

事業報告書（完了報告添付資料）記載様式

<b>事業名称</b>	<b>二宮町一色小学校区 地域空き家等循環再生事業</b>
<b>事業主体名</b>	二宮町・一色小学校区地域再生協議会
<b>連携先</b>	二宮町・神奈川県住宅供給公社
<b>対象地域</b>	二宮町一色小学校区
<b>事業の特徴</b>	・住民・町・公社で組織する協議会組織で空き家の発生を防止し住まいを利活用するために住民の啓発を行う事業であること。 ・若者の移住の促進と公社の賃貸住宅と持ち家の間での世帯の循環居住を実現し、健康寿命を伸ばすための断熱リノベーションなどの取り組みを進めることで地域の価値を高めること。
<b>成果</b>	・住まいの利活用講座及び断熱リノベーション講座の開催 ・相談・支援体制構築に向けたコンソーシアムづくりの取り組み開始 ・住まいの終活・利活用読本の作成
<b>成果の公表先</b>	印刷製本（自治会、民生委員などを対象に説明会を開催予定）

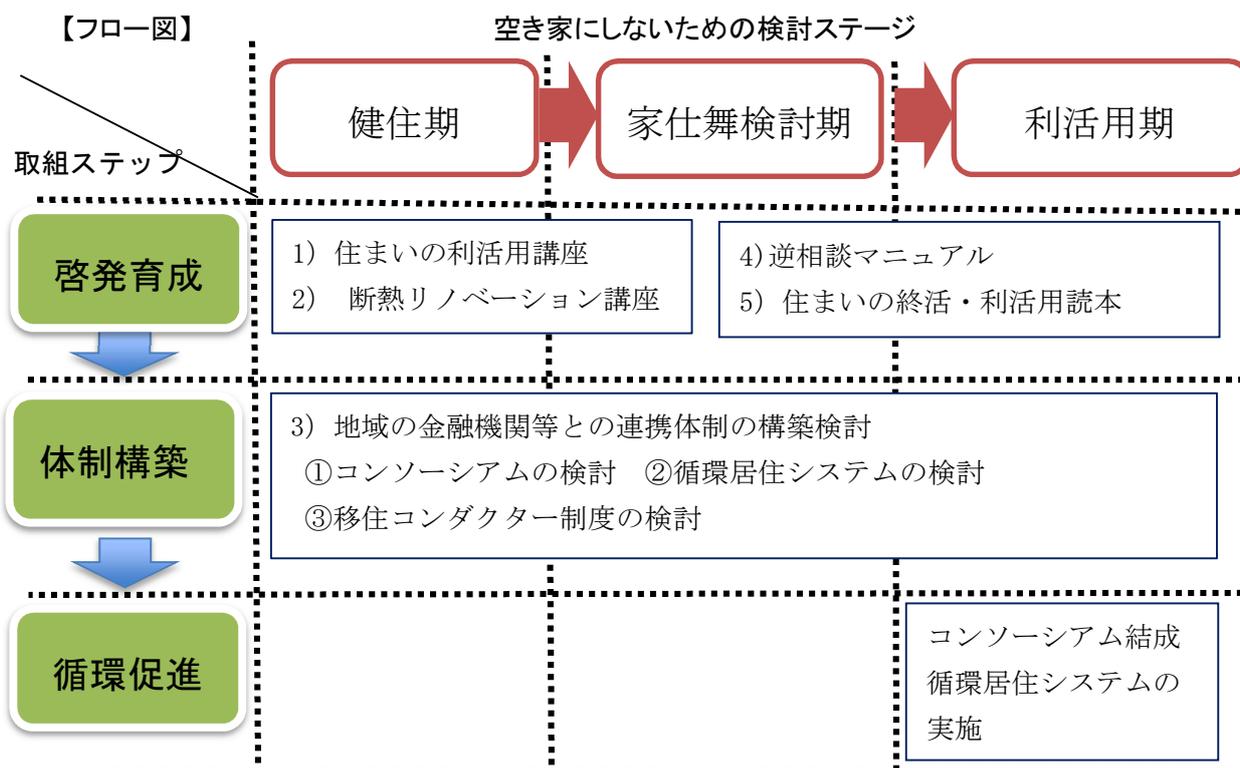
1. 事業の背景と目的

- ①高齢者の心身がまだ健康な内に、住まいの終活と利活用を図り、次世代に継承するための啓発事業を実施する。
- ②住宅が大きく劣化する前に利活用を支援し、子育て世代の転入など地域外からの移住、地域内での住み替え（以上を併せて循環居住とよぶ）を促進するため、協議会、公社、専門家、金融機関、関連企業等の協力によるコンソーシアムと循環居住支援システムの構築を図る。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

空き家にしないことを目標に、以下のような高齢者の居住状況に応じた検討ステージを設定し、1) から 5) までの事業を段階的に実施していく。



平均寿命は伸びる傾向にあるが、健康寿命との間には10年ほどの乖離がある。空き家にしないためには住宅で健康に生活し（健住期）、健康な内に利活用対策を検討し（家仕舞検討期）、家族などと相談しながら利活用する（利活用期）。そうした検討ステージで取り組みを考えている。

2019年度は啓発育成のための住まいの利活用講座を中心に事業を行なった。2020年度はさらに支援体制の構築に向けてコンソーシアムの結成に向けた検討と準備的取り組み、循環居住システムの検討を行なった。今後はコンソーシアム構築に向けた活動を強化する。

## **（2）事業の取組詳細**

### **1）住まいの利活用講座**

昨年度のような座学形式の講座ではなく、例えば二宮町に移住してきた人など数人を招いて二宮を選んだ理由、空き家を譲りわたす場合に何を期待するかなど、参加者も含めたセッション形式の講座を試みた。

6月30日「人口が少し減っても衰えない街へ」野沢千絵講師（東洋大学教授）（補助金対象外）

7月28日「売買相場を知り、地域価値を考える」宮戸淳講師、四家俊英講師（補助金対象外）

12月1日「住まいの終活準備講座」木村道子講師、高橋大樹講師

1月26日「若い移住者と考える空き家と街の編集術」

鈴木聡講師（編集者）、長尾謙一郎講師（漫画家）。

### **2）断熱リノベーション講座**

2月29日「住まいを心地よくする断熱リノベーション」

岸田壮史講師、加賀谷幸子講師ほか

### **3）地域の金融機関等との連携体制の構築**

#### **①コンソーシアムの構築検討**

事業を進めてくる中で、空き家の相談・支援体制を構築するためには地域金融機関等など関係機関とのコンソーシアム構築が最も重要であると認識し、その先進事例として大阪枚方市に本社のある枚方信用金庫の取り組みについて吉野敬昌理事長及び小西雅晴地方創生推進部長などにヒアリング（11月19日）を行った。

その結果、枚方信金の「巡リズム事業」の仕組みは、定期積立金や年金を扱うことから始めて様々な相談や住み替え事業などに展開しており、我々の目指す仕組みに近いことがわかった。これと同じ事業を二宮町の地元金融機関が直ちに実施できるわけではないが、個人情報を扱う事業であることから金融機関が窓口になることの意義は大きいと感じた。

そこで、地元の金融機関3社に呼びかけこちらの検討事項を提示し、11月25日と1月16日の2日間の会議を行い、意見交換を実施した。

#### **②循環居住支援システムの検討**

循環居住支援ツールについては、公社が中心となって戸建空き家の有効活用、特に賃貸住宅としての活用ができないか不動産相場なども調査しながら専門家も交えて検討した。

#### **③移住コンダクター制度の検討**

移住コンダクター制度については、移住を考える人たちに様々な主体が連携して情報を提供するとともに、団地見学ツアーやちょい住み住宅（体験住宅）を提供して団地や地域を体験してもらい移住を促すことを目的としている。

