

# 移住・住みかえ相談の対応要領（案）

## プランニング全般

### 注意点

ハウジングライフ（住生活）プランニングを行うにあたり、特別の方法があるわけではありませんが、いずれの場合にも次の点に注意する必要があります。

#### ・意思決定をするのはあくまで本人

住まいに関する決断は非常に重要な決断です。アドバイスをする以上、相手に一定の影響を与えることは当然ですが、意思決定をするのはあくまで本人です。本人があなたのアドバイスをもとの的確な意思決定ができたと納得できるように誠意を尽くすというスタンスをとり、「意思決定を誘導された」という印象を与えないよう注意してください。

#### ・自分の立場の明確化

現在のところ、ハウジングライフ（住生活）プランニングそのものを対価を得て行う専門のHLPは一般的でないため、ほとんどの場合、ハウジングライフ（住生活）プランニングの提供は仕事や個人的な関係に基づいて行われるものと考えられます。このため、自分がどのような立場で相手にアドバイスを提供しているのかを相手に明らかにすることが、トラブルを避ける上で重要です。

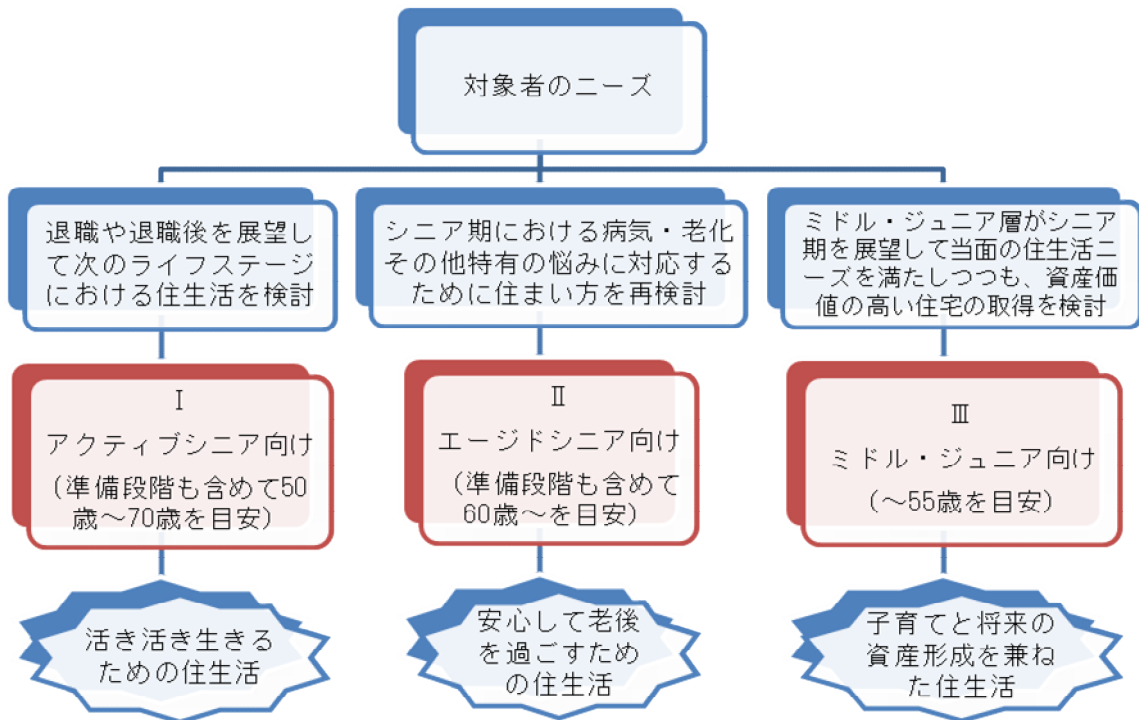
- 例)
- ・住宅メーカーの職員が住宅営業の一環として
  - ・金融機関の職員がフィナンシャルプランニングの一環として
  - ・税理士が税務相談に付随して
  - ・親戚に対して個人の立場で
  - ・自治体やNPO職員が住民向けカウンセリングとして

#### ・断定的表現の回避

「住みかえしかありませんよ」とか、「こちらに移住されたほうがお得です」といった断定的表現は避ける。

## 対象者別のアドバイス

ハウジングライフ（住生活）プランニングのニーズは対象者の類型によって大きく異なります。ここでは、対象者の類型を以下の3つに分けて説明します。



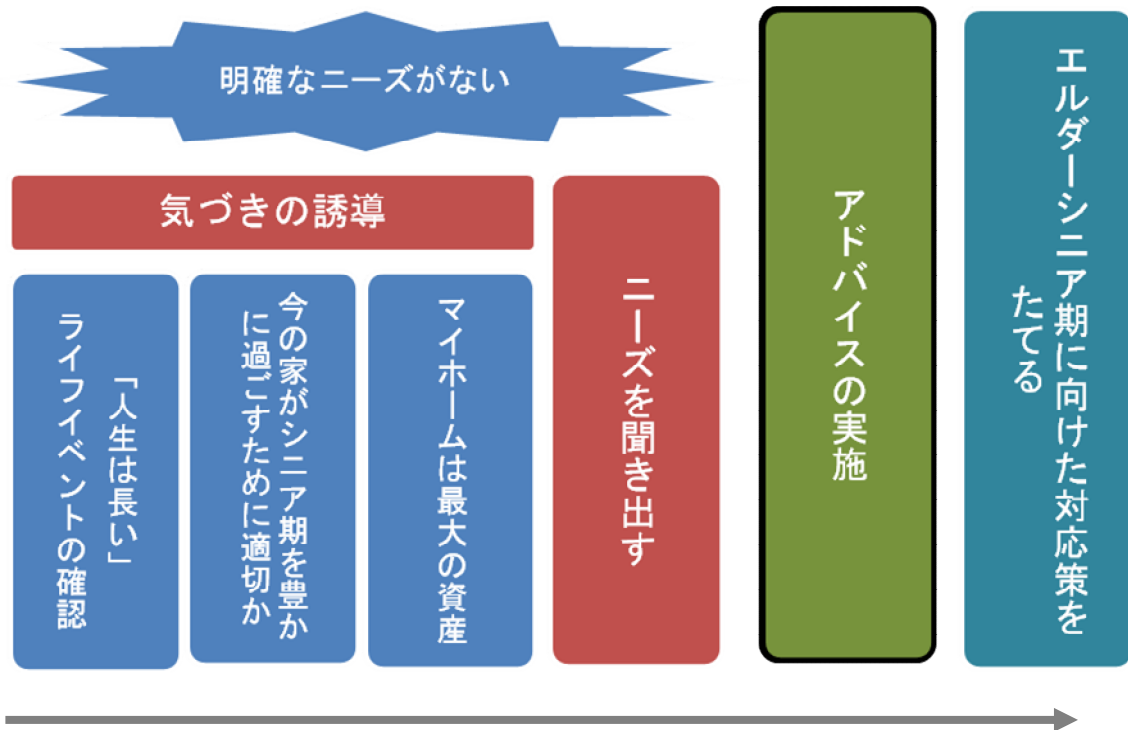
## アクティブシニア向けプランニング

### －生き生き生きるための住生活

#### 1. 明確なニーズがある場合

対象者のニーズが明確な場合には、3のパターン別のポイントを参考にしながら具体的なアドバイスを実施します。

#### 2. 明確なニーズがない場合



##### 1) 気づきの誘導①：人生は長いーライフイベントの確認

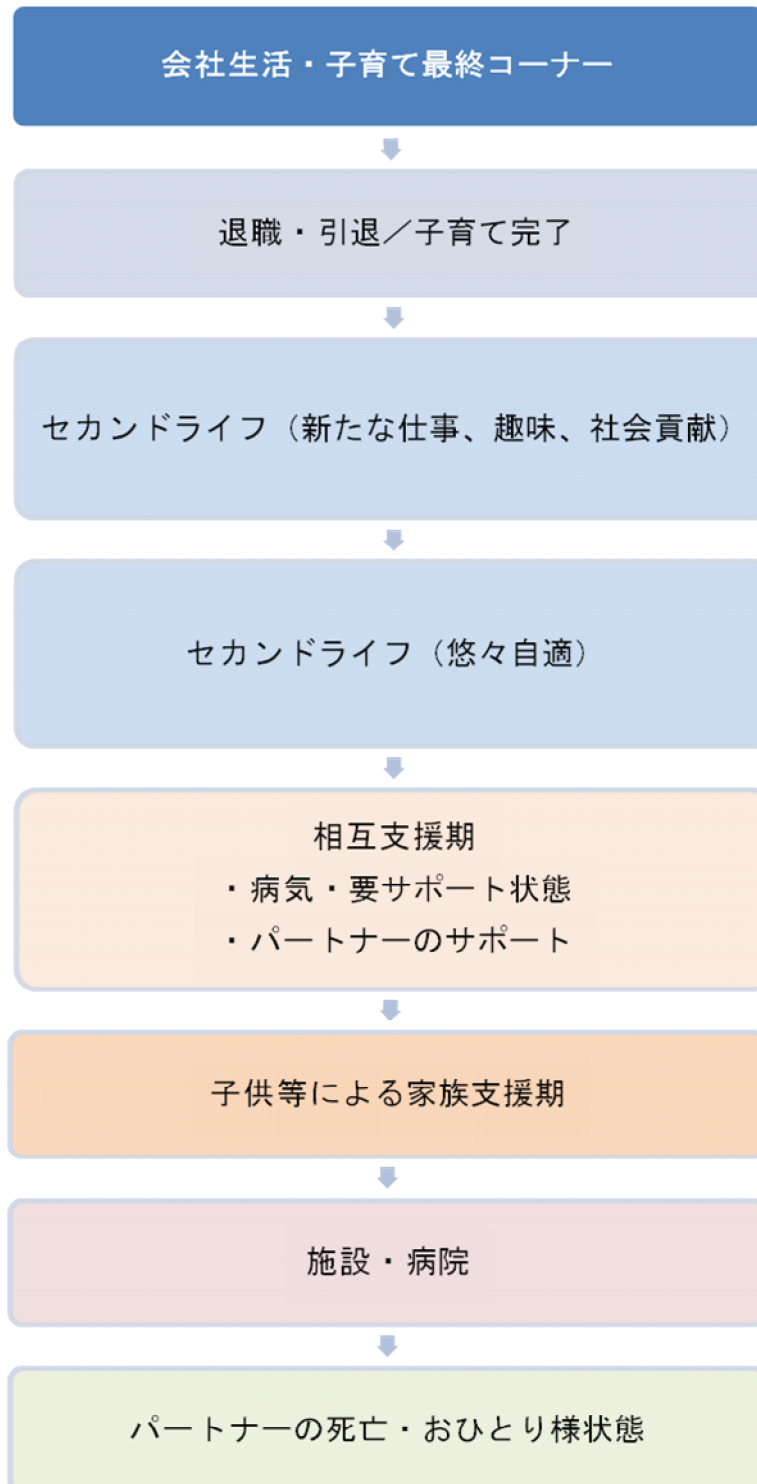
多くの人は漠然と今の住まいを「終の棲家」と考えている。このため、何もしないままより高齢になって、結局動けなくなる。

アクティブシニア期に向けて、住まいを変えたり二地域居住をすることにより、シニア期の人生が豊かになるのではという「気づき」を誘導する。

- ✓ 平均余命を確認する
- ✓ カウンセリングの導入部でとっかかりとして用いると効果的。

今後のライフイベントを確認することにより、今から死ぬまでに住生活に生ずるニーズについて考えてもらう。

ライフイベントの例



## 2) 気づきの誘導②：今の家がシニア期を豊かに過ごすために適切か

次のようなポイントを参考にしながら、今のマイホームが「終の棲家」として適切なのかについて本人自身に考えてもらう。

- ✓ この時点で細かな事情をよく聞くことは適切なアドバイスにつながる。
- ✓ ただし、かなり立ち入った内容になるため、守秘義務や個人情報管理に留意する必要
- ✓ 以下のポイントも参考にしつつ、自己の経験も踏まえてヒアリングシートを作成してチェックしていくようにすれば効率的でもれの少ないヒアリングになる。

検討項目	ポイント
現在の家のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多くの場合、子育て期を想定して LDK+子供部屋+主寝室+客間（3LDK、4LDK）といった仕様になっていることが多い。</li> <li>● 子供が多い場合、夫婦それぞれの個室はないことも多く、老後を過ごすための仕様としては何らかの変更が必要。</li> </ul>
これからの家に対する希望	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ゆとりのある自分だけのスペースが欲しい。</li> <li>● バリアフリー対応</li> <li>● 低コスト対応（太陽光、高气密、エコキュート等）</li> <li>● 環境（自然 vs 文化、利便性等）⇒以下の項目参照</li> </ul>
現在の家のリアリティー	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐震性（昭和 56 年 6 月 1 日以前の着工の場合）</li> <li>● 老朽化（築後 25 年以上経過の場合は補修費への配慮）</li> <li>● 増改築の有無（結果的に違法建築になっている場合は公的支援を利用する場合の制約となる可能性）</li> </ul>
家族の規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多くの場合、家は家族構成員が最大になる状況に合わせて間取り等が設計されている。</li> <li>● 大は小を兼ねるとはいうものの、老後のためには部屋数が多すぎることも。</li> <li>● 物理的には広いが、使い勝手を考えると有効利用面積は意外と狭い可能性。</li> </ul>

戸建ての場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 庭の手入れが大変にならないか（65歳頃より）</li> <li>● 積雪地域では雪下ろしが大丈夫か（65歳頃より）。また、積雪すると車いすでの移動が困難になる。</li> <li>● 一方、ペットを飼えることは癒しにつながる可能性も。</li> </ul>
マンションの場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>● シニア期に向けて管理費や修繕費用の負担が重荷になることはないか。</li> <li>● 修繕積み立てが十分でなく今後比較的巨額の修繕費の負担が必要となる可能性がないか。</li> </ul>
地価の動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 仮に移住・住みかえをしても地価が下落しているために、マイホームを今は売りたいくないという事情があるか。</li> <li>● 同様に土地について購入時との比較で含み益・含み損がどの程度あるか（住宅ローンの残高とも関連）。</li> </ul>
所有関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在のマイホームは持ち家か借家か。借地上の持ち家か。借地の場合普通借地か定期借地か。</li> <li>● 現在実家に住んでいる場合、兄弟・親戚等への配慮から移住・住みかえをするにしても売ることにはできないといった事情があるか。</li> <li>● 単独所有・夫婦等家族の共同所有、家族外の第三者との共同所有</li> </ul>
セカンドハウスの存否	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 別荘、リゾートのコンドミニアム、タイムシェアリング等を保有している場合、そこをどのように位置づけるか。</li> <li>● すでに二地域居住が可能なセカンドハウスがあるか。</li> <li>● 自分や配偶者の実家が空き家になっていたり、親等と同居する可能性があるか。</li> </ul>
立地①	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通勤に便利 ⇒ 退職後は通勤しない。</li> <li>● 通学に便利 ⇒ 学齢の子供はいない。</li> <li>● ショッピングは大規模小売店舗中心 ⇒ 自動車がないと不便</li> <li>● レジャーはアウトドア中心 ⇒ 自動車がないと不便</li> <li>● 転勤族の場合、ある時期に住んだ土地に愛着がある場合がある。</li> </ul>
立地②	<ul style="list-style-type: none"> <li>● いわゆるニュータウン、新郊外 ⇒ 丘陵地、斜面地が多く、歳</li> </ul>

