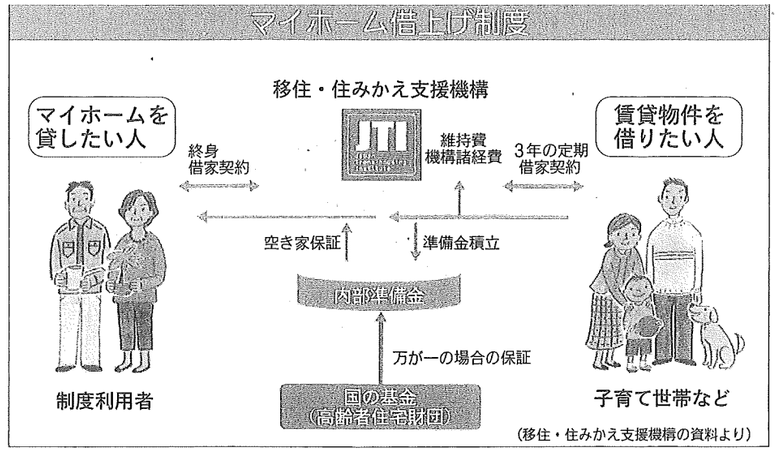
マイホーム借上げ制度
移住・住みかえ支援機構



（移住・住みかえ支援機構の資料より）

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）は、50歳以上のシニア世代のマイホームを最長で終身にわたり借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」を実施している。自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用できるこの制度は、駅近マンションで楽々シティーライフを楽しみたい、自然を満喫できる田舎暮らしがしたい、故郷にＵターンしたいというシニア世代にとって、住宅資産を有効活用した充実したセカンドライフの新しいあり方として注目を集めている。また子育て世代が引っ越して来ると、地域社会の活性化につながることも期待される。同制度を推進しているＪＴＩ専務業務役員・副代表理事の斉藤道生氏、同制度にマッチした高耐久住宅の建設・販売を手がけているエー・ティー・エム建築社長の笹川晋也氏、同制度を活用して地域社会の活性化を構想している橿原市長の森下豊氏に、新しい家づくり・まちづくりについて語り合っていただいた。

■マイホーム借上げ制度

―マイホーム借上げ制度について。

斉藤　この制度は、50歳以上のシニア世代からＪＴＩがマイホームを終身借家契約で借り上げ、子育て世代など賃貸物件を借りたい人に3年間の借家契約で貸す制度です。制度の利用者にとっては、安定した家賃収入が保証されること、マイホームがもう1つの「年金」になること、入居者との契約期間が3年間なので、契約の切れ目でマイホームに戻ることも可能なことなどのメリットがあります。また子育て世代など家を借りる人にとっては、良質な住宅を相場より安い家賃で借りることができる、敷金や礼金が必要ない、3年ごとに優先して再契約できるなどのメリットがあります。万一の場合に備えて、高齢者住宅財団に国の基金があり、空き家保障などに利用しています。

■ＪＴＩ

―ＪＴＩについて。

斉藤　移住・住みかえ支援機構は、2006年4月に発足した一般社団法人です。国土交通省の支援のもとに住宅メーカーなどの民間企業が主体となって運営されています。マイホームの借り上げと転貸、住みかえに関する情報提供、住みかえ融資の開発・提供、ハウジングライフ（住生活）プランナー（ＨＬＰ）の養成などの事業を行っています。ＨＬＰは、移住・住みかえに関連する様々な分野の講習を受けてＪＴＩの考査に合格・登録した者で、移住・住みかえ全般について利用者の様々な相談に応じます。

■高耐久住宅

―どのような家が借り上げの対象になりますか。

斉藤　借り主の安心のために、少なくとも一定の耐震性が確保されている住宅であることが前提になります。とくに1981年6月の新耐震基準の適用以前に着工された住宅については、原則として耐震診断を受けていただきます。このほか、水回りや雨漏りなどがないか検査したうえで、賃貸のために補修が必要と判断された場合は、最低限の補修をしていただくことになります。

―ということは、経年している住宅は制度を利用できないということでしょうか。

斉藤　一概にそうとは言えません。築40年くらいの物件も借り上げています。ただ借り主に安心して借りていただくために、耐震も含めて高耐久住宅であることは必要です。

―高耐久住宅とはどのような住宅ですか。またこの制度をどのように考えますか。

笹川　まず1級建築士としては、木造建築の技術は進歩してきており、耐震に必要な強度を持つ住宅を造ることは可能です。最初から高耐久住宅として設計すれば、長期間にわたって住み続けることができますし、マイホーム借上げ制度を利用する場合は非常に有利になります。

