

年金・資産になる住宅

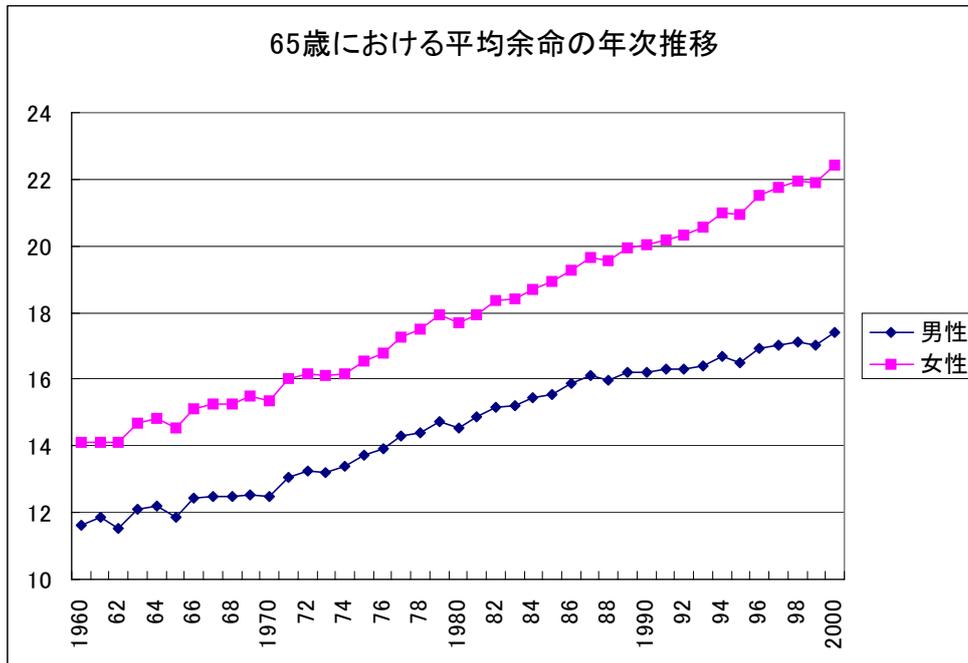
一般社団法人移住・住みかえ支援機構
代表理事 大垣尚司(立命館大学教授)

気づき①

「あなたとご自宅のどちらが長生きしますか？」
「あなたがご自宅を買われたときは、いくつまで生きるつもりでしたか？」

- ✚ 高齢化の進行によりシニア期は「余生」から「第二の人生」へ
- ✚ 長生きするとますます長生きする

平均寿命	78.5 (男)	85.5 (女)	(H17)
50 歳	80.6 (男)	86.8 (女)	
60 歳	82.1 (男)	87.6 (女)	



- ✚ 人は絶対寿命ではなく認知寿命で人生を考える
 - ✓ 人は自分自身で寿命を測ることはできない。周りを見て認知する。
 - ✓ 高齢化率が急速に高まったのはここ数年の現象。
- ✚ 多くの方は、人生 70 年という「認知寿命」を前提に家を購入した。しかし、実際には人生は 80 歳以上まで続く。

平均寿命と平均余命(平成17年)

		男		女	
		平成17年		平成17年	
平均寿命		78.53		85.49	
平均余命	50歳	30.59	80.59	36.81	86.81
	55歳	26.21	81.21	32.17	87.17
	60歳	22.06	82.06	27.62	87.62
	65歳	18.11	83.11	23.16	88.16
	70歳	14.38	84.38	18.85	88.85
	75歳	11.07	86.07	14.80	89.80
	80歳	8.23	88.23	11.11	91.11
	85歳	5.93	90.93	7.97	92.97
	90歳	4.23	94.23	5.56	95.56
	95歳	3.05	98.05	3.90	98.90
	100歳	2.21	102.21	2.80	102.80

(平成17簡易生命表より作成)

