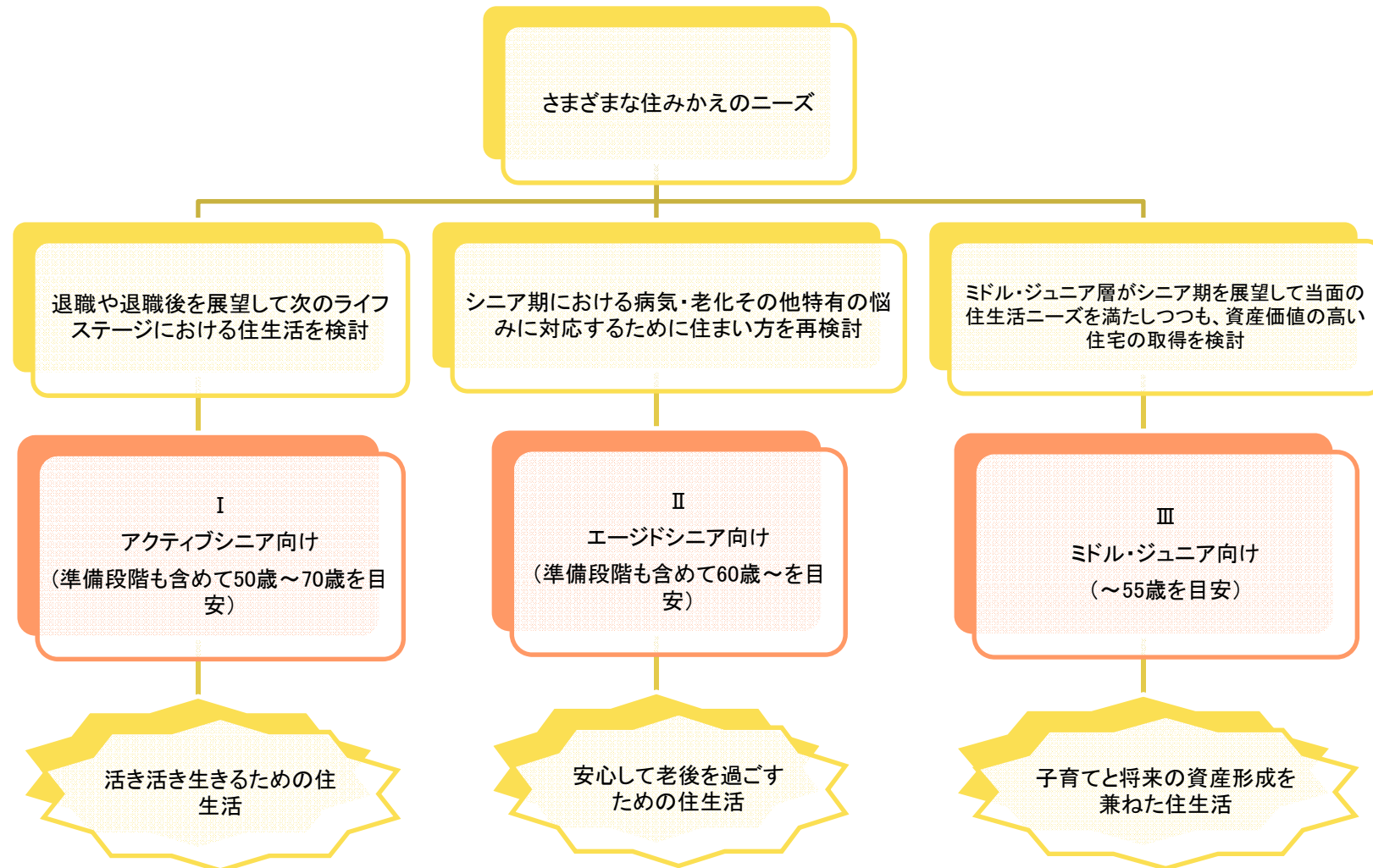


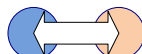
移住・住みかえのポイント

2009年

立命館大学教授、金融・法・税務研究センター長 大垣尚司
(一般社団法人移住・住みかえ支援機構代表理事)