	<p>をとると徒歩での移動がきつい</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 病気療養や病後通院のために特定の病院の近くに住む必要がないか（動けない理由、動く理由のどちらにもなりうる）</li> <li>● 病後の転地療養のニーズがある場合。永住か、戻ることを前提にするか。</li> </ul>
環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心の場合に郊外や田舎暮らしにあこがれていないか。その逆はどうか。</li> <li>● エルダーシニアについては、郊外や田舎の場合に利便性の高い都心に移りたいというニーズを持つことも多い。</li> <li>● 海派・山派、寒冷地派・温暖地派、都市派・田園派、国内派・海外派</li> </ul>
コミュニティーとの関わり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在住んでいる地域のコミュニティーとのつながりが深いために、移住して新たな人間関係を構築することにストレスがないか。一方、「コミュニティーのつながり」といっても単にPTA等を通じた比較的浅い関係であることも多く、つきつめてみるとそれほど大きな財産でないことに気づくこともある。</li> <li>● 田舎のべたべたした人付き合いには耐えられないタイプか、大丈夫か、むしろそうしたのも一長一短と評価できるタイプか。</li> </ul>
文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都会居住者は漠然と都会の文化から離れることを嫌う傾向。しかし、よく考えるとそれほど文化的な生活をしているわけでもないことも多い。本当の文化人の場合、自分が動くことによりその地域の文化レベルが高まるということもありうる。</li> <li>● 海外移住を考える場合には文化差に加えて、言語能力が重要になる。また、地方移住でも方言は以外と難しい。</li> </ul>
食べ物	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 外食派の場合に地域居住に問題はないか。</li> <li>● 食べ物に対する選好が激しくないか。逆に特定の地域の食物にあこがれがないか。</li> </ul>
生活費	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東京等の場合、現在の住まいに住み続けるためのコストを維持するよりは、移住をしたほうがよい場合も。</li> <li>● 住まいとの関係では、エルダーシニア期を展望してランニングコストの安い家（太陽光発電、高気密、エコキュート等）に住みか</li> </ul>

	えることも重要な要素に。
金銭的余裕・金融資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 移住や住みかえを考えた場合に現在のマイホームの資産価値に頼らないでも十分な金融資産がある。</li> <li>● 貯金は将来に備えて崩したくないので、現在のマイホーム以外にみるべき資産はない。</li> </ul>
住宅ローンの状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在のマイホームに関する住宅ローンの残高が残っている。</li> <li>● 住宅ローンはないが、事業のためや他人のために設定した抵当権や根抵当権がある（抹消可能か不能か）</li> </ul>
老後の夢と仕事	<p>以下のような分類のどれにあたるかを考えてもらう</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>仕事派</b>：まだまだバリバリやりたい（積極派）、ほどほどに働きたい（ほどほど派）、年金のプラスアルファ程度（月15万円程度が目安か）になれば十分（年金併用型就労）。以前に赴任した地方の研究所や工場で顧問として後進の指導にあたりたい。一般に「士」業務、大学教員、政治家等の「先生」業務や自営業等は定年がないか、あっても高年齢。</li> <li>● <b>社会派</b>：NPO等に積極的に参加して社会貢献をしたい、ボランティアがしたい、働きたくはないが社会のためになることなら多少やってもよいかな</li> <li>● <b>教授派</b>：自分の経験や知識を活かして人にもものを教えて暮らしたい。地域公立校の非常勤講師、大学教員や塾講師、塾経営を行いある程度の生活費を稼ぎたい。</li> <li>● <b>アウトドア派</b>：農業に従事したい、金を稼ぐ気はないが家庭菜園で自分の食べるものぐらいいは育てたい。</li> <li>● <b>勉強派</b>：これまでできなかった勉強に没頭したい、若いときに諦めた資格をとりたい、がんばるつもりはないが晴耕雨読でいきたい。</li> <li>● <b>趣味派</b>：これまで仕事や子育てのために十分時間のかけられなかった趣味に時間を費やしたい。</li> </ul>
健康状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在特定の病院や医者にかからねばならない病気がないか。</li> <li>● 将来同様の不安がないか。</li> </ul>
家族の健康状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 親、配偶者、子供等の上記と同様の事情がないか。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 親、配偶者、子供等について介護や支援をせねばならない事情がないか。これらは同居者か、それともこれらのために移住・住みかえが必要になるのか。</li> <li>● 将来配偶者や親について介護・支援が必要になった場合は住生活がどのように変化する可能性があるか。</li> </ul>
おひとり様対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 親その他の「係累」や配偶者その他の「つれ合い」が亡くなってひとりになってからはどんな生活、住生活になることが予想されるか。</li> </ul>

### 3) ニーズを聞き出す

自分が本当はどうしたいのかについて明確なイメージのある人はむしろ少ない。3のパターン別分類を参考にしながら、対象者のニーズを質問しながら明確にしていく。

明確なニーズがなく、健康や老化に伴う問題もない場合には、たくさんの選択肢の中から夢を描かせることが重要

- ✓ シニア期の住まいのイメージはひとりひとり大きく異なる（社会的なステレオタイプが存在しない） ⇒ 押しつけないことが重要。
- ✓ 夫婦間で大きくニーズが異なることもあるので注意。最終的には妥協せずによりあわせることが必要。
- ✓ 間違った思い込みをしていることもある。第三者としていかにも危なそうな場合は慎重に質問を繰り返すことで自分自身にリスクを認識させたり、夫婦相互の意見の相違に気づかせることも必要。

人は放っておくと住みかえたくなるものではない。機を逸して時間がすぎると歳をとって大きな動きができなくなる。こうして家に縛られる老後になってしまう。

### 4) 気づきの誘導③：今のマイホームは最大の資産

- ✓ 家は全資産の6割を占める。これに対し貯蓄は全体の2割程度にしかすぎないことが多い
- ✓ 必要に応じて資産価値を維持するためには早めのリフォームが必要であることにふれる
  - 多くの場合、施工業者が点検やリフォームのプログラムを有しているので、これを利用することを勧める。
  - 特に借上げ制度の利用等により資産活用する場合には、借上げ収入により一定の補修が可能。
- ✓ 1981年5月31日以前の着工物件は現在の耐震基準に基づいていないので、耐震診断を受診することを勧める必要。

以下の財産チェックシートを参考にしながら、対象者自身に老後に向けた自分の全財産を再確認してもらう。

- ✓ なお、これをすべて聞き取ることは難しいことが多いと考えられるし、その後のアドバイスを適切に行うことはHLPの実力を超えるので、実物資産②の部分のみに注目してもよい。
- ✓ いずれにせよ得た情報については情報管理を徹底すること。

種類	明細	要領	金額
生活費	給与・事業収入	これからも見込める給与収入や事業収入の月金額（ボーナスは除く）	
	不労所得①	印税・確実に見込める利子・配当所得等労働を伴わない所得を記入（年額と支払い時期を注記）	
	配当所得	現在保有している株式や投資信託の配当については★マーク（変動があることを表す）を付けて記入（年額と支払い時期を注記）	
	不労所得②	事業用アパート、投資マンション等不動産からの賃貸収入から投資のための借入金利や諸経費等を除いた正味受取予想額（月金額）を★マークを付けて記入	
	▲ローン返済等	ローン返済等が残っている場合は月返済額を期限と共に記入する。	
	年金前月收入小計	ここまでの項目（月收入金額）の合計	
	公的年金	予想支給額を支給開始日と共に記入	
	▲保険料負担	介護や後期高齢者保険等の保険料等、年金から控除される金額を記入	
	個人年金	受取額を支給開始期日、支払期間と共に記入	
	小計①（月收入）		
	小計②（その他）		
資融	普通預金、決済預金	現在の残高のうち当面使わないことが確実	

種類	明細	要領		金額
		な金額を記入		
	定期預金	額面金額を期日毎に記入		
	公社債等	元本償還が確実なものを期日毎に記入		
	▲確実な出費予定	子供の結婚費用、持家取得支援等出費がかなり確実に予想される金額を時期と共に記入		
	生命保険 積立型損害保険	解約返戻金の金額を記入（保険会社からの契約内容通知に書いてあることが多い。契約者貸付の限度額で代用可能）		
	投信・変額保険	解約した場合の予想受取金額を★マークを付けて記入（解約手数料等がかかる場合はこれを控除すること）		
	株式等	売却予想額を★マークをつけて記入		
	その他			
	小計			
実物資産 ①	車両	中古車として売却した場合の予想売却額（当面乗る必要がある場合はあえて記入しない）		
	▲車両メンテナンス	今後のメンテナンスや損害保険料支払いに必要な金額の予想累計額（売却する予定があるかどうかにかかわらず記入する）		
	ゴルフ会員権	売却する場合の予想額（当面プレーする予定がある場合は売却可能時期）		
	貴金属	売却が可能な場合はその予想額（思い出等があり売却が現実的でない場合はあえて記入しない）		
	別荘・セカンドハウ	①	売却価値	土地の値段を記入

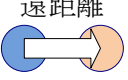



種類	明細	要領		金額
	ス・実家	②	賃貸価値	予想月受取家賃（かなり保守的に見積もる必要）×12×予想耐用年数（わからなければとりあえず10年と想定）
	▲同保守費用	今後かかる修繕費用や固定資産税等の累計額を記入。1981年5月31日以前の着工物件の場合には耐震対策費用を200万円加える。		
	その他			
	▲取得費用借入	上記のいずれかを取得するために借り入れたローンの残高がある場合はこの残高（もしくは月返済額×残存期間）を記入		
	小計			
実物資産②	マイホーム	①	売却価値	土地の値段を記入
		②	賃貸価値	一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度を利用した場合の予想月受取家賃×12×予想耐用年数（わからなければとりあえず10年と想定）
	▲同保守費用	今後かかる修繕費用や固定資産税等の累計額を記入。1981年5月31日以前の着工物件の場合には耐震対策費用を200万円加える。		
	小計			

**5) アドバイスの実施 ⇒ 3**

**6) エルダースニア期に向けた対応策をたてる ⇒ 4**

アクティブシニア期といってもいつ健康に問題が出るか分かりません。自分が大丈夫でも配偶者等のパートナーに問題が起こることもあります。病気や老化、要支援／介護状態になった場合にどうするかは、ハウジングライフ（住生活）プランニングの重要な要素となります。

### 3. パターン別のポイント

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		
田舎暮らし型(除、Uターン)	遠距離 	○	○	○	○					・ 完全移住・住みかえ ・ 二地点居住	・ 所有 ・ 普通賃借 ・ 定期賃借 ・ 利用権 ・ 終身賃借
Uターン型		○	○	○	○	○	○	○	○		
地方都市移住型(I・Jターン)		○			○	○	○	○	○		
リゾート移住型				○	○	○		○			
海外移住型		○		○	○	○	○	○	○		
ゆとり住みかえ型(首都圏・大都市圏)	近距離 		○		○			○	○		
都心住みかえ型(首都圏)	近距離 					○	○	○	○		
都心住みかえ・まちなか居住型(地域)						○	△	○	○		
空き家有効活用型	移住・住みかえ済 		○※			○※	○※				

田舎暮らし型	Uターン型	地方都市 移住型	リゾート 移住型	海外移住型	ゆとり 住みかえ型	都心 住みかえ型	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

### 田舎暮らし型 (除、Uターン)

特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主として都市部に居住する者が、自然に囲まれた「田舎」での生活をするために移住・住みかえ・二地域居住を行う。</li> <li>● 農業指向が強い場合が多い</li> <li>● もともとはリゾート移住型が中心であったが、最近はアクティブシニア期を「引退後」とは考えず、新たな人生の一時期（セカンドライフ）と考え、目的指向・生活指向の強い移住・住みかえが増えている。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然との共生</li> <li>● リゾート地における引退生活の享受</li> <li>● いわゆる脱サラ（ペンション経営等）</li> <li>● 子供時代への郷愁（J、Iターン）—もはや「実家」はないか、Uターンは非現実的だが環境の似ているところに戻る</li> <li>● 転地による健康の維持・回復</li> <li>● 農業への従事</li> </ul>
住みかえ先 住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 田園型住宅</li> <li>● ログハウス</li> <li>● リゾート型シニアタウン等</li> <li>● 田舎家（子供時代に済んでいた家のイメージ）</li> <li>● 伝統的古民家</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 二地域居住型も選択肢のひとつである。</li> </ul>
住みかえまでのプロセス	



1. ニーズを固める
2. 移住・住みかえ先の情報収集（ネット、旅行代理店、自治体窓口、住宅業者、その他）
3. 移住・住みかえ先自治体の促進制度や補助・支援等を確認
4. 移住候補先の選定
5. ロングステイターに参加、場合によってはセカンドハウスとして移住先に住宅を建築する等二地域居住による導入・準備期間
6. 移住・住みかえ先でのライフプランの策定
7. 移住・住みかえの意思決定
8. 移住・住みかえ先の取得方法の決定（購入、賃貸、その他）
9. 現在のマイホームの利用方法の決定（売却、賃貸、公的借上げ制度の利用、その他）
10. マネープランの策定
11. 他の家族との相談、了解
12. 戻らざるをえなくなる事態への対応策の策定（自分やパートナーの病気、死亡への対応、老化により田舎暮らしがつかなくなったらどうするか等）
13. 必要に応じ共同移住者・住みかえ仲間の募集、チームアップ
14. 移住・住みかえの実行

#### アドバイスのポイント

- どこに移動するかがキーポイントだが、U ターンの場合と異なり決め手を欠くことが多い。漠然と考えると、山奥、田園地帯というような抽象的なイメージの域を出ないままいたずらに時間が経過してしまう。土地鑑のない地域の場合、ロングステイターに参加する等により、実際に見聞きして「行ってみたい」という思いを持つきっかけを作り出すことが重要。
- 単純な「あこがれ」で移住してしまうとうまくいかないことが多い。
- 特に男性が誘導した場合、女性側ががまんできなくなることがある。男性は会社社会からの移動なのに対し、女性は現在住んでいる地域コミュニティからの移動になるという点を十分に意識する必要。また、女性は「男性が先に弱る」という意識を持っている場合が多く、「おひとり様」状態になったらどうするのかという点についてプランニングしておくことも重要。
- 地域のコミュニティに溶け込めず孤立するリスクがある。このため、移住を決定する前にロングステイ等のプログラムを利用する等の二地域居住による導入期間を置く

ことが望ましい（二地域居住の項参照）。

- いわゆる脱サラの場合、事業リスクがあるので別途十分な検討が必要。
- 住宅メーカーや工務店等が住みかえ支援サービスを提供していることがあるが、従来は「リゾートリビング」という切り口が主体であったことから、アクティブシニア期を過ごすための地に足のついた住みかえという視点が十分とはいえない場合がある。担当者や会社の対応にそういう傾向が見えたときははっきりとニーズを伝えて、場合によっては適切な担当者や部署に変えてもらうことも必要。
- 病院の存在や利便性から、エルダーシニア期にはもとのマイホームに戻りたいと考える人も多い。こうした場合を考えると、現在のマイホームを売って移住するとリスクが大きい。
- 一方で二地域居住にはコストがかかる。一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度は3年毎に戻るができるので、3年間を単位としてプチ移住を試みるのも一手ではないか。

#### 【参考】実践者の声

<移住実践者の声> 「住替え・二地域居住ハンドブック」（平成19年版）より

- 「1人で考えずに地域の中に相談できる人を見つけることが大切です。」（山梨県・女性）
- 「田舎への移住では、ある程度の「つて」があった方が良いと思います。部外者が入ってくることに慣れていないところも多いので「誰かの親戚」や「紹介」等があると比較的受入易いと思います。」（山梨県・30代・男性）
- 「上水を引く費用が想定以上にかかったり、区費（町会費）が高い場合があります。どちらも必要な費用なのであらかじめ聞いておくと良いと思います。」（長野県・60代・男性）
- 「インターネットや雑誌などで公開されている情報だけでは得られない独自の決まり事や習わしを持つ地区もあり、地元の人と直接会話しないとつかめないことも多くあります。」（静岡県・50代・男性）
- 「自然に憧れて」とか「立地条件に恵まれている」というだけで移住というのでは、1～2年ぐらいはめずらしさもありませんよと思いますが、すぐに飽きてしまうと思います。「自分はこれをやりたい」という目的意識を持って移住することが重要だと思います。目的にあった場所を探し、ある程度検討したら思い切って移り住むのが良いと思います。時間があるのであればいきなり土地・家を購入するのではなくその場所に2～3年ぐらいい住んでみて、土地勘を得てから土地・家を購入するのが良いと思います。（64歳、埼玉県⇒千葉県鴨川市）
- 長野県を中心に、主にインターネットや物件紹介会社を利用して情報を収集し、2年

