

住みかえ先・二地域居住先に対するニーズ等調査と
類型別チェックポイント作成ならびに
流通支援に係る情報基盤整備事業

2011年3月

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

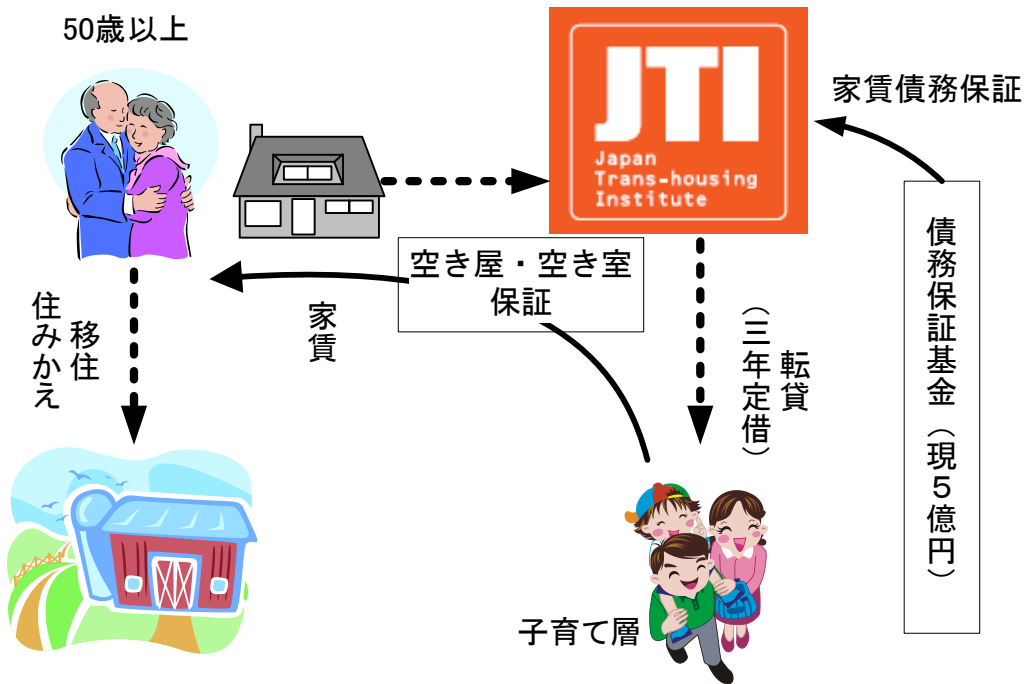
目次

はじめに	1
1. マイホーム借上げ制度	1
2. マイホーム借上げ制度の実績	2
3. 本事業の目的	3
4. 事業の内容	4
I. 協賛事業者向けアンケートとそのとりまとめ	5
1. 回答者のプロフィール	5
2. 質問事項と回答内容	6
II. 制度辞退者向けアンケートとそのとりまとめ	23
1. 制度利用のキャンセルについてお聞かせください	23
III. 制度利用者向けアンケートとそのとりまとめ	30
1. 回答者のプロフィール	30
2. これから住みかえをする者へのアドバイス	56
3. マイホーム借上げ制度への意見	57
IV. アンケートの結果を踏まえたマイホーム借上げ制度の改善	85
1. 建物診断の簡素化	85
2. 事業者のフォロー体制の整備	86
3. J T I による直接取扱いの実施	87
4. 情報登録顧客のフォロー	87
5. 自治体との連携強化	88
V. 類型別住みかえ先チェックポイントの作成	91
1. 制度創設時における住みかえの類型化	91
2. アンケートにみる住みかえの実態	92
3. 新たなチェックポイント	94
VI. 住みかえ先に係る流通促進のためのサイト構築	95
1. 住みかえ先情報の必要性	95
2. 民間事業者との提携によるサービス提供	95
VII. 参考資料	101

はじめに

1. マイホーム借上げ制度

図 1 マイホーム借上げ制度概念図



1) 制度概要

当機構（JTI）は、住みかえを希望するシニア層の持ち家の賃貸価値を実現し、子育て層への住宅循環を図るため、2006年より公的移住・住みかえ支援制度を運営している。当初3年間は政府のモデル事業として立ち上げを行い、その後は事業収入や協賛社員の支援、付帯事業収入、公募補助金・調査事業収入等によって独立採算で運営を行っている。

同制度は、非営利法人である JTI が、原則として 50 歳以上の個人（以下、制度利用者）が所有する住宅を借り上げ、当該個人とその配偶者や同居人（1 名）の両方が死亡するまで転貸運用するものである。

転貸は原則として 3 年の定期借家契約による。対象物件は日本全国が対象で、事業用物件でないかぎり、自宅だけでなく、別荘や親から相続した家等でも構わない。借上げ契約は、最初に入居人が決定した時点で発効し、それ以降は転貸運用で空き屋・空き室が生じても一定の最低保証家賃が支払われる。このために、転貸家賃の 1 割を控除積立し独立採算で運営するが、万が一の場合に備えて財団法人高齢者住宅財団に拠出された国の基金（現

在 5億円) から債務保証を得ている。

借り上げに際しては、旧耐震基準の物件については耐震診断、築 15年以上の物件については重大な劣化がないかを診断し、必要に応じて耐震補強その他の修繕を義務づけている。

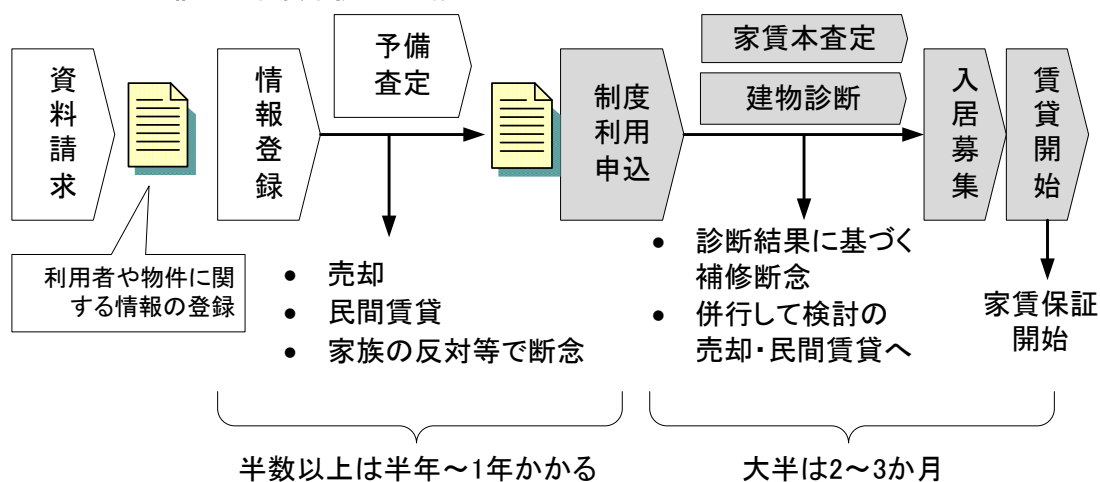
借上げの業務は、全国の協賛宅建業者を通じて行っている。協賛事業者は借上事務の手数料、入居者募集にかかる媒介手数料と年 5%の管理費が収入となる。

2) 業務の流れ

業務の流れは下図の通りである。多くの利用者はまず JTI に電話やメールで接触して資料を取得し、利用可能性があるかと判断した場合には情報登録を行い、JTI から継続的な情報収集を行う。すでに住みかえている場合や空き家活用などの場合を除くと、情報登録から実際の制度利用申込までには半年から 1 年程度かかることが多い。

制度利用申込にあたっては、まず家賃の予備査定を行い、正式の申込後に建物診断を実施し、本査定を行う。建物診断が完了し、必要な補修や任意のリフォームが完了したら入居募集を行い、入居者が決定して賃貸が開始した時点から、借上げ保証も開始する。

図 2 マイホーム借上げ制度業務フロー概念図



2. マイホーム借上げ制度の実績

マイホーム借上げ制度の利用者数は本事業申請時点で 316 件、本報告書作成時点で 376 件と徐々に拡大しているもののその数は伸び悩んでいる。しかし、資料請求は本事業申請時点で 7600 件、本報告書作成時点では 8672 件と 1000 件近いのびを示しており、情報会員登録数も 2751 件、3103 件と相当数ののびとなっている (図 3、図 4 参照)。このように制

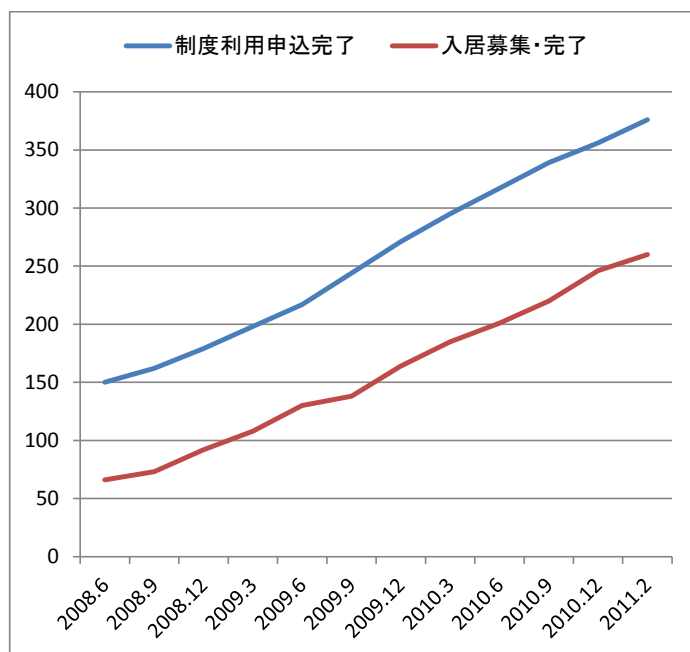
度利用の潜在ニーズは相応にあるものと思料されるが、これが実際の利用にすぐに結びついていないという問題がある。

図 3 マイホーム借上げ制度の実績①

JTI マイホーム借上げ制度 進捗状況 2008年3月～2011年2月末

	2008.6	2008.9	2008.12	2009.3	2009.6	2009.9	2009.12	2010.3	2010.6	2010.9	2010.12	2011.2
資料請求件数	3067	3497	3801	4478	5391	6109	6439	7048	7661	8080	8400	8672
情報登録件数	1367	1466	1556	1731	2014	2274	2405	2571	2774	2915	3034	3103
予備査定	326	363	397	465	515	591	644	691	741	785	833	870
制度利用申込完了	150	162	179	198	217	244	271	295	317	339	356	376
入居募集・完了	66	73	92	108	130	138	164	185	201	220	246	260
入居中	52	65	72	86	110	125	141	159	181	194	217	235

図 4 マイホーム借上げ制度の実績②



3. 本事業の目的

- ① 上述のように、制度利用は着実に増加しているものの、当初想定した 3000 件程度という規模には遠く及んでいない。このため、制度立ち上げ 4 年目のこの機に改めて詳細な調査を行い、制度内容の改訂を行う。
- ② JTIの利用者に対する過去のアンケートによれば、移住・住みかえに際して最も不便に感じたことのひとつに、具体的な住みかえ先の物件を地域の選定そのものも含めた幅広い選択肢の中から選べるようなサービスがないという点を指摘する者が多い。

一方、*JTI*のホームページへのアクセス者の多くは住みかえ先情報のニーズを有していると考えられる。そこで、①の調査に付帯して、住みかえ先についてのニーズ調査を行い、その要件を整理した上でニーズを満たす物件の紹介を行う仕組みを構築することにより、住みかえの促進を図る。

4. 事業の内容

1) 調査事業

*JTI*の利用者、登録者、協賛事業者の顧客等を対象に以下の調査を実施。

- A. マイホーム借上げ制度要改善点調査
- B. 住みかえ先・二地域居住先に対するニーズ・要件等調査

2) 調査結果踏まえたマイホーム借上げ制度の改善

調査結果 A を踏まえて、既存のマイホーム借上げ制度の見直しを実施し、利用数の向上につなげる

3) 類型別住みかえ先チェックポイントの作成

調査結果 B を踏まえて、住みかえ先・二地域居住先が満たすべき要件を整理を類型別に整理し、住みかえ先に関する情報提供を行う場合のチェックポイントをマニュアルとして整備する。

4) 住みかえ先に係る流通促進サイトの構築

自治体や協賛事業者の協力を得て、全国を対象にした住みかえ先・二地域居住先と取扱い事業者に関する情報サイトを構築し、3で整理したチェックポイントと共に公開することにより流通促進を図る。

I. 協賛事業者向けアンケートとそのとりまとめ

JTIの協賛事業者 135社に発送し 35社から回答を得た。

1. 回答者のプロフィール

1) 所在地

青森県	5
福島県	2
茨城県	2
千葉県	2
東京都	3
埼玉県	3
神奈川県	3
静岡県	1
愛知県	2
石川県	1
福井県	1
京都府	1
大阪府	3
兵庫県	2
岡山県	1
広島県	1
佐賀県	1
不記載	1

2) 事業規模（該当社数）

件数	売買仲介	賃貸仲介	管理物件	住宅建築・販売
10	13	1	3	3
50	9	6	4	5
100	1	3	4	0
500	2	10	7	0
500超	0	2	8	0
無回答	10	13	9	27

3) マイホーム借上げ制度取扱実績（該当社数）

件数	契約成立前	契約成立後	機構紹介顧客数	発掘顧客数
0	24	20	15	24
1	7	6	3	1
5	3	5	8	7
10	1	3	6	1
20	0	1	3	1
20超	0	0	0	1

2. 質問事項と回答内容

1) 協賛の経緯

[1] 機構を知った経緯

所属協会からのアナウンス	20
セミナー	3
メディア	5
その他	3
内知人から	2

[2] 協賛の目的（ねらい）

分類	内容
事業推進	新たな取引業務の発生を願って、将来への布石 事業拡大、収益増
	将来性、ニーズあり 時代のニーズに合っている為 賃貸戸建て住宅市場の将来性
	管理物件を増やす事（2） 戸建て管理物件の増加 優良物件の発掘 新規エンドユーザーの獲得 顧客の獲得と新規開拓

分類	内容
	取り扱い物件数の増加、他業者へのけん制
	自社の特徴づけ
付帯ビジネス	リフォーム工事、耐震補強工事（2）
社会的意義	住みかえ支援
	期待されているので継続中
	理念に共感した
空き家対策	空家対策の重要性を感じた為 空家の再利用
高齢化対策	高齢者へのアプローチ
	リタイアメント世代の住みかえ建築
	地元の戸建て住居者が高齢化してきた為、町の活性化を図りたい

2) マイホーム借上げ事業の負担感

[1] 業務全般について、通常業務との比率を教えてください（該当社数）

通常業務：協賛業務	
6対4	2
9対1	9
15対1	1
20対1	2
100対3	1
98対2	2
99対1	3
0	14



従業員数	5人以下	～10人	～25人	～50人	50人超
該当社数	5	1	1	2	1

- このうち、6対4、9対1と答えた事業者のうち詳細がわかる10社の内訳は上の通りであり、負担感の大きい事業者に小規模な者が多いことは確かだが、常にそうだとは言い切れない。むしろ、大手で定型的業務を大量に行っている事業者の

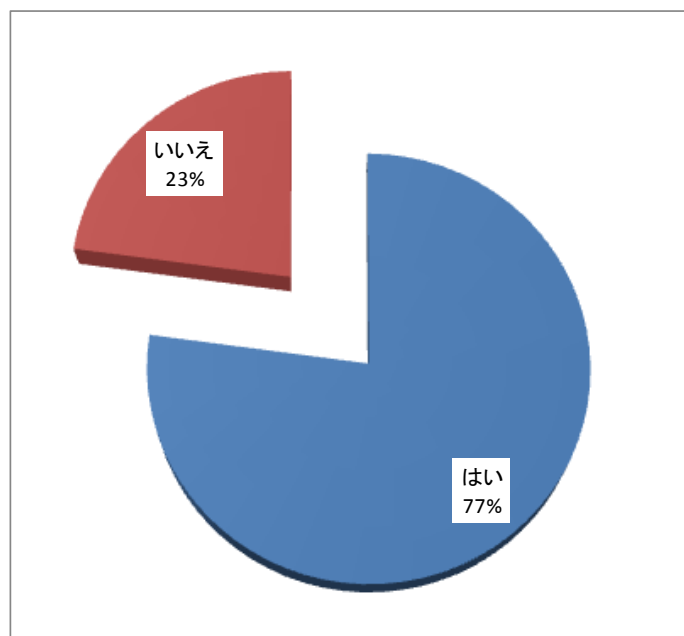
ほうが負担感が強くなることもあるので、規模と負担感との間には必ずしも有意な関係はないように見受けられる。

[2] 通常業務との違い

- ・ 以下のように、ネガティブな意見の多くは手続きの煩雑さに関するものである。

ネガティブな意見	ポジティブな意見
手間暇がかかる (2) 提出書類の多さ (3) 手続きがアナログ (デジタル化されていない) チェックリストの細かさ 作成書類が多い 経費がかかる 営業エリア外が多い 問い合わせが少ない	特にないと思います 特別変わりません 通常業務と変わりません

3) 自社で案件発掘を行っているか



- ・ 3 / 4 は自ら案件発掘を行っているということであった。かなり高率であるが、これはアンケートに丁寧に回答するだけの意識の高い先が中心であることに影響されている可能性がある。

[1] 上記で「はい」と答えた方、どのように発掘していますか？ (自由回答)

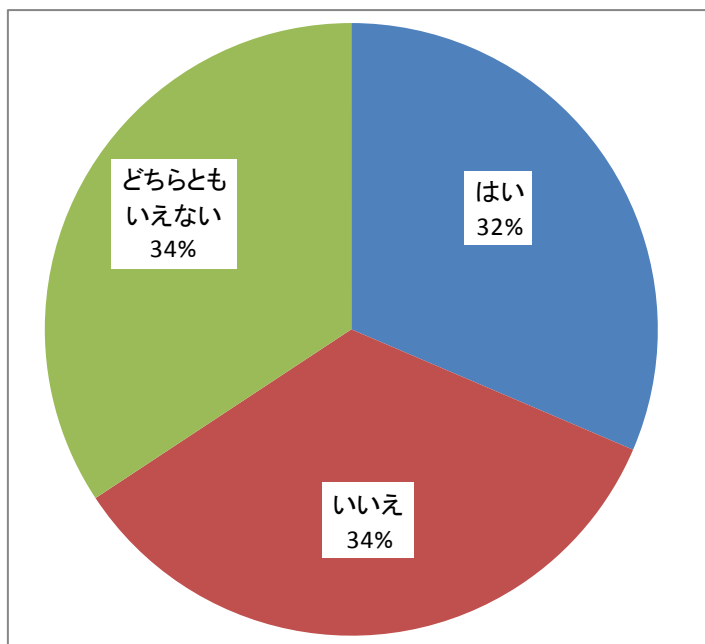
種類	内容
インターネット	HPの告知(6)
セミナー等	いろいろな機会を通じて説明している ひたすらPR
	年数回相談会を開催 セミナー(2) 研修会等でのPR
顧客ネットワーク	問い合わせに対して丁寧な説明
	グループホームへのアプローチ
	お客からの紹介 知人の紹介
	親会社グループからの情報
	地域の信用金庫と連携
パンフレット	パンフレット等の資料を公共の場所や年齢層の高いところに設置 してもらっている
	店頭でのパンフレット(2) パンフレットの配布、来社されたお客様にパンフレットを配布 機構のパンフレット 機構のパンフレットをダイレクトメール配布(3500通)
広告・チラシ	広告(3) チラシ広告(5)、オーナー及びセミナー等でのチラシ配布 新聞折り込みチラシの活用 ポスティング
その他	協会誌
	名刺への刷り込み

[2] どのような営業支援策（発掘支援）が必要と感じますか？

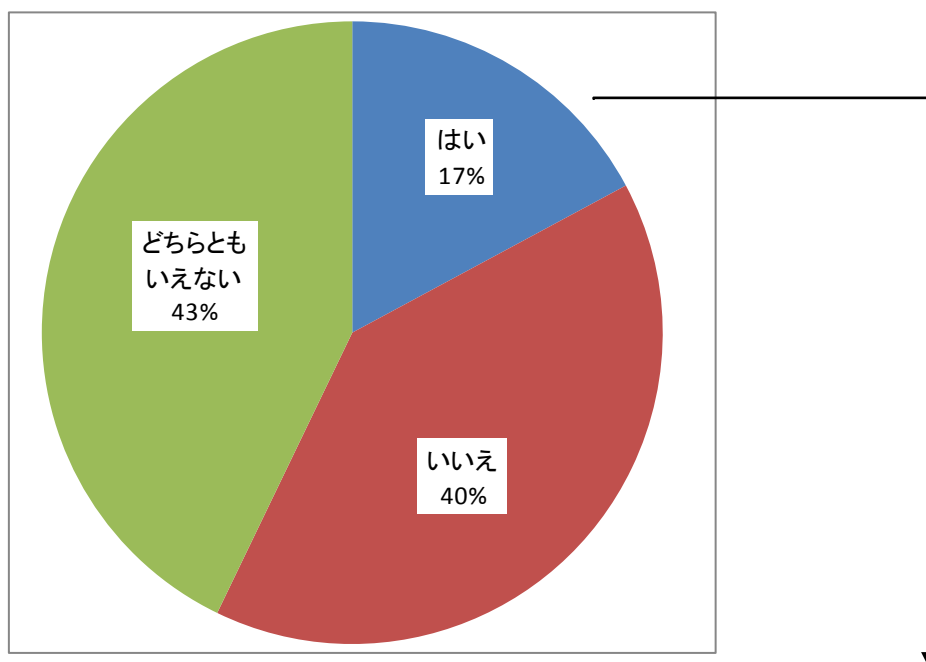
種類	内容
周知	認知度の向上(2) テレビメディアの利用 新聞広告、TVスポット PR不足 今以上にメディアに露出(2)
事業者の周知活動支援	配布チラシの支援が欲しい 簡易なリーフレット 広告宣伝費
自治体等の活用	役所からのPR 市役所等自治体をもっと活用すべき 行政、公的機関へのアプローチ
業務支援	業務サポート

4) 営業への貢献

[1] 機構制度を切り口とした顧客獲得はできていますか



[2] 御社の利益に貢献していますか？



- ・ 利益貢献ではいと答えた事業者のプロファイル

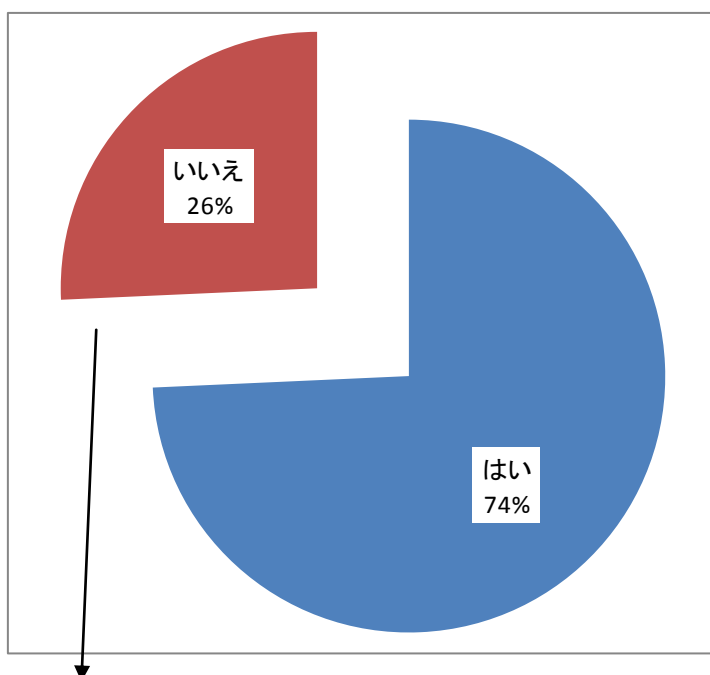
所在地	設立	従業員数	営業エリア	沿線	機構紹介顧客数	発掘顧客数
千葉県	2002	4	千葉県八千代市、千葉市等	京成津田沼～佐倉	6	0
愛知県	1980	53	愛知県知立市、安城市他	名鉄本線、富士松駅	0	0
石川県	1983	8	石川県内	-	3	0
茨城県	1971	100	茨城県県南エリア	常磐線沿線	0	0
茨城県	1988	5	茨城県笠間市、水戸市他	常磐線沿線 (友部、赤塚他)	9	0
大阪府	1985	35	京阪神	-	10	5

5) JTI協賛への取り組み

[1] 協賛前と協賛後とで認識にギャップがあればお聞かせください

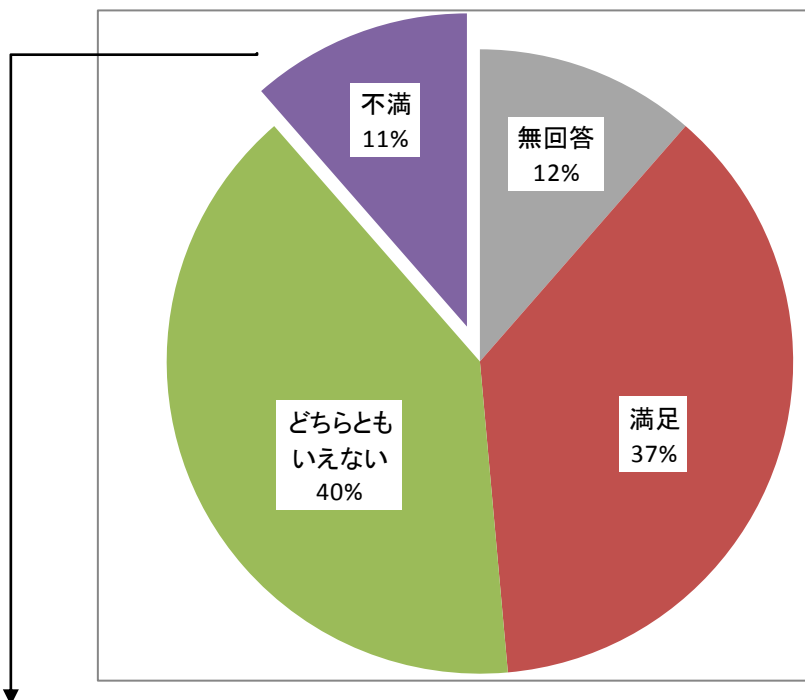
種類	内容
利用者数	相談してくるお客が少ない 登録情報の少なさ
事務量	作業量が多い 事務的な作業が多い 契約に至るまでの全段階の費用がかかりすぎる
利用者対応	大家が難色を示す
メリット	リフォームの仕事が増えた
その他	特に実感していない(4)

[2] 協賛契約の更新を考えていますか



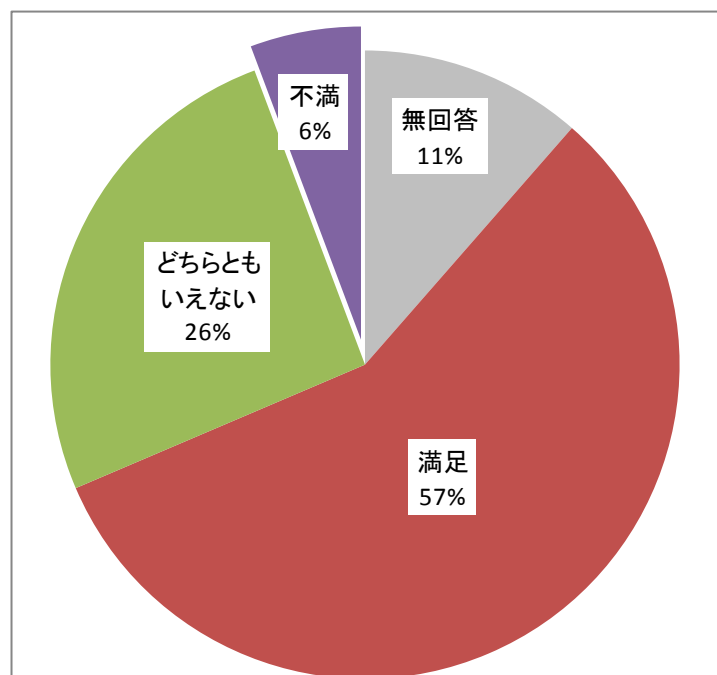
いいえの理由	<ul style="list-style-type: none"> ・実績がない ・(協賛金の) 経済的負担が大きい。
--------	--

[3] 協賛後の機構のフォローに満足していますか

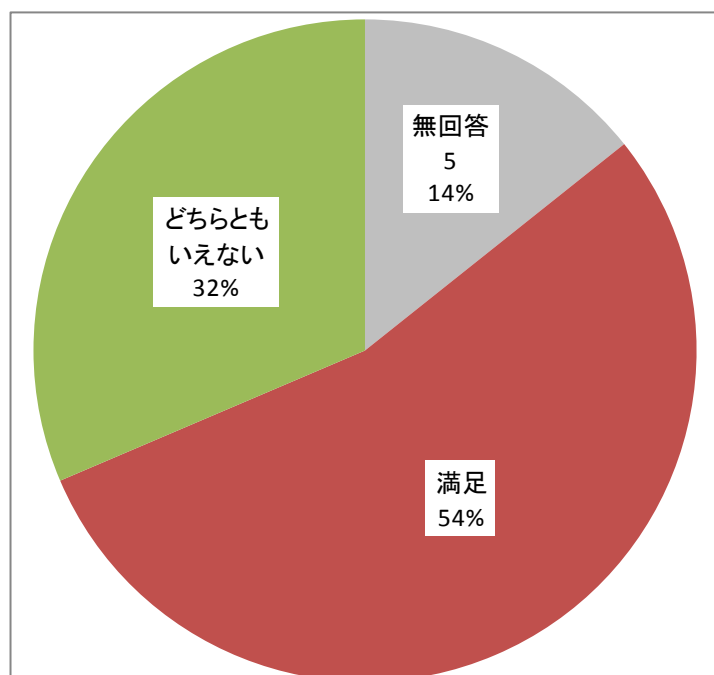


不満な理由	<ul style="list-style-type: none">・PR不足・J T I としての説明が不足していると思う
-------	---

[4] 担当する機構職員の対応① 対応スピード



[5] 担当する機構職員の対応② アドバイス



[6] 担当する機構職員への要望

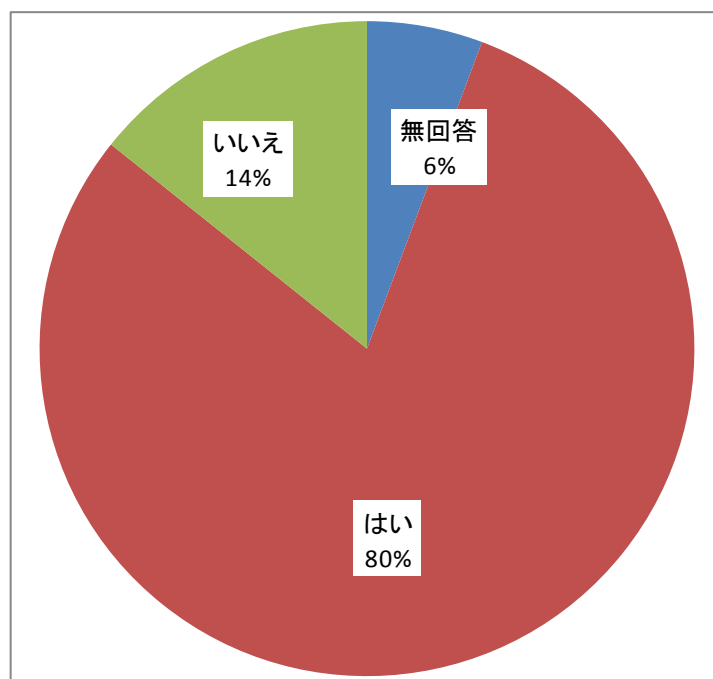
要望事項	<ul style="list-style-type: none"> ・手間がかかる ・もっと仕事が増えればと思っています ・共同でセミナーの実施を企画
------	---