二宮団地では毎月団地ツアーを開催し、その後にお食事会議という移住者と地域住民などが交流できる懇親会も行っている。また公社の若葉台団地では団地の賃貸住宅棟に分譲仕様の体験住宅を用意して1泊2日の居住体験を提供している。こうした取り組みが公社の賃貸住宅においては新規居住者確保に役立っているからである。

#### 4) 逆相談マニュアルの検討

自治体などが作成している既存の相談マニュアルは相談を受けた時の対応について資料などをまとめたものが多い。資料的には参考になるものの、実際には高齢の住宅所有者は相談したくてもどこに相談すれば良いかわからないし相談しても切羽詰まったケースが多い。

そこで、地域住民が日頃のお付き合いの中で高齢世帯に対して何か困ってないかと質問を投げかけ、相談ニーズを掘り起こし、個人情報にはあまり深入りしないで必要な情報提供を行うことを目的とした簡単な逆相談マニュアルを検討した。

#### 5) 住まいの終活・利活用読本

昨年度に作成した「家仕舞・利活用読本（原案）」を充実させるとともに、逆相談マニュアルの考え方を取り入れて「住まいの終活・利活用読本」として一体的に取りまとめた。

#### 6) その他の取り組み

シンポジウム：「地域の価値を知り、高めるビジョンを描こう」を開催予定であったが関係者の日程の都合で3月15日になり、最終的に新型コロナウイルスの影響で中止になった。

開催趣旨は、空き家対策は単独で取り組むのではなくまちづくりや循環居住とセットで考えていかないと解決しない。それには地域の価値を上げ、移住や関係人口を増加させることが重要である。その趣旨から講座の最後の締めとして、熱海の再生の立役者である市来広一郎氏を招き、熱海再生の取り組みや手法について議論する場を設けるというものであった。

### (3) 成果

#### 1) 住まいの利活用講座

昨年度の座学方式から今年度はセッション方式をとったことで、例えば実際に二宮町に移住してきた人の動機や町の何に魅力を感じているかなど、話題が参加者も加えて多岐に展開し、移住者が二宮町に何を望み、空き家に何を期待しているのかなどを知ることができ住民の啓発に役立った。特に、若いクリエイターなどは二宮町の自然や人情に好意を持つとともに約100坪という住宅・敷地が手頃な価格で取得でき、住宅は古くても好みに応じてリノベーションできることを望んでいることがわかった。従って売却にあたっては無理に所有者がリノベーションする必要はなく、むしろ敷地規模を保ったまま継承することの重要性が認識できた。

写真1 セッション講座の様子



#### 2) 断熱リノベーション講座

昨年度の講座・ワークショップで住まいの熱中症、ヒートショックなどに代表されるように断熱リノベーションによる住宅の健康対策の必要性が浮き彫りになった。昨年度は公社の賃貸住宅の北側居室の断熱リノベーションをワークショップ形式で行い、現時点ではそれが公社の標準仕様になっている。

今年度は戸建住宅の断熱リノベーション講座として、実際に断熱リノベーションを行なって移住した住民をお招きしてその手法や効果などを学ぶことができた。

### 3) 地域の金融機関等との連携体制の構築

#### ①コンソーシアムの構築検討

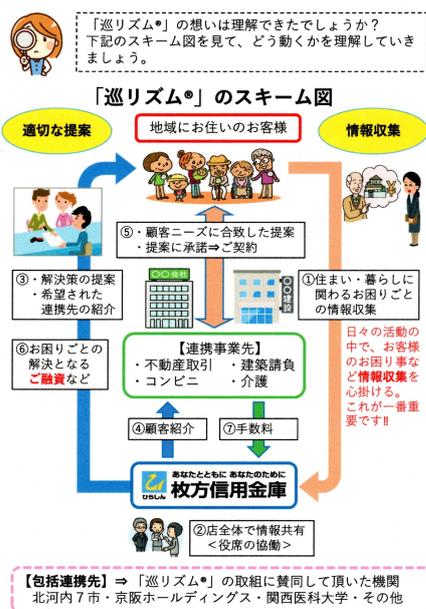
##### i) 枚方信金の巡リズム事業の調査概要

- ・2016年度に吉野理事長の発案でスタート（4年目）
- ・枚方市ほか6市（営業区域）との包括連携協定の締結、京阪ホールディングス、関西医科大学、高齢者住宅等の事業者と提携している。
- ・2016年度は従来からの定期積立金や年金を取り扱っている顧客18,000名からアンケートを実施（個別訪問）し、これが巡リズム事業の基本データとなっている。
- ・16名の女性営業職員を巡リズム事業の担当にして月1回のペースで高齢者の個別訪問を実施し（見守りと各種相談対応）、高齢者定期積立金制度も創設した。ちなみに営業職員は約100名。
- ・2018年度の実績 高齢者の相談件数611件、住み替え・不動産の活用提案件数472件。
- ・新規貸付約500億円の3分の1（約200億円）が巡リズム関連事業、その40%が個人向けローン（リフォーム資金等）金利は約2%を維持。

##### ii) まとめ

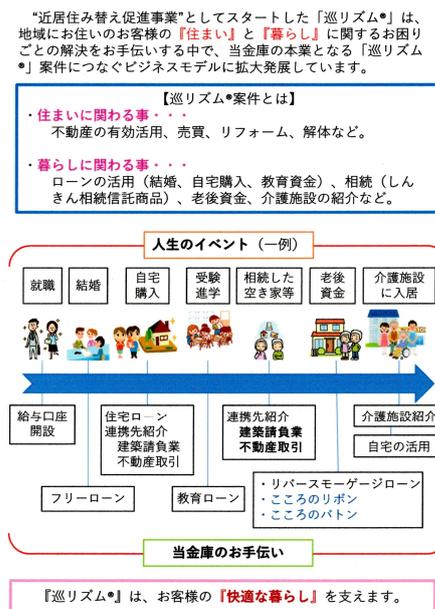
- ・枚方信金は営業区域内の定期積立金と年金を取り扱う高齢者との信頼関係を確立した。
- ・事業の入口は女性職員による月1回の戸別訪問という地味な仕事であるが、そこで勝ち得た信頼から各種相談の受け皿になり、その後の事業に展開している。
- ・自治体、各種事業者、病院等と連携し、枚方信金が全体の事業を回している。
- ・この事業関連が新規貸出の3分の1以上を占めるようにまでなっている。
- ・高齢者の資産が活用され、次の世代に回って行かないと地域は活性化しない。
- ・巡リズム事業は住まいの近居・住み替え促進事業として始めたが、今では暮らし全般に関わる事業になってきた。

図1 巡リズム事業のスキーム図



(以上の資料は枚方信用金庫提供)

図2 巡リズム事業と人生のイベント



### iii) 地元金融機関との会合開催と今後の取り組み

巡リズム事業は、循環居住による空き家再生をめざす本事業にとって極めて参考になる先進事例であった。そこで、地元の金融機関3社にこちらの検討事項などを提示し11月25日と1月16日の2日間の会議を行い、意見交換を実施した。その結果、定期積立金などは枚方信金と同じように集めており、地元信金にとって空き家対策など地域の課題に関わることの重要性については共通認識を持てたと思う。しかし、枚方信用金庫のように1社で全体の事業をコーディネートするのは難しいと思われることから、地域で関係者によるコンソーシアムを結成して同様の機能を果たせる支援組織に育てていくことが今後の最重要課題と考える。

