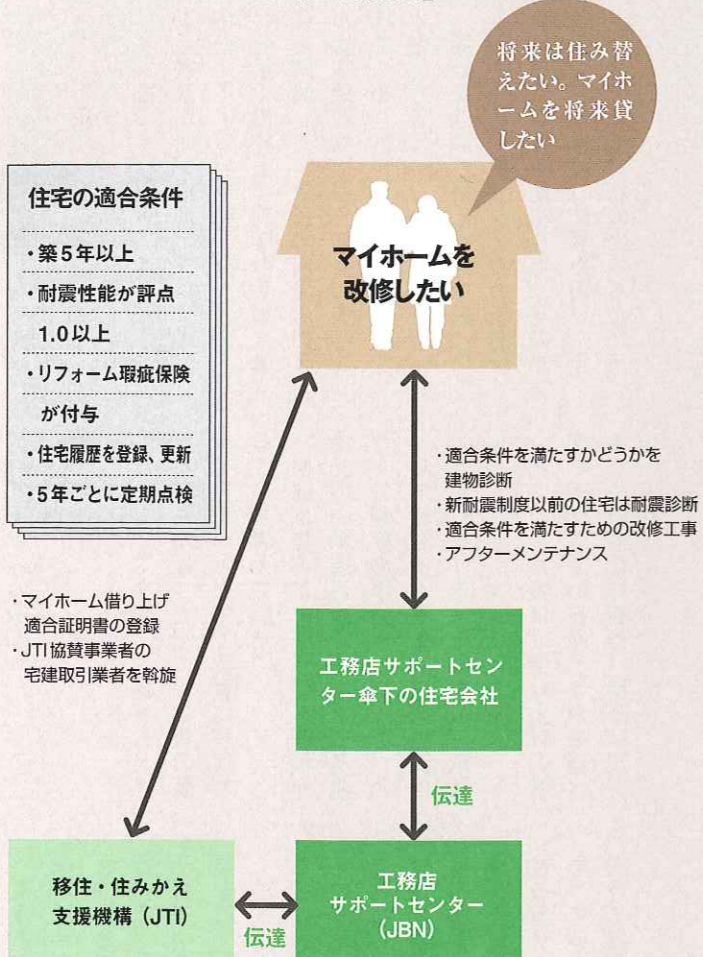


いつでも借りてもらえる

●「JBN既存適合住宅制度」とは



●マイホーム所有者のメリット

- ・「マイホーム借上げ制度」を使って、いつでも賃貸に出せる
- ・50歳未満でも「マイホーム借上げ制度」が利用できる
- ・「マイホーム借上げ制度」のメリット（右ページ参照）が得られる

●マイホーム所有者が支払う費用（改修費用を除く）

住宅履歴登録料2万6250円＋適合証明書発行手数料3万1500円

将来は住み替えたい。マイホームを将来貸したい



借り上げ制度をテーマにした東京・板橋区民向けのセミナーの様子。10年1月に板橋区が開催し92人が参加した。60歳代が37人、70歳代が30人と参加者の多数を占めた。84人が「参考になった」と答えている
(写真：移住・住みかえ支援機構)