[7] 協賛事業者を増やすためには何が必要だと思いますか？

種類	内容
協賛費関係	年間協賛費の値下げ 会費の額
制度周知	いろいろなメディアを通じて告知を P R (2) 認知度が低い もうすこし知名度が無いと広がらない (2)
業務	時間 分かりやすさ 協賛事業者に業務負荷がかかりすぎているかもしれない 書類の簡素化、システム化

種類	内容
案件数	仕事が多く発生しないと事業者が増えないと思います 実績、仕事量
増やす必要なし	青森エリアの事業者は充分だと思う 絶対的な数が少ないのに事業者を増やしても逆効果

6) オーナーに付保が義務づけられている火災保険の自社紹介率



- ・ それぞれ特定の火災保険会社のものを取り扱っており、現在の件数を前提にする
と独自商品を開発する余地はないものと考えられる。

7) 家賃の連帯保証会社について

評価	件数	占率
使い勝手がよい	3	9%
普通	16	46%
他の保証会社を利用したい	2	6%
保証会社ははずしてほしい	2	6%
無回答	12	34%

8) ハウジングライフプランナーについて

[1] ハウジングライフプランナーは何人いますか？

人数	社数	備考
1	13	
5	19	
10	2	
10人超	1	30人

[2] 今後増やす予定はございますか？

増員予定	該当社数
ある	4
ない	16
わからない	14
無回答	1

[3] ハウジングライフプランナー資格は業務に役立っていますか？

役立っているか	該当社数	占率
無回答	6	17%
はい	16	46%
いいえ	5	14%
わからない	8	23%

[4] その他の意見

種類	内容
HLP資格試験	実践に対応した試験 J T I 以外不要 無いより合った方が良いと思う 戸建、マンション1件ごとに内容が違うので研修で細かく教えて欲しい P R の研修

種類	内容
HLP資格継続研修内容	<p>具体的な実践的研修の希望</p> <p>特別ありません</p> <p>地域別に研修を実施してほしい</p> <p>通信教育の充実を</p> <p>定期的に勉強会の実施、協賛事業者の交流会の実施</p>

9) 業務全般についてお聞かせください

項目	回答
業務全般	<p>定期借家に対する理解が地域的に低い</p> <p>時間がかかるので気長にお客様と突き合わせていただいています</p> <p>だいぶ慣れてきました</p>
	<p>作業が煩雑</p> <p>添付書類を減らしてほしい</p> <p>提出書類が多い</p> <p>書類が多いので簡素化してほしい</p> <p>ステップの数が多いので時間がかかる</p> <p>書類が多いので簡素化してほしい</p>
合理化できると 思う業務	<p>更新時の仲介手数料</p> <p>物件のチェックが細かすぎる</p> <p>書類を減らし、訪問回数も減らして欲しい</p> <p>手続きを少なくしてほしい</p> <p>書類の簡素化</p>
不必要だと思う 業務	<p>簡易評価的な形でお客様に経済的な事がわかるようにして欲しい</p> <p>年齢制限の撤廃</p>
追加するべきだ と思う業務	<p>取引銀行をもっとふやすべき</p> <p>査定書を簡素化してほしい</p> <p>これ以上増やさないで欲しい</p>

10) 賃料査定についてお聞かせください

項目	回答
全般について	<p>時間的に早く回答が欲しい</p> <p>賃料査定をしてから貸し出しが開始されるまで1年以上ある場合は査定が変わる可能性がある</p> <p>最終ステップの賃料査定は不要では？</p> <p>提出書類が煩雑、提出書類が多い</p>
合理化できると思う業務	<p>物件チェックシートの簡略化</p> <p>添付書類の軽減</p> <p>手続きを少なくしてほしい</p>
不必要だと思う業務	<p>事前査定</p> <p>概算で数字を提出出来ず、話が進められない</p> <p>年齢制限の撤廃</p>
追加するべきだと思う業務	<p>簡易査定に変更し、必要に応じて制度利用の段階で補正する</p>
査定方法・水準等について	<p>人気の立地でも査定が低い</p> <p>賃料は相場と同等でも良いのでは？</p>
お客様への説明について	<p>書類のページが多い</p> <p>査定業務に一定の基準があった方が良くもありません</p> <p>事前説明の充実を</p>

11) 申込み手続きについてお聞かせください

項目	回答
全般について	書類の軽減 今のままで良い 正直しんどい
合理化できると思う業務	書類の軽減
不必要だと思う業務	特になし
追加するべきだと思う業務	賃貸する時のリフォーム基準が欲しい

12) 建物診断についてお聞かせください

- ・ 以下のように、かなり具体的で厳しい意見が多かった。

項目	回答
全般について	診断を嫌がる人が多い、その際は自社管理へ移行している。
	耐震診断が不要な場合の費用の軽減 行政より料金が機構の方が高い場合がある
	S56年以前の建物診断についてはかなり高いハードルである
	劣化診断をHLPまたは協賛の宅建事業者で出来るようにして欲しい
	木耐協の事業者のJTI制度の理解が浅い 木耐協を通して現行制度にて満足 木耐協以外の工務店でも取り扱いが出来るようにしてほしい
合理化できる と思う業務	建物診断検査 JTIで診断できるよう工夫できないか 劣化診断結果が厳しく、工事費用がかかりすぎる
不必要だと思 う業務	耐震診断検査 耐震工事は高額、機構は低額では矛盾している マンションの耐震診断
追加するべき だと思う業務	劣化状況を借り手がわかるようにし、借りるか否かは入居者が決めれ ばよい 貸出前のリフォーム基準が欲しい

13) リフォーム関連業者様にお聞きします（診断、リフォームを行う業者様）

- ・ リフォーム請負実績ありと答えた 3社についてとりまとめ

項目	A社	B社	C社	その他
機構リフォーム請負件数	1	3	3	
機構リフォーム金額	300		50	
通常リフォーム金額	400		100	
通常・機構リフォーム内容の差異			賃貸なので最低限のリフォームに徹する	
機構リフォームにて注意していること	不要なリフォームはしないように	お金をかけすぎない		
耐震診断等、地方公共団体の補助金の説明をしていますか？	はい	いいえ	はい	はい7社 いいえ2社
工事見積もりは2種類提示していますか？	はい	いいえ	はい	はい3社 いいえ3社
トラブル等ございましたか？		なし	なし	

14) 入居者募集・契約についてお聞かせください

項目	回答
全般について	<p>繁忙期になるとバックマージンの多い物件に客付け業者が流れてしまう</p> <p>仲介業者が定期借家の理解が低い</p> <p>時間がかかるので書類を減らして欲しい</p> <p>退去後の再募集についてのタイミングが難しい</p> <p>インターネットの問い合わせが多いのでHPの充実を図ってほしい</p> <p>貸主から手数料が出た方が決まりやすい</p> <p>賃料査定確定後、募集を実施したい</p>
合理化できると思う業務	<p>定期借家にする必要が無いと思う</p> <p>写真が多すぎると思います</p> <p>書類が多い</p>
不必要だと思う業務	<p>重要事項説明書のひな形を固定せず、全宅連と同じものでもよいのでは？</p>
追加するべきだと思う業務	<p>特約で貸主が居住目的で解約できるようにする</p>

15) 物件管理についてお聞かせください

項目	回答
全般について	<p>今のところ大きなトラブルはありません</p> <p>入居者からの連絡が直接来るので対応しています</p> <p>定期訪問は難しい</p>
合理化できると思う業務	<p>はじまったばかりでわかりません</p>
不必要だと思う業務	<p>－</p>
追加するべきだと思う業務	<p>－</p>

16) 退出業務についてお聞かせください

通常業務で実施している まだ退去案件はありません	クリーニング費用の請求に流れが煩雑 退去精算合意書は以前の書式の方が良かった。 入居時のリフォームがあいまいでトラブルになりやすい
-----------------------------	---

17) 空き家／空き室発生後の再募集についてお聞かせください

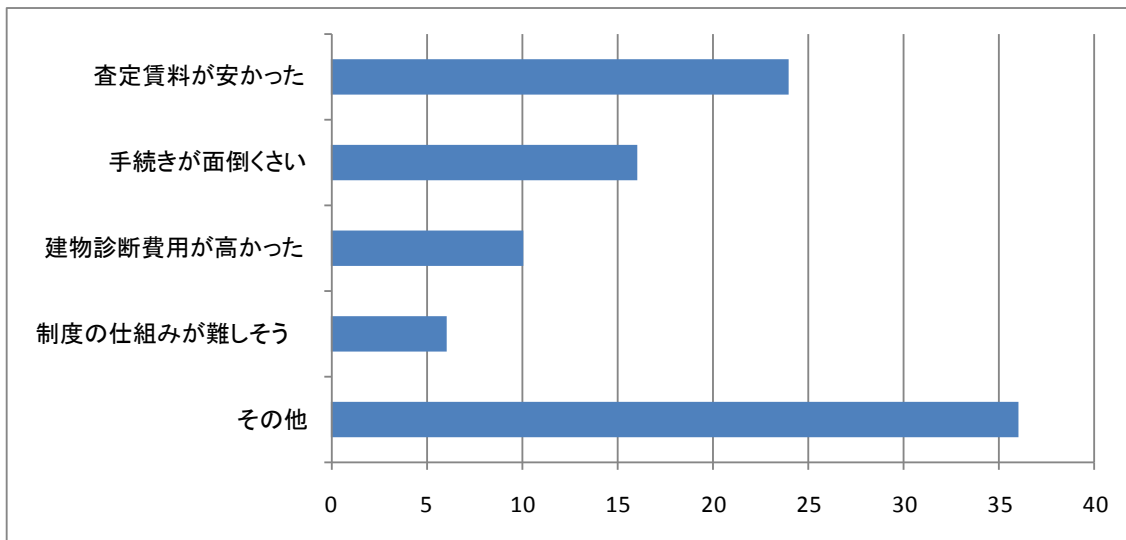
- ・ 「数をこなせば要領は良くなる」という意見が 1 件のみであった。

II. 制度辞退者向けアンケートとそのとりまとめ

次に、制度の問題点を検証するために、移住・住みかえにあたり制度利用を考えたが辞退した 1272 人にアンケートを送付し 95 件の回収を得た。

1. 制度利用のキャンセルについてお聞かせください

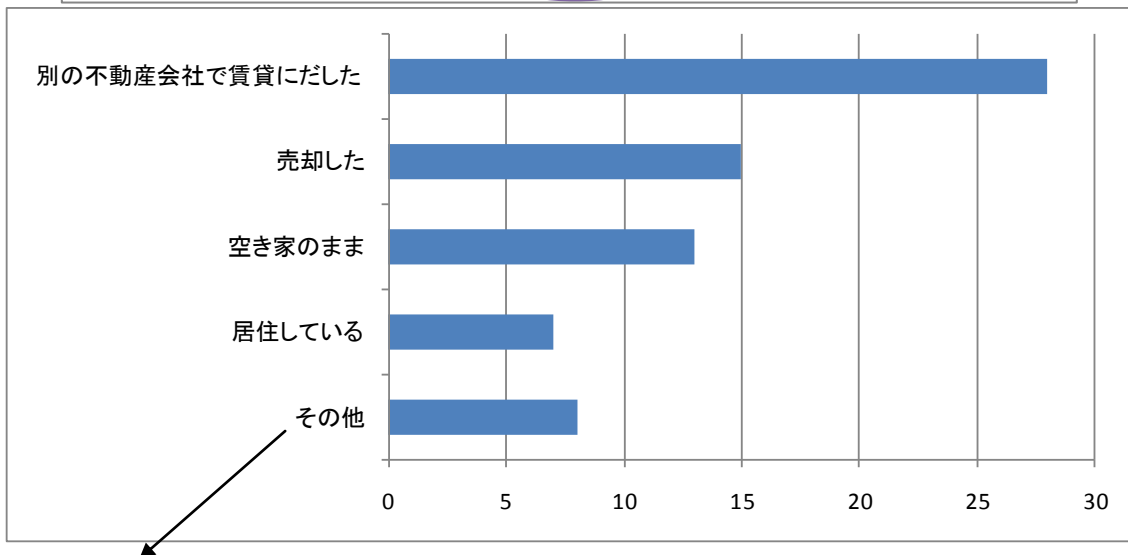
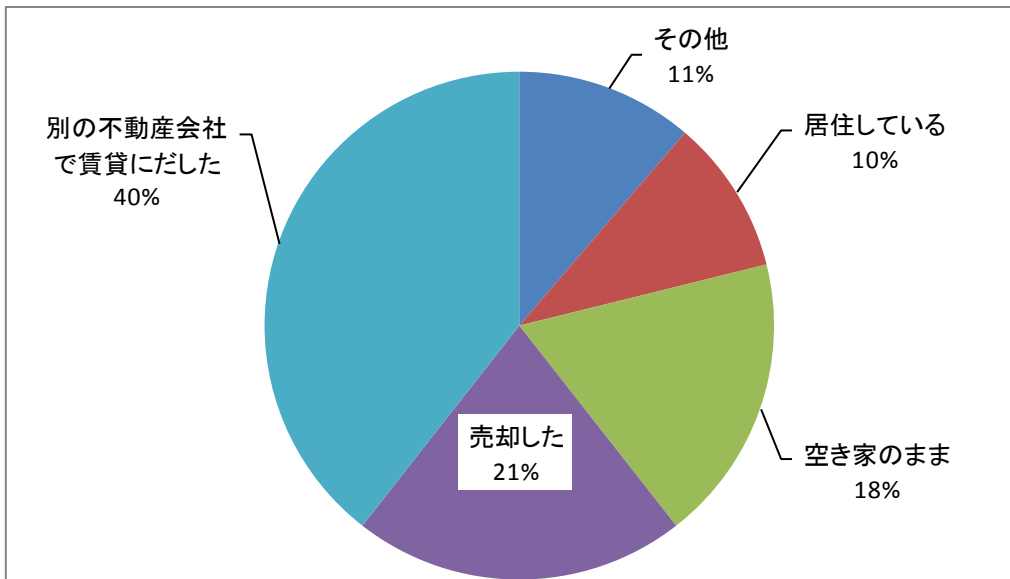
1) キャンセルされた理由をお聞かせください（複数回答）



種類	内容
制度の信頼度	しくみについて信頼度が疑問
不適合	条件にあわなかった 採用を断られた 建ぺい率違反を指摘され不適合となった 契約解除された ●家が大きいので不適合といわれた
住宅ローン残債	担保付き物件を機構から断られた
自己利用	息子が住むことになった 親族が使うことになった 実子がすんだから
耐震関連	要耐震工事 500万円 耐震工事ができなかった

種類	内容
	<p>耐震強度不足</p> <p>マンションなので耐震工事がなされていなくて借上げができないと言われた</p> <p>軽料鉄骨で耐震確認できず</p>
改修関連	<p>修理費用がかかりすぎ</p> <p>修理費が高いから</p> <p>修繕費が割にあわない</p>
売却関連	<p>売却不適 建て替え要する</p> <p>売却の情報がなかった</p> <p>売却（４）</p>
民間賃貸	<p>代理店で別の賃貸先を紹介してきた</p> <p>他不動産業者がみつけてくれた</p> <p>他人に貸している</p> <p>借主がきまっていた</p>
事業者の不手際	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産屋に制度を利用するには建物の補修が必要といわれました ●耐震調査は無料でできますといわれ進めていたのに途中で鉄筋コンクリート住宅はだめですと断られた。最初からわかっていたのにいい加減だと思った ●間に入った業者がなかなか手続きを行ってくれなかった。こちらから連絡しないと何の連絡もしてこなかった
募集困難	<p>借り手がなかなかみつからなかった</p> <p>借り手がみつからなさそう</p>

2) キャンセル後、自宅はどうされましたか



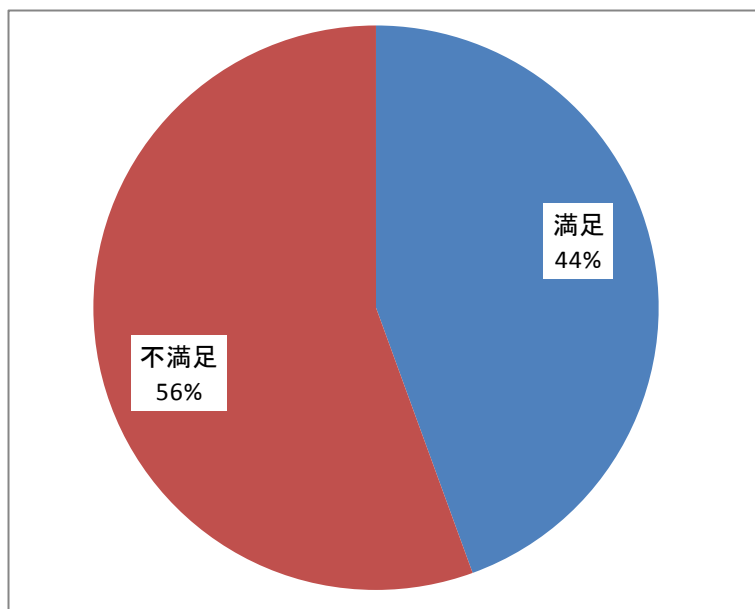
種類	内容
今後売却	売却予定 現在売却準備をしている
協賛不動産会社で賃貸	制度で紹介された不動産会社で賃貸に出しました
自己使用	知り合いが借りて居住中 親関に依頼され貸し出した 子供が居住中 今後居住の予定

3) 上記 2) の質問で「売却」を選んだ方にお聞きします

[1] 売却を選んだ理由をお聞かせ下さい

種類	内容
ローン	住みかえ先新築のローン返済
賃貸よりベター	賃貸より有利 税金・メンテで採算不可 手入りが困難 管理が面倒賃貸していなかったため
不要	誰も住まないから 新居住に終身 ほとんど利用していない Uターン希望 2件はいらない

[2] 売却価格に満足していますか

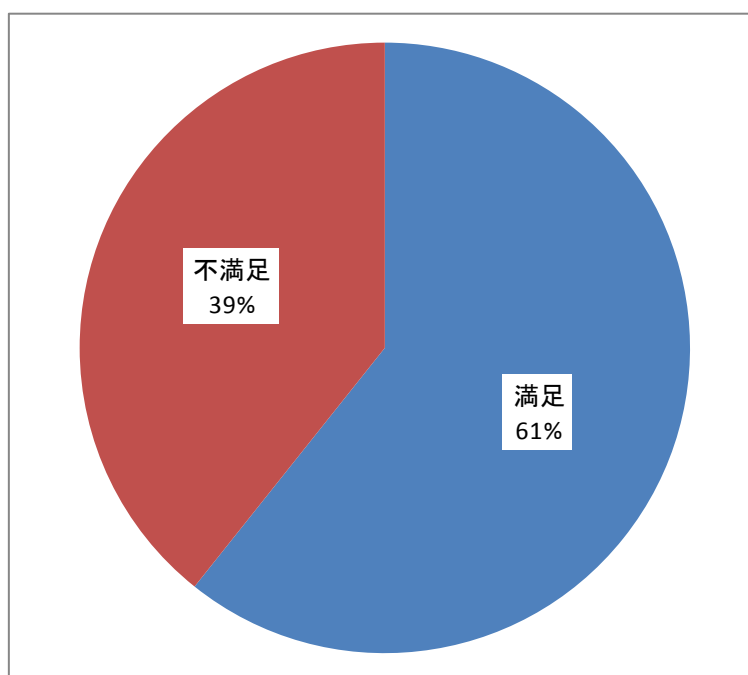


4) 上記 2) の質問で「賃貸」を選んだ方にお聞きします

[1] 賃貸を選んだ理由をお聞かせ下さい

種類	内容
売却予定・困難	機会をみて売却する（2） 不動産業者より売却は困難といわれた
借上げ制度の問題	賃貸価格 他の不動産業者が早くみつけてくれた 申込時期が制度発足後、比較的早い時期であったため認知度が低く借り手が少ない状況だった。 民間のほうが査定額がよかったから
一般的理由	置いておいてももったいないので 空き家にしたくなかった 空き家でおいておくと家が傷む
私的利用その他	知人の若い夫婦に頼まれて 知人のため 将来子供が住みたいといっています 自営業で生活が苦しい

[2] 賃料水準に満足していますか



[3] マイホーム借上げ制度と比較してメリットをお聞かせください

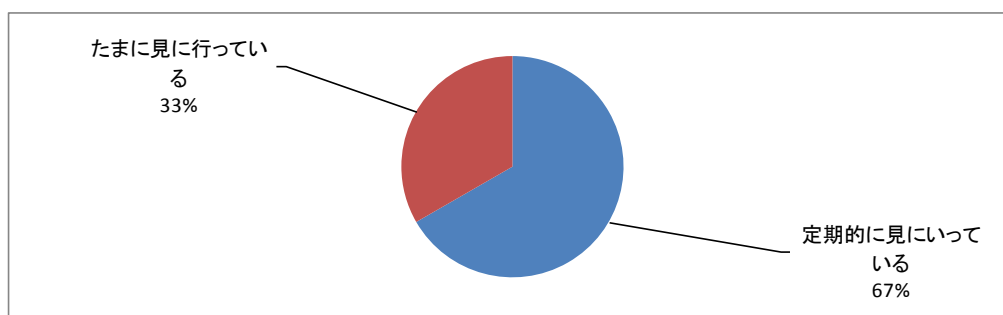
種類	内容
利便性	費用もかからずそのまま貸すことができた 手続きが容易 手続きが面倒くさくない。対応の早さ
リフォーム費用	リフォーム費用が格段に安い
家賃	賃料が高い（5） 相場が明確
家賃を安くできる	手数料の分安くお貸しできる
その他	賃貸価格できめたわけではない 子供だから家賃が安い

5) 上記 2) の質問で「空き家」を選んだ方にお聞きします

[1] 空き家にした理由をお聞かせください

種類	内容
処分関連	売却するにも時期が悪い 処分のめどがたったから
賃貸関連	借り手がいない 不動産会社に委託する気がないため 一般の不動産屋に頼んで賃貸することに迷っているため
自己使用の可能性	自力手直し 子供の家族が戻ってくる可能性がある 荷物を全部もちだせないの

[2] 家の管理はどうされていますか

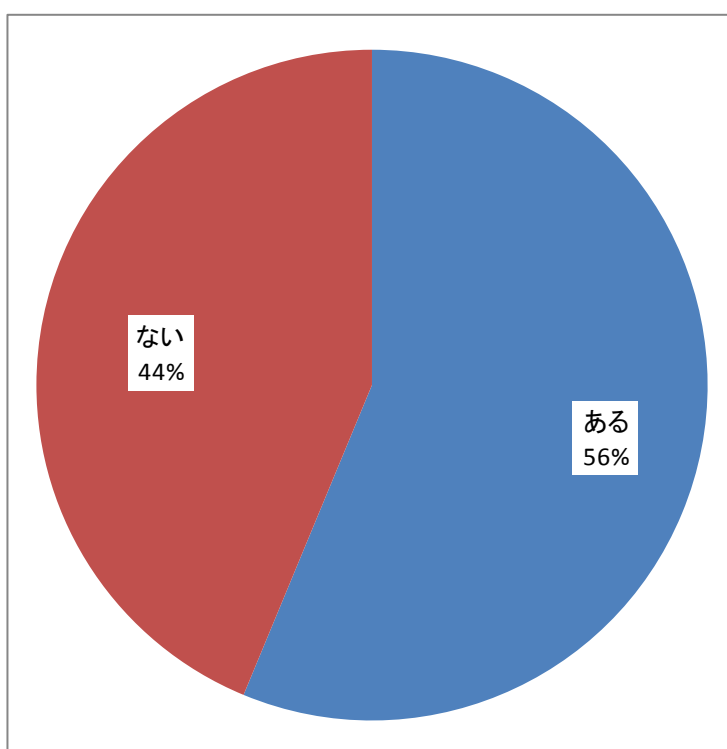


6) 上記 2) の質問で「居住中」を選んだ方にお聞きします

[1] 継続して居住した理由をお聞かせください

種類	内容
積極	家賃が不要
消極	機構に断られた 移住先がなく仕方なく

[2] 今後住みかえる予定はございますか

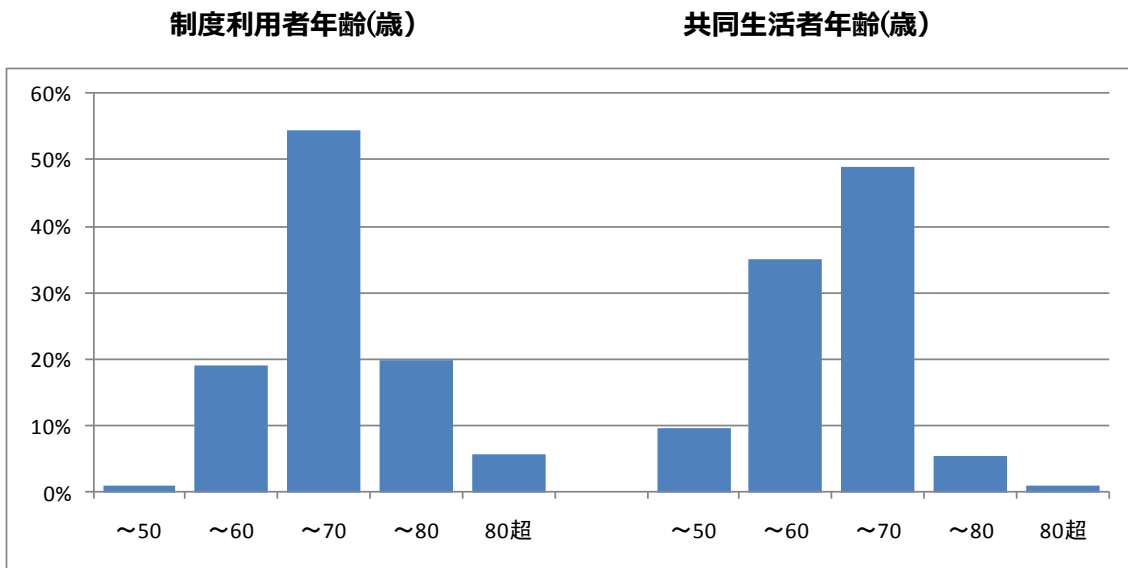


Ⅲ. 制度利用者向けアンケートとそのとりまとめ

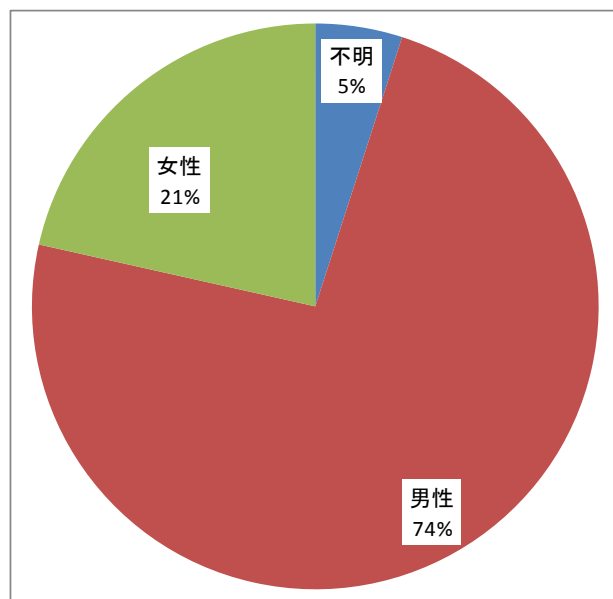
最後に、制度利用者の意見を反映させるために、利用者 246 人にアンケートを発送し 121 人から回答を得た。