#### ②循環居住支援システムの検討

二宮団地の地価水準が20万円/坪、戸建賃貸の家賃水準は8～9万円/月である。リノベーションに約1,000万円かけると、公社が地代を払って賃貸住宅を経営するのは採算に合わない。これは敷地規模が平均100坪であり、地代と家賃が相殺され、リノベーション投資分が家賃で回収できないからである。一方、敷地規模が100坪と広いものの現在の取得価格は2,000万円程度になり、これなら若い世代でも購入して古い住宅をリノベーションして住むことができる。

この検討から若い世代にはまず公社の賃貸住宅に入ってもらい、子供の誕生、成長などをきっかけとして戸建住宅への住み替えを促進することが循環居住の促進に役立つことがわかった。このため、今後は公社賃貸住宅の居住者の住み替え意向を戸建住宅所有者に届ける仕組みを具体的に検討していきたい。

表1 二宮町内平均坪単価（宮戸淳講師の講演データから引用）

#### 二宮町内平均坪単価

地域	一坪あたりの平均単価
二宮駅徒歩15分以内（平坦）	@40万円
中里	@30万円
富士見が丘	@25万円
緑が丘（一色小学区）	@25万円
百合が丘（一色小学区）	@20万円

#### ③移住コンダクター制度の検討

二宮町への移住促進については、公社の二宮団地のHP、「結婚したら二宮に住もう」というサイト、民間某不動産業者のサイトなどがあり、民間サイトは公社へのリンクを貼ってくれている。まずは本協議会も含めて移住サイトの連携を検討したが、まだリンクを貼る程度の取り組みに終わっている。

さらに移住情報の提供だけでなく、二宮団地では毎月団地ツアーを開催し、その後にお食事会という移住者と地域住民などが交流する懇親会も行っている。二宮団地でも若葉台団地のようになちよい住み住宅（体験住宅）を提供して団地や地域を体験してもらうことも検討したが、現時点では団地ツアーの効果が大きく、また若葉台団地のように体験住宅の管理運営を担う組織（一般財団法人若葉台まちづくりセンター）がなく、ハード面ではなくマンパワー不足というソフト面が課題である。

#### 4) 逆相談マニュアルの検討

逆相談マニュアルは当初、通常の相談マニュアルを逆転させたような作り方をイメージしていたが、実際に住民同士の会話で投げかけられる質問はそれほど多くないし、空き家予備軍と言わ

れる高齢世帯も今後の方針が具体的に決まっている人は少ないと思われる。

そこで、入り口の問いかけはシンプルにして、住まいの終活への取り組みを啓発・誘導することが重要との認識にたった。入り口となる高齢世帯への問いかけは次の4つに分類した。

- ・現在の住宅に住み続けるが、将来は誰も住む人がいない。
- ・現在の住宅に住み続けるが、管理などで困っている。
- ・現在の住宅を処分し、子供たちと同居または老人ホームなどに移りたい。
- ・将来的にはこの住宅で子供世帯と同居する予定である。

## 5) 住まいの終活・利活用読本(概要)

昨年度の「家仕舞・利活用読本(原案)」と今年度の住まいの利活用講座及び逆相談マニュアルの検討で得られた知見などをまとめて一つの「住まいの終活・利活用読本」としてまとめた。

読本の構成は、第一部の問いかけ編と第二部の解説篇とし、問いかけ編は住まいの終活への入り口とした。第二部の解説編は住まいの終活・利活用を検討するための基礎知識を提供するものとした。

以下にその概要を示す。

目次

### 第一部 問いかけ編

問1 あなたは現在の住宅との関係でどのような人生設計を描いていますか？

問2 あなたは「住まいの終活」という言葉を知っていますか？

### 第二部 解説編

解説1 人生設計(ライフプラン)を見直そう！

解説2 健康寿命を延ばそう！

解説3 健康に暮らすための住まいのリフォーム

解説4 健康なうちに住まいの相続対策や利活用を考えよう！

参考資料

### 第一部 問いかけ編

問1 あなたは現在の住宅との関係でどのような人生設計を描いていますか？

あなたのお考えは次のどれに近いですか。

- ①現在の住宅に住み続けるが、将来は誰も住む人がいない。
- ②現在の住宅に住み続けるが、管理などで困っている。
- ③現在の住宅を処分し、子供たちと同居または老人ホームなどに移りたい。
- ④将来的には現在の住宅で子供世帯と同居する計画である。

①②を選んだ方は現在の住宅を最終的にどうするかが未定で、このままずるずるいくと様々な問題が生じてくる可能性があります。

③④を選んだ方は将来の計画が漠然とした方針としては決まっていますが、問題はそれをどのような時間軸と資金計画で実現していくかが課題です。

どのケースにおいても、残された人生の中でどのように自分の人生を生きるか、それと合わせて住宅をどう利活用するのか、それを元気な内から考えていくことが重要です。

問2 あなたは「住まいの終活」という言葉を知っていますか？

住まいの終活という言葉はまだそれほど一般的には使われていませんが、「住まいの利活用講座」で講師にお招きした東洋大学の野澤千絵教授が提唱しているものです。

住まいを終活するとは「相続が発生する前の段階から、所有者や相続予定者が責任ある所有

者・利用者に引き継ぐための活動」と定義されています。認知症になると、本人で住宅の処分などはできなくなります。ですから元気な内から相続対策や住み替え、老人ホームへの入居など自分の置かれている状況に応じて必要な対策を検討していくことが大切です。問題を先送りすると、空き家にする恐れがあり、防犯上や景観など様々な環境悪化を招くとともに、ひいては地域の不動産価値を引き下げる結果になります。現在のような少子高齢化の進む中では高齢者が自分の人生設計と住まいの終活をしっかりとやって空き家を出さないことは、それだけでも地域の価値を上げることにつながるのです。

図3 「住まいの終活」について（野澤教授の講演データから引用）

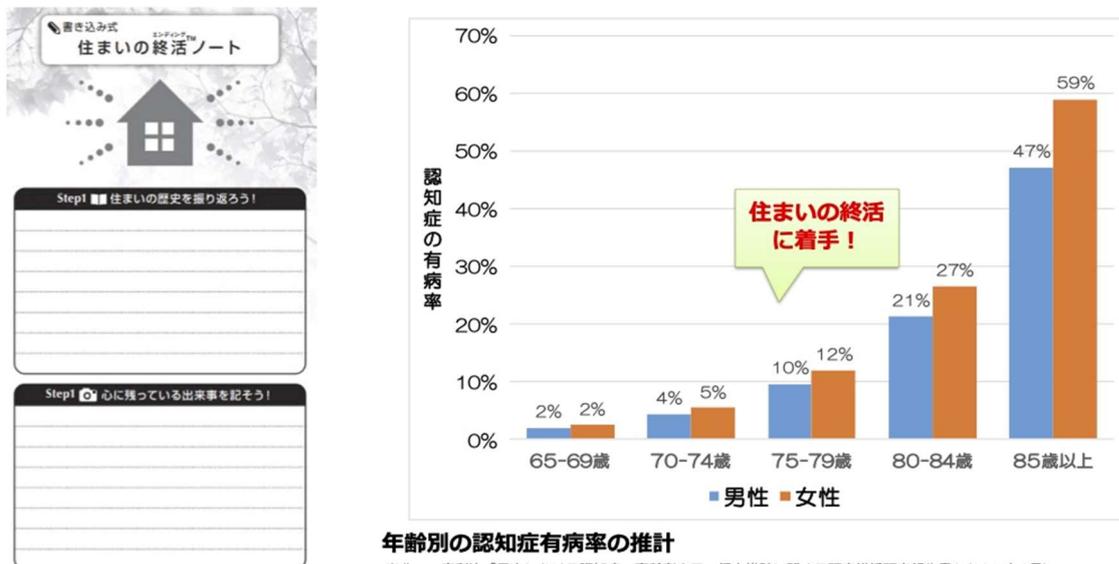
### 空き家予防策としての住まいの「終活」の推進



それでは、住まいの終活はいつ頃から始めるのが良いのでしょうか？  
 認知症の有病率からみると、65～69歳では2%に過ぎませんが、75～79歳になると男女ともに10%を超えています。こうしたことから、野澤教授は75歳を一つのタイミングとみています。つまり後期高齢者になったらすぐに始めようということです。

