vol. 4

# JTI Members Magazine

# すみつぐ





特別対談 第4回 明日の住まいを考える

# 「いい家」の循環 ~家を貸すという新しい出口~

移住・住みかえ支援機構 代表理事

国土交通省 住宅局長

# 大垣尚司×伊藤明子

JTI 理事の大垣尚司と、特別ゲストをお招きしての特別対談。今回は、国土交通省住宅局長の伊藤明子さん。今後の住宅政策のあり方、「住まい」への考え方について、お話を伺いました。

撮影協力:キャンディッド・コミュニケーションズ

# えてみませんかを考

大垣 伊藤さんとの出会いは、 2000年に「高齢者すまい法(高 2000年に「高齢者すまい法(高 齢者の居住の安定確保に関する法律)」 齢者がだと記憶しています。今思い返し 最初だと記憶しています。今思い返し 最初だと記憶しています。かりとりがマイ ホーム借上げ制度に取り組む大きな ホーム借上げ制度に取り組む大きな

伊藤 もう20年近くになるんですね。 学藤 もう20年近くになるんですね。 当時は有料老人ホームの入居一時金に関するトラブルや、高齢者が賃貸住宅関が浮上してきた頃でした。高齢者の関節を考えようということ で、あの法律を作りました。

大垣 リバースモーゲージは、自分の大垣 リバースモーゲージは、自分の家には住み続けられるというものでの家には住み続けられるというものでで家を売却することで返済する。ただ、で家を売却することで返済する。ただ、で家を売却することで返済する。ただ、で家を売りられるお金が非常に少なしては借りられるお金が非常に少ない。むしろ、人生9年時代を前提にすい。むしろ、人生9年時代を前提にすい。むしろ、人生9年時代を前提にすい。むしろ、人生9年時代を前提にすい。

伊藤 あの頃から、大垣さんは「住宅在のマイホームは担保にしたり処分し在のマイホームは担保にしたり処分したりせずに貸すだけでそれなりに大きたさせられる。伊藤さんと話していて、もさせられる。伊藤さんと話していて、もさせられる。伊藤さんと話していたり

(で) あのぽから、大垣さんは「住宅は高齢者にとって最大の金融資産だ」と強調されていましたよね。「住んでと強調されていましたよね。「住んでとの) は当たり前で、「住まなくなっと。

考えてみるに、これまでの「いい家」
考えてみるに、これまでの「出口」が
けじゃないですか。そうじゃなくて、
けじゃないですか。そうじゃなくて、
から離れていくのかという「出口」が
から離れているのがいい家、というこ
とですよね。

立派な家が自分の手に入る、つまり「入り口」については考えられることも、出口について深く考えられることは今までありませんでしたね。みんなは今までありませんでしたね。みんななんとなく、子供に相続して手放すのなな、と考えてきていたけれど、昨今かな、と考えてきていたけれど、昨今かな、と考えてきてかるように、誰の空き家問題を見て分かるように、誰の空き家問題を見て分かるように、

大垣 そういうお考えに従い JTI

では、シニア層の住みかえ支援と並行に大き ク証明書」という認定証を発行し、「おいて、 きから保証する取組みを行っていまで、 きから保証する取組みを行っています。マイホーム借上げ制度を利用するす。マイホーム借上げ制度を利用するす。マイホーム借上げ制度を利用するす。マイホーム借上げ制度を利用するす。マイホーム借上げ制度を利用するす。マイホーム借上が制度を利用するでは、シニア層の住名かえ支援と並行となっ 7万棟の住宅に証明書を発行しましくなっ 7万棟の住宅に証明書を発行しましくなっ 7万棟の住宅に証明書を発行しましくなっ 7万棟の住宅に証明書を発行しましてよう た。