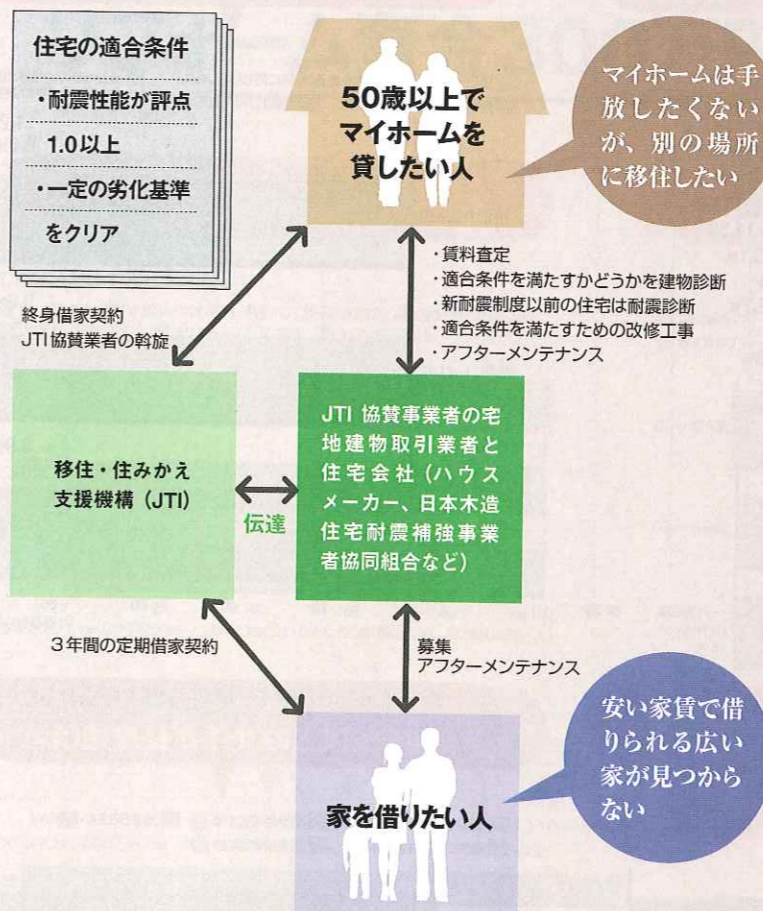
改修工事に必要に

借り上げ制度を利用するには、所有者だけでなく住宅自体も一定の基準を満たす必要がある。そのため、現在の耐震基準にのっとってつくられていない住宅は耐震診断と劣化診断を、現在の耐震基準でつくられている住宅は劣化診断だけを受け、必要な改修を施すことになる。基準を

満たすために過去に実施された改修費用の目安は、耐震補強が必要な場合で約150万～200万円、耐震補強なしの場合で約50万～100万円だという。住宅会社が制度の利用手続きや診断、改修などを手掛けたい場合は、自らがJTIの協賛事業者になるか、協賛事業者である日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）などの会員になる必要がある。さらに、

売却するより得する場合も

●「マイホーム借上げ制度」とは



●マイホーム所有者のメリット

- ・長期的にみると住宅を売却するより高い利益を得られる可能性がある
- ・借り上げ契約期間中は空き家となった場合でも最低保証賃料が得られる
- ・3年ごとの契約を更新しなければ、マイホームに再び戻って住める
- ・借家人と直接かかわらず、煩雑な管理業務のサポートが得られる
- ・住み替え先の購入資金に、家賃収入を充当できるローン（住宅金融支援機構の住みかえフラット35など）が使える

●マイホーム所有者が支払う費用（改修費用を除く）

制度の申し込み費用1万7850円＋建物診断費用3万1500円

2 マイホームを資産活用したい元気シニアへの提案

基準を満たせば 賃貸収入を確実に得られる

元気シニアの中には、マイホームに住み続けるのではなく、別の場所や別の住宅への住み替えを希望する人もいます。その場合、マイホームを売るか貸すかの選択肢になるが、人に貸すのは面倒でリスクがあるからと、売ることを選ぶ人が多い。貸すことの不安を減らして、家賃収入が安定的に得られる仕組みとして、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI、東京都千代田区）が国の基金を受けて運営しているのが、「マイホーム借上げ制度」（借り上げ制度）だ。シニアの住み替えニーズに応える提案として、住宅会社が知っておきたい制度といえる。

JTIが50歳以上のマイホーム所有者から、最長で終身に渡ってマイホームを借り上げて転貸する。借家人がいなくても市場家賃の約7～8割の賃料収入を保証する。借家人とは3年の定期借家契約なので、契約を更新しなければ再び自宅に戻ることもできる。

JTI常務業務役員の伊藤雅一さんは、「ファミリー向けの賃貸住宅は需要の割に供給量が少ない。家賃の上下は比較的小さいので、地価の安い場所では売るより貸すほうが得る場合がある」と説明する。

JTIが作成したハウジングライフプランナーの資格も取得しなければならぬ。

借り上げ制度は2006年に発足し、11年9月までに276件が成立している。家賃が市場価格より安いので借家人はほぼ見つかったというが、借り上げ制度の申請数はまだ少ない。その理由は、制度があまり知られていないことや、改修費用が重荷になっていることなどが挙げられる。

ただ、制度の普及を後押しする動きもある。空き家の削減と子育て世帯の呼び込みに借り上げ制度が活用できそうだと、市民に広報する自治体が増えていることだ。

借り上げ制度を利用したマイホーム所有者には、近隣の賃貸住宅に転居したり、新築したりする人もいます。住宅会社として、サービス付き高齢者賃貸住宅を建設して入居者に借り上げ制度の利用を提案したり、制度の利用者から移転先の建設を受注したりする戦略も考えられそう。

耐震補強の提案に役立つ

借り上げ制度はすぐにマイホームを貸したい人の利用が前提になるが、将来JTIに借り上げてもらう保証を得ておく仕組みもできている。全

こここれが
シート!?