1. 回答者のプロフィール

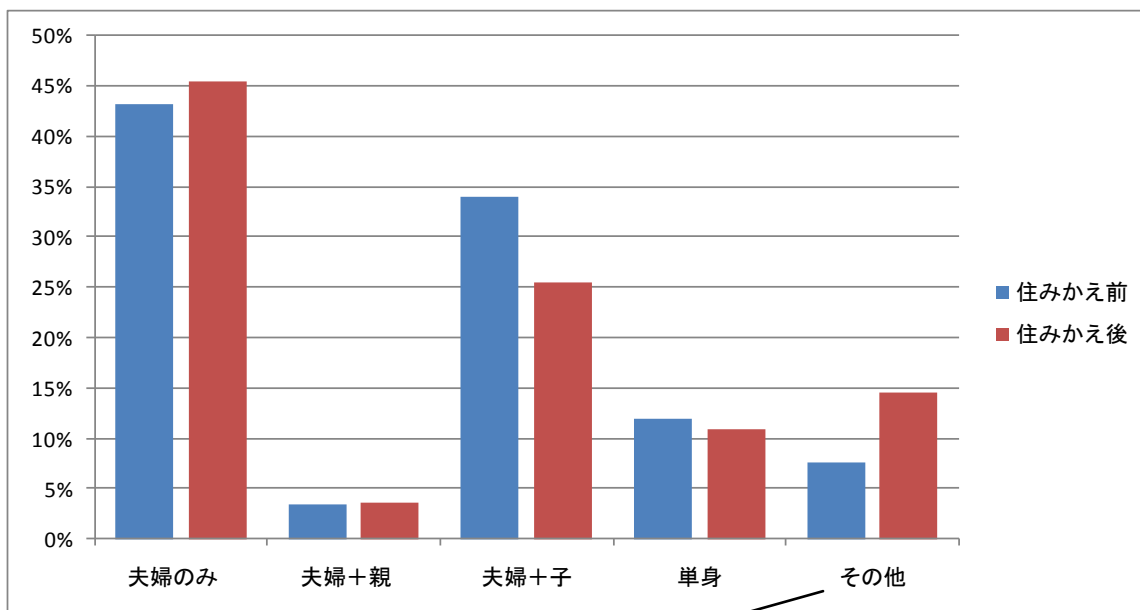
1) 年齢



2) 性別

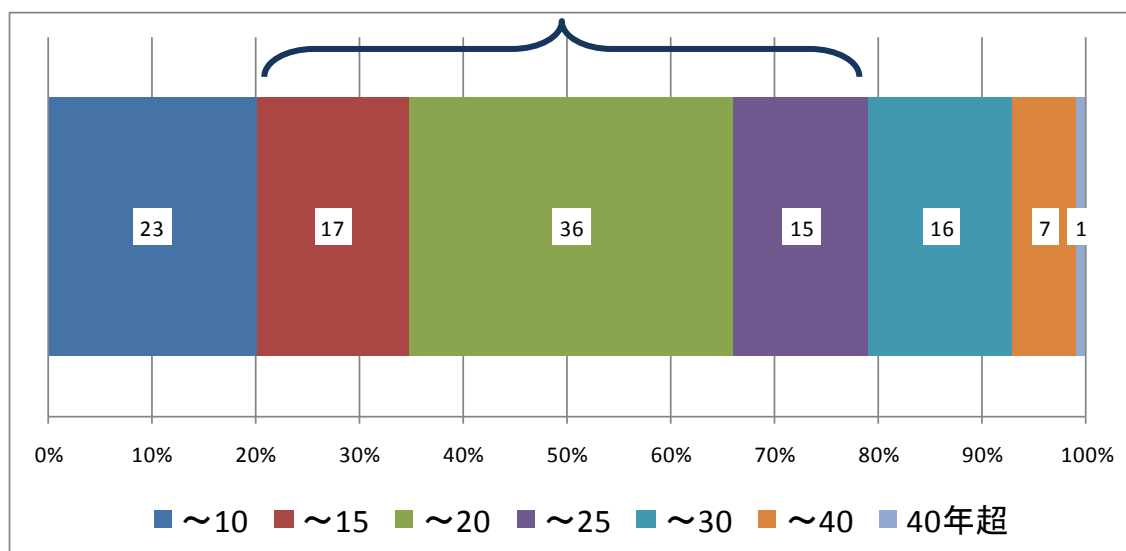


3) 家族構成について教えてください



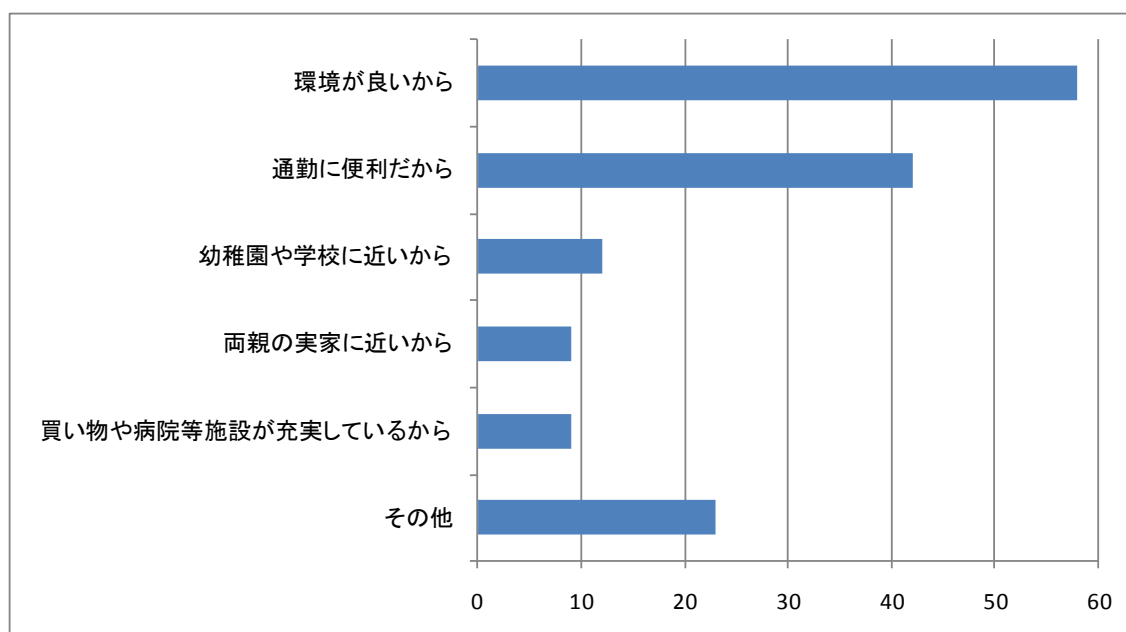
住みかえ前	住みかえ後
母+子	母+子
夫婦+親+子3人	夫婦+親+子1人
単身+子1人	夫婦+親+子(3)
相続の家	夫婦+両親+子
	夫婦+子夫婦+孫
	本人+子+孫
	夫婦+4人の子供
	単身+5
	相続の家
	施設入所
	子と2人

4) マイホーム借上げ制度で貸出した住宅に住んでいた居住年数



5) その住宅に居住していた理由を教えてください（複数回答）

- ・ 環境が通勤よりも上位であることは、住みかえ前の住宅が郊外に多いことを示唆する。
- ・ 一方、買い物や病院等の施設への利便性が最下位となっており、シニア期にむけて住みかえニーズが生じやすい環境であったことがうかがわれる。



- ・ その他は次ページ。

種類	内容
相続・実家	親の代からの家 親の遺産 実家だから 私の実家 高校卒業まで育ったところだから 若いころから住んでいた
住み慣れ	土地を購入して（1972年前より）この地に14年前建て替え 住みなれていたから
介護	両親の介護のため同居 私が介護するために引っこしてもらった
教育	子供の転校を避けたかったから
職業	会社がかわったのでそちらに移った
ブランド	社会的信用度が高い人が居住するタウンである
経済的	住宅都市公団の分譲地だったから 公団の新築住宅の抽選にあたったから 抽選であたったから 貯蓄・収入等を考慮しつつ
その他	夫がきめたから

6) 職業について教えてください

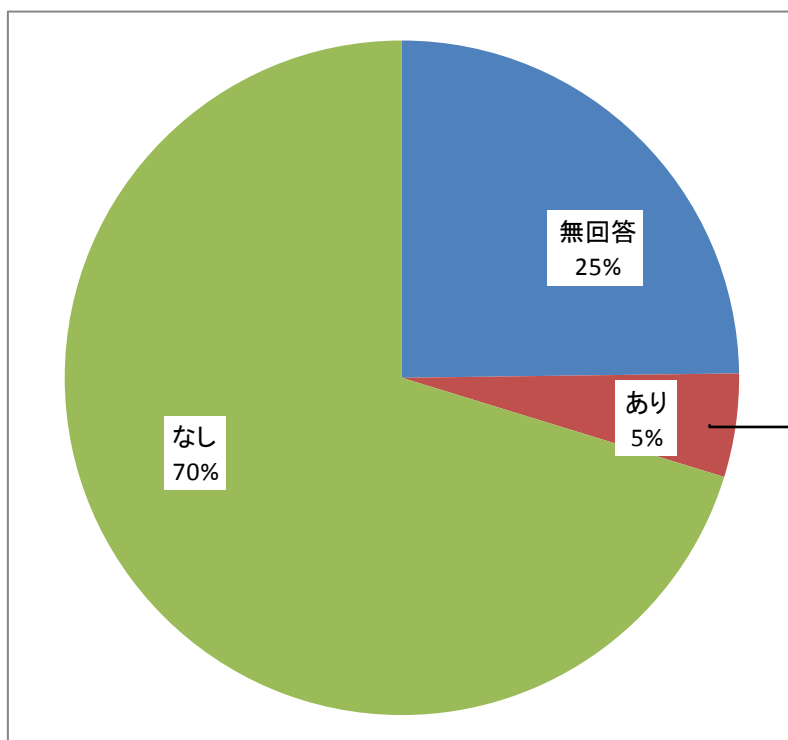
[1] 住みかえ前

職業あり	75	公務員・団体職員	17
		正社員・契約社員	43
		パート・アルバイト	3
		自営業	7
		その他	2
		不明	1
職業なし	15		
リタイア	23		
無回答	8		

[2] 住みかえ後

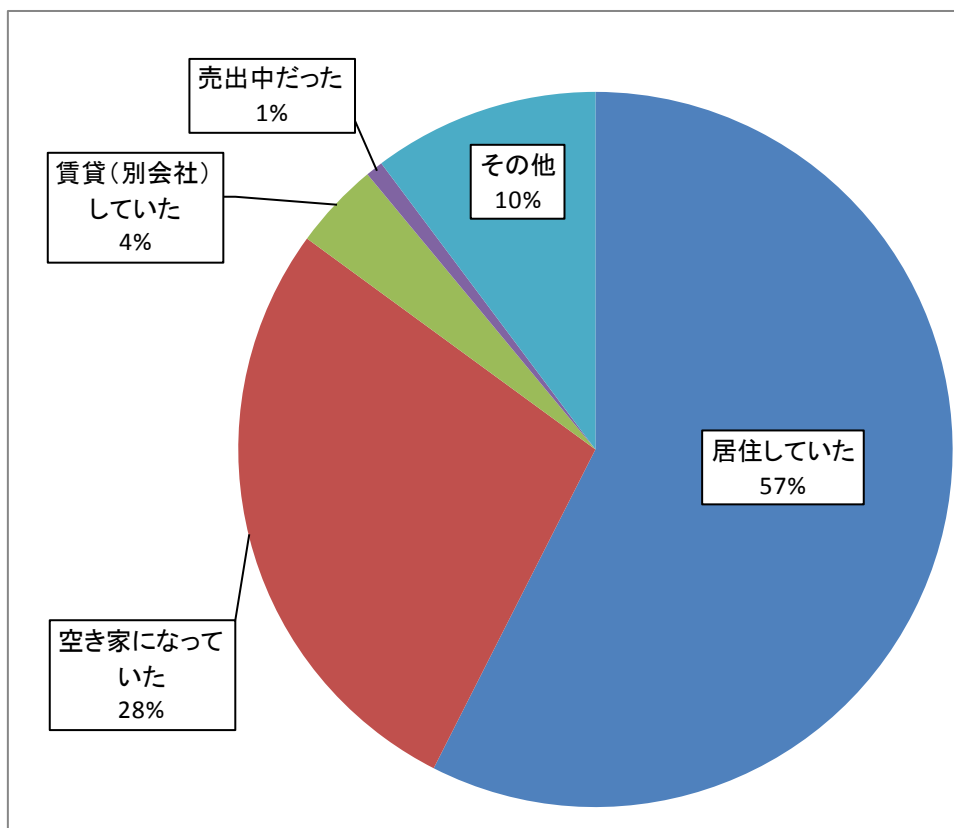
住みかえ前と同じ	65	
新たに就職	7	関連子会社 保険、金融 教員 団体職員 製造業 清掃員
リタイアした	27	
その他	1	借地での矢先作り
無回答	21	

7) 住みかえ後の就職希望について教えてください



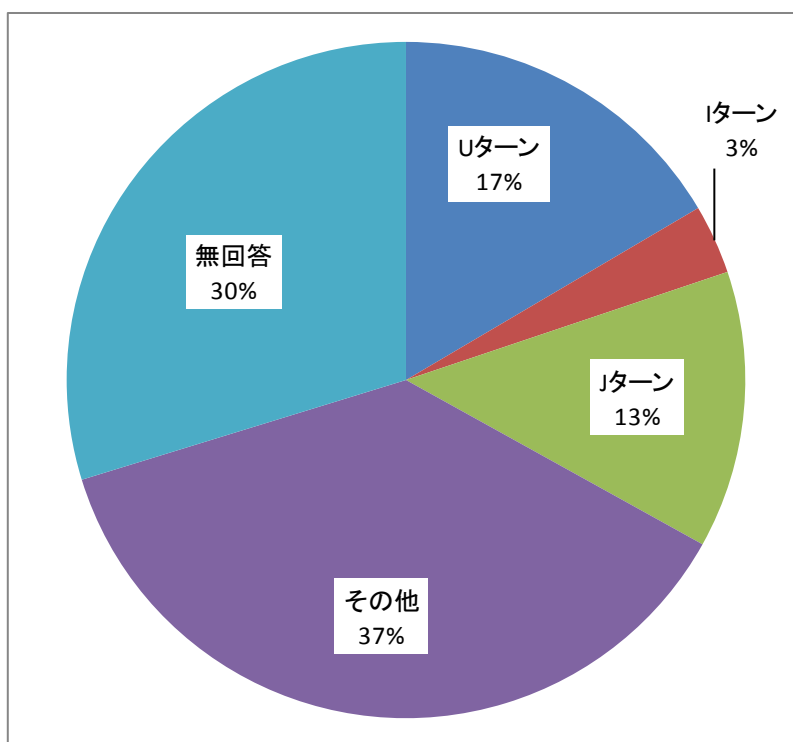
問わず パート等時間的制約の少ない仕事 パートタイマー	設備管理
-----------------------------------	------

8) マイホーム借上げ制度を申し込む前の家の状況についてお聞かせください



その他	同じ区内に移転 都心 田舎暮らし 息子のそば 子供の住所の近くになった ケアハウスへ入居
-----	---

9) 住みかえの態様



その他	転勤
	Jターンでリタイア後住む
	自宅にもどった もともとすんでいた 妻の実家の近く
	隣りの市
	親の介護が終わったら戻る予定
	子と同居 次男家族と同じマンション
	戸建てから近くのマンションへ 近隣 駅近
	施設に入っていた 施設

10) 住みかえ前と住みか替え後の居住エリアを教えてください

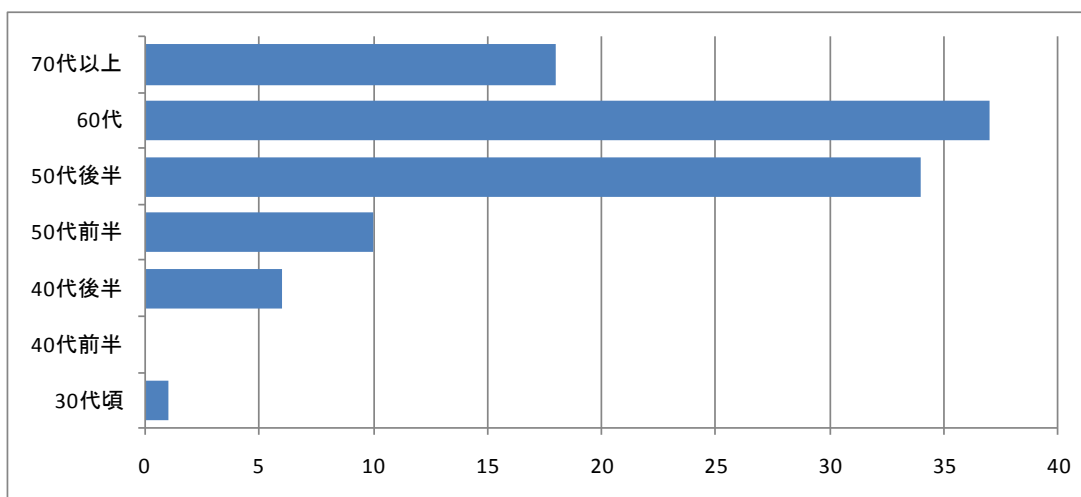
	住みかえ前		住みかえ後	
同一県・市から同一県・市へ	愛知	名古屋	愛知	名古屋
	愛知	名古屋市守山区	愛知	名古屋市守山区
	茨城	取手市	茨城	取手市
	茨城	水戸市	茨城	水戸市
	宮城	仙台市青葉区	宮城	仙台市青葉区
	埼玉	さいたま市	埼玉	さいたま市
	埼玉	さいたま市	埼玉	さいたま市
	埼玉	所沢市	埼玉	所沢市
	埼玉	上尾市	埼玉	上尾市
	埼玉	川越市	埼玉	川越市
	埼玉	鶴が島市	埼玉	鶴が島市
	神奈川	横浜市	神奈川	横浜市
	神奈川	横浜市	神奈川	横浜市
	神奈川	川崎市	神奈川	川崎市
	神奈川	川崎市	神奈川	川崎市
	千葉	千葉市	千葉	千葉市
	千葉	千葉市	千葉	千葉市
	千葉	柏	千葉	柏
	東京	足立区	東京	足立区
	栃木	宇都宮市	栃木	宇都宮市
栃木	小山市	栃木	小山市	
福岡	行橋市	福岡	行橋市	
兵庫	神戸市	兵庫	神戸市	
同一県内で住みかえ	愛知	春日井市	愛知	瀬戸市
	京都	信楽郡	京都	京都市
	広島	呉市	広島	廿日市
	広島	東広島	広島	広島
	埼玉	熊谷市	埼玉	上尾市
	埼玉	幸手市	埼玉	久喜市
	埼玉	春日部市	埼玉	春日部
	埼玉	北葛飾郡	埼玉	北足立郡
	神奈川	横須賀市	神奈川	川崎市
	神奈川	厚木市	神奈川	茅ヶ崎市
	神奈川	座間市	神奈川	扇屋市
	神奈川	小田原市	神奈川	横浜市
	神奈川	川崎市	神奈川	横浜市
	神奈川	葉山市	神奈川	横須賀市

	住みかえ前		住みかえ後	
	千葉	松戸市	千葉	船橋市
	千葉	松戸市	千葉	流山市
	大分	別府市	大分	大分市
	東京	足立区	東京	文京区
県をまたがる住みかえ	茨城	利根	埼玉	鴻巣市
		稲敷郡	千葉	松戸市
			神奈川	
		牛久市	石川	金沢市
		竜ヶ崎	沖縄	八重瀬町
		水戸市	岩手	花巻市
		ひたちなか市	東京	太田区
	埼玉	狭山市	鳥取	鳥取市
		上尾市	長野	長野市
		さいたま市	新潟	相崎市
		大宮市	東京	江戸川区
		鶴が島市	東京	葛飾区
		上尾市	東京	練馬区
		所沢市	東京	杉並区
		狭山市	栃木	那須塩原市
		久喜市	福井	三方上中
		川越市	静岡	伊東
		鶴が島市	東京	港区
		上尾市	香川	高松市
		春日部市	栃木	鹿沼
		松伏町	群馬	高崎市
	神奈川	厚木市	東京	多摩市
		綾瀬市	埼玉	児玉郡
			千葉	
		横浜市	千葉	木更津市
		泰野市	長崎	平戸市
		相模原市	鹿児島	霧島市
			東京	
		藤沢市	兵庫	神戸市
	藤沢市	静岡	田方郡	
	静岡	三島市	神奈川	横浜市
		三島市	愛知	豊田市
	千葉	印西市	東京	文京区・港区
八千代市		新潟	長岡市	
柏市		東京	渋谷区	

	住みかえ前		住みかえ後		
		印西市	神奈川	横浜	
		千葉市	宮崎	串間	
		白井市	東京	世田谷区	
		市川市	東京	世田谷区	
		八千代市	東京都	板橋区	
		四街道市	静岡	伊東市	
		我孫子市	東京	中央区	
		船橋市	北海道	小樽市	
		習志野市	東京	立川市	
		船橋市	神奈川	横浜市	
		柏市	東京	荒川区	
		印西市	東京	立川市	
		東京	小平市	静岡	熱海市
			東村山市	千葉	長柄町
	八王子市		鹿児島	奄美市	
			北海道		
	八王子市		神奈川	足柄下郡	
	多摩市		福岡	福岡市	
	八王子市		岐阜	中津川	
	奈良	奈良市	千葉	千葉市	
	福島	いわき市	東京	多摩市	
	兵庫	西宮市	京都	京都市	
	北海道	札幌市	東京	目黒区	

11) 住みかえをする動機や計画についてお聞かせください

[1] いつ頃から計画されておりましたか

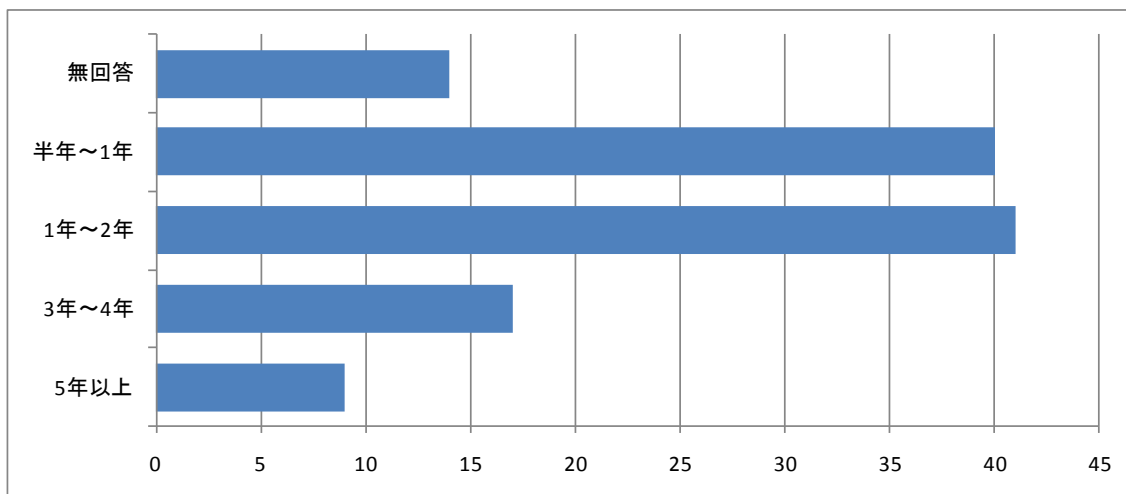


- これを現在の年齢とクロス集計すると次表のようになる。

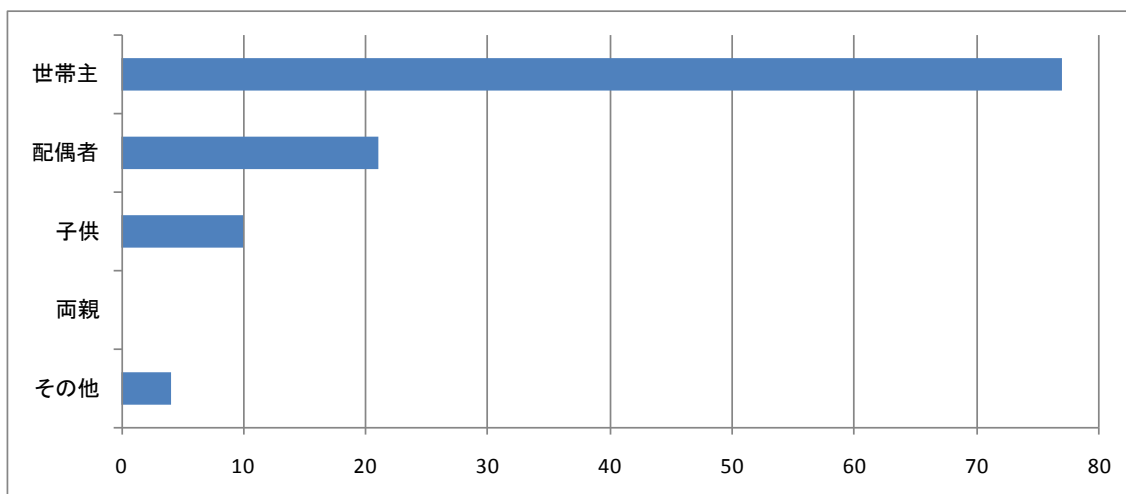
現在の年齢	移住／住みかえの計画を開始した年齢							
	無記載	30代頃	40代前半	40代後半	50代前半	50代後半	60代	70代以上
50					1			
52							1	
53				3	1			
54				1	1			
55				1	2			
56					1			
58					2			
59	1					4		
60	1					4		
61	1	1			1	2		
62						5	2	
63	2				1	9	1	
64	1					5	3	
65	1					2	5	
66							3	
67	1			1		2	4	
68							4	
69							5	
70						1	3	
71							2	
72	2						4	
74								3
75	2							3
76								1
78								2
79								1
80								4
81	1							1
82	1							
84								1
85								1
86	1							
87								1

- これをみると、A群：50代後半に検討を開始し60代前半で実行する者と、B群：60代から検討を開始して70代の最初までに実行する者が最も多いことがわかる。
- C群：70代以降の利用者については、検討期間が短い。これは、この年代になると、積極的というよりは、消極的なニーズに基づく住みかえが多いことによるものと思われる。

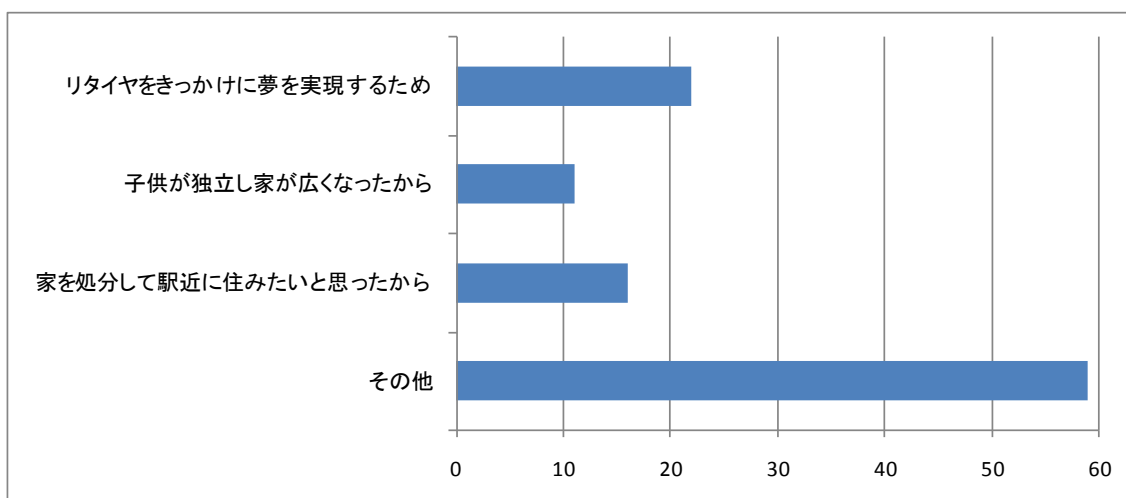
[2] 住みかえの計画から実行になるまでどのくらいの期間がありましたか



[3] 住みかえはどなたが中心になって計画されましたか？



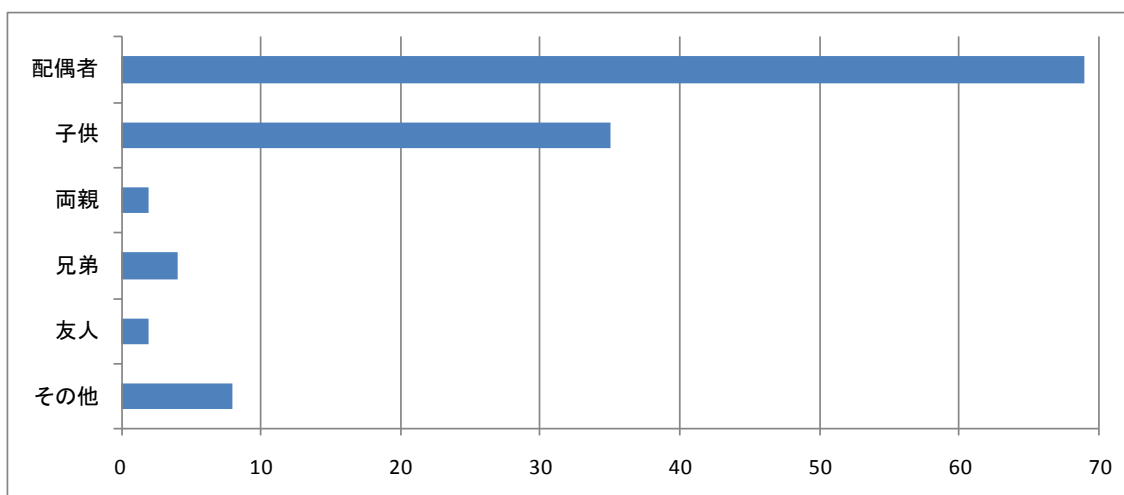
[4] 住みかえを考えた理由をお聞かせください



その他

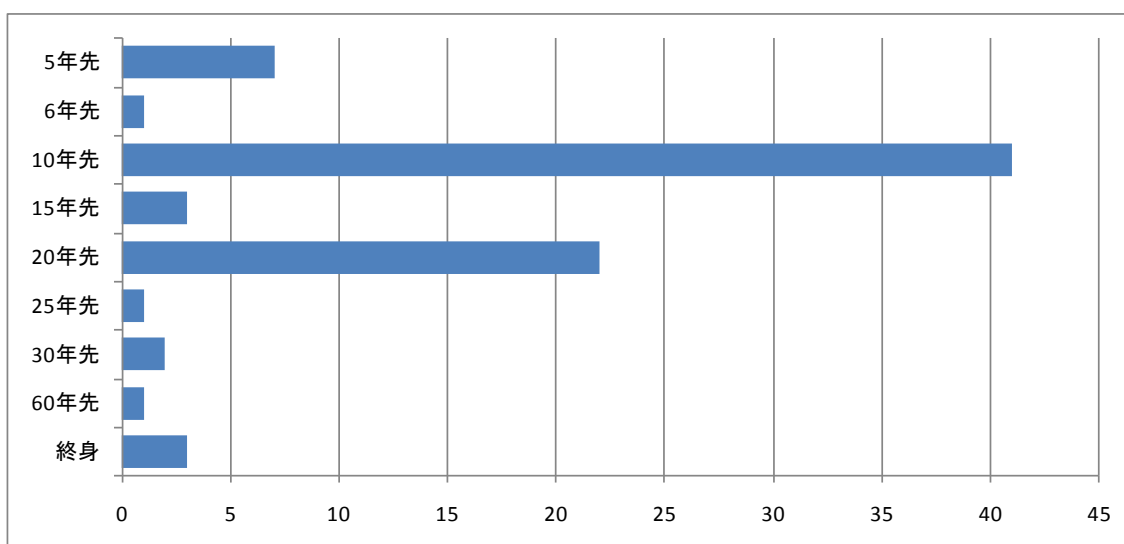
種類	内容
転勤等	転勤（２） 職場の近く 職場の関係 職場が変わる
通学／通勤の利便	通勤（２） 子供の通学の利便性のため
同居親族の通勤	同居家族の職場に近いから
家族関係の変化	単身になったから 妻の死亡 親の他界
生活変化	田舎暮らしがしたいから
利便	都心へ 戸建ての庭の手入れ、庭木の手入れを考えた マンションに住みたかった
親の介護等	親の介護、親の生活支援、親の世話のため 親の近くにすむため 親の家の建て替え 親と同居（２） 妻の両親の介護
子供との同居等	子供の近くに 子供・孫の近くに居住するため
老健施設入所	老人ホームへ入居のため 認知症が進行してきたから
空き家活用	実家が空き家だったから 空き家の利用 空き家の有効活用 空き家になったから

