

2014年4月 No.152号

Partnership

私たちグループは心地よい住まいのプランナーとして地域に貢献し
信頼される企業、安心を与える企業を目指します。

国土交通省、個人住宅の賃貸流通に資するガイドラインを作成

国土交通省は、このたび、所有者（貸主）と利用者（借主）双方のニーズや懸念事項に対応した個人住宅の賃貸流通に資する指針（ガイドライン）を作成し、それを公表した。

全国の空き家の総数（平成20年）は約760万戸に及び、そのうち個人住宅が約270万戸を占めており、防犯や衛生などの面で地域の大きな問題となっている。一方で、既存の住宅ストックを

活用した住替えの支援やライフスタイルに

応じた住生活の実現が求められる中、個人住宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が整備されておらず、市場の形成はまだ不十分な状態となっている。

これらを受け、このたびのガイドライン作成に至ったという。

ガイドラインは、「取組み推進ガイドライン」「賃貸借ガイドライン」「管理ガイドライン」の3つで構成。

「取組み推進ガイドライン」では、定住対策や空き家活用に取り組む自治体や事業者向けに、空き家物件の掘り起こしや定住相談など具体的な支援策の提示や先進的な地域の取組み事例を紹介している。

また、「賃貸借ガイドライン」では、貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸借契約の指針を新たに策定している。

さらに、「管理ガイドライン」においては、空き家や留守宅の管理の必要性や、管理業者を選ぶ際の留意事項、実際に所有者が管理サービスを選択する際の確認事項などの指針を新たに策定している。



■ガイドライン詳細

<http://www.mlit.go.jp/common/001031627.pdf>

■ニュースリンク先

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000091.html

SUUMOジャーナル 3月25日



今月のTopics

- ◆ 国土交通省、個人住宅の賃貸流通に資するガイドラインを作成
- ◆ 「マイホーム借り上げ制度」や「リバースモーゲージ」とは？
- ◆ 高齢者向け賃貸「現住所から3km圏内で探すのが主流」と識者

miniTech
west japan



「マイホーム借り上げ制度」や「リバース」

団塊の世代を中心に、快適な自宅で趣味や食事を満喫し、子供や友人たちとの交流や旅行を楽しむなど、充実した老後を送るために時間やお金を使うアクティブシニアが増加しています。「平成24年簡易生命表」（厚生労働省）によると、90歳まで生存する日本人の割合は男性22.2%、女性46.5%となり、前年より男女共に約1%伸びました。95歳までの割合も男性7.5%、女性22.7%となり、前年よりも男性0.3%、女性0.6%伸びています。元気で活動的な老後期間が延びると、老後資金が不足するかも知れません。そのような場合には、自宅を活用して資金調達を考えるのも一手です。自宅を活用してお金を生む方法には「売る」「貸す」「借りる」の3つがあります。ここでは、「貸す」手法として「マイホーム借上げ制度」を、「借りる」手法として「リバースモーゲージ」をご紹介します。



■「マイホーム借上げ制度」とは？

国土交通省の「高齢者等の住み替え支援制度」を活用した、自宅を最長で終身にわたって借上げをしてもらい、安定した賃料収入が保証される制度になります。一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」（以下「JTI」）が実施・運営を担っています。入居者の募集や契約、家のメンテナンスなどすべてJTIが行いますので、賃貸に関する手間はかかりません。ただし、借上げの際には、建物調査を実施して耐震補強を含む一定レベルのリフォームが必要になることがあります。制度の概要は次の通りです。

- 申込者の年齢は50歳以上
- 一度入居者が決定すると、その後空き家になっても最低賃貸料の保証がある
- 借り上げ期間は終身
- 3年間の定期借家契約。契約を更新せずに自宅に戻ることも可能
- 家賃は周辺家賃の80%～90%程度
- 諸経費は家賃の15%程度

■「リバースモーゲージ」とは？

「リバースモーゲージ」（逆抵当融資）は、保有している自宅を担保に自治体や金融機関等から借入れをし、それを一括・借入枠内自由引き出し・年金などの形で受け取る住宅担保型のローンになります。契約者が死亡した時に原則自宅を売却して借入金を返済する、という仕組みです。自宅に住み続けながら現金を得る手段として最近注目されていますが、担保不動産価格の下落や金利の上昇、契約者の長生き等により担保割れが発生するリスクがあります。また借入期間が長くなると利息が多額になることにも注意が必要です。