程かけて長野県北部を中心に物件を探しました。物件探しの間は、JA が提供する体験企画「ふるさとの出発点」に参加し、半年ほど民宿に泊まり、農地を借りて農作業を学びました。妻にとっては下水道完備であることが飯山に決めた大きな理由です。周辺に温泉があることや比較的手ごろな価格で畑つきの住宅が手に入ることも決め手になりました。

インターネットの情報は完全ではなく、現地の状況が変化する場合があります。移住前には表に出ている情報に縛られすぎないことが大切だと思います。人付き合いは、まずは挨拶さえできれば、近隣との付き合いや習慣に慣れることも上手くいくものです。それから、移住後は車の免許が必須です。農業をやる場合は、本格的な農業は大きな投資が必要なので、小規模な畑で自給自足程度に、新鮮な野菜を楽しむ方が良いでしょう。また費用面で、上水を引く費用が想定以上にかかったり、区費（町会費）が市街地部に比べてやや高い場合があります。どちらも必要な費用ですからあらかじめ聞いておくと良いと思います。（61 歳、東京⇒長野県飯山市）

- 「定年後は都会の喧騒を離れ、自然豊かな地で余生を楽しみたい」という思いがあり、できれば再就職もしたいと考えていました。テレビのPRをみて、役場に手紙を出したのがきっかけでした。役場の方の丁寧な返信もあって、現地を下見して、決めました。現在の住まいは、土地は 360 坪で、母屋と納屋で建坪は 34 坪。築 17 年の空き家を購入しました。ただし購入後の補修費用は、マンションの再建費に相当する程度かかりました。移住後には車庫の増築もしました。他に、下水浄化槽の設置の工事費等もかかりました。

自然案内人の資格をとり、今はインストラクターとして登録しています。日頃は、森林案内人として週 2、3 回インストラクターをしており、その他は主に資料集めなどを行っています。移住後の 5 年間は村内の森林組合に就職しましたが、今は地域の声掛けなどでたまにアルバイトも行っています。

移住地での土地や建物の購入にあたっては、地域の人々に十分に相談することが必要です。移住後は地域の一員として地域の役員のお世話になったり、近隣の方との関わりがあることを心得て、何よりも地域の行事には参加することが大切です。草刈など、はじめは地元の方の半分も作業ができないかもしれませんが、それでも良いので地域の行事には顔を出すことが大切です。狭い日本の中でも都市と田舎では生活習慣が思いのほか異なります。「郷に入ったら郷に従え」とよくいうように、都会と田舎の文化の違いを理解して田舎暮らしのルールを受け入れることが大切です。（70 歳、兵庫県⇒新潟県上越市）

- マンション暮らしに強いストレスを感じていたことから田舎暮らしに憧れ、当時中学生の子供 2 人の同意や夫の職場も考慮して紀の川市内の別荘地でカナディアンログハウスを購入し、そこで 8 年間住みました。しかし、その地域は山奥の過疎地であったため、老後に向けての安心へのニーズや車の運転に不安を感じはじめたこともあり、

和歌山市内にも比較的近い現地に移り住むことにしました。住まいを探すにあたって、不動産業者を訪ねたのですが、紹介してもらえたのは住宅地の物件でした。そのような中、行政が開催するイベントを通して、エコビレッジ研究会の関係者に希望に近い土地を紹介してもらい、注文建築により住宅を建設しました。移住にあたっては、夫の通勤圏内であることが前提でした。

敷地はもともと農地だったので、農地法 4 条申請により農地転用を行い、桃の栽培を行い販売も行っています。妻は手織り教室を開催したり、介護サービスの調査員を行っています。桃の栽培は、多少の換金性はありますがそれ以上に手がかかって大変です。しかし、「趣味」と考えるようになってからはとても楽しめるようになりました。自分たちは、自給自足を行っているわけではなく、「お気軽田舎暮らし」と思って生活しています。(57 歳、大阪府堺市⇒和歌山県紀の川市)

#### 関連情報、情報源

<b>国の施策・地域の取り組み事例</b>	住替え・二地域居住支援サイト（国土交通省住宅局住環境整備室） <a href="http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/">http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/</a> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 支援に関する施策の概要、各自治体の取り組み等がまとめられている住替え・二地域居住に関する総合的なサイト。</li> <li>✓ 受入支援を行う自治体やNPO向けとなっているため、住みかえを考える個人の利用よりは、アドバイザーの利用に適している。</li> <li>✓ このサイトでダウンロードできる「住替え・二地域居住支援ガイドブック」には各地域の実例が紹介されている。</li> </ul>
<b>自治体の移住促進</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● さまざまな自治体が移住や交流を促進するための施策を講じています。</li> <li>● また、最近はこれに協賛してイベントを実施する企業も増えていますので、インターネット等を活用して情報収集するといろいろな催しを紹介することができます。</li> </ul>
<b>田舎暮らしガイド「交流居住のススメ」</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul> <p><a href="http://kouryu-kyoju.net/index.php">http://kouryu-kyoju.net/index.php</a></p>
<b>JOIN</b>	移住・交流推進機構

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 移住先の情報が充実している。さまざまなサイトへのリンクが可能。</li> </ul> <p><a href="http://www.iju-join.jp/">http://www.iju-join.jp/</a></p>
空き家バンク	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各自治体で空き家バンクを設けて貸出や売却の対象となる古民家をネット等で紹介、提携不動産業者を設けて移住先を斡旋しているところが増えている。</li> </ul>
空家住宅情報	<p>地域住宅計画推進協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul> <p><a href="http://www.hope-web.jp/akiya/asp/index.asp">http://www.hope-web.jp/akiya/asp/index.asp</a></p>
ふるさと納税	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Uターン型の説明参照。</li> </ul>
田園型住宅制度	<p>根拠法：「優良田園住宅の建設促進に関する法律」</p> <p>農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、次の基準を満たすもの。</p> <p>①3階建て以下</p> <p>②建ぺい率 30%以下、容積率 50%以下</p> <p>③敷地面積 300 m<sup>2</sup>以上</p> <p>特典</p> <p>1. ライフスタイルの多様化に対応した週末用郊外型住宅等について、新築住宅に係る固定資産税の減額措置（当初3年間2分の1等）、不動産取得税の特例措置（住宅について1200万円控除等）の適用対象になる。</p> <p>2. 優良田園住宅建設計画の認定に当たっては、あらかじめ、無秩序な開発の防止、住宅敷地の良好な保全・管理や農業の健全な発展との調和等を定める基本方針に照らして審査されるため、認定を受けた優良田園住宅建設のための都市計画法の開発許可、農振法の農用地区域からの除外及び農地法の転用許可については、手続の円滑化等の配慮がなされる。</p>

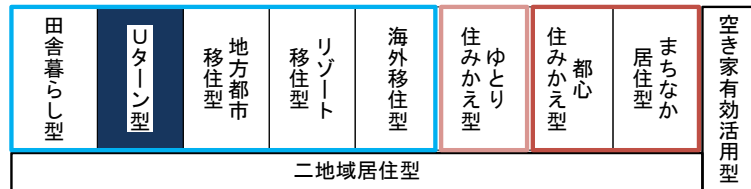
	<p>3. 優良田園住宅を建設するための事業手法について制限はないので、任意の事業手法により住宅建設が可能です。例えば、土地区画整理事業の手法を用いて住宅建設を行うこともできる。</p> <p>連絡先</p> <p>国土交通省 住宅局 住環境整備室 03-5253-8111</p> <p>農林水産省 農村振興局 農村政策課 03-3502-8111</p> <p>都道府県・市町村 住宅担当部局</p> <p><a href="http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm">http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/denen/yseido.htm</a></p>
企業のサービス、関連HP	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業でも移住・住みかえニーズに直接対応する窓口やオフィスを設けているところがあります。</li> </ul> <p>〇〇ホームの住み替えサービス</p> <p><a href="http://〇〇〇.co.jp/sumikae.html">http://〇〇〇.co.jp/sumikae.html</a></p> <p>その他、住宅各社が主催するさまざまなサービスを活用する（別荘・Uターン・地方移住 住宅相談会、土地探しサポート）</p>
一般社団法人住み替え〇〇	<p>一般社団法人住み替え〇〇の提供サイト</p> <p><a href="http://www.isk.〇〇.jp/">http://www.isk.〇〇.jp/</a></p>
その他業者サイト	<p>グーグル等で検索すると多数の田舎暮らし情報サイトがあります。多くは不動産業者が運営しており、物件紹介を中心にさまざまな情報を提供しています。</p> <p>田舎暮らし〇〇 (<a href="http://www.inaka-kurashi.〇〇.jp/">http://www.inaka-kurashi.〇〇.jp/</a>)</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>
書籍	<p>関連の書籍はたくさんありますが、最近出版されたものをいくつか上げておきます。</p> <p>山田〇〇『田舎暮らし成功の極意』（〇〇社、2007）</p>

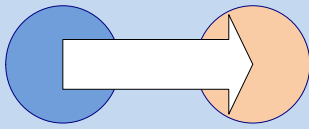
	<p>…</p> <p>…</p> <p>…</p>
雑誌	「田舎暮らし読本」（〇〇社、月刊）
ファイナンス	<p>高齢期の住み替えに係る資金計画の試算プログラム</p> <p><a href="http://www.koujuuzai.or.jp/financialplan/q00.html">http://www.koujuuzai.or.jp/financialplan/q00.html</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 60歳から100歳までの期間について、住まい方によって資産状況がどのように推移するかを、おおまかに試算するプログラム。条件を入力すると、様々な住まい方のシミュレーション結果をグラフと表で見ることが可能。</li> </ul>
<b>事業者とビジネスチャンス</b>	
住宅メーカー・工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先の新築</li> <li>● 田舎暮らしタイプの分譲地・分譲住宅販売</li> </ul>
リフォーム業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先のリフォーム、耐震改修</li> <li>● 現在のマイホームの補修、耐震改修</li> </ul>
仲介業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先の仲介</li> <li>● マイホーム賃貸の仲介</li> <li>● 一般社団法人住み替え〇〇借上げの取扱い</li> </ul>
旅行業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● お試し居住ツアーの企画・実施</li> <li>● 自治体や移住先の住宅業者等との協賛による視察ツアーの企画・実施</li> </ul>
引越業者、倉庫業者等のロジスティクス関連事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● シニア向け引越サービス</li> <li>● 家財リサイクル、預かりサービス</li> </ul>
銀行、ファイナンス会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在のマイホームのリフォームローン</li> <li>● 住みかえ先の取得資金貸付（住宅ローン）</li> <li>● 現在のマイホームに関する住宅ローンの借り換え対応</li> </ul>

<p>保険会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ハウジングライフ（住生活）プランニングを訪問活動のきっかけにし医療保険、介護保険の販売につなげる。</li> <li>● 特に女性パートナーについて「おひとり様」対応の貯蓄型商品や保障商品を販売</li> <li>● 現在のマイホーム、実家や住みかえ先住宅に関する火災保険、家財保険</li> </ul>
<p>フィナンシャルプランナー</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ハウジングライフ（住生活）プランニングの一環として、移住・住みかえ後のライフプランニングを提供。</li> <li>● 住みかえ先取得資金の提案</li> </ul>
<p>税理士</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 顧問先の相談業務の一環としてハウジングライフ（住生活）プランニングを実施。</li> <li>● 住みかえ先住宅の保有形態について税務的観点からアドバイス。</li> <li>● マイホームの賃貸や公的借上げ制度利用に係る確定申告サポート</li> </ul>



## Uターン型



特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 退職を機に、自分かパートナーの実家がある地域に戻る。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地鑑のある場所での田舎暮らし、地方都市暮らし</li> <li>● 長男等の場合はもともと戻ることが想定（実家の相続、墓を守る等）</li> <li>● いわゆる脱サラ</li> <li>● 実家（相続した家族の家等を含む）を利用することによる移住・住みかえコストの削減</li> <li>● 兄弟親戚や昔の友人や同窓生とのつながりにより早くコミュニティーに溶け込む。</li> <li>● 転地による健康の維持・回復</li> <li>● 親や親戚の介護、見守り</li> </ul>
住みかえ先住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 実家 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リフォームが必要なことが多い（耐震性、使い勝手、親介護等の場合はバリアフリーその他介護仕様リフォーム）</li> <li>✓ 建て替え（老朽化対応、二世帯住宅等）</li> </ul> </li> <li>● 実家の敷地を活用した新築</li> <li>● 実家とは別に取得、賃借。 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 現実には実家には長子等が既に実家に住んでいることも多い（団塊の世代頃までは長子相続、次男以降は東京等に就職といった事例が多かった）ことから、Uターンが当然に実家に戻ることを意味しないことに注意。</li> </ul> </li> </ul>

	✓
<b>住みかえまでのプロセス</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ニーズを固める</li> <li>2. 実家のある地域の親戚や友人との連絡、住みかえについて相談</li> <li>3. 実家に滞在できるなら「お試しUターン」をして自分のイメージと合っているかをすりあわせる</li> <li>4. 仕事をする場合には就職や開業等の可能性について検討</li> <li>5. 移住・住みかえ先でのライフプランの策定 <ul style="list-style-type: none"> <li>● Uターンの場合、何らかのかたちで実家の家族や親戚との関係がからむ可能性が高いのでこの点についてよく確認する。</li> </ul> </li> <li>6. 移住・住みかえの意思決定</li> <li>7. 仕事をする場合には就職や開業等の準備</li> <li>8. 移住・住みかえ先の決定：実家利用型か、新規手当型か</li> <li>9. 現在のマイホームの利用方法の決定（売却、賃貸、公的借上げ制度の利用、その他）</li> <li>10. マネープランの策定</li> <li>11. 他の家族との相談、了解</li> <li>12. 戻らざるをえなくなる事態への対応策の策定（自分やパートナーの病気、死亡への対応）</li> <li>13. 移住・住みかえの実行</li> </ol>	
<b>アドバイスのポイント</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 実家がある場合、移住・住みかえ先の取得に関する心配がないか、かなり軽減されることから資金的には有利な選択肢である。この場合、現在のマイホームについて一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度を利用すればまさに家が年金に変わり実家での豊かな生活を支えることになる。</li> <li>● Uターンの場合、移住・住みかえ先については十分な情報があるはずだが、実際には<u>幼少期のイメージとの落差が大きい場合もある。抽象的な「ふるさと」として思い入れるのではなく、あくまで他の移住・住みかえ先も含めた選択肢のひとつとして考えたほうがよい場合も多い。</u></li> <li>● <u>実家といってもパートナーにとってはふるさとでも何でもない可能性があることに注意。</u>自分の思いのみで移住・住みかえを断行するとパートナーとのトラブルを招きが</li> </ul>	