不動産業としては、戸建て住宅で土地50坪、駐車場2台分の賃貸物件があるかと言われれば、「ない」と即座にお答えします。しかしそのような問い合わせはありますので、ニーズはあるということです。したがって、安い物件があれば即座に決まるわけです。この制度は子育て世代が安い家賃で良質な住宅を賃貸できるというメリットがありますから、その意味では非常にいい制度だと思います。

工務店としては、最初から高耐久住宅として建てていただければ、この制度の利用はもとより、マイホームを資産として活用していく可能性が広がっていきます。そもそも日本では、住宅は消費財であって、資産とは考えられていません。これは欧米と大きく異なるところで、この制度の場合、毎月家賃を8万円に設定したとすると年間96万円、つまり約100万円になり、長期間にわたって運用すればマイホームの建築資金の元を取ることも不可能ではありません。もしマイホームを売却してしまえば、築30年だと土地代から解体費用の約100万円を差し引いた額しか手元に残りません。マイホーム借上げ制度は公的なバックアップのあるシステムですから、安心して利用していただけることと思います。

■まちづくり

―この制度が誕生した背景は。

斉藤　マイホームを持っているシニア世代と、広い住宅を安価な価格で入手したい子育て世代とのミスマッチが進んできたからです。

シニア世代は子どもが独立して出て行ってしまい、広い延べ床面積のあるマイホームのすべてを有効に使っていないケースがあります。したがって、駅近のマンションに引っ越してアーバンライフを楽しみたいという方や、のんびりと田舎暮らしがしたいという方もいらっしゃいます。しかし住みかえとなると、マイホームを売却してマンションの頭金にすることに不安を感じる方は多いと思います。一方で、子育て世代はアパートや賃貸マンションでは手狭に感じています。延べ床面積が広く部屋数のある良質な住宅が欲しいのですが、すぐにマイホームを購入する経済的余裕がないというのが現実です。ですから、シニア世代のマイホームを子育て世代に安く賃貸していただく制度は、貸し主、借り主共にメリットがあるわけです。

―橿原市がこの制度の利用に熱心とうかがいました。

森下　橿原市では白橿町のように、高度経済成長期に開発された住宅地があります。これは橿原市だけではないのですが、このような住宅地では若い世代が出て行って、人口が減少してシニア世代が増加してきています。人口減少と少子高齢化が最も顕著な形で現れています。そこでこの制度を活用して、若い世代に入居していただけるようになれば、人口が増加するうえに子どもが増えますので、全体としてまちが活性化します。したがって、まちを活性化させ地域社会を浮揚させるうえで大変メリットがあるわけです。

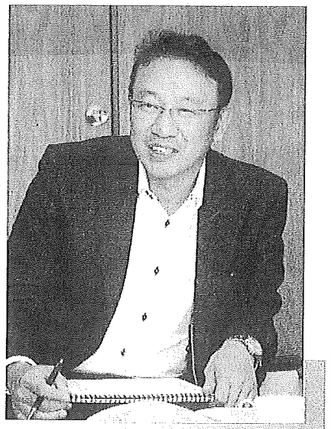
橿原市では現在、健康のまちの総合特区に手を挙げています。県立医大の健康住宅科の研究によれば、笹川社長が多く手がけておられる断熱材を使った暖かい家に住んでいると、朝晩の室温の変化が小さいので疾病が減少するという研究が行われています。とりわけ脳卒中や心筋梗塞などが大きく減るということで、これは医療費削減にも大きく貢献します。このようなメリットもあるわけです。

―今のお話も踏まえて、まちづくりの将来像について。

森下　たんに行政だけではなく、近畿日本鉄道、県立医大にもご協力を頂いてエリアとして高齢者のまちから子育て世代が住む活気のあるまちにしていきたいと考えています。そのためにマイホーム借上げ制度はきわめて有効なシステムであり、近畿日本鉄道さんはもちろん民間と連携して活気のあるまちづくりを展開していくことができればと思います。

橿原市長　森下　豊氏

住みかえで まち活性化


エー・ティー・エム建築社長　笹川　晋也氏

制度に有利 高耐久住宅

シニア世代 充実のセカンドライフ

ＪＴＩ専務業務役員・副代表理事　斉藤　道生氏

住宅資産の有効活用を

マイホーム借上げ制度を利用している住宅の例＝春日井市高森台、築39年