12) 住みかえについてどなたかに相談しましたか



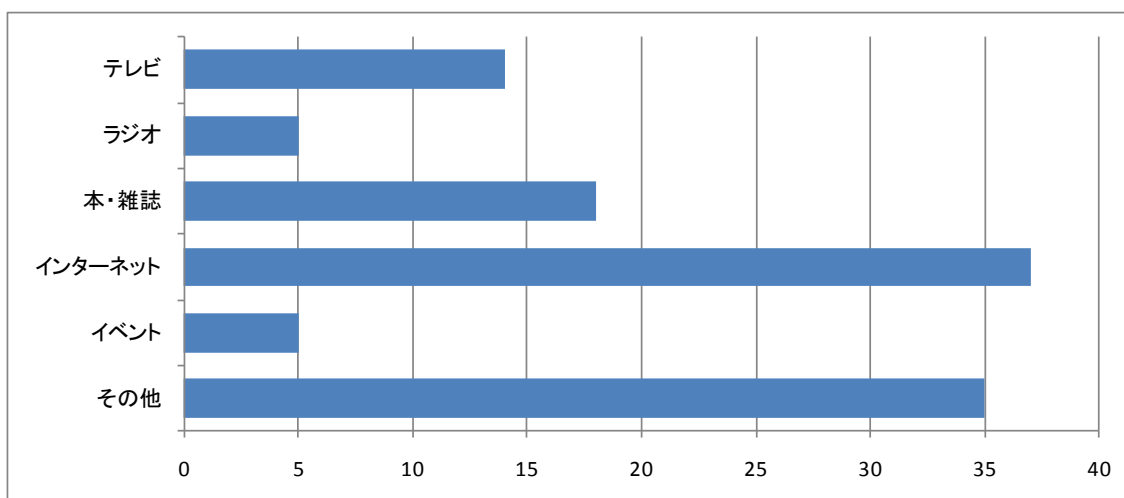
その他	夫婦で 建築業者 誰にも相談しなかった（3）
-----	------------------------------

13) 何年先のライフプランまで考えましたか



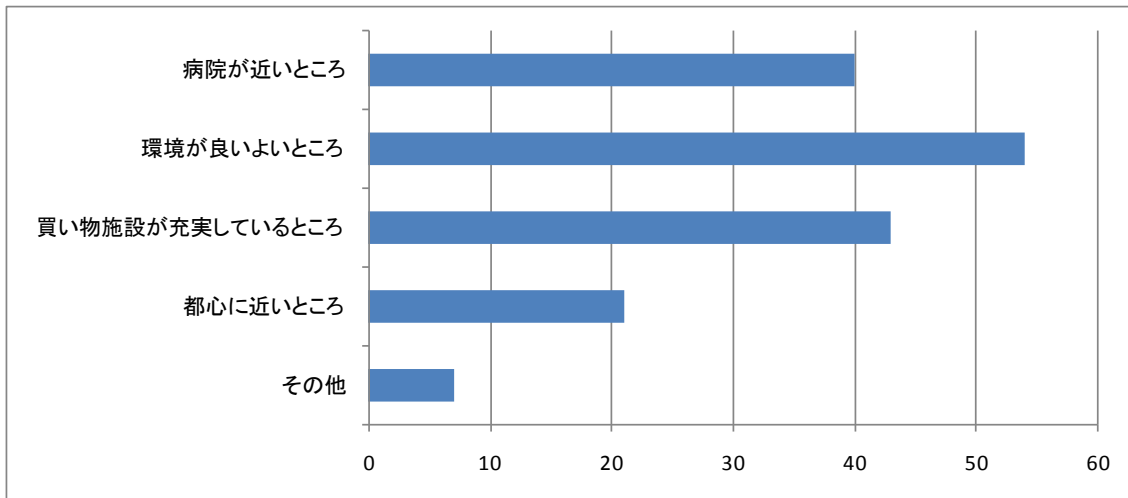
- ・ 多くが、とりあえず 10 年～20 年の計画をたてており、介護等が必要になった場合には再度住みかえる可能性を残している。

14) 住みかえ先の情報収集はどのように行いましたか



種類	内容
既知	母のとなりなのでよくわかっていた 実家を建て替えたのでよくわかっている 不要だった(2) 親の土地 自宅
第三者	地元 人 住宅会社 子供より教えられた 妻や義父など 妻の実家から 妻の帰省
新聞	日経新聞 新聞(6)
雑誌	ふるさと情報館
パンフ	チラシ(2)
機関	J T I

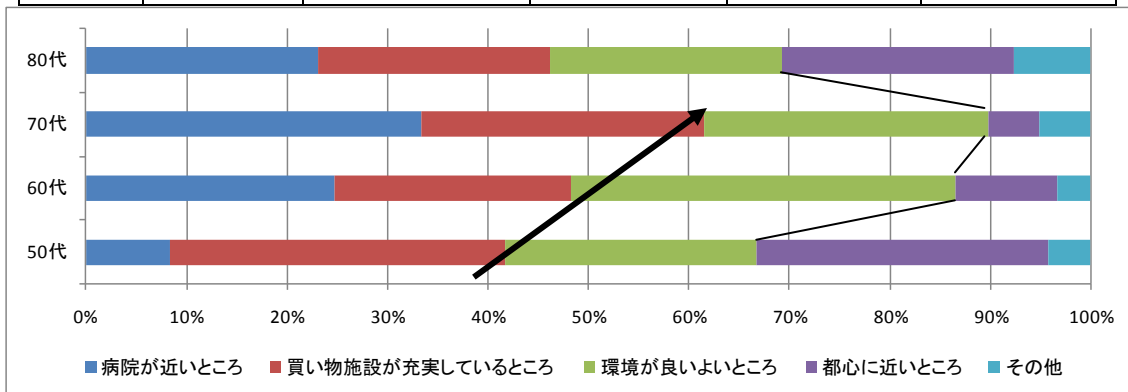
15) 住みかえ先の情報で望むものはありますか



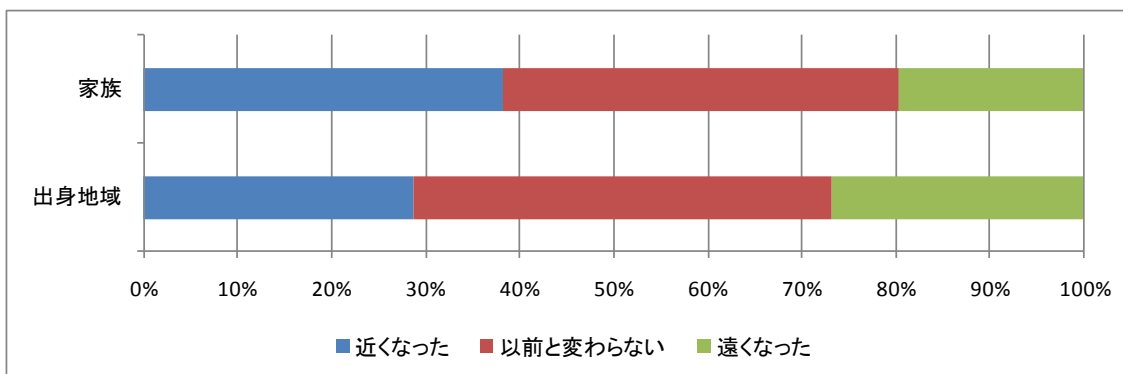
その他	実家に近いところ
	妻の両親の近いところ
	仕事に便利だった
	駅近

- ・ 上記を年齢層別にクロス集計すると以下の通りである。これによれば、70代までは年齢層が上がるにつれ利便性情報への選好が上昇する。
- ・ 一方、50代と80代について都心情報への選好が強まる。80代については利便性に加え子供と同居する者が増えることも影響しているものと考えられる。

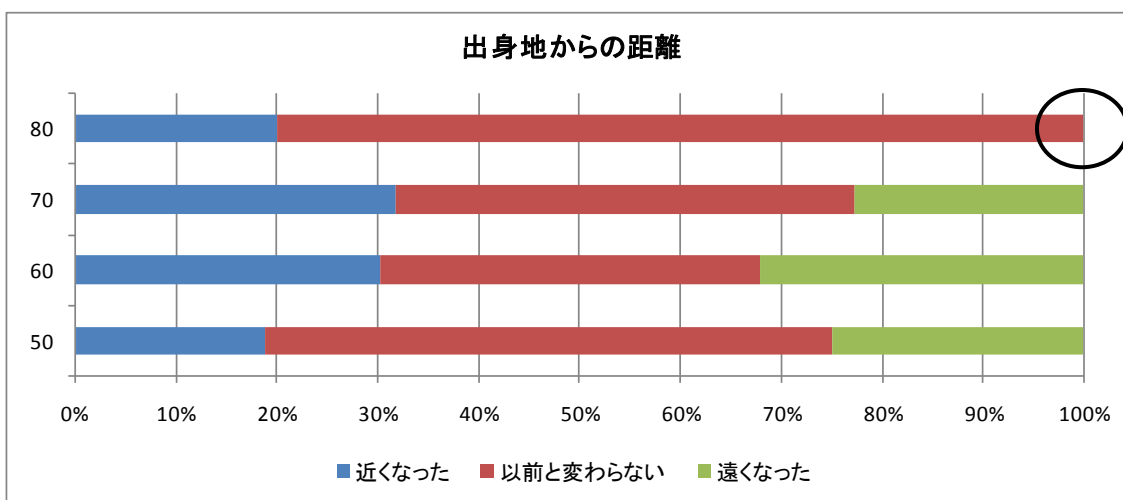
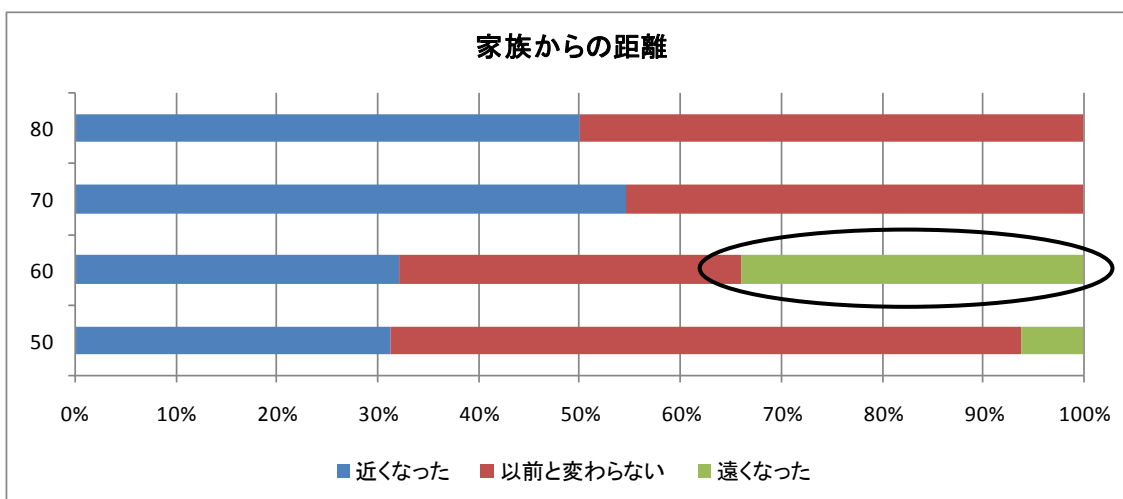
	病院が近い	買い物施設が充実	環境が良いよい	都心に近い	その他
50代	2	8	6	7	1
60代	22	21	34	9	3
70代	13	11	11	2	2
80代	3	3	3	3	1



16) 住みかえ先の位置関係についてお聞かせください

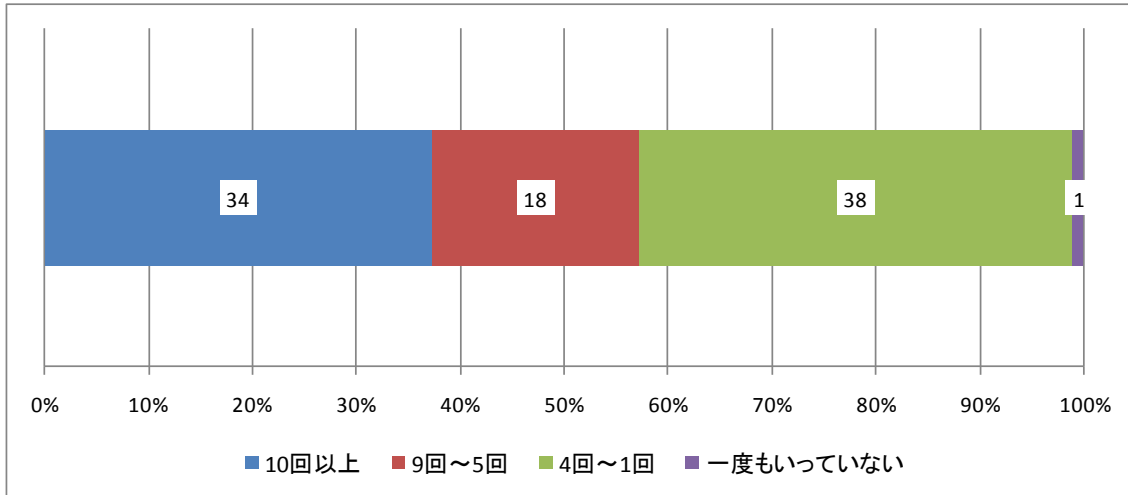


- これだけではあまり特徴は見られないが、年齢層別にクロス集計すると、家族からの距離については60代のみが「遠くなった」の比率が顕著に高く、「独立した住みかえ」が行われていることをうかがわせる。一方、出身地からの距離は80代になると「遠くなった」がなくなり地域内移動が主体となることがわかる。

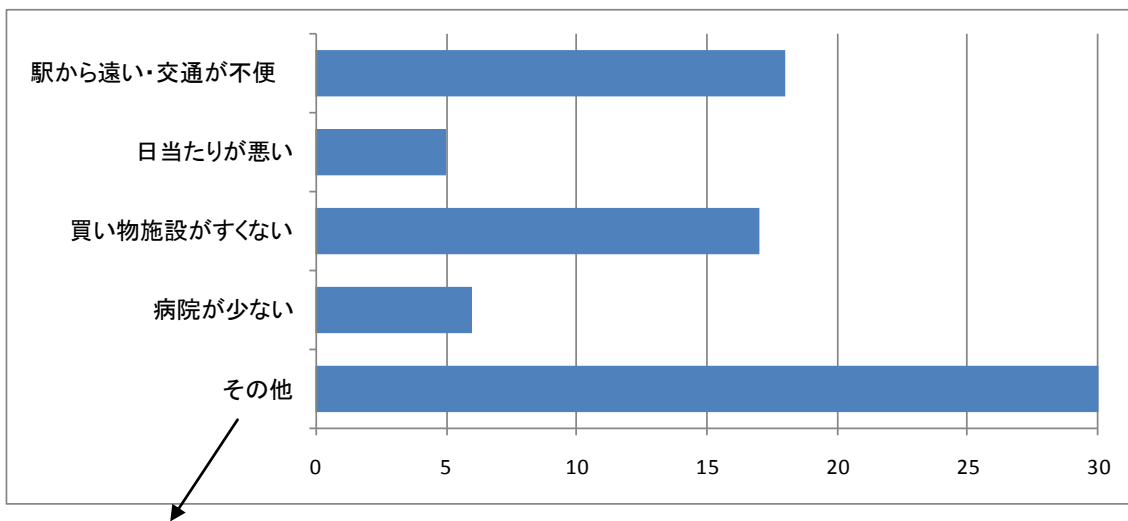


17) 決定までに住みかえ先に何度赴きましたか

- ・ 何度も訪れて決定するタイプと、数回で決定するタイプに分かれる。



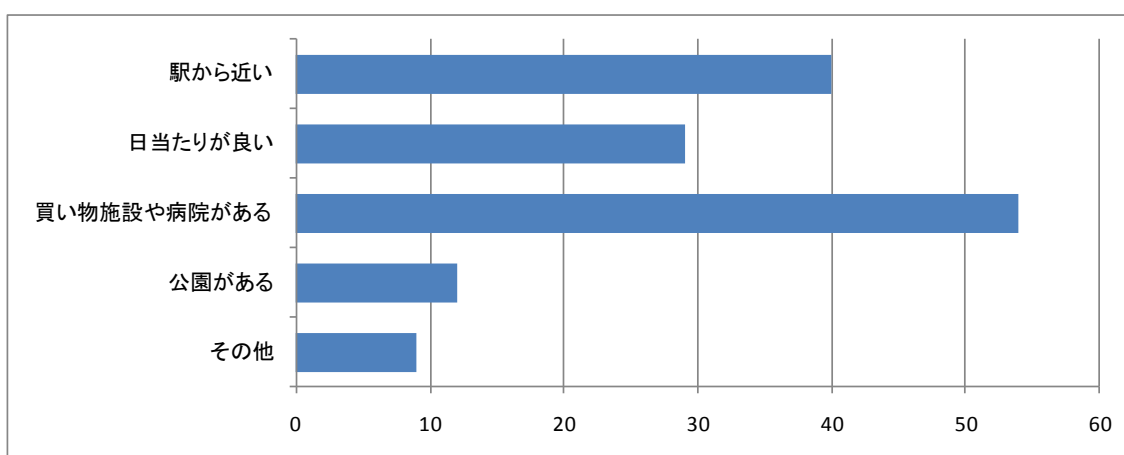
18) 住みかえ先の最大の悩みは何でしたか(複数回答)



種類	内容
積極的意見	目的が田舎暮らしだったので当然だと思っている 悩みなし(4)
生活	生活環境への順応 身内とはなれ地域になじめるか 介護への対応 施設に入居
気候	降雪地帯で寒い

種類	内容
環境	都会でないこと 騒音、空気が悪い 前が空き地なので今後の日照権の問題 商業地域なので騒音が気になる
住居	戸建に比べ狭い 狭い
経済面	費用、購入費用等、価格が高い 家賃が高い
利便性	駐車場が少ない 自家用車が必須のこと
その他	空き家になるから ペットがかえなくなったこと

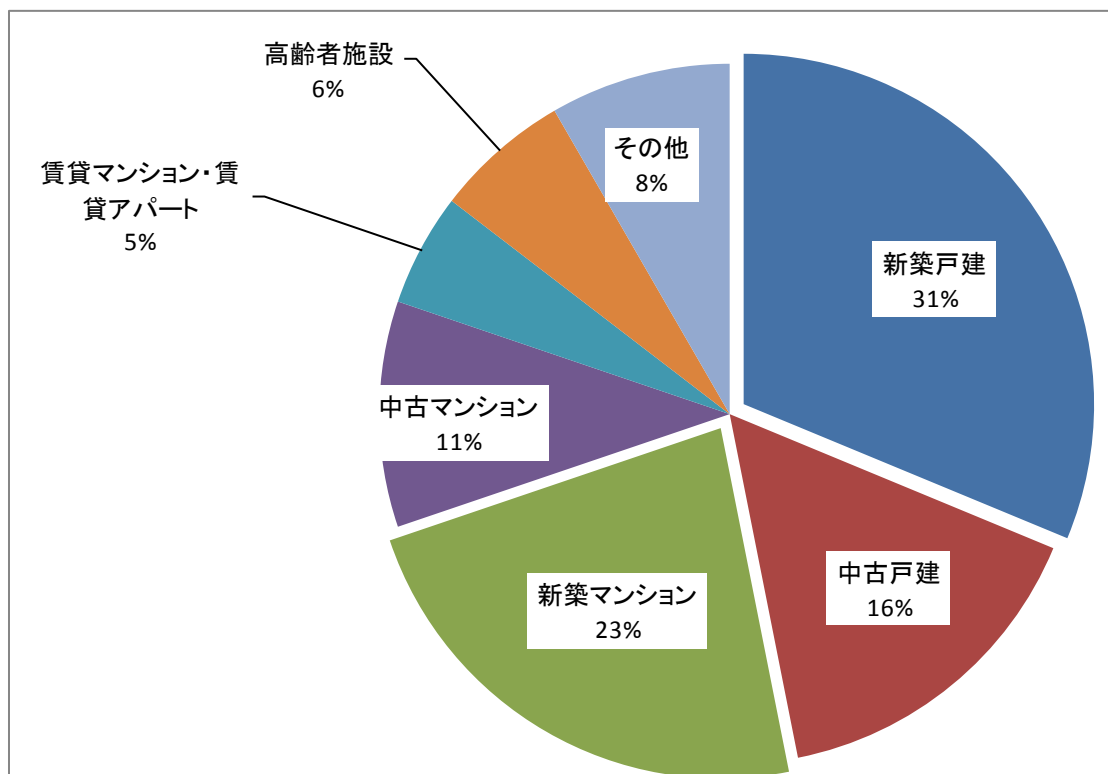
19) 現在の住みかえ先に何を望みますか(複数回答)



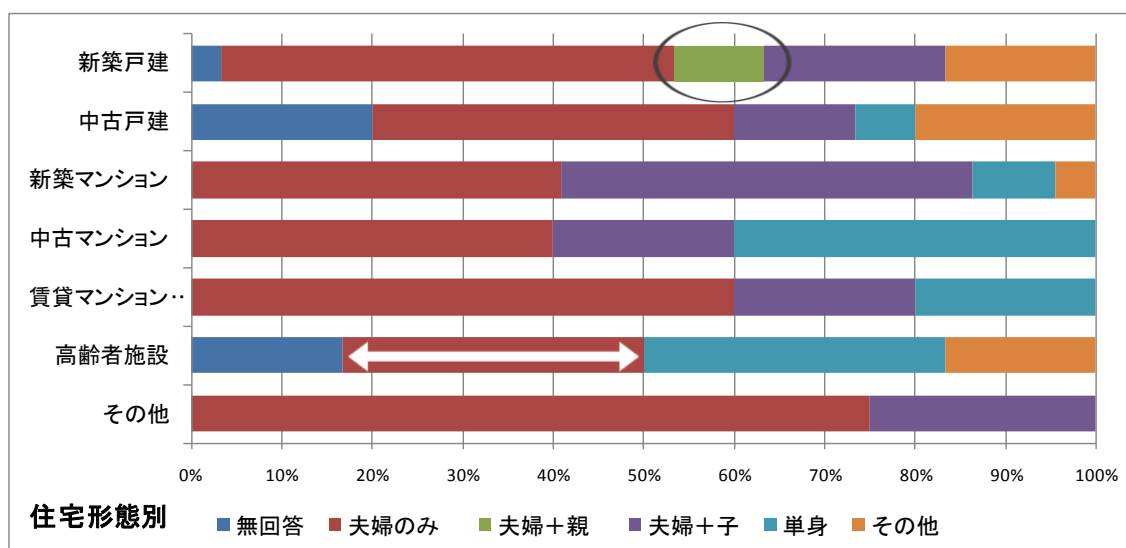
種類	内容
積極的意見	目的が田舎暮らしだったので当然だと思っている 無
消極的意見	病気になったとき医者への往診等 介護の充実 家賃が安いところ

20) 住みかえ先の住宅についてお聞かせください(一部重複)

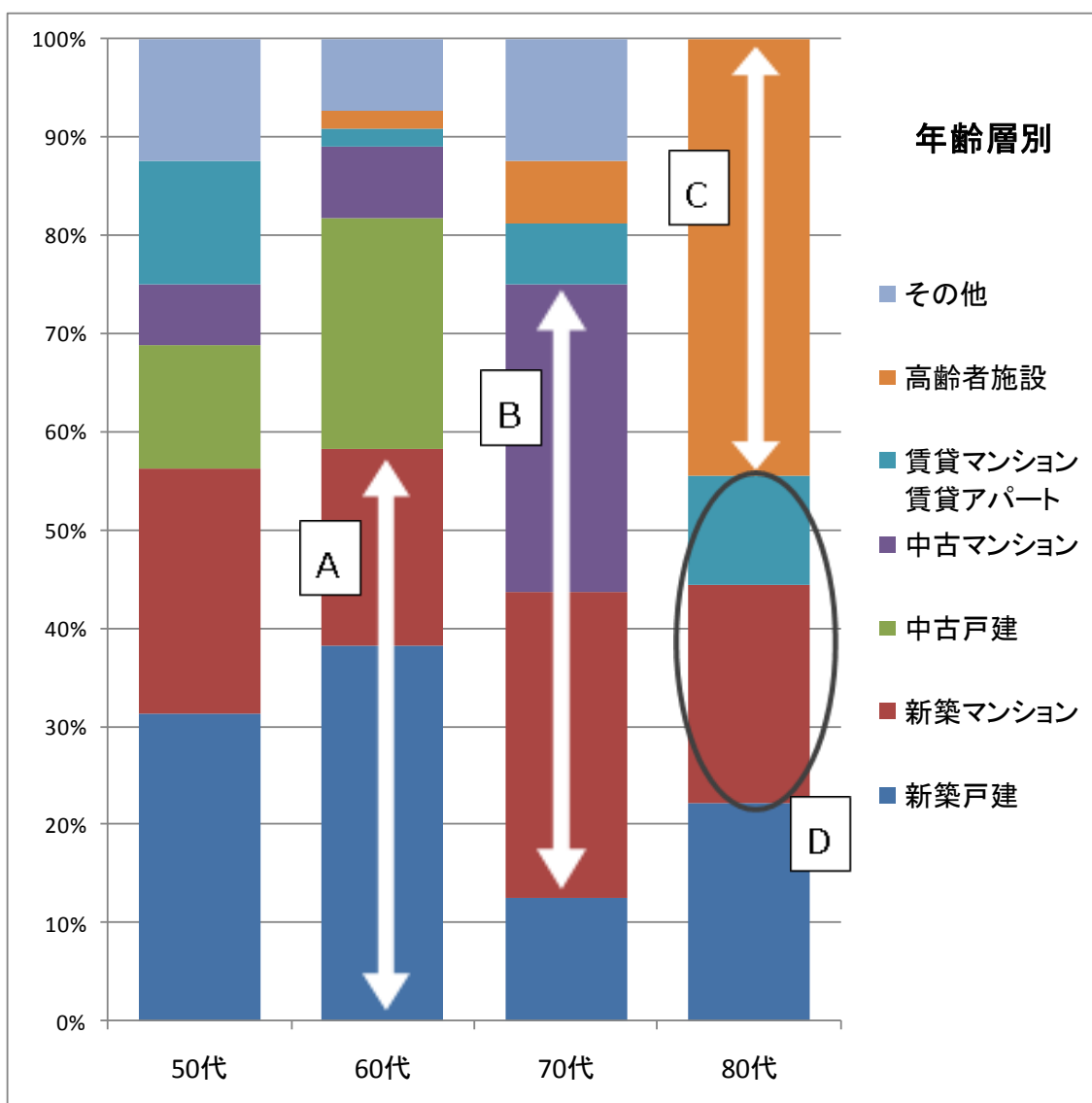
- 以下のように、住みかえ先として新築住宅を取得する者が過半に及ぶ。これは既存住宅にシニア期を過ごすのに適したものが少ないことに起因するものと考えられる。



- さらにこれを住みかえ後の家族形態別、年齢層別、にクロス集計すると次のとおりである。

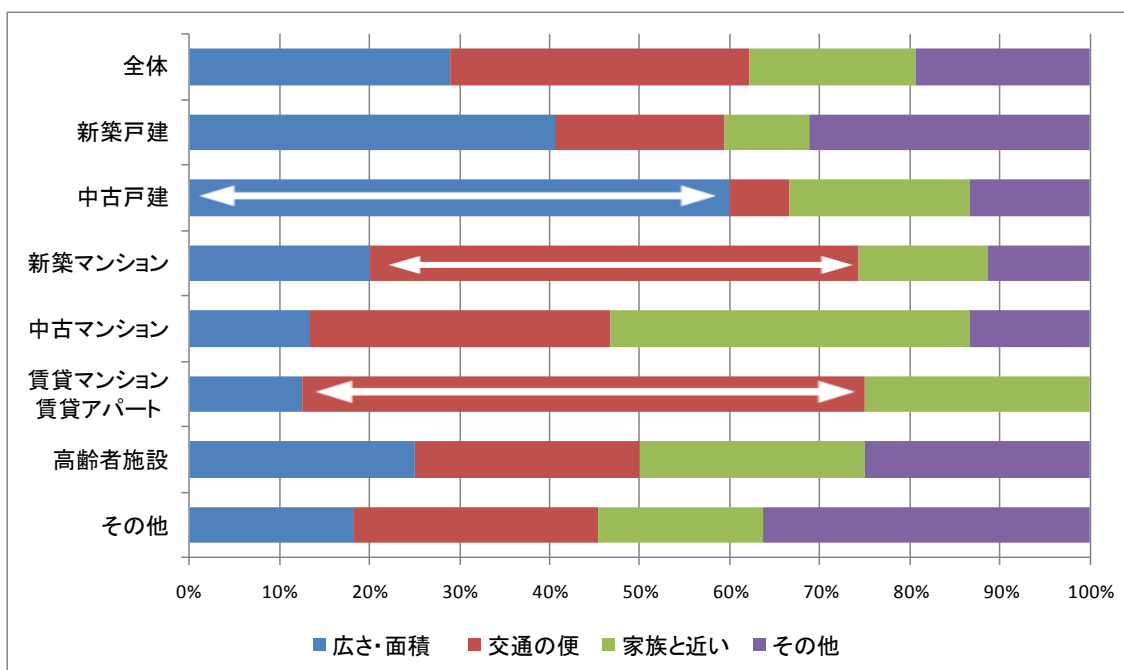


- まず、住宅形態別にみると、新築戸建ては夫婦のみの比率が高い（多くの住宅事業者は新築を希望するシニア層は二世帯住宅等大型物件を想定しているが、これを見るとむしろ、比較的コンパクトな夫婦向け住宅のほうがニーズに適している可能性がある）。また、親と同居する事例は全件が新築戸建てであった。
- また、高齢者施設については、単身の入居例と夫婦の入居例が同数程度あった。



- 次に年齢層別にみると、まず、60代で新築戸建て／マンションの比率が過半となっていて、50代と同様60代についても新築取得比率が高いことがわかる(A)。
- また、70代ではマンション比率が高まり、新築・中古はほぼ同数である(B)。
- 80代になると高齢者施設の比率が半数近くとなる。さらに、新築・賃貸マンションの比率が高まるが、これらは施設代替的性格が強い可能性があり、生活相談や見守りなど生活支援サービス付高齢者向け住宅のニーズがうかがわれる(D)。