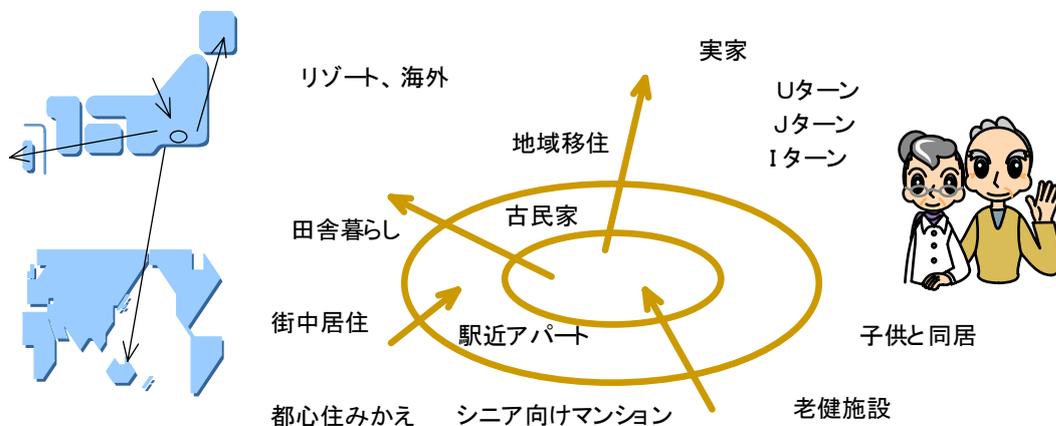
気づき②

「子供が出て行った3LDKの一戸建ては本当に広いですか？」

「これから20年以上ある、ご褒美の人生に、通勤至便・通学至便は必要ですか？」

- ひとつの住宅をすべてのライフステージに合わせるという発想から、適切な「すみか」をライフステージ毎に選ぶという発想へ
- 住生活（ハウジングライフ）における2つの多様化が進む

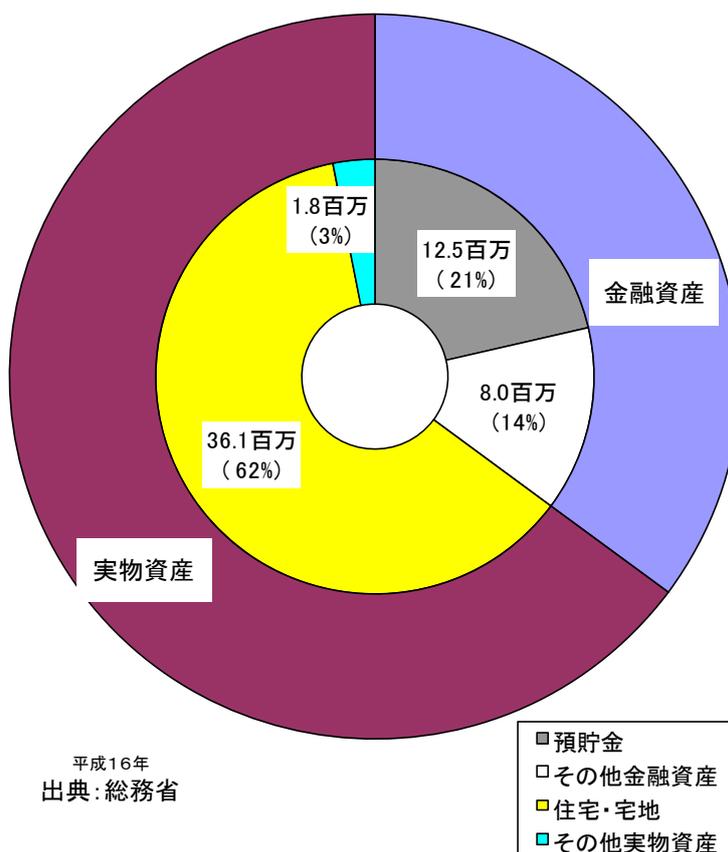
多様な移住・住みかえの文脈



気づき③

「預金はあなたの総資産の何パーセントですか？」

世帯主が60歳以上である世帯の資産構成



60歳以上世帯の全資産のうち、6割以上は住宅

三分法	安全資産 (預金、公社債、生命保険)		リスク資産	
			金融商品(株式、投信等)	不動産(住宅等)
日本の高齢者	安全資産		リスク資産	
	預金	その他金融商品	不動産(住宅等)	
			実物資産	

