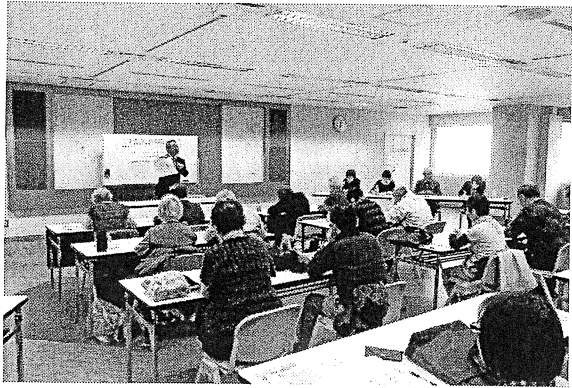


移住・住みかえ支援機構 庶民のための「住宅の資産化」を支援

栗原 道子

連載⑧



セミナーの様子

23日に一般社団法人移住・住みかえ支援機構の副代表である斉藤道生氏にいらして頂き、わかりやすく、実例をもつてのお話を聞く機会を持ちました。

この移住・住みかえ支援機構は、普通の土地に普通のマイホームを持つ、普通の庶民のために「住宅の資産化」を賃貸を通じて実現する公的機関として設立されたものです。このシステムは、機構が家を貸したい人と契約を結び、その家を借り上げます。家主は、借り手知らずまかせに、何事があっても機構が間に入ります。

また借り手が家賃を滞納した場合でも最大48カ月まで保証してくれますし、裁判費用や夜逃げした場合の室内の補修費用も家賃1カ月分を上限に補償してくれます。貸し主としては安心ですが、街の不動産屋さんという賃料相場より10〜20%低い査定賃料になります。その中から15%（5%は管理費で、10%は空室時の補填）を機構に支払う仕組みになっています。

「後のほ振り向かない」と、ご夫婦とも、ボランティアやスポーツを楽しんで生活されています。築27年の家を手を入れずに貸す「家賃収入」を半分は家のメンテナンス用に蓄え、半分は海外旅行などのお楽しみにあてて、ご夫婦での海外旅行も楽しんでいきます。「もっと早く入れば良かった」と思っています。幸せです！という奥様の笑顔が印象的でした。

今の風潮として、家を売って老人ホームに入りたい、という人が多いのですが、家は築後20年以上経過すると価値はほぼなくなり、土地だけの値段で売買される例が多いです。

古家付きで売りますが、この古家を壊して更地にして建て替える例がほとんどですが、戸建ての家の解体料は100万円から1500万円くらいで、それは売出し価格から値引かれてしまつて例が多いです。

中古住宅は2000万円の中古住宅は1850万円になつてしまつてます。古い家を賣す際に、一般の不動産屋さん

はクロスの張り替えや設備の取り替えを要求してきますが、「移住・住みかえ支援機構」が借り主として探するのは、主に子育て中の家族です。ですからクロスが少々汚れていようと、フローリングの床に若干傷が付いていても、家賃の安い方がいいと言われることも多く、貸し主の修繕費も抑えられます。設備として付けたものが壊れた場合は、持ち主が直す、となつていますが、残置物として残しておくけれど、負担はしない、という取り決めを最初にしておくと例もあるとのこと。

このシステムは、借り手があつて成立するもので、最初の借り手がつくると、その後空き家になった時も家賃は保証してあげられます。通常は1〜3カ月で決まるのですが、最初の入居者が決まるまで家主と機構との契約は成立しません。機構が空家保証を行つたための準備金に対して国から年5億円の基金が債務保証としてついていることも安心材料といえるでしょう。

このシステムは、このシステムを利用してご夫婦でケアハウスに入居した方のお話も伺えました。ご主人は地元で自治会などで活躍されていた方ですが、ケアハウスへの入居を考えたからは、それまでのしがらみを絶ち「本年をもって年賀状は出しません」と挨拶し、お二人で前を向いての移り住み。

「後のほ振り向かない」と、ご夫婦とも、ボランティアやスポーツを楽しんで生活されています。築27年の家を手を入れずに貸す「家賃収入」を半分は家のメンテナンス用に蓄え、半分は海外旅行などのお楽しみにあてて、ご夫婦での海外旅行も楽しんでいきます。「もっと早く入れば良かった」と思っています。幸せです！という奥様の笑顔が印象的でした。

未支給

2014年4月1日より未支給年金の請求権者の範囲が、三親等以内の親族まで拡大されました。今回は、未支給の年金、請求権者の範囲と介護施設が証明を求められる「生計同一関係

小野山 真由美

—連載92—

社労士 知っ得情報

に関する申立書」等について解説いたします。

1. 未支給の年金

年金は大きく分けて老齢年金、障害年金、遺族年金の三つの種類があります。いずれも死亡日までに受給権があります。

年金は偶数月の15日に前月と前々

2. 未支給の年金

死亡した遺族が対象の年金を遺族が受け取る場合、その遺族が未支給の年金を請求する