

i-nest high quality designed house  
**求む！戸建事業用地**  
1棟～開発現場まで大小問わず  
株式会社 アイネスト  
Tel. 03-5759-3611 http://www.i-nest.co.jp

**新日本建物**  
求む！マンション事業用地  
戸建事業用地  
03(5962)0775

## 動く団塊世代、第二の人生へ

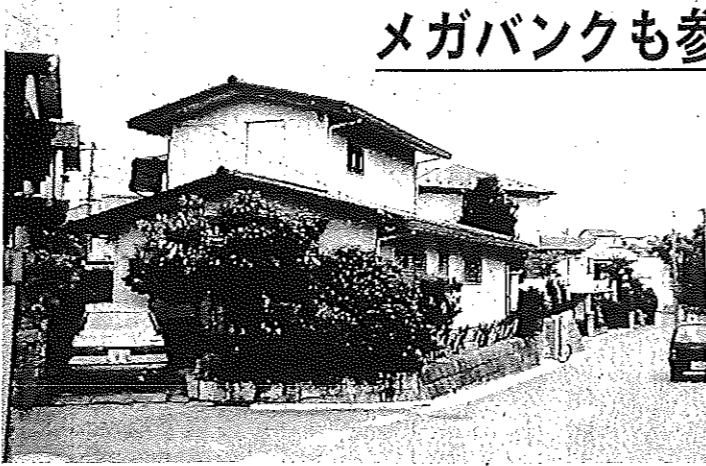
今年はずべての団塊世代(1947～49年生まれ)が65歳以上になり、本格的な高齢社会の幕開けとなる。平均20年はあると思われるリタイア後の人生をどう生きるのか。個人の問題であると同時に、国としても大きな関心を寄せざるを得ない。第二の人生に、新たな生きがいと目標を持つことで元気な高齢者が増えれば、医療・介護などの社会保障費を大幅に削減することができる。問題は「新たな一歩」を踏み出すためのキッカケ作りと、資金の確保である。そこで、最近注目を集めている「ワープ・ステイ構想」やリバースモーゲージ、移住・住みかえ支援機構の取り組みに、その可能性を探った。

第二の人生を始めるのに、必ずしも住み替えが必要になるというわけではないが、「暮らした」を「暮らす」ということは、その拠点である住まいを愛するを得ないことが多い。

例えは、①郊外から駅前のマンションに移り住む。②配偶者が亡くなり一人暮らしになったり、子供が世帯を離れていく。③夫の郷里に一緒に住む。④インテリゲンチヤムに引っ越すことになった。⑤外国に移住することになった。

いずれの場合も、表現には配偶者の同意や、住み替えに要する費用を確保できるかどうかが大きな鍵を握る。「ワープ・ステイ」は、5年間程度の定期借家権で自宅を賃貸し、期間が終了したら戻って来るといった移住の形。最初から、自宅を売却して違う場所に移住することは勇気がいるし、リスクも伴う。5年後に戻る「ワープ」することができれば、配偶者の同意も得やすいし、都会にある自宅賃料と地方の賃料との差を移転先での生活費用として確保することもできる。

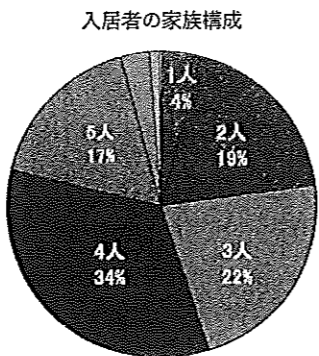
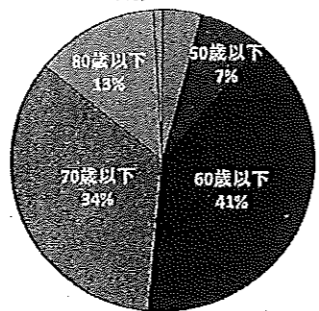
リバーシブルな売却。このほかにも、最近では自宅を売却するのではなく担保にして資金を借りるリバースモーゲージや、定期借家権で自宅を借り上げてくれる第三者機関を活用した住み替えなどが徐々に増え始めている。