図4 住まいの終活を始める時期について（野澤教授の講演データから引用）

### 住まいの「終活」は75歳を機に始めよう



年齢別の認知症有病率の推計

出典：二宮利治「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究総括研究報告書」（2015年3月）の数学モデルにより算出された2012年の性・年齢階級別認知症有病率のデータをもとに作成

## 第二部 解説編

### 解説1 人生設計（ライフプラン）を見直そう！

平均寿命はどんどん伸びて、これからは人生100歳時代が来ると言われています。退職年齢の引き上げなども並行して行われています。とはいえいつまでも働くことはできませんから年金や貯蓄の取り崩しが基本的な生活の原資になってくるのが現実です。しかも、病気や心身の衰えから介護費や医療費の負担も増えてきます。さらに持ち家の場合には、土地建物の固定資産税や修繕費、維持管理費も大きな負担になります。よほどの貯蓄や資産がない限り、ということは平均的な高齢者にとって老後はやはり不安なものです。

その不安を解消するためには、今後の家計についてキャッシュフローなどの予測を行いながら、人生設計を見直してみるのが良いと思います。しっかりとこれを行うにはファイナンシャルプランナー（FP）の手を借りた方が良いのですが、簡単なシミュレーション（予測）であれば自分でも作成することができます。ここではその一例を示します。

まず家計簿などから年間収入の合計①と年間支出の合計を集計し書き出すことから始めます。この差額①-②が1年間に貯蓄できる金額となります。この段階ですでに貯金を取り崩している場合はこの差額がマイナスになります。

図5 収入と支出の把握（木村道子講師の講演データから引用）

## 収入と支出の把握

収入	毎月の収入(年金)	臨時収入、配当、利息等	年間合計(手取り収入)	
夫				
妻				
その他				

年間収入の合計 万円 ①

支出	内容	毎月の支出	年数回の支出	年間合計
基本生活費	食費、水道光熱費、通信費、日用雑貨費、医療費、被服費、交際費、レジャー費、雑費、など			
住居関連費	住宅ローン、管理費、修繕積立金、固定資産税、家賃など			
教育費	学校教育費、習い事、塾代など			
車関連費	駐車場代、ガソリン代、自動車税、自動車保険、車のローンなど			
保険料	生命保険、医療保険、損害保険、火災保険、地震保険など			
その他の支出	イベント費、自宅改装費など一時的支出、予備費			

年間支出の合計 万円 ②

1年間に貯蓄できる金額 ①-② = 万円

次にこの作業を延長して、これまでの貯蓄残高と支出の差額を加えた貯蓄残高の欄を付け加えます。ところでここにライフイベントという項目が新たに付け加わります。これは日常生活とは別に発生する経費を記入する項目です。住宅のリフォームとか海外旅行などが考えられます。

このような手順でキャッシュフロー表を作成すると、最後は収入が年金だけになる方が多いので、支出がこれを上回る場合には預貯金が目減りしていきます。何歳くらいで預貯金が底をつくかの予想もできます。この事例では74歳で貯蓄がマイナスになります。

これはあくまで一例に過ぎませんが、このような場合には、住宅資産の利活用も含めてライフプランを見直す必要があります。心身が健康な内に検討する必要があるのはそのためです。人生100歳まで生きても生活は安泰というのが理想です。

図6 キャッシュフロー表（木村道子講師の講演データを引用）

# キャッシュフロー表

西暦		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
家族等・年齢												
	ライフイベント											
収入	手取り収入											
	年金											
	その他											
	収入計											
支出	生活費											
	住居費											
	生命保険料											
	その他支出											
	支出計											
年間収支(収入計-支出計)												
貯蓄残高												

キャッシュフロー表はお金の流れを時系列に一覧表にしたもの

毎年の収入と支出はいくら？  
収支は黒字、赤字？  
貯蓄は増える、減る？

## キャッシュフロー表（一例）

(万円)

西暦		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
家族の年齢	本人	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	
	配偶者	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	
	第1子	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	
	第2子	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
ライフイベント		第2子大学入学	第1子独立		第2子独立	定年	再雇用・海外旅行	第1子結婚	第2子結婚	初孫誕生	年金受給	孫誕生	初孫七五三	住宅改装	住宅ローン完済	吉希の祝	結婚40周年							
収入	項目	変動率																						
	給与収入(夫)	0.0%	700	700	700	700	350	350	350	350	350													
	給与収入(妻)	0.0%	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72											
	公的年金	0.0%											227	227	266	266	266	266	266	266	266	266	266	266
	その他	0.0%	300					2,000																
	合計		1072	772	772	772	2422	422	422	422	422	299	299	266	266	266	266	266	266	266	266	266	266	
支出	基本生活費	0.0%	330	330	330	330	240	240	240	240	240	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	
	住宅関連費	0.0%	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	15	15	15	15	15	15	15	
	保険料	0.0%	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	教育費	0.0%	396	150	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他の支出	0.0%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
	一時的支出	0.0%							100	100	100	10												
	税・社会保険料		140	140	140	140	140	70	70	70	70	70	34	34	40	40	40	40	40	40	40	40	19	19
	合計		1,095	849	849	849	695	539	639	639	639	549	463	493	499	509	469	390	420	370	370	349	349	
年間収支			-23	-77	-77	-77	73	1,883	-217	-217	-217	-127	-184	-194	-233	-323	-223	-114	-154	-104	-104	-104	-83	
貯蓄残高		0.0%	700	623	546	469	542	2,425	2,208	1,991	1,774	1,647	1,463	1,269	1,036	713	490	376	222	116	14	-90	-256	

**【前提】**

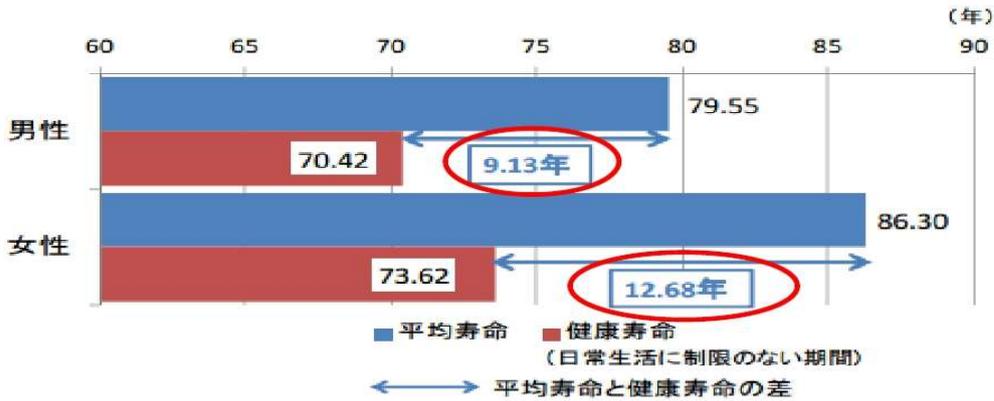
- ・2018年末貯蓄残高700万円。夫60歳時退職金2,000万円。・第2子の大学は私立文系。
- ・夫が65歳から受取る年金額は227万円として計算。妻65歳からは老齢基礎年金(78万円)のみ。
- ・住宅ローン(借入金3,000万円、35年返済、金利2%、返済額119万円/年、夫69歳時返済。
- ・海外旅行、子どもの結婚援助、住宅改装にそれぞれ100万円。孫イベントに各10万円支出等。
- ・税、社会保険料の負担は夫(64歳まで)の収入の20%、夫(65歳~74歳)15%、75歳~10%とする。

