

**長期優良住宅等推進環境整備事業
(シニア住み替え支援調査研究事業)
成果報告書**

平成22年2月

武蔵野市シニア住み替え支援事業調査検討委員会

目次

はじめに.....	1
1. 調査の背景と目的.....	2
(1)武蔵野市の人口・世帯の状況.....	2
(2)武蔵野市の住環境の現状.....	3
(3)武蔵野市におけるこれまでの取組.....	4
(4)調査の目的と方法.....	5
2. 住み替え支援に関する既存制度及び先行事例.....	6
(1)「マイホーム借り上げ制度」(移住・住みかえ支援機構(JTI))の概要.....	6
(2)先行都市の住み替え支援事業の概要.....	7
(3)既存制度及び先行都市の住み替え支援制度の検証.....	10
3. 住み替え意識調査の分析結果.....	12
(1)住み替え意識等に関する調査結果.....	12
(2)調査結果の検証.....	13
4. 武蔵野市内の不動産市場の現状.....	15
5. 高齢世帯の住まいの現状.....	17
(1)高齢者の住まい方意識および関連施設への入居相場.....	17
(2)武蔵野市の高齢者住宅の現状.....	19
6. 住み替え支援のあり方とその実現に向けて.....	22
(1)武蔵野市福祉資金貸付制度(リバースモーゲージ)の課題.....	22
(2)リバースモーゲージの視点からの住み替え支援.....	23
(3)住み替え先の確保.....	24
(4)住み替え支援組織のあり方.....	24
(5)住み替え支援とあわせた良質な住宅ストックの形成.....	26
参考資料.....	27

はじめに～武蔵野市をとりまく住宅課題

全国的に少子高齢化が急速に進展する中で、東京都においては平成 21 年 11 月に新しい「すまい」の実現に向け、高齢者が安心な住環境の中で子育て世帯とのコミュニティ環境を形成するとして福祉施策と住宅施策一体型「東京モデル」の提案がなされました。

武蔵野市においては、同様な社会変化に対応して様々な課題の解決を目指すとして、武蔵野市健康福祉総合計画(平成 21~23 年度)においては、高齢者が住み慣れた地域でより柔軟な居住形態を選べるような、住み替えや共同住宅の活用・整備研究が求められ、武蔵野市第二次住宅マスタープラン(2001~2010)においても、様々な住宅課題の解決が求められております。主なものとしては、(1)高齢者が住み続けるための、持ち家高齢者の住宅の維持・管理への対応と高齢者向けの住宅の確保などの安定居住の取り組みをするとして居住支援の必要性。(2)ファミリー世帯の定住策として、多様な世帯に対応する住まいづくりの支援、民営借家世帯の子どもの成長に合わせた住宅確保への支援や居住水準の向上と、すこやかに子どもが育つ住宅のあり方への取り組み。(3)世帯形成後の定住化や住み慣れた地域で世帯構成にふさわしい広さの住宅を確保できる住み替えシステム構築の取り組み。(4)良好な住環境の維持と創出のための、宅地の細分化の防止や良質な住宅の保全を図ってゆく必要性。などが求められております。

一方で市内の現状に目を向けると、相続に伴う宅地の切り売り、居住者の高齢化に伴う長期入院や施設入所によると思われる空き家の増加が顕著となってきております。前者については、駐車場やワンルームアパート化など住環境の悪化を招く原因や借家単身層の増加は地域コミュニティの希薄化を進める一因ともなっております。空き家については、最近の調査で約 900 件に上ることが確認されており、これについても地域の都市景観・環境を損ねる原因となり、安全・安心面での問題を発生させることが懸念されています。

また、住まう人の側面から見ると、子どもの独立などによって現在の住宅が広すぎて管理が困難になるなど、より住まいやすく管理のしやすい住宅への住み替えを希望しているシニア世代が見受けられます。一方、子育てのためにより広い住宅を求めている世代もあり、ライフステージによって住宅に対するニーズは異なりますが、ライフステージに応じた住宅の住み替えが進まないなどの課題もあります。

このような、福祉施策や住宅施策等に係わる複合的な課題解決に向けた研究事業として、移住・住み替え支援機構(JTI)が全国的に事業展開している「マイホーム借り上げ制度」の活用をベースとして、住み替えを行うシニア層が住み慣れた市内で安定した生活を継続するための武蔵野市独自の「住み替え支援施策」の実現性について、「武蔵野市シニア住み替え支援事業調査検討委員会」を設置し、先進都市の類似事業の視察、及び市民の住み替え意識に関するアンケート調査を実施しました。

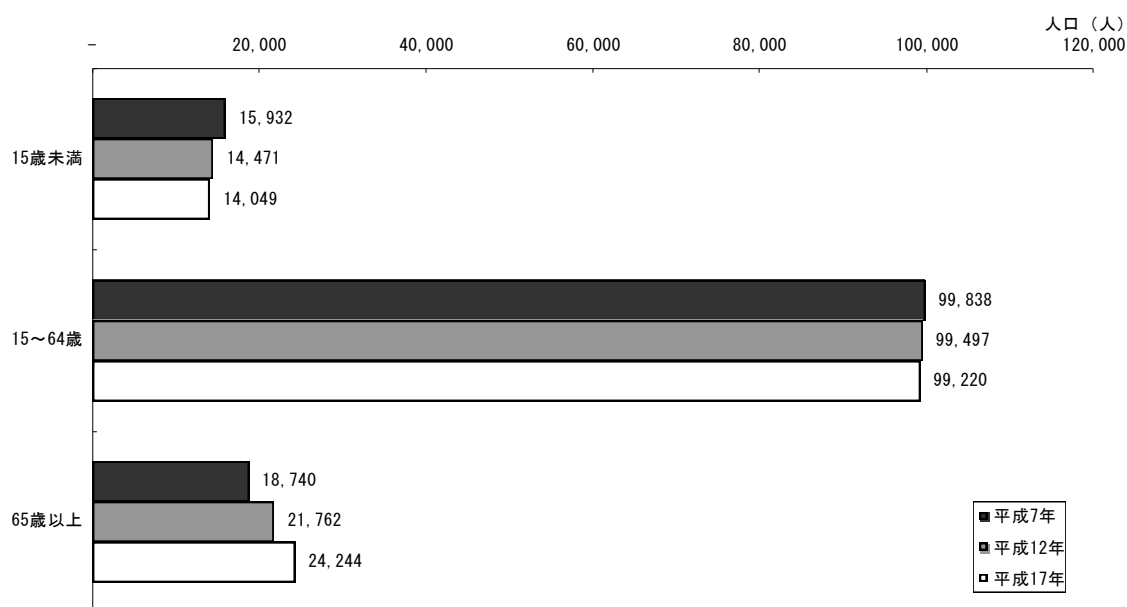
1. 調査の背景と目的

(1) 武蔵野市の人口・世帯の状況

本市は、東西 6.4km 南北 3.1km、面積は 10.73k m²とコンパクトな市である。市内においては東西に JR 中央線が横断し、吉祥寺駅、三鷹駅、武蔵境駅が配置、東京都心から JR を利用して 30 分程度の乗車時間にある利便性に富んだ立地である。このため、ベッドタウンとして人口も伸び、昭和 22 年市制施行時 63,000 人であった人口は、昭和 40 年に 13 万人台に到達し、平成 21 年 11 月 1 日現在の人口は 135,036 人となっている。

平成 7 年から平成 17 年の年齢 3 区分人口の推移をみると、15 歳以下の人口は減少傾向にあるのに対し、65 歳以上では増加傾向にある。

図表-1 年齢三区分人口の推移



(出典) 国勢調査

家族類型別の世帯数をみると、単独世帯（単身者）が全世帯数の 49.0%と半数を占め、東京都や区部の平均に比べて高いという特徴がある。6 歳未満の親族のいる一般世帯は全世帯数の 6.7%を占め、都や区部の平均に比べて低い割合である。さらに 10 年間で 5%程度減少するなど、少子化に伴い子育て世帯が一層減少している。65 歳以上の親族のいる一般世帯は 10 年間で 1.25 倍に増加しており、特に高齢単身世帯は 10 年間で世帯数が約 1.5 倍に、高齢夫婦のみ世帯も 1.3 倍に増加しており、高齢者のみの世帯の増加が著しいことがわかる。

