

長期優良住宅等推進環境整備事業 報 告 書

平成 22 年 2 月

特定非営利活動法人 100 万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター

目 次

事業計画	
1 事業の目的と方法	1
(1) 事業の目的	1
(2) 事業の方法	1
2. 今後の課題	2
3. 調査の実施	3
(1) 「ふるさと回帰フェア2009」でのPRとアンケート調査の実施	3
(2) 「マイホーム借り上げ制度」利用マニュアル作成	4
(3) ハウジングライフ（住生活）プランナー研修	4
(4) ふるさと回帰支援センター銀座情報センターでのアンケート調査	5
(5) ふるさと回帰支援センター銀座情報センターでのPR	6
アンケート	
1 アンケート集計結果	7
(1) 回答者の属性	7
(2) 居住地と住宅の種類と所有状況	10
(3) 「マイホーム借り上げ制度」の認知度と制度を知った方法	14
(4) 「マイホーム借り上げ制度」の利用意向の有無とその理由	18
2 自由記入	23
(1) 利用したい	23
(2) 利用する方向で検討したいや良い制度で評価できる	23
(3) 初めて知ったのでわからない、これから勉強したい	25
(4) 利用しない、または利用しない可能性が高い	26
「ふるさと情報センター来場者」移住希望アンケート票	27
資料・マイホーム借上げ制度利用マニュアル	29

1 事業の目的と方法

(1) 事業の目的

「マイホーム借り上げ制度」は、貸し手側、借り手側の双方に多くのメリットがあり、シニアの住み替えや二地域居住を促進する有力な方策であるのに、その利用が進んでいない。要因として、平成18年度から導入された新しい制度ということもあり、対象とする都市住民の認知度が低いことが考えられる。そこで、制度への都市住民の認知度を高め、利用意欲を喚起するために、移住・住みかえ支援機構の協力によって利用者への説明用に簡易の利用マニュアルを作成し、制度をPRするとともに、利用者のニーズを把握し、制度の円滑な実施のために何が必要かを調査・研究するために行った。

田舎暮らしを考えている人をPRの対象にすることで、制度利用の可能性の高い人に効率的に認知を広めることができる。その際に、利用マニュアルを作成することで、PRを担当するふるさと回帰支援センター銀座情報センターの相談員にも、適切に利用希望者のニーズに合わせた正確な説明が可能になる。また、「マイホーム借り上げ制度」アンケート調査を実施することにより、それに対する問題意識を持った方からの意見を汲み上げることができる。したがって、「マイホーム借り上げ制度」への多種多様なニーズを把握でき、より利用されやすい制度に改革する資料になる。

(2) 事業の方法

「マイホーム借り上げ制度」を効率的にPRするため、利用可能性の高い方が集まる「ふるさと回帰フェア2009」を使う。同フェアはふるさと回帰支援センターが2009年9月22日、早稲田大学本部キャンパスで開催し、毎年多くの地方移住希望者が参加する。また、ふるさと回帰支援センターの銀座情報センターは常時、地方移住希望者が情報収集を目的に訪れるため、ここでも効率的にPRができる。同時に、これらの方々を対象にアンケート調査することで、制度のニーズを把握する。

銀座情報センターでの制度説明には利用マニュアルを事前に作成して使い、説明に当たる相談員は制度に精通するため、移住・住みかえ支援機構から制度の研修を受ける。

2. 今後の課題

この調査により以下のような今後の課題が明らかになった。

- ・今回のふるさと回帰支援センター銀座情報センターの相談員による訪問者へのPR活動を通して、従来からの「マイホーム借り上げ制度」の目的としている地方との二地域居住だけでなく、老人ホームとの二地域居住での利用ニーズが大きいことが分かった。老人ホームに入る場合、ホームの環境に合わなくてやむを得ない退所や家族構成・環境の変化から、自宅に帰る可能性があるため、自宅を売らずに残りたいという希望がある。制度を使えば、それが可能になり、同時に確実に家賃収入が得られるため、家賃収入でより高級な老人ホームサービスを受けられるメリットがある。この利用促進には高齢者への効率的なPRが必要になる。例えば、定年退職者に事前に退職後の生活指導を行う企業が多いが、その資料の一つとして制度のパンフレットを渡してもらうことが考えられる。

- ・アンケート調査では、制度を知らなかった方も知っていた方と同程度にユーザーになる可能性があり、PRが今後も重要であることが分かった。一方、知っている方の情報源は分散しており、情報源を幅広く使う必要がある。一方、PR資金は限られており、PRの効率を高める工夫が求められる。

- ・また、アンケート調査で制度を利用しない理由として、「子どもに相続させる」のは別として、「手続きが面倒そう」や「審査が厳しそう」は、制度の利用手続きや審査を利用者の負担にならないように改善することで解消でき、利用者を増やせる可能性がある。改善とそのPRが必要になる。

3. 調査の実施

(1) 「ふるさと回帰フェア2009」でのPRとアンケート調査

2009年9月22日、早稲田大学本部キャンパスで開催されたふるさと回帰フェア2009で、早稲田大学11号館1階広場に「マイホーム借り上げ制度」を紹介するパネルを展示し、PR活動とともに制度の認知度・利用意向等に関するアンケート調査を行った。124票のアンケートが得られ、制度に興味を持った方にはパンフレットを配付した。

【早稲田大学11号館で「マイホーム借り上げ制度」を説明してアンケート調査】



(2) 「マイホーム借り上げ制度」利用マニュアル作成

ふるさと帰帰支援センター銀座情報センターで相談員が「マイホーム借り上げ制度」を説明するための資料に使う「マイホーム借り上げ制度」利用マニュアルを、移住・住みかえ支援機構の協力を受けて9月末に作成した。

(3) ハウジングライフ（住生活）プランナー研修

相談員が「マイホーム借り上げ制度」を説明するために制度に精通する必要があるため、4名の相談員が移住・住みかえ支援機構でハウジングライフ（住生活）プランナー研修を9月末から10月上旬にかけて受け、ハウジングライフプランナーの資格を取得した。

【ハウジングライフ（住生活）プランナー研修に使った教科書】



【ハウジングプランナー資格登録書】



【資格を取得し当センター相談員】



(4) ふるさと回帰支援センター銀座情報センターでのアンケート調査

ふるさと回帰支援センター銀座情報センターへの来訪者に対して、2009年10月10日から2010年1月9日の間、相談員が「マイホーム借り上げ制度」の説明を行った後、「ふるさと回帰フェア2009」で実施したのと同じアンケート調査を行い、274票のアンケートが得られた。

【ふるさと回帰支援センター銀座情報センターで、相談員が「マイホーム借り上げ制度」を説明してアンケート調査】



【「マイホーム借り上げ制度」
パネルコーナー】



【「マイホーム借り上げ制度」
カタログコーナー】



(5) ふるさと回帰支援センター銀座情報センターでのPR

アンケート調査と同時に、この間、ふるさと回帰支援センター銀座情報センターで「マイホーム借り上げ制度」のPRを行うために専用のコーナーを設け、「ふるさと回帰フェア2009」で使ったパネルを展示、また、パンフレットを置いて来訪者が自由に持ち帰れるようにした。

【ふるさと回帰支援センター銀座情報センターの壁に「マイホーム借り上げ制度」のパネルを掲載、その前の机の上にパンフレットを並べてPR】



1 アンケート集計結果

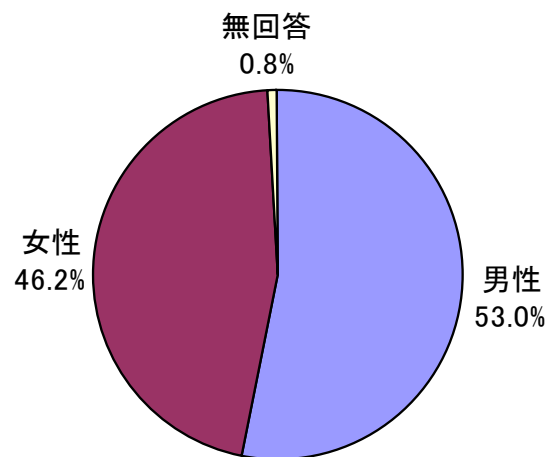
「ふるさと回帰フェア2009」の124票とふるさと回帰支援センター銀座情報センターの274票を合わせて398票のアンケートを集計しました。「ふるさと回帰フェア2009」と銀座情報センターへの訪問者の属性に特に差がないため、アンケート集計は両方を合わせて行いました。