夫74歳の時貯蓄はマイナスに！

**解説2 健康寿命を延ばそう！**

人生100年というのは平均寿命のことですが、平均寿命が伸びても健康寿命がそれに伴って伸びなければ人間は本当に幸せとは言えないと思います。現在平均寿命と健康寿命の間には男性で約9年、女性で約13年の差があります。この期間が空き家の発生リスクを高めるのです。

図7 平均寿命と健康寿命（高橋大樹講師の講演データを引用）



健康寿命を延ばすには、「食事」「運動」「生きがい」が大切とされています。生活習慣病などを予防し、心（メンタル）の健康を保つ、それが重要であるのはいまでもありません。しかし高齢者になるほど多くの時間を過ごす住まいが健康に及ぼす影響について私たちはこれまであまり気に留めてこなかったのではないのでしょうか。

私たちは健康を維持するための快適な住まいのあり方に注目しています。夏の熱中症、冬のヒートショックに住まいの環境が影響していることはかなり認識されてきましたが、健康という面では冬の室内温度が特に重要です。

ここに東京 23 区における入浴中の事故死のデータがありますが、12 月から 2 月にかけての冬が最も多くなっています。これはリビング、脱衣室、浴室の温度差により血圧が急激に変化するためとされています。

図8 東京都 23 区における入浴中の事故死  
（加賀谷幸子講師の講演データから引用）

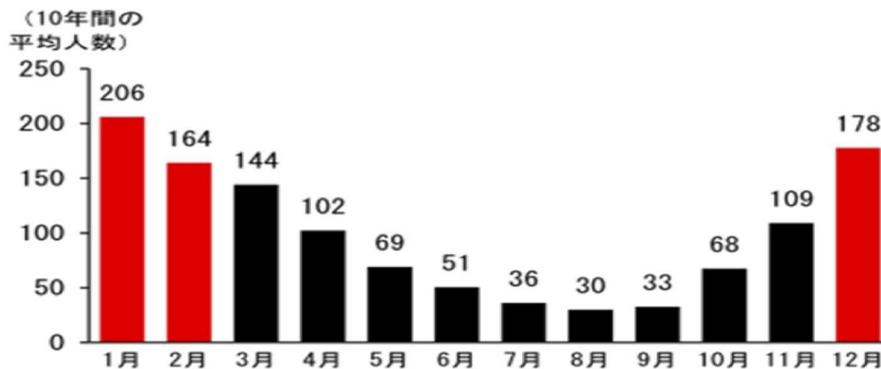
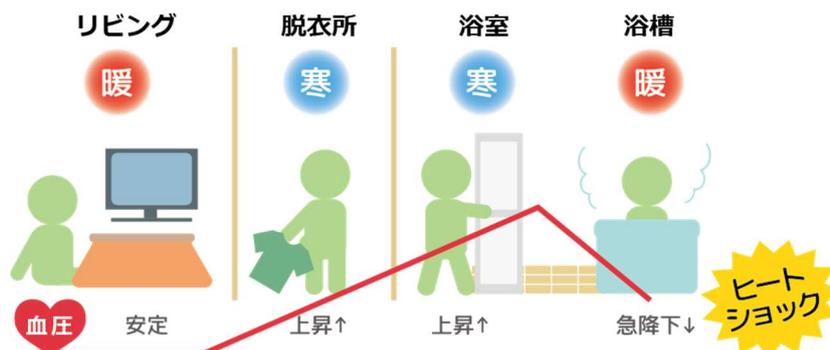


図9 ヒートショックの現象（岸田壮史の講演データから引用）



兼好法師の徒然草で「家の作りようは、夏をむねとすべし」とされ、冬の寒さは着込めば過ごせるが夏の暑さには耐えられないという理由でした。夏場もちろん大変です。暑い住宅の中でクーラーをつけずに熱中症を起こして高齢者が死亡する事例も増えています。一方、冬の寒さ対策は日本の木造住宅ではかなり遅れています。在来木造住宅は冬の寒さに対して無防備であったと言えます。

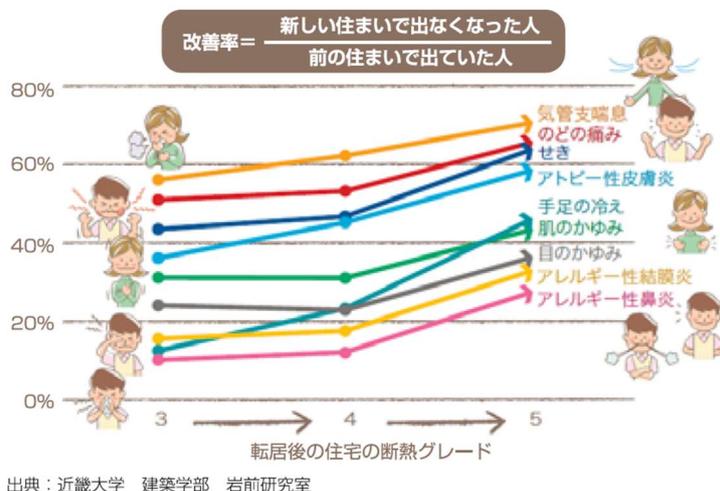
図 10 英国の冬季室内温度指針（加賀谷幸子講師の講演データから引用）



英国の冬季室内温度指針では18度が許容温度、21度が推奨温度とされています。これが保てないと脳卒中、肺炎等の感染症、心筋梗塞のリスクが高まるとされています。断熱性能のグレードアップが気管支喘息や手足の冷えなど各種症状に効果があるというデータもあります。

住まいの寒さ対策として暖房設備はもちろん大切ですが、住宅の窓、壁、屋根などの断熱性、気密性を高めて暖めた空気を逃さないようにすることが重要です。それは省エネにもなって光熱費を節約することにつながります。

図 11 断熱のグレードアップにより改善される各種症状（加賀谷幸子講師の講演データから引用）



### 解説3 健康に暮らすための住まいのリフォーム

長年住み慣れたマイホームもだんだんと老朽化が進みます。どうしても台所やお風呂などを新しくしたいというようなことに目が行きます。もちろんそうした住まいの機能性の向上も必要ですが、住まいを長持ちさせて健康に暮らすためには、「構造」「断熱・気密性」「防水」の3つが重要です。これは今後の住まいの利活用を考える際にも必要なことです。