ですね。ですね。と選択肢を提示することは重要すよ」と選択肢を提示することは重要がでもらうという『出口』もあるんで

# ら「住生活」へ住宅政策は「住宅」か

活基本法が制定されました。 宅政策のあり方を大きく変える、住生 大垣 2006年には、これまでの住

伊藤 この法律の精神は名前に現れて 生活」の基本法なんですね。ライフス 生活」が確保されるようにすることが 生活」が確保されるようにすることが

れました。 JTI との関係では、「子る新たな「住生活基本計画」が発表さ

\* リバースモーゲージ…自宅に住み続けながら、自宅(持ち家)を担保にして金融機関から融資を受けられる主にシニア層向け融資制度。

# に住みかえる」というのが新人生の「お約束」として「65 いかと思うんです。(大垣 「65歳になったら次の家 お約束にならな

ます。 立して暮らせる住生活の実現」、「新し立して暮らせる住生活の実現」、「新しい住宅循環システムの構築や建替え・リフォームを通じた質の高い住宅ストックの更新」、「空き家の利活用・除わの推進」といったことが謳われています。

大垣 住宅から住生活へというのは本社会において人生が90年続くことを前社会において人生が90年続くことを前提とすると、子供の独立後に夫婦二人でゆっくり住める家や、人生の終焉期に安心してサポートが得られる家が絶対に必要になってきます。ところが、これまで供給されてきた家は、多くが力に必要になってきます。ところが、これまで供給されてきた家は、多くが力に必要になってきます。ところが、これまで供給されてきた家は、多くが力に必要になってきます。ところが、これまで供給されてきた家は、多くが力に必要になってきます。ところが、これまで供給されてきた家は、多くがもしれませんが、引退後の人生にマッもしれませんが、引退後の人生にマッチしているとは限りません。

ならないということを意味します。

ならないという「システム」を商品化せねばのではなく、ライフステージの変化にのではなく、ライフステージの変化にのではなく、ライフステージの変化にのではなく、カードとしての「家」を売る

伊藤 引退後の人生という意味では、 て暮らせる住まいを作ろう、というこ で暮らせる住まいを作ろう、というこ

現在は介護サービス付きのものが中心のようですが、豊かな老後を暮らすために何が必要かを民間が創意工夫しために何が必要かを民間が創意工夫しために何が必要かを民間が創意工夫しために何が必要が、豊かな老後を暮らす

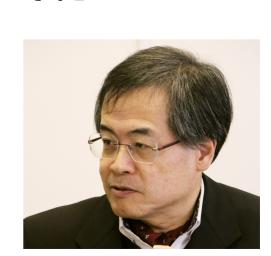
夢のある定年後の住まいが必要です。 
なければいけませんよね。もちろん、 
なければいけませんよね。もちろん、 
なければいけませんよね。

住宅から住生活に視点が移るという

る。 ういうことを言っている人が少なすぎというイメージというか。今はまだそというか。

伊藤 たぶん、「高齢者が元気で、そこそこお金も持っていて豊かに暮らせるという世の中」というものをまだ誰も経験したことがないからなんでしょうね。そういう社会でどういうニーズを作り出せばいいのかというのが想像を作り出せばいいのかというのが想像

大垣 人生の「お約束」ってあります大垣 人生の「お約束」ってありますがあると人生の進め方が少し楽になるがあると人生の進め方が少し楽になるがあると人生の進め方が少し楽になるがあると人生の進め方が少し楽になるがあると人生の進め方が少し楽になるがあると人生の進め方が少し楽になるかあるともと住んでいたファミリー住宅は、ともと住んでいたファミリー住宅は、次の子育て世帯が住みつぐことができ



りますね。 
のするため、無駄にはなりません。中古住るため、無駄にはなりません。 
中藤 家の循環をつくるためにも、ワクワクできる「住宅双六の上がりの次のマス」がビジネス化される必要がありますね。

# 択肢をいからこそ、新しい選「いい家」に正解はな

大垣 さて、伊藤さんもわたしも、そ 大垣 さて、伊藤さんで自身とし お立場を離れて、伊藤さんで自身とし お立場を離れて、伊藤さんで自身とし がらの次のマス」を考える

は考えないですよね。 いうのがむしろ普通かもしれない。 がああしてるから自分もこうする」と 周りの人をキョロキョロ見て、「友達 イメージして暮らしていませんよね るかっていうことを、みんなそんなに 真面目な話、 て、今後のことはあまり……(笑)。 すね。今日明日のことでいっぱいすぎ あんまりそういうことは考えてないで かもしれないけど、改めて聞かれると 伊藤 うーん。住宅局長としては問題 確かに、自分の人生って自分で 10年後に自分がどうして