移住・住みかえのパターン

移住・住みかえパターン	距離	移住・住みかえ先の家								住み方	保有形態
		田園型	古民家	リゾート	郊外平屋	7.5坪・2.5坪・1.5坪	都心一戸建て	シニア向け住宅	シニア施設		
田舎暮らし型 (除、Uターン)	遠距離 	○	○	○	○					・二地点居住 ・完全移住・住みかえ 	・所有 ・利用権 ・普通賃借 ・定期賃借 ・終身賃借
Uターン型		○	○	○	○	○	○	○	○		
地方都市移住型 (I・Jターン)		○			○	○	○	○	○		
リゾート移住型				○	○	○		○			
海外移住型		○		○	○	○	○	○	○		
ゆとり住みかえ型 (首都圏・大都市圏)	近距離 		○		○			○	○		
都心住みかえ型(首都圏)	近距離 					○	○	○	○		
都心住みかえ・まちなか居住型(地域)						○	△	○	○		
空き家有効活用型 	移住・住みかえ済 		○※			○※	○※				

- 先に取得しておいておく
- 先に取得（購入・建築）して貸しておく
- 二地域居住
 - 週末を暮らす
 - 飛行機利用なら日本中どこでも時間距離はあまり変わらない
 - 冬だけ暮らす、夏だけ暮らす 等々
- ロングステイ
 - 滞在型ツアーに参加する
 - 長期ステイで現地の暮らしを味わう
 - お試し居住（3年程度）してみる
- 移住する
 - リゾートに住む
 - 田舎暮らしをする
 - 町や村に住む
 - 都心居住型
 - ゆとり居住型（郊外に住む）

•JTIでできること



- ✓ 移住・住みかえ支援適合住宅なら
 - あらかじめ借上げ保証
 - 新築直後でも3年以上の定期借上げが可能。
- ✓ お試し居住期間だけマイホームの借上げが可能
 - 固定資産税、トランクルーム賃借料等
- ✓ 移住後は現在のマイホームを終身で借上げ家賃保証（3年毎に帰還は自由）
- ✓ 移住先のオーナーとの間に入って借上げが可能

多少の注意点① 移住・住みかえは大プロジェクト

- ・ じっくり考える しかし それぞれの行動に「しめきり」を作る。何もせぬ間に時間はすぐにたつ。
 - 新聞広告の裏書等でカードをつくり、2人や家族で気になることを1枚ひとつずつ書き出して時間の順番にならべてまとまりを作る。まとまりごとに「いつまで」という締め切りを設定する。



多少の注意点② 生きがいとエイジドシニア期への配慮

- ・ 単に移るだけではすぐあきる

種類	内容
仕事派：	まだまだバリバリやりたい（積極派）、ほどほどに働きたい（ほどほど派）、年金のプラスアルファ程度（月15万円程度が目安か）になれば十分（年金併用型就労）。以前に赴任した地方の研究所や工場で顧問として後進の指導にあたりたい。一般に「士」業務、大学教員、政治家等の「先生」業務や自営業等は定年がないか、あっても高年齢。
社会派：	NPO等に積極的に参加して社会貢献をしたい、ボランティアがしたい、働きたくはないが社会のためになることなら多少やってもよいかな
教授派：	自分の経験や知識を活かして人にもものを教えて暮らしたい。地域公立校の非常勤講師、大学教員や塾講師、塾経営を行いある程度の生活費を稼ぎたい。
アウトドア派：	農業に従事したい、金を稼ぐ気はないが家庭菜園で自分の食べるものぐらいは育てたい。
勉強派：	これまでできなかった勉強に没頭したい、若いときに諦めた資格をとりたい、がんばるつもりはないが晴耕雨読でいきたい。
趣味派：	これまで仕事や子育てのために十分時間のかけられなかった趣味に時間を費やしたい。

- ・ 先のことも考える必要

会社生活・子育て最終コーナー

退職・引退／子育て完了

セカンドライフ
(新たな仕事、趣味、社会貢献)

セカンドライフ(悠々自適)