これまでの大地震の経験からも老朽化した在来木造住宅の被災によって高齢者が死亡するケースが多く報告されています。

図12 建築基準法の耐震基準の大改正（岸田壮史講師の講演データを引用）

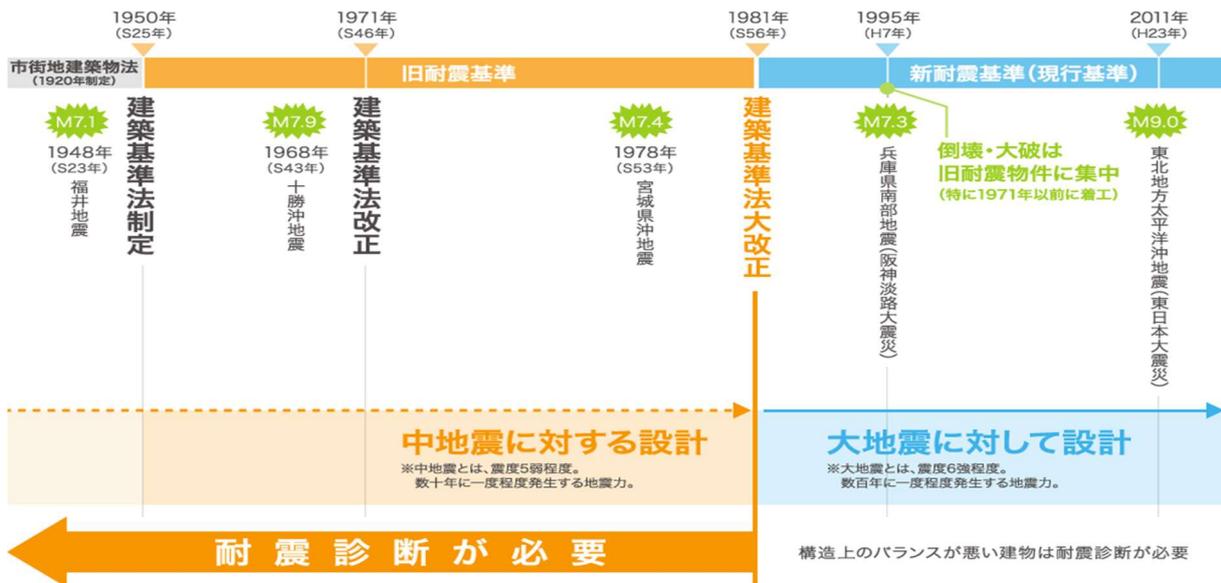
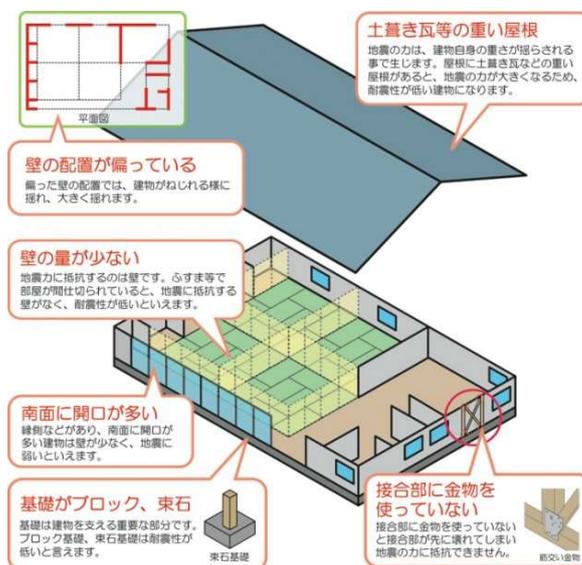


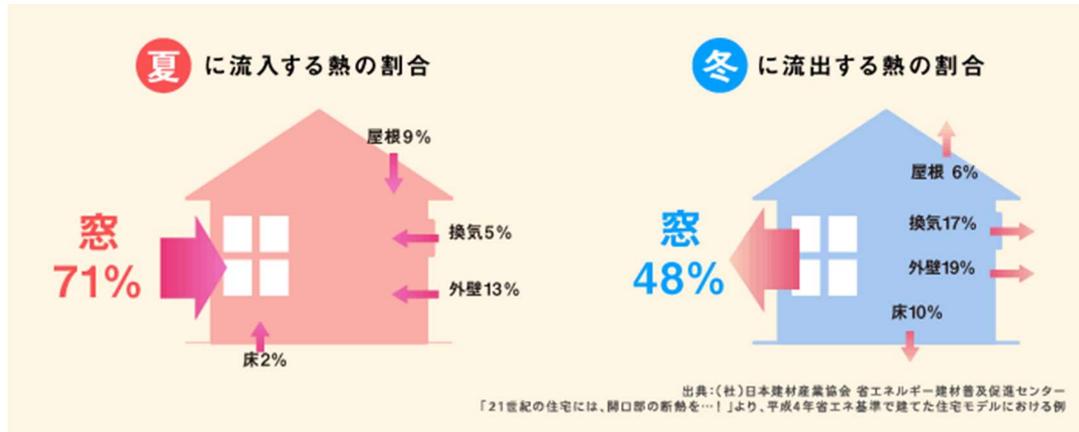
図13 耐震診断のチェックポイント（岸田壮史講師の講演データを引用）



自分の住宅が昭和56年（1981年）以前の建物である場合には、耐震診断をされることをお奨めします。またこうした建物は断熱性能もかなり低いと考えられます。耐震診断をされる場合には断熱・気密性、防水の痛み具合なども合わせてチェックしてもらいましょう。耐震診断についてはその経費を二宮町でも補助しています。また診断の結果、筋かいをいれるなど耐震補強が必要な場合についても補助しています。

耐震補強を含めリフォーム工事を行う場合は、これらの工事をバラバラとやって手戻りがないように計画的に考えて実施していくことが重要です。

図 13 住宅の熱の出入り（岸田壮史講師の講演データを引用）



断熱性、気密性を高めることは省エネだけでなく健康にも大きな影響を与えます。特に窓からの熱の流出流入量が多いので、まずは窓を二重サッシなどに取り替えるとか内窓をつけるなどの対策から検討するのが良いと思います。部屋全体の断熱性能を上げる場合には、壁、天井、床などの断熱材の設置を考えていきましょう。

図 14 内窓とハニカムスクリーン（岸田壮史講師の講演データを引用）



#### 解説 4 健康なうちに住まいの相続対策や利活用を考えよう！

健康寿命を維持して末長くマイホームで暮らすのが理想ですが、人間の身体機能には限界があります。特に認知症は65歳以上の高齢者の4人に1人が発症する可能性があると言われています。認知症が発症し本人の意思確認ができなくなると定期預金の解約や不動産の売却などはできなくなります。

図 15 認知症高齢者の現状（高橋大樹講師の講演データを引用）



こうした判断能力の不十分な方を保護し支援する制度として成年後見制度がありますが、この制度は被後見人の財産を守る（減らさない）ことが目的であり、積極的な利活用などは難しくなります。

こうした課題を解決する方法として、将来相続の対象となる家族間での十分な協議や信頼関係が前提になりますが、2007年の改正信託法で導入された家族信託を活用することができます。