- 住宅は住んだままでは資産とは言えない。
- 高齢化社会を迎えて、移住・住みかえが一般的になれば、住宅が資産に変わる。

気づき④

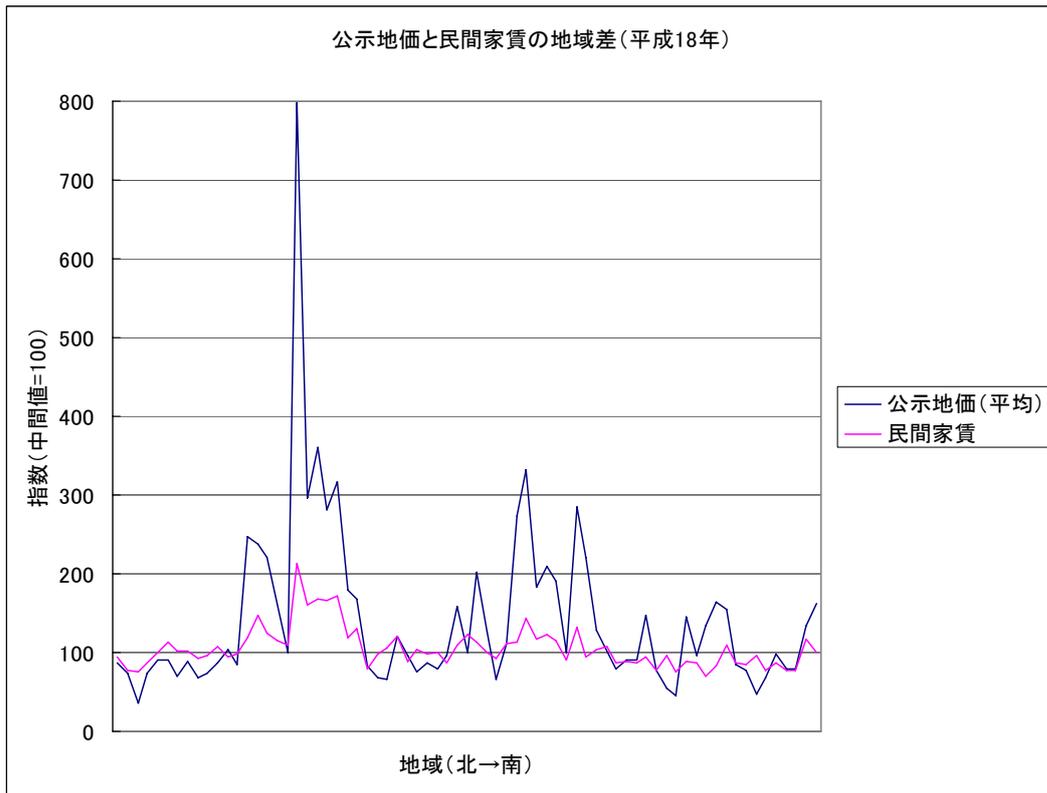
「総資産の6割を占める住宅は『資産』ですか？」
 「日本の住宅の平均耐用年数が30年であることを前提にすると、あなたは、築20年の物件をいくらで評価しますか」
 「仮に月8万円の家賃として年100万円。10年貸せばいくらになりますか？」