ち。

- 特に、すぐに住める実家がないのであれば、JターンやIターンにとどめたほうがよい場合もある。
- 逆にどうしても実家へのUターンが必要という場合、サポートをせねばならない親その他がいることが多い。この場合はそうした具体的にニーズに応じたアドバイスが必要になる。一方、「自分は長男なので最終的には墓を守らねばならない」といった切迫性のない「必然性」を強調する場合には移住・住みかえ後にパートナーとのトラブルの原因となることがあるので、状況に応じて別の可能性（I・Jターン等）についても示唆して見る必要がある。
- 特に女性がパートナーの場合、実家の家族との関係がストレスになることも考えられる。それまでも経緯があるはずなので（本人が「私の親とは本当にじっくりいってます」という発言を鵜呑みにするのではなく）、パートナーから本音を聞き出すことも重要。ただし、どちらか一方の感覚に肩入れすることはHLPとして望ましくないことに注意すること（あくまで相手方の気づきを誘導する）。
- 実家がかなり田舎の場合には、病院の有無や利便性から、エルダーシニア期にはもともと都市部のマイホームに戻りたいと考える人も多い。またパートナー側が対象者（Uターン者）に先立たれて「おひとり様」状態になると、住み続けることがストレスになる可能性も高い。こうした場合を考えると、現在のマイホームを売って移住するとリスクが大きいことから一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度を利用したほうがよい。

#### 関連情報、情報源



国の情報サイト	UJI ターン支援ネット <a href="http://www.ujiturn.net/">http://www.ujiturn.net/</a> <ul style="list-style-type: none"><li>● 体験談が充実している。</li></ul>
ふるさと納税	<ul style="list-style-type: none"><li>● U ターン先を含め、現在住民票のある地域以外の都道府県・市町村に対して「ふるさと納税」（厳密には寄付）を行った場合に所得税と現在住民票のある地域における住民税から控除が受けられる仕組みです。</li><li>● 税軽減額のイメージについては、総務省のサイト ( <a href="http://www.soumu.go.jp/menu_00/important/pdf/080430_2_kojin_bt4.pdf">http://www.soumu.go.jp/menu_00/important/pdf/080430_2_kojin_bt4.pdf</a> ) が参考になります。</li></ul>

	<p>ふるさと納税応援サイト「ふたくす」</p> <p><a href="http://www.f-tax.jp/">http://www.f-tax.jp/</a></p>
耐震診断・改修に関する補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐震診断や改修の補助の制度は地方自治体ごとの制度なので、<u>現在のマイホームと実家の双方について</u>どういう補助が受けられるかをそれぞれの地域の窓口にお問い合わせする必要があります。</li> </ul> <p>各地方公共団体の制度の状況についてのまとめ表は  <a href="http://www.mlit.go.jp/common/000016263.pdf">http://www.mlit.go.jp/common/000016263.pdf</a> で取得できます。</p>
企業のサービス	田舎暮らし型の本欄参照
就業機会情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● JOIN（移住・交流推進機構）のサイトに各自治体の関連サイトの検索とリンクができる画面が用意されている。</li> </ul> <p><a href="http://www.iju-join.jp/category/3/">http://www.iju-join.jp/category/3/</a></p>
ファイナンス	田舎暮らし型の本欄参照
<b>事業者とビジネスチャンス</b>	
住宅メーカー・工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 実家のリフォーム・建て替え</li> <li>● 住みかえ先の新築</li> </ul>
リフォーム業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 実家のリフォーム、耐震改修</li> <li>● 現在のマイホームの補修、耐震改修</li> </ul>
仲介業者	田舎暮らし型と同じ
引越業者、倉庫業者等のロジスティクス関連事業者	田舎暮らし型と同じ
銀行、ファイナンス会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 実家のリフォーム・建て替えローン</li> <li>● 住みかえ先の取得資金貸付（住宅ローン）</li> <li>● 現在のマイホームのリフォームローン</li> <li>● 現在のマイホームに関する住宅ローンの借り換え対応</li> </ul>
保険会社	田舎暮らし型と同じ
フィナンシャルプ	田舎暮らし型と同じ

ランナー	
税理士	田舎暮らし型と同じ

田舎暮らし型	Uターン型	<b>地方都市移住型</b>	リゾート移住型	海外移住型	ゆとり 住みかえ型	都心 住みかえ型	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

### 地方都市移住型（I・Jターン）

特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>退職等を機に、仕事のために首都圏や大都市圏に居住してきた者が、地方都市に移住・住みかえ・二地域居住を行う。</li> <li>田園型のように自然との共生を強く指向するわけではなく、首都圏や大都市圏にあった利便性・文化はできるだけ享受しつつ、のんびりとした都市生活を送ろうとするもの。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市生活の維持とゆとりの同時実現</li> <li>地方大学その他教育機会の利用（教育は他の産業に比べれば一極集中が少ない）</li> <li>転地による健康の維持・回復</li> <li>自然へのアクセス（都市部ではあるが、すぐに海や山にもいける）</li> <li>家庭菜園</li> </ul>
住みかえ先住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>希望に応じて、ゆとり住みかえ型  もしくは</li> <li>都心すみかえ・まちなか居住型  の本欄を参照のこと</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>首都圏や大都市圏の居住者が、シニア期を展望して地方都市のマンションやシニア向け住宅／施設等を 50 代頃から先行取得することも多い。</li> </ul>
住みかえまでのプロセス	
1. ニーズを固める	

2. 特に「ゆとり型」か「まちなか居住型」かは最初に決めておくとその後の情報収集が容易になる。
3. 移住・住みかえ先の情報収集（ネット、旅行代理店、自治体窓口、住宅業者、その他）
4. 移住・住みかえ先自治体の促進制度や補助・支援等を確認
5. 移住候補先の選定
6. ロングステイに参加、場合によってはセカンドハウスとして移住先に住宅を建築する等二地域居住による導入・準備期間
7. 移住・住みかえ先でのライフプランの策定
8. 移住・住みかえの意思決定
9. 移住・住みかえ先の取得方法の決定（購入、賃貸、その他）
10. 現在のマイホームの利用方法の決定（売却、賃貸、公的借上げ制度の利用、その他）
11. マネープランの策定
12. 他の家族との相談、了解
13. 戻らざるをえなくなる事態への対応策の策定（自分やパートナーの病気、死亡への対応、老化により現在住んでいるところに戻ったり子供と同居せねばならなくなったらどうするか等）
14. 必要に応じ住みかえ仲間の募集、チームアップ
15. 移住・住みかえの実行

#### アドバイスのポイント

- どこに移動するかがキーポイントだが、U ターンの場合と異なり決め手を欠くことが多い。また、田舎暮らし型と違ってロングステイツアーが組まれることも少ないので具体的なイメージが持ちにくい。そもそも地方都市の都心の生活にはそれほど大きな違いがないため、次のような順番で考えてみてはどうか。なお、夫婦やカップルが対象の場合こうした選好はできれば別々にヒアリングしたほうがよい。
  1. 実際には特定の場所のイメージがあるのではないかと
    - これまでに転勤等で住んでみて思い出や思い入れのある場所
    - 週末や旅行でよく出かけていたところ（近い場所、遠い場所）
    - 通いたい大学があるところ、趣味にとって重要な場所、その他シニア期に訪れることになる可能性の高い施設があるところ
    - いっしょに移住してくれそうな友人にとってゆかりのあるところ

- 子供や親族が居住しているところかその近く
- 2. 逆にここだけはイヤという地域があるか
- 3. 現在の居住地からどの程度離れていたいか
  - 周辺県程度がよい（仕事との関係、子供との距離）
  - こだわらない（Iターン指向）
  - 実家のあるところの周辺県がよい（Jターン指向）
  - 物理的には遠くても良いがJR本線のターミナルか飛行場から1時間圏内がよい（飛行場に1時間以内なら東京羽田からの時間距離は日本中どこでも2～3時間）
- 4. 気候（暖かいほうがよいか、寒くて引き締まったほうがよいか）
- 5. 文化の傾向
  - 名所・旧跡の多さ、特定の文化活動がさかん
  - 地場産業、伝統工芸の存在
  - のんびり、せかせか
  - 質実剛健
  - 地域コミュニティーの「親切さ」「暑苦しきさ」
- 6. 食べ物
- 7. どちらかという和海辺か山手か
  - スポーツとの関係
  - 一般に海辺のほうが温暖
- 8. 太平洋側、日本海側（アジアへのアクセス）
- 9. 仕事との関係
  - 現在の仕事を継続する可能性が高いか、そうでないか
  - 自分の知識や技能を活かしたシニア期の就職先が見つかる可能性
  - 資格を活かして仕事をする場合のニーズ
- 10. 社会貢献をしたい場合に、現在関与している活動と関係のあるところか
- 11. 勉強との関係（たとえば、昔の帝国大学所在地、県立大学のあるところ、工芸大学等専門的な技能が身につけられる教育機関等）
- 12. 思い入れのある歴史的な場所とか、思い入れのある第三者の出身地といった特定



の場所へのあこがれがないか

13. まったく縁のない地域への移住は不安が伴う。何らかのつながりが見いだせるところはないか（勤めていた会社の工場・支店、OB組織の存在等）

14. 物価

15. 災害への配慮（地震、台風等の頻発地かどうか等）

- いくつか候補先が決まったら、必ずその地に旅行をしてみることに
- 単純な「あこがれ」で移住してしまうとうまくいかないことが多い。
- 男性は会社社会からの移動なのに対し、女性は現在住んでいる地域コミュニティからの移動になるという点を十分に意識する必要。また、女性は「男性が先に弱る」という意識を持っている場合が多く、「おひとり様」状態になったらどうするのかという点についてプランニングしておくことも重要。
- 就職や開業を想定している場合には別途十分な準備・検討が必要。
- 住宅メーカーや工務店等が住みかえ支援サービスを提供していることがあるが、従来は「リゾートリビング」という切り口が主体であったことから、アクティブシニア期を過ごすための地に足のついた住みかえという視点が十分とはいえない場合がある。担当者や会社の対応にそういう傾向が見えたときははっきりとニーズを伝えて、場合によっては適切な担当者や部署に変えてもらうことも必要。
- 専門病院の有無や人間関係等から、エルダーシニア期にはもとのマイホームに戻りたくなる可能性もある。こうした場合を考えると、現在のマイホームを売って移住するとリスクが大きい。
- 一方で二地域居住にはコストがかかる。一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度は3年毎に戻るることができるので、3年間を単位としてプチ移住を試みるのも一案ではないか。

#### 【参考】実践者の声

<移住実践者の声> 「住替え・二地域居住ハンドブック」（平成19年版）より

- 女性の場合は近所付き合い等の習慣がありますが、男性の場合は経験がない人が多いため、新しい土地で何をやったらいいかと惑うことも多いと思います。そのような場合、地域でのイベント等に積極的に参加することで、新たな趣味の発見につながったり、気の合う人に出会ったりすることができます。集落などへの移住は、古くからの慣習などを重視するため、いろいろと難しいことが多いと思いますが、ニュータウンのような移住者が多い場所ではそうした心配はありません（65歳、神奈川県秦野市⇒福島県の泉崎村開発のニュータウン）。

- 10年後、20年後の老後を見据え、火を使わないオール電化の住宅にしました。また、段差等も極力少ないバリアフリーにしています。ログハウスなども選択肢として考えましたが、老後は困難なことも多いと思い、この戸建て住宅にしました。庭には家庭菜園もあります。頻繁に東京にも出かけますが、駅まで歩いて数分でいけるので、前の家（秦野）のときよりも東京には出易くなりました。（41歳で栃木県那須高原に移住）
- 若いころから暖かいところへの移住に憧れを持っており、50歳を過ぎて、現実的に考えるようになりました。条件は温暖で海が見えるところ。海外も含めて沖縄や紀伊半島なども回りましたが、なかなかよいところが見つからず、結果的に妻もなじみがあり、気候・条件が最も適している下田に決めました。  
当初は田舎の集落に移住することを想定していましたが、下田市内に住む親戚から「よそ者が集落などに入るのは難しい」といわれ、別荘地を探すことにしました。平成14年に物件を決めましたが、その後3年間ほどは週末居住をしていました。リフォームや片付けをしたり、定住に向けた生活環境を知るのに貴重な期間だったと思います。  
現在の住宅は、下田市内の別荘分譲地の中にあり、中古住宅で購入したものをリフォームして利用しています。庭に家庭菜園があり、他に河津に自然薯専用の畑があります。夫婦2人とも建築士の資格を持っており、設計事務所を営んでいます。田舎暮らし支援のNPO活動も行っており、朝からNPO事務所と建築事務所がある河津に毎日出勤し、妻は家で家事や建築図面作成等を行っています。本来は釣りや絵画などを楽しむ生活を夢見ていましたが、最近はNPO活動やボランティア活動が忙しく、趣味に没頭する時間はほとんどなくなっています。買物はほとんどが下田市内で済ませています。近くで買えないようなものは、ネット通販を利用しています。（59歳、東京⇒伊豆）
- 現役時代は転勤が多く、大分にも若い頃転勤で住んだことがありました。しかしそのときは移住を考えておらず、退職後のことを考えるようになって、別府は海や山の豊かな環境や利便性などの条件がよいと感じ、最終的には現在住んでいる温泉付きマンションの分譲モデルルームを見て心が動きました。別府駅から徒歩数分の分譲マンションで暮らしています。普段は、夫婦で近くの別府公園に行ったり、町を楽しんでいます。大分にも電車で十数分で行くことができます。最近は他の移住者の方とカルチャー教室等の活動をしたり、移住者支援のNPO活動も行っています。（69歳、大阪府⇒大分県別府市）

#### 関連情報、情報源

国の施策・地域の取り組み事例	住替え・二地域居住支援サイト（国土交通省住宅局住環境整備室） <a href="http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/">http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/</a> 田舎暮らし型の本欄参照
国の情報サイト	UJI ターン支援ネット、 <a href="http://www.ujiturn.net/">http://www.ujiturn.net/</a>
自治体の移住促進	● 田舎暮らし型の本欄参照

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域活性化の観点から都市部の公営住宅等をシニア層に利用してもらおうという動きもある（ゆとり型、まちなか居住型参照）。</li> </ul>
JOIN	移住・交流推進機構、 <a href="http://www.iju-join.jp/">http://www.iju-join.jp/</a> 田舎暮らし型の本欄参照
空き家バンク	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 田舎暮らし型の本欄参照</li> </ul>
空家住宅情報	地域住宅計画推進協議会 <a href="http://www.hope-web.jp/akiya/asp/index.asp">http://www.hope-web.jp/akiya/asp/index.asp</a>
有料老人ホームに関する情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社団法人全国有料老人ホーム協会 <a href="http://www.yurokyo.or.jp/">http://www.yurokyo.or.jp/</a></li> </ul>
ふるさと納税	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Uターン型の説明参照。</li> </ul>
企業のサービス	田舎暮らし型の本欄参照
一般社団法人住み替え〇〇	一般社団法人住み替え〇〇の提供サイト、 <a href="http://www.isk.〇〇.jp/">http://www.isk.〇〇.jp/</a>
その他業者サイト	
書籍	
雑誌	
ファイナンス	田舎暮らし型の本欄参照
<b>事業者とビジネスチャンス</b>	
住宅メーカー・工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先の新築</li> <li>● 地方の都市型マンション分譲</li> <li>● ゆとり型住みかえ先の分譲、建築</li> </ul>
リフォーム業者	田舎暮らし型と同じ
仲介業者	田舎暮らし型と同じ
旅行業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自治体や移住先の住宅業者等との協賛による視察ツアーの企画・実施</li> </ul>
引越業者、倉庫業	田舎暮らし型と同じ

者等のロジスティクス関連事業者	
銀行、ファイナンス会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在のマイホームのリフォームローン</li> <li>● 住みかえ先の取得資金貸付（住宅ローン）</li> <li>● アパート併用住宅等事業資金貸付け</li> <li>● 現在のマイホームに関する住宅ローンの借り換え対応</li> </ul>
保険会社	田舎暮らし型と同じ
フィナンシャルプランナー	田舎暮らし型と同じ
税理士	田舎暮らし型と同じ

田舎暮らし型	Uターン型	地方都市移住型	<b>リゾート移住型</b>	海外移住型	ゆとり 住みかえ型	都心 住みかえ型	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