住まいの利活用も相続対策とともに家族の理解と協力が必要ですから、健康な内に家族信託の活用について検討することは住まいの終活としても適切なものではないでしょうか。

図 16 成年後見制度とその限界（高橋大樹講師の講演データを引用）

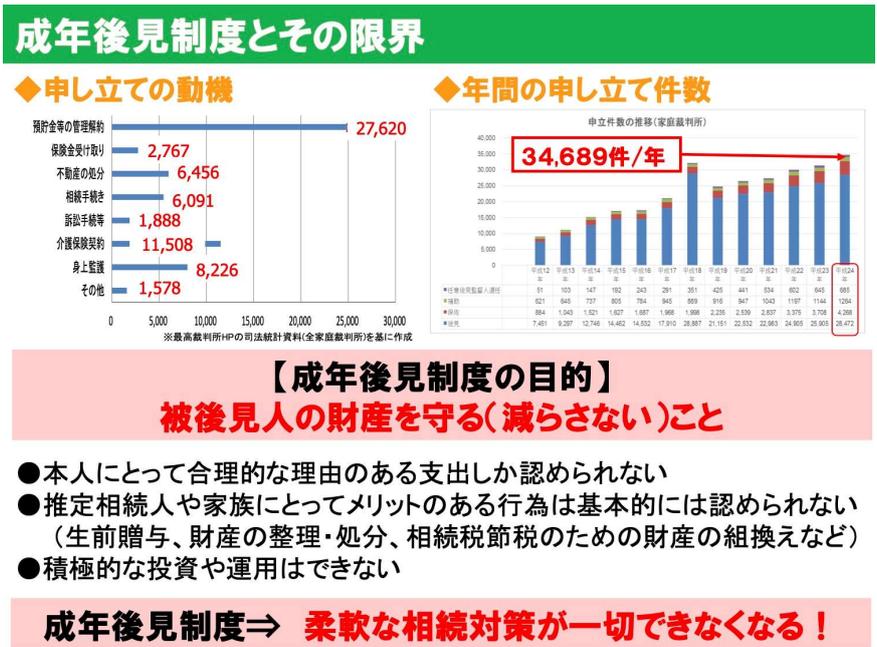


図 17 成年後見制度と家族信託の比較（高橋大樹講師の講演データを引用）

### 地主さんが判断能力を喪失したときにできること 比較表

項目	対策なし	後見制度	家族信託
不動産の売却	×	△	◎
不動産の購入、評価の低い不動産への買換え	×	×	◎
アパートやマンションの建築	×	×	◎
相続税対策のための借入	×	×	○
賃貸物件の管理(現状維持)	△	◎	◎
アパート、マンションのバリューアップリノベーション	△	×	◎
アパート、マンションの入居者(個人)との賃貸借契約	△	◎	◎
ビルや店舗の入居者(事業者)との賃貸借契約	△	◎	◎
借地人との交渉事(地代改訂、更新料、承諾料など)	△	○	◎
事業用定期借地の再契約	×	○	◎

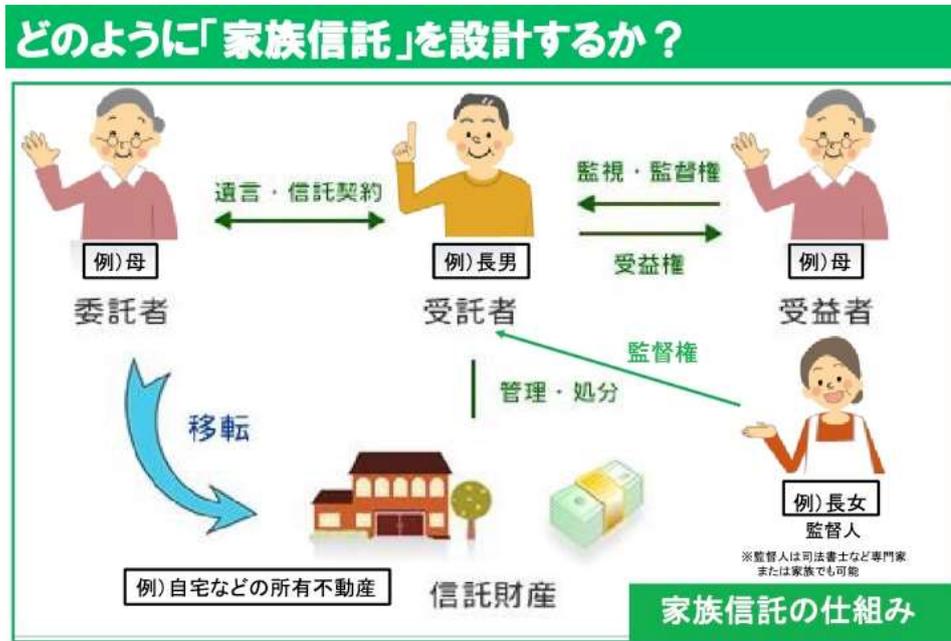
**何も対策なし⇒契約行為は本来は何もできない**

**後見制度 ⇒基本は現状維持、相続税対策や投資はできない**

**家族信託 ⇒相続税対策や積極的な設備投資も可能**

家族信託の設計については、家族の構成や財産の構成などにより様々な形が考えられますが、一般的な形として高齢の母親が長男を受託者として委託する信託契約があげられます。この場合に長男は住宅などの信託財産を管理・処分・運用して利益を上げ、受益権を持つ母親に還元します。長女などの兄弟がいる場合には、長女を監督人と定め、長男を監督させることもできます。母親は長男と遺言・信託契約を結び、所有権を移転する形になるのでこの契約内容に家族が納得する必要があります。ですから家族信託を活用することは将来の相続対策にもつながるのです。

図 18 家族信託の設計（高橋大樹講師の講演データを引用）

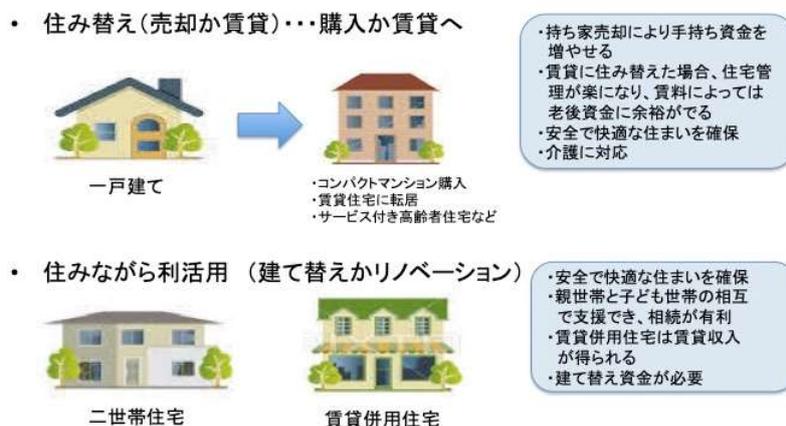


**家族信託を検討することが家族で相続を考えるきっかけに！**

家族信託によって信託財産を活用する場合も含めて、住まいの利活用については個々の状況により様々なケースが考えられます。一般的に現在の住宅から住み替えるか、住み続けながら活用するかの2つに分かれます。重要なことはどの場合であっても新たな住宅への投資や負担が従前の住宅の利活用で十分に補填され、老後の安心や資金が確保できることです。そうでないと次世代に新たな負担を残すことにもなりかねません。

図 19 住宅資産の一般的な活用方法（木村道子講師の講演データを引用一部加筆）

**住宅資産の一般的な活用方法**



### 3. 評価と課題

#### 1) 住まいの利活用講座

住まいの利活用講座においては、昨年のような座学形式ではなく、今年度は複数の講師によるセッション方式を採用した。例えば二宮町に移住してきたクリエイターなどを招き、二宮町を選んだ理由、空き家を譲り渡してもらう場合に何を期待するか、など参加者も含めて議論することができたので、従来よりも問題の解決法に向けた認識が高まった。