な、とは思います。 るんですよね。きちんと考えなければ り返しのつかない場合というものがあ 動して、後で違ったかなと思っても取 伊藤 ただ、家に関しては、漠然と行

うか、それを示さないとあとで「初め 政の役割だと思っているんです。とい 筋を最初にきちんと示すというのが行 こういうことが起きますよ」という道 だからこそ、「こういう選択肢だと

> れは困るから。 が大量に出てしまうわけですよね。 に、どうすればいいんだ」みたいな人 から教えてくれていたらよかったの そ

の事業者がいろんな選択肢を商品とし て提供することが欠かせないと思いま 大垣 行政からのメッセージは非常に 大切ですね。それから、やはり、

されないというのは嫌ですよ。 のことですからね。 **伊藤** そもそもやっぱり自分が住む家 「えっ?」と思うような選択肢しか残 気づいてみたら

というのを見分けるのは非常に難し する人それぞれが考えていかなければ かる。だけど、何がいいものなのか、 誰が見てもロクなことにならないと分 いとは何か」という答えは、家を購入 いうものじゃないんです。「いい住ま い。というのは、個人個人で違うから。 いうのはみんなに共通なんですよね。 人がしていることを真似すればいいと いつも思うんですが、悪いものって

ならないんですよね。

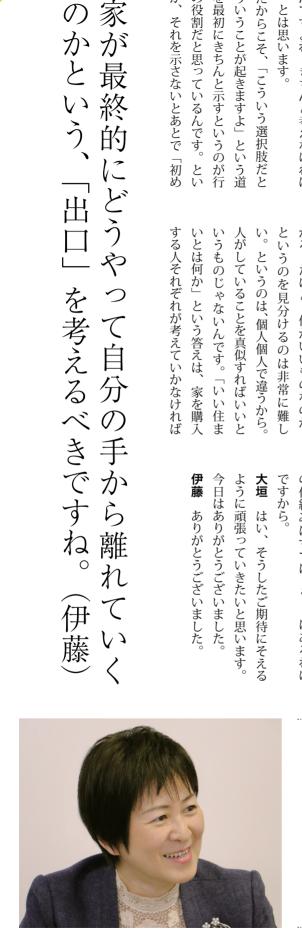
ることが重要です。 と何が起きるのかということをきちん と提示して、すべて納得した上で決め れぞれの選択肢について、それを選ぶ にみえる形で用意しておくことと、そ だからこそ、たくさんの選択肢を目

です。元々、住宅っていうのは非常に ですから。 壊していければいいですね。そのため ものだ」というような固定観念を打ち らこそ、「家とは、生涯に一度だけ購 魅力的なものであるはずなのに。だか なんとなくマイナスイメージが付いて の仕組みはすでに JTI にあるわけ 入して、ずっとそこで住み続けていく いることをとても残念に思っているん 今の社会で、「住宅を持つこと」に

伊藤ありがとうございました。 ように頑張っていきたいと思います。 今日はありがとうございました。 **大垣** はい、そうしたご期待にそえる

いとう・あきこ

国土交通省住宅局長。1984年京都 大学工学部建築学科卒業。同年建設 省入省。住宅局住宅生産課長、内閣 官房まち・ひと・しごと創生本部事 務局次長兼内閣府地方創生推進室次 長、国土交通省大臣官房審議官(住 宅局担当)を経て2017年7月より



特別対談 - 明日の住まいを考える -

のかという、「出口」を考えるべきですね。(伊藤)

どこを直した? いくらかかった?

# 修繕についてお聞きしました

「家」を維持するには必ずメンテナンスが必要です。マイホーム借上げ制度の利用を スタートしたとき、入居者が退去したとき、どんなメンテナンスをどのくらいの費 用をかけて行ったか、オーナーの皆様にお聞きしました。

■調査概要:「すみつぐ」Vol.03 の読者アンケートにて実施 ■集計期間: 2017/12/20~2018/02/20

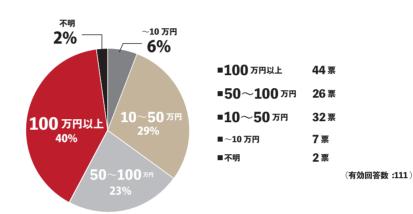
## 制度申込時に修繕した箇所は?