自宅を金融資産として活用すれば、住み替えの資金確保が可能になる

### メガバンクも参入したリバースモーゲージ

移住・住みかえ支援機構の年齢別制度利用者(オーナー)



「ワープ・ステイ」の提供から8年。利用の伸びは物件数が6886件となった。その間には、想定外のケースもあった。たとえば、基本的には入居者の定期借家契約が3年間も満足できる査定を実現できなかった。入居者が「ワープ・ステイ」を利用して、数年にわたる借り上げを想定した場合、当然のことだ。

## 「住み替え文化」根付くか

### 自宅を活用した「資金確保」が鍵に

借付の件数になりそう(東京スター銀行リテール商品第二グループ・大庭芳昭氏)。利用者の大半は70歳前後。担保対象となる物件は、戸建て住宅とマンション。利用者の9割が戸建て住宅所有者。融資額の上限は戸建て住宅が1億円、マンションが5000万円。

金としての利用が多く、最近では自宅のリフォームや住宅ローンの返済が目立つという。同行のリバースモーゲージは預金運動型の特徴。預金残高と同額のローン残高分は高金利のローン。振り込まれた資金を引き出さない限り、利息を支払う必要がない。そのため、今すぐ必要ではないが、将来何かあった時のために今借りておく、というケースも少なくない。

昨年7月末にはメガバンクが取り扱いはじめた。まだ利用実績は少ないが、用途は「老人ホームへの入居のため」が多いという。融資対象は、戸建て住宅保有者。当初は都内のみだったが対象エリアを10月からは1都3県に拡大した。12月には4000万円以上上った評価額を2000万円以上に引き上げた。

#### 移住・住みかえ支援機構

#### 地方物件も金融化

発足から間もなく8年を迎える移住・住みかえ支援機構(東京都千代田区・大垣尚司代表理事)。「住宅の有効活用(現金化)」をテーマに、特にシニア世代の生活環境をバックアップするサービスを提供している。

#### 終身借り上げ可

仕組は、50歳以上(場合によっては年齢制限なし)のシニアのマイホームを機構が借り上げ(終身)、国の基金によるサポートのもと、利用者に対して安定した賃料収入を保障するものだ。1人、もしくは夫婦2人で465坪の住宅がこのシステムで稼働しているが、エリア

ムで稼働しているが、エリアの割合は大都市圏が4割、地方圏が6割となる。このサービスに上る住宅に入居している年齢層は、30歳以下が10%、30～40歳未満が31%、40～50歳未満が32%、人数構成は3～5人で7割超となっている。また、ファミリーゲットとする子育て世代、「子供を伸ばす子育て世代」が、大きな魅力を感じて住居に大きな魅力を感じるのが子育て世代(大垣代表)。「しかし分譲(所有)仕様の戸建て住宅が賃貸市場に出回ることが稀だ。需要はあるので、ビジネスとして成り立つという図式だ。要件は、耐震性能を有していること。数十年にわたる借り上げを想定した場合、当然のことだ。

**にっとうち 日土地の家**  
マンション分譲 LA VIE EN COURT ラヴィエンコート  
戸建分譲 LA VIE EN VERT ラヴィエンヴェール  
日本土地建物グループ

#### 国交省 建物評価の新指針、準備中

評価指針の策定と、その導入を前提とした金融商品の可能性などを論点として、国交省は「(みずほ)と話す。また、古くも改良の余地などについて発表された。そして各種サービスが、意外と知られていないことが分かった。また、古い住宅を流通させるにはリフォームが必要。例えば、地方自治体の補助金を組み合わせたといったアイデアも挙がった(住宅政策課)という。回を重ねるごとに議論が深まっているようだ。

現在、国は中古住宅流通促進・活用策の環として、建物の評価手法を見直す検討を行っている(別掲記事)。「建物価値を評価する新たなツツにつながる可能性はある(みずほ)と話す。ただ、今後期待通りにリバースモーゲージが普及していくためには国民の認知度、取扱銀行の増加、国の保証体制などが鍵となりそう。

住宅購入価格の100%まで融資可能

今週の紙面

大言小語

平成26年度版 宅建必読合格シリーズ