## リゾート移住型

特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主として都市部に居住する者が、自然が豊かなリゾート地に用意されたシニアタウン等に移住・二地域居住して引退生活を満喫する。</li> <li>● リゾート的な土地であってもふつうの町・村に住む場合は田舎暮らしの項目を参照のこと。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然との共生</li> <li>● リゾート地における引退生活の享受</li> <li>● 転地による健康の維持・回復</li> </ul>
住みかえ先 住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● リゾート型シニアタウン等</li> <li>● リゾート型コンドミニアム、別荘等</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 二地域居住型も選択肢のひとつである。</li> </ul>
住みかえまでのプロセス	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ニーズを固める</li> <li>2. 移住・住みかえ先の情報収集（ネット、リゾート業者やその代理店、旅行代理店、住宅業者、その他）</li> <li>3. 移住候補先の選定</li> <li>4. ロングステイツアーに参加、場合によっては二地域居住による導入・準備期間</li> <li>5. 移住・住みかえ先でのライフプランの策定</li> <li>6. 移住・住みかえの意思決定</li> <li>7. 移住・住みかえ先の取得方法の決定（購入、賃貸、その他）</li> </ol>	

8. 現在のマイホームの利用方法の決定（売却、賃貸、公的借上げ制度の利用、その他）
9. マネープランの策定
10. 他の家族との相談、了解
11. エルダーシニア期の対応策の策定（自分やパートナーの病気、死亡への対応、老化により田舎暮らしがづらくなったらどうするか等）
12. 必要に応じ共同移住者・住みかえ仲間の募集、チームアップ
13. 移住・住みかえの実行

#### アドバイスのポイント

- 田舎暮らしと同様どこに移動するかについて決め手を欠くことが多い。ロングステイツアーに参加する等により、実際に見聞きして「行ってみたい」という思いを持つことが重要。
- 最初のうちはのんびりするだけでもよいが、時間がたってくると漠然と何もせずに「引退生活」を送ることは難しい。リゾート地への移住であってもある程度目的意識を持つことが重要。
- リゾートタウン等の場合、運営者や事業者のコンセプトやサービスクオリティの生活が大きく影響を受けるので十分に事前調査をする必要。同様に、事業者が破綻する等万が一
- 二地点居住のほうが生活にめりはりがつく可能性も。
- 病院の存在や利便性から、エルダーシニア期にはもとのマイホームに戻りたいと考える人も多い。こうした場合を考えると、現在のマイホームを売って移住するとリスクが大きい。
- 一方で二地域居住にはコストがかかる。一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度は3年毎に戻るができるので、3年間を単位としてプチ移住を試みるのも一手ではないか。

#### 関連情報、情報源

- 田舎暮らし型を参照。

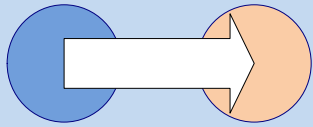
雑誌

「リゾート暮らし」（〇〇社、月刊）

田舎暮らし型	Uターン型	地方都市 移住型	リゾート 移住型	海外移住型	ゆとり 住みかえ型	都心 住みかえ型	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

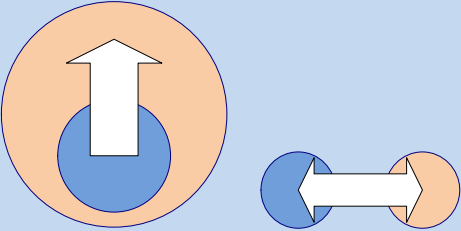
## 海外移住型

海外移住には通常の国内におけるハウジングライフ（住生活）プランニングとは異なるさまざまな要素がからむために、軽率にアドバイスを与えることは好ましくない。原則として専門のコンサルティングサービスの利用を勧めること。

特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 退職等を機に、海外に移住するもの。</li> <li>● 数週間から数ヶ月といった長期間を海外で過ごすロングステイと、実際に移住してしまう場合に大別される。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 日本では得られない住環境の実現（自然環境、都市環境、文化）</li> <li>● （ロングステイの場合）短期間のツアーでは知り得ない他国の文化にふれつつ、人生のリフレッシュを図る。</li> </ul>
住みかえ先住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● きわめて広範なオプションがある。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 移住についてはビザの取得等難しい問題がからむ。</li> <li>● 言語の問題が重要。</li> <li>● 医療や社会保障が受けられるとは限らないので、保険への配慮が重要。</li> <li>● 移住の場合うまくいかない場合のリスクが非常に高いので、日本に戻る選択肢を残しておくことが重要。</li> </ul>

田舎暮らし型	ニュータウン型	地方都市移住型	リゾート移住型	海外移住型	<b>ゆとり 住みかえ型</b>	住みかえ型 都心 居住型	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

### ゆとり住みかえ型（首都圏・大都市圏）

特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 首都圏その他の大都市圏の中心部（いわゆるニュータウン地域、新郊外を含む）に居住する者が、中心部から特急で1～2時間程度の比較的近距離地域に移住する。</li> <li>● 自治体等が「団地再生」の文脈で郊外の公営住宅や公社・公団住宅の有効活用等を軸に移住・住みかえの促進や支援を行っている場合がある。</li> <li>● 温泉権付分譲、マンションのように近距離リゾート移住型もある。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費生活、文化活動へのアクセス確保（いわゆる「特急1時間距離」）</li> <li>● 孫が気軽に遊びに来られる距離</li> <li>● シニア向け住宅や施設の場合、近隣に万が一の場合に備えた病院／クリニックや介護施設が用意されていたり、介護施設への優先入居の仕組みがあることも。</li> <li>● 通勤の継続（顧問、教職、週3日勤務等）</li> <li>● 万が一の場合に都心の大型病院へのアクセス</li> <li>● 海外や地方等の赴任先からの帰還と退職期がほぼ重なる場合の永住先の確保</li> </ul>
住みかえ先住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 郊外立地のシニア向け集合住宅や施設に住みかえるタイプと広めの敷地に平屋住まいを指向するタイプに分かれる。</li> <li>● 名称は老人ホームだが、現実にはケアサービスが付帯する</li> </ul>



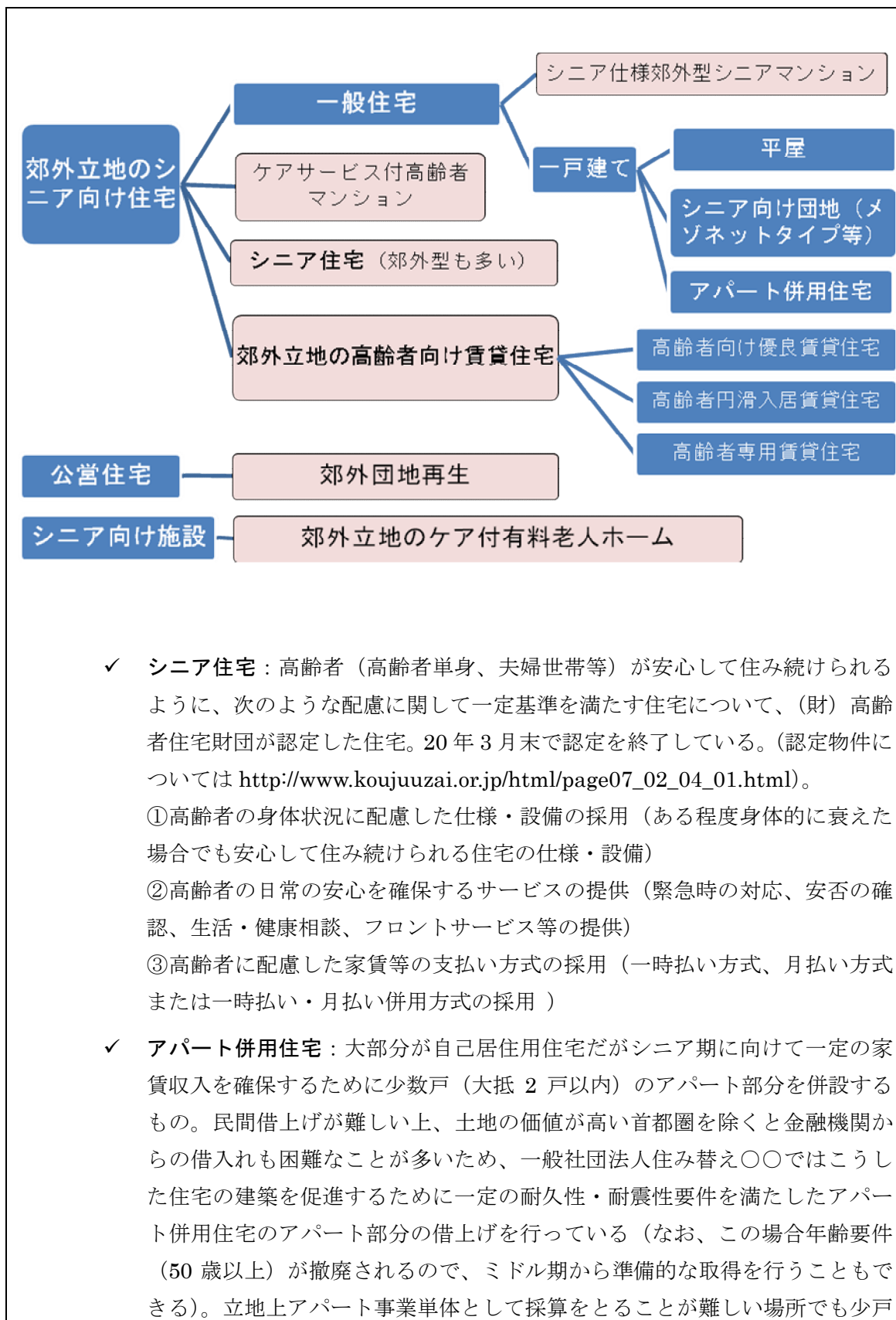
	<p>高級マンションに近い施設も存在する。こうした物件は採算上都心よりは郊外に建築される事例も増えてきている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 集合型については、分譲型、賃借型、利用権型といったバラエティーが豊か。賃借型については一般型（普通・定期）のほか、終身賃貸借契約が利用できる場合がある。</li> <li>● 集合型、平屋型(分譲／注文)のいずれの場合も、共用施設や近隣施設等を通じて、ケアサービスや医療サービスが確保されていることが望ましい。</li> <li>● 週末レジャーの対象地にリゾート型の物件を取得する場合も。</li> <li>● 温泉権</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近距離なので、二地域居住を先行させることに合理性が高い。この場合、50代前半から動いたほうが金融面で有利。</li> <li>● エルダーシニア期に向かうので、病気や要サポート状態になる場合や「おひとり様」状態になる場合を展望することが重要。</li> </ul>
<p>住みかえまでのプロセス</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ニーズを固める</li> <li>2. 移住・住みかえ先の情報収集（ネット、住宅業者、マンション業者、有料老人ホーム事業者、沿線の鉄道会社やその関連会社、）</li> <li>3. 移住・住みかえ先のバリエーションの検討</li> <li>4. 同取得形態の検討</li> <li>5. 各種資料等の比較検討、見学会への参加等</li> <li>6. 必要に応じ共同移住者・住みかえ仲間の募集、チームアップ</li> <li>7. 移住候補先の選定</li> <li>8. 移住・住みかえ先でのライフプランの策定</li> <li>9. 現在のマイホームの利用方法の決定（売却、賃貸、公的借上げ制度の利用、その他）</li> <li>10. マネープランの策定</li> <li>11. 移住・住みかえの意思決定</li> <li>12. 他の家族との相談、了解</li> </ol>	

13. 戻らざるをえなくなる事態への対応策の策定（自分やパートナーの病気、死亡への対応、特におひとり様になった後の対応が重要）

14. 移住・住みかえの実行

#### アドバイスのポイント

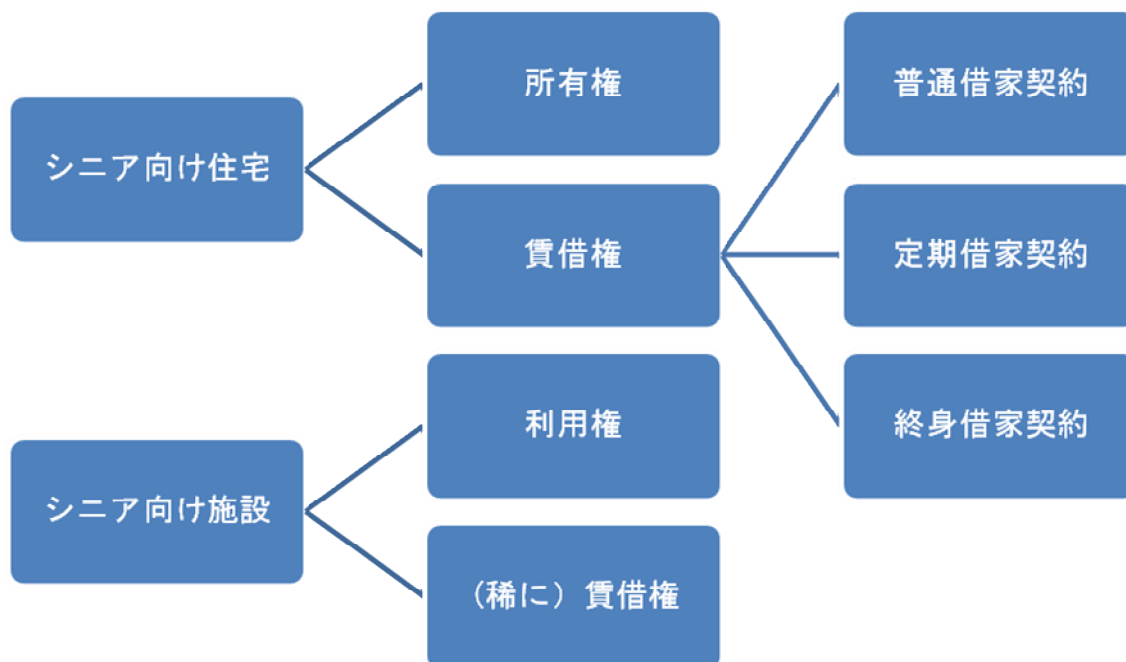
- 通常は生活空間がサイズダウンするので、荷物をどうするかが問題になる。ただし、郊外立地なので一戸建て等の場合は比較的余裕。また、敷地が広い場合は家とは別に収納場所の確保を検討することも可能。
  - ✓ 現在のマイホームについて一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度を利用する場合、住居の一部分か屋外物置等に荷物を留置することが認められている。
- JR や広域私鉄の一部が保有土地の事業活用の観点から郊外住みかえを支援しており、見学会や相談会に出席するのも一案（関連会社が扱う特定の物件を念頭においたものも多いが、より一般的なアドバイスが受けられるものもある）。
- 近距離なので、自分の目でよいところを確かめることが重要。
- 比較的都心にも近いので、エルダーシニア期においても現在の家に戻るよりは、住みかえ先ですごすことを念頭におくことが合理的。この場合、現在住んでいるマイホームには当面子供等家族の入居予定がないかもしれない。しかし、空き家にしてしまうと、家は半年ほどで急速に痛み、資産価値が下落する上、次に住もうとするとリフォーム費用が嵩む。このため、一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度等を利用して現在のマイホームを年金化することに合理性がある。
- 一般社団法人住み替え〇〇を利用する場合、住みかえ先取得について金融的支援がある。
- 移住・住みかえ先住宅のバリエーション



数であればむしろ住宅全体の取得資金負担の軽減につながる。通勤圏で若年層が入居すれば家賃収入に加えて一種の共生型住宅とすることが可能になる。

● 取得形態のバリエーション (⇒ 第5分冊〇〇)

