

高齢者施設事業者様との「マイホーム借上げ制度」推進に
向けた協賛事業契約について

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

1) はじめに

- このほどは「マイホーム借上げ制度」にご興味をもって頂きまして誠にありがとうございます。JTI 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構では本制度の周知、利用促進を図るため新しく施設事業者や介護事業者等との協賛事業提携の募集を開始いたしました。

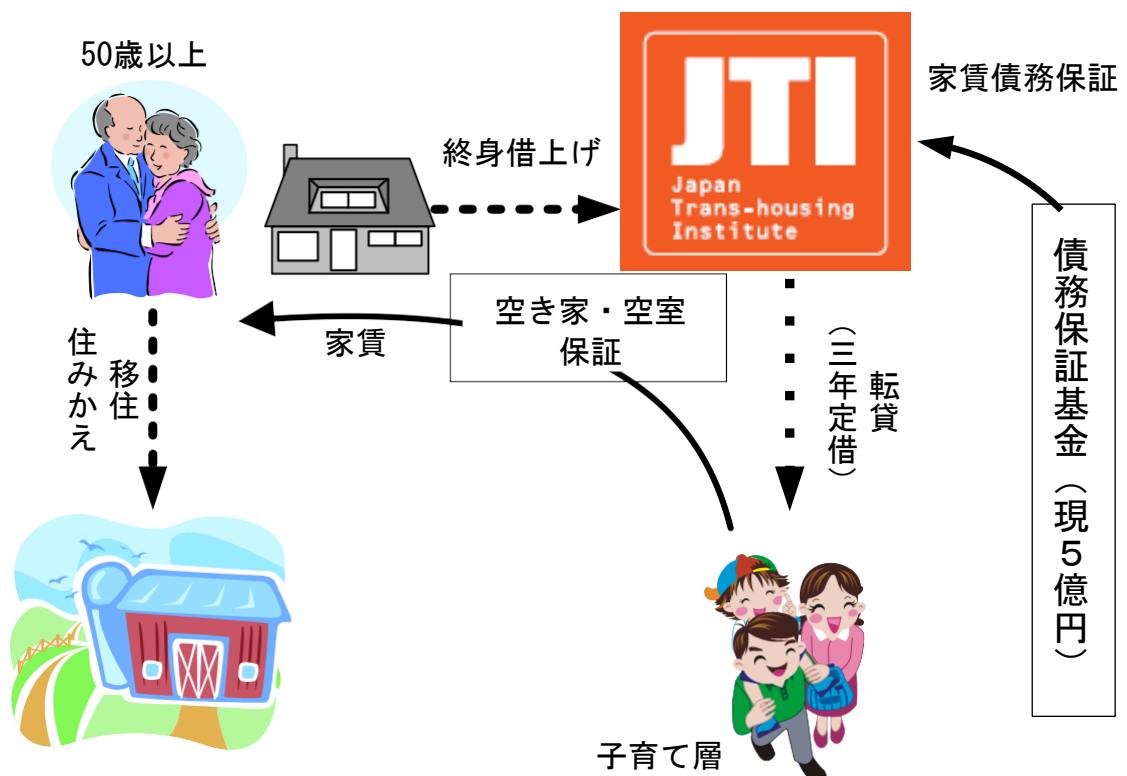
本ご案内は機構への問合せ又は、セミナー等講演会の実施において機構の制度に共感していただいた皆様へお渡しさせて頂いております。

2) 事業の目的

- 現在アクティブシニア期を中心に展開しているマイホーム借り上げ制度の利用者を老健施設入居者や高齢者向け住宅等で介護サービスを利用する者（以下、「施設入居者等」）に拡大し、後期高齢期の生活費等確保の一助とするためのパイロット的取り組みを行っております。

3) マイホーム借上げ制度について

- 当機構は、財団法人高齢者住宅財団に設定された基金を通じた「住替支援保証事業」にもとづいて債務保証を受け、平成 18 年よりマイホーム借上げ制度を運営しております。
- マイホーム借上げ制度の概要は以下の通りです。