21) 上記の住みかえ先をを選んだ理由をお聞かせ下さい

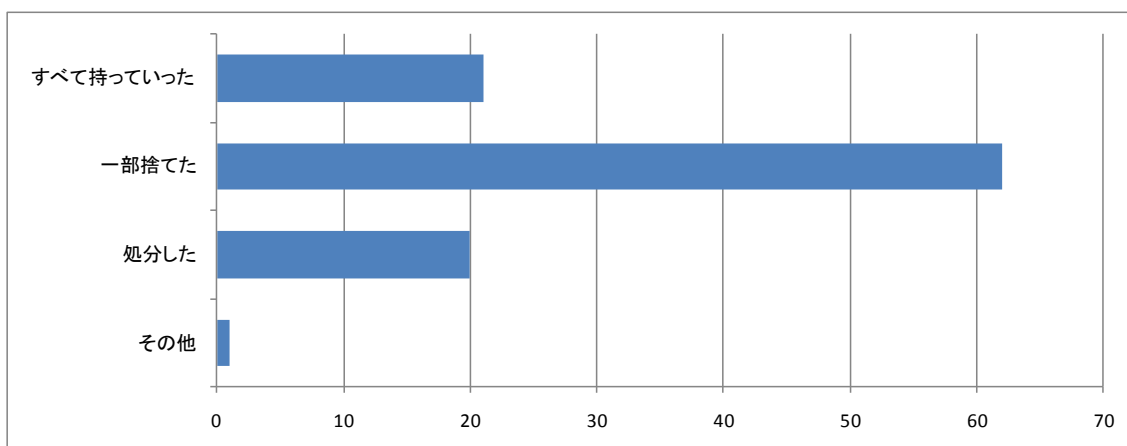


- ・ 新築・賃貸マンションについては利便性が重要視される。
- ・ 広さを重視する者は中古戸建てを選好する。

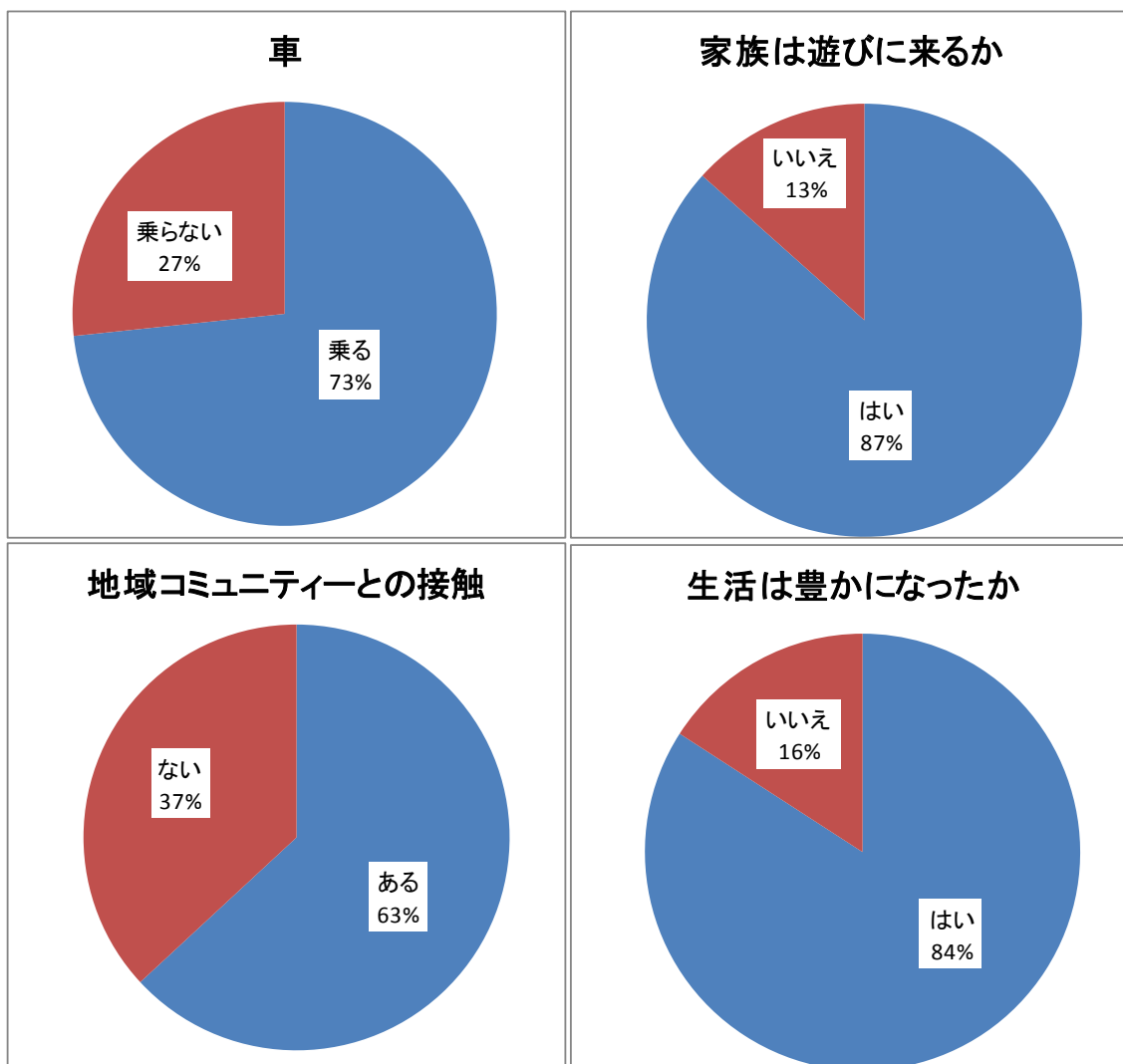
その他の内訳

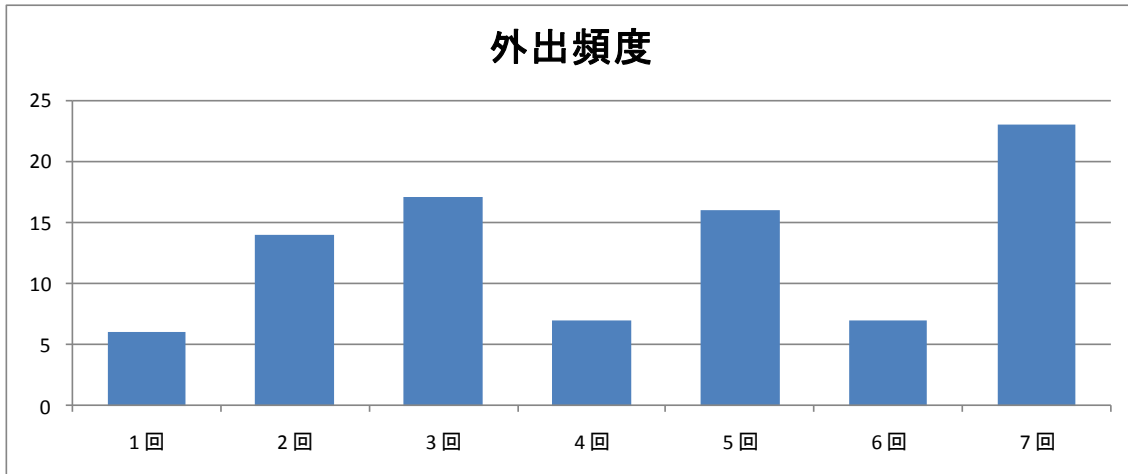
種類	内容
環境	農業ができる 自然がいっぱい、環境がよい (3)
実家等	Uターン 妻の実家 自宅に戻った (2)
伴侶	妻の希望エリア 再婚相手の家
住居	日当たりのよさ 庭仕事をしなくてもよい
通院	病院の充実さ 通院している病院が近い
子供	子供の勤務地に近い
親	親の住居に近い 親と同居、妻の親の介護
経済	費用等の面で満足したから

22) 住みかえする際、家具や荷物はどうしましたか



23) 住みかえ後の生活について伺います

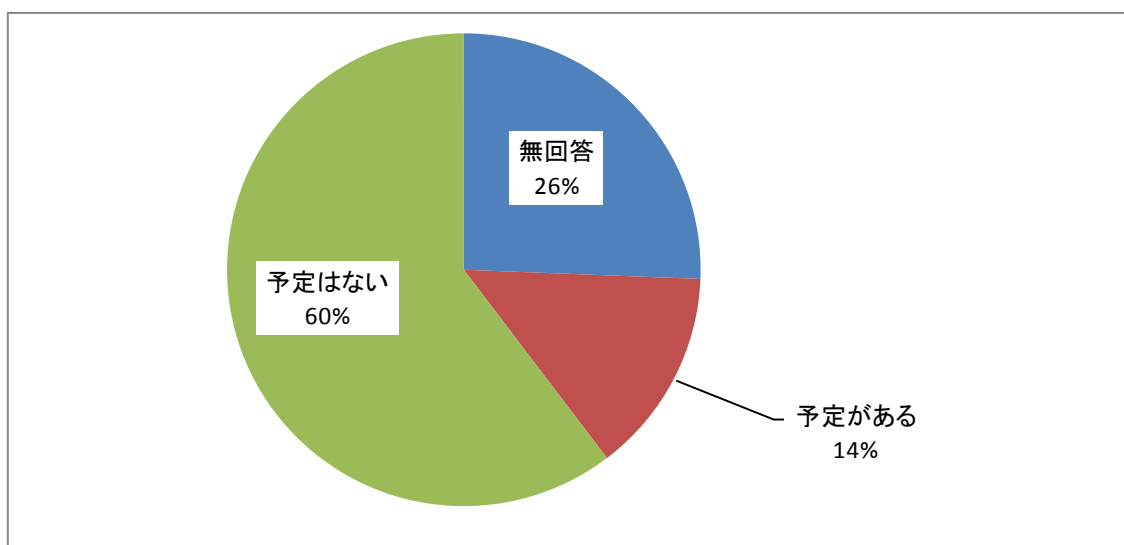




24) 住みかえ後に気づくことは何かありますか

種類	内容
	良いこともあり悪いこともある。どこでも同じ よく考えて実行したので特にはない 現状に満足しています
	不要な荷物は常時知り整頓捨てることが大事 住み替え後に何を望んでいるか現段階ではっきり明確にしておくこと
	冬の生活が想像以上に大変 極力外出するようにしている
	地域への参加の重要性 新しい住人・友人をいかに作るか難しい 子供たちと遠くなったこと 友人がいない
	野菜作りの難しさ（新しい仕事に対する未知のこわさ）
	住宅を維持する負担が軽くなった 住みかえと同時に年金生活なので賃貸収入のありがたみが強く感じられる 以前の家をどのうに保持・してくれているか
	戸建からマンションに変わり暖かく生活が楽になった キッチンや浴室の設備が新しくなった 1戸建ても良いものだ

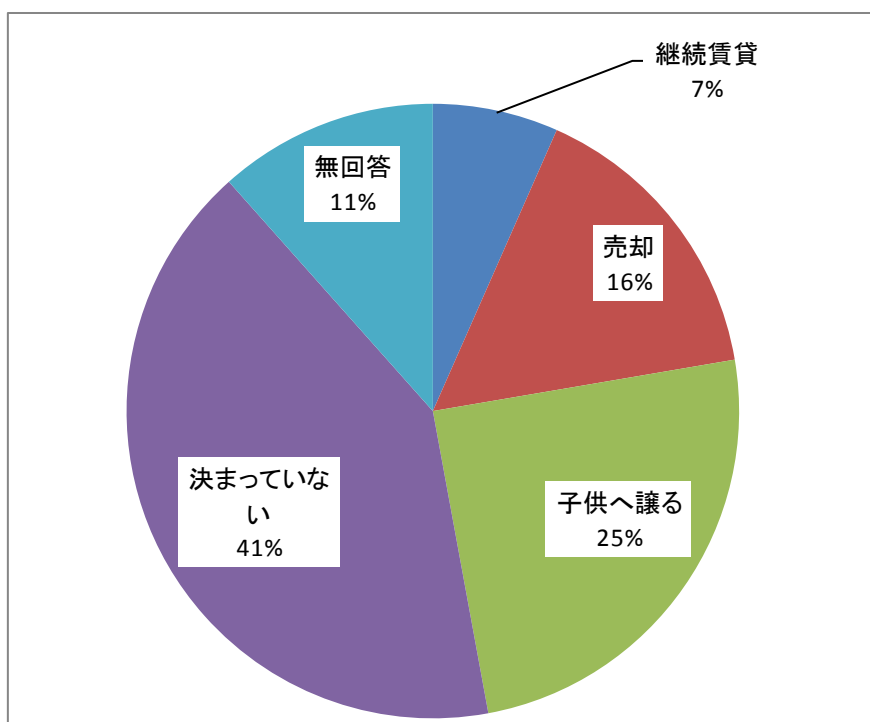
25) 現在住んでいる住宅には何年住むか予定していますか



Q25 マイホーム借上げ制度で賃貸している住宅に戻る予定はありますか

回答	件数	比率	備考
戻る予定がある	1	1%	10年後
いつかは戻る予定	8	7%	
戻る予定がない	76	63%	
その他	16	13%	子供にすまわせる 子供たちが住むかも 未定(4) 分からない(3)
無回答	20	17%	

26) 将来、貸し出し中の住宅はどうされる予定ですか



- ・ 「決まっていない」や「子供へ譲る」が3分の2に上ること、さらに「売却」を加えると8割を上回することは、3年の定期借家で運用し返還することを保証するマイホーム借上げ制度の有利性を示唆している。

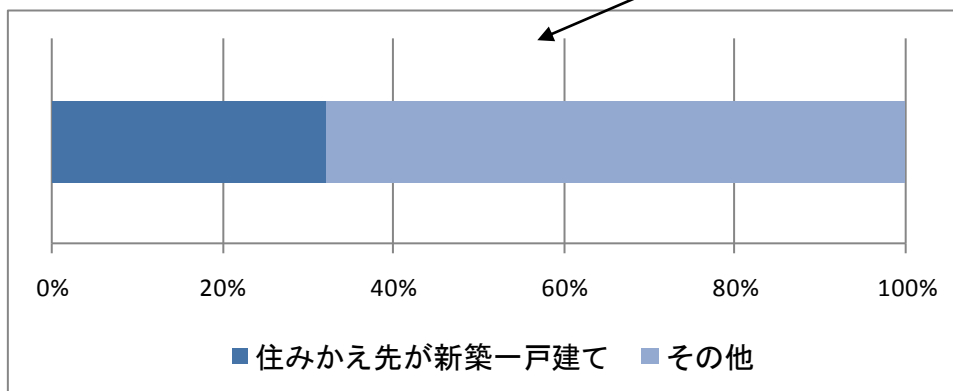
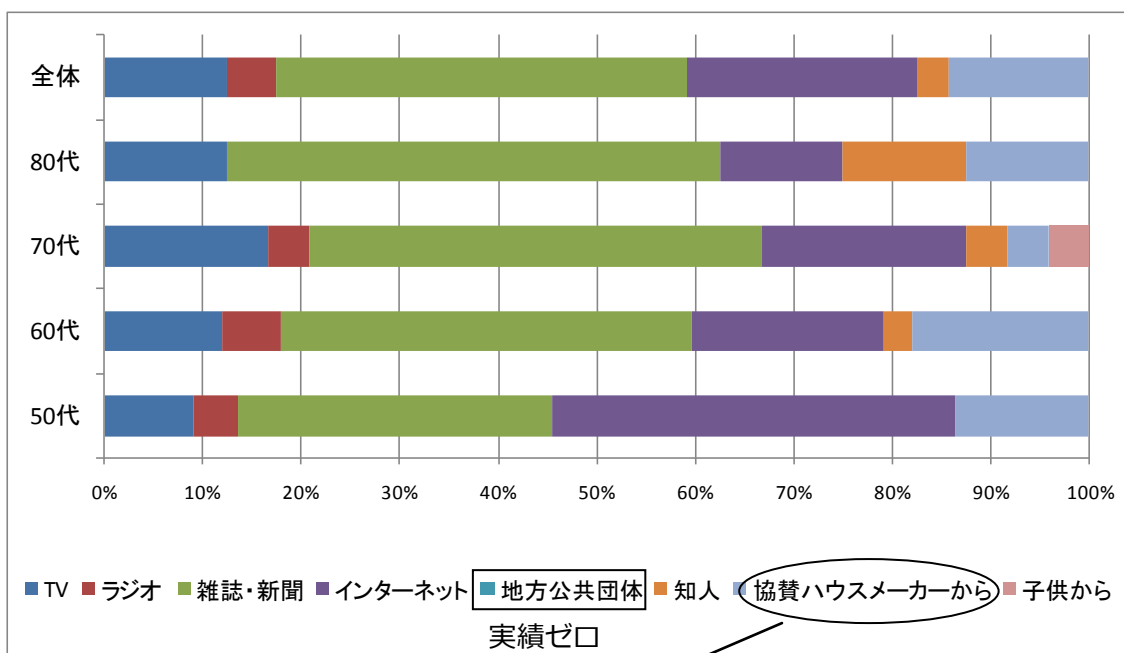
2. これから住みかえをする者へのアドバイス

種類	内容
ネガティブな意見	民間の方がよい
制度への意見	大変よいシステムですが賃料がもう少し高いと助かります 機構の情報をもっと知らせたほうがよいと思います 制度を積極的に利用するとよい J T I の移住・住みかえ制度をさせていただき利用すべき
制度利用のコツ	借主が見つかるまでかなりの期間を要する場合がある 借りる方のことを考えてじゃっかんのリフォーム等はしたほうが いいと思います 使用可能な設備や電気製品はつかってもらようようにする
現在の家	できるだけメンテナンスを十分に。 今の住居をきれいに使うこと
情報	情報を極力多くえること 情報の収集。専門家の活用、自分のおかれている総合的な状況の 把握・住みかえ可能の条件がそろえば決断する
目標・計画	目的又は目標を具体的に検討する 早めに計画を立てて下調べをすることだと思っています 住みかえ後に何を望んでいるか現段階ではっきり明確にしておく こと
心構え	子育て時、子供の独立後等に合わせた生活スタイルを考え直すい い機会 新しい環境に適応するためのエネルギーは大きい 住みなれて見逃していたことがいろいろでできます 何にでも挑戦してみる
住みかえ先	手頃なサイズの都市・町の魅力を発見されるとよい 自分が希望する住まいはいくらでもある 高齢者は病院にちかいところと坂が少ないところ 高齢者はマンションが楽 家族のニーズにあった家を慎重に探すこと

3. マイホーム借上げ制度への意見

1) マイホーム借上げ制度を知った経緯を教えてください

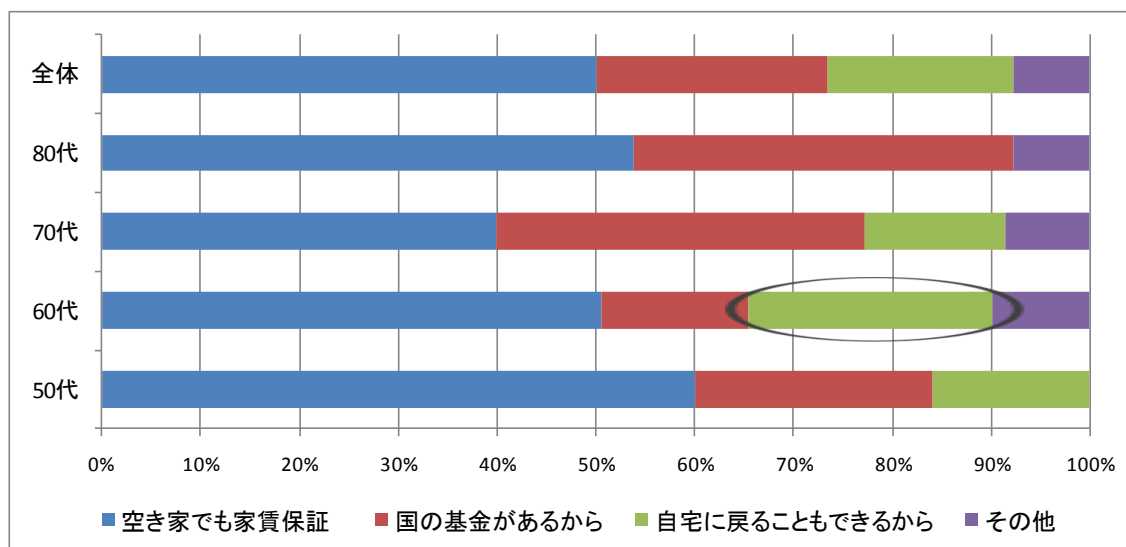
- ・ 年齢によって大きな特徴差はない。
- ・ インターネットによる告知が相応に効果がある。
- ・ 地方公共団体へのパンフレット配布は比較的以前から実施しているが、利用例につながってはいないことがわかる。



- ・ なお、協賛ハウスメーカーから紹介を受けた者のうち、3分の1が新築住宅を取得しており、特に住みかえ先の新築率の高い50代、60代について、新築住宅事業者からの働きかけが有効なことを示唆している。

2) マイホーム借上げ制度のご利用を決めた理由(複数選択)

- ・ 以下のように、空き家/空き室保証に対する評価がすべての年齢層で最も高い。
- ・ 60歳代で自宅に戻れることを評価する傾向が高まる。

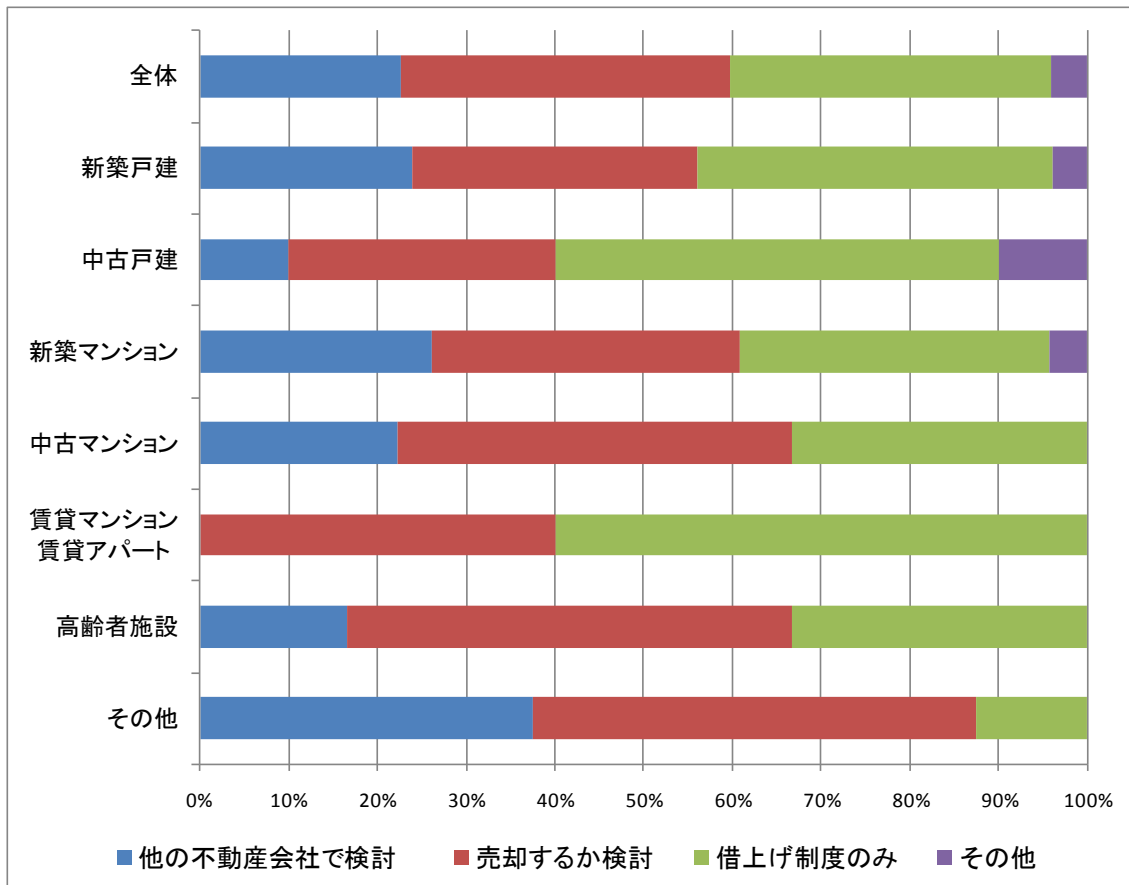


その他の内訳

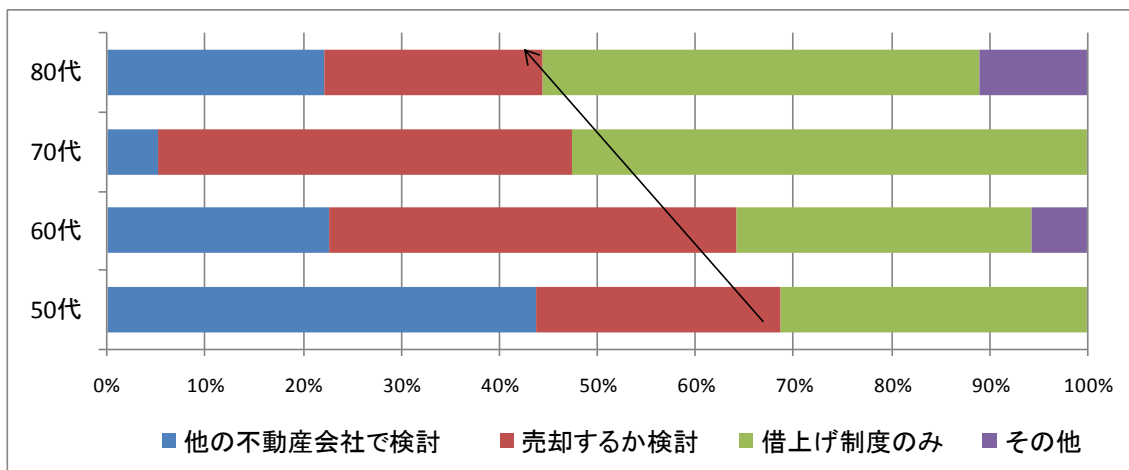
種類	内容
経済的理由	売却してしまうのはもったいないから 空き家にしなくてもすむから
制度趣旨	制度の理念に納得 主旨に賛同
安心	貸家にする際安心するから 国が仲介なので安心して賃貸できるから 空いても次の客を探してもらえるから。空き家管理できないので メンテナンスもおまかせできるので安心です

3) 他の選択肢も検討しましたか

- ・ 全体に、3分の1～半数の利用者は借上げ制度のみを検討している。
- ・ 選択肢としては、他の会社で賃貸するよりは売却を検討する機会が多いように向けられる。



- ・ 年齢層別にみると、借上げ制度のみを検討する割合が高齢になるほど増える傾向があることがわかる。



4) 制度のメリット・デメリットをお聞かせ下さい

種類	メリット	デメリット
感想	<ul style="list-style-type: none"> ・ 私が求めていたものでした ・ 安心（14） ・ 思想的に理想が高く豊できもちがよい ・ 他不動産会社の借主が利用していたので ・ まだ感じない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無責任
制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国の基金があり家賃保証など制度がしっかりしている ・ 国の仲介による安心 ・ 社会的認知度が高いと考えられる ・ 安心してまかせられる ・ 住宅を手放さないですむ（2） ・ 自宅に戻れる（4） ・ 家を売らないでよい ・ 第二の年金 	<ul style="list-style-type: none"> ・ この制度がこの先維持していくか不安 ・ 貸主と借り主の信頼関係が疎遠になりやすい ・ 他の不動産会社と変わらないことが多い
JTI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法人なので安心 ・ 機構の安全性 ・ 公的機関の運営なので信頼できる ・ 家賃保証があり安心できる組織 ・ 安心できる制度だと思う 	
物件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人の顔がみえるようなすまいの個性的なのがメリット 	
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料保証（35） ・ 家賃保証→本当かどうか疑問だが ・ 空き家継続デメリットの解消 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料収入が安い（15） ・ 賃料が安すぎる（4） ・ 賃貸料が少し安い（2） ・ 相場の家賃より安め（4） ・ 庭が広いので賃貸料に考慮すべき

手数料 正味家賃		<ul style="list-style-type: none"> 受取賃料(機構支払賃料) が安い 家賃のピンハネ 手数料が高い (3)
口座		<ul style="list-style-type: none"> 家賃振込先銀行が 1 け所ときめられ住んでいる地域にはなく不便 口座が限定される
期間	<ul style="list-style-type: none"> 確実に返還される 長期で契約 	<ul style="list-style-type: none"> 3 年間解約不可
	<ul style="list-style-type: none"> 定期借家契約 期間 3 年更新がよい (3) 終身でかりてもらえる 	
手間	<ul style="list-style-type: none"> J T I との話合いで契約に基づきスムーズにできた 借上げ時のわずらわしさが無い いろんな手間がかからない 貸家にする際に全て支援機構が面倒みてくれた 	<ul style="list-style-type: none"> 利用申込から入居までが長期間であること 書類の手続きが大変 (2) 手続きが複雑・面倒 (3) 手続きに時間がかかる (3)
協賛事業者	<ul style="list-style-type: none"> 機構が間に入っているので安心。管理する不動産屋もしかかりフォローしてくれる 	<ul style="list-style-type: none"> 仲介業者等選択の余地なし、サービスについて比較できない 機構は業務を協賛店に丸投げしてしまう。協賛店の都合のいいように手続きされてしまう
建物診断 リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> 建物診断を受けたこと 	<ul style="list-style-type: none"> 物件の評価が不満 予想以上に修理箇所が生じる 今の状況にあまり手入れしないで貸せると思ったが結構費用がかかった 初期の耐震・補修費用 修繕費がかさむ 入居者がかわるたびに改修費用がかかる 収入が他と比べて安いのでこれか

		ら修理等メンテナンス費用がわりにあうか心配している
募集		<ul style="list-style-type: none"> ・ P R 不足なため借主がなかなかみつからない ・ きれいにしないとかせない ・ 借上げ時期不明
管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の防犯 ・ 管理の心配がない（3） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸家管理が委託になっている ・ 管理体制が曖昧、無責任、一社でないから ・ どの程度管理しているのかわからない
借り主	<ul style="list-style-type: none"> ・ 若い人が借りやすくなる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ どんな人が住むか不安
市場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅流通市場ができあがる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料がかなり低く周囲の価値まで足をひっぱってしまうのではないかと思う
金融	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃でのローン活用 	

Q32 借上げ制度を利用した後に希望するサービス

種類	メリット
一般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 機構が管理する老人ホームがあればよい
運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定したサービスの提供と継続 ・ 賃貸人・賃借人との交流が深まる策がほしい ・ 移住・住みかえ支援機構との交流事業 ・ 支援機構自体経営や運営状況、将来の見とおり等について何らかの形で制度利用者に定期的に報告してもらいたい
情報	<ul style="list-style-type: none"> ・ J T I からのフォローアップ ・ 賃貸の情報（3） ・ 売却の情報 ・ 介護情報 ・ 介護施設の紹介
口座	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用できる銀行をふやしてほしい ・ 家賃を郵便局へ振り込んで欲しい
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期的な賃料の見直し
管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1年に1度でよいので家の保持状態をみていただき報告してもらいたい ・ 年2回程度、外観状況写真がみたい（遠隔地にすんでいるため） ・ 庭木等の管理についても要検討 ・ 庭の手入れなど業者にこちらから頼まなければならない ・ 現在の家の様子を知る機会があればよいと思う ・ どのような人が住んでいるか知りたい
金融	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活資金がたりなくなったとき土地・住宅を担保にしてお金を借りられる制度があれば安心だと思う

