

【長期優良住宅等推進環境整備事業成果報告書】

集合住宅居住者の住みかえ・二地域居住を推進するための
住替支援保証を活用したマイホーム借上げに係る制度整備
並びにモデル・ドキュメント整備事業

2010 年 2 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) 事業の目的	1
2) 事業の内容	1
I. ニーズの確認：アンケートの実施と分析	3
1) アンケート内容	3
2) アンケート結果	3
Q1 移住・住みかえに興味を持ったきっかけ	3
Q2 移住・住みかえの時期	6
Q3 移住先	7
Q4 移住形態	8
Q5 移住・住みかえ先の所有形態	9
Q6 移住・住みかえ先の障害事由	10
Q7 移住・住みかえの場合の現在のマイホームの利用方法	11
Q8 希望事由	12
Q9 マイホーム借上げ制度の利用意思	13
Q10 マイホーム借上げ制度の利用の障害	14
Q11 移住・住みかえに関する情報収集の方法	15
3) アンケート回答者のプロフィール	16
① 年齢	16
② 性別	17
③ 職業・家族構成	18
④ 居住エリア	20
⑤ 現在の自宅の間取り	21
⑥ 現在の自宅の築年数	22
4) 移住や住みかえを実現する際に知りたい情報、その他自由回答	25
① 旧耐震物件への対応	25
② 制度周知の問題	25
③ 住宅ローンの問題	26
④ 情報提供の問題（１）：家賃相場等	27

⑤	情報提供の問題（２）：移住先情報等	27
⑥	その他	28
資料②	住宅金融支援機構の住みかえ支援ローン	32
①	機構住みかえ支援ローンの仕組み	32
②	同ローンにおけるフラット３５の利用条件の緩和	32
II.	担当者ヒアリングに基づく障害点の検討	34
III.	制度整備提案とその実施状況	35
1)	当機構自身の判断で実施可能なもの	35
①	ホームページにおいてマンションが利用可能である点を明らかにする。	35
②	マンションに関する移住・住みかえ支援適合住宅制度を整備する。	35
③	ハウジングライフプランナーの研修テキストを改訂し、マンションの借上げに関する記述を充実させる。	35
④	ドキュメントの整備	35
2)	民間事業者と協働で実施すべきもの	36
①	マンションの管理組合に働きかけを行い、ハウジングライフプランナーの研修を実施し、事前建物診断の取得を促進する。	36
②	マンション事業者の協賛化を推進する。	36
③	地域のマンション住民に対する訴求を強化する。	36
3)	国等の支援が必要なもの（いずれも未実現）	36
①	旧耐震基準のマンションに係る耐震診断実施の促進	36
②	マンション居住者向けの情報サービスの充実	36
③	住宅金融支援機構がマンションからの住みかえ者に対して、住みかえ先の購入資金に加えて既存の住宅ローンの借り換え資金を貸し付けられるようにする。	36
④	住宅金融支援機構の機構住みかえ支援ローンの利用を希望する若年層に対するマイホーム借上げ制度の年齢制限撤廃（子育て支援借上げ制度の導入）	36
4)	2009年度における利用実績	37
①	情報登録者	37
②	制度利用者	37
IV.	ホームページ・研修資料の充実	38
1)	機構ホームページの整備	38
①	制度のしくみに関する記述の明確化	38

②	よくある質問の整備	39
2)	ハウジングライフプランナーの研修テキストの改訂	40
①	第4講「長寿命時代の住宅③ – 資産としての住宅 –	40
2	住宅の資産価値	40
②	第5講「マイホーム借上げ制度」	41
5	対象となる住宅	41
③	第6講「マイホーム借上げ制度利用の流れ」	42
④	第7講「借上げ後と転貸契約」	43
⑤	第8講「借上げ制度の特例」	43
V.	ドキュメントの整備	46
1)	利用希望者に対する説明資料の整備	46
①	対象となる住宅の説明に注記を付加。	46
②	マンションの建物診断に関する説明を付加。	47
③	Q&A にマンションの管理費・修繕積立金の負担に関する説明を付加。	47
2)	契約関連書式	48
3)	建物診断関連書式	48
	別添①：マンション用建物診断マニュアル	48
	別添②：書式（1）マンション等維持管理体制等確認書	48
	別添③：書式（2）マンション等専用建物内部現況確認書	48

はじめに

1) 事業の目的

- ・ 当機構では 2006 年 10 月より 50 歳以上の者が保有する住宅を終身で借り上げて移住・住みかえを支援する事業を行ってきており、一戸建て住宅の居住者を中心に相応の実績を有するが、集合住宅の利用はほとんど進んでいない。
- ・ しかしながら、住みかえ・二地域居住の有力候補者である都市居住者の多くは集合住宅居住者であること、近時前期高齢期に夫婦等で都心のシニア向け集合住宅に住みかえた者が、共同生活者の死亡・要介護化等をきっかけに、ケア付き施設に再度住みかえたり、子供と同居するニーズが増加していること等から、集合住宅居住者のニーズに合致した移住・住みかえ支援の枠組みを早期に構築することが、重要な課題となっている。
- ・ 本事業は、集合住宅居住者の住みかえ・二地域居住のニーズを明確化し、集合住宅を借上げる場合の問題点を明らかにした上で、必要な制度整備の提案を行った上で、必要なドキュメント類の整備を行うことを目的とする。

2) 事業の内容

1. ニーズの確認：戸建て住宅居住者と比較した場合の集合住宅居住者固有の住みかえニーズについて仮説をたてた上で①当機構の情報登録者（借上げ制度利用を検討するために個人情報登録した者。申請時点における累積情報登録者数 1845 名のうち集合住宅居住者 406 名。ほとんどは利用断念か利用検討中）、②社員企業の顧客等、③その他一般ヒアリング等により検証する。
2. 障害点の検討：これまでの利用事例、断念事例から集合住宅の借上げを行う場合に障害となりやすい点に関する仮説をたてた上で、1 と同様の母集団について検証を行う。
3. 制度整備提案：1, 2 の調査結果をもとに、住みかえ・二地域居住を促進するために必要な制度整備のあり方について、①当機構自身の判断で実施可能なもの、②民間事業者と協働で実施すべきもの、③国等の支援が必要なものの別に提案を行う。
4. 集合住宅向け借上げの推進：集合住宅居住者に対して H P 等を通じて当機構の借上げ制度の周知を図る一方、3 で提案した事項のうち①については速やかに着手してその効果を検証する。また、②については具体的に協賛事業者を募って事業化に取り組む。

5. 4を行うために一戸建て住宅を念頭において作成された従来の関連書類を全面的に見直して集合住宅用の書式を整備し、ノウハウの共有化が図られるよう公開する。

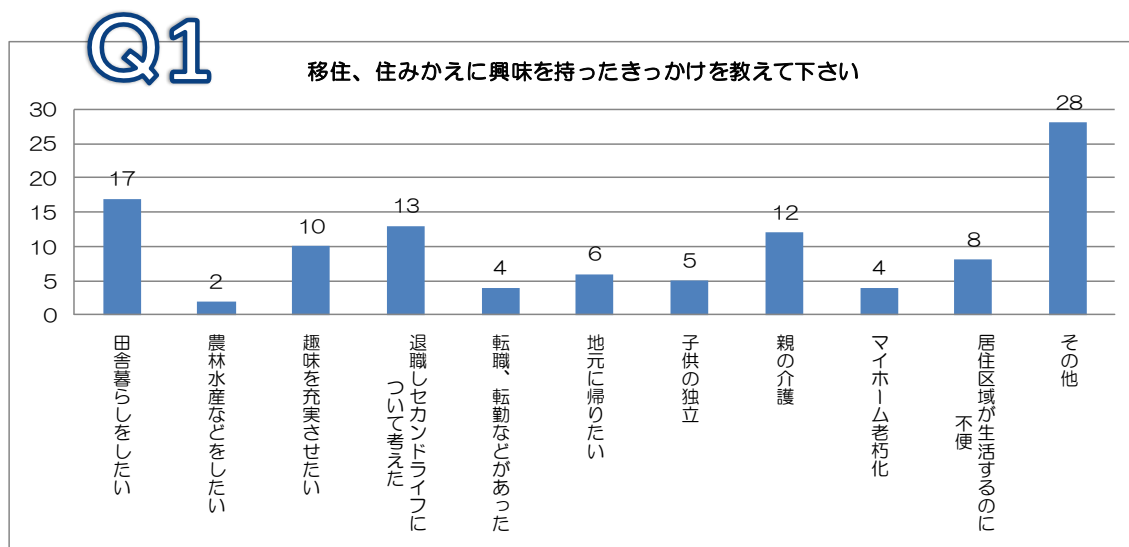
I. ニーズの確認：アンケートの実施と分析

1) アンケート内容

- ・ 申請時点における累積情報登録者数 1845 名のうち集合住宅居住者 406 名に対し、資料①の内容でアンケートを実施し、78 名より有効回答を得た。

2) アンケート結果

Q1 移住・住みかえに興味を持ったきっかけ



【その他の意見として】

- ・ 老後の安定した収入(年金不足)のため
 - ・ 一人暮らしになり家のメンテナンスが大変と感じてきたから
 - ・ マイホームの価値が極端に下落し売却を断念したため
 - ・ 手持ちの有休不動産を活用し、使いたい人に提供したい
 - ・ バリアフリーの家が必要になったため
 - ・ 自宅が空家になっている
 - ・ 暖かいところで自給自足がしたと思っている
 - ・ 老後のことを考えてマイホームの有効活用をしたい
 - ・ 一人暮らしに一軒家は住みにくいと思ったから
 - ・ 退職後の選択肢として
 - ・ 夫婦どちらかに先立たれた時を考えシニアハウスか老人ホームに住み替えをする
 - ・ 子供の成長
 - ・ 親の空家をいかしたい
 - ・ 今借家になっているマンションをマイホーム借上げ制度の方式に変更したい
- ・ マンション対象者について顕著な動機がないかを検証せんとしたもののだが、回答をみ

る限り一戸建ての場合と同様かなり幅広く分散しており、顕著な特徴は見いだせなかった。

✓ 今年度のアンケートの母集団・有効回答数は全体の傾向をとらえるには少数すぎるので、引き続き同様の調査を行う必要がある。

- ・ ただし、「親の介護」が3位となっていることは、マンション居住者の場合、肉親について介護が必要になると、広さや立地、階数、バリアフリー改修の困難さ等の制約から、「呼び寄せ」ではなく親の家や介護が可能なスペースや環境のある家に「住みかえ」を余儀なくされる場合が、一戸建ての場合より多い可能性を示唆する。

✓ 「マンション居住者が介護が必要な肉親を抱えた場合、『呼び寄せ』よりは『住みかえ』を選択することを余儀なくされる場合が一戸建てに比べて多いのではないか」という仮説を検証するための有効な方法は、今年度の事業では見いだすことができなかった。来年度に向けて継続して検証を試みることにしたい。

- ・ また、その他の中に、件数として顕著ではないが、現在すでに賃貸しており、この際マイホーム借上げ制度の利用に変更したいというものがあった。一戸建ての場合そうした事例は稀であるが、マンションの場合賃貸が容易なので、すでに賃貸中の者が空き室保証を得て安定的な運用を行うために本制度を利用する可能性は十分あるのではないかと考えられる。

✓ 母数が少ないため、こうしたニーズを持つ者が制度に対してどのような要望を有しているかを検証することは今年度の事業ではできなかった。

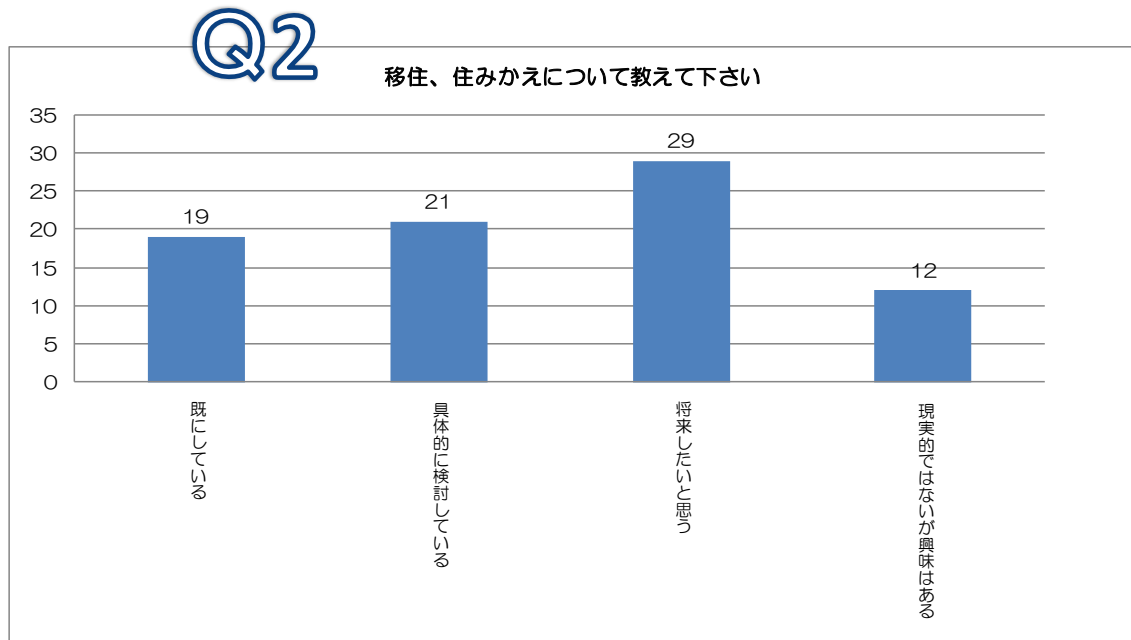
✓ 現在すでに分譲マンションを賃貸している者は相当数いると考えられることから、来年度に向けて、協賛社員や事業者等を通じて、マイホーム借上げ制度への乗り換え需要があるか、あるとして制度に対する改訂ニーズがあるか等を検証することができるかどうかを継続検討することとしたい（今年度についてはそうした調査について事業者側の反応が鈍かったために断念）。

- ・ さらに、後述するように若年層の比率が多いことや2DK/LDKといった比較的狭小なマンションの比率が多いことから、一戸建てや広めのマンションへの住みかえにあたりマンションの価格が当初の想定に反して下落したために、売却を断念して賃貸運用