- 🚦 住宅を「資産化」するには3つの方法がある。
 - ✓ 担保（リバースモーゲージ）は最も非効率
 - ✦ そもそも金融商品としては欠陥商品（誰も地価リスクをとれない）
 - ✦ 厚労省・総務省の制度は社会保障費削減策にすぎない
 - ✦ 民間リバースモーゲージはプチ富裕層とりこみのツール
 - ✓ 中古市場は20年以上経った住宅の価値がゼロに
 - ✦ 建築基準法が30年住宅を想定している以上、当然の結果。
 - ✓ 賃貸すればよいところが多い。しかし、事例は非常に少ない。
 - ✦ 「自宅」を貸すことへの抵抗、オーナー業はめんどろ。
 - ✦ 普通借家は「軒を貸して母屋を取られる」定期貸屋は戻れない

ご自宅について計算してみてください。

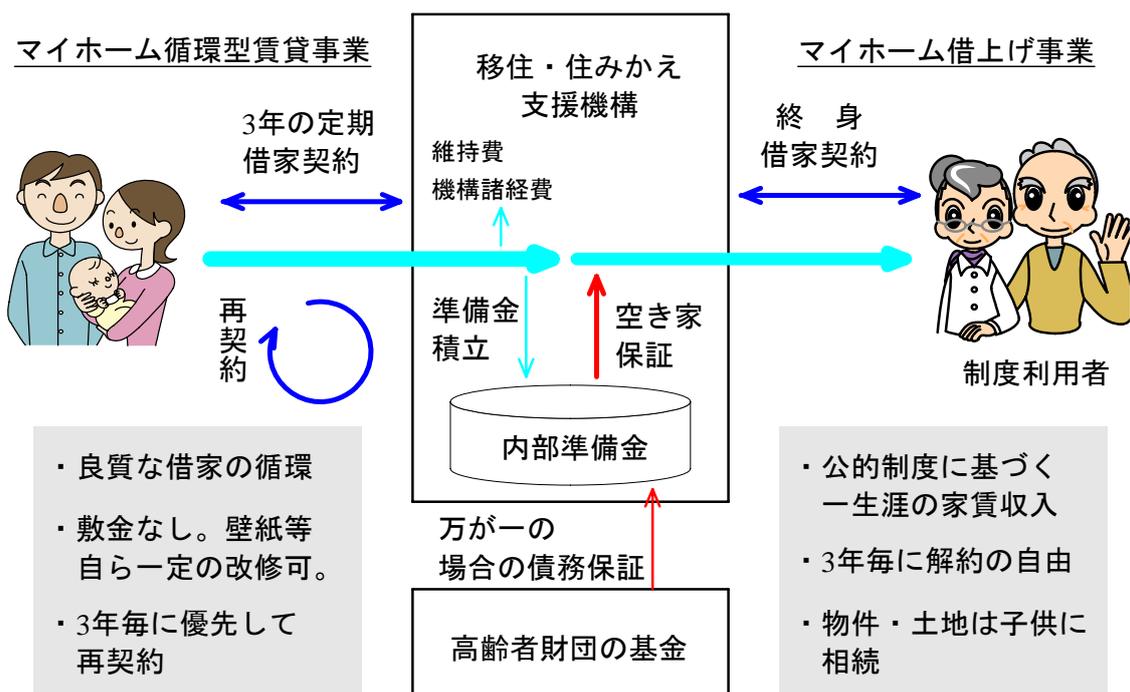
売却	リバースモーゲージ	貸す
住宅： ゼロ？	土地代×掛目(80%) ÷平均余命÷12月	土地は売らず： 円
土地： 万円× 坪		月家賃×12月×残耐用 年数

- 🚦 日本の大部分の地域では、住宅の収益還元価値が売却価値を上回る。
 - ✓ つまり、地価の地域差より賃料の地域差のほうが圧倒的に少ない。
 - ✓ 大都市の都心を除けば、どこでも5万円～15万円におさまる。
 - ✓