(1) 回答者の属性

回答者は「男性」がやや多い

回答者の男女比率は無回答も含めた回答数398で、「男性」が211、53.0%と、「女性」の184、46.2%を少し上回っている。

図1 回答者の男女比率

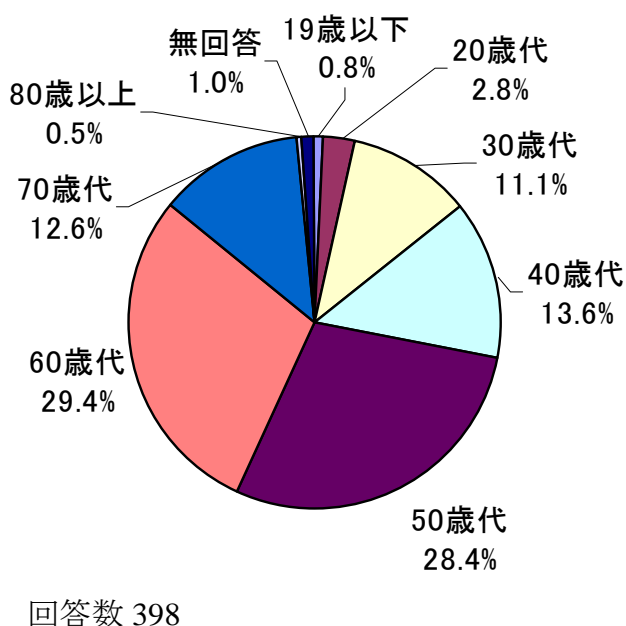


回答数 398

回答者の年齢は「50 歳代」が「60 歳代」中心

回答者の年齢は回答数 398 の 10 歳刻みで、「60 歳代」が 117、29.4%で最も多く、第 2 位の「50 歳代」も 113、28.4%とほぼ同じで、この 2 つが突出した第 1 位グループになる。以下、「40 歳代」54、13.6%、「70 歳代」50、12.6%、「30 歳代」44、11.1%などが第 2 グループになり、「20 歳代」11、2.8%「19 歳以下」3、0.8%、「80 歳以上」2、0.5%などは少ない。

図 2 回答者の年齢

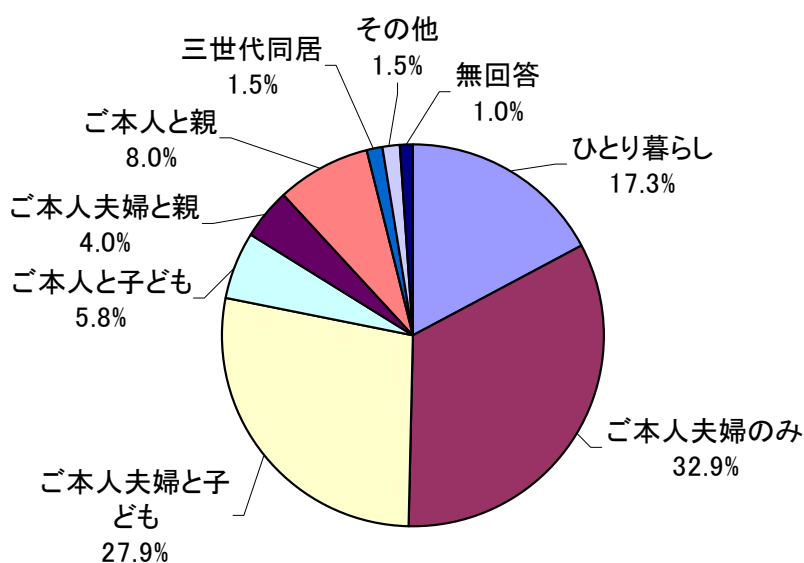


回答者の家族構成は「本人夫婦のみ」と「本人夫婦と子ども」

回答者の家族構成は回答数 398 で、「60 歳代」と「50 歳代」の比較的高齢者が中心になっているのを反映して、第 1 位の「ご本人（ご回答者）夫婦のみ」131、32.9%と第 2 位の「ご本人夫婦と子ども」111、27.9%が突出し、第 3 位の「ひとり暮らし（ご回答者のみ）」69、17.3%とは差があり、そして、第 4 位以下とも格差があって「ご本人と親」32、8.0%、「ご本人と子ども」23、5.8%、「ご本人夫婦と親」16、4.0%などと続いている。

「ご本人（ご回答者）夫婦のみ」や「ご本人夫婦と子ども」が多いことは「マイホーム借り上げ制度」の対象になる可能性が高いといえる。

図 3 回答者の家族構成



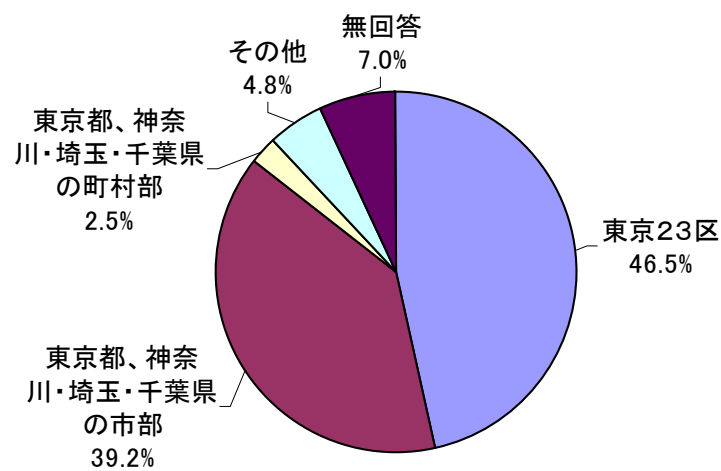
回答数 398

(2) 居住地と住宅の種類と所有状況

住所は東京が過半数

回答者の住宅の居住地は都心の新宿区の早稲大学と中央区のふるさと回帰支援センターでアンケート調査を行ったため、回答数 398 で、都県別では「東京都」が 222、55.8%で過半数を占めている。以下、県人口の多い順と同様に「神奈川県」72、18.1%、「埼玉県」49、12.3%、「千葉県」32、8.0%となっており、東京圏の1都3県で 94.2%になる。東京圏以外の「その他」は 19、4.8%である。

図4 回答者の都県別居住地

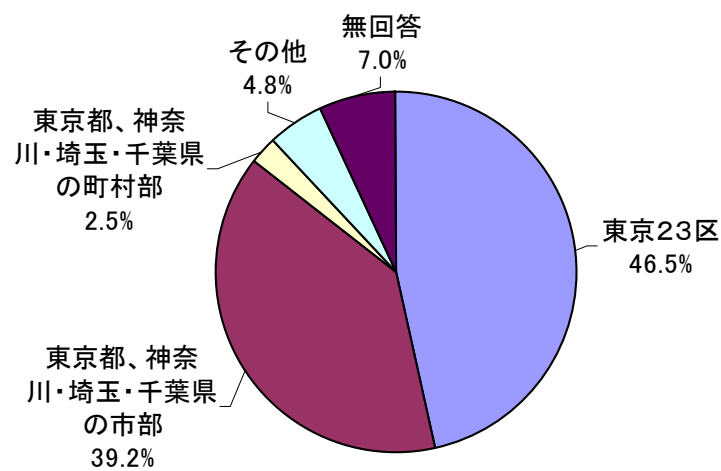


回答数 398

地域別では「東京 23 区」が半数近く

居住地の回答では東京都は 23 区・市・町村別、神奈川県・埼玉県・千葉県は市・町村別の調査も行った。これから、都心地域の「東京 23 区」、東京のベッドタウンが多い「東京都、神奈川県・埼玉県・千葉県の市部」、郊外の「東京都、神奈川県・埼玉県・千葉県の市・町村部」、「その他」で地域分けした結果は、「東京 23 区」が 185、46.5%と半数近くあり、第 2 位の「東京・神奈川県・埼玉県・千葉県の市部」の 156、39.2%が多く、第 3 位の「東京・神奈川県・埼玉県・千葉県の町村部」は 10、2.5%でしかない。