を考えている若年層のニーズがあるのではないかと考えられる。

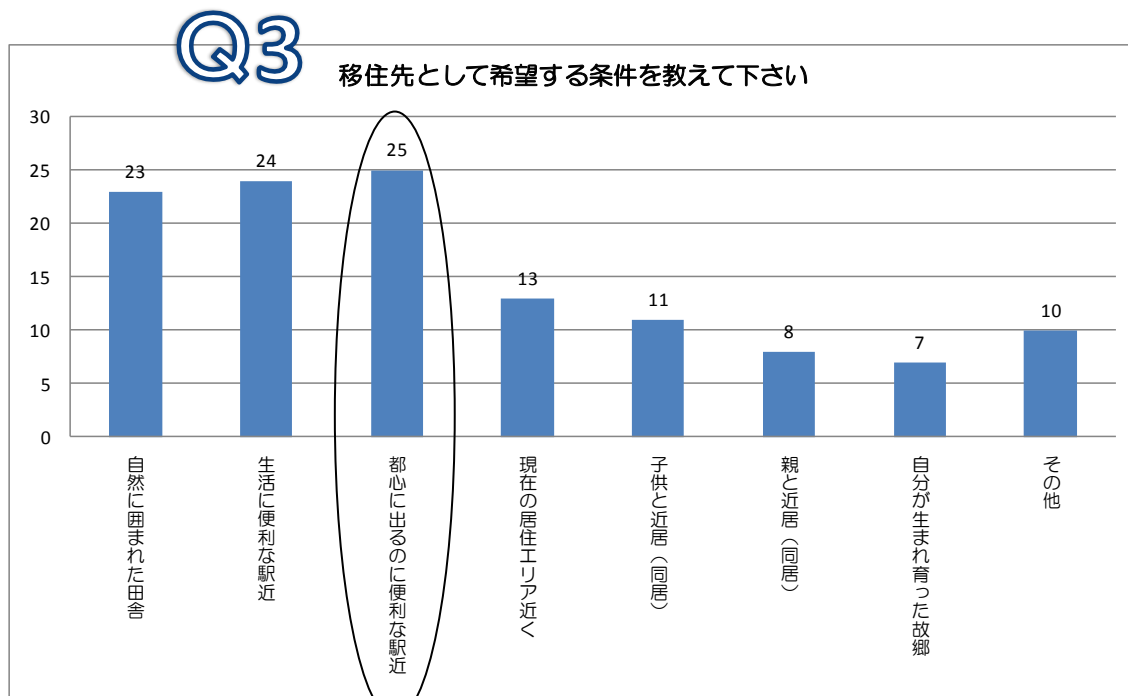
- ✓ 現在のマイホーム借上げ制度はこうした若年層のニーズに直接対応するものではないが、子育て支援の観点等から制度を拡張する余地はあるのではないかと考えられる。
- ✓ なお、現在、一定の長寿命要件を満たした移住・住みかえ支援適合住宅（認定長期優良住宅を含む）に住みかえる場合については、年齢制限を撤廃する特例があるが、この特例の周知を勧めることでマンション対象者の利用を促進できる可能性がある。
- ✓ ただし、住宅ローンの残債務がある場合には、①賃貸をすると当該物件に関する住宅ローンについて使途変更を理由に返済を迫られる場合がある、②次の住宅を購入するために住宅ローンを組む場合に、返済比率の計算にあたり家賃を年収に加えてもらえないと、基準を満たせない可能性がある、といった問題がある。こうした点に対応するため、住宅機構のフラット35の特例（機構住みかえローン。資料②の項目②(iii)参照）が設けられている。しかし、この制度についても周知が進んでいない。

Q2 移住・住みかえの時期



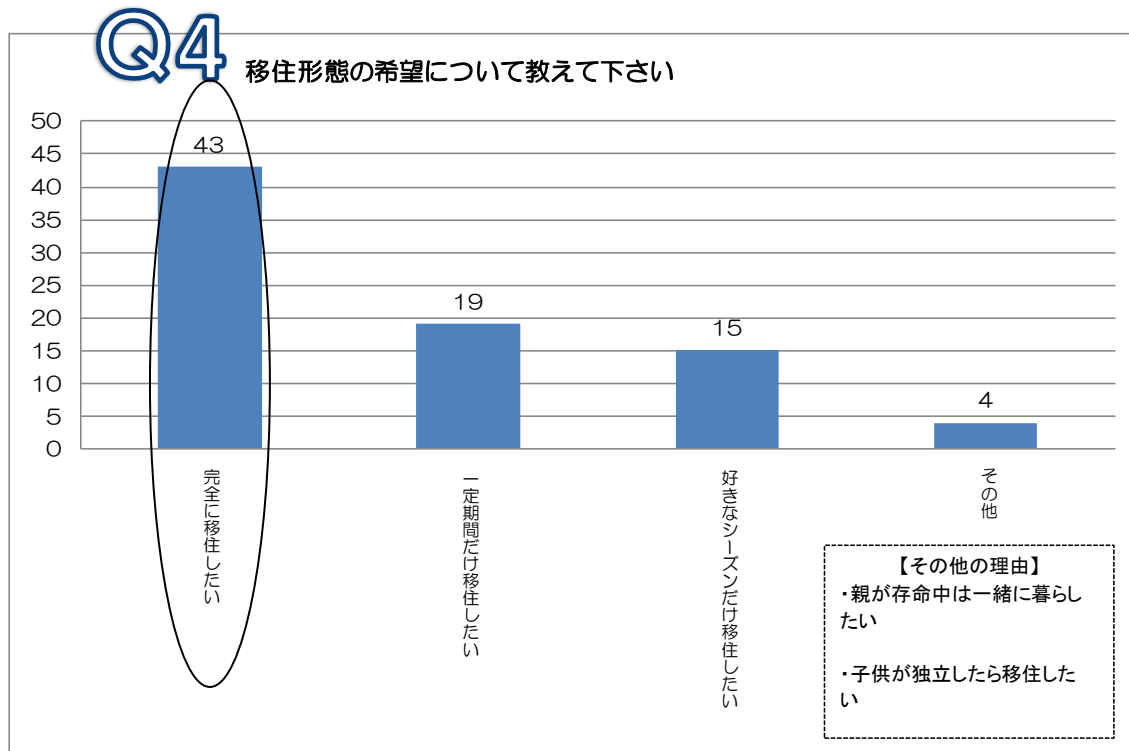
- ・ 移住・住みかえの時期（切迫度）について確認したものだが、一戸建てに比べて顕著な特徴はみられなかった。

Q3 移住先



- ・ 移住・住みかえ先について確認したものだが、一戸建てに比べて顕著な特徴はみられなかった。
- ・ ただし、生活に便利な駅近と並んで、都心に出るのに便利な駅近が多いことは、若年層のニーズを反映している可能性がある。

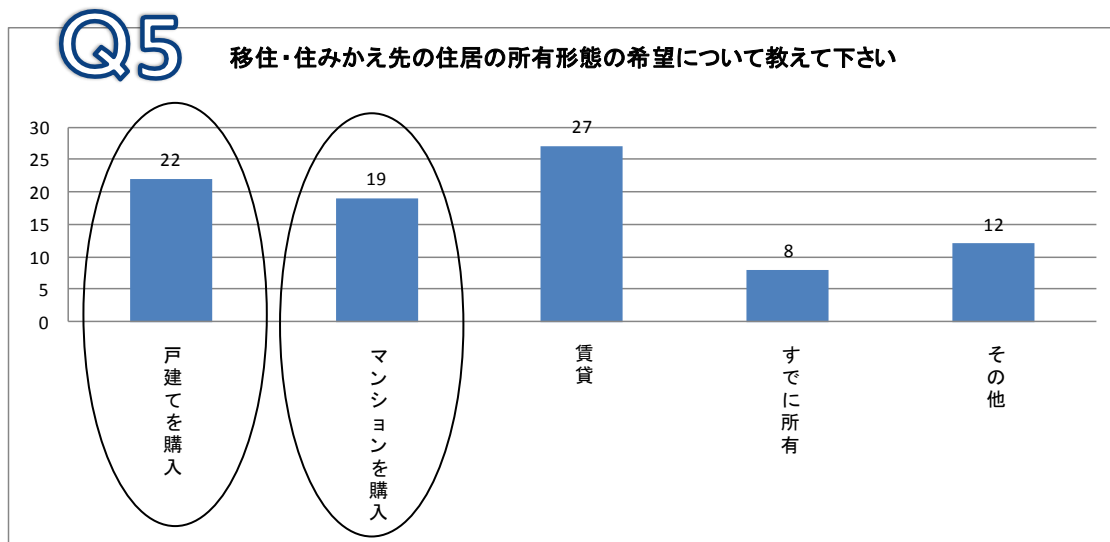
Q4 移住形態



- ・ 完全な移住を希望する比率が過半と大きい。
- ・ マンション居住者については、現在のマンションを終の棲家と考える傾向がより少ない可能性。
- ・ 一戸建てやより広いマンションへの住みかえを希望しながらバブル崩壊等で機会を逸した世代が、いわゆる住宅すごろくを上げらずに、シニア期におけるゆとり居住を求めた住みかえを指向している可能性。

- ✓ 一応住宅すごろくを「上がった」一戸建て居住者と異なり、マンション居住者は潜在的に住みかえについて抵抗が少ない可能性（機会を逸した、含み損が大きすぎるといった消極的理由で住み続けている可能性）。
- ✓ ただし、60代をすぎると、かえってマンションが居心地が良くなり住みかえの動機が失われる可能性。このことが後述のように年齢層について60歳代の比重が大きい理由である可能性があるのではないか。

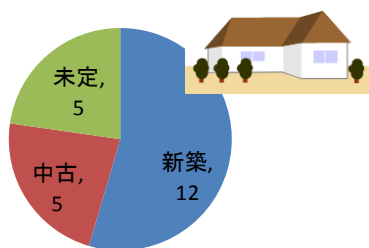
Q5 移住・住みかえ先の所有形態



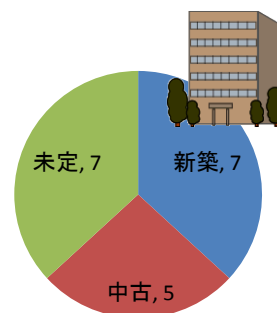
- ・ 新規購入・賃貸の比率は全体のそれと大きくは異なる。

✓ マンション対象者は老後に利便性を求めてもとのマンションに戻ることを考えるのではないかという仮説があったが、必ずしも検証はされなかった。

- ・ 次に、戸建て購入・マンション購入を希望する者のそれぞれについて、新築・中古購入の別を調べると以下の通り。



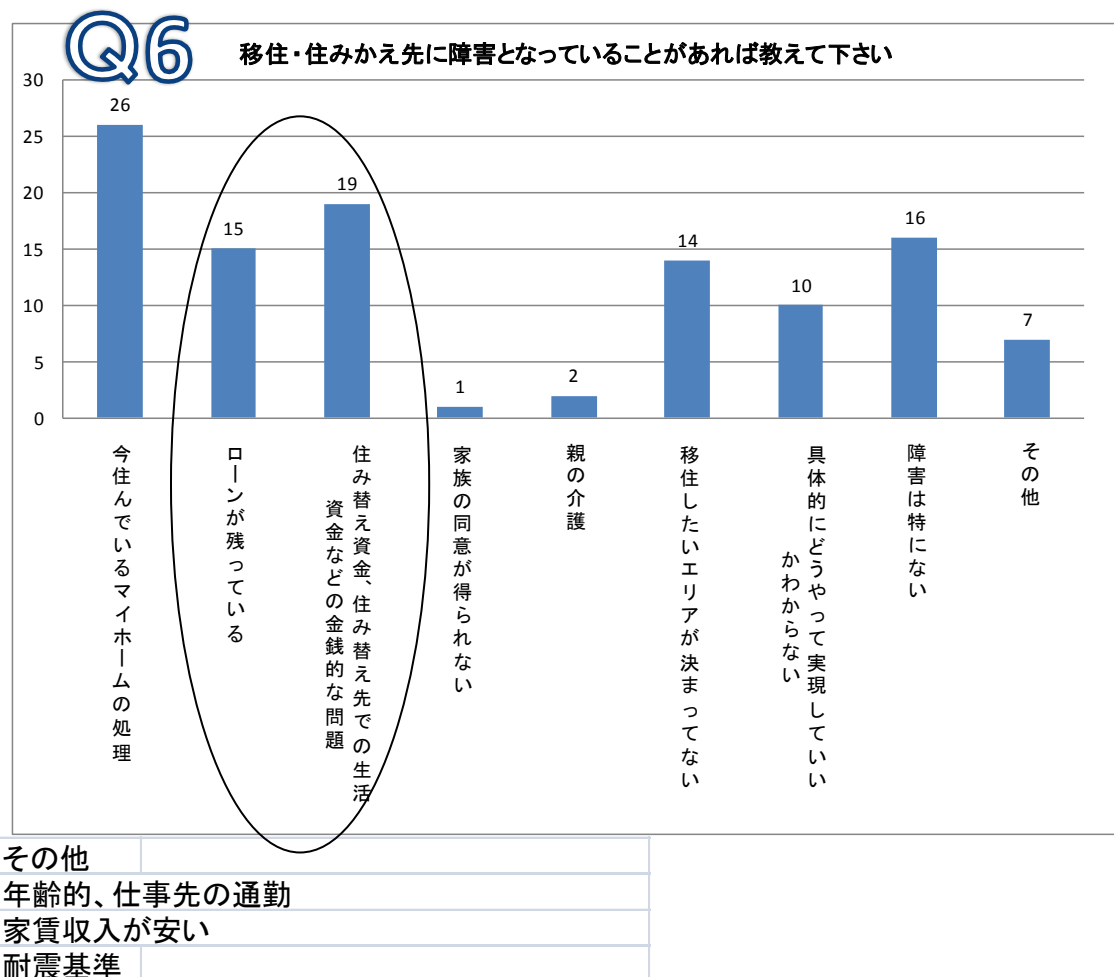
所有形態の割合(戸建の場合)



所有形態の割合(マンションの場合)