## 制度申込時の修繕でかかった費用は?

1位	クロスの張り替え	79票
2位	床の張り替え	47 票
3位	水回り	46 票

【その他】※回答の多い項目からまとめて表記。()は得票数。 ないものは1件のみ。

外壁(12)、カギ(6)トイレ(3)、コンロ(3)、給 湯器 (3)、駐車場 (3)、洗面·風呂 (3)、台所 (3)、 障子(2)、屋根(2)、カーテンレール(2)、ハウ スクリーニング(2)、ベランダ(2)、クーラー(2) 押入れの床、窓枠、網戸、給湯ガスコンロ、火災 報知器、森林伐採、換気扇、洗面台、下水、ドアの取替え、建具修理、ボイラー、引戸、家屋全般リフォーム出窓天板、レバーハンドル(ドアノブ)、 勝手ロドア、雨どい、さっし、テレビ配線全室、ウッ ドデッキ、天井、基礎コンクリートの亀裂、地デ ジ対策



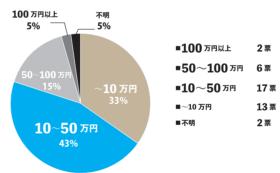
## **居者退去後に修繕した箇所は?**

1位	水回り	19票
2位	クロスの張り替え	18 票
3位	床の張り替え	14 票

アンケートにご回答いただいたオーナー様の中では、 継続入居中等で退去後の修繕が発生していない方が半数以上でした。



# 呂者退去後の修繕でかかった費用は?



「すみつぐ」を見ると、いつも、家は生きている 物と思ってしまいます。家はそこで暮らしてきた 人がいて、これからも暮らしていける。簡単にこ わしたりしないで、事情が許せば、もっと、活用 して欲しいと思います。(埼玉県/リリー様)

(「すみつぐ」前号 Vol.03 の) 巻頭対談の中で園 田教授の述べられた「一番良い状態のものを、そ の空間の価値を維持できる人に上手に渡してい く。」との記事を読んで、私がこの制度を利用さ せてもらっている理由はここにあると思いまし た。(愛媛県 / Y.A 様)

# おたより紹介

前号(Vol.03)読者アンケートより、 オーナー様からのお便りの一部を紹介します。

人生の選択は人それぞれ。家に固執すること なく、されど売却することなく、人がその家 をすみつぐ それが他人であっても肉親がま た住むことになってもすみつぐひとつの"家" となればよい。(岡山県/タッチ様)

(有効回答数:40)

給湯器が古いので何度か管理会社に問合せしたが 大丈夫とのことで交換しなかった。次の入居者か ら湯量のクレームがあり交換することとなった。 制度利用申込時のリフォームの時に交換した方が よかったのかも。(埼玉県/T.O様)

水回り、風呂場などできるだけ事前に修理 しておくほうがよかった。(千葉県/S.Y様)

衛星放送の設定(パラボラアンテナ)を入 居者の方が入居されてから請求があり、想 定外だった。(愛知県/M.S様)

庭、生垣の管理をしっかりすべきだった。 (神奈川県 /R.Y 様)

使用中に故障して入居者に迷惑を掛けた。事前に点検 修理を行うことが必要だと思う。(東京都 /T.T 様)

クロスの張り替えを全面的に行ったが、も う少し絞ってもよかったかと。修繕の必要 程度がよく分からなかった。(神奈川県/J.H様)

> 地デジ対応のテレビアンテナへの交換を早 めにしておくべきだった。(福島県 /S.Y 様)

オール電化にしたのですが入居者がガス調 理派だったので入居者が改修された。台所 まで修繕せず貸すべきだった。オール電化 のほうがよいと言われたが、無駄な出費と なってしまった。(石川県 /M.K 様)

管理会社との密な話し合い。(山口県/M.T様)

リフォームすべき範囲がわからず業者任せ にしてしまった。(山□県/Y.H 様)

特になし。住んで頂ける方に快適にお住み頂ける 様、リフォームしました。(大阪府/Y.O様)