公的移住・住みかえ支援制度

JTIは、「普通の土地」に「普通のマイホーム」を持つ「普通の庶民」のために、「住宅の資産化」を賃貸を通じて実現する公的機関として設立された



- ✚ 日本に住宅を持つ 50 歳以上の人なら誰でも住宅を年金化
 - ✓ 60 歳以上世帯の持ち家比率は 8 割以上
 - ✓ 2007 年 10 月から全国取り扱い開始
 - ✓ 1570 名の登録者、180 件の契約、73 件が入居済（2008. 12. 11 現在）。
- ✚ ポイント
 - ✓ 一戸建てだけでなくマンションも可能
 - ✓ 建築確認日付が 81 年 5 月 31 日以前の物件については耐震診断が必要。
 - ✓ さらに全物件について劣化診断が必要
 - ✓ 住宅双六をマンションで止まってしまった者が 30 代～50 代まで幅広く存在。こうした者には、売って戸建てに住みかえるという選択肢に加えて、「貸して住みかえる」という選択肢が。
 - ✓ 家賃金額の保証ではなく空き家・空き室保証
 - ✓ 最初の入居者が決まってから契約が開始する
- ✚ 積極的に住みかえる人の住みかえ先購入資金をマイホームから創り出すことが可能に
 - ✓ 協賛銀行の提携ローン（新居購入、大型リフォーム、既存ローン借換に対応）
 - ✓ アプラス社の無担保リフォームローン
 - ✓ 08 年 4 月より、住宅金融支援機構が J T I と提携した新しい住みかえ支援型ローン（住みかえフラット 3 5）を提供
 - ◇ 低利耐震改修リフォームローンについて J T I 利用の場合は継続居住要件を撤廃
 - ◇ J T I からの借上げ家賃をフラット 3 5 借入審査における年収に組み入れ
 - ◇ J T I からの借上げ家賃の範囲内で返済するフラット 3 5 については、借入時年齢と返済時年齢の制限を撤廃
- ✚ やむなく高齢者施設に住みかえた後は、マイホームが生活資金をフォロー

移住・住みかえ支援とさまざまなニーズ

シニア層：移住・住みかえ希望者の6割以上は新築・購入希望

これからまだ20年以上ある人生のために、マイホームの資産価値を活用したハウジングライフの設計を考える

- ✓ JTIを活用すれば現在のマイホームから次の家を買うお金が生まれる
- ✓ これからのハウジングライフを託せる企業か
- ✓ もう大きな戸建ては不要。特急1時間距離に退職後の夢をつくる
- ✓ 住みかえ支援ローンを有効活用する

子育て層：金利上昇や物価上昇で住宅取得はますます厳しくなるなかで、どうやって良質な住宅を取得するか。

安い住宅で大丈夫ですか。今の年齢に30年を足したら何歳ですか。

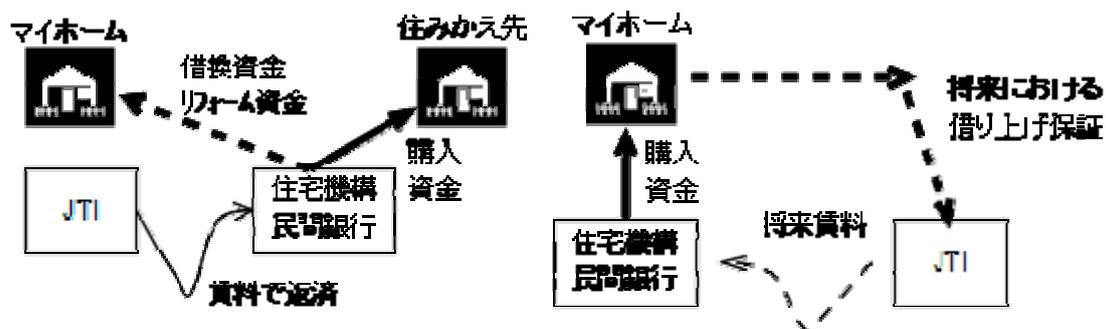
家は年金になります。

耐久性を3倍にするのに値段は1.5倍程度で済む。

- ✓ 家は単に住むところではなく住宅年金。
- ✓ 長く持つ家は、移住・住みかえによる資産活用を前提にしたら安い。
- ✓ 移住・住みかえ支援適合住宅制度のメリット
 - ◇ 保証延長、定期点検制度を公的にバックアップ
 - ◇ 真に必要なリフォームを提案させる。