- ・ マンションで中古を検討する者が多いのは、それだけマンションの中古流通が充実しているということ。逆から見れば、売却できる可能性が戸建てに比べて高いということであり、それだけマイホーム借上げ制度の必要性は低いといえる。

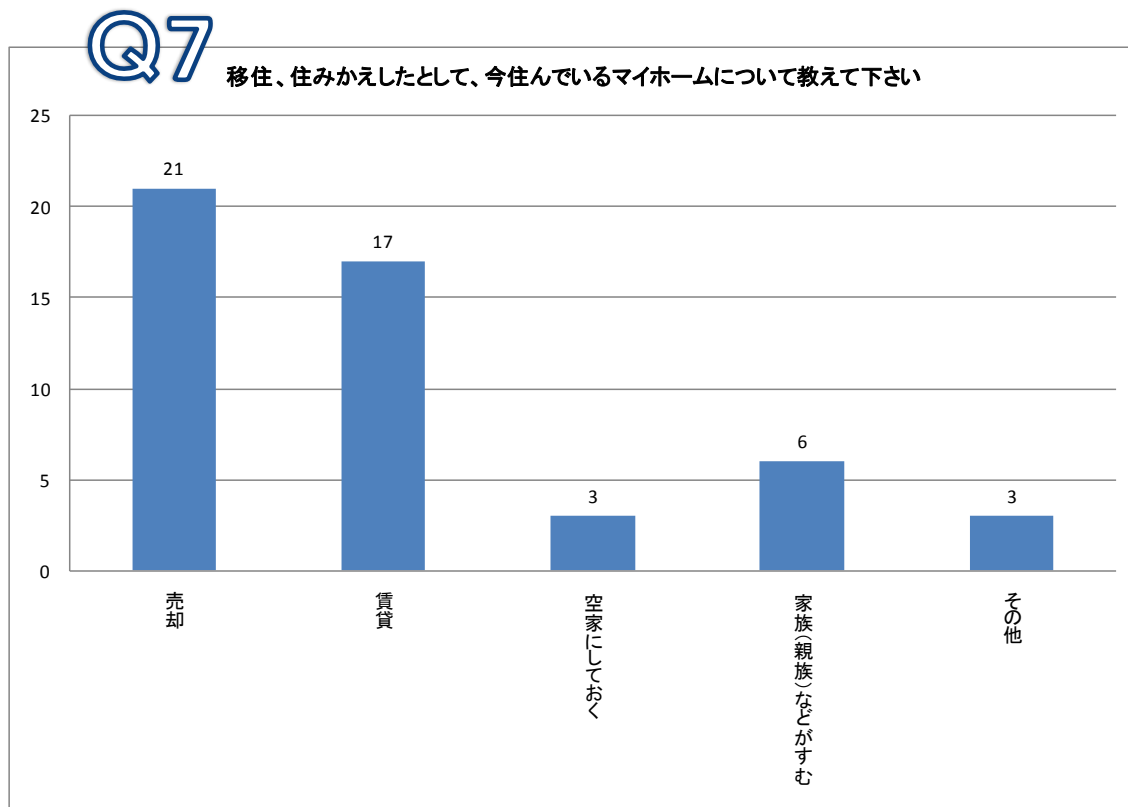
Q6 移住・住みかえ先の障害事由



- ・ 住宅ローンの残債や住みかえ資金等が問題と感じる者が全体よりも高い傾向。
- ・ 他の事由は戸建ての場合と共通している。

- ✓ このことは、残債の借り換えが必要な比較的年層が多いことを伺わせる。
- ✓ 実際に後段で確認するようにマンション対象者のほうが年齢層が若い。
- ✓ より高齢層の利用を促進する施策（特に耐震問題等）を講ずる一方で、当面のニーズに対しては、マンションからの住みかえのために住宅ローンの借換えや追加借入れを容易ならしめる施策が欠かせない。

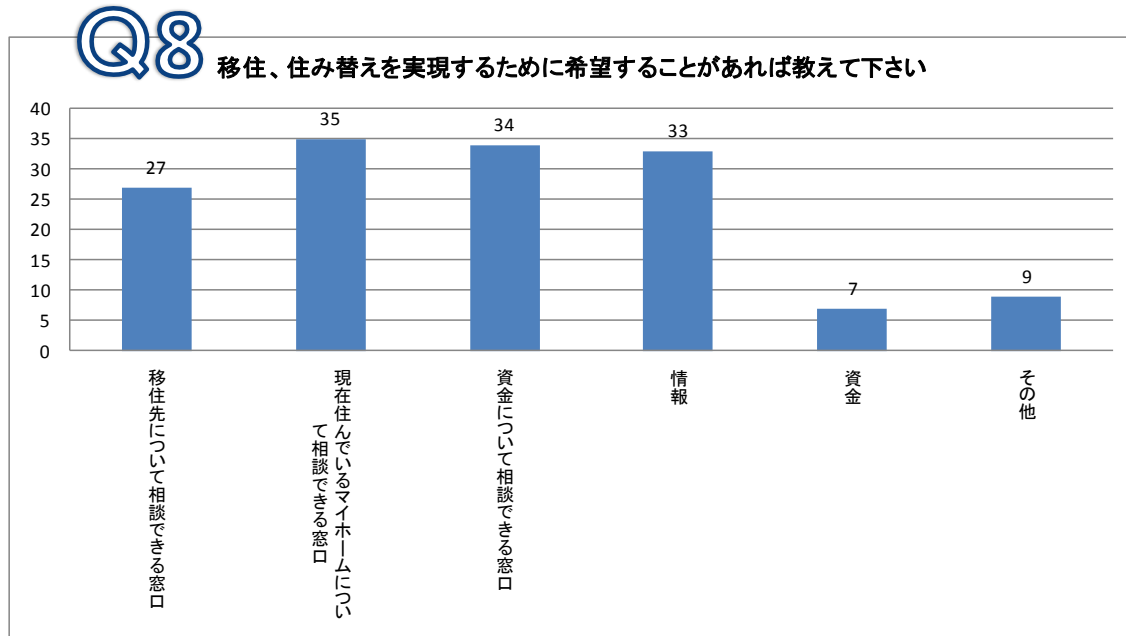
Q7 移住・住みかえの場合の現在のマイホームの利用方法



- ・ 売買・賃貸いずれの市場もマンションの場合は比較的流動性が高いことを反映して、両者の比率が、それ以外よりも非常に高い。

✓ このことは、マンションの場合、マイホーム借上げ制度に依存せずとも効率的な資金化が比較的容易ということを示唆する。

Q8 希望事由



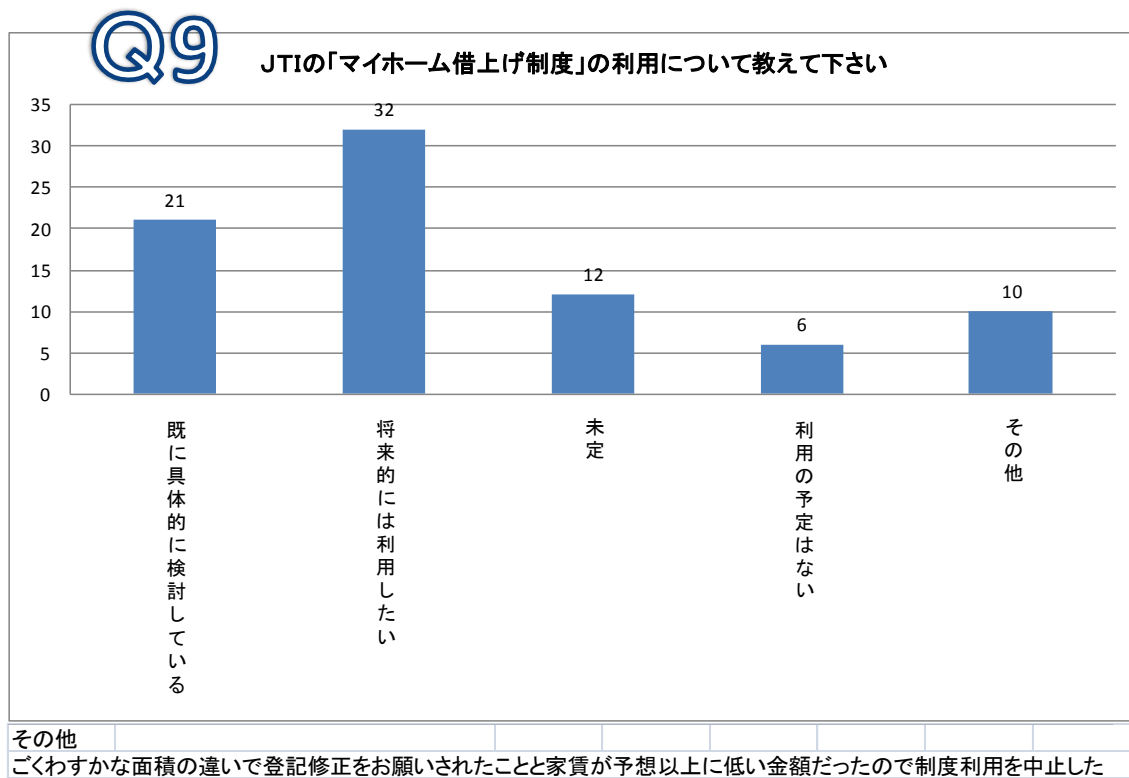
その他

住みかえ機構で適切な老人ホームがあればよい

- ・ ほとんどが情報提供の充実に対する希望である。
- ・ 移住先と現在住んでいるマンションの両方について、あるいは、移住・住みかえに伴う資金面について相談先が欲しいという希望が非常に大きい。

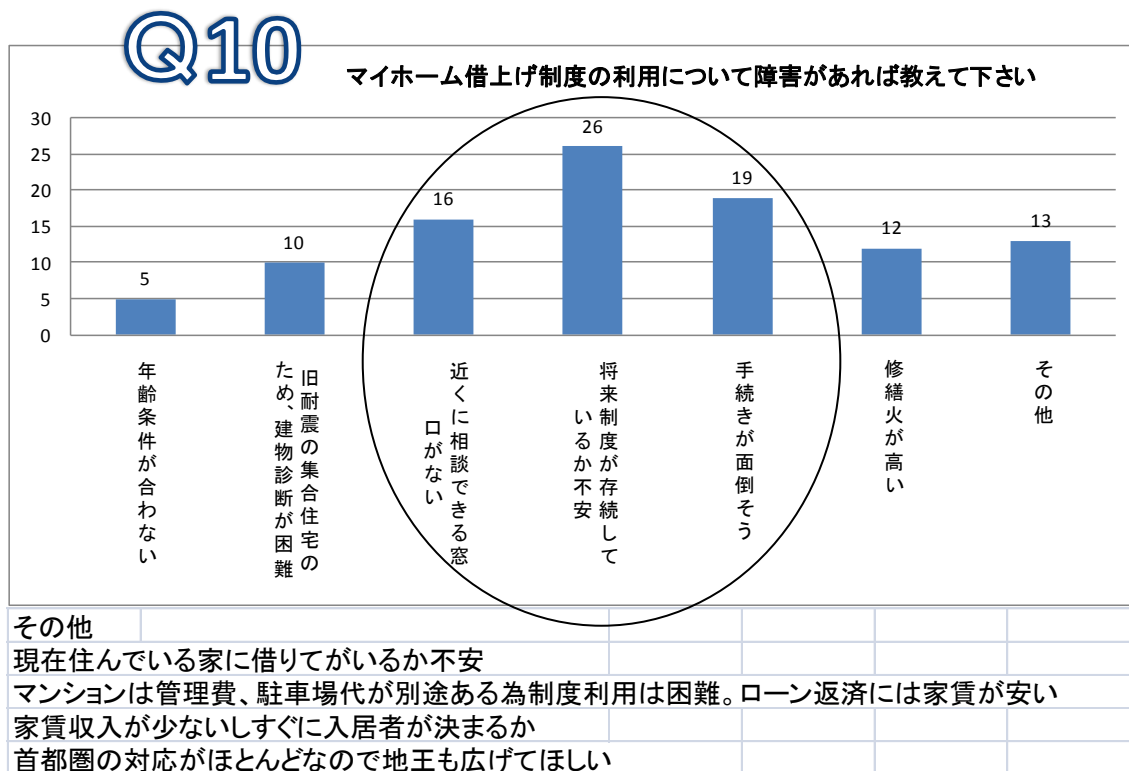
- ✓ 早い時期から情報提供を充実させることが普及を促進する可能性は非常に高い。
- ✓ ハウジングライフプランナーによるマンション居住者向け相談、研修等を拡充する必要性。

Q9 マイホーム借上げ制度の利用意思



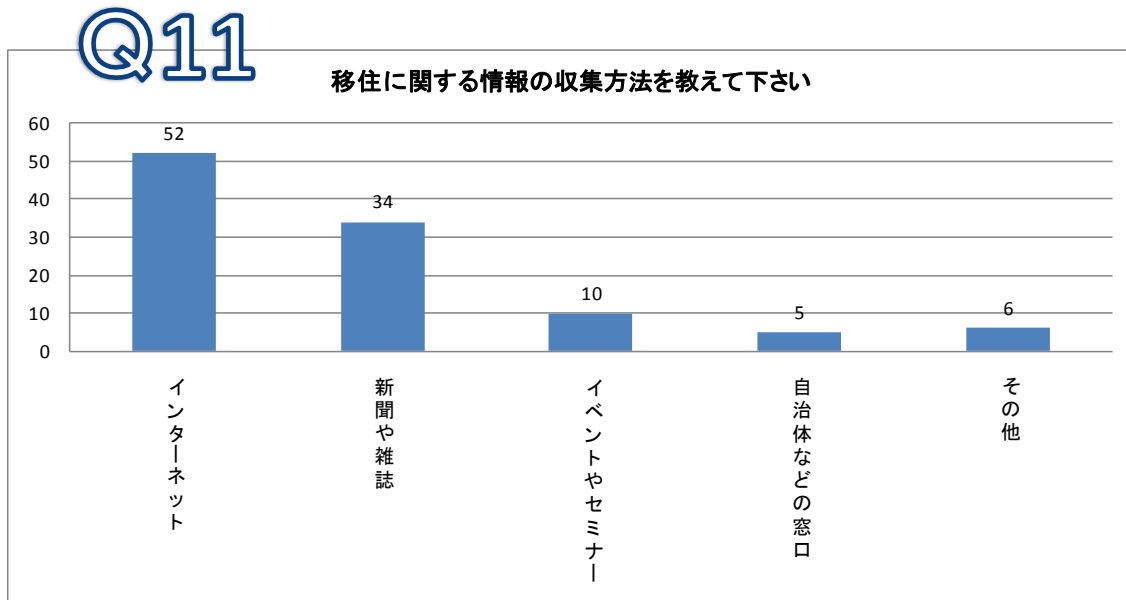
- ・ マンションは一戸建てに比べて流動性が高いにもかかわらず、マイホーム借上げ制度自体については一定の評価。