5) 協賛事業者について何かあればご意見をお聞かせください

- ・ 意見は積極・消極に大きく分かれる。
- ・ すべての事業者を JTI においてフィルタリングすることは困難なので、HLP 制度を通じて知識の向上に努め、JTI からの業者指導を強化すると共に、問題がありそうな場合には JTI が直接フォローする体制が必要。

種類	内容
積極的意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ よく世話してもらい感謝している ・ なにごとも親身になってくれるし最高だと思う ・ それぞれ親切に対応していただいた ・ 現在のところ不満はありません ・ 大変よくしていただいた ・ 誠意ある対応をしてくれた ・ 非常に良い（2）
一般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数であることが望ましい ・ 機構の意図が理解されていない ・ 協賛事業者によるところ大であるので業者に問題があると悲惨 ・ 知識及びサービス向上 ・ 住宅の知識が乏しい。とにかくいい加減。さぎベテン師に近い。
宅建事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理をしっかりしてほしい
リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 改修費が高い
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ スルガは不便
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ そもそもどの協賛店と協賛しどんな内容で協賛しているのかしらない ・ 暴力団と交流のある地方町村の個人事業者を協賛に選定しているのは不 適当である→JTI にて事実関係を調査。基本的には協賛団体の紹介を受け た先についてのみ協賛を認めており、JTI 独自に審査は行っていない。

6) ニュースレターやメールマガジンについてご意見をお聞かせください

種類	内容
積極的意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 毎回楽しく読んでいる。参考になります ・ 毎回しっかりよんでいます ・ 借上げ制度の利用状況に関する情報が得られる ・ メールでよんでいます。続けてください ・ くれれば必ず読んでいます
改善意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ ブログに個人的なつぶやきは不要 ・ 読者は制度の利用者と活用事例をしりたい ・ 貸した方だけでなく借りた方の意見も十分のせてほしい ・ J T I のことえお知る人が少ないので広く知らせるような工夫をされては
消極的意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 役立たず ・ 頻繁におくってこなくていい ・ 印象がうすい ・ ハッピーニュースに偏っている。 ・ ニュースレターは協賛事業者の紹介が主になり興味が失せた。読者は制度の利用者と活用事例をしりたいから ・ あまり利用しない ・ あまり意味がない。経費節約をしたらどうか

7) 物件管理についてご意見をお聞かせください

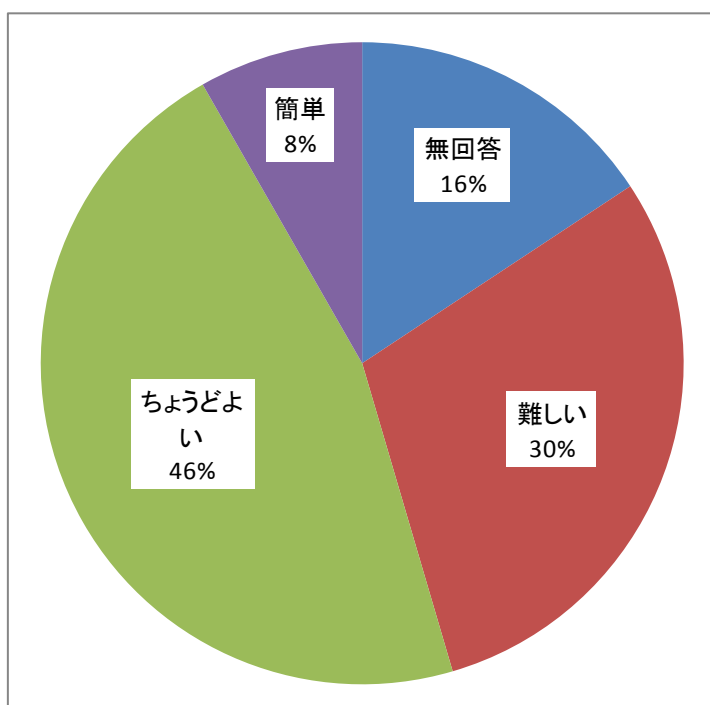
- ・ 家の状況に関する要望が非常に多い。コストとの兼ね合いであるが、対応の検討を要する。

種類	内容
積極的意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ よくやっています ・
改善意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の維持管理が大変心配。定期的に状況が見たい。補修修理の必要が発生した場合貸主借主どちらの負担か不明確 ・ 1年に1度でよいので家の保持状態をみていただき報告してもらいたい ・ 1年に1度くらい状況連絡がほしい半年に1度くらいの割合で家の状況等住んでいる方の話し等をメールで連絡いただければある程度どんな状況か把握できるので安心できると思います ・ 貸出物件のJTI及び協賛不動産会社の定期的な管理もお願いしたい ・ 月に1回制度の情報がほしい ・ 年2回ほどの状況報告 ・ 結果的に長期間貸付することになるかと思う。物件管理状況、借主の声等定期的に教えていただければよい ・ 自宅がどのようになっているのかみにいけないのでネットか写真でも良いので見たい ・ 庭木等の管理についても要検討(2) ・ 第3者としてメンテナンスへの評価があるとありがたい ・ 見に行くことができないので大きな改修が必要な時期を前もって知らせてもらおうと修繕費等の予定が組める ・ 借主からの要望の吸い上げも十分に ・ 最初の不動産屋が移住後、別の不動産屋にかわったため顔が見えず少し不安がある ・ 空き家になったとき近所に連絡先をしらせておいてほしい ・
消極的意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無責任 ・ 物件管理について協賛事業者から定期的に報告がない。 ・ 管理費用が何に使われ居者から壊れた、つまった等要求が多い。扱いが乱暴なのではと思う。 ・ れているか

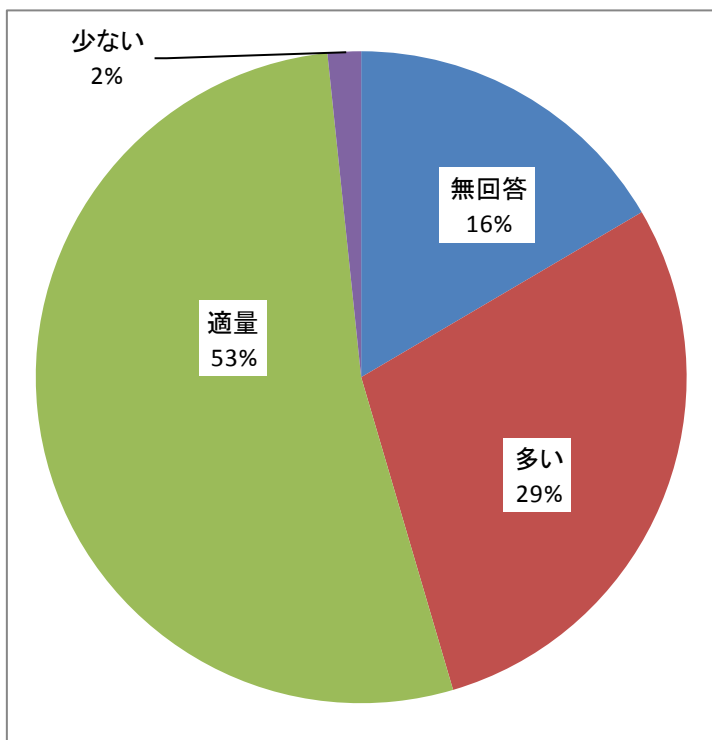
種類	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不十分、入居者に横暴が黙認されている ・ 管理する不動産屋の数が少ないため一店にまかせきりで他店との比較ができない ・ どう管理しているのか情報がありません ・
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転借人との間にたつ公平な判断 ・ 思いがけない希望箇所ができてくるものだ ・ 現在のところ不満はありません ・ 管理している不動産会社からの状況連絡が定期的であればよい。 ・ よく情報を教えてくれるところ ・ もっと積極的に行動してほしい

8) マイホーム借上げ制度の手続きについてお聞かせください

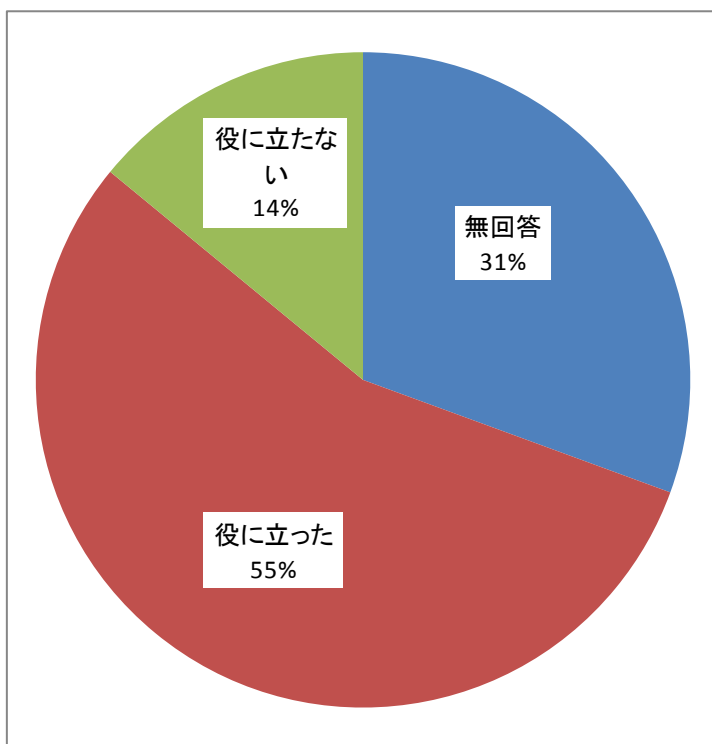
[1] 契約内容について



[2] 契約書の量

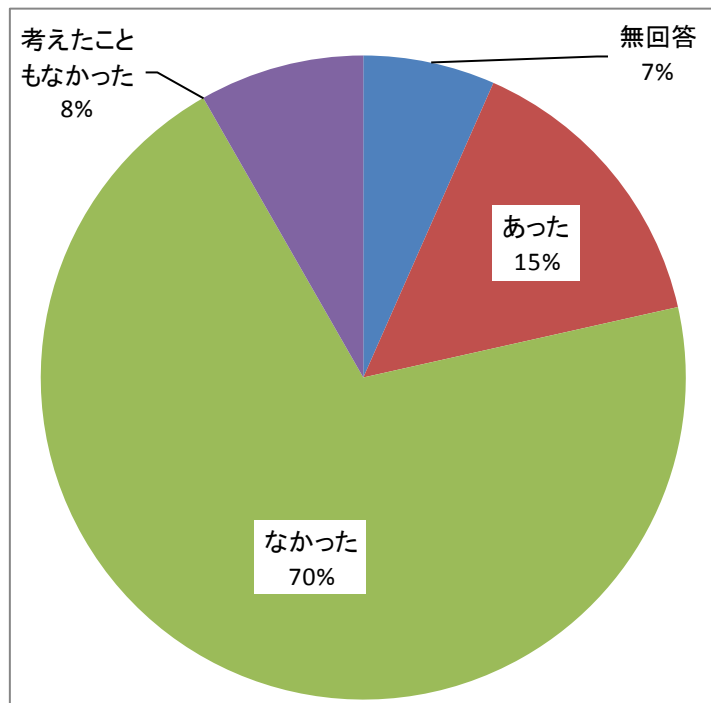


9) ハウジングライフプランナーはお役にたつことができたでしょうか？

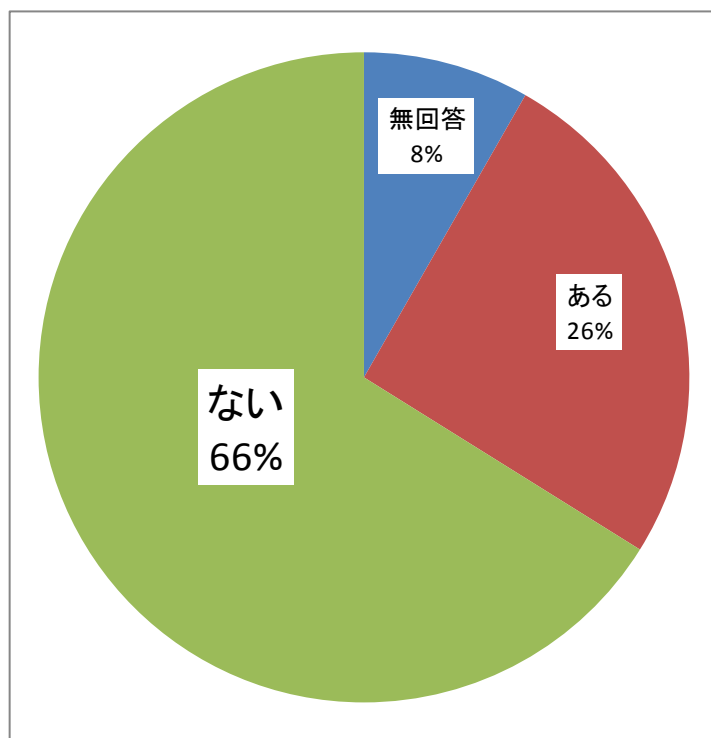


10) 家の耐震性に不安がありましたか

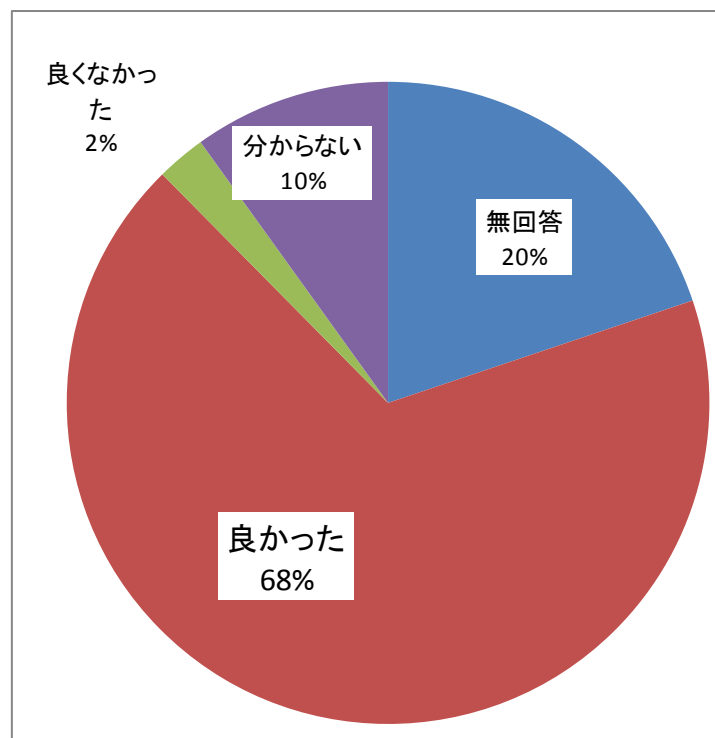
- ・ 以下は日頃から問題が多い建物診断関連の質問である。



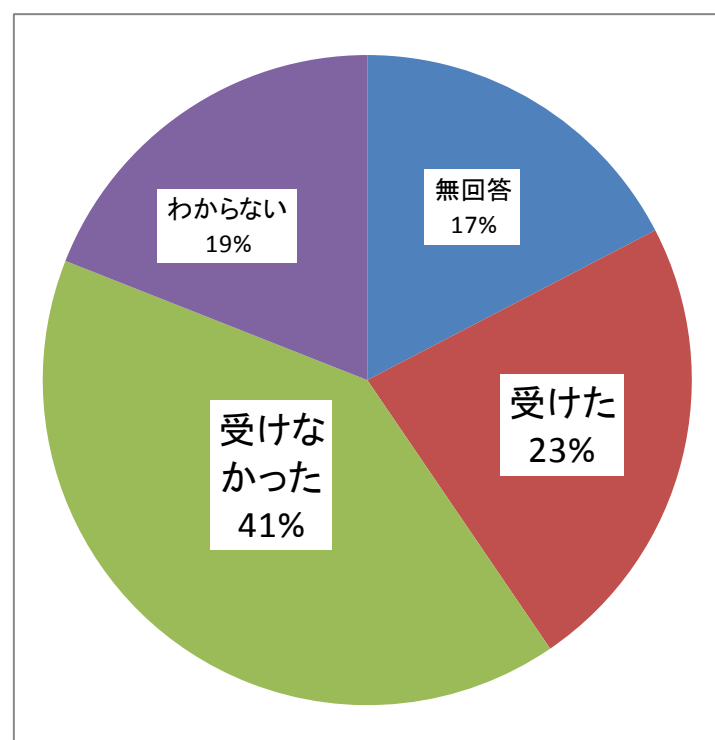
11) 今までに建物の検診、診断を受診されたことはございましたか



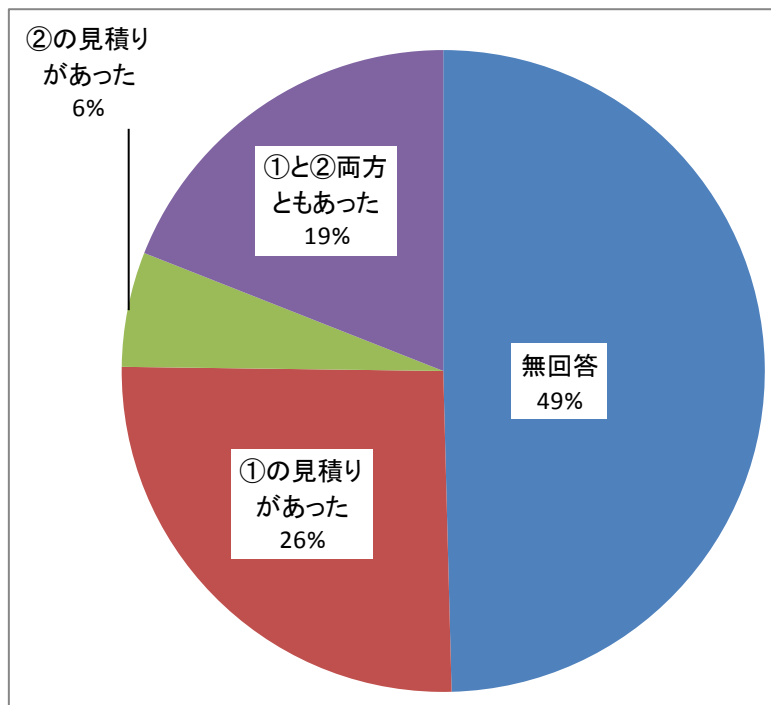
12) 借上げにあたり建物診断を受診されていかがでしたか



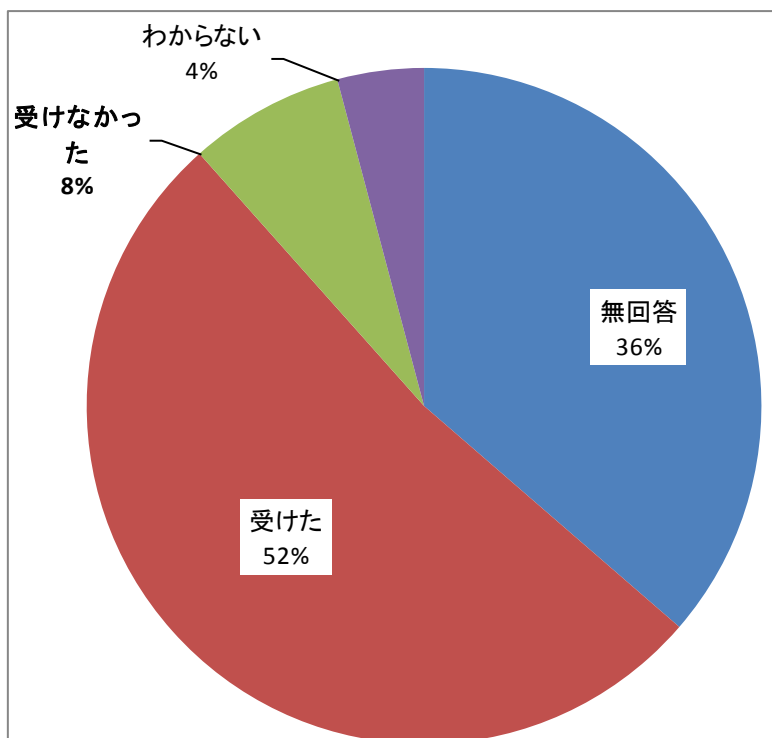
13) 自治体によっては耐震工事費用の補助がでる旨説明を受けましたか



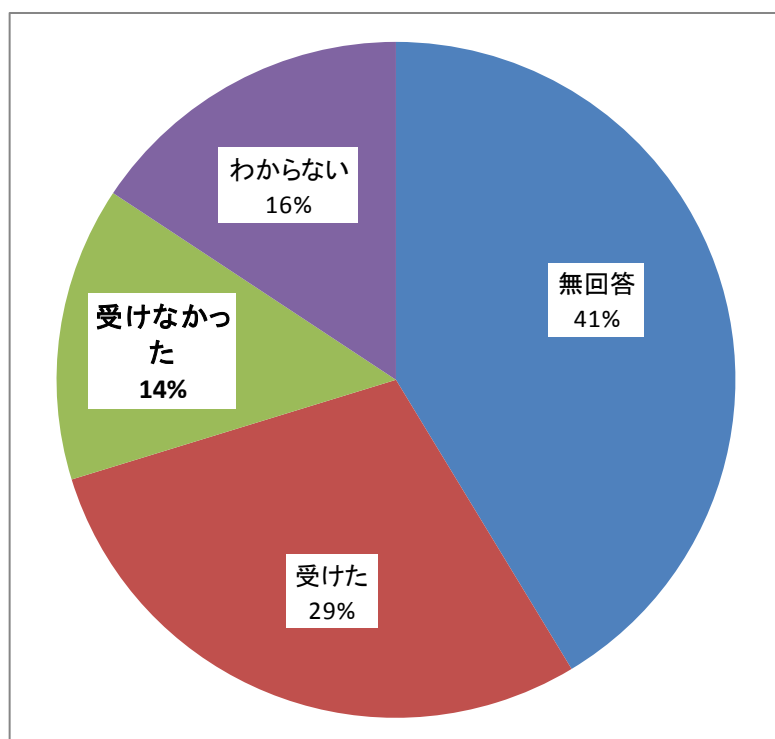
14) 工事の見積りは①機構制度利用最低条件工事費用、②①以外の工事費用の2種類提示されましたか



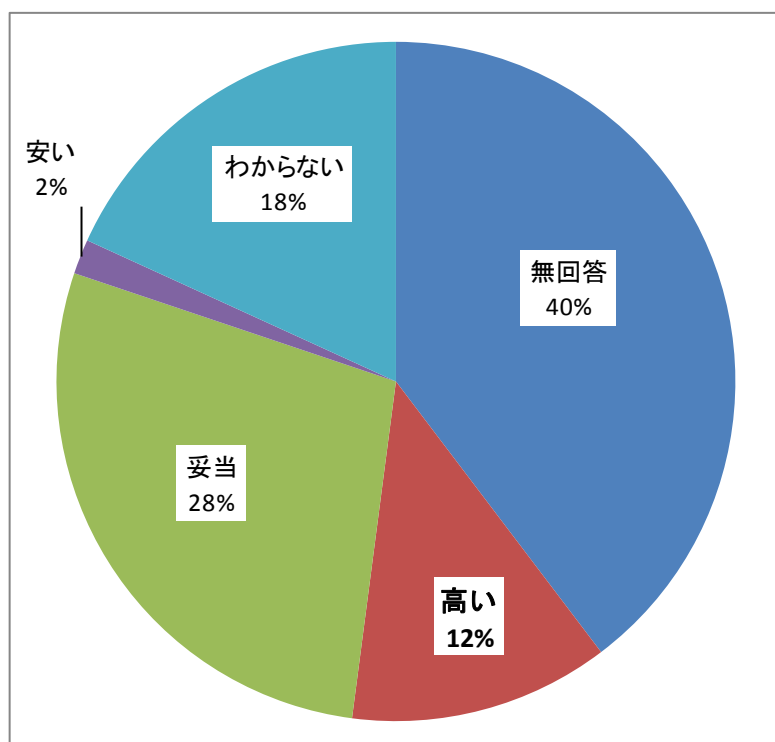
15) 工事内容について説明を受けましたか



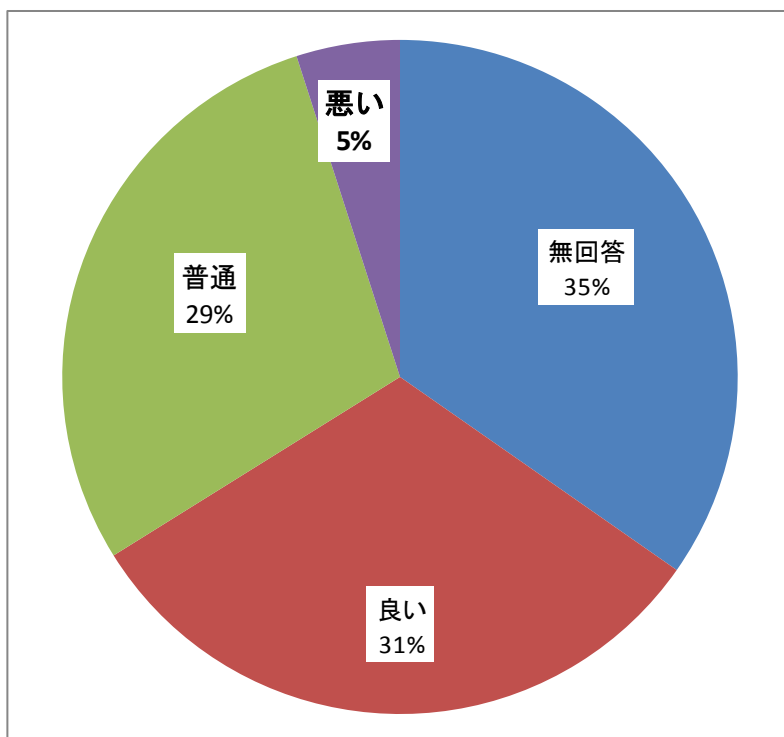
16) 工事内容が入居者募集期間に影響を与える旨の説明は受けましたか



17) 工事の金額についてのご意見をお聞かせください

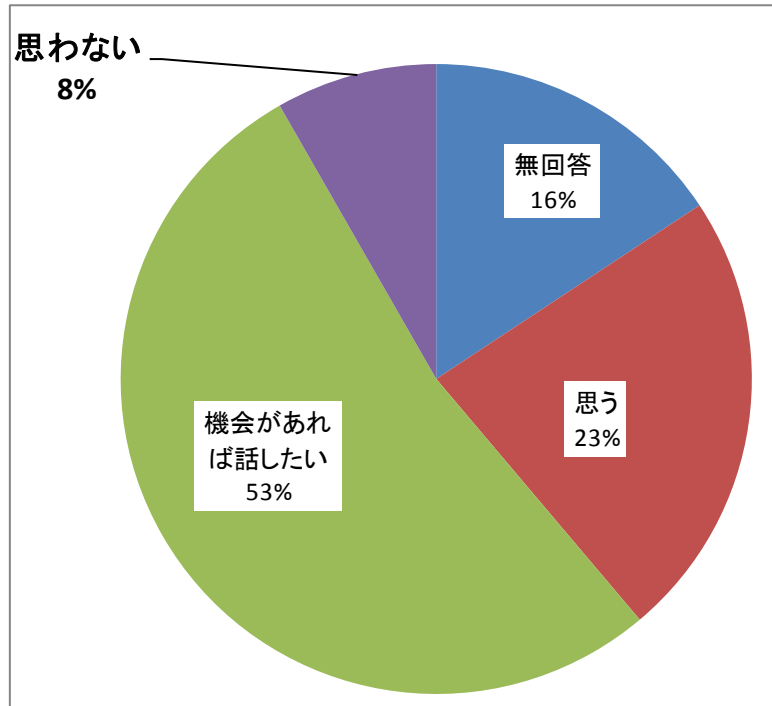


18) 事業者の対応はいかがでしたか



19) 機構の制度を誰かに紹介したいと思いませんか

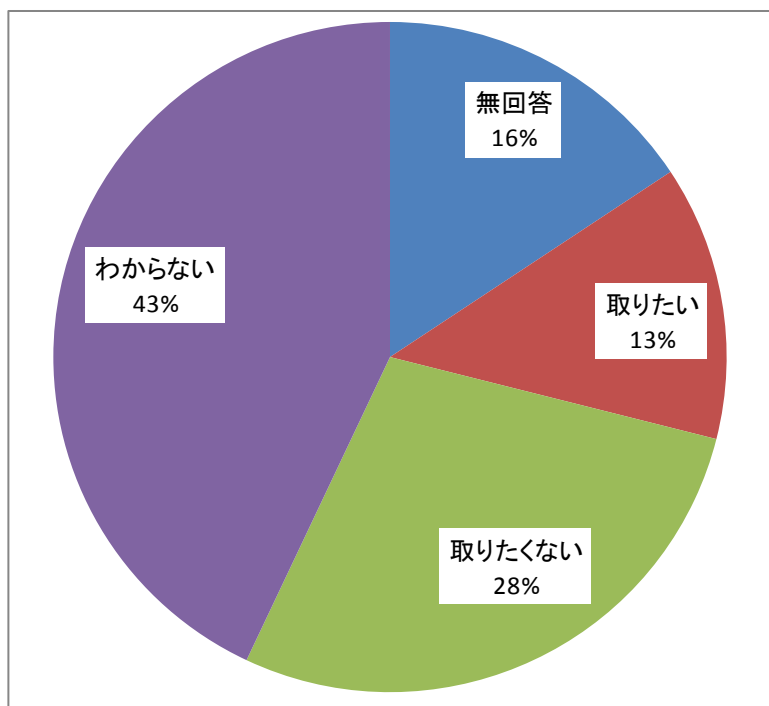
- 積極的に「思わない」と答えた者が 10 名程度いることは、制度に相応の不満を有する者がいることを意味するので、より詳しく問題を調査する必要がある。