- ✓ 特に集合型については、以下のようにいろいろなバリエーションがあるのでベストの取得形態についてアドバイスを行う必要。



- ✓ 借家契約の場合、シニアとの契約を拒んだり嫌がったりする貸し主もいる。こうした問題に対処するために、各種のシニア向け住宅制度、家賃債務保証制度がある。
- ✓ 終身借家契約や利用契約の場合、入居時に一時金をとるものが多い。こうした契約については、事業者が破綻したり、入居者が早く死亡したり退去せざるをえなくなった場合等に払い込んだ一時金がどうなるのか等にも注意する必要がある。

【参考】実践者の声

<移住実践者の声> 「住替え・二地域居住ハンドブック」(平成19年版)より

- 大学の先輩が移住先にアトリエを持っていたので頻繁に訪れていて、住替え候補地の一つとして考えていました。前居住地の八王子は自然環境が良いとはいえ、生活費が多にかかっていましたが、移住先は家賃が安く、生活環境も良好なところであったことが大きな決め手です。

八ヶ岳方面も含めて20件ほど物件を見て回りましたが、都内へのアクセスなどが

ら、現在の移住先に決めました。大学の先輩から、役場や買い物できる場所は事前にチェックした方がよいとアドバイスを受け、移住前にも数回通いました。

現在の住まいは戸建 2 階建の賃貸住宅で、アトリエを兼ねた自宅として使用しています。日頃は、午前中の自由な時間に起床して昼間は小学校、大学の非常勤講師として勤務し、夜に主に帆布を用いた作品の創作活動をしています。

地域ごとに特徴があるので、自分のタイプに合った移住先を見つけることが重要です。移住前には、地域に何度も通い、その地域にあるもの（自然環境など）とないもの（交通手段やスーパーがあるか等）を知ることが大切です。そして何よりも一人で考えずに地域の中に相談できる人を見つけることが大切です。（八王子⇒相模原市）

**関連情報、情報源（このほかハンドブック〇〇以下を参照のこと）**

<p><b>有料老人ホームに関する情報</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社団法人全国有料老人ホーム協会</li> </ul> <p><a href="http://www.yurokyo.or.jp/">http://www.yurokyo.or.jp/</a></p>
<p><b>高齢者向け住宅に関する情報</b></p>	<p>高齢者住宅財団*1</p> <p><a href="http://www.koujuuzai.or.jp/index.html">http://www.koujuuzai.or.jp/index.html</a></p>
<p><b>終身借家契約 (終身建物賃貸借契約)</b></p>	<p>根拠法令：高齢者の居住の安定確保に関する法律 56 条以下</p> <p>対象：①自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（60 歳以上の者であって、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは 60 歳以上の親族（配偶者を除く））、または、②当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とするもの</p> <p>内容：賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する契約</p> <p>要件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 終身賃貸事業を行おうとする者（「終身賃貸事業者」）が、当該事業について都道府県知事の認可を受けること。</li> <li>2. 公正証書による等書面によって契約をすること。</li> </ol> <p>効果：借地借家法が定める期間制限に違反する契約は無効と定める同法第 30 条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借</p>

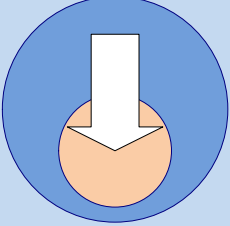
<sup>1</sup> 高齢社会に対応した住宅・生活関連サービス等に関する調査研究、地方公共団体等の高齢者向け住宅の事業化の支援、生活関連サービスシステム等を備えた高齢者向け公的住宅の管理運営等、高齢者の家賃債務の保証、住宅改良資金貸付け等に係る債務の保証を行うこと等により、高齢社会に対応した住宅・生活関連サービス等の整備の推進及び高齢者の居住の安定の確保の支援を図り、もって国民の住生活の安定、向上及び福祉の増進に寄与することを目的とする公益法人。

	<p>(1戸の賃貸住宅の借借人が2人以上であるときは、それぞれの借借人に係る建物の賃貸借)について、借借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。</p>
<p><b>家賃債務保証制度</b></p>	<p>高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯もしくは外国人世帯の入居を敬遠しないものとして、高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定書を締結した賃貸住宅（「高齢者向け円滑賃貸住宅」<a href="http://www.sergis-koujuuzai.jp/">http://www.sergis-koujuuzai.jp/</a>）に開示されています）に入居する場合、次の条件で公的な家賃債務保証を受けることができます。</p> <p><b>年齢要件</b></p> <p>満60歳以上の高齢者の世帯。ただし、同居者についても配偶者を除き、原則として満60歳以上の親族に限る。</p> <p><b>保証の対象</b></p> <p>(1) 滞納家賃（共益費及び管理費を含む）一月額家賃の6ヶ月分まで</p> <p>(2) 原状回復費および訴訟費用一月額家賃の9ヶ月分まで</p> <p>※家賃滞納により賃貸住宅を退去する場合があります。</p> <p><b>保証引受期間</b>：原則2年間（更新可）</p> <p><b>保証料</b>：2年間の保証で月額家賃の35%（一括払い）</p> <p>なお、このほか障害者・外国人・子育て世帯についても同様の家賃補諸制度があります（あんしん賃貸住宅）。制度概要については以下を参照のこと。</p> <p><a href="http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html">http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html</a></p>
<p>企業のサービス</p>	
<p>一般社団法人住み替え〇〇</p>	<p>一般社団法人住み替え〇〇の提供サイト</p> <p><a href="http://www.isk.〇〇.jp/">http://www.isk.〇〇.jp/</a></p>
<p>書籍</p>	
<p>雑誌</p>	
<p>ファイナンス</p>	<p>田舎暮らし型の本欄参照</p>

事業者とビジネスチャンス	
マンション業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 郊外立地のシニア向けマンションの販売</li> </ul>
住宅メーカー・工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先の新築（平屋商品等）</li> <li>● アパート併用住宅、住宅付アパート等の提案</li> </ul>
鉄道会社や一般事業会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 郊外にある遊休不動産の有効活用</li> </ul>
サブリース会社 賃貸事業主	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業用高齢者向けアパート、高齢者専用住宅等、借上げ物件の斡旋</li> </ul>
リフォーム業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (中古物件取得の場合等)住みかえ先のリフォーム、耐震改修</li> <li>● 現在のマイホームの補修、耐震改修</li> </ul>
仲介業者	田舎暮らし型の本欄参照
シニア向け施設事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設利用者の募集</li> </ul>
銀行員、貸金業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在のマイホームのリフォームローン</li> <li>● 住みかえ先の取得資金貸付（住宅ローン）</li> <li>● アパート併用住宅等事業資金貸付け</li> <li>● 現在のマイホームに関する住宅ローンの借り換え対応</li> </ul>
保険募集人	田舎暮らし型の本欄参照
フィナンシャルプランナー	田舎暮らし型の本欄参照
税理士	田舎暮らし型の本欄参照

田舎暮らし型	Uターン型	地方都市 移住型	リゾート 移住型	海外移住型	ゆとり 住みかえ型	<b>住みかえ型 都心 居住型</b>	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

### 都心住みかえ型（首都圏・大都市圏）

特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 首都圏その他の大都市圏の郊外（いわゆるニュータウン地域、新郊外）に居住する者が、利便性が高く文化活動の中心である都心に住みかえる。</li> <li>● 高級シニア向けマンション等に住みかえるセレブ型とやむを得ず駅前の小型マンションやアパートに住みかえる庶民型に分かれる。</li> <li>● いわゆる「まちなか居住」は地域を意識した用語であり、都心居住とは微妙に異なるため別項目として取り扱う。</li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費生活、文化活動の充実</li> <li>● 利便性（一戸建ての負担からの解放、各種店舗・施設・サービスへのアクセス、公共交通機関の利用）</li> <li>● 各種ケイタリングサービスへのアクセス（家事からの解放）</li> <li>● 仕事の継続（顧問、教職、週3日勤務等）</li> <li>● 大型病院やホームドクター、かかりつけの専門医等医療サービスへのアクセス</li> <li>● 将来における在宅介護サービス等へのアクセス</li> <li>● 子供との同居</li> <li>● 海外や地方等の赴任先からの帰還と退職期がほぼ重なる場合の永住先の取得</li> </ul>
住みかえ先住宅の特	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 二世帯の場合はマンション、アパートが主体。</li> </ul>



<p>徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 名称は老人ホームだが、現実にはケアサービスが付帯する高級マンションに近い施設も存在する。</li> <li>● 今後は誰かが所有する広めの一軒家にシェアード居住するような形態（入居者にとっては賃借）も登場するのではないか。</li> <li>● 分譲型、賃借型、利用権型といったバラエティーが豊か。賃借型については一般型（普通・定期）のほか、終身賃貸借契約が利用できる場合がある。</li> <li>● セレブ型：高級シニア向けマンション</li> <li>● 庶民型：駅近マンション、シニア向け賃貸住宅</li> <li>● ケア対応型（現在は必要ないが将来を展望）：健常者の入居も想定したケア付き有料老人ホーム</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● いずれにせよ、エルダーシニア期に向かうので、病気や要サポート状態になる場合や「おひとり様」状態になる場合も展望することが重要。</li> </ul>

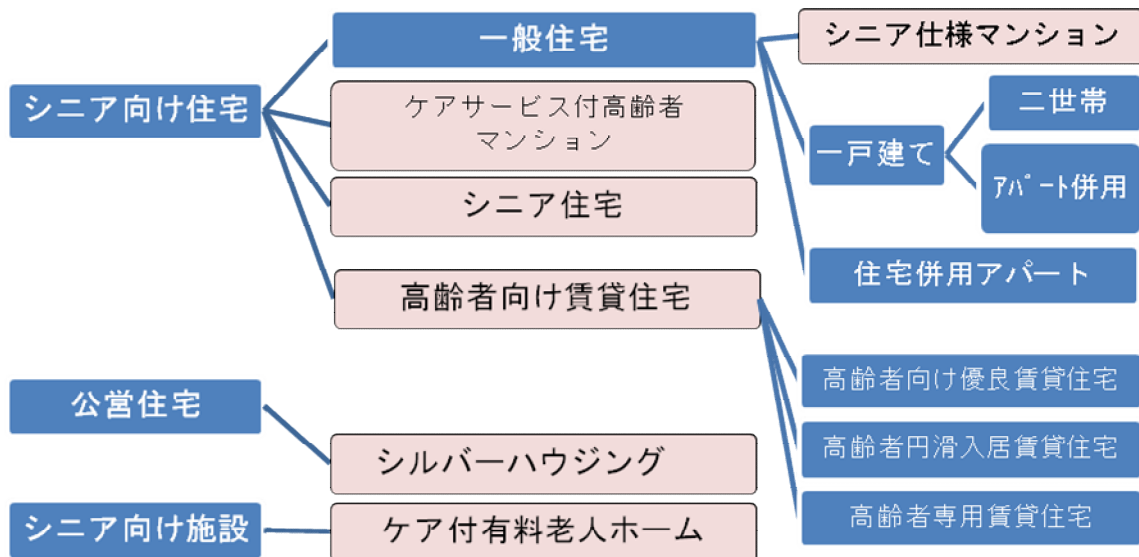
#### 住みかえまでのプロセス

1. ニーズを固める
2. 移住・住みかえ先の情報収集（ネット、住宅業者、マンション業者、有料老人ホーム事業者、沿線の鉄道会社やその関連会社、）
3. 移住・住みかえ先のバリエーションの検討
4. 同取得形態の検討
5. 各種資料等の比較検討、見学会への参加等
6. 必要に応じ共同移住者・住みかえ仲間の募集、チームアップ
7. 移住候補先の選定
8. 移住・住みかえ先でのライフプランの策定
9. 現在のマイホームの利用方法の決定（売却、賃貸、公的借上げ制度の利用、その他）
10. マネープランの策定
11. 移住・住みかえの意思決定
12. 他の家族との相談、了解
13. 戻らざるをえなくなる事態への対応策の策定（自分やパートナーの病気、死亡への対応、特におひとり様になった後の対応が重要）

## 14. 移住・住みかえの実行

### アドバイスのポイント

- 通常は生活空間がサイズダウンするので、荷物をどうするかが問題になる。
  - ✓ 現在のマイホームについて一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度を利用する場合、住居の一部分や屋外物置等に荷物を留置することが認められている。
- 電鉄会社等が沿線上で郊外から都心への住みかえを支援しているので相談会等に出席するのも一案（関連会社が扱う特定の物件を念頭においたものもあるが、より一般的なアドバイスが受けられるものも多い）。
- 移動時は2人でもパートナーの病気・死亡等により1人になることを念頭に置いておく必要がある。マンション等に住みかえる場合、1人になると完全に孤立状態となることも多いので、日頃から最低限の人間関係を維持したり、いざというときに見守りが効く体制を検討しておくべき。
- 移住・住みかえ先住宅のバリエーション



- ✓ **シニア住宅**：高齢者（高齢者単身、夫婦世帯等）が安心して住み続けられるように、次のような配慮に関して一定基準を満たす住宅について、（財）高齢者住宅財団が認定した住宅。20年3月末で認定を終了している。（認定物件については [http://www.koujuuzai.or.jp/html/page07\\_02\\_04\\_01.html](http://www.koujuuzai.or.jp/html/page07_02_04_01.html)）。

① 高齢者の身体状況に配慮した仕様・設備の採用（ある程度身体的に衰えた

場合でも安心して住み続けられる住宅の仕様・設備)

②高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 (緊急時の対応、安否の確認、生活・健康相談、フロントサービス等の提供)

③高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用 (一時払い方式、月払い方式または一時払い・月払い併用方式の採用)

✓ **シルバーハウジング (高齢者世話付住宅)**: 独立して生活するには不安があるが、生活相談などの生活上の援助があれば、自立した生活を営める 60 歳以上の単身者あるいはどちらかが 60 歳以上の夫婦が安全かつ快適に生活できるよう設備・構造面及び運営面での配慮がなされた公的賃貸住宅。1990 年度から、高齢者世話付住宅生活援助員 (略称 L S A) 派遣事業が実施されている。

✓ **アパート併用住宅**: 大部分が自己居住用住宅だがシニア期に向けて一定の家賃収入を確保するために少数戸 (大抵 2 戸以内) のアパート部分を併設するもの。民間借上げが難しい上、土地の価値が高い首都圏を除くと金融機関からの借入れも困難なことが多いため、主として首都圏や大都市圏での選択になっている。一般社団法人住み替え〇〇ではこうした住宅の建築を促進するために一定の耐久性・耐震性要件を満たしたアパート併用住宅のアパート部分の借上げを行っている。なお、この場合年齢要件 (50 歳以上) が撤廃されるので、ミドル期から準備的な取得を行うこともできる。

首都圏や大都市圏では比較的狭小地に 3 階、4 階建て住宅を建てて上層部のペントハウス部分を自己居住とする例も多い。

✓ **住宅併用アパート**: 自己居住部分が付帯したアパート (概ね自己居住部分が 50%未満)。シニア期に向けて一定の家賃収入を確保。シニア期に向けてケアサービスよりは収入の確保に重点をおいた住宅選択。首都圏や大都市圏では土地の確保ができるかがネックになる。

● 取得形態のバリエーション

✓ ゆとり住みかえ型の説明参照。

● 現在住んでいるマイホームには当面子供等家族の入居予定がないかもしれない。しかし、空き家にしてしまうと、家は半年ほどで急速に痛み、資産価値が下落する上、次に住もうとするとリフォーム費用が嵩む。一方で都心居住にはコストがかかる。一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度は 3 年毎に戻ることができるので、3 年間で単位として小刻みに運用をするのも一案ではないか。

関連情報、情報源 (このほかハンドブック〇〇以下を参照のこと)