Q10 マイホーム借上げ制度の利用の障害



- ・ 制度の将来不安も含めていずれも十分な説明を受ければなくなる懸念と考えられる。
- ・ この意味でも情報窓口を設けることが非常に重要。

Q11 移住・住みかえに関する情報収集の方法

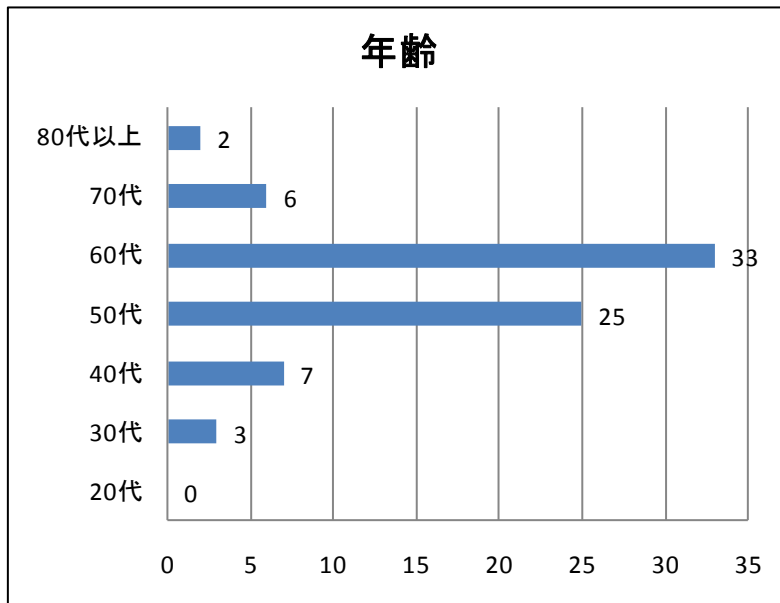


- ・ 過半がインターネットと答えていることは、60 歳代を中心としたシニア層は思ったよりもネットに対する抵抗が少ない可能性。
- ・ ただし、インターネットは pull 型の情報媒体であり情報「訴求が難しいこと、新聞・雑誌については広告費がない状況でパブリシティーに依存せざるをえないことから、いずれも訴求力が弱い。

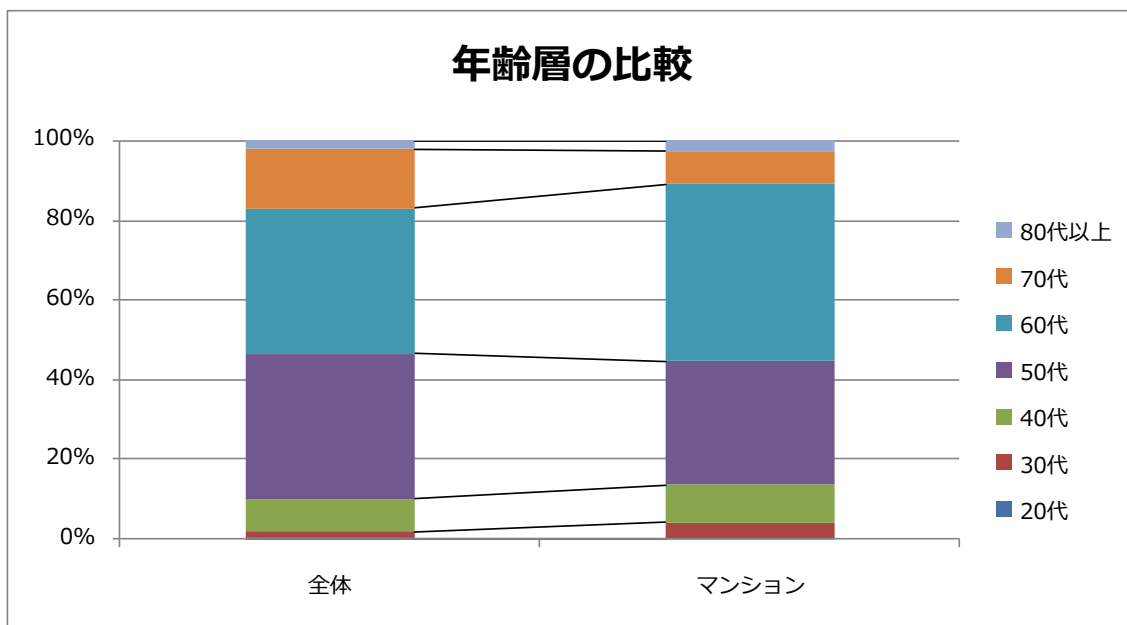
- ✓ なお、相応に情報ニーズがあるにもかかわらず、現在のところ、充実した移住・住みかえ相談ビジネスが存在していない。もし、対面でカウンセリング等を行う事業者が現れれば消費者から支持される可能性は高い。
- ✓ また、マンション事業者等が差別化や自社物件の循環のために情報サービスを強化することも考えられる。
- ✓ こうした民間事業者の活動が活発化すれば制度周知が進み利用の向上が見込まれる。

3) アンケート回答者のプロフィール

① 年齢



- ・ 年齢層は 50 代、60 代で大部分を占める。後述のように、若年層の比率が若干多い点に特徴がある。逆にシニア層の比率は少なめである。

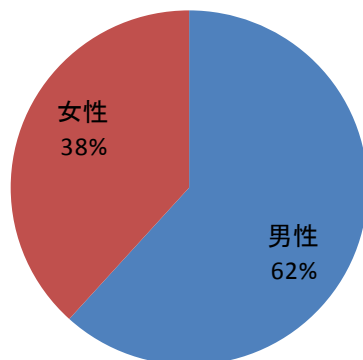


- ・ これを全体と比較してみると、50 歳代以下の比率はほぼ同じであるのに対し、60 代の比率が多いことが分かる
- ・ 60 歳代以下を比較すると、全体より 10 ポイント程度多い。このように、マンション対象者の年齢構成はどちらかというとアクティブシニアと子育て層が多いことが分かる。

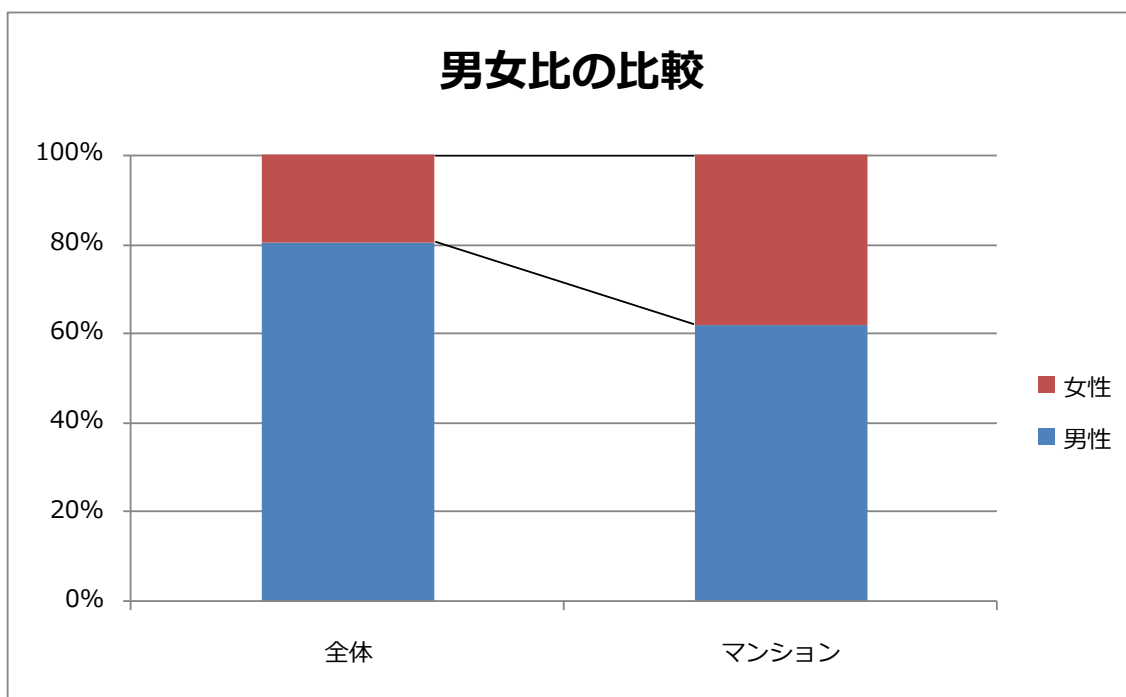
- ✓ このことは、住みかえニーズが比較的積極的な住みかえ遠隔地・田舎暮らし等）や、従来の一戸建て・広めのマンション等への住みかえを含む可能性を示唆する。
- ✓ 特に、50代については二地域居住を希望する者を含む可能性が高い。このことは住みかえ希望を将来と答える者が多い（Q9）こととも関連している可能性がある。
- ✓ 一方、60代が多いということは、マンションから健康者向けのシニア住宅・施設に住みかえを検討している可能性も高い。
- ✓ 50歳代以下については、後述のように住宅ローンの残債務等の取り扱いが問題になる可能性がある。

② 性別

性別

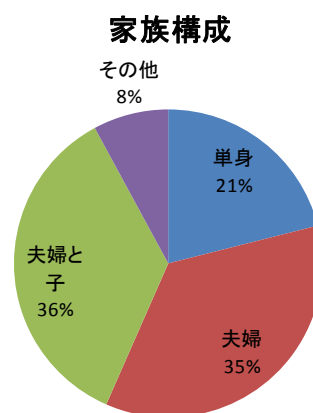
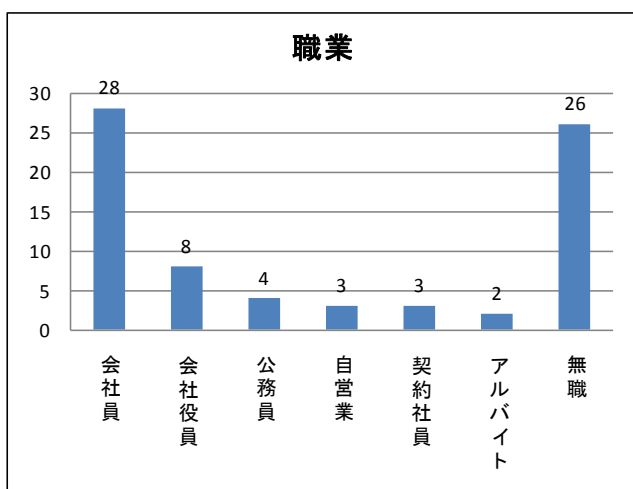


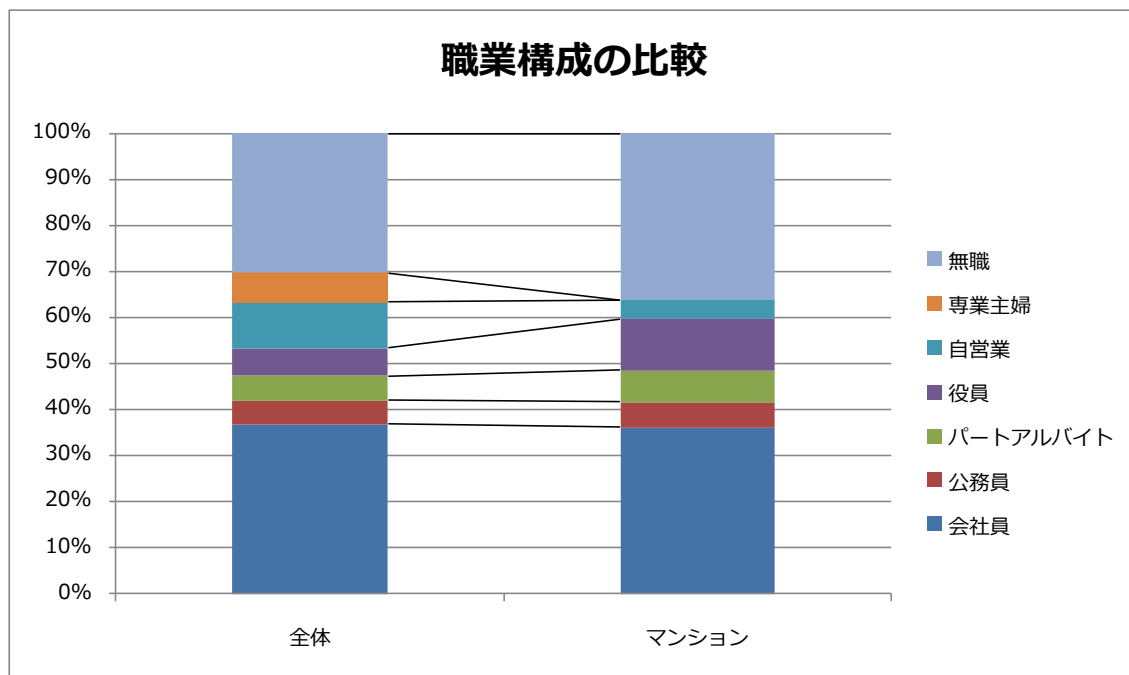
- ・ また、男女比は約 6 対 4 である。
- ・ これは以下のように、情報登録者全体の比率が 8 対 2 であることと比べると顕著な差となっている。
- ・ ただし、女性の多い理由が、シニアないし若年の単身層が多いことによるのかは確認できなかった。