図表-2 武蔵野市家族類型別世帯数・割合・推移

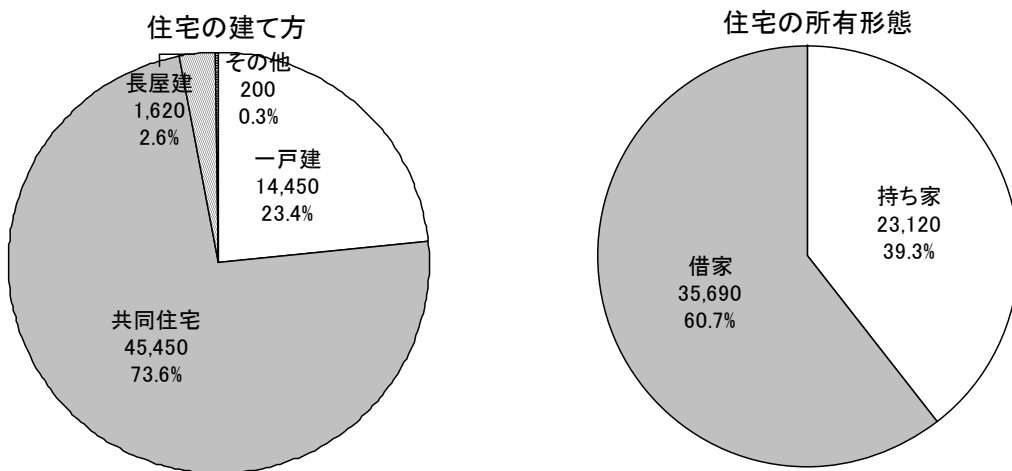
世帯の家族類型(13区分)	H7	H12	H17	世帯数に占める割合(H17)			H7年を100とする指数		
				武蔵野市	都	区部	H7	H12	H17
総数	63,118	66,820	69,365				100	106	110
親族世帯	33,941	33,617	34,225	50.3%	56.6%	53.6%	100	99	101
核家族世帯	30,215	30,172	31,162	45.2%	51.0%	48.2%	100	100	103
夫婦のみの世帯	9,932	10,416	11,353	15.6%	17.4%	16.8%	100	105	114
うち高齢夫婦世帯	3,794	4,754	4,925	7.1%	7.5%	7.1%	100	125	130
単独世帯	28,622	32,749	34,538	49.0%	42.5%	45.4%	100	114	121
うち高齢単身世帯	3,819	4,870	5,679	7.3%	8.7%	9.2%	100	128	149
6歳未満の親族のいる一般世帯	4,666	4,452	4,411	6.7%	7.9%	7.3%	100	95	95
18歳未満の親族のいる一般世帯	11,988	10,967	10,707	16.4%	18.4%	16.8%	100	91	89
65歳以上の親族のいる一般世帯	13,579	15,500	16,909	23.2%	28.0%	27.9%	100	114	125
75歳以上の親族のいる一般世帯	6,367	7,568	8,937	11.3%	13.2%	13.4%	100	119	140

(出典) 国勢調査

(2)武蔵野市の住環境の現状

武蔵野市の住宅の建て方の割合をみると戸建住宅が23%、共同住宅が74%と、共同住宅の占める割合が高い。また住宅の所有形態については、持家が39%、借家が61%と、借家の割合が高い。

図表-3 武蔵野市の住宅の状況



(出典) 平成15年住宅・土地統計調査

市内の地域を駅エリア毎に分けて住環境をそれぞれ見てみると三者三様である。第二次住宅マスタープランより紹介すると、23区に隣接している吉祥寺エリア(東部)は、戸建て住宅で敷地面積200㎡以上の割合が31%と高く、一戸当たりの平均住宅敷地面積は184㎡、建蔽率は39%で、ゆったりとした住環境を形成している。

三鷹エリア(中央)は1戸当たりの平均住宅敷地面積が146.3㎡と3地域で最も狭く、50㎡未満の敷地の割合が16%と比較的高く、また、戸建て住宅の建蔽率も高い。全体的に建て詰まりの傾向が高い。

武蔵境エリア(西部)においては、1戸当たりの平均住宅敷地面積165㎡、100㎡未満

の割合が 42%と比較的高く敷地規模の小さい戸建て住宅が多い。

住環境に対しての評価としては、民間調査（長谷工アーベスト、ウォーカープラス、HOME'S リサーチ、メジャー7、ネクストなど）によると、「吉祥寺」は、住みたい街ランキング 1 位に位置しており、交通の便、買い物の便、飲食店の充実等がその理由に挙げられている。

(3)武蔵野市におけるこれまでの取組

武蔵野市ではこれまで、“住み替え”については特段の取組はしてこなかったが、将来の生活資金に対して不安を抱く高齢者に対する支援として、全国に先駆け昭和 56 年にリバースモーゲージ制度を導入した。

住み慣れた自宅に住み続けたい意識が高いにもかかわらず身体機能等が低下した高齢者に対し、自宅の土地を担保として有償在宅サービス(家事援助サービス・食事サービス等々)を提供することで住み慣れた自宅での生活維持することを実現することを目的としたものである。

このリバースモーゲージ制度には、利用者は自宅に住み続けながら居住用不動産を現金化することができるというメリットあると同時に、長寿リスク、資産価値下落リスク、金利上昇リスクの三大リスクを内在しており、実務面では長寿リスクと資産価値下落リスクが顕著となっている。

現在、武蔵野市福祉資金貸付事業（リバースモーゲージ）を利用している市民は、概ね、「戦略的遺産動機のない世帯」という特徴と「武蔵野市福祉公社のサービスへの期待」といった二つの特徴を有している。

具体的には、利用者のうち単身者、夫婦等子供のいない世帯が約 8 割であり、子孫のために不動産を残す動機が希薄である。自分自身の老後のために自宅不動産の交換価値を使い切りたいと考えている。また、これからの団塊世代は、親子関係が自立的であり、子どもに頼らない代わりに資産も残さないと言う意識を持っている。

また、武蔵野市のリバースモーゲージは福祉金融一体型であり、在宅生活はもとより、没後の事務処理や納骨までカバーする公社の後見的サービスに全託する利用者意思が強い。利用者の心身状況がどのようになっても、公社の包括的支援により安全安心な生活を確保できるか否かが利用者の主たる関心事となっている。

このようなリバースモーゲージ制度を利用しながら、主たる生活の本拠を異動した例としては、被担保債権の貸付限度額に近づき、かつ、心身状況の点からも特別養護老人ホーム入所等の施設サービスの利用を開始したケースがほとんどである。なおこの場合、福祉資金は元利ともに凍結され、弁済期は本人死亡時となっている

(4)調査の目的と方法

上記のような武蔵野市における人口及び住宅等の現状を踏まえ、武蔵野市独自の住み替え支援施策を検討するため、一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施している「マイホーム借り上げ制度」や先行都市での同様の施策の概要及び武蔵野市への適用可能性、また武蔵野市内に現在住まうシニア世代（65歳以上の高齢者に限らず近い将来高齢者となる世代も広く対象とする）の住み替え意向や住み替え支援制度に対する考え、及び住み替えの前提となる不動産市場の現状等について、各々調査を行った。

2. 住み替え支援に関する既存制度及び先行事例

武蔵野市住宅マスタープラン(2001~2010)の中で、①高齢者が住み続けるための居住支援、②ファミリー世帯の定住化支援、③地域コミュニティの保持と住み替え支援、などがこれからの課題として挙げられているが、これらの複合的な課題の解決に向けた既存の制度について、以下では取りまとめた。

(1)「マイホーム借り上げ制度」(移住・住みかえ支援機構(JTI))の概要

マイホーム借り上げ制度は、住み替えを希望する 50 歳以上のシニア層のマイホームを終身で借り上げ、これを子育て期のファミリー世帯に転貸し、家賃収入を利用者に支払う制度である。平成 18 年 4 月より厚生労働省と国土交通省が管轄する財団法人高齢者住宅財団の住替支援保証業務の事業主体として認可を受けた一般社団法人移住・住みかえ支援機構が事業の運営を行っている。

