公的制度で安心と収入

マイホーム手放さず、賃貸に

「子どもが独立し、持ち家が広すぎる。立地のいいマンションに住み替えたい」―。家族構成の変化などを受けて、自宅を持て余しているシニア世代は少なくない。そんな中、家を手放さずに人に貸し、安定した賃料収入を得るという、一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」が運営する「マイホーム借上げ制度」が注目されている。（砂本紅年）

マイホーム借上げ制度を利用した70代夫婦＝千葉県船橋市の自宅で

空き家を生かす!!

「本当にラッキーでした」。敷地面積四十坪ほどの家が立ち並ぶ千葉県船橋市にある住宅街。この一角に住む七十代夫婦は目を細める。隣の家に引っ越し、元の家を賃貸に出したところ、借り手がついた。

元の家は、築三十五年ほど。長年、親しんだわが家だが、十数年前、息子一家が二軒隣の家を購入。近居になったが「できれば隣同士に」と思っていたところ、二年前に隣家が空き家に。購入して転居し、元の家をどうするか思案していた昨年十一月、市の広報誌で、支援機構が制度利用者（対象は五十歳以上）の自宅を借り上げて転貸するこの制度の説明会があることを知った。

離れて暮らす娘一家が戻るかもという期待もあり、元の家は売りたくなかった。この制度なら元の家を手放さないまま経済的な負担を減らせる。協賛する不動産業者が仲介に入るため、賃借人と直接かかわらなくてもよいという利点もある。「公的な制度で安心感があり、賃貸トラブルを避けられる」と、制度に申し込んだ。

地元不動産業者の仲介で耐震診断や改装を実施し、今春、子育て世代の家族が入居した。「空き家や独居の人が増える中、子どもの元気な声が聞こえるようになり、うれしい」と満足げだ。

◇

自宅を持て余した人が売却を検討しても、築二十年以上の一戸建てとなると、建物の資産価値が考慮されないことが多い。また、売却には抵抗があるけれど、貸すのも家賃の不払いといったトラブルの心配もある。結局、売ることも貸すこともできず、そのまま抱え込むケースは多い。

制度は、こうした人が安心して家を貸し出せるようにと、二〇〇六年にスタート。これまで約七百軒が市場に出され、97％で入居者が見つかった。

申請は一戸建てでもマンションでもよいが、一定の耐震性が確保されていることが条件。申し込んで一人目の入居者が決定すれば、その後、空き家になった場合でも、生涯にわたって査定賃料下限の85％を目安とした賃料収入が得られることもある。

オーナー　50歳以上が対象

借り手とは、三年ごとに契約が終了する定期借家契約を結ぶ。更新しなければ、オーナーが自宅に戻したり売却したりすることもできる。オーナー側に有利な条件だが、その代わり家賃は周辺相場より一、二割安め。敷金や礼金もない。

シニア層の住宅を、広さを求める子育て世代に安く貸すことで、住居需要の世代間ミスマッチを解消することも狙いだ。担当者は「物件は、賃貸活用が容易な都市の中心部でなく、郊外のベッドタウンにある家が大半。子育て世代の需要が少ない過疎地にある古民家などは、この制度に向いていない」と話す。オーナーは、より便利な場所や元の家と同じ沿線で引っ越す傾向という。

郊外分譲地の高齢化や空き家の増加に悩む地方自治体は多い。広報誌などで制度を紹介したり、説明会の会場を提供したりと、制度を生かそうとする自治体が増えている。問い合わせは同機構＝電03（5211）0757＝へ。

セス制限など適切な対策を取るよう呼び掛けている。

あすの紙面