- ✓ 単なる仮説だが、シニアマンション等に夫婦で越したあと、夫に先立たれてケア付き施設等に転居を希望する女性単身者や、逆に、若年層でマンションを購入した単身女性が生活の変化等から資産活用を希望していることが、女性比率を押し上げているのであれば、そうしたニーズに答える制度設計を検討する余地がある。
- ✓ この点については今年度事業では検証できなかったが、次年度以降に可能なら調査を実施したい。

③ 職業・家族構成

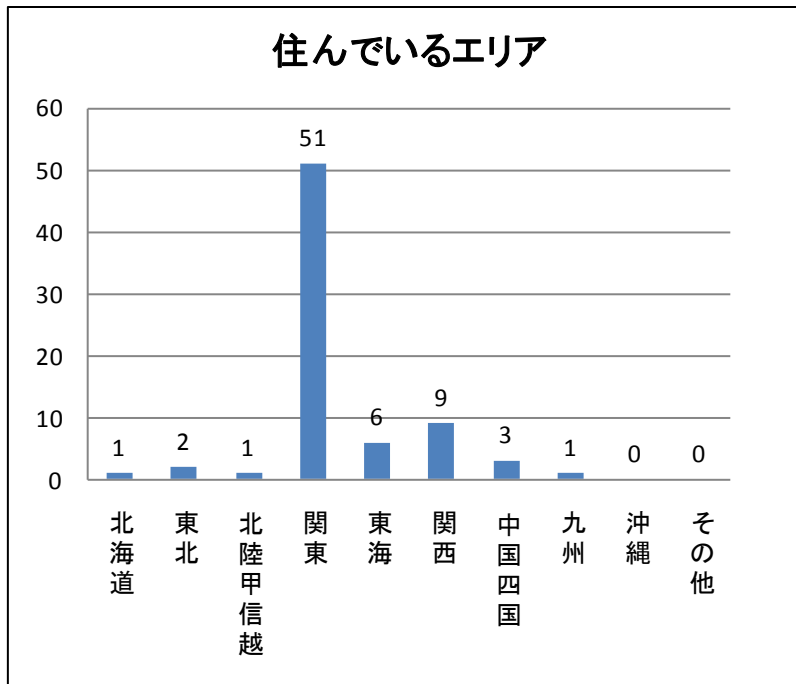




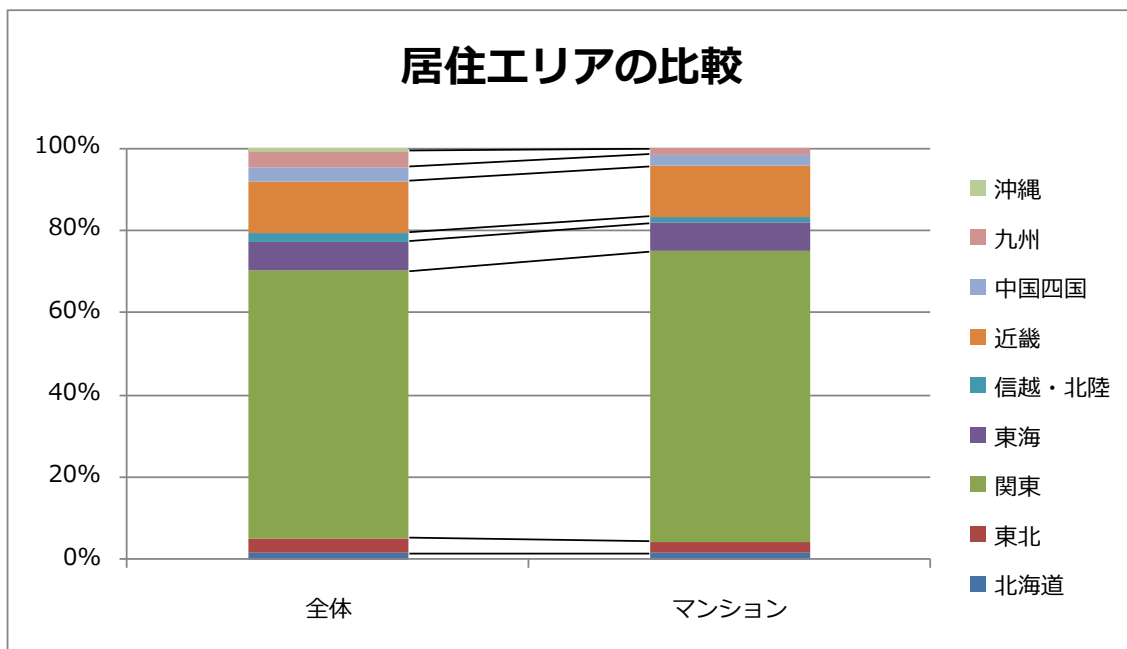
- ・ 職業構成についてマンション対象者と全体とを比較すると、勤労者（会社員＋公務員＋パートアルバイト）と無職層（無職＋専業主婦）の比率はほぼ同じであるのに対し、自営業者の比率が少なく、会社役員の比率が多いことが分かる。

- ✓ 会社役員比率が多いのは、マンション居住者大企業の多い大都市（特に首都圏）に偏っていることによるのではないかと考えられる。
- ✓ ただし、自営業者は年金保障が少ないことから自宅の資産活用により興味を持つのに対し、会社役員は老後の保障が十分にある場合が多いため、借上げの必要性をより感じないという可能性はある。

④ 居住エリア

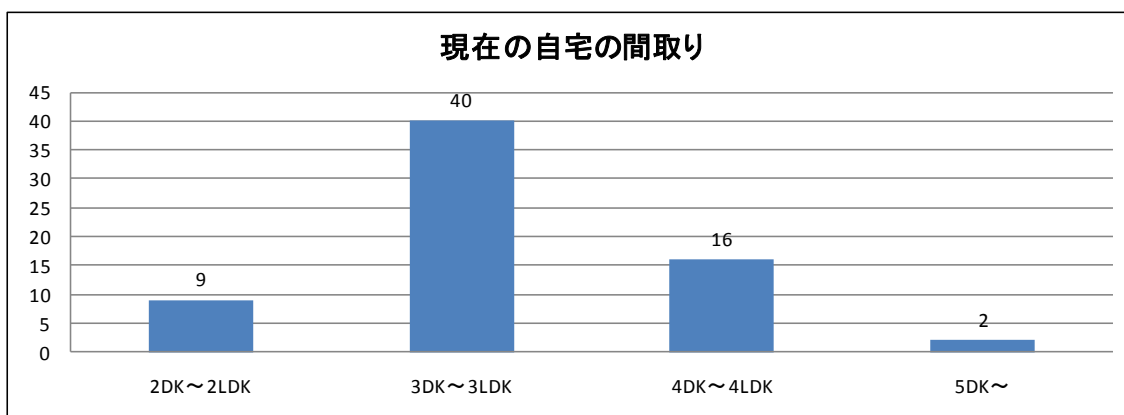


- ・ 周知の問題や、そもそもマンションの立地の問題などから、大部分が首都圏と東海・関西に集中している。

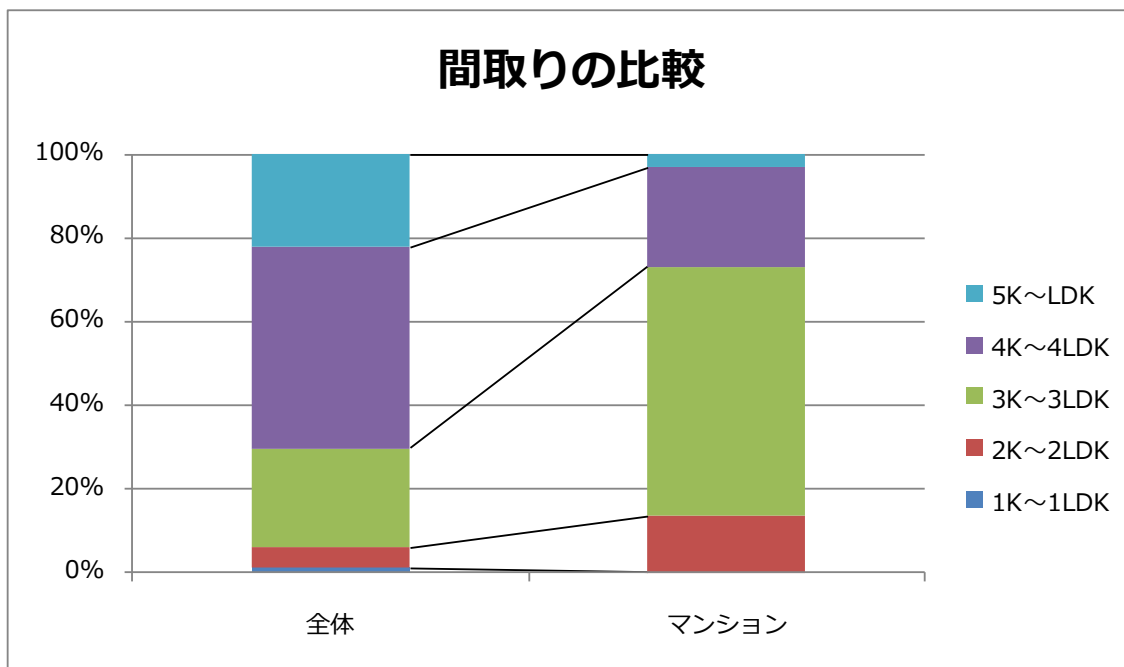


- ・ ただし、この傾向は情報登録者全体にもみられ、マンション対象者が顕著というわけではない。

⑤ 現在の自宅の間取り



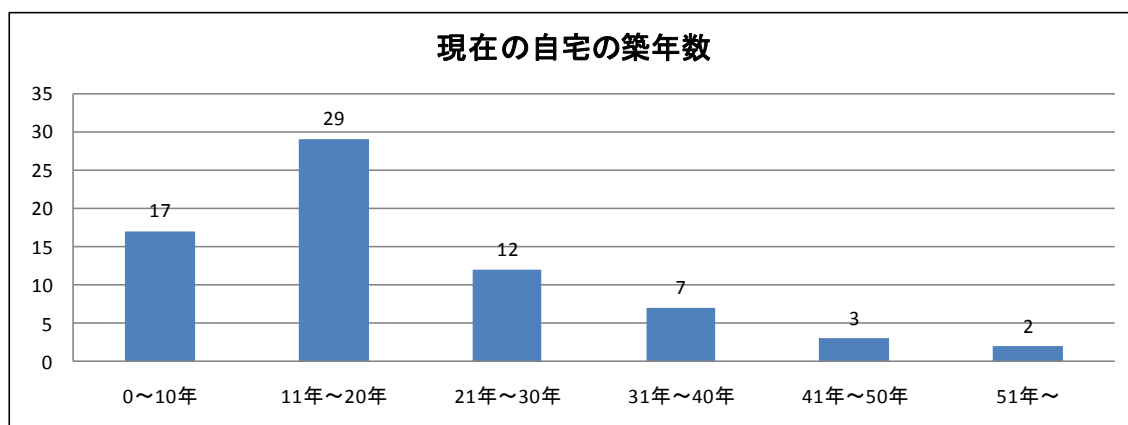
- ・ 3DK~3LDKが多いのは、平均的な分譲マンションの間取りを代表したものと考えられる。ただし、すでに指摘したように、2DK/LDKといった比較的狭小なマンションの比率が多いことは、上述のように若年層の比率が多いことと併せて考えると、一戸建てや広めのマンションへの住みかえにあたりマンションの価格が当初の想定に反して下落したために、売却を断念して賃貸運用を考えている若年層のニーズがあるのではないかと考えられる。
- ・ この点について情報登録者全体と比較すると以下の通りである。



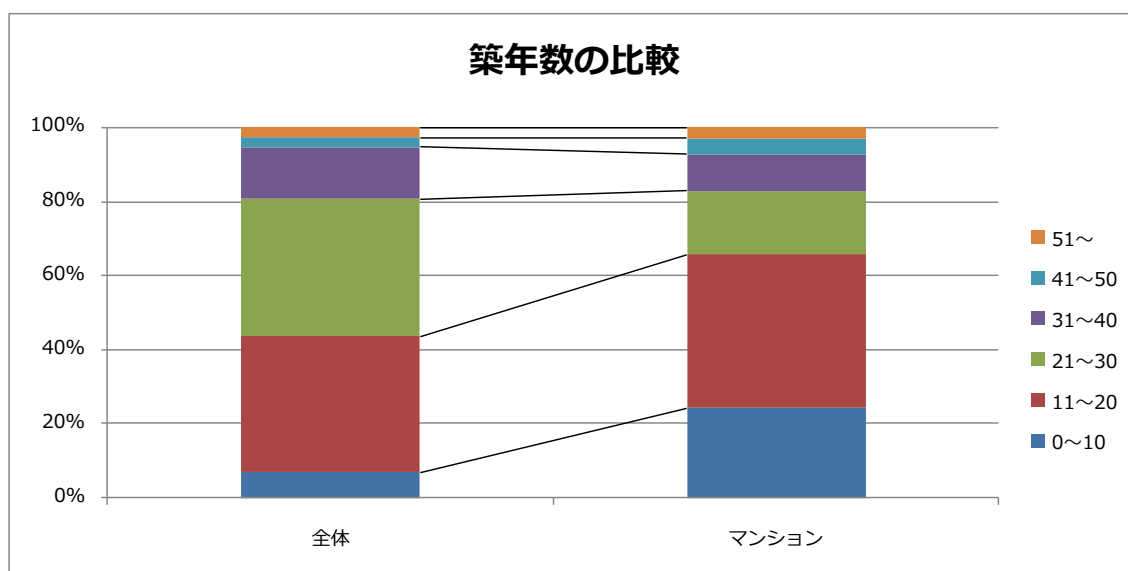
- ✓ 3LDKまでの間取りで全体の3/4近くを占めており、マンションの利用が進めば子育て層に対して魅力的な貸家の供給が行われることが期待される。

- ✓ ただし、現在の制度は若年層の利用を想定していないので、今後は、上述のように若年の買い換え層の利用を可能ならしめるような制度拡充を子育て支援の観点から行うことが望まれる。