#### 2) 断熱リノベーション講座

断熱リノベーション講座では昨年度は公社の住戸の北側居室の壁に実際に断熱材を貼り、内窓をつけるなどして断熱効果を測定し一定の効果があったので公社のリノベーションの標準仕様にする事ができた。今年度は戸建住宅について同様のことをワークショップ形式で行う予定であったが、活用できる戸建住宅が二宮団地内になかったため、戸建住宅の断熱工事の事例紹介や実際に二宮町に移住して断熱リノベーションを行なった人の話を聞くことになった。

戸建住宅という個人所有の物件に断熱リノベーションを行うことの難しさを感じるとともに、断熱リノベーションが必要な高齢者向けよりも若い世帯向けの企画であれば今後も新たな展開が期待できるのではないかと感じた。実際にこの講座で断熱仕様のタイニーハウス建設の構想が持ち上がってきた。

#### 3) 地域の金融機関等との連携体制の構築

##### ①コンソーシアムの構築検討

枚方信用金庫のヒアリング調査は今後の方向性を定める上で大きな成果をあげた。枚方信金の取り組みをベンチマークにして、地元金融機関3社と会合を開催し、コンソーシアム結成に向けて第一歩は踏み出すことができた。二宮町においては、若い移住者確保の観点から空き家対策を単に金融・不動産事業としてとらえるのではなく、移住する魅力のあるまちづくりとして考える必要がある。そのため、今後はコンソーシアムの参加者とまちづくりのビジョンや理念を共有した上で、枚方信金の巡りズム事業のような仕組みを参加者が役割分担・協働して取り組む仕組みにしていく必要がある。

##### ②循環居住支援システムの検討

循環居住支援システムについては、公社賃貸住宅と戸建住宅の空き家の間の循環居住をどのようにして促進するかということがテーマであったが、実際の地価水準と敷地規模などから公社によるサブリースの戸建賃貸住宅の整備は断念せざるを得なかった。一方、公社賃貸住宅から戸建住宅を取得して転出する方向については、大きな可能性を感じた。今後は若い世帯を公社賃貸住宅に集め、子供の誕生などをきっかけに戸建住宅に移れるような仕組みを考えたい。例えば、戸建住宅に移りたい世帯の希望条件を書いたチラシなどを高齢者世帯の住宅に配布して物件を探すとか、町場の不動産屋とは全く逆のアプローチも考えられる。

##### ③移住コンダクター制度の検討

移住コンダクター制度は現在公社、民間で個別に行なっている移住サイトなどの連携、ちよい住み住宅（体験住宅）の確保などを検討したが、HPにはリンクを貼る程度のことしかできず、やはりコンソーシアムのような支援組織を早急に作る必要があると感じた。ちよい住み住宅（体験住宅）については、ハードは確保できるものの、運営管理のマンパワーをどう確保するかということで隘路にぶつかってしまった。ただ、この検討を通じて、公社の賃貸住宅が若い世帯の二宮町への入り口として重要であると再認識した。

#### 4) 逆相談マニュアルの検討

当初、自治体などで行なっている相談制度が待ちの制度であるため、あまり機能していないよう

に思えたので、逆に空き家予備軍の高齢世帯にこちらから問いかけを行うことから関係を構築できないかと考えた。結論から言えば、住民は日常的には色々関係を持っていても個人情報とか不動産情報を他人に開示することへの心理的抵抗が思った以上に強いことがわかった。そこで、住まいの終活・利活用読本の中に基本的な問いかけを含めて作成し、読本を配布・説明することから住まいの終活・利活用への関心を喚起することとした。

#### 5) 住まいの終活・利活用読本

逆相談マニュアルの検討結果も踏まえ、昨年度に作成した「家仕舞・利活用読本（原案）」に逆相談マニュアルの考え方を取り入れて「住まいの終活・利活用読本」として一体的に取りまとめた。今後はこれを印刷製本し、自治会などに配布し、説明会を開催することとしている。

#### 6) その他の取り組み

シンポジウム：「地域の価値を知り、高めるビジョンを描こう」を開催予定であったが関係者の日程の都合で3月15日になり、さらには新型コロナウイルスの関係で開催を断念することになった。

開催趣旨は、空き家対策は単独で取り組むのではなくまちづくりや循環居住とセットで考えていかないと解決しない。それには地域の価値を上げ、移住や関係人口を増加させることが重要であるというものであり、今後も必要な企画と考えている。

### 4. 今後の展開

冒頭の事業フローにあるように、今後は「住まいの終活・利活用読本」を自治会などに配布し、説明会を行なって住民の啓発を図りながら、元気な内から住まいの終活・利活用を検討するように誘導していきたい。一方でやはり具体的な相談などに対応できる支援体制が必要である。

これについては、枚方信用金庫の巡リズム事業の調査で目指す方向が固まった。住宅所有者の個人情報や不動産情報を扱う最初の入り口は金融機関が最適であり、金融機関、二宮町、公社、専門家等がコンソーシアムを組み、役割分担して相談から個別のニーズに応じた空き家の利活用事業まで取り組む体制づくりが急務である。すでに昨年からの地元金融機関等の関係機関とコンソーシアム結成に向けて協議を始めており、今後はこのコンソーシアム結成に向けて活動を集中していきたい。

写真2 地元金融機関等との会合風景



図20 コンソーシアムの役割概念図



また、移住促進という点では、神奈川県住宅供給公社のこの団地での過去4年間の住宅リノベーションや様々なコミュニティ形成の取り組みによって若い世帯等の転入の成果が見えてきた。この成果によって当初の入居率が60%を下回る水準であったものが再編後は81%まで高まってきた。

しかも入居した世帯が30代、40代に多いことは二宮団地の世代循環が進み始めてきたことを窺わせるものである。二宮団地の取り組みは「暮らし方リノベーション」というコンセプトのもとに進めており、里山、里海の自然環境、ゆったりとした町の雰囲気、温かい住民の人情が若いミレニアル世代にも受けているものと思われる。

入居した若い世帯からは出産・子育てに進む世帯が期待できる。そうすると、公社の賃貸住宅では手狭になってくることから地域における戸建住宅空き家への住み替えの期待が増加してくるものと予想される。循環居住支援システムでは公社賃貸住宅が二宮町への移住の入り口となって戸建住宅に展開する仕組みを今後も強く推進していきたい。

表2 公社賃貸住宅の新規入居者数の推移

新規入居者数(リノベーション開始2016年12月以降)

※入居時年齢

	入居者 合計	内訳										
		80代	70代	60代	50代	40代	30代	20代	15歳 以上	12歳 以上	6歳 以上	5歳 以下
2019年度 (11月初時点)	52人	3人	6人	12人	6人	13人	6人	0人	0人	3人	3人	0人
2018年度	58人	5人	9人	18人	8人	3人	10人	5人	0人	0人	0人	0人
2017年度	49人	0人	9人	7人	2人	10人	11人	1人	2人	1人	4人	2人
2016年度	4人	0人	0人	0人	0人	2人	0人	1人	0人	0人	0人	1人
合計	163人	8人 (5%)	24人 (15%)	37人 (23%)	16人 (10%)	28人 (17%)	27人 (17%)	7人 (4%)	2人 (1%)	4人 (2%)	7人 (4%)	3人 (2%)

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成28年5月28日設立		
代表者名	岡村 昭寿		
連絡先担当者名	廣上正市		
連絡先	住所	〒259-0133	神奈川県中郡二宮町百合ヶ丘 1-9-14
	電話	080-3209-4669	
ホームページ	<a href="http://www.town.ninomiya.kanagawa.jp">http://www.town.ninomiya.kanagawa.jp</a> 内		