

移住・住みかえ支援機構の借り上げ制度

持ち家が「年金」に

高齢者住宅への住み替えを検討しているが、持ち家の扱いに困っている。そんなシニア層を支える仕組みの一つに一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」(東京)の「マイホーム借り上げ制度」がある。これまでは首都圏などでの利用が主だったが、道内でも活用例が出始めている。

同制度は50歳以上のシニア層の住宅を支援機構が終身契約で借り上げ、子育て世代に転貸し家賃収入をシニアに支払う仕組み。2006年から始まった。転賃後に空き家になっても最低保証賃料がずっと支払われ、いわば持ち家が「年金」になる。という制度だ。

転賃は3年の定期借家契約で、更新期ならシニアの事になる。という制度だ。転賃は3年の定期借家契約で、更新期ならシニアの事になる。という制度だ。転賃は3年の定期借家契約で、更新期ならシニアの事になる。という制度だ。

子育て世代へ貸し出し

空き家でも最低額保証

移住・住みかえ支援機構 シニア世代の応援を目的に2006年4月に設立された非営利法人。協賛する企業による基金とマイホーム借り上げ制度からの運営費で事業を実施。同制度は国の債務保証基金でバックアップされている。

賃が入るのが魅力」と話す。子育てを終えたシニア世代にとって広い自宅は管理も大変。一方で子育て世代は広い物件を安く借りたい。同制度は世代間の助け合いの狙いもあり、家賃は一般相場の8〜9割に設定。家賃のうち5%は物件管理を担う機構の協賛事業者に、10%は最低保証に備える準備金と機構の運営費に充てられ、85%が貸主の手取りとなる。

南さんのケースだと家賃は5万4千円で、手取りは4万5900円。最低保証は機構の査定賃料の下限(南さんの場合4万8千円)の85%が目安とされ、4万800円となる。査定は3年ごとに行われ、保証額も調整される。契約は利用者(シニア)の死亡などで終了する。

制度の申し込みから契約成立までの手続きは3〜5カ月ほど。借り上げ物件はマンションも対象だ。機構によると、本州では首都圏や関西、中部の大

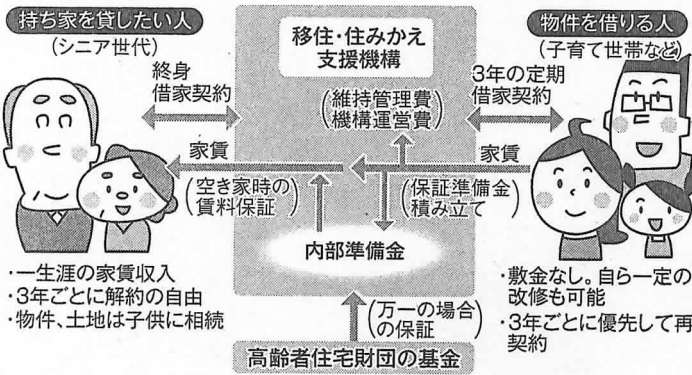
都市部を中心に268戸が入居中という。

制度の実務は機構の協賛事業者が行い、耐震調査や家賃の評価、建物管理など一連の業務を担う。札幌市厚別区の「コア・エンタープライズ」(赤羽真一社長)は昨年から実務を担当。赤羽社長は「古い家は空き家にしておくと、壊して土地を売るかだったが、貸すという選択肢ができた」と話す。雨漏りや床のたわみなど住宅の基本性能に関わる問題がない限り借り上げの対象となり、「新耐震基準適用の1981年以降に建てた家なら、ほぼ大丈夫」と言う。

総務省の調査では高齢化などで住宅の空き家率は上昇傾向にあり、道内も13.7%(2008年10月1日現在)に達する。借り上げ制度は空き家の有効利用策としても期待される。

問い合わせは同機構 ☎03・5211・0757 または、協賛事業者のコア・エンタープライズ ☎011・375・0388、カワムラ(旭川市豊岡) ☎011・66・32・3231へ。

■マイホーム借り上げ制度の仕組み



■申し込みから契約までの流れ(概略)

- 1 移住・住みかえ支援機構(JTI)の「情報会員」に登録する
2 JTI協賛事業者の住生活プランナーによる事前相談を受ける
3 予備診断を受ける(家賃査定、外観診断など)
4 制度利用申込書を提出する(事務手数料17,850円が必要)
5 建物診断の実施(耐震性や水回りなど。診断費用は利用者負担)
6 補強・改修工事の実施(費用は利用者の負担)
7 JTI協賛会社(宅建業者)が転借人を募集
8 転借人が決まったら契約成立。入居後、賃料支払い(家賃保証開始)

工事の必要がない 工事の必要がある
6 補強・改修工事の実施(費用は利用者の負担)
7 JTI協賛会社(宅建業者)が転借人を募集
8 転借人が決まったら契約成立。入居後、賃料支払い(家賃保証開始)