相互支援期

- ・ 病気・要サポート状態
- ・ パートナーのサポート

子供等による家族支援期

施設・病院

パートナーの死亡・おひとり様状態

多少の注意点③ マイホームの資産力を活用しよう！！

・ シニア層の全資産の6割はマイホーム

- 金融資産は3割程度。このうち6割（全体の2割）が貯蓄で残りのほとんどは生命保険（死ぬか余命6か月にならないともえない！）

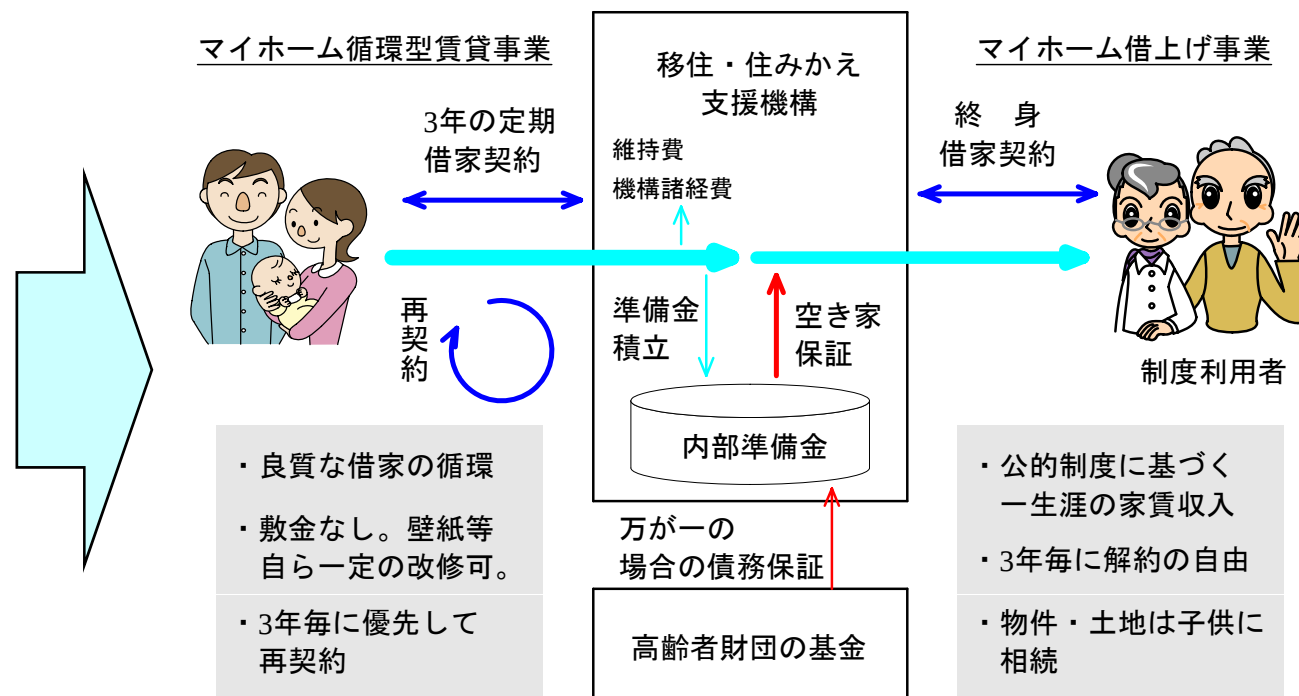
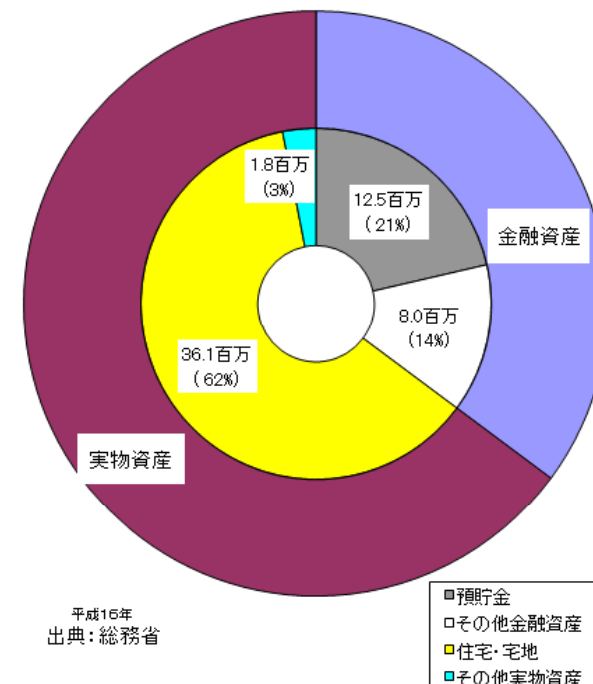
- ・ 株や投信にしてもよいかはよく考えること！