- ① 制度は非営利団体の一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）が運営する。
- ② 日本に住宅を有する五十歳以上の方なら誰でも（国籍は問わない。ただし、海外在住の場合は日本人に限る）、ＪＴＩにマイホームを借り上げてもらえる。
- ③ 借上げ期間は原則として終身、つまり本人とそのパートナー（配偶者など）の両方が亡くなれるか、対象住宅が災害による毀損や経年劣化などのために貸し続けることが難しい状況となるまで。なお、事情によっては一定期間を最初から定めておくことも可能（土地所有権が定期借地権の場合、一時的な海外居住の場合等）。
- ④ 対象となる住宅はいわゆるマイホームのほか、事業用物件（アパートや賃貸マンションなど）でない限り、現に住んでいない別荘や親から相続した実家なども可能。
- ⑤ ＪＴＩは借上げた住宅を主として子育て世代に転貸し、得られた家賃から空き家・空き室のための積立金（10%）と管理費（5%）を控除して利用者に支払う。敷金・礼金はとらない。
- ⑥ 借上げは最初の転借人が入居したところから始まる。いったん借上げが始まればその後に空き家・空き室になっても家賃が支払われる。ただし、家が経年劣化したり、周囲の家賃相場が激変したような場合、保証家賃の額が見直されることがある。
- ⑦ 家賃保証から生ずるＪＴＩの負担は右の積立金の中で補てんできるよう、統計的な裏付けも得て運営が行われているが、万が一の場合に備えて財団法人高齢者住宅財団に設定された基金の債務保証を受けている（平成 22 年 3 月現在 5 億円）。
- ⑧ 転貸は、期間の終了時に借り手に更新権がなく必ず明け渡さねばならない定期借家契約という制度を利用するので、途中でマイホームに戻りたくなったときは、最長 3 年待てば戻ることが可能（元気なうちは田舎暮らしを楽しんで、体が具合悪くなったり夫に先立たれたりした場合は、マイホームに戻って娘夫婦と一緒に暮らす等）。
- ⑨ 借上げにあたり、昭和 56 年 6 月 1 日施行のいわゆる新耐震基準より以前の建築確認日付を有する住宅については耐震診断を強制し、必要に応じて耐震改修（現在の基準値一に対して 1.0 を満たす状態[平成 13 年に再度強化された耐震基準以前の状態]とする）が必要となる。
- ⑩ 借上げにあたって全物件について劣化診断を行い、劣化が激しいものについては補強や最小限の補修が必要となる。それ以外に貸しやすくするためのリフォームを行うかは任意。逆に、転借人が躯体に影響を及ぼさない範囲で自から行うリフォームはＪＴＩの承認のもとに認める。
- ⑪ 賃貸管理はＪＴＩから委託を受けた業者が行うので、自ら転借人と交渉することなく家賃のみを受け取る。ただし、日常的な範囲を超える家の補修などは家主が資金負担せねばならない。

4) 事業実施の背景

- 公的移住・住みかえ支援制度は、不動産事業者の協賛を得て主としてアクティブシニア期の健常者を中心に利用者を拡大しておりますが、現状施設入居者等で利用中の者や利用希望者はきわめて少数です。その最大の理由はそもそも制度周知が進んでいないことと考えられます。

施設入居者の中には、持ち家を放置していることが多いと考えられるため、仮にこれを有効活用できれば、施設利用料や生活費の負担を軽減できる可能性があります。

本事業開始時点における移住・住みかえ支援機構の協賛事業者は、借上げ契約や転貸借契約を取扱う宅地建物取引業者か、住みかえ先や借上げ対象物件の購入・修繕を行う住宅メーカー・工務店・金融機関等を想定していたこともあり、制度導入後 3 年を経ても施設入居者等の利用が進んでいませんでした。制度周知のためには、施設事業者や介護事業者等の新たな協賛事業提携に基づく体制を整備する必要があると考えております。

5) 高齢者向け施設・住居関連事業者の協賛制度の概要

① 協賛金負担の軽減

- 高齢者向け施設の運営者及び関連事業者様については、制度を告知したり、利用時に制度を紹介することで入居資金のプランが容易になったりといった関与は期待できるものの、制度そのものから大きな収入を得ることは期待できないので、現行の枠組みではなく協賛金負担を下表の通り、大幅に軽減しております。

	宅地建物取引業者	高齢者向け施設運営者等
協賛金（初年度）	12 万円	3 万円
協賛金（次年度以降）	12 万円	1 万円
H L P 資格取得	2 名まで無料 3 名目以降 27,500 円	1 名まで無料 2 名目以降 27,500 円

② 協賛事業内容について

- これに伴い、協賛事業内容についても、下表の通りとなります。

	宅地建物取引業者	高齢者向け施設運営者等
協賛事業の内容	1. 制度利用申込の取扱とこれに付帯する業務 2. 転貸借契約の媒介、再契約の取扱とこれらに付帯する業務 3. 物件管理業務	1. 施設利用者への告知活動 2. 施設利用検討者への告知活動
	4. 情報提供事業（顧客に対する機構事業の紹介・顧客からの情報会員登録の受付・情報会員に対する制度説明、各種情報の提供）	3. 情報提供事業（施設利用者もしくはその候補者からの情報会員登録の受付、制度説明、各種情報の提供）
	5. 金融事業（制度利用者もしくはその候補者に対する、提携金融商品に関する紹介行為等）	4. 金融事業（制度利用者もしくはその候補者に対する、提携金融商品に関する紹介行為等）

6) ハウジングライフ(住生活)プランナーとは

協賛事業契約にあたっては施設要員のうち最低 1 名以上の、ハウジングライフ(住生活)プランナー(HLP)資格を保有していなければなりません。

マイホーム借上げ制度は 50 才以上のシニアを対象とした借上げ制度です。高齢者を対象としていることもあり、一定の知識を得た HLP 資格を取得したものが制度説明員とならなければなりません。※HLP は（財）高齢者住宅財団の承認した資格制度で認定された「住替支援事業説明員」の要件を満たす公的資格となります。

7) 施設利用者及び、入居検討者へ安心の提供を

- ・月額利用料に不安を抱かれている施設検討者へ
- ・入居に伴い本人または、親族等への選択肢のひとつとして
- ・生活費にゆとりを持ちたいと考えている施設利用者へのアドバイスとしてより厚い介護オプションを求める方へ