⑥ 現在の自宅の築年数



- ・ 上記からだけでは傾向がつかめないなので、マイホーム借上げ制度の情報登録者全体と比較したのが以下の表である。



- ・ これをみると、マンション対象者の6割以上の築年数が20年以下であるのに対し、情報登録者全体のそれは4割程度と差が顕著である。

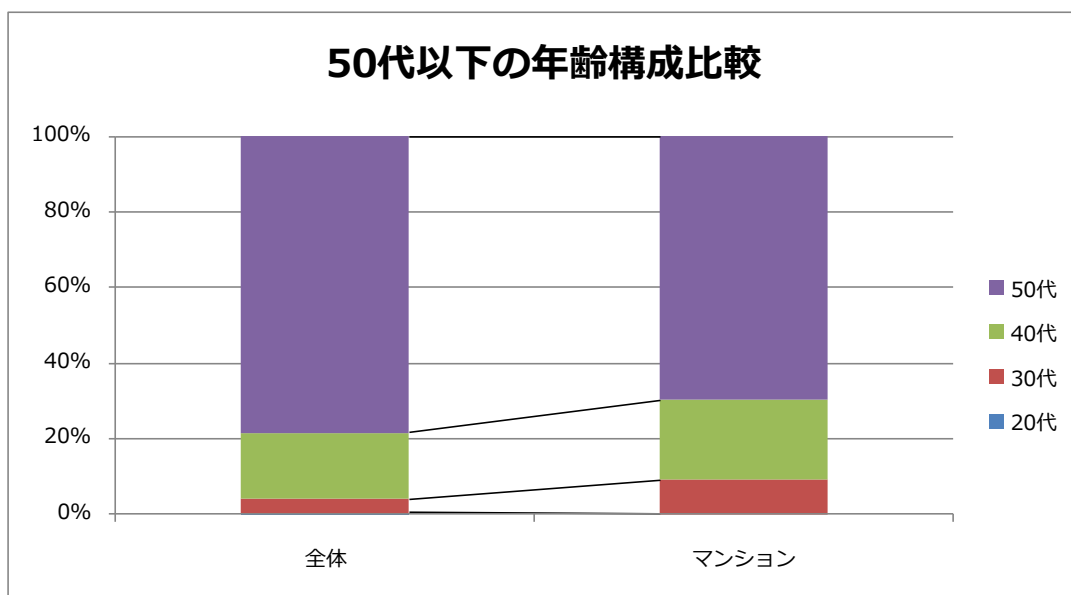
- ✓ この点は、問い合わせの初期の段階で、旧耐震の物件については耐震診断が必要であることを伝えるため、管理組合全体として耐震診断を受診する決定が得られ

ていない場合、そもそも登録を諦める者が多いことに起因する可能性がある。

- ✓ しかし、住宅全体の中でマンションの築年数は一般的に短めであるから、申込者もそうした傾向に従うことは十分にありうる。だとすると、マンション対象者の場合、対象物件の築後年数が 20 年程度までのものが多いため、中古市場における売却価値も相応に高いことから、中古市場における建物評価の減価が著しい一戸建てに比べると、賃貸に魅力を感じる度合いが低い可能性がある。
- ✓ また、築後 20 年以内が多いということは、住宅ローンの残債務がまだ残っている場合が大半と考えられる。マイホーム借上げ制度では、原則として JTI の賃借権に優先する抵当権者が存在しないことを借上げの条件としているので、この条件を満たせずに断念するものが多いことは十分に考えられる。

- ・ 特にマンション対象者の場合、築年数が 10 年以下の者が 2 割以上存在し、全体と比べると顕著に異なる。

- ✓ この層のほとんどは住宅ローンの残債務を残しているので、借上げ上述の理由で断念しているものと思われる。
- ✓ この層のニーズはシニア期の住まいの取得だけでなく、より広いマンションや一戸建て等への住みかえも含んでいる可能性がある。



- ✓ 上図のように、情報登録者全体に比べるとマンション対象者については 40 代まで

の層の比率が 10%程度多い。マイホーム借上げ制度がシニア向けの制度であることが明らかであるにもかかわらず、若年層の利用打診が多い背景には、購入時から価格が下落したために、売らずに賃貸運用を行いながら、住みかえを先行させるニーズがあるのではないかと考えられる。

- ・ 現在、老朽化マンションについて、空き室のまま放置したり、賃貸している不在オーナーや高齢オーナーが増えている結果、マンション管理や大規模修繕等が適切に行えないということが社会問題化しつつある。しかし、これまでのところ、築年数を経過したマンションオーナーからの利用打診のマンション対象者全体に占める割合は低い。

- ✓ 築年数を経過したマンションのオーナーの利用を普及するためには、①本制度を周知するための特別な取組みや、②マンション全体での耐震診断を促すための施策が必要ではないか。
- ✓ ただし、既存不適合物件のように、改修によってオーナーの権利関係に重大な変化が生ずる物件等について、マイホーム借上げ制度ができることには限界があるため、適切なポリシーミックスを検討する必要がある。

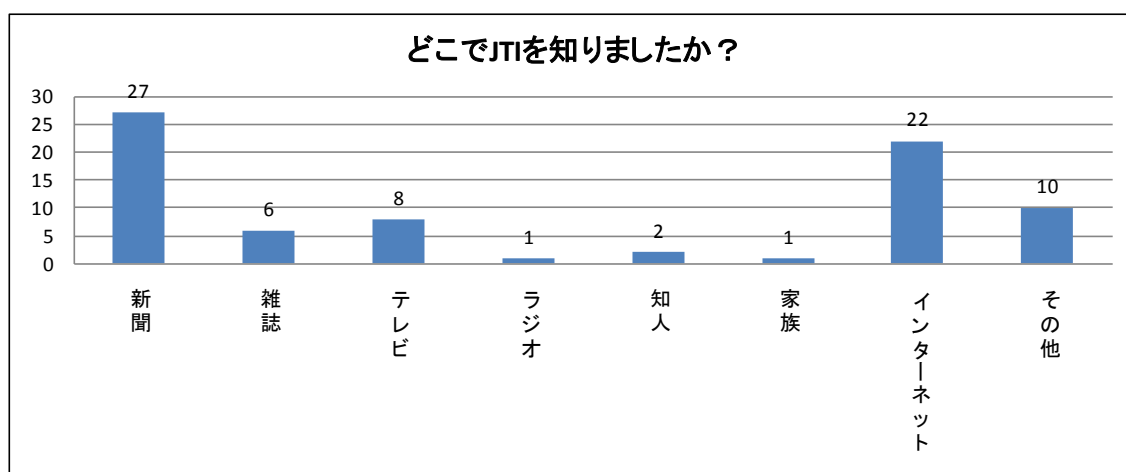
4) 移住や住みかえを実現する際に知りたい情報，その他自由回答

① 旧耐震物件への対応

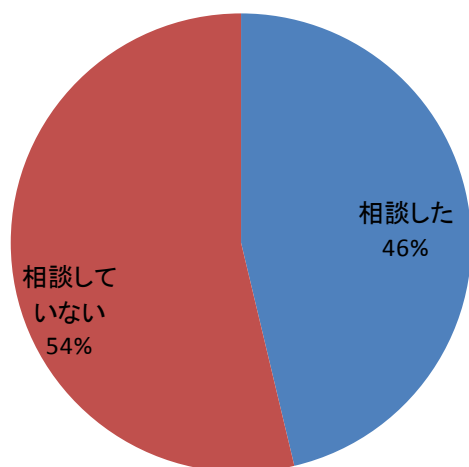
種類	内容
旧耐震物件対応	旧耐震の集合住宅の耐震診断条件を検討していただきたい。多摩ニュータウンに住んでいる者はこの制度は不可能

② 制度周知の問題

周知	情報を得る窓口が少ない気がする。書類をみてもわかりづらいです。 地方自治体の支援が必要だと思う。今のバックアップの仕方はまだまだ不十分です。 公的な信頼できる窓口がほしい 十分な情報、経験を有する相談相手がほしい 地域の信頼できる不動産のネットワークが不安 住み替えを利用してよかった事例、困った事例を公表してもらいたい。 利用者に説得力のある制度便利な点を アピールしてもらいたい。又田舎に住んでいる人と期間限定住み替えを試みたい。 具体的な住み替え例を知りたい
----	---



HLPに相談しましたか？



③ 住宅ローンの問題

種類	内容
残債対策	住宅ローンが残っている場合の対策
借入れ	現在のマンションの借上げ金額、借上げに対しての資金融資額。 借上げ制度の賃貸料と新規住宅ローン設定との調整。具体的に幅広く支援していただけるとありがたい

- ✓ 住みかえ先をローンで購入することを前提にした質問であり、どちらかというと言葉若年層の住みかえ需要に基づくものではないかと考えられる。
- ✓ 住宅金融支援機構の機構住みかえ支援ローンは、若年層（50歳未満）が利用する場合は、現状移住・住みかえ支援適合住宅への住みかえしかサポートできない（マイホーム借上げ制度が利用できない）。
- ✓ しかし、すでに指摘したように、住みかえを希望するマンション居住若年層に利用を拡大することは、子育て層に対する良質な借家供給の観点から意義が認められるので、機構住みかえ支援ローンの利用を拡大できるようにマイホーム借上げ制度の年齢制限を一定の場合に緩和する等の措置をとることが考えられる。

④ 情報提供の問題（１）：家賃相場等

種類	内容
家賃水準	具体的に賃料収入がどのくらいあるかシュミレーションできるように なると便利でいい。 賃貸する場合の家賃。地域的に貸すことができるかどうか。 近隣実績情報 都心の分譲タイプのマンション賃貸情報 賃貸家賃の相場
売却との比較	具体的に売却と賃貸とどちらがいいかわからない マイホームの売却時の手続き、相談窓口
リフォーム	リフォームをする場合どの程度費用がかかるかその目安 家賃はいくらでもいいが、借りる人がいないし修繕費用がかかると困る 修理方法、行政からの補助金などの情報がほしいです。 実際に各段階でどのような費用がかかり収入がどれくらいかという実 例の収支の金額

✓ いずれも単なる情報提供では対応できない内容なので、ハウジングライフプランナーによる個別相談体制の強化が重要と考えられる。

⑤ 情報提供の問題（２）：移住先情報等

移住先情報	地域情報、公共期間、病院、保育園、小学校、中学校等、近隣の有無 移住先情報、環境。 移住先の情報 移住先にバリアフリーの家の情報がほしい 移住先に知り合いがいないと不安なのでさみしくないかしんぱいです。 同じような境遇の近くの方を紹介してほしい。 移住者のサークルとか作ってくれると心強いです。又、貸したい物件が 古い場合は貸せる状態にするための格安の業者紹介がほしい。
-------	--

⑥ その他

種類	内容
制度	賃料、返却時の状態の保証がほしい。

資料① 「マイホーム借上げ制度」アンケート調査

この度は「マイホーム借上げ制度」にご登録いただきありがとうございます。私たちはお客様の声に耳を傾け、より多くの皆様に満足していただけるような制度を目指すため、制度ご登録者様へのアンケート調査を実施しております。匿名式となっており、お客様のプライバシーを特定するような項目はありません。ご回答いただいた情報は、今後のより良いサービスや制度運営の分析に活用させていただきますので、アンケート調査にご協力お願い致します。

該当する項目の□にシ点をつけてください **(すべて複数回答可)**

1. 移住、住み替えに興味を持ったきっかけを教えてください。

- ☐ 田舎暮らしをしたい
- ☐ 農林水産などをしたい
- ☐ 趣味を充実させたい（ガーデニング、蕎麦うちなど）
- ☐ 退職し、セカンドライフについて考えた
- ☐ 転職、転勤などがあった
- ☐ 地元に帰りたい
- ☐ 子供の独立
- ☐ 親の介護
- ☐ マイホームの老朽化
- ☐ 居住地域が生活するのに不便
- ☐ その他（具体的に： _____）

2. 移住、住み替えについて教えてください。

- ☐ 既にしている
- ☐ 具体的に検討している
- ☐ 将来したいと思う
- ☐ 現実的ではないが興味はある
- ☐ その他（具体的に： _____）

3. 移住先として希望する条件を教えてください。

- ☐ 自然に囲まれた田舎
- ☐ 生活に便利な駅近
- ☐ 都心に出るのに便利な駅近
- ☐ 現在の居住エリアの近く
- ☐ 子供と近居（同居）
- ☐ 親と近居（同居）
- ☐ 自分が生まれ育った故郷
- ☐ その他（具体的に： _____）

4. 移住形態の希望について教えてください。

- ☐ 完全に移住したい
- ☐ 一定期間だけ移住したい
- ☐ 好きなシーズンだけ移住したい（夏だけ過ごすなど）
- ☐ その他（具体的に： _____）

5. 移住、住み替え先の住居の所有形態の希望について教えてください。

- ☐ 戸建を購入 （☐新築 ☐中古）
- ☐ マンションを購入 （☐新築 ☐中古）
- ☐ 賃貸
- ☐ すでに所有している物件 （☐新築 ☐中古 ☒賃貸 ☐その他）
- ☐ その他（具体的に： _____）

6. 移住、住み替えに障害となっていることがあれば教えてください。

- ☐ 今住んでいるマイホームの処理
- ☐ ローンが残っている
- ☐ 住み替え資金、住み替え先での生活資金などの金銭的な問題
- ☐ 家族の同意が得られない
- ☐ 親の介護
- ☐ 移住したいエリアが決まっていない
- ☐ 具体的にどうやって実現したらいいのかわからない
- ☐ 障害は特にない
- ☐ その他（具体的に： _____）

7. 移住、住みかえをしたとして、今住んでいるマイホームについて教えてください。

- ☐ 売却
- ☐ 賃貸
- ☐ 空き家にしておく
- ☐ 家族（親族）などが住む
- ☐ その他（具体的に： _____）

8. 移住、住み替えを実現するために希望することがあれば教えてください。

- ☐ 移住先について相談できる窓口
- ☐ 現在住んでいるマイホームについて相談できる窓口
- ☐ 資金について相談できる窓口
- ☐ 情報
- ☐ 資金
- ☐ その他（具体的に： _____）

9. JTIの「マイホーム借上げ制度」の利用について教えてください。

- ☐ 既に具体的に検討している
- ☐ 将来的には利用したい
- ☐ 未定
- ☐ 利用の予定はない
- ☐ その他（具体的に： _____）

10. 「マイホーム借上げ制度」の利用について障害があれば教えてください。

- ☐ 年齢条件が合わない
☐ 旧耐震の集合住宅のため、建物の耐震診断が困難
☐ 近くに相談できる窓口がない
☐ 将来制度が存続しているか不安
☐ 手続きが面倒そう
☐ 修繕費が高い
☐ その他（具体的に：