# Ⅲ 担当者から一言

入居者が退去した後の修繕内容は、建物の築年数や入居年数、入居者の使い方により様々です。最低限必要とな るオーナー様のご負担費用としては鍵の交換、庭木の手入れ、故障設備の修理・交換などが挙げられます。もちろ ん入居者が壊してしまった部分につきましては入居者負担となり、一方、経年損耗部分につきましてはオーナー様 ご負担ということになります。JTIでは国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づき入居者 とオーナー様の負担の割合を判定しております。

ありがとうございました。たくさんのご意見、ご感想 お便りをお待ちしておりま

前号のVol.03で「確定申告」についてのコーナー があり、良かったです。(鹿児島県/T.E 様)

入居していただいて3年目の去年、外壁塗装などの 大きな修繕を行いました。確定申告の時、「青色申 告にしておけばよかったのに」と言われましたが、 時すでに遅し。いろいろな税金面でのことを知らな かったことがくやまれます。(愛知県/S.I 様)

最近、近所で空き家が増えてきています。この 制度がひろまれば、町の活性化につながると思 います。(兵庫県/A.Y様)

終の住処の考え方など、参考になる記事につい て、さらに検討していただければと思います。 (神奈川県/J.H 様)

平成25年春、自分が作った家での今後の住まい方 を考えると、落ち込んだ毎日を送っていました。私 の場合、主人が長期入院生活、別に暮らしている実 母が高齢で独居生活。病院と実家の往復生活が大変 となり、娘に教えられたこの制度の説明を伺うこと からスタートしましたが、今考えると、本当に良い 選択をしたと思います。(福島県/雪国YS様)

コラム ちょっと気になる

# 住まいとおかねのはなし

大垣 尚司 (移住・住みかえ支援機構代表理事)

家の賃貸価値を計算してみると…?

# 売るべきか貸すべきか?

今回は、家を売るのと貸すのとどちらがお得かを考えてみましょう。 両者を比較するには、家を貸すことの価値が「今」いくらかを計算せねばなりません。金融では家賃と将来土地を売った代金で返すことのできる借金の額がこれにあたると考えます。

下の**表①**は、月1000円の家賃で返せる借金の額、**表②**は100万円の土地を期限に売った代金で返せる借金の額を金利と期間別に整理したものです。

たとえば、家はまだ15年程度は貸せそうだとします。JTIからの正味受取家賃が7万5千円で、諸経費1万5千円を控除して6万

皆さんも、自分の家の賃貸価値を計算して みてください。

表① 月1000円の家賃で返せる借金の額

家賃	1%	2%	3%	4%	5%	10%
5年	58,501	57,052	55,652	54,299	52,991	47,065
10年	114,150	108,680	103,562	98,770	94,281	75,671
15年	167,086	155,398	144,805	135,192	126,455	93,057
20年	217,441	197,674	180,311	165,022	151,525	103,625

表② 100万円の土地を期限に売った代金で返せる借金の額

土地	1%	2%	3%	4%	5%	10%
5年	951,466	905,731	862,609	821,927	783,526	620,921
10年	905,287	820,348	744,094	675,564	613,913	385,543
15年	861,349	743,015	641,862	555,265	481,017	239,392
20年	819,544	672,971	553,676	456,387	376,889	148,644



# 『大垣尚司・残間里江子の大人ファンクラブ』

**●** 毎週日曜日 文化放送 **午前 9:30 ~ 9:55** 

JTI 代表理事の大垣尚司と、団塊世代プロデューサー残間里江子さんで送る大人のための番組です。楽しく充実したセカンドライフを送るために、住まいやお金の話題を中心に幅広いトークで盛り上がります!

radiko.jp(ラジコ) にて最新放送分がお聴きいただけます。※【放送エリア】東京・神奈川・埼玉・栃木・茨城・群馬

【 **お詫びと訂正** 】 前号『すみつぐ』 Vol.03 (2017 年 12 月初版発行分) 9 ページの記事に誤りがありました。 お詫び申し上げ、ここに訂正させて頂きます。 【誤】 芋焼酎  $\rightarrow$  【正】 麦焼酎

●この冊子『すみつぐ』は、JTI「マイホーム借上げ制度」ご利用者様へ送付しております(不定期発行)。
送付停止、住所変更等がございましたら、お早めにご連絡をお願いします。
●掲載されている情報は、2018年4月現在のものです。