有料老人ホームに関

● 社団法人全国有料老人ホーム協会

する情報	<a href="http://www.yurokyo.or.jp/">http://www.yurokyo.or.jp/</a>
高齢者向け住宅に関する情報	ゆとり住みかえ型の説明参照。 <a href="http://www.koujuuzai.or.jp/index.html">http://www.koujuuzai.or.jp/index.html</a>
企業のサービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅関連企業のほか、鉄道会社が沿線のニュータウン等からの住みかえニーズに直接対応する窓口やオフィスを設けている場合があります。</li> </ul> <p>〇〇電鉄住みかえ相談会 <a href="http://www.〇〇.co.jp/relocate/index.html">http://www.〇〇.co.jp/relocate/index.html</a></p>
一般社団法人住み替え〇〇	一般社団法人住み替え〇〇の提供サイト <a href="http://www.isk.〇〇.jp/">http://www.isk.〇〇.jp/</a>
ファイナンス	<p>高齢期の住み替えに係る資金計画の試算プログラム <a href="http://www.koujuuzai.or.jp/financialplan/q00.html">http://www.koujuuzai.or.jp/financialplan/q00.html</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 60歳から100歳までの期間について、住まい方によって資産状況がどのように推移するかを、おおまかに試算するプログラム。条件を入力すると、様々な住まい方のシミュレーション結果をグラフと表で見ることが可能。</li> </ul>
<b>事業者とビジネスチャンス</b>	
マンション業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心型シニア向けマンションの販売</li> </ul>
住宅メーカー・工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先の新築</li> <li>● アパート併用住宅、住宅付アパート等の提案</li> </ul>
サブリース会社 賃貸事業主	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業用高齢者向けアパート、高齢者専用住宅等、借上げ物件の斡旋</li> </ul>
リフォーム業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● (中古物件取得の場合等)住みかえ先のリフォーム、耐震改修</li> <li>● 現在のマイホームの補修、耐震改修</li> </ul>
仲介業者	田舎暮らし型の本欄参照

シニア向け施設事業者	● 施設利用者の募集
銀行員、貸金業者	ゆとり住みかえ型の本欄参照
保険募集人	田舎暮らし型の本欄参照
フィナンシャルプランナー	田舎暮らし型の本欄参照
税理士	田舎暮らし型の本欄参照

田舎暮らし型	Uターン型	地方都市 移住型	リゾート 移住型	海外移住型	住みかえ型 ゆとり	住みかえ型 都心	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

### 都心住みかえ・まちなか居住型（地域）

<p>特徴</p>	
<p>内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心住みかえ型の地方版。地方都市の郊外からまちなかに住みかえる。大都市圏のベッドタウンにおいて駅から徒歩距離にない分譲地等にあるマイホームから駅前のアパート・マンション等に住みかえる。</li> <li>● 首都圏・大都市圏からU J I ターンの文脈で地方都市のまちなかに住みかえる場合もこれに含まれる（⇒ それぞれのパターンを同時に参照のこと）。</li> </ul> <div style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 多くの子育て層が土地が比較的安く自然に恵まれた地方都市郊外にマイホームを取得したこと、大店立地法による規制緩和の結果</li> </ul>

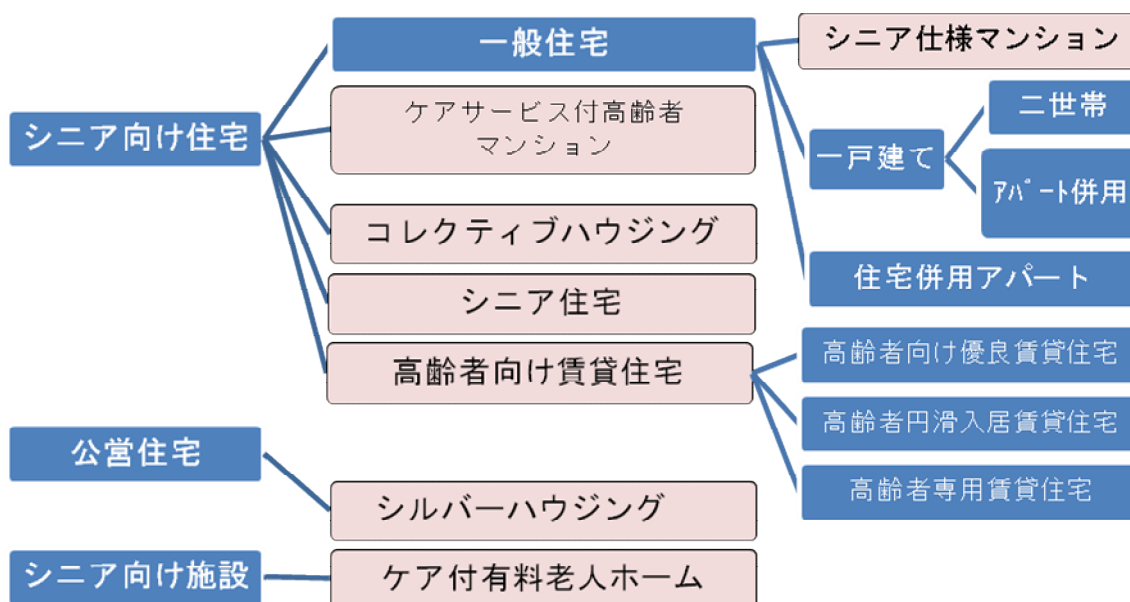
	<p>ロードサイドに大型小売り店舗が進出して利便性が向上したこと、官公庁等も都心から郊外に移転する例が増えたことなどから、地方都市の中心部が急速にさびれて、住人の高齢化が進むという問題（<b>中心市街地問題</b>）が深刻化している。このため、中心市街地活性化が地域活性化のシンボリックなプロジェクトとなり、多くの地方自治体や商工団体等がまちなか居住を促進しようという運動や支援を実施している。</p> <p>✓ 中心市街地活性化協議会のHP参照</p> <p><a href="http://machi.smrj.go.jp/index.html">http://machi.smrj.go.jp/index.html</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● また、自治体等が市街地にある老朽化した公営の集合住宅について「団地再生」の文脈からシニア層を念頭においた移住・住みかえ促進や支援を行っている場合がある。</li> <li>● 以上の結果、以前に比べると、<u>シニア層にとって地方都市におけるまちなか居住の選択肢は充実する傾向にある。</u></li> </ul>
<p>目的</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 郊外一戸建て居住の負担からの解放（駅やショッピングセンター等への車での移動、庭の手入れ、雪下ろし等）</li> <li>● 利便性（商店街・繁華街・施設・公共サービスへの<u>徒歩でのアクセス</u>、公共交通機関の利用）</li> <li>● 大都市圏への交通のアクセス</li> <li>● 消費生活、文化活動の充実</li> <li>● 地方都市はまちなかでもそこそこに自然が豊か</li> <li>● 密度の高い都市型コミュニティーへの帰属（地域による見守り）</li> <li>● 若年層との共生</li> <li>● 各種ケイタリングサービスへのアクセス（家事からの開放）</li> <li>● 仕事の継続（顧問、教職、週3日勤務等）</li> <li>● 病院やホームドクター、かかりつけの専門医等医療サービスへのアクセス</li> <li>● 将来における在宅介護サービス等へのアクセス</li> <li>● 有利な条件で入居できる公的まちなか居住施設の利用</li> </ul>
<p>住みかえ先住宅の特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 二世帯の場合はマンション、アパートが主体。</li> <li>● 公営住宅や公社・公団住宅を自治体を中心になって住みかえ先と</li> </ul>

	<p>なる公的住宅を整備する例もある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 首都圏・大都市圏からの移住の場合、マンション等を先行取得する例が多い。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● エルダーシニア期に向かうので、病気や要サポート状態になる場合や「おひとり様」状態になる場合も展望することが重要。</li> <li>● 中心市街地活性化の取り組みは、商店街の活性化に重点が置かれたものも多いので、まちなか居住の施策が充実しているかどうかを確認する必要。</li> </ul>
<b>住みかえまでのプロセス</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ニーズを固める</li> <li>2. 移住・住みかえ先の情報収集（ネット、自治体のまちなか居住推進・住みかえ支援窓口、住宅業者、マンション業者、有料老人ホーム事業者、沿線の鉄道会社やその関連会社、）</li> <li>3. 移住・住みかえ先のバリエーションの検討</li> <li>4. 同取得形態の検討</li> <li>5. 各種資料等の比較検討、見学会への参加等</li> <li>6. 必要に応じ共同移住者・住みかえ仲間の募集、チームアップ、まちづくり協議会その他NPO活動への参加等</li> <li>7. 移住・住みかえ候補先の選定</li> <li>8. 移住・住みかえ先でのライフプランの策定</li> <li>9. 現在のマイホームの利用方法の決定（売却、賃貸、公的借上げ制度の利用、その他）</li> <li>10. マネープランの策定</li> <li>11. 移住・住みかえの意思決定</li> <li>12. 他の家族との相談、了解</li> <li>13. 戻らざるをえなくなる事態への対応策の策定（自分やパートナーの病気、死亡への対応、特におひとり様になった後の対応が重要）</li> <li>14. 移住・住みかえの実行</li> </ol>	
<b>アドバイスのポイント</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通常は生活空間がサイズダウンするので、荷物をどうするかが問題になる。 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 現在のマイホームについて一般社団法人住み替え〇〇の借上げ制度を利用する場</li> </ul> </li> </ul>	



合、住居の一部分や屋外物置等に荷物を留置することが認められている。

- ニュータウンを沿線に抱える電鉄会社や中心市街地活性化関連のNPO等が郊外から都心への住みかえを支援しているので相談会等に出席するのも一案。
- 移動時は2人でもパートナーの病気・死亡等により1人になることを念頭に置いておく必要がある。パートナーが要支援状態になると他人の助けが必要になることも多い。地方都市の良さは、まちなかにも一定のコミュニティーが存在することが多いということ。日頃から最低限の人間関係を維持したり、いざというときに見守りが効く体制を検討しておくべき。
- 移住・住みかえ先住宅のバリエーション



- ✓ **コレクティブハウジング**: 援護や介護を必要とする高齢者が一緒に生活をする住宅やシニア世代が高齢期に備えてともに暮らす住宅。家族などに限らず、同じような状況や考え方もつ個人同士で個々の入居者の自由と自立を尊重しつつ一緒に住む住宅のこと。スウェーデンでは、多くが公営住宅として自治体により供給されている。
- ✓ **シニア住宅**: 高齢者（高齢者単身、夫婦世帯等）が安心して住み続けられるように、次のような配慮に関して一定基準を満たす住宅について、（財）高齢者住宅財団が認定した住宅。20年3月末で認定を終了している。（認定物件については [http://www.koujuuzai.or.jp/html/page07\\_02\\_04\\_01.html](http://www.koujuuzai.or.jp/html/page07_02_04_01.html)）。  
① 高齢者の身体状況に配慮した仕様・設備の採用（ある程度身体的に衰えた場

合でも安心して住み続けられる住宅の仕様・設備)

②高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供(緊急時の対応、安否の確認、生活・健康相談、フロントサービス等の提供)

③高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用(一時払い方式、月払い方式または一時払い・月払い併用方式の採用)

- ✓ **シルバーハウジング(高齢者世話付住宅)**: 独立して生活するには不安があるが、生活相談などの生活上の援助があれば、自立した生活を営める60歳以上の単身者あるいはどちらかが60歳以上の夫婦が安全かつ快適に生活できるよう設備・構造面及び運営面での配慮がなされた公的賃貸住宅。1990年度から、高齢者世話付住宅生活援助員(略称LSA)派遣事業が実施されている。今後まちなか居住のひとつのスタイルとなる可能性がある。
- ✓ **アパート併用住宅**: ゆとり住みかえ型と都心住みかえ型の両項目の本欄の記述を参照のこと。地方都市都心部における建築は両者の性格を併せ持つことになる。
- ✓ **住宅併用アパート**: 自己居住部分が付帯したアパート(概ね自己居住部分が50%未満)。シニア期に向けて一定の家賃収入を確保。シニア期に向けてケアサービスよりは収入の確保に重点をおいた住宅選択。首都圏や大都市圏では土地の確保ができるかがネックになる。

● 取得形態のバリエーション

- ✓ ゆとり住みかえ型の本欄の説明参照。

- 現在住んでいるマイホームには当面子供等家族の入居予定がないかもしれない。しかし、空き家にしてしまうと、家は半年ほどで急速に痛み、資産価値が下落する上、次に住もうとするとリフォーム費用が嵩む。一方で都心居住にはコストがかかる。一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度は3年毎に戻ることができるので、3年間を単位として小刻みに運用をするのも一手ではないか。

関連情報、情報源

有料老人ホームに関する情報

- 社団法人全国有料老人ホーム協会  
<http://www.yurokyo.or.jp/>

高齢者向け住宅に関する情報

- ゆとり住みかえ型の本欄の説明参照。  
<http://www.koujuuzai.or.jp/index.html>

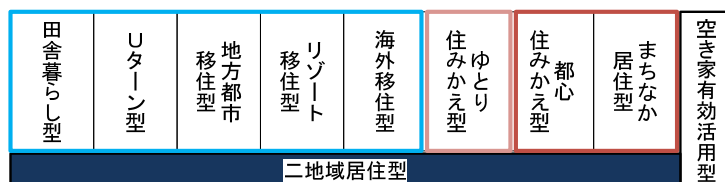
一般社団法人住み替え〇〇協賛

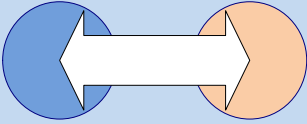
- 企業でも移住・住みかえニーズに直接対応する窓口やオフィスを設けているところがあります。

企業のサービス	
一般社団法人住み替え〇〇	一般社団法人住み替え〇〇の提供サイト <a href="http://www.isk.〇〇.jp/">http://www.isk.〇〇.jp/</a>
ファイナンス	高齢期の住み替えに係る資金計画の試算プログラム <a href="http://www.koujuuzai.or.jp/financialplan/q00.html">http://www.koujuuzai.or.jp/financialplan/q00.html</a> ● 60歳から100歳までの期間について、住まい方によって資産状況がどのように推移するかを、おおまかに試算するプログラム。条件を入力すると、様々な住まい方のシミュレーション結果をグラフと表で見ることが可能。
<b>事業者とビジネスチャンス</b>	
マンション業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心部の一般マンション販売</li> <li>● 同移住者予定者向けの販売</li> <li>● シニア向けマンションの販売</li> </ul>
住宅メーカー・工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先の新築</li> <li>● アパート併用住宅、住宅付アパート等の提案</li> </ul>
まちづくり会社	● 中心市街地活性化プロジェクトにおける移住・住みかえ者の確保
サブリース会社 賃貸事業主	ゆとり住みかえ型の本欄参照
リフォーム業者	ゆとり住みかえ型の本欄参照
仲介業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住みかえ先の仲介</li> <li>● 移住・住みかえ予定者のための土地の先行取得仲介</li> <li>● マイホーム賃貸の仲介</li> <li>● 一般社団法人住み替え〇〇借上げの取扱い</li> </ul>
シニア向け施設事業者	● 施設利用者の募集
銀行員、貸金業者	ゆとり住みかえ型の本欄参照
保険募集人	● ハウジングライフ（住生活）プランニングを訪問活動のきっかけに

	<p>し医療保険、介護保険の販売につなげる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 特に女性パートナーについて「おひとり様」対応の貯蓄型商品や保障商品を販売</li> <li>● 現在のマイホーム、実家や住みかえ先住宅に関する火災保険、家財保険</li> </ul>
フィナンシャルプランナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ハウジングライフ（住生活）プランニングの一環として、移住・住みかえ後のライフプランニングを提供。</li> <li>● 住みかえ先取得資金の提案</li> </ul>
税理士	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 顧問先の相談業務の一環としてハウジングライフ（住生活）プランニングを実施。</li> <li>● 住みかえ先住宅の保有形態について税務的観点からアドバイス。</li> <li>● マイホームの賃貸や公的借上げ制度利用に係る確定申告サポート</li> </ul>

