を県のHPなどで提供いたします。					

※マークの見方

-  「住宅の紹介・斡旋」・・・分譲地や空家などの紹介や斡旋制度がある
-  「お試し体験」・・・宿泊体験コースや体験用宿泊施設がある
-  「アドバイザー制度」・・・移住者対象の専門窓口や相談者の用意がある
-  「生きがいサポート」・・・農業指導やカルチャー教室など、スクール開講や指導者の用意がある
-  「仕事の紹介・斡旋」・・・50代以上の移住者を受け入れる就職先の紹介や斡旋がある

※ここに掲載されている情報は平成19年12月現在のものです。

## ■最後に・・・

現在の広い家が生活とマッチしていないシニア世代の住宅を借上げ、子育て世代に優良な賃貸住宅として貸し出すという目的も視野に入れて当制度はできました。

現在の賃貸市場では、貸す側の採算性の問題で共同建住宅が主流であり、戸建借家は極端に少ないのが実情です。また、当然に子育て世代も共同住宅へ居住せざるを得ない状況ですが、広さや部屋数が充分とは言えないのが実情です。さらに子供の教育費等で金銭的余裕が無いのもこの子育て世代になります。

シニア世代への『空室を心配しない安定収入の確保』と、子育て世代への『広くて安価な住宅の供給』という2つの住宅政策を同時に解決することが、当制度の目的となっております。

一般社団法人住み替え〇〇の査定賃料は少し低い設定になっておりますが、私たちは物件所有者の権利を守り、快適で社会貢献度の高いセカンドライフを演出することを目指して活動しております。

この内容を充分にご理解いただけた方は、一般社団法人住み替え〇〇をご利用ください。

一般社団法人 住みかえ〇〇  
〒102-〇〇〇〇  
東京都〇〇区〇〇町〇-〇-〇 〇〇ビル

TEL : 03-XXXXX-XXXX  
(平日のみ/〇時~〇時)  
FAX : 03-XXXXX-XXXX  
URL : <http://www.isk.〇〇.jp>