)

11. 移住に関する情報の収集方法を教えてください。

- ☐ インターネット
☐ 新聞や雑誌
☐ イベントやセミナー
☐ 自治体などの窓口
☐ その他（具体的に：

)

12. お客様について教えてください。

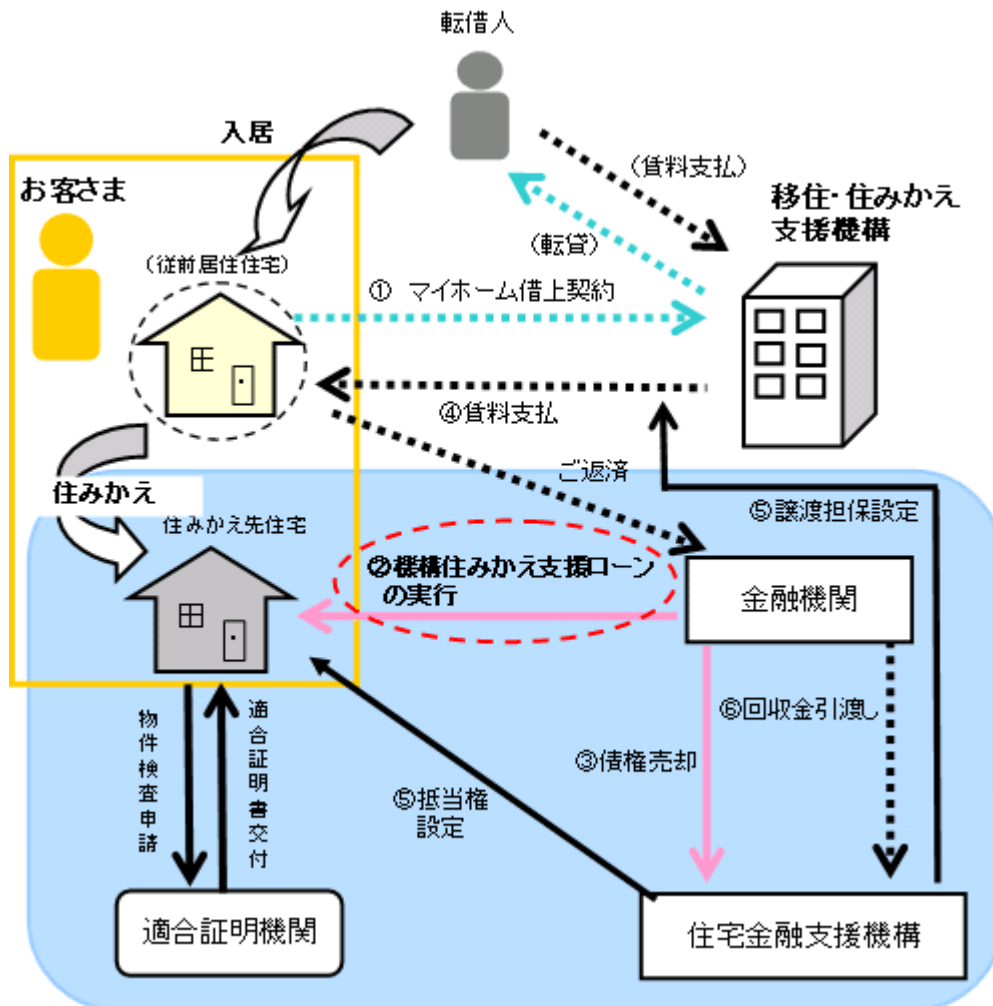
- ・年齢 （☐20代 ☐30代 ☐40代 ☐50代 ☐60代 ☐70代 ☐80代以上）
- ・性別 （☐男性 ☐女性）
- ・ご職業 （☐会社員 ☐会社役員 ☐公務員 ☐自営業 ☐契約社員 ☐アルバイト
☐ 無職）
- ・お住まいのエリア （☐北海道 ☐東北 ☐北陸甲信越 ☐関東 ☐東海 ☐関西
☐ 中国四国 ☐九州 ☐沖縄 ☐その他）
- ・同居している家族構成 （☐単身 ☐夫婦 ☐夫婦と子 ☐その他）
- ・ご自宅の築年数 （☐昭和 ☐平成）（ 年築）
- ・ご自宅の間取り （具体的に：
- ・どこでJTIをお知りになりましたか？ （☐新聞 ☐雑誌 ☐テレビ ☐ラジオ
☐知人 ☐家族 ☐インターネット ☐その他）
- ・実際HLPにご相談されましたか？ （☐相談した ☐まだ相談していない）

**13. 移住や住みかえを実現する際に、知りたい情報などがありますか？
また、どのような情報が必要だと思いますか？**

※ご協力ありがとうございました。

資料② 住宅金融支援機構の住みかえ支援ローン

① 機構住みかえ支援ローンの仕組み



② 同ローンにおけるフラット35の利用条件の緩和

- i. 機構住みかえ支援ローンの毎月のご返済額がJ T Iの保証する賃料から算定した賃料評価額以下の場合
 - 総返済負担率の基準を適用せず。
 - 6か月ごとのボーナス払いの返済方法はご利用できない。
- ii. 機構住みかえ支援ローンの毎月のご返済額がJ T Iの保証する賃料から算定した賃料評価額以下で、かつ、お申込人の直系卑属又は配偶者が連帯債務者となる場合
 - 総返済負担率の基準は適用せず。
 - 6か月ごとのボーナス払いの返済方法はご利用できない。
 - 申込み時の年齢要件お申込み時の年齢が満70歳未満であることを適用せず。
 - 借入期間は15年以上35年以内（1年単位）となり、80歳までの完済要件は適

用せず。ただし、申し込み本人または連帯債務者（連帯債務者の収入及び年齢は問わない）が申し込み時に満 60 歳以上の場合は、借入期間の下限が 10 年となる。

iii. **上記以外の場合**

○ 返済比率の計算にあたり、年収に占めるすべての借り入れ（機構住みかえ支援ローンを含む。）の年間合計返済額から、J T I とのマイホーム借上契約に基づき J T I が保証する賃料から算定した賃料評価額を控除することができる。

II. 担当者ヒアリングに基づく障害点の検討

以上の分析に加え、当機構においてマンションの借上げを検討したが断念した事例は、いずれにも申込にまで至っていないため、断念理由を詳細に詰めることが難しいが、利用希望者に直接接触して担当職員にヒアリングを実施したところ、マンション固有の断念理由としては次のような点が指摘された。

1. マイホーム借上げ制度の紹介が戸建てを想定したものになっており、そもそもマンションについては利用不可能と考えていた。管理組合等から紹介があれば最初に考えた可能性はある。
2. 旧耐震物件については耐震診断を実施していないと、個人的に耐震診断を行うことができないため事実上利用が不可能。
3. 分譲マンションの賃貸は民間事業者が比較的積極的に取り扱うため、一戸建てに比べるとマイホーム借上げ制度を利用する必要性が低い。
4. 中古マンションについては一戸建てのように建物価値が激減することなく、相応の価格形成が行われているため、換価価値と賃貸価値の乖離幅が少ない。
5. 時期的に大規模修繕が必要な物件の場合、権利関係が複雑になることを懸念して断念する場合がある。
6. マンションの利用希望者は、一戸建てに比べると若年層や子育て中の層が多く、シニア期の住みかえよりは、広めの分譲マンションや一戸建て等への住みかえを検討している者が含まれている。この層については、住宅ローンの返済をどうするか、売らない場合に次の住宅の取得資金調達をどうするかが大きな問題となり、賃貸することを断念する場合が多い。

上記仮説は利用希望者へのアンケートを通じては確認することが難しいものが多いが、2、6の点についてはある程度の検証が得られた。

また、3、4の指摘からすれば、民間の売買・賃貸市場がある程度効率的と考えられる都市部のマンションについてはそもそもマイホーム借上げ制度の存在意義が低いとも考えられる。

III. 制度整備提案とその実施状況

- ・ マンションについて借上げ制度の利用を促進するために、以下のような制度整備を提案すると共に、J T I 自身で実施可能なものについてはすべて年度内に実施した。

1) 当機構自身の判断で実施可能なもの

① ホームページにおいてマンションが利用可能である点を明らかにする。

- 従来ホームページ上で必ずしも明記していなかった 2 点について対応を行った（IV 1 参照）。
- ホームページ上であまり詳細にわたる記述を行うことは困難で誤解を招くことも多いため、詳細は情報登録後に配布する説明資料や H L P により個別相談のための研修資料の充実で対応することとした。

② マンションに関する移住・住みかえ支援適合住宅制度を整備する。

- 以下の 2 点について理事会承認を得、年度内に実施した。
- 後述のようにすでにリバー産業で 130 戸程度の物件について最初の移住・住みかえ支援適合住宅証明書を一括して発行し、販売時に「移住・住みかえ時に借上げが可能な長寿命マンション」という説明を行って販売を実施、完了した。

1) マンションについては企業単位ではなく、棟単位で認定することとする。

2) 構造要件の一部を個別承認を前提に緩和する余地を認める。

- (ア) 維持管理対策等級（一戸建てについては 3 等級）が満たせない場合が多いとの実務界からの指摘があり、事業者から長寿命を維持するために支障がない旨が説明された場合については理事会承認で要件を緩和することを認める。
- (イ) 耐震等級（一戸建てについては 2 等級以上）が満たせない場合が多いとの実務界からの指摘があり、事業者から耐震性に問題がない旨の説明が十分になされた場合には、理事会承認で要件を緩和することを認める。

③ ハウジングライフプランナーの研修テキストを改訂し、マンションの借上げに関する記述を充実させる。

- 相談員が個別の事情に応じて柔軟な対応が可能ないように関連の説明を大幅に充実させた（IV 2 参照）。

④ ドキュメントの整備

- 利用者向け説明資料、建物診断関連文書の改訂・整備を実施した（V

参照)。

2) 民間事業者と協働で実施すべきもの

① マンションの管理組合に働きかけを行い、ハウジングライフプランナーの研修を実施し、事前建物診断の取得を促進する。

- 本事業とは独立した調査事業において取組みを実施（別途報告書参照）。

② マンション事業者の協賛化を推進する。

- リバー産業の協賛を得て、初めてのマンションに関する棟単位の移住・住みかえ支援適合住宅証明の発行を実施。
- 協賛社員である大和ハウス工業開発のマンションについて管理組合を通じた事前建物診断の取得促進を実施するべく交渉中（年度内の実現には至らず）。

③ 地域のマンション住民に対する訴求を強化する。

- 南海電鉄の協賛を得て、沿線の自治体も巻き込んで、団地自治会や管理組合等に働きかけを行うと同時に、河内長野市、大阪狭山市、大阪難波の3カ所にて住民向け講演・制度説明・個別相談会を実施した。

3) 国等の支援が必要なもの（いずれも未実現）

- ・ マンション対象者の利用を促進する観点から、以下の制度導入を提案したい。

① 旧耐震基準のマンションに係る耐震診断実施の促進

② マンション居住者向けの情報サービスの充実

③ 住宅金融支援機構がマンションからの住みかえ者に対して、住みかえ先の購入資金に加えて既存の住宅ローンの借り換え資金を貸し付けられるようにする。

- 比較的若年層の住みかえニーズを満たす殊により子育て支援を行う。
- 残債対応を可能とすることにより、50代から動く早めの住みかえや二地域居住が促進される可能性は高い。

④ 住宅金融支援機構の機構住みかえ支援ローンの利用を希望する若年層に対するマイホーム借上げ制度の年齢制限撤廃（子育て支援借上げ制度の導入）

- 現在年齢制限を撤廃している制度（移住・住みかえ支援適合住宅制度、定期借地上の住宅借上げの特例、移住・住みかえ支援適合住宅

への住みかえ支援借上げ)については、住替支援保証が本来高齢者居住支援の制度であることに鑑み、その総数が全借上げ個数の半数を超えないことという制限がある。

- しかし、本制度を導入するにあたっては、子育て支援の観点から、当該特例の外枠とすることが望ましい。

4) 2009 年度における利用実績

① 情報登録者

- ・ 情報登録者については以下のように、全体の伸びを上回る増加を実現することができた。
- ・ 今年度において行った施策の効果は来年度以降により多く顕現化することが期待されるため、今後マンション対象者の情報登録の増加はさらに見込めるものと思料される。

	全体	マンション
2009 年 3 月末	1,117 件	180 件
2010 年 2 月末	1,647 件	272 件
	1.47 倍	1.51 倍

② 制度利用者

- ・ 制度利用者についても、以下のように全体の伸びを大きく上回る増加を実現することができた。

✓ これについては、特に建物診断関連のマニュアルや書式の整備の影響が大きい。

	全体	マンション	比率
2009 年 3 月末	92 件	3 件	3.26%
2010 年 2 月末	179 件	10 件	5.59%
	1.95 倍	3.33 倍	

IV. ホームページ・研修資料の充実

集合住宅向け借上げの推進のために、以下の対応を行った。

1) 機構ホームページの整備

① 制度のしくみに関する記述の明確化



マイホームの終身借上げで、シニアの移住・住み替えと夢を応援します。
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](#)

TOP > [貸したい](#) > 制度のしくみ



マイホームを貸したい方へ

1 制度の特徴

2 制度のしくみ

[制度を利用できる方](#)
[対象となる住宅](#)
[その他の制度利用の](#)

7 お問い合わせ窓口

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

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

対象となる住宅について

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にある住宅で、以下の条件を満たすもの。一戸建て、共同建て（タウンハウス等）、マンション等の集合住宅のいずれも対象となり、現在居住している必要はありません。

- 共同所有の場合は、登記簿に記載された共有者全員が借上げに承諾し、利用契約の当事者となること。
- 土地について所有権ないし適法な権原（借地権、十分に長期な定期借地権等）を有していること。
- 現在利用者以外の者が居住している場合には、原則として制度利用を申し込む時点で明け渡し完了していること。


現在借地借家法の保護を受ける賃借人が居住されている場合、JTIの借上げ制度を利用することだけでは、解約・明け渡しを要求する正当事由とは認められない可能性がありますのでご注意ください。