住宅を貸す側、借りる側双方のメリット・デメリットについて下記に整理した。

図表-4 マイホーム借り上げ制度のメリット・デメリット

マイホーム借り上げ制度		
住宅を貸す側	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・空家保証がされる。(注：最初に設定された賃料や一定金額の最低保証賃料を保証するのではなく、なにがしかの賃料を払うことの意) ・国の基金をバックに一生涯の賃料収入 ・賃料収入を住み替え資金や老後資金として活用可能(住み替え先の住まいの資金について家賃収入を当てるなどしたローン制度がある。) ・3年毎に解約の自由があり、自宅に戻ることが可能 ・土地・建物を子供に相続させることが可能 ・JTI が仲介することで借りる側との直接的な交渉・トラブルを回避できる
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・一般流通物件相場より設定賃料が 10%~15%ほど安い (理由)空家保証される点、 定期借家である点(制度利用者の解約の自由を確保するため) 住宅政策の寄与 ・上記毎月の賃料に諸経費 15%が掛かる (内訳)機構運営費(賃料の 10%) 建物管理費(賃料の 5%) ・住み替え先の住宅資金が必要 ・昭和 56 年以前に建築の住宅の場合、耐震補強工事をする必要がある。

住宅を借りる側	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良質な住宅を相場より安い賃料で借りられる。 ・ 敷金・礼金が不要 ・ 連帯保証人は不要（連帯保証人の有無にかかわらず、民間保障機関の利用を求めている。）
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定期借家契約のため基本的には3年で退去を要求される可能性 ・ 入居継続承諾の際は、新規契約となり仲介手数料が発生 ・ 敷金がないので、入居者は退去の際の原状回復費用を準備する必要がある。 ・ 経済力のある連帯保証人がいても、民間保証機関の利用が義務化され、その際に保証料の負担が発生する。

（出典）財団法人高齢者住宅財団「ハウジングライフプランナー養成講座テキスト」

(2)先行都市の住み替え支援事業の概要

独自に住み替え支援事業を実施している自治体として、①福岡県あんしん住み替え情報バンク、②神戸市すまいの安全支援センター、③横浜市住替え支援モデル事業、について、それら制度の特徴を、JTIが実施している「マイホーム借り上げ制度」も含めて一覧にして示す（図表-5）。

「マイホーム借り上げ制度」に類似した住宅の借り上げ事業を展開しているのは「横浜市住替え支援モデル事業」である。高齢者向け優良賃貸住宅への優先入居を特典としており、事前の実態調査により住み替えニーズが高いと判断したものの、制度の利用を希望する高齢者の住宅が旧耐震基準で建築されたものが多く制度利用のために投資が必要であることや住み替え先の高齢者向け優良賃貸住宅の空きが少ないことなどが障壁となり、対象者の条件を緩和するなどの工夫もしているが、これまで成約に至ったものはない。（2009年8月視察現在）

一方、「神戸市」「福岡県」の住み替え支援事業は、いずれも住み替えに関する相談業務であり、住み替えを希望する高齢者を広く対象としたものである。「神戸市」は住み替え先に関する相談・情報提供をメインにしているのに対し、「福岡県」は住み替え先に関する相談に加えて現在の持家活用の相談や不動産事業者とのセッティングも含む事業である。

図表-5 住み替え支援に関する既存制度及び先行事例の比較

	JTI	横浜市	福岡県	神戸市
制度の名称	マイホーム借上げ事業・ マイホーム循環型賃貸事業	住替え支援モデル事業	あんしん住替え情報バンク	すまいの安心支援センター「す まいるネット」
実施・運営 主体	一般社団法人移住・住みかえ支 援機構 (JTI)	横浜市住宅供給公社	福岡県建築住宅センター	神戸市住宅供給公社
開始年	平成 18 年 4 月	平成 18 年 9 月	平成 16 年 10 月	平成 12 年 10 月
制度の概要	住み替えを希望する「シニア 層」のマイホームを借り上げて 一定の家賃を保証、子育て世代 等に低廉な家賃で転貸する。	高優賃への住み替えを希望す る高齢者の持ち家を借り上げ、 子育て世帯に低廉な家賃で転 貸する。「高齢者住替え促進事 業」三本の柱の一つ。	住み替えを希望する高齢者等 に対し、持ち家の売却・賃貸時 にあたって「協力事業者」とし て登録された宅建業者を紹介 する、住み替え先に関する情報 を提供する、契約手続をサポート する等のサービスを実施。	住宅に関する相談窓口業務を 行う中で、平成 17 年 2 月に高 齢者住み替え相談を開始。住み 替えや施設への入所等の相談 に対し、住宅・福祉両面にわた る情報の提供・紹介を行う。
自治体の事 業予算規模	—	・ 930 万円 (平成 20 年度) 、 350 万円 (平成 21 年度) (全額が公社への委託費 (人件 費))	・ 900 万円/年 (人件費 (1 人) 、サーバ費用、 PR 費用等)	・ 約 7000 万円/年 (人件費除く)
制度対象 者・主な利 用者層	○貸し手側の対象者 ・ 50 歳代以上 ○借り手側の対象者 条件なし (主に子育て世代を想 定)	○貸し手側の対象者 ・ 「概ね」60 歳代以上市内に 住宅を有する市外在住者を含 む ○借り手側の対象者 ・ 市内・市外在住の 2 人以上の 世帯 ・ 20 歳未満を含む ・ 住宅提供者の三親等以内の親 族がいない	・ 県内居住者及び県外居住者で 県内への住み替えを希望する 人 ・ 相談者の内訳は、40 歳代以 下が 23%、50 歳代が 19%、60 歳 代が 27%、70 歳代が 19%であり、 60 歳代が最も多い。また、住 み替え検討者の 1/4 が高齢者 単身世帯。	・ 条件なし ・ 高齢者住み替え相談では、主 に高齢者およびその家族向け の情報提供を実施。 ・ 高齢者住み替え相談の利用者 は、70 歳代、60 歳代、80 歳代 の順に多い。約半数が単身世 帯、1/4 が夫婦世帯で、賃貸住 宅居住者が多い。

	JTI	横浜市	福岡県	神戸市
賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の 85～90%程度 ・貸し手には上記賃料から諸経費 15%を除いた額が支払われる ・空き家時の貸し手に対する家賃保証あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃水準は不詳（一般よりも低廉） ・空き家時の貸し手に対する家賃保証なし 	(住宅借り上げ制度ではない)	(住宅借り上げ制度ではない)
契約期間等の設定	<p>【終身借上げ型】借り上げは不定期（中途解約可能）、転貸借は 3 年定期借家契約</p> <p>【期間指定型】借り上げは 3 年以上の定期借家契約、転貸借は借り上げ期間以下の定期借家契約</p>	6 年定期借家契約	(住宅借り上げ制度ではない)	(住宅借り上げ制度ではない)
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・登録者数：1300 人（平成 20 年 3 月現在） ・成約：139 件（平成 20 年 3 月現在） ・関東地方での実績が多い 	制度利用の申込：4 件 成約：実績なし	住み替え相談：4,272 件（平成 21 年 7 月末現在） 住み替え実績：170 件（平成 21 年 6 月末現在）	相談件数：約 5,500 件/年（高齢者住み替え相談以外も含む） 高齢者住み替え相談：1,128 件（平成 20 年 3 月末現在）
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・成約率が低い ・広報、相談対応が不足 	<ul style="list-style-type: none"> ・実績の不振 ・高優賃に空き家が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・金額の折り合いがつかず非成約となることが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・提示条件に見合う紹介が困難なことが多い ・福祉部局との連携が弱い

(3)既存制度及び先行都市の住み替え支援制度の検証

1) マイホーム借り上げ制度

武蔵野市においてマイホーム借り上げ制度を活用する場合に考えられる課題等を下記に挙げる。

○初期投資にかかる課題

マイホーム借り上げ制度を利用する場合の課題・障壁として、初期投資が必要となることが挙げられる。ひとつは、賃貸しようとするマイホームが昭和 56 年以前に建築の場合、耐震診断、耐震改修費用が発生することであり、耐震診断で概ね 15 万円、耐震改修で 200～300 万円程度がかかると言われている。2つ目に、住み替え先のセカンドマイホームの確保に関わる資金や高齢者福祉施設等への入所費用が発生することであり、これらを自己の金融資産で賄えるかが問題となる。いずれも、資金問題の解消として、マイホーム借り上げ制度利用者を対象とした提携ローン（JTI 保証賃料を担保に、既存住宅ローンの借り換え、耐震補強工事費用、移住先購入資金に充てることが可能）が利用可能であるが、年金暮らしとなるシニア層は、新たなローンを組むことについて抵抗があると考えられる。

○武蔵野市内の住み替えニーズとの合致

移住・住み替え希望者は、郊外の一戸建てに居住するシニア層が子どもの独立などにより都心の便利なマンションなどへの住み替えを想定していることが多く、実際の成約件数もこのケースが多い。しかし、利便性に富む武蔵野市は、民間調査で住みたい街の上位に挙げられている事からも、現に居住している市民は都心ではなく武蔵野市内で住み続けたいとの意向が高いと考えられ、広く全国を対象とした本制度は武蔵野市のシニア層のニーズに必ずしも合致しないことが想定される。