## 二地域居住型



特徴	
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定期的二地域居住 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 週末、隔週末等、定期的に主たる居住地ともうひとつの居住先とを交互の行き来する住まい方。別荘や実家との往復も含まれるが、狭義には、都会に暮らす人が農山漁村で暮らすことを意味することが多い。</li> </ul> </li> <li>● ロングステイ型二地域居住 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 恒常的な二地域居住以外に、1年間の一定時期を別の地域で過ごすものや、一定期間「お試し居住」を行うといったロングステイ型も二地域居住と呼ばれている。</li> </ul> </li> </ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在のマイホームを軸とした生活は維持したまま、異なる環境での生活を享受する。</li> <li>● 退職後の移住・住みかえ先を先行取得し、週末居住等を行う。</li> <li>● 移住・住みかえを行う前提で「お試し居住」「ロングステイ」を行う。</li> </ul>
住みかえ先住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 具体的な目的により異なる。</li> <li>● 自治体等が空き家等を「お試し居住」のために提供する事例が増えている。</li> </ul>
住みかえまでのプロセス	
<p>他の形態において当面二地域居住を選択する場合には、その欄も参照のこと</p> <p>1. 居住形態（定期的、ロングステイ型等）の決定</p>	

2. 情報収集（ネット、自治体のまちなか居住推進・住みかえ支援窓口、雑誌、ロングステイを取り扱う旅行業者等）
3. （必要に応じて）候補先に旅行、短期滞在
4. 二地域居住型のライフプランの策定
5. 居住先の手当て方法（取得・賃借・利用）に関する最終決定
6. マネープランの策定
7. 居住先の決定、手当て
8. 二地点居住の実行

### アドバイスのポイント

- 同じ二地域居住といっても目的ごとにその具体的内容はかなり異なることに注意する必要がある。対象者が漠然と「二地域居住」ということばを用いている場合には、具体的なニーズをさらに聞き出すことが必要。
- 一方、対象者が移住・住みかえの決断には踏み切れないが、現在の住生活には明らかに不満を持っている場合には、状況に応じた二地域居住をアドバイスすることが考えられる。

### 【参考】実践者の声

<移住実践者の声> 「住替え・二地域居住ハンドブック」（平成19年版）より

- 京都市の人材派遣会社に隔週で勤務しています。勤務のある週は平日宇治市内の自宅に滞在し、会社まで通勤します。土曜日の夜または日曜日の朝に宇治市から綾部市に戻り、朝7時頃に起床、農地を見てまわった後に朝食をとり、その後昼食時以外は暗くなるまで農地で過ごします。  
奥さんにも相談せず、すべて自分で進めました。はじめから奥さんに相談していたら、実現しなかったのではないかとも思います。先ず、思い切って行動してみよう。パートナー（奥様等）が反対なら時間をかけて説得し、同時に環境を整えていくこと。（61歳、京都府宇治市と綾部市の二地域居住）
- 兵庫県多可町にあるクラインガルテンに加入（クラインガルテンは、都市と農村の交流施設として、自由な滞在生活を通じた家族での体験の喜びと心身のリフレッシュが出来る場として地元集落の自治組織が運営）。  
農作業等の経験はありませんでしたが、実際に来てみてすぐにここが気に入り、その日のうちに申し込みをしました。特に空気と景色が気に入っていて、高砂から1時間弱で通えるという立地条件も決め手の1つです。私はほとんど毎日のように自宅から通っており、ここに来ることが仕事のようになっています。だいたい11時頃に到着し、

16 時頃まで休憩時間以外はほとんど農作業を行っています。妻は特に用事の無い時、天気の良い日などに一緒に訪れ、趣味を楽しんでいます。農作業に関しては、全くの素人でしたが、管理人の方や地域の方々が手取り足取り指導していただき、現在ではほとんど手助けなくできるようになりました。これまで過ごした自宅を手放すことまでは考えられず。第二の人生、生きがいと心の癒しと良き出逢いと田舎暮らしで楽しんでいます。  
(67 歳兵庫県高砂市との二地域居住)

関連情報、情報源

国の施策・地域の  
取り組み事例

住替え・二地域居住支援サイト（国土交通省住宅局住環境整備室）

<http://www.sumikae-nichiikikyoku.net/>

- ✓ 支援に関する施策の概要、各自治体の取り組み等がまとめられている住替え・二地域居住に関する総合的なサイト。
- ✓ 受入支援を行う自治体やNPO向けとなっているため、住みかえを考える個人の利用よりは、アドバイザーの利用に適している。
- ✓ このサイトでダウンロードできる「住替え・二地域居住支援ガイドブック」には各地域の実例が紹介されている。

国土計画（H20.7）  
の二地域居住に関  
する記述

（2）二地域居住等の促進

第1章 地域の整備に関する基本的な施策

第4節 地域間の交流・連携と地域への人の誘致・移動の促進

（2）二地域居住等の促進

二地域居住やU J I ターン等による定住、交流など多様な形で人の誘致・移動を促進するために、各地域がそれぞれの特性や魅力を認識し、どのような人を、どのような形で受け入れるかについての戦略を持ち、地域の情報や住まい方について広く発信することを目指す。  
二地域居住については、大都市圏と地方圏での二地域居住、大都市圏内での二地域居住、地方都市と農山漁村での二地域居住など様々な形態があることを踏まえ、その促進を図るに当たってより具体的な戦略を立てていく。

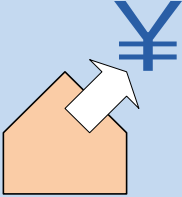
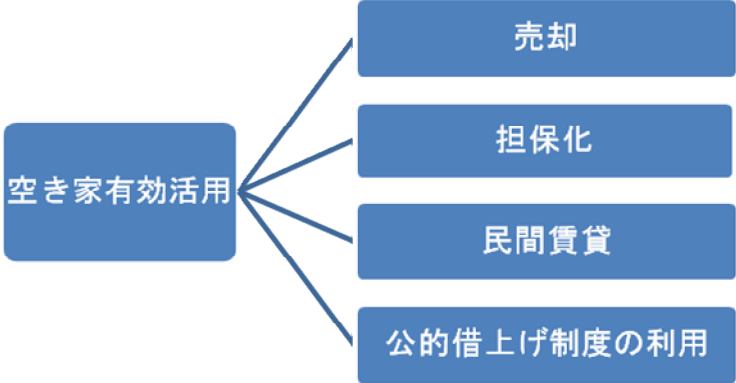
移動してきた人と日常的に接触し、コミュニティをとともに構成するのは地域住民であることから、行政のみによる誘致となることなく、地域住民やコミュニティ、NPOなど地域の多様な主体が一体となった取組の下で、移動の検討段階から移動後も含めての一貫した受入・

	<p>支援体制の確保を図る。誘致に向けた取組として、<u>地域を知る機会を提供するためのツアーや産業体験を行うことなども考えられるが、単に地域を知り、仕事をする機会を提供するだけではなく、地域コミュニティへの参加機会の確保に努める。</u></p> <p>誘致段階だけでなく、移動後においても、地域のコミュニティに積極的に参加する機会を提供することに努める。移動する者のための住居と居住環境の確保も重要な課題である。<u>地域には多くの空き家があり、これを移動する者の居住のために積極的に活用する。</u>古民家等に居住者を確保することは、居住者に新たな暮らしの可能性を与えるのみならず、古民家それ自体の維持にとっても重要である。しかし、所有者が地域外の人物に家を貸すことに不安を持つなどの理由により、空き家の活用がなかなか進まない現状がある。このため、<u>行政と民間の協働による地域の空き家の流動化と活用のための仕組みの構築</u>を図る。また、<u>住み替えにともなう住宅資金の確保等に係る支援に努める。</u>さらに、<u>二地域居住は定住とは異なる新たな居住形態であることから、複数世帯間での住居の相互利用、リゾート地等の長期滞在型宿泊施設の有効活用など、より効率的な仕組みを構築することにより、人の移動が一層促進されることも期待される。</u></p>
ふるさと納税	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Uターン型の説明参照。</li> </ul>
雑誌	「リゾート暮らし」（〇〇社、月刊）



田舎暮らし型	Uターン型	地方都市 移住型	リゾート 移住型	海外移住型	ゆとり 住みかえ型	都心 住みかえ型	まちなか 居住型	空き家有効活用型
二地域居住型								

### 空き家有効活用型

特徴											
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>すでに移住・住みかえを実行済で、もと住んでいたマイホームが空き家、空き室になっている場合に、これを資産として有効活用する。</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div>										
空き家・空き室の問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に一戸建ての場合、空き家のまま放置すると住み続ける場合に比して劣化が進行する。</li> <li>いずれにしても庭木の剪定や管理費負担、補修等の費用がかかるのでマイナス資産になる。</li> </ul>										
具体的な方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般に空き家を資産として有効活用するには次のような手法がある。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="245 1756 1361 1991"> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">1. 売却</td> <td>内容</td> <td colspan="2">直接もしくは宅地建物取引業者を介して売却する</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">相手方</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">相対(あい) たい)取引</td> <td>1. 相続予定者</td> </tr> <tr> <td>2. その他親族、知人</td> </tr> </table>			1. 売却	内容	直接もしくは宅地建物取引業者を介して売却する		相手方	相対(あい) たい)取引	1. 相続予定者	2. その他親族、知人
1. 売却	内容	直接もしくは宅地建物取引業者を介して売却する									
	相手方	相対(あい) たい)取引	1. 相続予定者								
			2. その他親族、知人								

		3. 資産管理会社(自分や家族が株主となって設立した会社で保有資産の管理を行うことを主たる業とするもの)
		4. 第三者
特徴	家の価値を実現する(お金に換える)もっとも直接的な方法。	
資産化できる価値	1. 土地の市場価格 2. 建物(住宅)の残存価格。 ➤ ただし、多くの場合新築直後であってもいったん中古物件と認定されると取得価格よりはかなり低めの評価になってしまう。また、築後20年程度をすぎるとまだ使えても評価がゼロか非常に低くなることが多い。	
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得価額&lt;売却価格の場合には、譲渡差益に対して所得税(譲渡所得)がかかる。</li> <li>● 築後20年程度以上経過している場合には、売却の大部分が土地価格となることが多いため、換価価値は地価の騰落の影響を大きく受ける。</li> <li>● 特に相対型の場合、<u>価格が公正かどうか</u>が税務当局との間で問題となる可能性がある(特に不当に価格が低いのではないかが問題となる)。このため、万全を期すなら不動産鑑定士に鑑定を依頼するか、少なくとも周辺の取引事例を不動産業者等から収集して客観的な価格であることを証明できるようにしておく必要がある。</li> </ul>	
注意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 取得価額&gt;売却価格であるために譲渡損失が出て、税務上、住宅の買換特例税制に該当する場合でないと、損益通算(他の所得にその譲渡損失を合算して課税所得を減らすこと)ができない。</li> </ul>	
その他	住宅メーカー大手9社(積水ハウス・大和ハウス・住友林業・セキスイハイム・ミサワホーム・パナホーム・旭化成・	

		<p>トヨタホーム・三井ホームは 2008 年に「住むストック」という制度を発表した。これに基づき参加各社は優良ストック住宅と認める長寿命住宅について性能に見合った価格査定を行う。査定通りに買い上げることを当然に保証するものではないが、この査定に基づいて従来より有利な条件で取引を行える可能性がある。</p>	
		<p>大手住宅メーカーの中には自社物件について一般仲介より有利な価格で買い取りを行う等、独自のプログラムを有するところがある。</p>	
2. 担保化	内容	家を担保にして銀行等から融資を受ける	
	相手方と制度	銀行	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅ローン（現在住んでいる住宅等の建築費用）借入れの追加担保として</li> <li>2. リフォームローン（空き家の修繕費用）</li> <li>3. 住宅担保一般ローン（資金用途を特定しないローン）</li> </ol>
		住宅金融支援機構	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般リフォームローン</li> <li>2. 死亡時高齢者返済特例利用のリフォームローン</li> </ol>
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 家を手放さずに比較的大きな資金を得ることができる。</li> <li>● 担保掛目のために家の価値を 100%資金化することはできない。</li> <li>● 金利がかかる</li> </ul>	
3. 民間賃貸	内容	賃貸市場で直接法人や個人に賃貸する。	
	相手方	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 個人</li> <li>2. 法人（企業の借上げ）</li> </ol>	
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公的借上げ利用の場合に比べれば高い家賃収入（1～2割増し）を期待可能。</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 内装リフォームを要求されることが多い。</li> <li>● 賃貸後は自分で管理。管理会社に依頼する場合は家賃の5%前後の管理費を支払う必要。</li> <li>● 普通借家契約（2年毎更新）が原則。</li> <li>● 定期借家契約の場合にはある程度の年数（4年以上）を要求されることが多い。</li> <li>● 空き家・空き室の場合に家賃保証を行ってくれる業者はきわめて稀。</li> <li>● 家賃滞納については保証業者の保証を利用すること考えられる。あんしん賃貸住宅であれば高齢者住宅財団の債務保証が受けられる。</li> </ul>
	注意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 普通借家契約の場合、契約期限において明け渡しもらうには借地借家法上の正当事由が必要。</li> <li>● 普通借家契約の場合は借家人からの解約は事実上自由なので、中途解約の場合再募集が必要になる。</li> <li>● 定期借家契約の場合の借家人からの解約はやむを得ない場合に限定されているが、事実上は任意解約に近い場合と同様の問題がある。</li> </ul>
4. 公的借上げ制度の利用	内容	一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度を利用する。
	相手方	一般社団法人住み替え〇〇
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 家賃水準は市場の成約家賃の8から9割。</li> <li>● 空き家・空き室の場合にも家賃保証が受けられる。</li> <li>● 借上げ契約は終身もしくはあらかじめ指定する3年以上の期間</li> <li>● 転貸契約は3年の定期借家契約なのでこの終了時に明け渡しを請求可能。</li> </ul> ⇒ 詳細は第3分冊で学習
	その他	住宅金融支援機構は一般社団法人住み替え〇〇の住宅借上げ制度の利用者向けに、住みかえ先の購入資金借入れ

		に関する特例（住みかえフラット35）や空き家・空き室のリフォーム資金貸付けに関する居住要件の撤廃等の特例を認めている。
<b>空き家・空き室活用までのプロセス</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 活用形態の決定</li> <li>2. 情報収集（ネット、不動産業者、銀行、フィナンシャルプランナー）</li> <li>3. 一般社団法人住み替え〇〇への情報登録、賃料の予備査定の実施</li> <li>4. 複数の活用方法の比較検討</li> <li>5. 有効活用の実行</li> </ol>		
<b>アドバイスのポイント</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● もともと売る気がないか、売るのがもったいないと考えて空き家・空き室にしている人については、賃貸を中心としたアドバイスが適している可能性。</li> <li>● 既に空き家になった住宅は放置すれば非常に短期間で大きな補修をしないと住めない状態になる。このため、仮に将来子供に相続させる予定であっても当分の間利用する意思がないのであれば、第三者に居住してもらったほうがよい。</li> <li>● 各手法にはメリット・デメリットがあるので、それぞれの項目にあげた特徴をよく理解してもらいベストの手法を確認する必要がある。</li> <li>● 相続予定者への売却、資産管理会社の活用にあたっては税務・法務面からさまざまな配慮が必要になるので少なくとも税理士にはよく相談する必要がある。</li> <li>● 資産管理会社を利用する場合、資産管理会社が独自に銀行借入等により購入資金を調達する必要がある。空き家の管理だけのためにわざわざ資産管理会社を設立するメリットは一般的には少ない。</li> </ul>		
<b>関連情報、情報源</b>		
スムストック	優良ストック住宅促進協議会 <a href="http://sumstock.jp/">http://sumstock.jp/</a>	
あんしん賃貸住宅	ゆとり住みかえ型の高齢者向け住宅に関する情報の欄参照。	