北摂・阪神介護特集　シリーズ

親の老後を考える

シニアの持ち家が「もう一つの年金」に

定年後は憧れの田舎暮らしか海外移住？　それとも洒落た有料老人ホームへ？　セカンドライフへの夢を膨らませるシニアにとって、問題になるのが長年苦楽をともにしてきたマイホームだ。売却したらそれまでだが、「移住・住みかえ支援機構」（ＪＴＩ）の「マイホーム借上げ制度」を使うと、終身にわたって一定の賃料を「もう一つの年金」のように受け取れるという。ＪＴＩ副代表理事の斉藤さんにうかがった。

取材・文　渡部せつ子

古いマイホームがお金を生む資産に!?

セカンドライフに適さなくなったマイホームをどうするか。選択肢は、売却、賃貸などが考えられるが、例えば築30年の持ち家を売っても、お金になるのはほとんど土地代のみ。賃貸に出しても借り手のない空白期間は収入ゼロ、管理にも手間がかかる。かといって、そのまま住み続けるには、庭の管理がたいへんだったり高齢者には広すぎたり―。いま話題のマイホーム借上げ制度（図参照）は、50歳以上のシニアの持ち家（一戸建て、マンション）を、非営利団体の「移住・住みかえ支援機構」（ＪＴＩ）が借り上げ、若い世代に転貸。借り手がいない空白期間もＪＴＩが最低保証賃料を保証してくれる。所有者との契約は終身型なので安定した収入が長期に得られるわけだ。

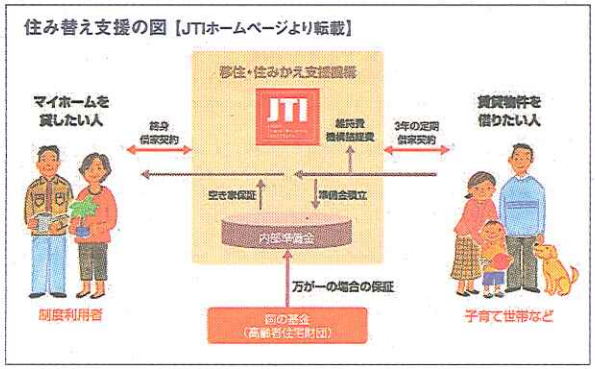
ＪＴＩ副代表理事の斉藤さんは「もう、家を建てては壊す時代ではありません。社会の財産として若い世代に使ってもらい、シニアは定期収入を得る。素晴らしいと思いませんか」と話す。

相場より低めだが終生受け取れる賃料

いいこと尽くめに見える、マイホーム借上げ制度だが、もちろんデメリットもある。契約時に耐震補強などの工事が必要になる場合があり、工事費は貸し手が負担しなければならない。また、賃料は相場の80～90％と低めの設定となり、さらにその賃料から15％の手数料をＪＴＩに支払う。しかし斉藤さんは大きなマイナスではないと言う。「相場より低めの賃料にするのは、家に戻りたくなった場合に戻れるように3年の定期借家契約で転貸するから、また通常の賃貸の場合、期間（10年程度）における平均入居率は88％で空き家期間がある、不動産屋の管理費10％を考えると、終身、賃料が受け取れるマイホーム借上げ制度はお得感があります」。実際、06年にスタートして以来300件近い利用があり、海外移住や有料老人ホームの費用、介護をしてくれる子どもにお礼として渡す、など大いに喜ばれているそうだ。

相続も出来るから親子関係にもプラス

このように、売却ではタダ同然の持ち家が、マイホーム借上げ制度を利用すると10年でおよそ1千万円、30年でおよそ3千万円の賃料収入を生み出すこともある。一方、借り手側には良質な住宅を相場より安い家賃で、敷金や礼金ナシで借りられるという大きなメリットがある。またリバースモーゲージ（自宅を担保に現金を年金のように受け取る制度）とは異なり、本人が亡くなった後は〝年金分〟を差し引かれることなく、まるごと相続できる。斉藤さんは「高齢者の持ち家率は8割超。メリット・デメリットを十分に理解した上で利用してもらえれば、高齢期の暮らしに安心と潤いを与えてくれるはず」と話す。なお、マイホーム借上げ制度は地元のハウジングライフ（住生活）プランナーが紹介しているので、問い合わせてみるといいだろう。

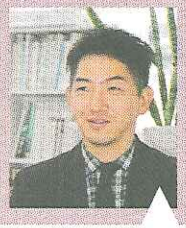


この方にお話をうかがいました

一般社団法人　移住・住みかえ支援機構
副代表理事　斉藤 道生さん

「〝移住・住みかえ支援機構（JTI）〟は、住み替えを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借上げ、賃料保証する非営利の法人として、平成18年4月に設立。今住んでいる家を売却することなく現金化する道を拓き、シニアの皆さまの移住・住み替えを応援します」。

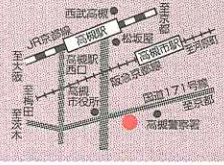
北摂・阪神間でのお問い合わせは



株式会社クララ
一級建築士
濱野 哲夫さん

住まいづくりに携わる建築士の視点でこの制度のメリット・デメリットをご説明させていただきます。また、制度についてだけでなく、これからの住まいかたや人生設計についてもお気軽にご相談ください。

株式会社クララ（運営事務局）
高槻市野見町4-6 2F　営／9時～19時
水曜、日曜、祝日定休
TEL. 072-662-1621　http://www.klala.jp/



■取材協力
一般社団法人 **移住・住みかえ支援機構（JTI）**
東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5階
TEL:03-5211-0772（代表）　FAX:03-5211-3207
http://www.jt-i.jp/