○制度利用のメリット

マイホームを賃貸する側は、本制度を利用しなくても不動産屋に賃貸物件として仲介を依頼することが可能である。武蔵野市は住宅需要が高く、賃貸契約をすぐに結べる環境にあるため、空家保証と引き換えに 25～30%の割引がかけられる本制度に対してのインセンティブが低いと考えられる。また、借り手側のファミリー世帯にとっては、3年毎に退去を求められる可能性があることを敬遠するのではないかという懸念がある。

このような課題から、既存の制度をそのままの状態、武蔵野市で運用することは需要の発掘に結びつかないことが考えられ、武蔵野市独自の付加価値を付けた仕組みの検討が必要である。

2) 先行都市における制度

現在、武蔵野市には、民間住宅も含めた住宅の総合窓口がなく、高齢者、障害者、ひとり親家庭に対する相談であれば、窓口が高齢者支援課、障害者福祉課、子ども家庭課にそれぞれ分かれてしまい、ケース by ケースの対応となっている。窓口及び情報が一元化されていないため、いずれも、公的施設や公営住宅、高齢者専用住宅等の紹介にとどまり、民間住宅の情報については、相談者が自ら地域の不動産屋で情報を収集しなければならない。

住み替え支援施策として、神戸市で取り組んでいるような住宅に関する総合窓口の設置や、福岡県や横浜市で取り組んでいる民間住宅の情報も兼ね備えた情報バンク機能は必要であると考えられる。

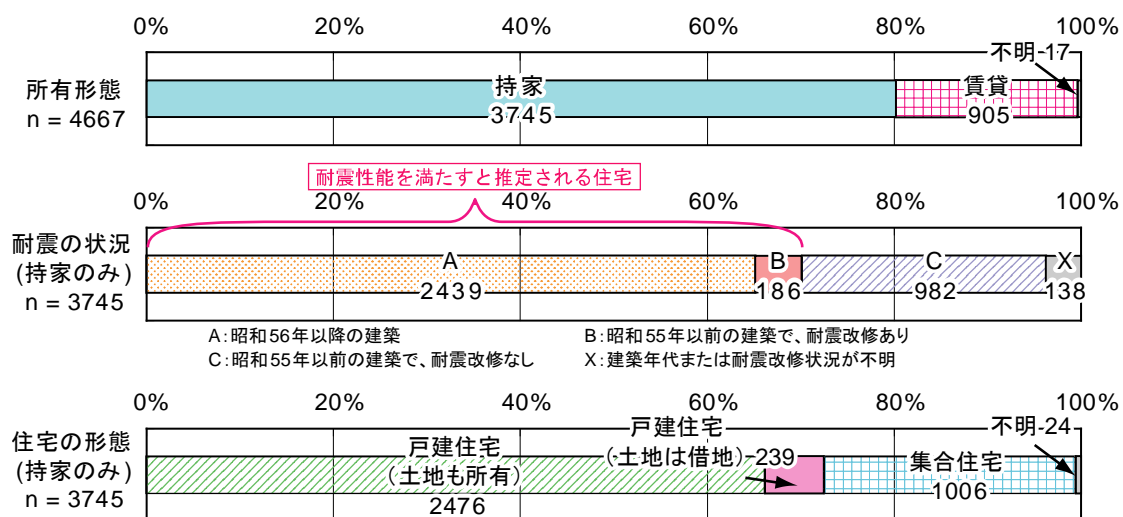
3. 住み替え意識調査の分析結果

(1) 住み替え意識等に関する調査結果

住み替えについて、地域の需要を把握するために意識調査を行った。住民基本台帳から50～79歳（平成21年10月時点）を対象に、約1万人を無作為抽出し、郵送配布・回収によるアンケート調査を実施した結果、回収率約49%、4667の有効回答が得られた（詳細な調査結果は資料参照）。なお、賃貸住宅居住者も調査の対象としている。

シニア世代の80.2%が持家と回答しており、市平均の持家率39.3%を大きく上回る結果である。また持家のうち、現時点でマイホーム借り上げ制度の利用の対象となる住宅（「新耐震基準が施行された昭和56年以降に建てられた住宅」または「耐震改修工事を実施したことがある住宅」）に住むシニア世代は、70.1%（全回答者中56.2%）であった。

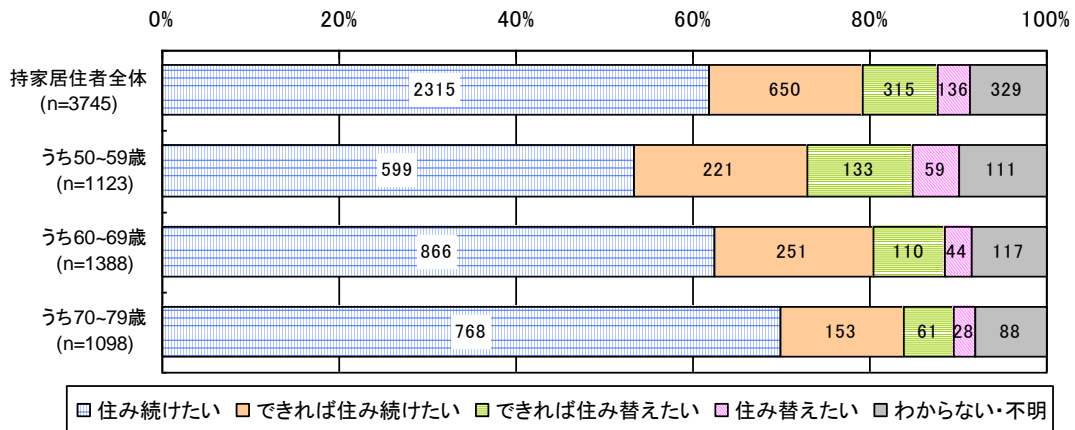
図表-6 回答者の住宅の状況



以下、持ち家に住むシニア世代についてみたところ、住み替え意向については、「住みたい」「できれば住み続けたい」が79.2%を占め、「住み替えたい」「できれば住み替えたい」の12.0%を大きく上回っている。

住み替えを希望する理由として、主な回答は、「住宅が不便のため」の38.8%が最も高く「住宅や設備の老朽化のため」「住宅環境の改善のため」がそれぞれ29.3%と続いており、持ち家の老朽度やバリアフリー化がなされていない住宅に居住していることがその要因となっていると思われる。また、住み替え先として考えている住宅としては中古もしくは新築住宅を購入するとの回答が39.1%、住み替えにあたっての現在の住宅取り扱いが売却が42.4%、（親族以外への）貸家が12.4%という結果である。

図表-7 住み替えの意向



住み替え支援制度の利用意向を問うため、不動産仲介業者を通じての賃貸 (A)、JTI のマイホーム借り上げ制度 (B)、横浜市の住替え支援モデル事業 (C) をイメージした3つの条件を設定し、それぞれの利用希望をきいたところ、Bの「市場価格の9割以下の賃料収入となるが、入居者がいなくて空室となっても賃料収入は保障される」がいずれの年代でも最も高く、次点にCの「市場価格の9割以下の賃料収入となるが、高齢者向け賃貸住宅等へ優先的に入居できる」が続く。

また、制度の利点としては、「老後の資金の確保が可能」38.4%、「売却しないため家に戻ることが可能」29.0%が挙げられている。一方で、欠点や不安な面として「住み慣れた住宅・地域から離れたくない」36.3%、「借り手とのトラブル」31.1%「戻りたいときに自宅に戻れるか不安」27.0%「他人に自宅を利用されたくない」21.4%「リフォームに費用をかけても家賃収入で回収できない」17.0%と続く。

図表-8 住み替え支援制度利用の意向（「利用したい」との回答割合）

利用条件		50～59歳	60～69歳	70～79歳
A	市場価格と等しい賃料収入が得られるが、入居者がいないと賃料は得られない	4.1%	3.0%	2.1%
B	市場価格の9割以下の賃料収入となるが、入居者がいなくて空室となっても賃料収入は保障される	38.0%	26.5%	13.4%
C	市場価格の9割以下の賃料収入となるが、高齢者向け賃貸住宅等へ優先的に入居できる	28.9%	24.0%	15.2%