② よくある質問の整備



マイホームの終身借上げで、シニアの移住・住み替えと夢を応援します。
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](#)

[TOP](#) > [貸したい方](#) > よくあるご質問

1 制度の特徴

2 制度のしくみ

制度を利用できる方
対象となる住宅
その他の制度利用の
条件
契約形態
賃料の保証

3 住宅を転貸する際のルール

対象となる転貸借人
転貸借の期間
転貸借人による改修
住宅や設備の管理責任について
お月々の収支

よくあるご質問

Q 借上げの条件・対象について

- 一般の賃貸と何が違うのでしょうか？
- 対象となる地域は？
- 築30年を超えるような古い家でも制度を利用できますか？
- 共同生活者とは？ 必ず必要なのでしょうか？
- 配偶者(共同生活者)が50歳未満ですが、制度は利用できますか？
- 夫はまだ50歳前で、土地建物の権利の一部を母が持っています。その場合は、この制度をすぐ利用する事はできないのでしょうか？
- 対象は一戸建てだけでしょうか。マンションは含まれないのでしょうか？
- まだ家のローンが残っていますが、「マイホーム借上げ制度」を利用できますか？
- 既に退職し無職の為、年金収入しかありませんが、提携ローンを利用することができるのでしょうか？
- 二世帯住宅の一世帯分を貸すことはできますか？
- 店舗の借上げはできますか？

Q 対象は一戸建てだけでしょうか。マンションは含まれないのでしょうか？

A マンションも対象となります。

>> [対象となる住宅](#)

2) ハウジングライフプランナーの研修テキストの改訂

- ・ 制度内容についてホームページや説明資料だけで十分理解することは困難であることから、制度説明を担うハウジングライフプランナーがマンション対象者に対して適切に説明できることが利用促進のために欠かせない。
- ・ このため、ハウジングライフプランナーの研修資料を全面的に見直し、以下の諸点について改訂を行った。

① 第4講「長寿命時代の住宅③ – 資産としての住宅 –

- ・ マンションに住み続けるコストを意識させる記述を付加。

2 住宅の資産価値

(1) 住み続ける選択 (中略)

① 住み続けるためのコスト

それでも、マイホームに住み続ければ賃料はいらないのだから、それ以上にお金はかからないと思われるかもしれませんが、実際にはそうではないのです。

まず、建築基準法に従えば、住宅の構造躯体の耐久性は25年～30年程度とされています。つまり、仮に40歳で購入したとすると、人間の寿命のほうが住宅の寿命より長いわけです。もちろん30年を過ぎてもすぐに壊れるわけではありませんが、長持ちさせなければ修繕等に相応のコストがかかります。最近の統計では死ぬまでに追加的に合計800万円以上のお金がかかるといわれています。また、マンションの場合には、大規模修繕が必要になる可能性が高く、修繕積立金で賄えない部分は追加的に資金を拠出する必要があります。

また、建築基準の中に現行の耐震基準（いわゆる「新耐震基準」）が導入された昭和56年(1981年)6月より前に着工された建物については、耐震性に問題がある可能性が高いことから、公的支援等も活用して耐震診断をし、基準に満たない場合には耐震補強を行っておかないと命に関わることもなりかねません。

このためシニア期、すなわち人生Ⅱに入る時点で、その後に安心して住み続けるために必要となるリフォームの内容やコストを確認しておく必要があります。

このように、現在のマイホームに住み続ければお金がかからないというわけではなく、むしろ高齢期に向かって収入がなくなるにつれて、家にはリフォームや大規模修繕のためのお金がかかっていくと考えておいた方がよいのです。

② 第5講「マイホーム借上げ制度」

- ・ 対象となる住宅にマンションが含まれることを明確にした上で、注意点を付記。

5 対象となる住宅

■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
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
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
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
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



- ◆ 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。
- ◆ 「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。
- ◆ 土地の権原が定期借地権の場合は、原則として「期間指定型」の借上げ契約となります。
- ◆ 住宅の一部が店舗や事務所である場合にはその部分は原則として借り上げられません。
- ◆ 賃貸アパートや、当初から賃貸併用（自己居住部分と賃貸部分が一体となった建物）である住宅の賃貸部分は原則として借り上げの対象とはなりません。ただし、「移住・住みかえ支援適合住宅」である賃貸併用住宅である場合には、特例が認められていますので、機構までお問合せ下さい。なお、もともと自宅として使用している住宅の一部のみを改築等によって賃貸部分とする場合は、自己居住部分と賃貸部分とが明確に区分されていれば借上げ対象とすることが出来ます。詳細は機構にお問い合わせください。
- ◆ 当機構では、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。

中略

（2）種類

一戸建て、集合住宅（いわゆるアパート、マンションの一室）を問いません。

マンションを対象とする場合の注意点 マンションは民間でも賃貸することが比較的容易なので、制度説明にあたって、利用者が考えられる選択肢を十分に考慮しているかに特に注意を払う必要がある。また、耐震診断が必要となる場合には、利用者の一存でできないため、利用に制約がでる可能性があることも念頭におく必要がある。

③ 第6講「マイホーム借上げ制度利用の流れ」

- ・ マンションに関する建物診断の特殊性について説明を加えた。

4. 建物診断

(4) マンションの場合

②マンションなど共同建ての場合

- ・ 共同建てについて耐震診断が必要な場合、他居住者の同意が必要、費用がかかるといった問題があり事実上借上げが困難な場合が多いので、あらかじめ管理組合等にご相談ください。

なお、管理組合としてあらかじめ耐震性や共用部分にかかる劣化診断を受診された場合には、管理組合に対してあらかじめ事前建物診断適合証明書を発行する制度がありますので、ご相談ください。

- ・ 専用部分の劣化診断は、機構協賛宅建業者のハウジングライフ（住生活）プランナーが機構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。
- ・ 新耐震基準適用物件に関する共用部分の劣化診断については『共同住宅維持管理体制確認書』の提出をもって代えることとしておりますので、管理組合に記入を依頼の上提出してください。

1) 耐震診断について

マンション等の場合も、昭和56年5月31日以前の物件については耐震診断が必要ですが、建物全体について診断する必要があるため、管理組合単位で対応しないと事実上診断ができず、制度利用が阻まれます。旧耐震基準下のマンションについてはいずれにしても耐震診断を行った上で必要な補強等をすべきですので、マイホーム借上げ制度に関心をもったことをきっかけに、最終的に制度利用するかどうかはひとまずおいても、早めに管理組合や開発会社等と接触して耐震診断を行うよう働きかけるべきでしょう。

2) 劣化診断について

劣化診断は本来共用部分について行うべきなのですが、耐震診断と同様の理由で実施が困難ですので、あきらかに劣化が見られるような場合を除いて、**共同住宅維持管理体制確認書**という書類を提出してもらい、この内容を確認することで劣化診断に代えることとしています。詳しくはJTIにご照会ください。

3) 事前建物診断証明書の活用

管理組合を通じて依頼があった場合には、マンションの住民が具体的にマイホーム借上げ制度の利用を希望していない段階で、建物診断証明書を管理組合あてに発行し、その後に制度利用を希望する住民全員が利用可能とする制度があります。管理組合や管理会社、開発会社にとって、マンションの付加価値を高める手段としても活用できます。詳細は JTI に照会ください。

④ 第7講「借上げ後と転貸契約」

- ・ 借上げ後の管理費・修繕積立金の負担が利用者であることを明確化。

1. 借上げ後の仕組み

(5) 日常的な管理

借上げた住宅の管理、ならびに、転貸後の入居者との折衝は、JTI が協賛事業者に委託して行います。このため、転貸賃料の 5 % を事業者に支払うことになっています。これにより、利用者は入居者と直接接するわずらわしさを避けることができます。

1) マンションの管理費・修繕積立金の負担は利用者

マンションの管理費や修繕積立金はオーナーである利用者が引き続き負担せねばなりません。このための負担部分は賃料に織り込むことになります。

⑤ 第8講「借上げ制度の特例」

1. 移住・住みかえ支援適合住宅制度

(3) 対象となる住宅

3) マンションの特例

マンションについては、棟単位で開発事業者から申請してもらい、分譲前に全戸について証明書を発行することとしています。また、構造要件の一部を集合住宅の特性に配慮して緩和しています。

2. 子育て支援、移住・住みかえ支援適合住宅建築支援のための借上げ特例

1) 背景

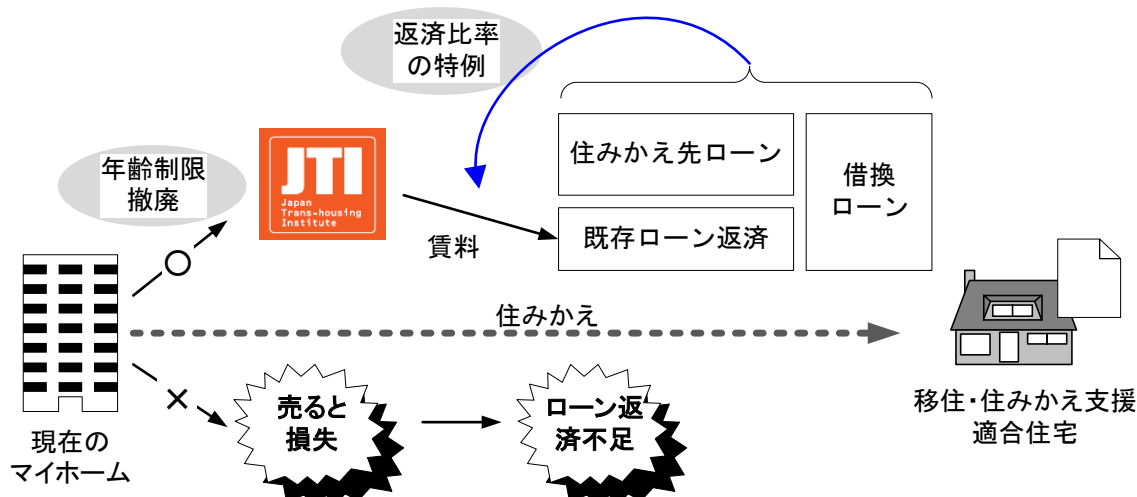
シニア期における移住・住みかえとは別に、独身時代や子どもがいないか子どもの

数が少ない時期に購入したマンション等のマイホームを、家族が増えたり、転勤・転職したりといった理由で買い換えようとする、売却価格が住宅ローンの残高を下回ってしまい、大きな損失が生じる上、不足額を清算できず、この金額も含めた住宅ローンの借り換えもできない場合には、そもそも買換そのものを断念せねばなりません。

しかし、買換の対象となる住宅はまだ築後 10 年程度である場合も多く、場所にもよりますが、賃貸すれば現在借り換え前の住宅ローンの月返済額程度の賃料を得られることも少なくありません。

2) 移住・住みかえ支援適合住宅建築のための住みかえに関する年齢制限撤廃

図 1 移住・住みかえ支援適合住宅建築支援のための借上げ特例



そこで、若年層の子育て支援と長寿命住宅建築支援の観点から、50 歳以下の若年層であっても、住みかえ先について移住・住みかえ支援適合住宅証明書が発行される場合に限り、現在のマイホームについてマイホーム借上げ制度が利用できることになっています（図 1）。

これにより、現在のマイホームを貸家として資産活用したまま、新居を取得することができます。また、地価が大幅に下落したため、売って買い換えると巨額の譲渡損失がでるような場合に、とりあえず売らずに賃貸しておいて地価が戻った時点で売却するといった柔軟な対応も可能になります。

3) ローン借り換えに関する注意点

現在のマイホームについて住宅ローンを借入れており、住みかえ先の住宅についても住宅ローンを借入れる場合には、2つの住宅ローンの返済額の合計が、借入金融機関の借入金額制限（多くの場合、年間返済額が年収の何%になるか[返済

比率]というかたちで決まっている)を超えないようにする必要があります。

この問題に対処するため、住宅金融支援機構と JTI の協賛銀行の一部が一定の特例を認めています(表 1)。残念ながらこの制度の趣旨を理解して特例を認める民間金融機関はゼロに近い状態ですが、今後協賛金融機関が増えることが期待されます。

表 1 移住・住みかえ支援適合住宅への住みかえ支援住宅ローン

金融機関	特例	注意点
住宅金融支援機構	住みかえフラット 35 住みかえ先についてフラット 35 を利用する場合、返済比率を計算する際に JTI からの借上賃料(査定ベース)を年収に加算。	既存の住宅ローンの借り換えはできない。
三井住友銀行	既存住宅ローンの返済資金と住みかえ先購入資金の両方を貸し付けるに際し、JTI の借り上げを利用している場合に限り、返済比率を年収の 45% (10%アップ) とする。	既存の住宅ローンを借り換えることが前提。 利用可能地域が限定されている。

V. ドキュメントの整備

マンションの借上げを促進するため、一戸建て住宅を念頭において作成されたマイホーム借上げ制度の既存関連書類のすべてを対象に集合住宅の場合に適切でない事項等が含まれていないかを確認した。

1) 利用希望者に対する説明資料の整備

- ・ 「マイホーム借上げ制度」説明資料（情報登録を行った利用候補者に対して送付される詳細資料）の記述整備を行った。

① 対象となる住宅の説明に注記を付加。

■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10）
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11）
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12）
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13）
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14）



（注10）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。

② マンションの建物診断に関する説明を付加。

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、機構協賛宅建業者のハウジングライフ（住生活）プランナーが機構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。

③ Q&A にマンションの管理費・修繕積立金の負担に関する説明を付加。

Q4. 分譲マンションの管理費・修繕積立金は誰の負担ですか？

制度利用者（オーナー）の負担となります。

2) 契約関連書式

- ・ 契約関連書式については、すでに集合住宅を念頭においた対応がなされていることから、特段の対応は実施しなかった。

3) 建物診断関連書式

- ・ 現在の建物診断関連書式は一戸建てを前提としたものなので、建物診断の方法を全面的に見直して、別添のとおりマンション用のマニュアルを整備すると同時に、以下のとおり2書式を新たに作成した。

別添①：マンション用建物診断マニュアル

別添②：書式（1）マンション等維持管理体制等確認書

別添③：書式（2）マンション等専用建物内部現況確認書