図 5 回答者の地域別居住地

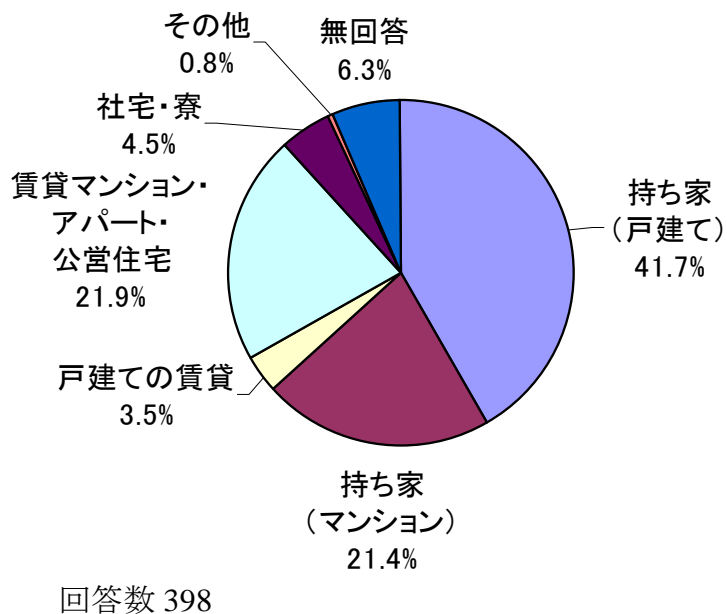


回答数 398

持ち家が3分の2近い

家の所有状況は回答数 398 で、第1位は「持ち家（戸建て）」の166、41.7%で、第2位の「賃貸マンション・アパート・公営住宅」87、21.9%と第3位の「持ち家（マンション）」85、21.4%が同程度あり、「持ち家（戸建て）」と「持ち家（マンション）」を合わせた「持ち家」は63.1%と3分の2近くになる。これら以外は、「社宅・寮」18、4.5%、「戸建ての賃貸」14、3.5%などである。

図6 家の所有状況

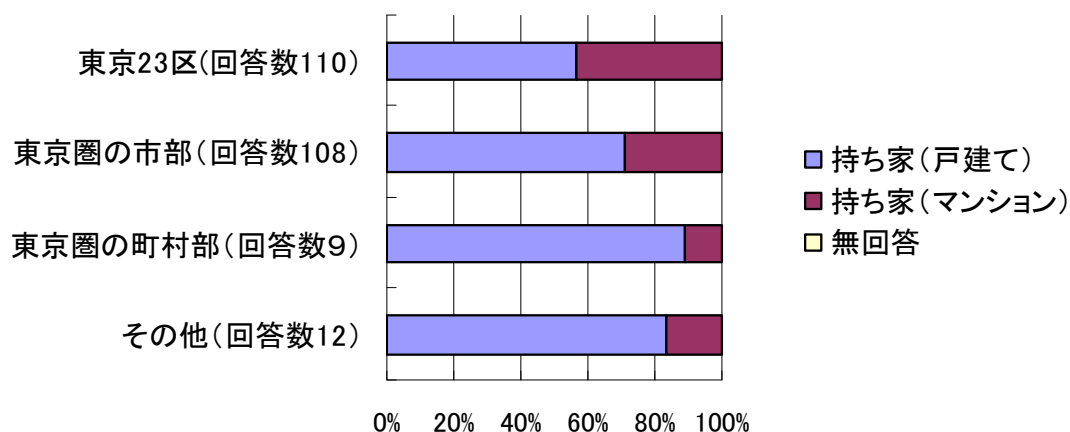


地域別では東京 23 区の持ち家の戸建ては少ない

家の所有状況を地域別にみると、戸建て、マンションを合わせた持ち家比率は、東京 23 区は回答数 185 中、110、59.5%、東京・神奈川・千葉・埼玉の市部は 156 中、108、69.2%と、市部の持ち家比率が 23 区を上回る。一方、回答数が少ない東京・神奈川・千葉・埼玉の町村部は回答数 10 中、9、90.0%、その他は回答数 19 中、12、63.2%となっている。

また、「持ち家（戸建て）」「持ち家（マンション）」別の前者対後者では、東京 23 区は回答数 110 で 62 対 48、56.4%対 43.6%、同様に市部は同 108 で 77 対 31、71.3%対 28.7%、町村部は同 9 で 8 対 1、88.9%対 11.1%、その他は同 12 で 10 対 2、83.3%対 16.7%となっており、東京 23 区は相対的に持ち家の中で、マンションが多いのが特徴になっている。

図 7 地域別持ち家の戸建て、マンション別所有状況

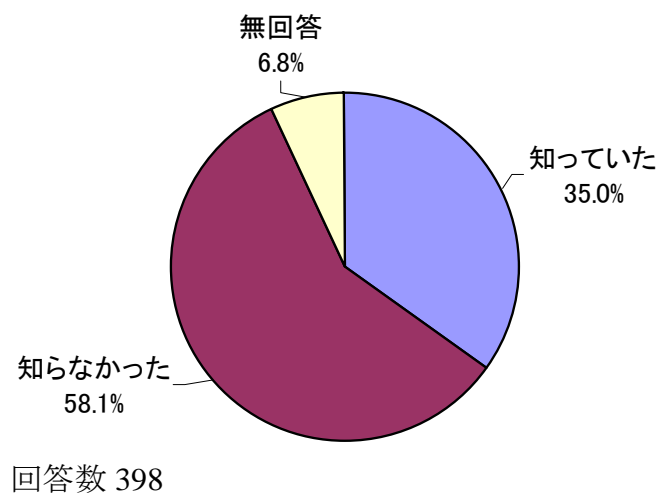


(3) 「マイホーム借り上げ制度」の認知度と制度を知った方法

「知っていた」が3割弱

「マイホーム借り上げ制度」の認知度は回答数 398 で、「知っていた」は 112、28.1%にとどまり、「知らなかった」が 272、68.3%と多数派になっている。「知らなかった」可能性の高い「無回答」の 14 を除いた回答数 384 でも、「知っていた」は 29.2%で、3割に達しない。

図8 「マイホーム借り上げ制度」の認知度

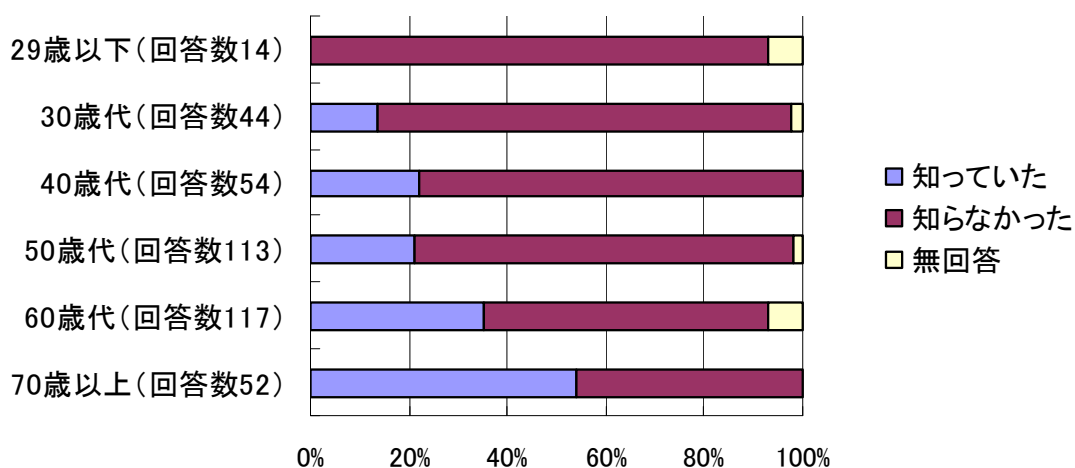


年齢別では高齢者ほど「知っていた」で、70歳以上では過半数

「マイホーム借り上げ制度」の認知度を年齢別に、19歳以下の回答数が3と少ないので、20歳代と合わせて29歳以下、同様に、2と少ない80歳以上を70歳代と合わせて70歳以上として集計する。

「知っていた」は回答数14の29歳以下0、0.0%、同44の30歳代6、13.6%、同54の40歳代12、22.2%、同113の50歳代24、21.1%、同117の60歳代41、35.0%、同52の70歳以上25、53.8%で、高齢者ほど認知度が高くなり、特に70歳以上では過半数が認知している。また、40歳代と50歳代はほぼ同じで、60歳代から顕著に高くなっており、制度の対象になる50歳よりも、定年退職期の60歳から関心が高まっているといえる。