- 「思わない」と答えた者のプロフィール

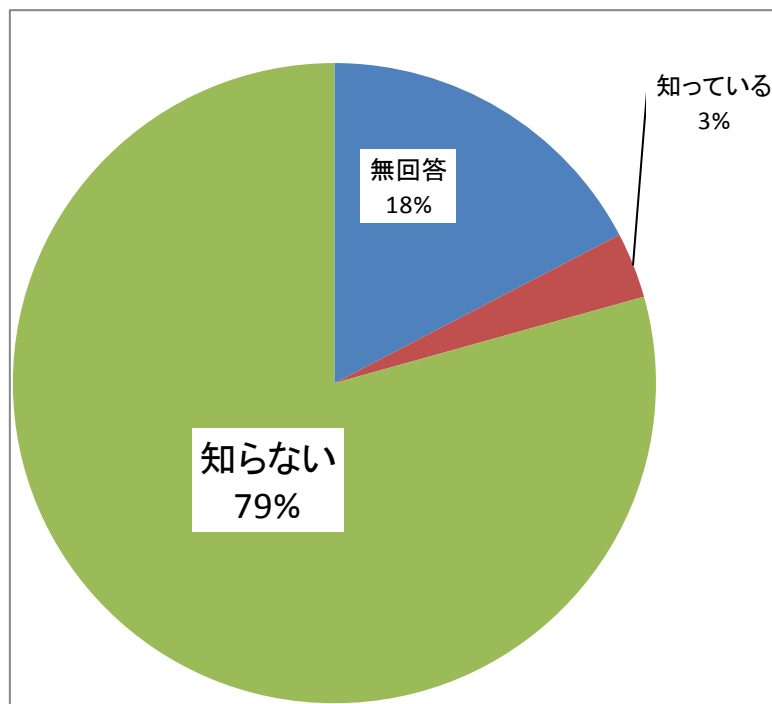
年齢	性別	工事金額意見	事業者の対応	機構のデメリットについての回答	物件管理についての意見
58	男	安い	—	受取賃料(機構支払賃料) が安い	
64	女	高い	普通	賃料が安すぎる	
66	男	高い	悪い	無責任	無責任
59	男	—	—		
71	女	わからない	普通	手続きが面倒と時間がかかる、物件の評価が不満	庭木等の管理についても要検討
60	男	無回答	悪い	機構は業務を協賛店に丸投げしてしまう。協賛店の都合のいいように手続きされてしまう	管理不十分、入居者に横暴が黙認されている
72	男	妥当	普通	管理体制が曖昧、無責任、一社でないから	借主からの要望の吸い上げも十分に
68	女	高い	悪い	きれいにしてないとかせない	
65	—	妥当		貸主と借り主の信頼関係が疎遠になりやすい	
67	男	わからない		家賃が安すぎる	

20) ハウジングライフプランナーの資格を取りたいと思いますか



21) ハウジングナビゲーター制度をご存知ですか？ ※住宅購入者紹介制度

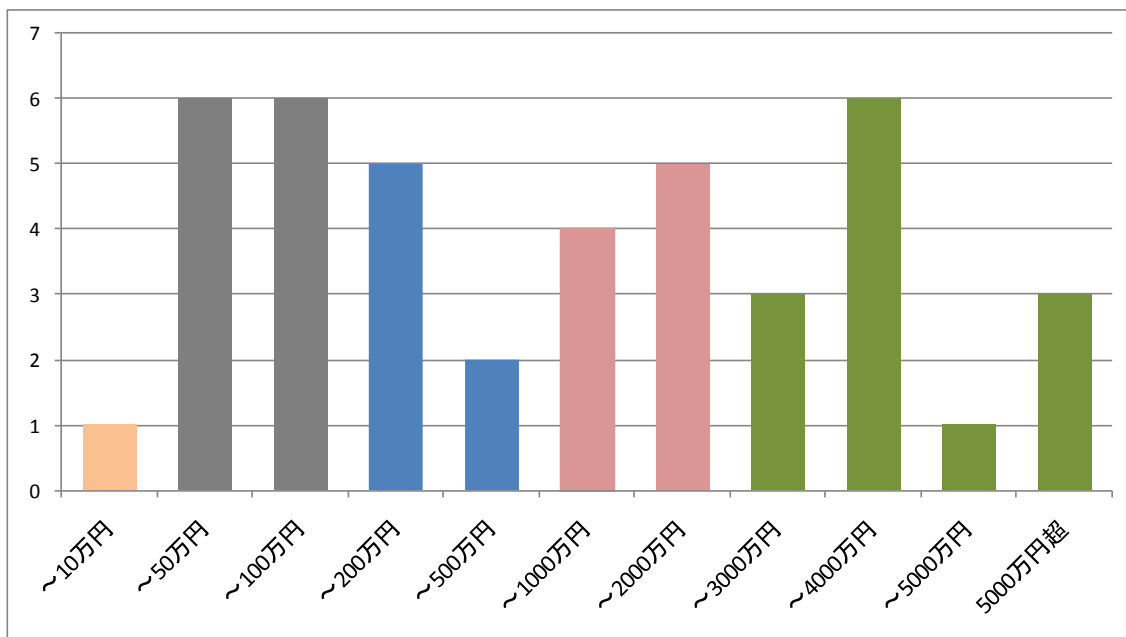
本制度は、HLP 資格者が制度利用や住みかえ先取得希望者を紹介した場合に JTI や協賛企業から謝礼を支払う仕組みである。きわめて認知度が低いことが明らかになった。



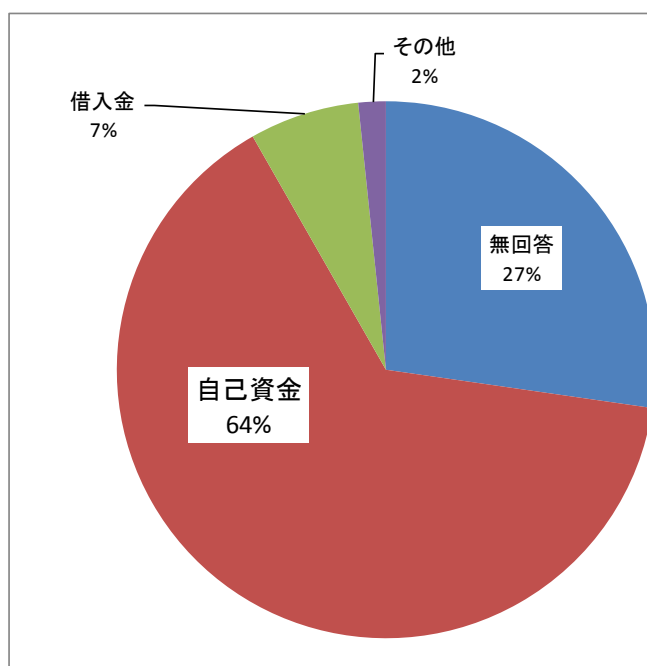
22) 住みかえ資金についてお聞かせください

[1] 住みかえにかかる資金の金額を教えてください

- ・ 利用者は 200 万円程度までの者と高額のもの 2 極に分かれる (回答者によって借上げにかかった費用と考えた者と借上げ先の費用と考えた者に分かれた可能性もある)。

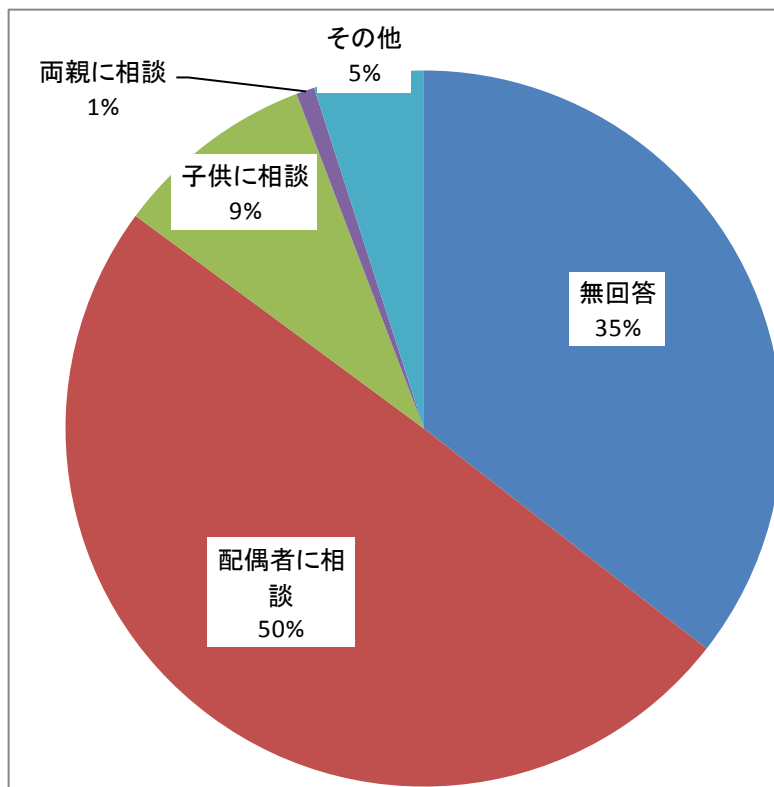


[2] 資金調達はどうされましたか？



- ・ 借入先の記載があったものはほとんどが大手メガバンクと労金であった。
- ・ その他は退職金。

[3] 資金についてどなたかに相談しましたか？

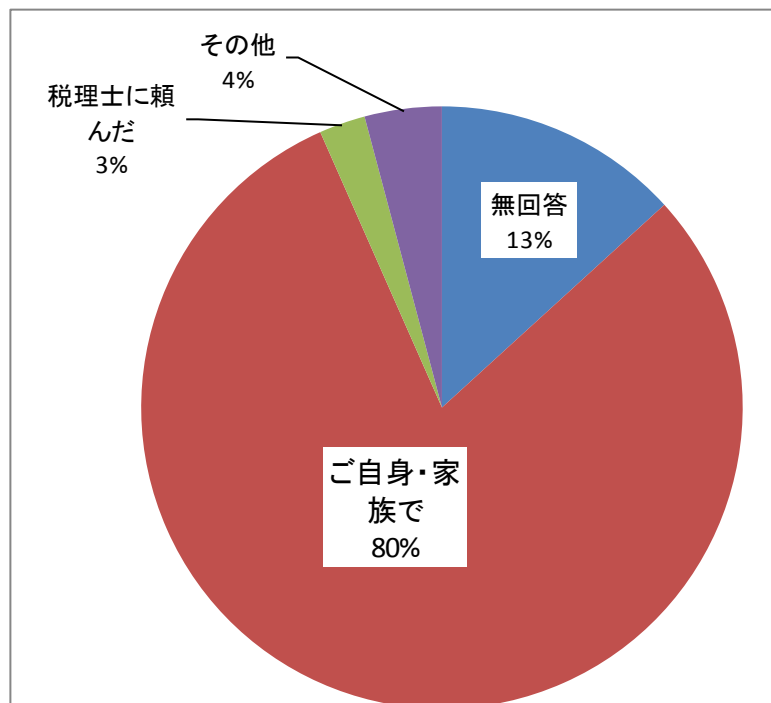


[4] その際、なにか困ったことはございましたか？

内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震工事が必要以上に求められた ・ 資金不足 ・ リフォーム等 ・ すぐに使えるすストックがなくて少し困った

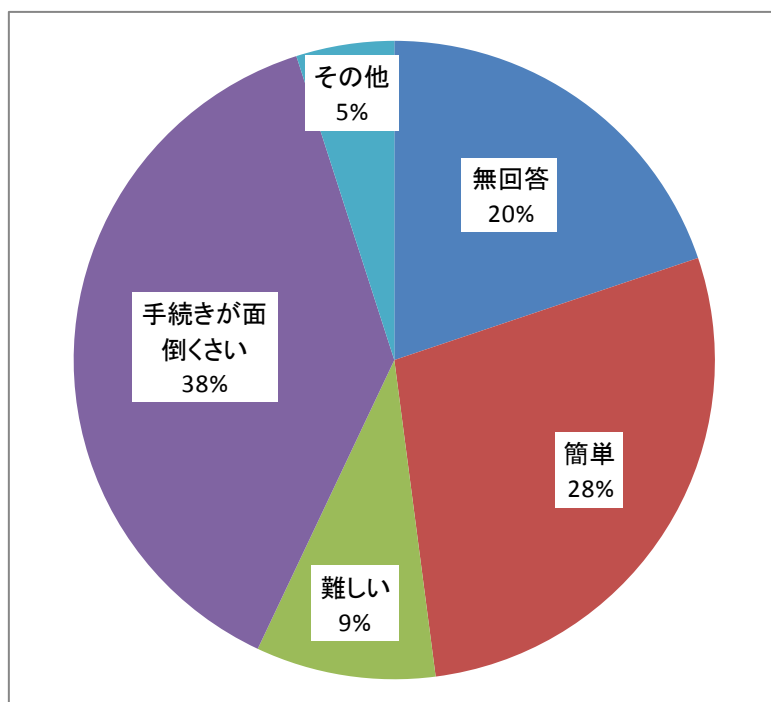
23) 賃貸収入にかかる税金（不動産所得の申告）についてお聞かせください

[1] 確定申告はどなたがされましたか？

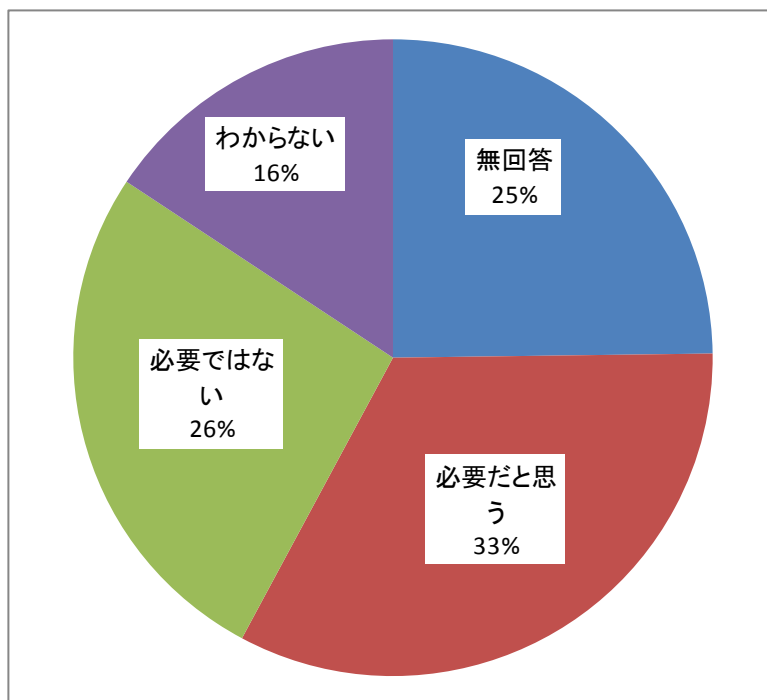


[2] 確定申告の手続きについてお聞かせください

- ・ 面倒ではあるが、難しいと考えている者は少ない。



[3] 確定申告補助サービスが必要だと感じますか？

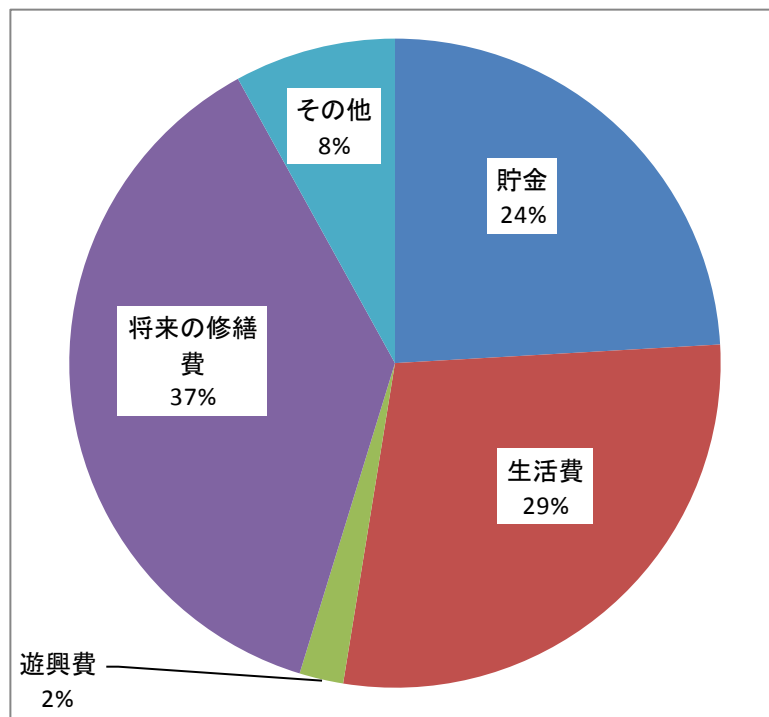


[4] 確定申告全般についてご意見があればおきかせください

種類	内容
一般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手続きの会場で思った以上に親切な対応をうけた ・ 今年が1回目の確定申告なので内容はよく理解していない ・ 書類作成に慣れが必要 ・ パソコンで申告すればたいしたことない ・ しっかり学習することが大事
申告書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申告用紙の文章をもっとわかりやすく ・ 申告用紙の簡素化
手引き	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分かりやすい手引きのようなものがあればいいと思う ・ 機構で簡単なパンフレットを作ってほしい
支払証明	<ul style="list-style-type: none"> ・ いつ支払証明がくるのかわからなかった ・ 支払証明の発行が遅い。1月中にだすべき
口座	<ul style="list-style-type: none"> ・ スルガ銀行の口座は預金通帳がないので不便です。あった方がいいと思う

24) 受取家賃についてお聞かせください

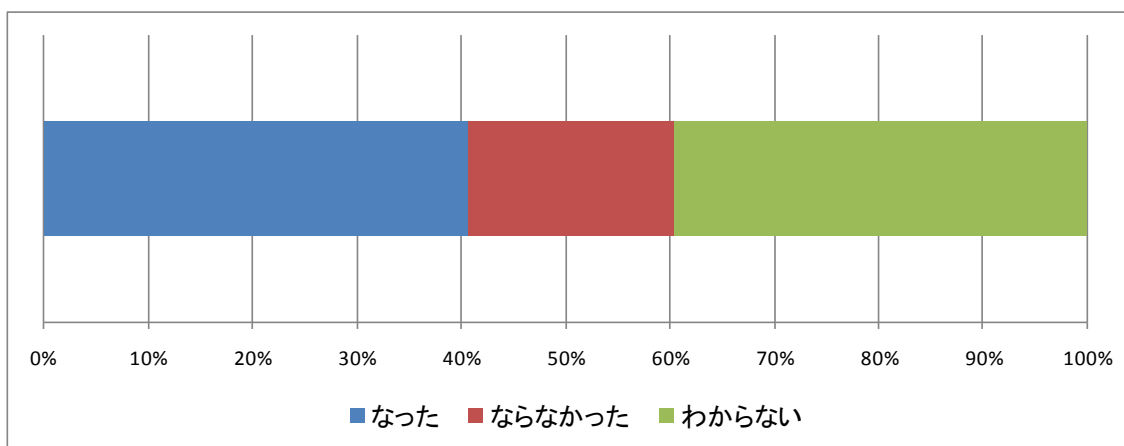
[1] 使い道についてお聞かせ下さい



その他

内容
・ 年金
・ 固定資産税、火災保険等
・ ローン返済 (3)
・ マンションの管理費

[2] 第二の年金となりましたか？



25) 賃料受取口座についてお聞かせください

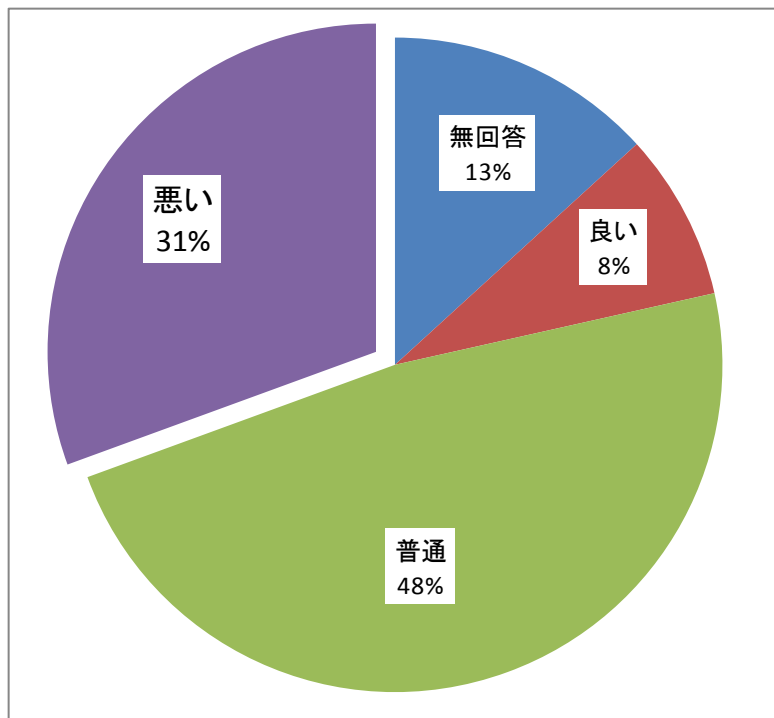
[1] 口座開設についてご意見があればお聞かせください

- ・ 振り込み事務やコストを回避するために、スルガ銀行のネット口座に振り込み口座を限定していることに対する批判が非常に多いことがわかった。

種類	内容
取扱金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用金融機関を増やしてほしい（10） ・ 郵便局も利用できるようにしてほしい（2） ・ 都市銀行にしてほしい ・ 地方銀行にも広げてほしい ・ 地元でも開設できればいい（2） ・ 銀行を指定されるのが面倒 ・ 銀行をオープンにしてほしい（2） ・ 現在どこの銀行もインターネットバンクしているのでスルガ銀行にしぼる必要ないと思う ・ 近くの銀行にしていだければと思う。 ・ 近くに店舗がない ・ スルガ銀行だけというのはあまりにも不便（2） ・ スルガ銀行だけだったので少しびっくりした。各地銀行が利用できると思った
利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自分の天引き銀行の口座が使えないのは不便です ・ 自分の口座への振込 ・ 自分の口座にしたい ・ ネット口座は不便 ・ 預金通帳がないので不自由 ・ 通帳のあるものにすべき ・ ネットカードだけだと不安だしよくわからない ・ 通常の口座だと思っていた
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に不便が感じていない ・ 個人口座の方が良い ・ なぜスルガなのか？ ・ スルガ限定はおかしい ・ スルガ銀行は知らないところだった

[2] スルガ銀行の口座に利便性はいかがでしょうか？

- ・ 約 3 割がスルガ口座について否定的な意見を有しているが、これはスルガ口座の利便性というよりは、1 行に限定していることの不便さかと思われる。



[3] 希望するサービスはございますか

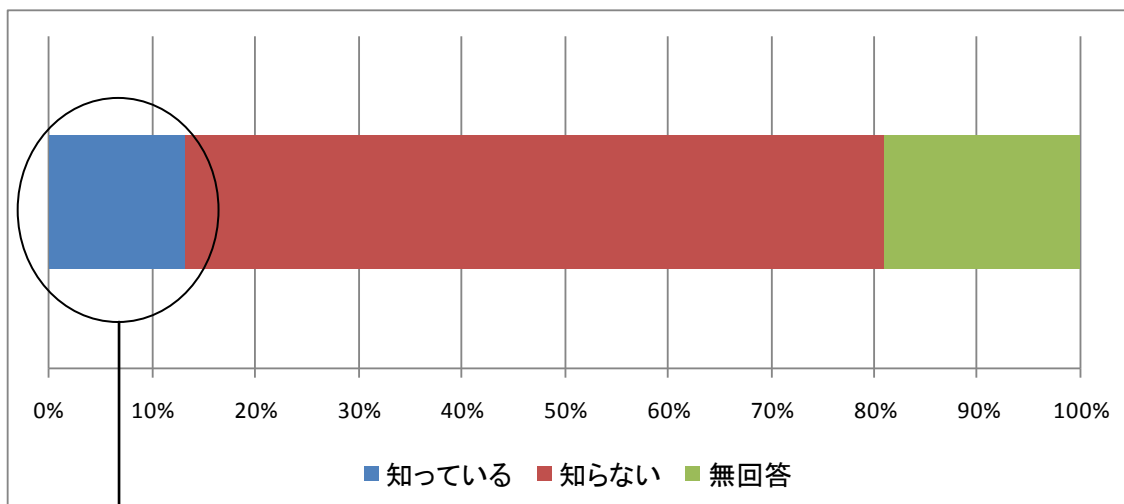
- ・ [1]と同じコメントが繰り返されている。

種類	内容
利用可能銀行	<ul style="list-style-type: none"> ・ 郵便局など又は都市銀行 ・ 郵貯 ・ 近くの銀行か郵便局 ・ もっと一般的な銀行を。通帳記入の手間がかかる
通帳	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通帳がほしい ・ 通帳がほしい ・ 通帳がない
付加価値サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 税理士紹介

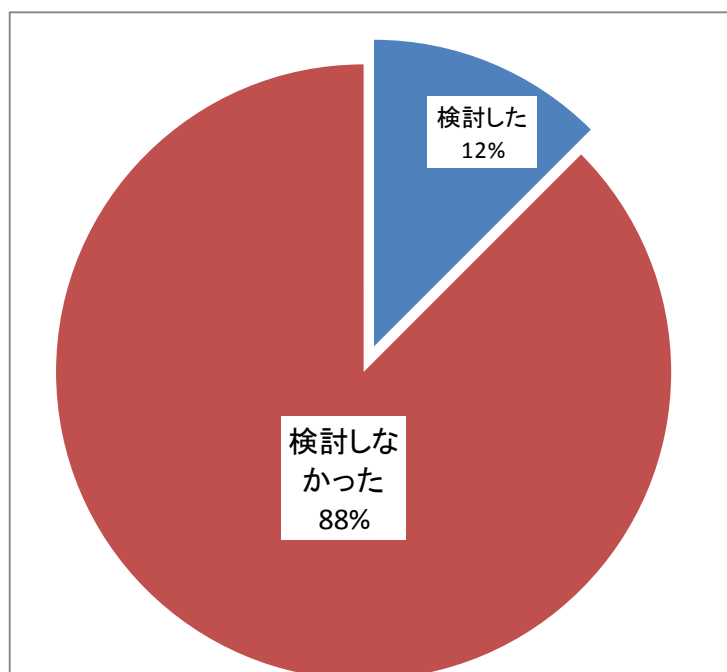
26) 提携ローンについてお聞かせください

[1] 退職したシニアの方でも申込可能（完済年齢制限撤廃）な提携ローンをご存知でしたか？

- ・ 比較的力を入れて開発したものであるにもかかわらずまったく認知されていないことがわかった。



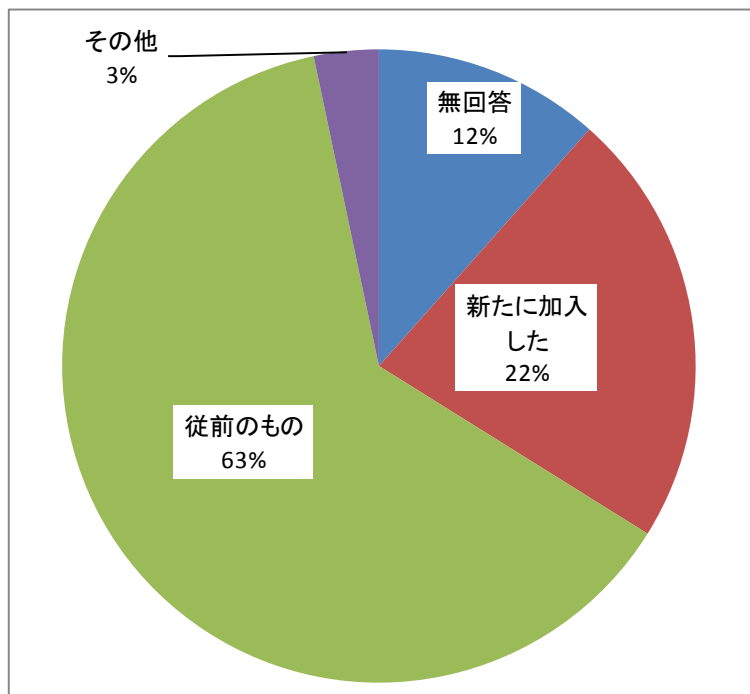
[2] 提携ローンを検討しましたか？



- ・ 知っている者の中でも検討した者はわずかである。

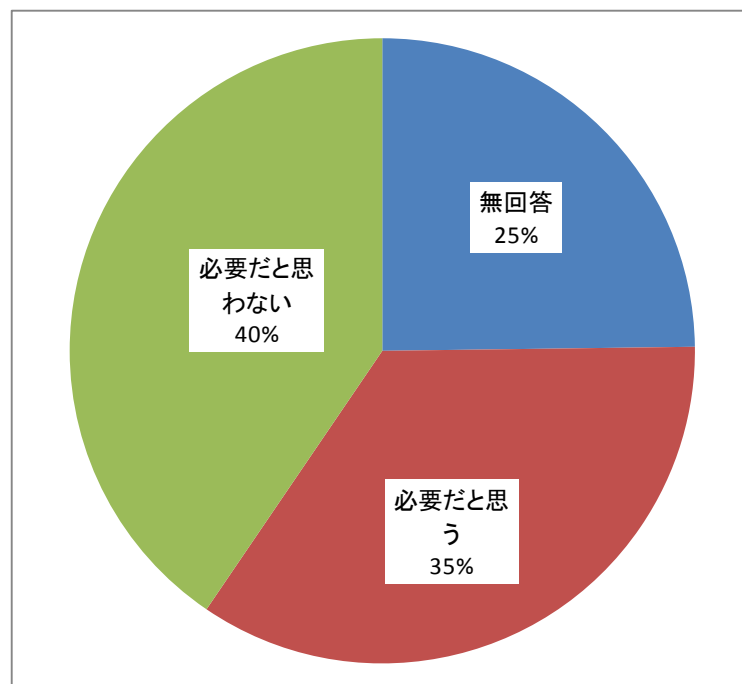
27) 火災保険についてお聞かせください

[1] 火災保険に加入しましたか？



その他（子供の火災共済）

[2] 火災保険を機構から紹介するサービスについてお聞かせください



- 要、不要がほぼ拮抗している。

IV. アンケートの結果を踏まえたマイホーム借上げ制度の改善

本事業では、特に利用者の拡大につながる施策に重点を置いて検討した。

1. 建物診断の簡素化

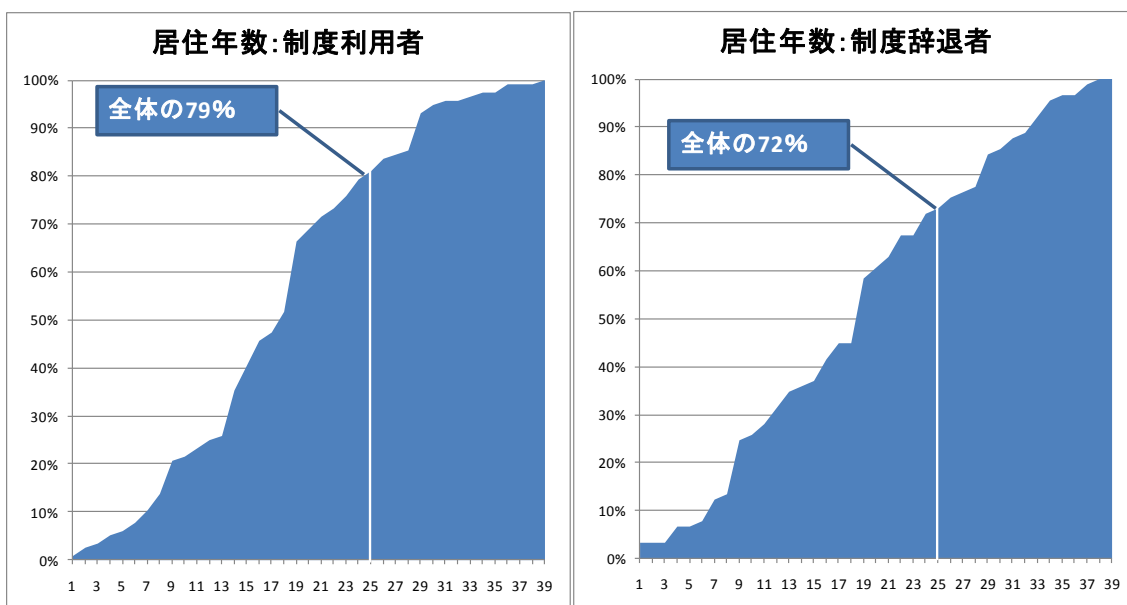
- ・ まず、辞退理由で多くの指摘があり、制度利用者もデメリットとして指摘する例が多かった建物診断について簡略化が可能か検討した。