・ マイホームは住んでいると資産ではない

・ 売れば建物価値は二束三文（これまでどれだけローンを支払ったかを考えよう）

・ 貸すと返してもらえない(正当事由)、リフォーム代や管理コストもかかる

世帯主が60歳以上である世帯の資産構成

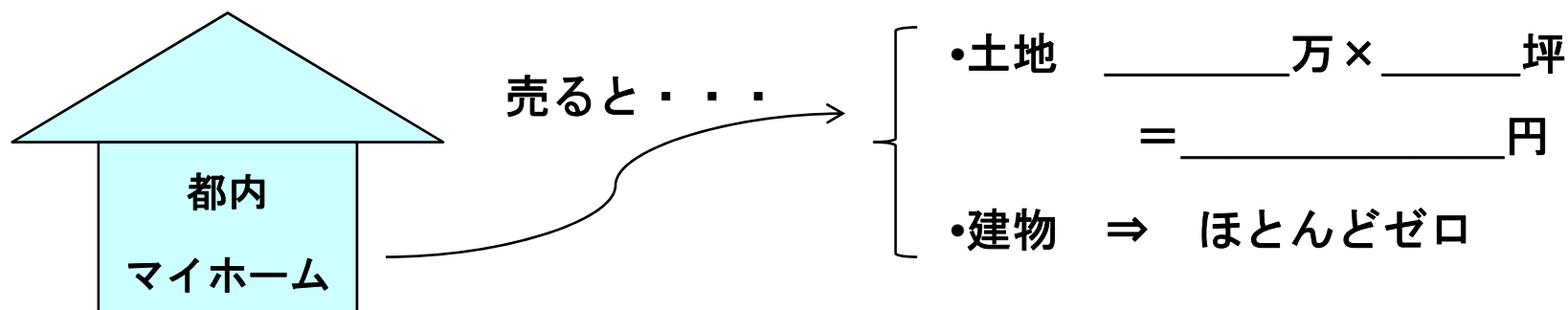


平均寿命と平均余命(平成17年)

		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)

マイホームの資産力を試算してみよう



JTIに貸せば・・・

•家賃（日本中どこでも5万円～15万円程度）

_____万円 × 85% = _____万円

（メンテナンス：△約20% _____万円

住宅金融支援機構の新制度も利用可能

•セカンドハウス用フラット35

✓ JTIの家賃 × 掛け目（7～9割）の範囲内なら何歳からでも
35年のローンが借りられる。

✓ JTIの家賃が年収に加算される。

✓ 親子リレー（同居要件なし）が可能。

3%	年数			
	20	25	30	35
50,000	900	1,050	1,180	1,290
55,000	990	1,150	1,300	1,420
60,000	1,080	1,260	1,420	1,550
65,000	1,170	1,370	1,540	1,680
70,000	1,260	1,470	1,660	1,810
75,000	1,350	1,580	1,770	1,940
80,000	1,440	1,680	1,890	2,070
85,000	1,530	1,790	2,010	2,200
90,000	1,620	1,890	2,130	2,330
95,000	1,710	2,000	2,250	2,460
100,000	1,800	2,100	2,370	2,590
105,000	1,890	2,210	2,490	2,720
110,000	1,980	2,310	2,600	2,850
115,000	2,070	2,420	2,720	2,980
120,000	2,160	2,530	2,840	3,110
125,000	2,250	2,630	2,960	3,240
130,000	2,340	2,740	3,080	3,370
135,000	2,430	2,840	3,200	3,500