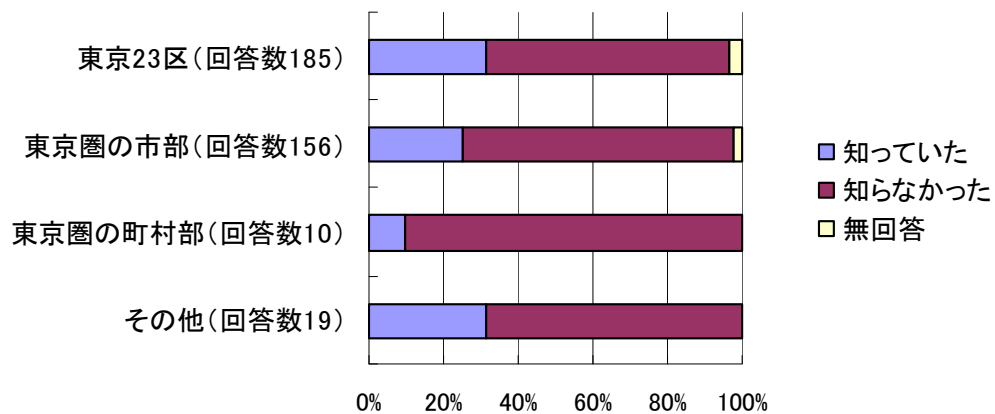
図9 年齢別「マイホーム借り上げ制度」の認知度



地域別では認知度格差が少ない

また、「マイホーム借り上げ制度」の認知度の地域別では、「知っていた」は回答数 185 の東京 23 区 58、31.3%、同 156 の東京・神奈川・千葉・埼玉の市部は 156 中、39、25.0%、同 10 の東京・神奈川・千葉・埼玉の町村部 1、10.0%、同 19 のその他 6、31.6%となっている。回答数の少ない町村部は別として、市部の「知っていた比率」が低い、顕著な差ではなく、地域別格差は少ないといえる。

図 10 地域別「マイホーム借り上げ制度」の認知度

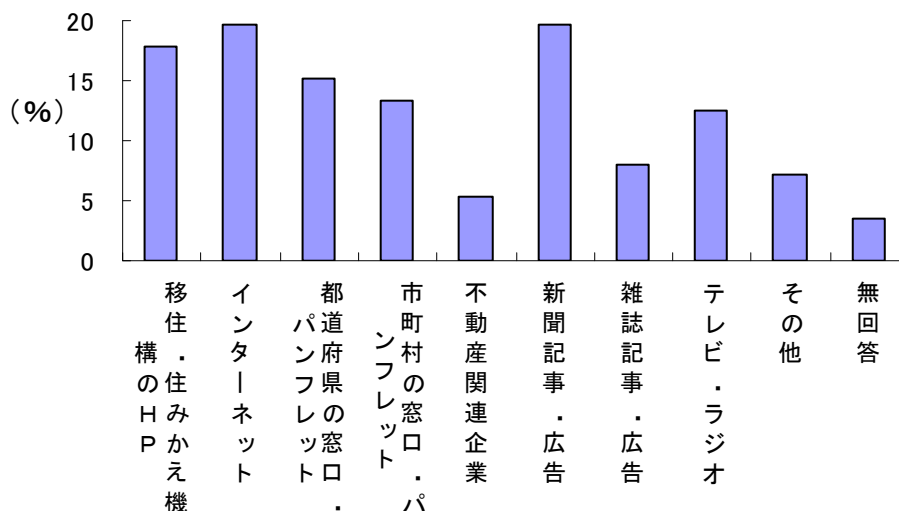


制度を知った方法は多様

「マイホーム借り上げ制度」を知っていた回答者の知った方法は、回答数 112 の複数回答で、多い方から順に「インターネット（国・自治体等のHPを含む）」と「新聞記事・広告」が 22、19.6%の同数 1 位、第 3 位の「移住・住みかえ機構のHP」20、17.9%、第 4 位の「都道府県の窓口・パンフレット」17、15.2%、第 5 位「市町村の窓口・パンフレット」15、13.4%、第 6 位「テレビ・ラジオ」14、12.5 などとなっている。その他も 8、7.1%と少なくないが、具体的には仕事関係で知っているのが多い。

制度を知る方法は第 1 位でも 2 割ほどで、第 6 位まで 1 割を超え、役所のHP、窓口、マスコミなど多様で、分散しており、特定の方法で制度の認知度を高めるのは難しいといえる。

図 11 「マイホーム借り上げ制度」を知った方法



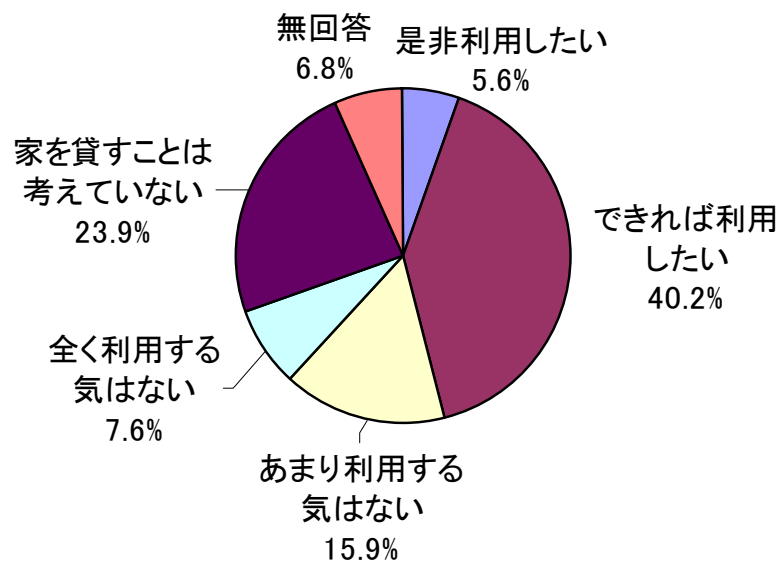
回答数 398 の複数回答

(4) 「マイホーム借り上げ制度」の利用意向の有無とその理由

「マイホーム借り上げ制度」を「利用したい」のは半数近く

戸建て、マンションの持ち家の回答者の「マイホーム借り上げ制度」の利用の意向は回答数 251 で、「是非利用したい」は 14、5.6%と少ないが、「できれば利用したい」が 101、40.2%あり、合わせた「利用したい」は 45.8%と半数近くなる。「無回答」の 17、6.8%を除けば、「利用したい」は 49.1 とほぼ半数になる。逆に、「家を貸すことは考えていない」は 60、23.9%、「全く利用する気はない」は 19、7.6%と、利用の可能性がないのも 31.5%あるが、少しは可能性が残っている「あまり利用する気はない」も 40、15.9%ある。

図 12 「マイホーム借り上げ制度」の利用意向

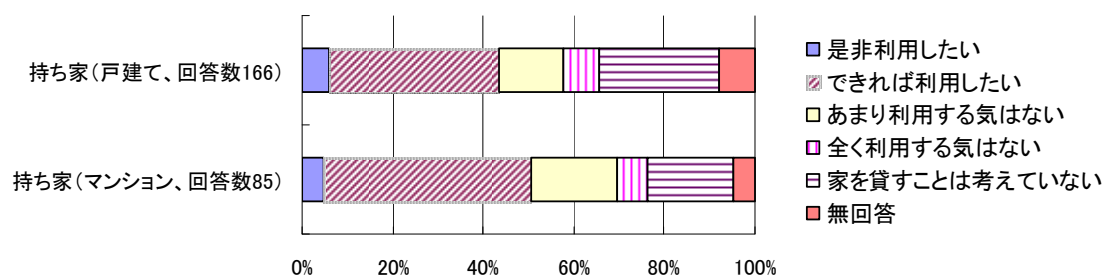


回答数 251

マンション所有の回答者が戸建て所有より「利用したい」傾向

「マイホーム借り上げ制度」の利用意向の持ち家の戸建て、マンション別では、回答数166の戸建ては「是非利用したい」10、6.0%、「できれば利用したい」62、37.3%で、合わせた「利用したい」は43.3%、これに対し、同85のマンションは「是非利用したい」4、4.7%、「できれば利用したい」39、45.9%で、合わせた「利用したい」は50.6%になり、マンション所有の回答者の方が戸建て所有の回答者より「利用したい」が少し多い程度である。

図13 戸建て、マンション別「マイホーム借り上げ制度」の利用意向

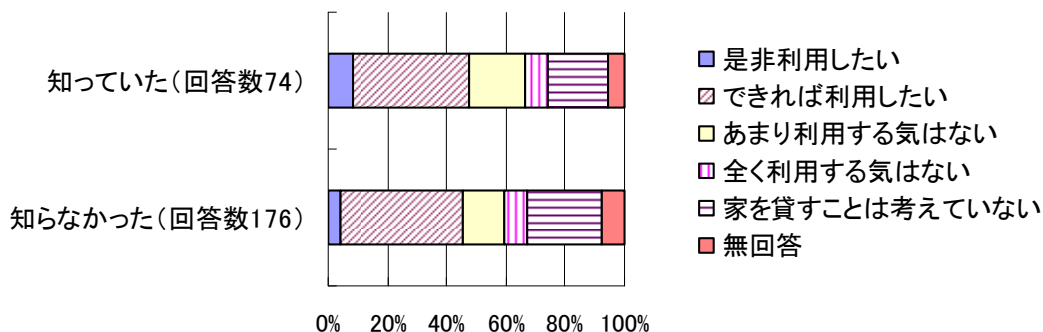


制度を知らなかった回答者も「利用したい」のは知っていた回答者と同じ

「マイホーム借り上げ制度」を知らなかった回答者も、早稲田大学でのアンケート調査やふるさと回帰支援センターの情報センターで知る機会を持った。「マイホーム借り上げ制度」の利用意向の以前から知っていた、以前は知らなかった別では、回答数74の知っていたは「是非利用したい」6、8.1%、「できれば利用したい」29、39.2%で、合わせた「利用したい」は47.3%、同176の知らなかったは「是非利用したい」8、4.5%、「できれば利用したい」72、40.9%で、合わせた「利用したい」は45.4%になり、ほとんど差はない。