リバースモーゲージとは？

ノムコム60 老後の暮らしとお金のコラム 執筆者：曾我 恵子

都道府県が提供するものを「**不動産担保型生活資金**」といい、市区町村の社会福祉協議会が窓口です。市町村民税が非課税または均等割課税世帯程度の65歳以上で、かつ配偶者あるいは親以外に同居人がいない低所得者を対象とします。連帯保証人が必要です。メガバンクや地方銀行、信託銀行などが提供する「リバースモーゲージ」は、融資条件や金利設定など各行で異なりますが、主な制限や基準は以下です。

- 申込時の年齢が55～85歳程度
- 使い道は、生活資金や老人ホーム等の入居金一時金、リフォーム資金等。事業性資金や投機性資金は除く。
- 土地の評価額は定期的(1～3年)に見直す
- 金利は変動金利
- 利息を毎月支払う「利息払い型」と利息を元金に加えて契約終了時に一括返済する「利息元加型」がある
- 第一順位の抵当権を設定する
- 遺言信託や信託会社、保証会社等を利用するので、保証人は不要
- 本人や配偶者の死亡等で契約が終了すると、借入金は一括返済する
- 相続人全員の同意が必要

※リバースモーゲージを提供している銀行と名称の例 みずほ銀行「みずほプライムエイジ」、三井住友信託銀行「リバースモーゲージ」、東京スター銀行「充実人生」などまた、自宅を貸して家賃を借入金返済に充当するという新しいタイプ「家賃返済型リバースモーゲージ」もあります。常陽銀行「住活スタイル」は、前出のJTIと提携した商品で、担保割れの不安を回避できます。65歳以上の高齢者がいる世帯の持ち家率は83.4%（総務省「平成25年住宅・土地統計調査」）。これからは自宅を活用して老後資金の調達を考えるシニアも増えてくることでしょう。その際には、「家」を残す必要性や相続について考慮する必要があります。特に老人ホームなどに入居して「空き家」になる場合は「小規模宅地等の特例」がポイントになりますので、税理士やフィナンシャルプランナーなど専門家に相談することも考えてみてはいかがでしょうか。



First Line

高齢者向け賃貸「現住所から3km圏内で探すのが主流」と識者

老後生活の大きな足枷になる住まいの費用の悩み。持ち家でも生活苦に陥るシニア世代も多いなかで、100歳まで生きることを想定すると、状況はさらに厳しくなる。たとえ賃貸物件に住み替えたくても、孤独死などの不安から、大家が高齢者と契約するのを嫌がる傾向にある。

そんな時に頼れるNPO法人が各地で活動している。福岡にある「介護賃貸住宅NPOセンター」では、元の家賃に数千円を上乗せすることで、高齢者の代わりに大家と賃貸契約を結んでくれる。その上で、入居後の見守り支援や生活相談、死亡時の残存家財の処理なども行なう。また、高齢者が住みやすい賃貸といえば、各都道府県に「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」の登録をしている物件だろう。最低限の安否確認と生活相談員を置くという2点が義務付けられ、それ以外のサービスは経営者が自由に選択できるという賃貸住宅。費用は、月額平均18万円程度で入居時に敷金として2~3か月分がかかるというのが一般的だ。地方に行けば、月額10万円ぐらいで食事まで付いている安いところもあり、平均では有料老人ホームよりも安い。

高齢者住宅の運営コンサルティングや情報提供を行なう「タムラプランニング&オペレーティング」代表の田村明孝氏が解説する。「現在住んでいるところの3km圏内の物件を探すのが今の主流です。家族や友人、知人が近くに住んでいるエリアなので、それまでの生活が継続可能だからです。

ただ、健康に不安がある人は近くに病院があるとか、趣味を大切にしたい人なら近くに文化施設があるなど、遠くても都市部を選択することになるでしょう。登録制なのでバリエーションが多いこともサ高住の特色です。たとえば、『医療法人が母体で末期がんの人の受け入れに特化し、看取りまでしてくれる』、『デイサービスが併設されているほか、看護師が24時間常駐している』、『病院に併設され、脳梗塞など脳血管障害の治療が受けられる』、『温泉、医療、介護を組み合わせ、郊外に一大拠点を形成している』など、それぞれ多種多様です。その中から、自分のニーズにあったところを探せばいい」

持ち家から賃貸物件に住み替えたいけど・・・状況はきびしいわね。



NEWS ポストセブン2014年3月9日



編集後記

4/1~の消費税増税に伴って「駆け込み需要」の話題がTV、雑誌で賑わっています。振り返れば「エコポイント」の時も駆け込み需要に乗った人が“損”してたなあ~と思いつつamazonでまた買い物してしまう僕なのです…。

発行所 パートナースHIP編集部 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

ポスター