1) 問題の所在

- ・ 過去 5 年間の運用によれば築後 25 年程度までの物件については補修が必要な劣化が指摘されることは非常に稀である。
- ・ 一方、現在 J T I が利用している建物診断の内容はかなり詳細にわたるものなので、建物診断にあたる事業者がこれに従って診断を行うと、将来劣化につながる事象を発見することが多い。この場合に、事業者が仮に親切心や職業的な使命感から早めの修繕を勧めたとしても、顧客からすると「無用のリフォームをすすめられた」と感じる可能性があり、実際にもクレームにつながる場合が散見された。
- ・ 機構のマニュアルに基づく建物診断は一般の宅地建物取引業者が行うことが難しく、他の事業者が行うため無駄なコストがかかる上、診断を行う事業者からすれば診断だけでは収益性が低い。このためにどうしても一定のリフォームを進めることとなり、クレームにつながる場合があった。

2) 検討

- ・ 以上の問題意識にもとづいて、仮に 25 年目までの物件について建物診断を簡略化し、取扱宅地建物業者が自ら目視のみで行うこととすれば、下図のように、既存利用者の約 80%が恩恵を受けることになる（居住年数が築後年数に略一致と想定）。
- ・ 過去の制度辞退者の 3 割は居住年数 25 年以上であることを考えると、25 年を超える築後年数の物件については辞退率が増える傾向があるため、引き続きこれまで通り建物診断を要求することに合理性がある。
- ・ 築後 25 年以上の物件については実際にリフォームを行うべき点が相対的に多いと考えられることから別の事業者に行わせても弊害が少ないと考えられる。



3) 対応

- ・ 以上から築後 25 年以内の物件については建物診断を簡略化することとし、理事会の裁可を得たうえでマニュアルを作成し、実施した。

→ 資料 1・資料 2

2. 事業者のフォロー体制の整備

1) 業務取扱事業者向けマニュアルの整備

- ・ 協賛事業者からも制度利用者からも煩雑とのコメントが多かった事務を少しでもスムーズに実施できるように、マニュアル類を大幅に改訂した。
- ・ 就中、従来整備が遅れていた、再契約・退去・再募集に関するマニュアルを整備した。

→ 資料 3・資料 4・資料 5・資料 6

2) 事業者フォロー要員の拡充

- ・ 協賛事業者については、概して意識の高い者が多いが、マイホーム借上げ制度の事務の特殊性から最初のうちは J T I 職員によるしっかりとしたフォローが欠かせない。
- ・ 従来、協賛社員からの出向者は原則として協賛元の顧客が制度利用を行うときのフォローを中心に行い、一般顧客は各地の協賛事業者（宅地建物取引業者）を割

り当てたうえで、プロパー職員が事業者に対して指導を行うという体制で運営してきたが、一般案件の増加にともない、協賛事業者を十分に指導できない状況となってきたことから、出向者も含めて全員で協賛事業者をフォローする体制に変更した。

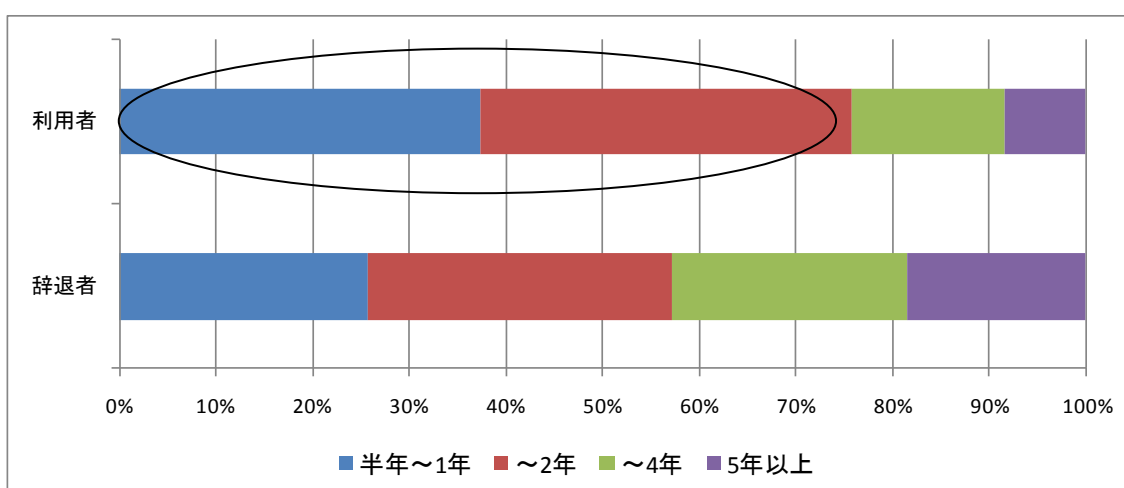
- ・ これに伴い、協賛社員出向者とプロパー職員の2ラインであった業務ラインを1ラインに統合し、新規案件の担当者への割り振りを協賛事業者案件と一般案件とに区別せず、集中して行う体制とし、万が一の場合のフォローが可能ないように2担当者制を徹底することとした。

3. J T I による直接取扱いの実施

- ・ 協賛事業者が1社しかない県も多く、十分なフォローができないことが案件の増加を阻害していることから、協賛事業者の担当エリア外、担当エリア内であっても協賛事業者による取扱いがうまく機能していない地域については、J T I 職員が借り主として直接電話等に対応し、宅地建物取引にかかる業務のみをその地域の一般宅地建物取引業者を通じて行うことを認めることとした。
- ・ これに伴う人員については上記の体制変更によって吸収することとした。
- ・ これによって、取扱いが困難な地域が事実上なくなり、素早い対応が可能となった。

4. 情報登録顧客のフォロー

1) 問題の所在



- ・ アンケート結果からも明らかなように、住みかえの計画には一般的に半年～1年以上かかるために、情報登録をしてもすぐに具体的な話にならない利用者が非常

に多い。

- ・ こうした情報登録者には登録後 1 か月以内をめどに機構プロパー職員から初期対応を行うが、その時点ですぐに動きがない場合は、あらためて相手方から接触があるまでは、機関紙やメールマガジンの送付でフォローをするのみであった。
- ・ しかし、制度利用者については、4分の3が2年以内に住みかえを実行しており、ある程度きめ細かなフォローが必須と考えられる。

2) 対応

- ・ 情報登録者について、長期間動きのない者 927名に対して以下のフォローを行った。
 - ① 住みかえ希望を有しているにもかかわらず、取り扱い協賛事業者がなかった等の理由で放置していた 30 件について、機構による直接取り扱いを前提にフォローを行った結果、9 件について前に進めることとなり、4 件については利用希望がないことが明確となり管理負担の削減ができた。残りの 17 件については情報提供継続を希望していることから、引き続き動向をフォローしていく。
 - ② 残りの 897 件について機構担当者に割り振りをを行い平成 23 年 2 月より電話による直接フォローを開始した。これらについては毎週とりまとめの上進行状況を確認している。

5. 自治体との連携強化

- ・ アンケートによるとマイホーム借上げ制度を知った経緯で地方公共団体と答えた者は制度利用者ゼロ、辞退者 1 名ときわめて少なかった。
- ・ しかし、制度普及を進める上で自治体の役割は非常に大きいので、積極的に連携を強化することとした。
- ・ この結果、以下の 20 団体との間で具体的な取り組みを実施もしくは来年度における実施が決定している。
- ・ 特に奈良県については予算化のうえ J T I に協賛することが決定している。

●制度運用中、☆2011 年制度運用スタート予定

	自治体	取り組み内容
●	青森県	青森県住みかえ支援協議会の依頼で一昨年青森市、弘前市、八戸で現地宅建事業者に対しての機構説明会を開催。昨年、協賛事業者向け説明会、宅建事業者

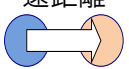


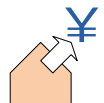
	自治体	取り組み内容
	(青森市、八戸市、弘前市)	向けHLP講習会、宅建事業者向けHLP講習会を実施済み。現在制度運用中。
☆	武蔵野市	一昨年、市の職員25名がHLPを取得済みで地域住民に対しての住みかえに関するアンケートを実施。今年度から制度告知の窓口を設置し運用をスタートさせる為のミーティングを実施。本年度制度導入に向け準備中。
☆	埼玉県	昨年度実施の埼玉県住宅政策懇話会が終了、今年度「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」設立の為、全体会議を実施。県内約60社の民間事業者が集まった。今後合同部会の実施を企画中。
●	神戸市	一昨年より機構との取り組みはスタートしているが、今後、より相談体制を強化していきたいという意向。現在の相談員にヒアリングを実施するとともにHLPの職員登録を促す。昨年すまいるネット担当が来訪、意見交換会を開催（併せてHLP講習も実施）現在、制度運用中。
☆	奈良県	「ひとがくらしやすいまちづくり事業」 奈良県がJTIに1千万円の出資し、郊外住宅地の空家解消に向けた賃貸借システムの構築を促進する。具体的には、JTIの「空き家流通活性化事業」連携事業の一環として、香芝市で、現在空き家になっている住宅の有効活用の事業展開を行う。昨年、土木部まちづくり推進局主催による「住まいまちづくり及び空き家対策P J」が開催。JTIの取り組みの紹介や意見交換会を実施済み。
●	流山市	一昨年、地域の分譲地200ルートに機構制度の回覧版を流す、合わせて市役所内に相談窓口を開設する為、担当者がハウジングライフ（住生活）プランナーを取得。昨年は江戸川台東地区で1回目の個別相談会を実施し23組の来場。2回目は市の広報誌に掲載の上、個別相談会を2日開催し、飛び込みも含め26名の来場。（当日、機構への顧客登録は10組）現在制度運用中。
●	神奈川県	（社）かながわ住まい・まちづくり協会が窓口で制度の紹介がスタート。 横須賀市等で開催された個別相談会より登録希望者が出ている。（現在、2件の紹介）
☆	板橋区	昨年、区民向けのイベント「すまいの学習講座」を開催、108名の参加者。今後、区職員向けに機構の講習会等の準備、今年度より窓口を設置予定。担当者が機構講習を受講予定。
	福岡県	一昨年、福岡県建築住宅センターを訪問。センター内に「福岡県あんしん住替え情報バンク」という制度をつくり、円滑な住替え支援を実施中 現在協力事業者として県内に124社の登録が完了しており、今後JTI制度の告知、協賛に向けた案内を開始していきたいという意向。昨年、宅建事業者を集め、制

	自治体	取り組み内容
		度セミナーを開催。現在、制度導入に向けたミーティングを実施し、制度導入の準備中。
☆	和歌山市	昨年、制度導入の為、和歌山市町おこし推進課の職員向けにH L P講習会を開催（10名）、合わせて市内の宅建事業者向け制度説明会につても開催。昨年和歌山県庁も来訪され市の活動状況など情報交換。制度導入準備中。
	広島市	郊外空き家の対策、マイホーム借上げ制度の進捗等ミーティングを実施制度導入検討中。 市のホームページにて制度の紹介を実施中。
	長崎市	昨年、市民向けに「定住促進のための住みかえ支援事業」セミナーを開催。
☆	愛知県	高蔵寺ニュータウンについて取り組みを開始すべく、春日井市との協働についても準備中。高蔵寺にて機構制度を利用した物件が成約中（入居者決定済み）。「愛知ゆとりある住まい推進協議会」会員企業より制度についてのお問い合わせが入ってきている。制度導入準備中。県より「愛知ゆとりある住まい推進協議会」主催のハウジング&リフォームあいち2011にてJ T Iブース設置、制度セミナーの依頼が入ってきている。
	北九州市	北九州市住宅供給公社が来訪予定、マイホーム借上げ制度の導入について検討。
☆	品川区	先般、採択された区の「住みかえ相談事業」の事前準備がスタート、八潮地区を限定し、品川区、協賛事業者（ロイヤルハウジング）、J T Iとの協働事業。
	北海道	昨年、制度導入に向けたヒアリングに来訪。
●	宝塚市	昨年、制度導入に向けたヒアリングに来訪。その後、職員向け機構説明会を開催、商工会議所を窓口とし、宅建事業者向け機構説明会を実施予定。現在、市の窓口にて制度の紹介がスタート。制度運用中。
☆	さいたま市	昨年、制度導入に向けたヒアリングに来訪。市の担当職員が機構講習を受講、来年度より窓口を設置予定。制度導入準備中。
	北区	昨年、制度導入に向けたヒアリングに来訪、区内にある2500戸の空き家に対し、DMにてJTIの告知を実施予定。制度導入準備中。
	石狩振興局	札幌市を含めた周辺7つの市町村(石狩市、江別市、千歳市、北広島市他)をまとめている、この度、江別市より制度導入の依頼があり振興局として全体の取り組みをスタートする。

V. 類型別住みかえ先チェックポイントの作成

1. 制度創設時における住みかえの類型化

- ・ 制度創設時における移住／住みかえは下表のように、さまざまな形態をとるものと考えられていた（H L P教科書から抜粋）。
- ・ 特に導入初期は、1～5のような比較的遠距離の住みかえが主体と考えられていた。

移住・住みかえパターン	距離	移住・住みかえ先の家								住み方	保有形態	
		田園型	古民家	リゾート	郊外平屋	アパート・マンション	都心一戸建て	シニア向け住宅	シニア施設			
1. 田舎暮らし型（除、Uターン）	遠距離 	○	○	○	○					・ 完全移住・住みかえ	・ 所有 ・ 普通賃借 ・ 利用権 ・ 定期賃借 ・ 終身賃借	
2. Uターン型		○	○	○	○	○	○	○	○			
3. 地方都市移住型（I・Jターン）		○			○	○	○	○	○			
4. リゾート移住型				○	○	○		○				
5. 海外移住型		○		○	○	○	○	○	○			
6. ゆとり住みかえ型（首都圏・大都市圏）	近距離 		○		○			○	○	・ 終身賃借		
7. 都心住みかえ型（首都圏）	近距離 					○	○	○	○			
8. 都心住みかえ・まちなか居住型（地域）						○	△	○	○			
9. 2 地域居住												
10. 空き家有効活用型	移住・住みかえ済 		○※					○※	○※			

2. アンケートにみる住みかえの実態

- ・ 以下は辞退者も含めたアンケート回答者全員について、住みかえ先を選定する余地のないUターンによるものを除く 67 件について、住みかえ先を整理したものである。
- ・ これをみると、典型的な遠距離移住は全体の 3 割弱にすぎず、隣接県に住みかえる近距離型が 6 割、同一地域内で住みかえる中距離型が 1 割と、7 割強が自分の住んでいた地域の周辺に住みかえる「ゆとり型」やその反対の「都心型」であることがわかる。

	前	後	利用有無	住みかえ態様	
遠隔 (19)	茨城	★沖縄	利用		
	群馬	岡山	辞退		
	埼玉	新潟	利用	その他	妻の実家の近く
	埼玉	鳥取	利用	Jターン	
	埼玉	★京都	辞退	その他	京都へ
	神奈川	愛媛	辞退		
	神奈川	長崎	利用		
	神奈川	兵庫	利用	Jターン	
	神奈川	★北海道	辞退	その他	
	神奈川	★鹿児島	辞退	Jターン	
	千葉	★京都	辞退	その他	
	千葉	山口	辞退		
	千葉	★北海道	利用	Iターン	
	大阪	兵庫	辞退	Iターン	
	東京	★福岡	利用		
	東京	★北海道	利用	その他	
	東京	★鹿児島	利用	Jターン	
	奈良	千葉	利用		
	奈良	香川	辞退	Iターン	
中距離 (8)	茨城	神奈川	利用		
	茨城	東京	利用	その他	転勤
	埼玉	神奈川	辞退	その他	
	埼玉	静岡	利用	Jターン	
	鹿児島	福岡	辞退	その他	

	前	後	利用有無	住みかえ態様	
	鹿児島	福岡	辞退	その他	
	千葉	静岡	利用	その他	Jターンでリタイア後住む
	東京	茨城	辞退	Iターン	
近距離 (40)	茨城	東京	辞退	その他	
	茨城	埼玉	利用		
	茨城	千葉	利用	Iターン	
	埼玉	東京	利用	その他	
	埼玉	東京	利用	その他	施設
	埼玉	東京	利用	その他	
	埼玉	東京	利用		
	埼玉	東京	辞退	Iターン	
	埼玉	東京	辞退	その他	持家をもう1軒
	埼玉	東京	利用	Jターン	
	埼玉	栃木	利用	その他	
	埼玉	栃木	利用	Jターン	
	神奈川	静岡	利用	Jターン	
	神奈川	千葉	利用	その他	
	神奈川	千葉	辞退		
	神奈川	千葉	利用		
	神奈川	東京	利用		
	神奈川	東京	利用	その他	
	静岡	愛知	利用	その他	もともとすんでいた
	静岡	神奈川	利用		
	千葉	神奈川	利用	その他	
	千葉	東京	利用		
	千葉	東京	利用		
	千葉	東京	利用	その他	
	千葉	東京	利用		
	千葉	東京	辞退	Iターン	
	千葉	東京	利用	その他	
	千葉	東京	利用	その他	
	千葉	東京	利用	Iターン	

	前	後	利用有無	住みかえ態様	
	千葉	東京	利用	Jターン	
	千葉	東京都	利用	その他	
	大阪	和歌山	辞退	その他	
	東京	埼玉	辞退		
	東京	神奈川	辞退	その他	前からもっていた他の家へ
	東京	神奈川	辞退	その他	
	東京	神奈川	利用	その他	
	東京	千葉	辞退	Jターン	
	東京	千葉	利用	その他	
	栃木	茨城	辞退	その他	
	兵庫	京都	利用		

3. 新たなチェックポイント

- ・ このように、従来住みかえ先のアドバイスはどちらかといえば遠距離型を想定して行われてきた。
- ・ しかし、実態をみれば、同一地域内の住みかえニーズにより焦点をあてる必要がある。
- ・ また、マイホーム借上げ制度の利用者との関係でいえば、利用対象となる住宅との兼ね合いで検討する必要がある。
- ・ さらに、住みかえ先も、利用者の実情ごとに非常に多様なニーズがあるので、そのすべてに応えるものとするよりは、共通する点や制度利用の障害となりうる点に焦点をあてたチェックポイントとし、民間サービスの利用が可能なものについてはこれに委ねることが適切と考えられる。
- ・ そのほかにもこれまでの制度運用の過程で気づいた点を盛り込む。

⇒資料 7 移住・住みかえチェックポイント（H22）参照

VI. 住みかえ先に係る流通促進のためのサイト構築

1. 住みかえ先情報の必要性

- ・ 現在移住・住みかえが進まない大きな理由は、魅力に富んだ住みかえ先を提供することが必ずしもビジネスとして確立しておらず、利用者が住みかえ先についての情報を得にくいことにある。
- ・ JTIが事業を開始した2006年当時に比べれば情報量は格段に増えてきているが、まだ、玉石混淆で、利用者の多様なニーズに応えたものになっていない。
- ・ 特に、ゆとり住みかえを希望する者は特定の地域に選好を持たないことが多いために、住みかえ先を選定することが難しい。

2. 民間事業者との提携によるサービス提供

- ・ しかし、JTIの能力でそうした情報提供を独自に行うことは必ずしも容易ではないし、巨額の費用がかかる。
- ・ そこで、民間事業者との提携によってクオリティーの高い全国規模の情報サイトの構築に着手することにした。

1) 提携事業者選定の基準

- ・ 事業者の選定にあたっては、全国規模であること、単に賃貸や売買だけでなく住みかえ先に有力候補となる中古住宅の情報提供を行っていること、宅地建物取引事業よりは、情報提供事業に主軸を置いていること、を基準に複数の候補先から選定を行った結果、中古物件の購入・売却サイトオウチーノや新築物件、賃貸物件、リフォームといった総合的な情報サイト運営を行う株式会社ホームアドバイザーを選定した。
- ・ 選定後、新たなサイトの構築協議を開始し、年度内に数次にわたる技術ミーティングを開催した。

2) 相互バナーリンク

- ・ 提携事業の第1として、JTIとオウチーノサイトとの相互バナーリンクを実施した（下図参照）。

マイホームの刷新を上げ、シニアの移住・住み替えを夢を応援します。
 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

TOP ニュース

マイホーム借上げ制度とは? 貸したい 借りたい JTIとは? 協賛事業者募集 お問い合わせ/資料請求

どなたでもご利用できます

JTI賃貸住宅に住んでみませんか
 敷金・礼金不要、自分好みにリフォームも可能

マイホームを
貸したい
かへ

JTI賃貸住宅を
借りたい
かへ

JTI賃貸住宅情報
 入居者募集中の物件はこちら
 物件を探す

地方公共団体との取り組み
 詳しくはこちら

マイホーム借上げ制度
 実例のご紹介
 詳しくはこちら

50歳未満の方でも
 「マイホーム借上げ制度」が
 利用可能!

これから家を建てる方へ
 移住・住み替え支援
 適合住宅制度

定期借地権付き物件をお持ちの方へ
 定期借地権特例

住宅ローンの返済が苦しい方へ
 マイホームを守るために
 再起支援借上げ制度

高齢者安心賃貸住宅サポート
 “ちょうどいい”サポートが付いた
 優良賃貸物件をご紹介します。

新着ニュース
 2018年12月26日 シニアボジウム開催のお知らせ
 2018年12月8日 年末年始、営業日のお知らせ
 2018年11月8日 出展のお知らせ
 これまでのニュース

「マイホーム借上げ制度」とは?
 シニアの皆さまの持ち家を、社会の財産として有効活用します。

JTIの「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。シニアライフコは広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸。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。

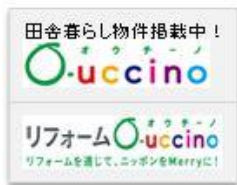
対象や貸条件、制度利用の詳細について

シニア借主(50歳以上) → マイホームを借上げ → 賃貸 → 子育て世代等
 資料収入を保証 → 資料収入を
 移住・住み替えなど
 老後の資金に

マイホーム借上げ制度とは
 もっと詳しく

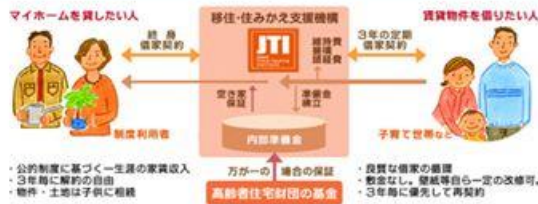
老健施設ご利用の方へ～住んでいた家が空き家になっていませんか?

左カラム内に「オウチーノ」と「リフォームオウチーノ」のバナーのご掲出



オウチーノ側のコメントが入ります。

マイホーム借上げ制度により、シニアの家が社会の財産として活用されます。



一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTD)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軽貸し、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みかえや老後の資金として活用することができます。また、家を借りたい方は、敷金・礼金がないなど、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供します。ライフスタイルに合わなくなったシニアの家を、有効に活用することで、家を貸したい方と借りたい方の双方にメリットの生まれる制度です。

マイホームを貸す人のメリット

- ・JTDがマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証します。
- ・マイホームがもうひとつの「年金」になります。
- ・入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能です。
- ・家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうこともできます。

マイホームを 貸したい方へ ▶▶

賃貸住宅を借りる人のメリット

- ・良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます。
- ・敷金や礼金の必要がありません。(契約時の仲介手数料は必要となります。)
- ・壁紙など、一定の改修が可能です。
- ・3年ごとに優先して再契約ができます。

JTD賃貸住宅を 借りたい方へ ▶▶

「情報提供：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」

マイメニュー

✓ 最近チェックした物件

□ [タリオンコープ南大沢](#)
[東京都八王子市](#)

[パドステージ上北沢](#)
[東京都杉並区](#)

[クレスセント中目黒](#)
[東京都目黒区](#)

[グスク我山「リノベ」](#)
[東京都杉並区](#)

選択した物件の **資料を請求**

最近検索した条件

[エリアから探す](#)
[東京都](#)

[エリアから探す](#)
[東京都](#) [目黒区](#)

ご提供いただきたい内容
(原則HPの情報・表現をそのまま転記)

3) 田舎暮らしサイトの提供

- 次に、オウチーノのサービスの一部として、田舎暮らしオウチーノというサイトを立ち上げて (<http://www.o-uccino.jp/inaka/>) 全国の田舎暮らし物件の紹介を行うこととした。

『田舎暮らしオウチーノ』** 2011年3月1日オープン!!**



物件紹介者(不動産会社)

- 一度の物件情報入力で、「オウチーノ」「田舎暮らしオウチーノ」のどちらにも掲載が可能になります。
(物件詳細ページの内容は同一です)
- 「田舎暮らしオウチーノ」には9つの特集テーマがあります。物件のコメント欄に該当のKWを掲載すると、特集へ掲載される確率が高まります。

【該当キーワード】

「海」「里山」「就農」「古民家」「温泉」「高原」「菜園」「田舎賃貸」

田舎暮らし希望者

- 中古専門サイトとして実績のある「オウチーノ」で希望物件を発見します。
- 「移住・住みかえ支援機構」利用者の移住先、物件検索ツールとして「田舎暮らしオウチーノ」が利用されます。

移住・住みかえ支援機構とは？

Point!

住み替えを希望しているシニア(50歳以上)のマイホームを借上げ、資料保証する一般社団法人。常時●万人の住みかえ希望者が利用している。



ニッポンの中古の流れを替える！
オウチーノ
日本最大級の中古物件専門サイト

中古マンション・中古一戸建て購入なら【中古物件・中古住宅の情報サイトOucchino】+サイトマップ

中古マンションを買う 中古一戸建てを買う リフォームOucchino リノベーション 住み替え・売却査定 無料HomePLAZA Cariruno

田舎暮らしオウチーノ

【お知らせ】掲載物件数が9万件を突破しました。詳しくはオウチーノで。

2011年決定版 田舎暮らしマニュアル

この街が好き! ニッポンの田舎特集

移住・住み替え 今ある家を有効活用

空き家バンク 全国から集めました

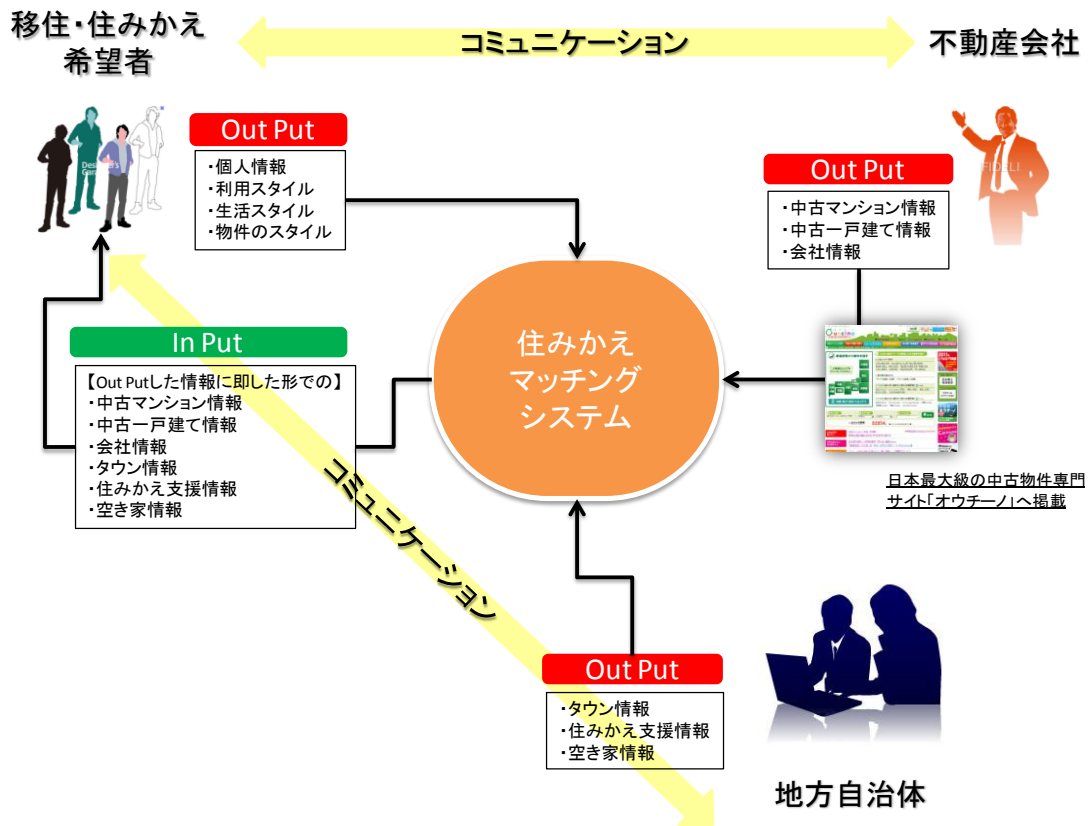
NEWS 最新ニュース!!

4) 自己紹介型サイトの提供

- ・ 田舎暮らしサイトの場合、どこの地域がよいかを利用者が具体的に特定できていないと効率的な検索が難しい。
- ・ さらに、住みかえ希望者は常に田舎暮らしを求めているわけではないことは、前節のチェックポイントからも明らかである。
- ・ 一方、チェックポイントからもわかるように住みかえ希望者のニーズをわかりや

すいかたちで類型化することは容易ではない。

- ・ そこで発想を転換して、むしろ、利用者側が自己のニーズをサイトにアップし、そのニーズを事業者が閲覧できるようにし、事業者側でニーズにあった物件がある場合に、その物件を一定数（濫用をさけるために4, 5件に絞る予定）利用者側のサイトにプッシュすることができる仕組みを構築できないかともちかけ、数次の協議の上、その方向で開発を進めることになった（下図参照）。



VII. 参考資料

資料 1 建物診断制度説明資料(H22 年度改訂版)

資料 2 建物診断予備調査シート

資料 3 入居契約マニュアル(H22 年度改訂版)

資料 4 再契約マニュアル(H22 年度改訂版)

資料 5 退去マニュアル(H22 年度改訂版)

資料 6 再募集マニュアル(H22 年度改訂版)

資料 7 移住・住みかえチェックポイント(H22)