知っていた回答者は積極的に持ち家の活用を考えていた人と推測されるが、このアンケート調査では知らなかった人と「利用したい」差はあまりなく、積極的な利用の「是非利用したい」が少し多い程度である。一方、知っていた人は相対的に高齢者が多いことから判断すれば、時間的な余裕から幅広い勉強を行い、利用意向とは関係なく「マイホーム借り上げ制度」を知る機会があったと推測される。知らなかった人も「利用したい」意向があり、「マイホーム借り上げ制度」のPRが制度利用の拡大に結びつく効果が期待できる

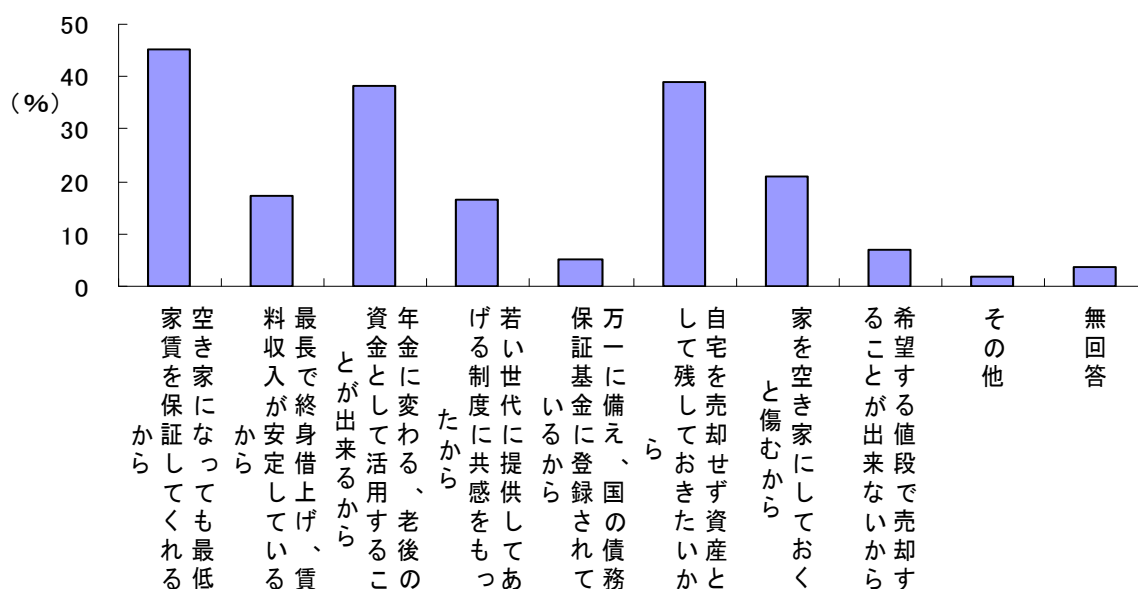
図14 「マイホーム借り上げ制度」を知っていた、知らなかった別利用意向



制度利用の理由は「最低家賃の保証」「売却せず資産として残す」「老後資金」

「マイホーム借り上げ制度」を是非利用したい、できれば利用したい理由は、回答数 115 の複数回答で、第 1 位の「空き家になっても最低家賃を保証してくれるから」52、45.2%、第 2 位の「自宅を売却せず資産として残しておきたいから」45、39.1%、第 3 位の「年金が変わる、老後の資金として活用することが出来るから」44、38.3%の 3 つが突出している。以下、第 4 位は「家を空き家にしておくと傷むから」24、20.9%、第 5 位は第 3 位の「老後の資金」に近い「最長で終身借上げ、賃料収入が安定しているから」20、17.4%、「借り上げられた住宅を若い世代に提供してあげる制度に共感を持ったから」18、16.7% などとなっている。

図 15 「マイホーム借り上げ制度」を利用する理由



回答数 115 の複数回答

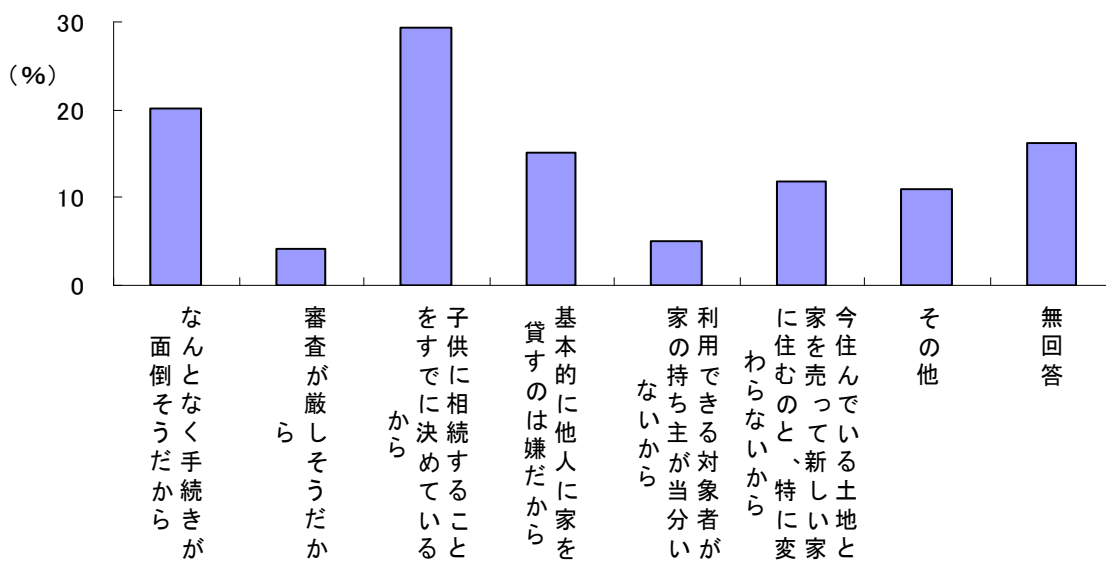
制度を利用しない理由は分散

「マイホーム借り上げ制度」をあまり利用する気はない、全く利用する気はない、家を貸すことは考えていない理由は、多い方から「子供に相続することをすでに決めているから」36、29.4%、「なんとなく手続きが面倒そうだから」24、20.2%、「基本的に他人に家を貸すのは嫌だから」18、15.1%、「今住んでいる土地と家を売って新しい家に住むのと、特に変わらないから」14、11.8%など、比較的分散している。

この中で、第2位の「なんとなく手続きが面倒そうだから」と「審査が厳しそうだから」5、4.0%は手続きや審査を簡潔にし、それをPRすることで利用意向に転換できる可能性の大きい理由である。

また、無回答を除いた回答数101で、115の利用をしない回答があり、平均回答数は1.14になる。これに対し、利用する回答は同様に無回答を除いた回答数114で、219の利用する回答があり、平均回答数は1.92になる。つまり、利用する場合は平均2つほどの理由がある一方、利用しない場合はほとんど1つの理由であり、1つの理由を除けば、利用意向に転換できるといえる。

図15 「マイホーム借り上げ制度」を利用しない理由



回答数119の複数回答

2 自由記入

自由記入は 398 回答の中で、85 あった。これを「マイホーム借り上げ制度」にたいする評価から分類すると、利用したい、できれば利用したいという記入は 3、利用する方向で検討したいや良い制度と評価するのが 36、初めて知ったので分からない、これから勉強したいという中立的なものが 40、利用しない、または利用しない可能性が高いのが 6 である。利用しない、または利用しない可能性が高いのは、子どもへの相続や、よく知らないため何となくまだ不安があるということで、「マイホーム借り上げ制度」を否定しているわけではない。また、一部には誤解していると思われる記入もある。