移住・住みかえ支援適合住宅専用ローンを有効活用する

- ✓ 特別金利
- ✓ 新居が適合住宅なら、現在のマンション等を若年でも借上げ
- ✓ さらに借換にも対応



買い急いだジュニア、忘れられたミドル：バブル期やゼロ金利の時代にマンションを購入し、売れなくなった層

移住・住みかえ制度で非稼働資産は優良資産に変わる。

- ✓ 50歳から準備する移住・住みかえ
- ✓ 若年層でも移住・住みかえ適合住宅を購入する場合には借上げ制度の利用が可能に

スムーズな移住・住みかえのためには、準備期間(2地域居住)が必要

- ✓ 特に住み慣れた地域を離れることについて奥さんの了解を得るには時間がかかる。

まだ50歳、返済能力は十分あります。

若年層についても借上げ制度利用者には返済比率引き上げ(10%)

- ✓ 提携ローンは借り換えに対応。

新しいアパート併用住宅の可能性

移住・住みかえ支援適合ならアパート部分をJTIが借上げ

さらに、アパート部分も含めて通常住宅ローンが利用可能に

- ✓ 古い家はもちろんだが、30代~40代で新築して築後30年までの家でも、これからまだ20年以上続く老後に比較的大きな補修費がかかる。
- ✓ 思い切って、「収益を生む住宅」に改築・建替することも選択肢のひとつではないか。
- ✓ 現在貸す予定がなくても、「2世代住宅」の変形として老後のために、賃貸転用可能部分を設けることもひとつのアイデア。
- ✓ むしろ、これからは子育て期からそうした可能性に配慮した住宅を造ることが一般的になるのではないか。



	当初比較		35年後
	自己居住のみ	アパート併用	
自己居住部分	40,000,000		
アパート部分(2戸)	0	15,000,000	
SIリフォーム			10,000,000
合計	40,000,000	55,000,000	10,000,000
金利	3%		
期間(年)	35		20
月返済額	153,940	211,668	55,460
借上げ家賃	0	120,000	145,000
正味付負担額	153,940	91,668	収入89,540
総負担額・収入額	64,654,832	38,500,394	

事前建物診断証明書制度

- 制度利用の前に、マイホーム借上げ制度の建物診断方法に準拠した診断を実施し、必要な修繕を完了した場合には、JTI よりあらかじめ建物診断証明書を発行し、当該証明書の期間内にマイホーム借上げ制度の利用申込があった場合には、原則目視チェックのみで借り上げ。

その後は5年毎に再チェックをJTI からご連絡。

平成 20 年 XX 月 XX 日	
移住 太郎 殿	
東京都千代田区平河町一丁目7番20号 有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構 代表理事 大垣 尚司	
J T I マイホーム借上げ制度 建物診断証明書	
以下の住宅は、当機構が実施運営するマイホーム借上げ制度の利用にあたり必要とされる建物診断で要求される耐震性・耐久性等の基準を充たしていることをここに証します。	
記	
(対象住宅の表示)	
建物所在地	: 東京都〇〇区〇〇町X-X-X
建物概要	: 昭和〇〇年〇〇月築 木造2階建て 1階XX.XX㎡ 2階XX.XX㎡ 合計XX.XX㎡
施工会社名	: 〇〇工務店株式会社
増改築	: <input type="checkbox"/> 〇〇株式会社
実施事業者	: 平成XX年X月X日
発行依頼	: <input type="checkbox"/> 〇〇株式会社
協賛事業者	
(本証明書有効期間)	
本建物診断証明書発行の期日より、平成〇〇年〇〇月〇〇日まで有効とする。 本物件について期間内にマイホーム借上げ制度利用の申込が行われた場合、建物診断を省略する。 但し、本書発行後に別途増改築の実施や通常でない使用状況がある場合には、その限りではない また大地震など天災地変が当該地域において発生した場合には、別途再検証が必要となる場合がある。	
以上	