(2)調査結果の検証

このように、主要な回答結果についてピックアップして紹介したが、着目したいのは、住み替え意向のある12%である。いかにこの方たちのニーズを、持ち家を処分することなく、ファミリー世帯に転貸することへつなげていけるかが今回の検討の目的である。

併せて、大半を占めている定住志向を持つ方についても、住み替え支援制度に対して感

じている欠点、不安を解消していくことが、潜在的な住み替えニーズを顕在化することにつながり、住み替えも選択肢の一つとしてなり得る様に、長期的な視点で捉えていくことも必要と考えられる。

なお、この調査では、住み続けることを自宅のままと解釈できる質問項目となっており、地域内への移転で日常生活上のつき合いを変えないで対応できる選択肢を明示していなかったのもそのことを勘案すると、潜在的な住み替え意向はさらにあることも想定できる。

住み替え支援制度の欠点、不安として、「他人に自宅を利用されたくない」という回答者の心情・意識を表した選択肢への回答が 21.4%もある。市場拡大を進める上で、この意識改革もあわせて進めなければならないと思われる。

長期的な視点では、住宅を介して世代間の交流を生むような制度が望ましいが、現状では、むしろ貸し手と借り手の接点を減らすことが、住み替え支援制度の利用を促進することになるのではないかと考えられる。

4. 武蔵野市内の不動産市場の現状

住替え支援事業説明員テキスト「シニア期のお金と年金改革」によると勤労者、自営業者の定年を60歳として位置づけ公的年金の額を試算すると、勤労世帯の場合（夫婦）で23万円程度、自営業者の場合13万円程度と紹介されている。これに合わせ、生命保険文化センターが実施した「老後の最低日常生活費」「ゆとりある老後生活費」に関する意識調査によると、前段の年金額は最低日常生活費に近いもので、ゆとりある生活を送るには、もう少し上乗せが必要で38万円が必要という分析が紹介されている。

これを、先の年金支給額と照らし合わせると自営業者の場合、公的年金以外に20～25万円、勤労世帯の場合は10～15万円の上乗せが必要となる。この上乗せ部分を、マイホーム借り上げ制度の利用による賃貸収入で補えるかを、市内の不動産相場より検証した。

この場合、ファミリー世帯への賃貸を考慮して3DK以上の成約状況を中心に、2009年11月時点の状況を東京都宅地建物取引業協会より調査をした。貸家、マンション別の賃料相場は下記のとおりである（詳細は資料3参照）。

図表-9 間取り別の賃料平均（万円）

種別	3DK	3LDK	4LDK	総計
マンション	12.5	18.1	22.7	16.7
貸家	—	20.6	24.3	21.6
総計	12.5	19.2	23.8	18.6

図表-10 築年数別の賃料平均（万円）

築年数	10年未満	10～20年未満	20年以上	総計
マンション	21.0	17.2	14.8	16.7
貸家	23.0	20.2	22.1	21.6
総計	22.0	18.6	16.8	18.6

図表-11 最寄駅別の賃料平均（万円）

最寄り駅	吉祥寺駅	三鷹駅	武蔵境駅	総計
マンション	19.0	17.6	13.9	16.7
貸家	22.9	19.1	17.0	21.6
総計	21.4	17.9	14.5	18.6

図表-12 最寄駅からの徒歩時間別の賃料平均（万円）

駅からの徒歩時間	10分未満	10～15分未満	15分以上	総計
マンション	17.4	16.9	16.8	16.7
貸家	21.2	22.7	21.3	21.6
総計	19.0	18.6	19.3	18.6

駅からの利便性、築年数、部屋向きなどの複合的な条件によって賃料が変わってくるため比較は難しいが、単純に年金の上乗せ分を捻出し「ゆとりのある老後生活」を送るためマイホーム借り上げ制度を利用する場合としての条件はどうなるのかを考えてみた。

J T I の住みかえを活用する場合、相場の 10～15%引きで賃借人に提供するのに加え賃料に対する諸経費に 15%が割かれ計 20～30%差し引かれるため、マイホームの賃貸料として、自営業者で 30 万円以上、勤労世帯で 22 万円以上の賃料相場の物件でないと「ゆとりのある老後生活」のレベルに達せないこととなる。上記の成約状況は、ある一定期間の平均ではあるが、間取りでは 4LDK、築年数は 10 年未満が 22 万円以上の目安となる。

ただし、これはあくまでも J T I を利用した場合の話であり、地域の不動産屋に直接仲介を依頼する方法もある訳で、利用者の収支バランスにもよるが、20 万円前後の賃料相場であるならば、「ゆとり」まではいかなくても最低生活保障のプラス財源になることは確かなようだ。

これに、自らの転居先とするマイホームの確保にかかわる部分については、新たなローンを組む必要性が出てくる場合もあるため、自己の金融資産の活用方法については個々の十分な検討が求められるところである。

5. 高齢世帯の住まいの現状

(1) 高齢者の住まい方意識および関連施設への入居相場

本委員会においては、各委員の共通認識を図る一環としてセミナーを開催した。その中で、長年、高齢者の住み替えに関する情報提供や相談窓口を提供している「NPO 法人シニアライフ情報センター(以下、センター)」事務局長を招聘し、お話を聞くことができた。

内容を一部紹介すると、高齢期の住み替えステージには 3 つのステージがあり、60~75 歳を「第一自立期」として、より豊かさを求めて自由に住みかえができる時期、75~85 歳を「第二自立期」として位置づけ、今後の住まい方に不安を抱く時期、85 歳以上を「介護期」として自宅より施設入所への可能性が高いとしている。センター会員等に対する高齢者の住まいに関する意識調査によると、夫婦での住み替えは少なく、単身になってからの住み替え意識が高い。住み替え先としては、必要なサービスを選択して受けることのできる高齢者専用賃貸住宅のような暮らしを希望しているものの、実際には需要に対して供給が追いついておらず、住み替え先がないので住み替えしないという高齢者が多いという。また、最後まで住み続けることができる有料老人ホームへの住み替えも年々、人気が高まっている傾向にあるという。

住み替えする際に持ち家の処分を自分で判断するというのが 60%であり、そのうちの大多数が売却するとのことである。また、家族に託したいというのが 30%、残りの 10%はわからないとの回答である。

高齢者向け住まい・施設の概要と相場については、セミナー資料として提供のあった、高齢者住宅財団発行「高齢者の住まいガイドブック」より紹介する。

図表-● 高齢者向け住まい・施設

	概 要	入居時の身体条件			入居年齢	月額費用	月額費用に含む内容
		自 立	要支援	要介護			
特別養護老人ホーム	常時介護が必要な人に対し、生活全般にわたって介護サービスが提供される。待機者が多く入居まで時間がかかることも。個室、多床室などで費用が異なる。	×	×	○	原則 65 歳以上	約 5 万 ~15 万	居住費 食費 介護保険
ケアハウス (一般型)	身の回りのことができる人の入居が基本。所得制限はなく、日常の基本的なサービス(食事・入浴等)を受けることができる。	×	△	△	60 歳以上	約 7 万 ~15 万	生活費 事務費 管理費
ケアハウス (介護型)	「特定施設」の指定を受けているケアハウスで、要介護認定を受けると、ケアハウス事業者提供する介護サービスが受けられる。	×	○	○	65 歳以上	約 8 万 ~18 万	生活費 事務費 管理費
シルバーハウジング	住戸設備・仕様が高齢者向けに配慮された公的な賃貸住宅。生活援助員が安否確認や生活相談等に応じてくれる。	○	△	△	60 歳以上	約 1 万 ~13 万	家 賃 管理費
軽費老人ホーム(A)	家族との同居が困難な高齢者のために、食事、入浴、緊急対応サービ	○	△	△	60 歳以上	約 6 万 ~14 万	家 賃 食 費