評価分類別の自由回答の具体的な内容は以下の通り。

(1) 利用したい

- ・利用したいです。
- ・出来れば利用したい
- ・大変良いことで、出来たら利用したい

(2) 利用する方向で検討したいや良い制度で評価できる

- ・将来のことを考えると、我が家も同様ケースが考えられ興味のある制度と思います
- ・大変よい制度だと思います
- ・現在住宅用として住んでいるから。制度としては良いと思う
- ・何かがあったら利用できるのかとも思う。今のところは考えていませんが、こういう制度があることを知って良かったと思います
- ・長期、短期数種類選択できると良い
- ・合理的であるし、NPO が間にはいることによって面倒なことがない。もっと広報活動が必要である
- ・とても良い制度だと思います。転勤する場合などお互いに得を思うので、助かると思います。借り上げ制度を知らなかったのも、又ピアールの場を増えていったら、良いと思います。知らない方もけっこういると思います。又、住んでいる所と別に居住できるなんて、考えていなかったのも、生活にも広がりが増えて楽しいと思います
- ・良いと思います
- ・利用しても良い方法である
- ・県として大いに PR をして欲しい
- ・多種多様な制度があるし選択の幅が広がり良い
- ・社会のためお役に立ちたい
- ・良い制度だと思います
- ・良いことだと思う

- ・国がやれば安心。不動産会社であれば倒産などがある
- ・こういう制度もいいと思います
- ・子供が3人いるので戸建てを借りたかったが、高くて手がでなかった。安く戸建てが借りられると良い
- ・住み替えて、家が空いてしまう時、利用を考えたいと思っています
- ・夫名義の家がありますが、田舎に暮らすようになったら空屋になる可能性もあるのでこの様な制度を利用できればいいと思った
- ・大変良いことと思います
- ・数年後に家族状況が変わっていた場合は、利用したいということも有り得る。こういう制度は今の社会にとってもありがたいし必要と思うのでもっと世間一般に広く知ってもらえるようにして頂けると良いと思う
- ・定住、二地域住宅とも人との関わり、住む所、田舎でやることが出来ること、暮らしなど具体的に色々ハードルを越えて具現化してゆくものと思います。その中で住む所は非常にハードルが高く生活と密着した場面が多く見られます。上記の取り組みはそのハードルを下げることになってゆくものと思われま
- ・良い制度だと思います。ご老人の方へアピールしていけば広がると思います
- ・とても良い制度だと思います
- ・地方でも、物件を扱ってもらえるのでしょうか（福島県）
- ・なじみのない制度であったが、人のことを考えた制度と思う
- ・身近な相談窓口があるといいと思う
- ・数年後に自宅を貸そうかなと考えていたので、良い制度を知って良かったと思っています。一企業の制度では不安があるが（倒産等）、支援機構なら安心して利用できるのではないかと思います
- ・宣伝、PRに、より力を入れる様にすると良いと思う
- ・完全移住者にとって、特に子どもに譲る必要のない、高齢者にとっては素晴らしい制度だと思う
- ・大変上手く考えた制度だと思うので、もっと一般の方に周知する様にして欲しい
- ・移住を考えている方にとっては、とても良い制度だと感じます
- ・良い制度だが、情報が少ない。今まで何も知らなかった
- ・面白い制度だとは思
- ・アイデアが素晴らしい
- ・馴染めないなので、宣伝を積極的に多く

(3) 初めて知ったのでわからない、これから勉強したい

- ・福島の実家が空屋状態なので詳しく知りたかった
- ・聞いたことがありませんでした
- ・是非読んでみたい
- ・利用してみたいと思うが、自分で使用する時の心配が少しある
- ・その時にならないと分からないので！
- ・これから考えてみます
- ・パンフレットで検討してみたい
- ・もう一度勉強してみたいです
- ・まだ数年先になると思うが、今からじっくり考えてみたい
- ・来てみて良かったです
- ・あまり勉強しておりませんので今後勉強したいと思います
- ・どこでどうやっているのか分かりにくい
- ・これからよく考えてみる
- ・もう少し動けなくなると考えてみるようになるかも
- ・定年後の資金として利用してみたいと考えている。しかし貸すに至って家が傷むのが心配
- ・よく分からない
- ・大いに興味を持ちました
- ・家が古いので、対象になるかどうか不安である
- ・借り上げ制度の内容本日初めてでしたので参考になりました
- ・この制度と同様のものの有無を知りたいです
- ・制度についてよく知らないのですが、空き家を少しの期間でも借りたいという人はたくさんいると思うので、一つの利用する手段として、広く知られてもいいと思う
- ・今のところ考えがまとまりません
- ・マンションは対象外なのでがっかりした。→スター銀行 今のところ売ってしまおうと思っっています
- ・冬の間は千葉のマンションに戻る二地域居住を考えているので、年単位では貸せないです
- ・家庭を持つようになり、マイホームを手に入れた後の計画として考えてみたい
- ・資料を頂けるとありがたいです（急ぎではありません）
- ・良く分からない
- ・現在、持ち家でないので考えていません
- ・よく知りません
- ・初めて知りました

- ・参考になりました
- ・もう少し情報が欲しいです
- ・コメントするほど知識が有りません
- ・良い考え方と思いますが、急に子どもが戻って来て、一緒に住みたいと言うようなときは、直ぐに明け渡してくれるかが心配です
- ・もう少し情報が欲しいです
- ・お金を用意しなくても良い
- ・良く知ることが勉強？
- ・意外なアイデア
- ・今すぐには考えていないが、近い将来近いところが有れば考えます。色々、パンフレットを参考に検討中です
- ・実際の所、まだ分かりません。これから詳しく調べ様と考えています

(4) 利用しない、または利用しない可能性が高い

- ・不安が残る気がする
- ・かなりの手数がかかるのではないかと思っています
- ・何となく不安が残るから
- ・子どもに残すため
- ・手続きや借りていただいている間のことなど、難しいそうです
- ・関心はあるが当面別の選択肢を考えています。

「ふるさと情報センター来場者」移住希望アンケート

I あなた自身のことについておたずねします。(それぞれ1つだけ○を付けて下さい)

問1 性別

- | | |
|------|------|
| 1 男性 | 2 女性 |
|------|------|

問2 年齢

- | | | | | |
|---------|--------|---------|--------|--------|
| 1 19歳以下 | 2 20歳代 | 3 30歳代 | 4 40歳代 | 5 50歳代 |
| 6 60歳代 | 7 70歳代 | 8 80歳以上 | | |

問3 家族構成

- | | | |
|------------------|-----------------|-------------|
| 1 ひとり暮らし(ご回答者のみ) | 2 ご本人(ご回答者)夫婦のみ | 3 ご本人夫婦と子ども |
| 4 ご本人と子ども | 5 ご本人夫婦と親 | 6 ご本人と親 |
| 7 三世同居 | 8 その他(具体的に:) | |

問4 現在の居住地(都・県名の括弧内に区、市、町、村名を記入し、該当する区・市・町・村のところに○を付けて下さい)

- | | |
|-----------------|----------------|
| 1 東京都(区・市・町・村) | 2 神奈川県(市・町・村) |
| 3 千葉県(市・町・村) | 4 埼玉県(市・町・村) |
| 5 その他(都道府県名) | |

II 「マイホーム借り上げ制度」についておたずねします

問5 あなたの住まわれている家の所有状況と住宅の種類についてお伺いします。(1つだけ○を付けて下さい)

- | | | |
|---------------------|--------------|----------|
| 1 持ち家(戸建て) | 2 持ち家(マンション) | 3 戸建ての賃貸 |
| 4 賃貸マンション・アパート・公営住宅 | 5 社宅・寮 | |
| 6 その他(具体的に:) | | |

問6 移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」をご存知でしたか。(1つだけ○を付けて下さい)

- | | |
|---------|----------|
| 1 知っていた | 2 知らなかった |
|---------|----------|

問6-1 「1 知っていた」方にお尋ねします。どこで知りましたか。(該当する情報源の全てに○をつけて下さい)

- | | |
|------------------|-------------------------|
| 1 移住・住みかえ機構のHP | 2 インターネット(国・自治体等のHPを含む) |
| 3 都道府県の窓口・パンフレット | 4 市町村の窓口・パンフレット |
| 5 不動産関連企業 | 6 新聞記事・広告 |
| 7 雑誌記事・広告 | 8 テレビ・ラジオ |
| 9 その他(具体的に:) | |

問7 持ち家（戸建て、マンション）の方に、持ち家を貸すに当たって「マイホーム借り上げ制度」の利用についておうかがいします。（持ち家以外の方はご回答の必要はありません。最後の自由記入欄にご記入下さい。1つだけ○を付けて下さい）

- | | | |
|--------------|-----------------|---------------|
| 1 是非利用したい | 2 できれば利用したい | 3 あまり利用する気はない |
| 4 全く利用する気はない | 5 家を貸すことは考えていない | |