ビッグコミックスペリアルにて大好評連載中!
©倉科遼・佐藤智一/小学館 **匠三代**

目指したのは、木を超える美しさ*。触感まで再現しながら、お手入れ性も追求した、「リビエリアロ」誕生。

質感や手触りだけでなく、表面に硬化コーティングを施すことですり傷等にも強く、汚れもさっと拭きとれます。



Livie Realo | 2012.1.16 新発売

インテリア住宅部材 [リビエリアロ]

リビエリアロで、住まいるごと木を感じる空間へ。



* UV硬化樹脂シートにより、木の味わいをリアルに再現するとともに、木特有の傷みややすさを低減しました。

建材で **チェンジ**

詳しくはホームページで
リビエリアロ

Panasonic Living

パナソニック電工株式会社

<資料請求番号53>

宅建資格を生かして 家賃査定から補強までこなす

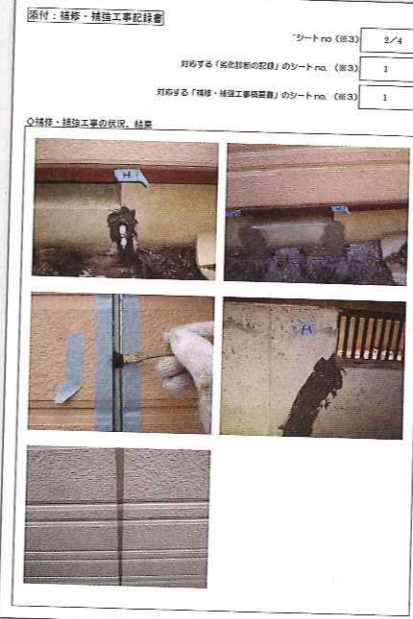
木耐協のメンバーである湘栄技工（神奈川県相模原市）は、木耐協がJ-TIの協賛事業者になって、いち早く借り上げ制度の手続き業務を開始した。社長の濱滝貞則さんは宅地建物取引主任者の資格を持つため、賃料の査定や借家人探しも自力で行えるのが強みだ。同社は近隣住民に制度を知ってもらおうと、オリジナルの新聞折り込みチラシを配布した。そのチラシを見て連絡してきたのが、子どもを迎えたばかりのMさんだ。子

供が独立して夫婦二人暮らしとなったMさんは、九州にいる親の面倒を見たいと夫婦で実家に移住することを考えていた。M邸は築16年になる延べ面積が約30坪の木造戸建て住宅だ。濱滝さんは制度の手続きに従って、いくらで貸せるかをまず査定。算出した賃料をJ-TIが審査し、承認した。

次に行ったのは、借り上げの基準に適合しているかどうかを調べるための劣化診断だ。M邸は現行の耐震基準でつくられているので耐震診断は必要なかった。濱滝さんは基礎や外壁の目地にひび割れなどを見つけ、基準を満たすために約10万円の補修工事を行った。工事後は後まもなくして、子育て中の家族が借家人として入居した。濱滝さんのもとには制度に関する相談がこれまで13件きている。そのうち制度の利用者は手続き中を含めて5組だ。濱滝さんは「制度が複雑でマイホーム所有者が行う作業もたくさんある。以前は介護が必要になり高齢者施設などに住み替えたいシニアに勧めようと思っていたが、今は元気シニアに向けて提案している」と話す。

■部位・事象別検査結果記録書
A. 基礎・外壁等

検査項目	検査内容	検査結果	検査方法	判定
基礎	コンクリート	厚さが5mm以上のもの、 その他の歪みひび割れ	目視	OK NG
	土留め	土留めが20mm以上のもの、 その他の歪みひび割れ	目視	OK NG
	基礎部分の歪みひび割れ	目視	OK NG	
	基礎部分の歪みひび割れ	目視	OK NG	
外壁	コンクリート	厚さが5mm以上のもの、 その他の歪みひび割れ	目視	OK NG
	土留め	土留めが20mm以上のもの、 その他の歪みひび割れ	目視	OK NG
	基礎部分の歪みひび割れ	目視	OK NG	
	基礎部分の歪みひび割れ	目視	OK NG	
屋根	コンクリート	厚さが5mm以上のもの、 その他の歪みひび割れ	目視	OK NG
	土留め	土留めが20mm以上のもの、 その他の歪みひび割れ	目視	OK NG
	基礎部分の歪みひび割れ	目視	OK NG	
	基礎部分の歪みひび割れ	目視	OK NG	



上は、濱滝さんがM邸で実施した劣化診断の記録書の抜粋。下は、M邸の劣化部分を補修したときの記録書の一部。どちらも木耐協に提出する資料となる (資料：湘栄技工)

Point

- 1 住み替えを考えているシニアに、売るより貸すほうが得する提案ができる
- 2 借り上げてもらう際に、基準をクリアするための改修工事が受注できる
- 3 改修の見込み顧客には、評点1.0以上にする耐震補強工事で「マイホーム借上げ制度」が利用可能になると提案できる

国中小建築工事業団体連合会の工務店サポーターセンター（JBN）が、会員向けの制度としてJ-TIと組んでつくった「JBN既存適合住宅制度」だ。この認定を受けると、所有者が何歳でもJ-TIの借り上げ制度を利用することが可能になる。認定を受けるには、耐震診断の評点が1.0以上であることや、5年ごとに定期点検を受けて修繕記録を住宅履歴情報管理システムに登録することなどが必要になる。JBN理事長の青木宏之さんは、「基準を満たした改修をすればいつでも借り上げてもらえるようになるので、大規模改修が提案しやすくなる」と話す。