	スがついた住宅。低額な料金で利用できる。						管理費
軽費老人ホーム(B)	軽費老人ホーム(A)と同様だが、食事サービスはついておらず、自炊となる。	○	△	△	60歳以上	約0.5万 ~4.5万	家賃 事務費
高齢者専用賃貸住宅	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県に登録された、高齢者のみを対象とする賃貸住宅。一定の基準を満たした高専賃は特定施設の対象となり、介護サービスが提供される場合がある。	○	△	△	高齢者	約7万 ~15万	家賃 管理費
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の安全・安心な暮らしに配慮し、バリアフリー化され緊急対応サービスの付いた賃貸住宅。収入に応じて家賃補助の制度もある。	○	△	△	60歳以上	約5万 ~13万	家賃 管理費
介護付有料老人ホーム(入居時自立型)	自立のときから入居し、独立した居室で食事や生活支援サービスを受けながら暮らし、要介護状態になれば、介護専用室に移り住んでサービスが受けられる。入居金など高額なものが多い。	○	×	×	概ね60歳以上	約15万 ~30万	家賃 食費 管理費
介護付有料老人ホーム(介護専用型)	入居時介護認定を受けていることが条件の場合が多い。居室はワンルームにトイレ付きが多い。費用は低価格から高額まで幅広い。	△	○	○	概ね65歳以上	約20万 ~30万	家賃 食費 管理費
住宅型有料老人ホーム	食事や見守り等は付くが、介護は別契約で居宅サービスを利用。訪問介護事業所等を併設し、要介護者対応のものもある。	○	○	○	概ね60歳以上	約20万 ~30万	家賃 食費 管理費

(出典) 財団法人高齢者住宅財団「高齢者の住まいガイドブック」

月額費用の負担の面では、賃貸料を全額もしくは一部負担によって賄えることは可能と考えるが、住み替えのステージによって、対象となる住宅も変わってくるのは一覧表のとおりである。

介護が必要になってからの住み替えは本人の意思というよりは家族の意思のウエイトが高く、本人の意思での契約を前提にした住み替えを想定した場合、自立期のステージにいる住み替え相談者を重点的にアシストすることが必要である。

また、「介護期(概ね85歳以上)」になってからの住み替えは少ないという紹介もあり、早い時期からの「住み替え」に関する啓発が必要と考えられる。これはアンケートによる年齢別の住み替えの意向や、年齢別の住み替え支援制度の利用意向においても見られる傾向である。制度利用についてとするならば定年前後の世代への働きかけ、住宅を持つ当時から住み替えを念頭に置くのであれば、さらに若年世代への啓発も必要となるだろう。

「介護期」になってからの住み替えが少なくなることについて、年齢が進むとともに、手続きに対する不安や煩雑感が増えることも理由の一つと考えることはできるだろう。視察先の福岡県の例では、きめ細やかな記録票を作成するような対応により、公的機関の関与がある、ひいてはいつでも相談できるという安心感を持ってもらうことに成功している要因として挙げられる。

住み替え意識調査によると、持家のシニア層が考えている住み替え先の地域としては、「武蔵野市内」と回答されたのが 52.3%を占め、「隣接市」、「隣接市以外の東京都内」を含めると 63.9%であり、「武蔵野市内」での住み替え先の充実が必要であることがわかる。

受け皿となるべき住宅については、管理組合が機能しているマンションなどが対象となるのではないかと考えるが、東京都が推進している高齢者優良賃貸住宅についても候補にあがると考える。これについては、次章を参照されたい。

(2)武蔵野市の高齢者住宅の現状

「3. 住み替え意識調査の分析結果」にも紹介しているとおり、持ち家所有のシニア層の中で、住み続けたい意向のある方が 79.2%である一方で、住替え意向のある方は 12%という結果になった。これら 12%の方たちが自宅を売却処分することなく希望する住替え先に移ることができるようにすることが課題になる。

住替え先の住宅として有料老人ホームを含む高齢者施設や見守りなどのケア付高齢者住宅を希望される方は、50代が 3.1%、60代が 11.6%、70代が 22.5%と、高齢になる程、高くなっていることが示されている。また、住替え先の地域としては、武蔵野市内を希望されている方が全体の 52.3%を占めている。

1) 市内の高齢者福祉施設の概要

自立した生活が送れる方、要支援程度で送れる方を対象とした住宅で、武蔵野市が所管している高齢者住宅の現状については、資料 4 を参照されたい。

ここで、紹介されているシルバーピア・小規模サービスハウスなどは、住宅困窮者を対象としたもので、持ち家のある方の住み替え先とはなり得なく、養護老人ホームへの措置にもなじまない。しかし、桜堤ケアハウスや介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）については、持ち家の有無は問われない。

桜堤ケアハウスは食事付の老人ホームで、生活上の相談や緊急対応等のサービスを受けられる。次の要件を満たしている方が入居の対象となる。①身体機能が低下し、独立した生活に不安のある 60 歳以上の方。②市内に 3 年以上居住している方③利用料が継続して払える方。④生活に常時介護を必要としない方⑤保証人が立てられる方（応相談）

入所するには空き室が出たときに市報で募集するので、その時点での申し込みとなる。

要介護状態となった場合は、外部サービス事業者から居宅サービスを受け、生活することとなる。

介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）は老人ホームに入所し、介護を受けながら生活をする所である。入所対象者は、介護保険で要介護 1～5 と認定された方で、心身の状態から常時介護を必要とするが、居宅において介護を受けることが困難な方で、常時医師の手当てを必要としない方。武蔵野市関連の特別養護老人ホームは市内 5 か所（平成 22 年 5 月に 6 か所目新規開設）市外 7 か所あり、市民優先枠を設けている。武蔵野市関連の介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）への入所申込は武蔵野市介護老人福祉施設入所申込

書兼調査票（標準様式）を使用し、本人もしくは家族が各施設に直接申込をする。入所申込者を「武蔵野市介護老人福祉施設入所指針」に基づいて「本人の状況」「介護の困難性」「居宅サービスなどの利用状況」「緊急度など特別な事由」の4項目について点数化して100点満点で評価される。この評価に基づき、各施設の入所検討委員会で、順位が決められ、入所が決定される。

その他の高齢者用住宅として有料老人ホームが挙げられる。有料老人ホームには介護付有料老人ホーム（特定施設入居者生活介護）と住宅型有料老人ホームと健康型有料老人ホームがある。介護サービスの提供方法は「介護付」では入居ホームにて、ホームスタッフが立てたケアプランに基づき、ホームからサービスを受ける。「住宅型」では入居ホームにて、自宅にいるときと同様に入居者自身が選択・契約した外部サービス事業者からサービスを受ける。「健康型」は介護が必要になったら、原則、契約を解除し退去しなければならない。現在、武蔵野市内には「介護付」5か所、「住宅型」1か所ある。施設によりサービス内容や料金等が異なる。入居の相談は全国有料老人ホーム協会を受付けている。また、東京都福祉保健局がリーフレット「有料老人ホームの選び方」を発行しており、住み替え先の住居選びの一助になるため、これらの情報提供も必要である。

2) 市内の高齢者住宅の今後

以上のような高齢者住宅の現状であるが、市内での住み替え先としては十分な受け皿とはなりえていないため、市外への住み替えも視野に入れるべき現状である。

そのため、持ち家者が入居できる新たな住宅の発掘が求められることになるのだが、ここで、受け皿となるべき住宅の候補として挙げられるのが、高齢者円滑入居賃貸住宅(以下、高円賃)、高齢者専用賃貸住宅(以下、高専賃)、高齢者優良賃貸住宅(以下、高優賃)であろう。前の2住宅は高齢者の入居を拒まない民間住宅として登録されている住宅であるが、市内の登録状況としては高円賃が3住宅、高専賃はゼロである。いずれも、オーナー側の意向による登録住宅であり、行政側の補助はつかない。

最後の高優賃は、高齢者が安全・安心に居住できるように、「バリアフリー化」と「緊急対応サービス」が利用可能な住宅で、国、都、市の補助がつく住宅として、都でも各区市町村に推進を呼びかけている。

これまで、武蔵野市がシルバーピアと位置づけている民間アパートは、オーナーから全戸を借り上げる上で空き室保障、退室時のリフォーム代、緊急対応に応じたワーデン(入居者の生活見守り人)配置費用そして、共益費の概ね全てを市が負担している。ランニングコストは対象戸数181戸に対し年間3億円台の負担と市の財政を圧迫しているため、これ以上の高齢者住宅の確保は困難である。

高優賃については、その事業主を民間に求め、共同施設等整備に要する費用の補助についてのみ国と地方自治体の負担割合（整備費によって1/3～2/3）が求められるが、以降のランニングコストの発生は、事業主側が入居者に対する家賃減額を行なった場合（政令月収で214,000円以下の入居者に当たる方）の補助負担がある。

都の家賃助成基準 25,600 円を採用した場合、国、都、市の負担割合に照らすと、市は 1 戸あたり 8,320 円の負担となる。本章のはじめに紹介した、住み替え意向の 553 件を全て対象者としてカバーした場合、年間 5,500 万円の支出になる。