1 問7の「1 是非利用したい」「2 できれば利用したい」方と、問6で「2 知らなかった」で、制度の説明を受けて利用する気になった方におたずねします。

問7-1 理由は。（あてはまるもの全てに○を付けて下さい）

- | |
|------------------------------------|
| 1 空き家になっても最低家賃を保証してくれるから |
| 2 最長で終身借上げ、賃料収入が安定しているから |
| 3 年金に変わる、老後の資金として活用することが出来るから |
| 4 借上げられた住宅を若い世代に提供してあげる制度に共感をもったから |
| 5 万一に備え、国の債務保証基金に登録されているから |
| 6 自宅を売却せず資産として残しておきたいから |
| 7 家を空き家にしておくと傷むから |
| 8 希望する値段で売却することが出来ないから |
| 9 その他（具体的に： _____) |

2 問7の「3 あまり利用する気はない」「4 全く利用する気はない」「5 家を貸すことは考えていない」方と、問6で「2 知らなかった」で、制度の説明を受けても利用する気にならない方におうかがいします。

問7-2 理由は。（あてはまるもの全てに○を付けて下さい）

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| 1 なんとなく手続きが面倒そうだから | 2 審査が厳しそうだから |
| 3 子供に相続することをすでに決めているから | 4 基本的に他人に家を貸すのは嫌だから |
| 5 利用できる対象者が家の持ち主（共同所有も含めて）が当分いないから | |
| 6 今住んでいる土地と家売って新しい家に住むのと、特に変わらないから。 | |
| 7 その他（具体的に： _____) | |

最後に「マイホーム借り上げ制度」についてのご感想をご記入下さい。

マイホーム借上げ制度 利用マニュアル

特定非営利活動法人
100万人のふるさと回帰・循環運動推進・支援センター
監修：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

移住・住みかえ支援機構（JTI）について

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）とは、移住・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、それを子育て世代を中心に転貸し運用する非営利法人です。当機構は国土交通省が管轄する（財）高齢者住宅財団の住替支援保証業務の事業実施主体として認可をうけて、公的移住・住みかえ支援制度の実施・運営にあたっている国内唯一の団体です。

（１）機構の構成

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）は、平成18年4月から国土交通省の支援のもと、民間企業が主体となって運営されております。（注1）

■ 協賛社員等（企業名50音順）

株式会社アパマンショップホールディングス、京王グループ、三栄ハウス株式会社、

株式会社スペース、住友林業グループ、スルガ銀行株式会社、

セキスイハイムグループ、積水ハウスグループ、第一生命保険相互会社、

大和ハウスグループ、賃貸不動産管理業協会、日本住宅ローン株式会社、

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合、パナホームグループ、

有限会社バリュー・クリエーション、フリージアハウス株式会社、ポラスグループ、

ミサワホームグループ、株式会社三井住友銀行（2009年8月現在）

（２）主な業務内容

- ① マイホームの借上げ
- ② マイホームの転貸
- 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（注2）

（注1）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。

(注2) 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後、審査に合格し、財団に登録した者を指します。「マイホーム借上げ制度」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。

マイホーム借上げ制度について

(1) 制度の特徴

- ① 住宅を終身で借上げ
- ② 空家の際もJTIが最低保証賃料をお支払い（家の年金化）（注3）
- ③ JTI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4）
- 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5）
- ⑦ハウジングライフ（住生活）プランナーがサポート

（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JTI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）JTI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。利用者が戻りたくなつた場合には、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入居者に退出してもらい、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、JTI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JTI借上げ制度の中途解約が制限される場合があります。

（注5）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、JTI提携ローンをご用意しております。

(2) 契約形態

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です。

この場合には、入居者とは3年の定期借家契約でJTIが転貸いたします。従つて、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入居者に退出してもらい自宅へ戻ることが可能です。

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です。

この場合には、その期間内でなるべく長い期間で入居者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JTI 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。

制度利用条件について

(1) 利用者

- 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6）（注7）（注8）
- ②同上の共同生活者（1名まで）（注9）

（注6）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。

（注7）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8）海外に居住する方は、借り換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。

（注9）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。

(2) 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）
- ③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）（注14）
- 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15）

（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。

(注11) 「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。また、「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る場合があります。

(注12) 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13) 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。

(注14) 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、JTI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JTIにお問い合わせください。

(注15) JTI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。

(3) その他

- ①土地や建物に抵当権等が設定されていないこと（注16）
- ②賃借権の登記は原則として猶予しますが、JTI の要請があった場合、設定することについて、異議を述べないこと（登記費用は利用者負担）（注17）
- 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16) 対象住宅または宅地に抵当権等の担保が設定されている場合は原則として、利用者の負担でJTI提携金融機関等で借り換えを行い、JTIの賃借権が抵当権等に優先するようになさっていただく必要があります。なお、できる限り多くの方にマイホーム借上げ制度をご利用いただけるよう状況によっては借換え等を行うことなく制度利用ができる場合がありますので、JTI までご相談ください。

(注17) 賃借権の登記は現在留保しております

賃料について

(1) 賃料

一般流通物件相場より約10%～20%ほど低くなります。(注18)

(理由)

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)

空家保証される点

住宅政策への寄与など

(2) 諸経費

上記毎月の賃料に諸経費15%が掛かります。

(内訳)

JTI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 80,000円～金 90,000円
予定支払月額賃料(予定受取り賃料)	金 68,000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(68,000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18) 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査定賃料の水準は変わります。

(2) 注意点

- ① 制度利用申込時の事務手数料17,850円が必要(なお、利用承諾できない結果となった場合でも返金されません)
- ② 建物の一部について入居者が交換・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、流し台等)(注19)
- 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20)

- 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 最初の入居者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でも、JTIの空家保証を受けることができます
- 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 制度利用申込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 制度利用者の負担で対象物件に火災保険を掛けて頂きます
- ⑬ JTIからの毎月の賃料受取口座として、スルガ銀行普通預金口座を開設して頂きます（JTI経費節減の為）（注21）
- 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

（注19）入居者が行う、交換・改修の工事はJTIに登録した業者を通じて行い、また、工事にあたって入居者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、JTI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、転貸借契約上で入居者の造作買取請求権は制限されております。

（注20）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21）スルガ銀行以外の金融機関が提供するJTI提携ローンを利用する場合、ローンを利用する金融機関にて賃料受取口座を開設していただく必要があります。

抵当権等の設定がある場合

(1) 注意点

- ① 借上げ住宅の土地または建物に抵当権等の担保設定（住宅ローン等）がある場合には、原則自己資金にて完済、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JTI 借上げ日より後になるようにする必要があります。
- ② JTI 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「マイホーム借上げ制度」がご利用できます。ただし、JTI 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、まずは、JTI 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。なお、「マイホーム借上げ制度」利用者限定の借り換えローンをJTI 協賛金融機関からもご提供頂いております。JTI 提携ローン専用窓口のご紹介をご希望の方は、JTI までお問い合わせ下さい。
- ④ 借り換えを行う場合、抵当権等の抹消費用の他に、新しい抵当権等の設定費用、融資事務取扱手数料等が掛ります。
- ⑤ 状況によっては借換え等を行うことなく制度利用ができることもございますので、JTI までお問い合わせ下さい。

【JTI 協賛金融機関】

- ・スルガ銀行株式会社
- ・株式会社三井住友銀行

定期借地権特例について

(1) 定期借地権特例

2009年8月よりJTIでは、マイホーム借上げ制度の年齢要件を緩和する「定期借地権特例」を設けました。

これにより、定期借地権の設定を受けた土地に住宅やマンションを所有している方は、50歳未満の方でもマイホーム借上げ制度を利用することができるようになりました。(注22)

(2) 年齢要件の緩和

定期借地上の住宅には、住める期間が限られているため、十分に残存期間があっても安くでしか売却できないことが多いといわれています。

そこで、定期借地上の住宅に何らかの事情で住まなくなった場合に、売却以外の形で換価する途を開くため、「マイホーム借上げ制度」の年齢条件を緩和することになりました。

(3) 契約形態について

定期借地権の場合は利用者の死亡時までには土地に関する借地の満期が到来する可能性があるため、原則として期間指定型(参照P4)しか選べません。

ただし、定期借地の期間が十分に長ければ、定期借地の満期までの期間について期間指定型で契約した上で、終身型の場合と同様に、転貸契約の期間を3年とすれば、事実上終身型と同様の運用が可能になります。

「定期借地権特例」については、J T I までお問い合わせ下さい。

(注22) 定期借地権とは、1992年8月1日に施行された借地借家法により創設されたもので、当事者が合意したある一定の期間が過ぎると、借地権は更新されず、終了するものをいいます。

建物診断について

(1) 耐震診断と劣化診断

① 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。

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。（注23）。

② 劣化診断は、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、設計・建築時期に関わらず全棟受診して頂きます。

③ 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。

(2) 建物診断費用などについて

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（税込み）
1	一般木造軸組 2×4	木耐協※1	木耐協※1	併せて 31,500円※2
2	上記以外の建物	JTI問い合わせ	JTI問い合わせ	見積りによる

※1. 木耐協とは、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合の略です。

※2. 劣化診断のみの場合でも、31,500円（税込）となります。

1) 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JTIまで問い合わせ下さい。

2) 建物構造が混構造の場合、JTIまでお問い合わせ下さい。

（注23）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。

②マンションなど共同建ての場合

1. 耐震診断

1) 共同建ての耐震診断は、他の居住者の同意や費用の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下さい。

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。

2. 劣化診断

1) 専有部分の劣化診断は、JTI協賛宅建業者のハウジングライフ（住生活）プランナーがJTI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。

2) 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。

(3) 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した場合でも、劣化診断は必要ですので、ご注意ください。

借上げ契約成立後の費用負担について

(1) 建物費用負担について

当機構では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。(注24)

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 방법에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 방법에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。

(注24) 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-jyutaku.htm

中途解約について

(1) 借上げ制度の中途解約

JTIとの借上げ契約が＜終身型＞の場合、利用者が戻りたくなつた時には契約満期の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、書面で機構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ヵ月前までに通知します。

現在空き家の場合		即時終了
現在有効な転貸契約がある場合	転貸契約満期前 1年以前	満期前1年前に機構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	機構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。
	同6ヶ月未満	機構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。

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JTI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JTIに支払い、JTIが15%控除した後、あらためてJTI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。

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、JTI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。

借上げ制度の契約終了について

(1) 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、終了事由の発生を機構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) 利用者と共同生活者の両方の死亡
- 2) 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時
- 3) 対象住宅が減耗・毀損し、JTI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JTI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JTI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JTI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) JTI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) JTI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

良くある質問

Q1. リフォームしなくても現状有姿で家を借り上げてくれますか？

はい。JTIが求める耐震補強等の修繕工事を除き、内装等のリフォームを行わずに現状のまま借り上げることは可能です。ただし、必ず建物を貸し出すにあたって必要なクリーニングは制度利用者（オーナー）の費用負担で行って頂く必要がございます。

また、リフォームをするかしないかは、賃料の査定額や入居者の決定率に大きく影響します。汚損したクロスのままでは見栄えの点から入居者が決まりにくく、また、入居者が入居前後に自らリフォームを行うための費用と時間が掛かる点から敬遠される可能性が非常に高くなります。そのため、リフォームをしない場合には、賃料の査定額が大幅に安くなることもありますので、ご注意ください。

Q2. 既存のエアコンは撤去した方が良いですか？

最近ではエアコン等の冷暖房設備は当然に建物に付属する設備と捉えられることが多いようです。そのため撤去してしまうことで、賃料の査定額や入居者の決定率に少なからず影響を与えてしまいますので注意が必要となります。原則として制度利用者（オーナー）が残したエアコンは建物の付属設備として見なされます。そのため入居者の退去時にエアコン等のクリーニング代金は入居者から頂けますが、万が一故障した場合の修理代・交換代等の費用は制度利用者の負担となります。また、故障した際の撤去・処分費用も制度利用者（オーナー）の負担となります。

Q3. 庭木の手入れはどうなりますか？

敷地内の庭木の手入れについては、ハウジングライフ（住生活）プランナーが制度利用者の要望をヒアリングして、取り決め内容をまとめます。取り決め内容は、庭木の状況・制度利用者の考え方はもちろん、各地域の気象条件・風土等により全国一律のものとはなりません。ただし、入居者側に善管注意義務以上の義務を課す内容の取り決めについては、機構は入居者斡旋の依頼を引き受けることが出来ませんのでご注意ください。取り決めた内容は、入居者を募集する段階(ステップ7)で作成する「賃貸借斡旋依頼書」の中に文章で残します。また、その内容は「定期建物賃貸借契約書」・「重要事項説明書」などにも転載され、入居者との契約事項となります。

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。

その他

(1) 税制について

毎年1月末から2月初旬頃までにJTI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。

(2) 金融商品について

①賃料の受取り口座について

1) JTIを最小限の人員で効率的に運営するため、賃料受取口座はスルガ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。

2) 口座作成のお手続きは郵送にて行いますので来店の必要はございません。

3) 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。

② 提携ローンについて

1) 提携ローンはマイホーム借上げ制度利用者限定のものです。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。

2) 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、JTI までお問い合わせ下さい。

(3) 火災保険について

①JTI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。

②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。

③ 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。

(4) 賃料受取指定銀行スルガ銀行株式会社

スルガ銀行は静岡県沼津市に本店を置く地方銀行ですが、他の金融機関に先駆けてさまざまな先進的・画期的な取り組みを行っています。

2006年4月には、移住・住みかえ支援機構との提携住宅ローン「移住・住みか

え支援機構< J T I >ホームローン」を発売し、同機構が設立した当初より協賛しています。また、2008年5月には、株式会社ゆうちょ銀行と住宅ローンを中心とした個人ローン業務の提携を開始しました。これらの提携を通じて、お客さまの生活設計や資産形成ニーズに積極的にお応えし、お一人おひとりの夢の実現をお手伝いしております。

①ATMネットワークが広がり、お近くに窓口がなくても安心してご利用いただけるネットワーク

1) 預け入れ、払い出し等、スルガ銀行のATMはもちろん、ゆうちょ銀行のATMをはじめ全国約15万台のATMがご利用いただけます。

2) インターネットをとおして、パソコン・携帯電話から、振込・振替・定期預金作成・住所変更等がいつでも簡単にお取引いただけます。また、電話でもお気軽に銀行取引ができます。(専門のオペレーターがご案内します)

②全国のお客さま(個人)に向けて、さまざまなニーズにお応えする、住宅ローンや、ユニークなインターネット支店のローンラインナップ

③全国どこからでもご来店不要で、お申し込みからご契約までのお手続きが可能です。

(5) 移住・住みかえ支援適合住宅制度について

2008年4月より移住・住みかえ支援機構(JTI)では、JTIが認めた外部の耐久耐震性基準を満たし(注25)、長期にわたるメンテナンス体制を備えた新築住宅を「移住・住みかえ支援適合住宅」として認定する新制度を開始しました。

①「マイホーム借上げ制度」の年齢制限の緩和

1) 新築購入時にJTIから「移住・住みかえ支援適合住宅証明書」を取得した住宅なら、通常の「マイホーム借上げ制度」の利用条件である50歳を待たずに簡単な手続きでいつでも「マイホーム借上げ制度」の利用を開始することができるようになりました。

2) 「移住・住みかえ支援適合住宅」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「マイホーム借上げ制度」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「マイホーム借上げ制度」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。

②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JTIまでお問い合わせ下さい。

(注25) 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。

住み替え先について

(1) シニアの住み替え支援リンク

中央官庁、その他公的機関が発信する移住・住み替え支援、高齢者住宅等に関するサイトをご紹介します。

①田舎暮らしガイド「交流居住のススメ」

交流居住（田舎暮らし）を積極的に受け入れている全国各地の自治体と、都会の人をつなぐ総務省のポータルサイト。ちょっとした田舎体験から本格的な移住まで、さまざまな支援策が見やすくまとめられています。

<http://kouryu-kyoju.net/index.php>

②地域住宅計画推進協議会「空家住宅情報」

人口減少に悩む地方自治体では、現在、空き家になっている住宅に、都心から住民を誘致しようという動きがあります。全国の地方自治体の空き家情報窓口や、移住情報サイトが紹介されています。

<http://www.hope-web.jp/akiya/asp/index.asp>

③財団法人高齢者住宅財団

高齢者を対象とした賃貸住宅情報を、都道府県別に検索することができます。高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」と、賃借人を高齢者に限定した「高齢者専用賃貸住宅」の2種類。高齢者が安心して居住できるようにバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な「高齢者向け優良賃貸住宅」の情報も含まれています。

<http://www.koujuuzai.or.jp/>

④その他

その他にも、地方公共団体やJTI 協賛社員が発信する移住・住みかえに関する情報もございますので「移住・住みかえ支援機構ホームページ」もご覧ください。

<http://www.jt-i.jp/link/index.html>

(2) 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。

当機構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、移住・住みかえ支援機構をご利用ください。

一般社団法人移住・住みかえ支援機構

〒102-0093

東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル

TEL : 03-5211-0757 (9~17時)

FAX : 03-5211-3207

URL : <http://www.jt-i.jp>