すでに高優賃を導入している横浜市においても需要は高いと聞きいており、住み替え事業の両輪のひとつとなるべきものとする。

また、高優賃住宅は、住み替え意向のある賃貸住宅居住者の住み替え先住宅としてもそのニーズが満たされるものとする。

しかし、「2. (2) 先行都市の住み替え支援事業の概要」で紹介した横浜市においては、住み替え先の住宅として 30～50 m²の居住面積からなる高優賃の提供を最大の売りとして考えていたが、整備を進めたい市の計画とは裏腹に、リーマンショックによる銀行からの融資条件が厳しいこともあって、民間からの整備申請が皆無という状況である。

6. 住み替え支援のあり方とその実現に向けて

ここまで、住み替え支援を行なうにあたり、関係自治体の取り組み、シニア層以上を対象としたニーズ調査の内容等を紹介してきたが、武蔵野市内での住み替え支援施策のあり方についてどのような形がよいのか提言したい。

(1) 武蔵野市福祉資金貸付制度(リバースモーゲージ)の課題

まず、「1. 背景と目的 (3) 武蔵野市におけるこれまでの取組」で紹介したリバースモーゲージ制度の課題について検討する。

■ 基本的なリスク

武蔵野市福祉資金貸付制度に限らず、リバースモーゲージ制度は一般的に、①長寿リスク、②資産価値下落リスク、③金利上昇リスクが三大リスクとなっているが、近年、実務面では長寿リスクと資産価値下落リスクが顕著となっている。

■ 連帯保証人の課題

武蔵野市福祉資金貸付制度は、上記の三大リスクに加え、契約締結時に推定相続人に債務が知らされておらず、利用者の死亡による清算の際、相続人の資力により債権回収が左右されてしまう。

■ 限度額に達した後の管理の課題

貸付限度額に達したことなどによる貸付停止等で(財)武蔵野市福祉公社とのサービス契約が終了した場合、対象者の生活支援などを誰が行うのかが不明確。また、死亡等で福祉公社とのサービス契約が終了した場合、対象物件の管理を相続人が行うのか市が行うのかも不明確となっている。

■ マンションを対象物件としている場合の課題

現行の武蔵野市福祉資金貸付制度は「専有面積が50平方メートル以上かつ築年数が13年以内」のマンションについても、対象物件とし、貸付金の額は「評価額の5割以内で市長が定める額」となっている。現在特に資産価値の下落率が激しいマンションについて、貸付極度額の基準設定が「評価額の5割以内で市長が定める額」のままでいいのか、現行の「3年に1度の再審査」でよいかという課題がある。さらに、当該マンションの管理状況(管理組合の有無、修繕積立金の金額等)を加味して評価するか否かという点も今後の検討課題となっている。

■ 一戸建てにお住まいの方の自宅管理の課題

福祉資金貸付制度が、自宅で暮らし続けるために福祉公社の有償在宅福祉サービスの購入資金に当てることを目的としたものであるため、高齢等により自宅の管理が負担となる方については、対応できず管理不十分のまま地域環境の低下につながる事例も出てきている。

■ 課題解決に向けての早急な検討の必要性和公費投入の意義

本市の福祉資金貸付制度は、全国に先駆けて昭和56年度より開始した事業であるが、現在では社会福祉協議会や民間の信託銀行などでも類似の制度が創設され充実してきている。

制度発足30年を経た今、時代に即応した課題解決が早急に求められている。さらに、行政が公費を投入してリバースモーゲージ事業を継続することの意義も検証される時期に来ていると言えよう。

(2)リバースモーゲージの視点からの住み替え支援

まず、「1. 背景と目的 (3) 武蔵野市におけるこれまでの取組」で紹介したリバースモーゲージ制度の活用の可能性について検討する。

■対象者像

リバースモーゲージ制度が、本来、住み慣れた自宅での生活を維持・継続するための制度であることから、リバースモーゲージを活用した住み替え制度の対象者としては、在宅生活の継続が困難となり、施設に入所した利用者が想定される。

■市の立場

市は根抵当権者として利用者所有の不動産の交換価値を把握している。したがって、当該不動産を賃貸に供する権限はない。

■利用者が賃貸に供する場合

利用者は自分の不在時の不動産を賃貸に供せるが、本人にはそのノウハウも事務手続きを行う能力もないので、それを補う制度を用意しておくことが必要である。具体的には、リバースモーゲージ契約時に「もし自宅から施設などに生活の本拠を移した場合は、自宅を貸して賃料を取る一連の事務手続き」を付帯的に合意しておくこと等が考えられる。

■二つの不安定性

ただし上記の場合、市は債権の引き当て（目的不動産）が第三者により賃借され、占有されていると言うリスクを負い、円滑な債権の回収のためには障害となる。また、第三者である賃借人にとっては、（賃借権を主張できるであろうが）貸主が安定的ではないというリスク、つまり、債権回収のために不動産所有者たる貸主が代わり、明渡請求されると言うリスクが存在する。

■市による代物弁済予約権の行使

利用者が施設に入所した時点で金銭消費貸借を解除、代物弁済予約権を行使し、不動産所有権を市に帰属させた上で、市が貸主になる方法もある。しかしこの場合、貸付金が不動産価格よりも低い場合は、清算型の担保が原則であるので、貸付金と不動産価格の清算の問題が生じる。

■現金利用の福祉公社利用者で施設に入所した場合の自宅

福祉公社利用者が現金利用の場合、その利用者の自宅を施設入所に伴い賃貸に供し、その賃料収入を介護資金に充当することが考えられる。しかし、現在の施設入所は利用者との契約関係により、長期の入院などで施設の籍を失う条項が一般的なので、自宅を賃貸に供すると住所地の選定等に不具合が生じる。また、高齢者が貸主であるので、その生命予後との関係で安定的な賃貸借契約を継続できるか否か、疑問が残り、借主不利となる。こ

れらは、例えば長期の賃貸借契約期間を設定するなど、予めの制度設計で手当てすべきである。

■市に寄付された公社関連物件の活用

加齢に伴い利用者生活は縮小する。介護を受けながら生活するには、シルバーピアなどのワンルームで十分である。その場合、自宅を引き払い、リバースモーゲージの寄付物件に移り住み、複数人でグループリビングを実践するなどの方法がある。この方法については、過去に武蔵野市福祉公社で研究した結果もあるので、その成果を取りこんでさらに検討を進める必要がある。

(3) 住み替え先の確保

JTI 制度を利用した場合の住み替え先としては、広い意味で全国の情報物件を対象としているためアンケート調査における住み慣れた武蔵野市を住み替え先として希望とされているニーズには 100% 応えられない状況である。このため、マイホームを提供した方たちのセカンドハウスをどう提供するかが課題となる。その際、高優賃が適当であることは前に紹介したが、仮に市で整備促進を図ったとしても、民間からの反応がどの程度あるのか不透明な点がある。

また、ワンルームマンション等、民間の開発事業の中にもバリアフリー等の高齢者仕様のもを誘導することも考えられる。

合わせて、住み替え先の候補として市内に点在する空き家の有効活用化も課題のひとつである。これについては、住宅規模にもよるが 2DK 程度であれば制度利用者の住み替え先として、3DK 以上であればファミリー世帯向けの住宅として活用できる。平成 15 年土地統計調査における武蔵野市内の空き室数は 6,990 戸と示されているが、完全なる空き屋住宅として分かっているものは 900 戸に上る。今後、これらの物件情報のリアルタイムの収集、更新の仕組みを民間事業者と連携して作り上げることが急務である。また、空き家所有者に対する賃貸住宅の転換の提案を図ることも必要と考える。

以上のとおり、住み替え先を市内に視点を置いた場合の課題を列挙したが、I ターン(出身地とは無関係な別の地方に移り住む意)を希望される利用者に対しての選択肢として武蔵野市が姉妹友好関係にある 9 つの市町村(岩手県遠野市・山形県酒田市・新潟県長岡市・長野県安曇野市、川上村・千葉県南房総市・富山県南砺市・鳥取県岩美町・広島県大崎上島町)が挙げられる。都市と農村・漁村が相互に協力し、ともに発展していく考え方からセカンドスクール、家族自然体験、市民交流ツアー事業を例年行い友好都市の魅力を紹介している。住み替えの事例は 1 例程度しか把握していないが、これらの都市との連携対応も検討の価値がある。

(4) 住み替え支援組織のあり方

■支援組織のイメージ

先進都市の取り組みを参考にイメージした場合、「高齢者」に特化した住み替え支援事業

ではなく、「福岡県」「神戸市」の住み替え情報バンク的なものに JTI の住みかえ支援制度をプラスする形が最も近いと考える。JTI の住み替え支援制度の売りのひとつが「入居者がいなくて空き室となっても賃料収入は保障される」で、アンケート調査においても支持がされている点が挙げられる。市の直轄事業として反映するとした場合、ひとつの財政リスクを抱える形になるため、住み替え希望者に対しては JTI の制度を母体として、支援組織がアシストする形が望ましいと考える。

JTI 制度は持ち家を対象としている住み替えであるが、JTI 制度を活用しない住み替え、賃貸から賃貸、賃貸から持ち家への住み替えについてもアシストする対応も必要である。

このため、住み替え先の候補物件情報の一元化のためだけでなく、東京都宅地建物取引業協会等との連携は必要不可欠であるとともに、高齢者の住まいの相談もニーズが高いと予想されるので、相談者の条件に合った情報提供も兼ね備えるものとした。

■ 支援組織の実現に向けて

事業の受け皿としては、不動産賃貸業務に実績がある武蔵野市開発公社、リバースモーゲージ制度の実績がある武蔵野市福祉公社が候補に挙げられるが、後者は、高齢者が住み慣れた自宅での有償福祉サービスを追及する手段としてリバースモーゲージを活用しているため、JTI 版の住み替えとのタイアップは相反することになる。このため、住み替え制度の受け皿としては考えづらい。

前者の開発公社の方が適当と考えるが、リバースモーゲージについては、住まいについての相談者の状況に応じて、福祉公社へ繋げる場面も有り得る。また、福祉公社への相談事例でも、当面福祉サービスの必要がない方もあるので、その相互連携は必要である。

支援組織の形としては、住み替え相談は勿論のこと、住宅の総合相談窓口の機能を有するものを目指すとする考え方から、その連携先としては、都市整備部住宅対策課、健康福祉部高齢者支援課をはじめ、今回の研究事業の基となった移住・住みかえ支援機構、不動産物件の情報を持つ東京都宅地建物取引業協会・武蔵野三鷹支部、住宅のリフォーム等「むさしのまち大工」として市内建設業者が参画している武蔵野商工会議所等が挙げられる。

体制づくりの準備については、次年度以降に必要な応じ、連携組織を中心とした「住み替え支援組織設置委員会(仮称)」を開発公社内部に設けることとした。

合わせて、市においては、初期投資の軽減の検討、高優賃住宅の整備の検討及び住み替え先の受け皿に変わるべき助成制度の検討を行い、その具体化に向けて至急取り組む必要がある。

■ 「住まいに関する資産活用」の選択肢の拡大

事業創設から30年近いノウハウを持っている武蔵野市福祉資金貸付制度（リバースモーゲージ）と新たな住み替え支援事業の「二つの選択肢」を市民に提供することで、「住まいに関する資産活用」の幅が大きく広がることを期待している。

(5) 住み替え支援とあわせた良質な住宅ストックの形成

■耐震化の促進

持ち家を賃貸住宅として提供する場合、昭和 56 年以前の建築住宅については耐震診断及びこれに基づく耐震改修が求められている。

現在、市では民間住宅に対する耐震診断、改修に対する助成制度が設けられており、診断については全体の 3 分の 2(上限 10 万円)、改修は全体の 2 分の 1(上限 50 万円)として助成を行っている。しかしながら、実際の改修費用の助成額の占める割合は 6 分の 1 程度に止まることから申請件数が伸び悩んでいる実態がある。

今後、住み替え支援制度とタイアップした耐震改修助成の仕組みの構築とともに、より使いやすい制度の検討が必要である。

■住宅の長寿命化の促進

初期投資を抑える住宅として平成 21 年 6 月施行された長期優良住宅促進法に基づき認定される住宅や、建物を長期的有効活用する上で、内装・設備や間取りが変更できるスケルトン・インフィル住宅の建設支援策を講じて推進することも将来的には必要となる。日本の住宅の平均寿命は、米国や英国と比較しても短く、機密性や断熱性が低いため、光熱水費なども余計にかかっている。(平成 21 年 8 月 11 日毎日新聞より『国土交通省白書によると、住宅の平均寿命は米国 55 年、英国 77 年に対し、日本の住宅は 30 年。機密性や断熱性が低いため、冷暖房などに余計なエネルギーもかかる。』) 住宅の長寿命化は、住み替えの促進のみならず、生活や建替にともなう二酸化炭素の削減にも貢献するものであり、より促進することが必要である。太陽光発電設備設置等にかかる助成制度や耐震改修助成制度、あるいは住宅版エコポイント等とも絡めて、総合的な啓発・支援を検討する必要があるのではないか。合わせて、まちづくりの観点から自治体独自版の CASBEE(建築物総合環境性能評価制度)を導入することによって、住宅をさらにはそのまちの評価を高くする手法も重要である。

参考資料

資料1	住み替えに関するアンケート調査集計結果	28
資料2	先進都市視察記録	58
資料3	不動産成約状況	69
資料4	施設サービス一覧	71
資料5	委員会経過	72
資料6	委員会設置要綱	73
資料7	委員名簿	75

「住み替え意識に関するアンケート調査」 ご協力をお願い

市民の皆様には、日頃から市政に対してご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

全国的に少子高齢化が進展する中で、武蔵野市においても、加齢により自宅で暮らすことが困難になるシニア世代が増加し、長期入院や施設入所することによって空き家が増加することでの地域の安全・安心面や環境面での問題の発生が懸念されております。

また、住まう人の側面から見ても、子供の独立などによって現在の住宅が広すぎて管理が困難になるなどして、より住まいやすく管理しやすい住まいへの住み替えを希望しているシニア世代が見受けられます。一方、子育てのために広い住宅を求めているにもかかわらず、手狭な住宅に住んでいる世帯も少なくありません。このように世代ごとに住宅に対するニーズは異なっており、現在住んでいる住宅との齟齬が生じているような状況が見受けられます。

このような中で、シニア世代が使わなくなった住宅を子育て世帯に賃貸することで、シニア世代は年金以外の収入が確保できるとともに、子育て世代は広くて良質な住居に居住することができ、双方のニーズにあった住まい方が可能になり、地域の課題解決にもつながると考えられます。

そこで武蔵野市では、ライフステージに応じてより柔軟な居住形態を選択できるような住み替えの仕組みを検討するための基礎資料とすることを目的に、「住み替え意識に関するアンケート調査」を実施することにいたしました。

この調査票は、住民基本台帳から平成21年10月時点で50歳～79歳の方10,000人を無作為抽出によって選ばせていただき、お送りしております。

なお、お答えいただいた内容は、住み替えの仕組みを検討するための基礎資料として統計的な分析にのみ使用し、個別のご回答が外部に公表されることは一切ございません。

調査の趣旨をご理解いただき、何卒ご協力賜りますようお願い申し上げます。

平成21年11月

武蔵野市都市整備部住宅対策課
財団法人 武蔵野市開発公社

【お問い合わせ先】

武蔵野市
都市整備部 住宅対策課
担当：金子
電話：0422-60-1905

住み替えに関するアンケート調査票

ご回答にあたってのお願い

- ・封筒のあて名の方ご本人がご回答ください。
- ・あてはまる番号に○印をつけてください。
- ・あなたに当てはまらない質問、わからない質問については、記入しないで結構です。
- ・記入した調査票を同封の返信用封筒に入れて（切手は不要です）、

11月15日（日）までに投函くださいますようお願いいたします。

現在お住まいの住宅についてうかがいます

問1. 住宅の所有形態をお答えください（○は1つ）

1. 持家（借地に自己所有の家屋に住んでいる場合も含む） ⇒ 問2へ
2. 賃貸 ⇒ 問2に回答後、問7へ

問2. 住宅の間取りをお答えください（○は1つ）

- | | | | |
|----------|-----------------------------------|---------|---------|
| 1. 1ルーム | 2. 1K | 3. 1DK | 4. 1LDK |
| 5. 2K | 6. 2DK | 7. 2LDK | 8. 3K |
| 9. 3DK | 10. 3LDK | 11. 4K | 12. 4DK |
| 13. 4LDK | 14. その他（間取り： ） | | |

※ K：台所、DK 食事室兼台所、L：居間

【問3～問6は、問1で「1.持家」と回答された方にうかがいます】

問3. 住宅の建て方をお答えください（○は1つ）

1. 戸建住宅（土地も所有している）
2. 戸建て住宅（土地は借地である）
3. 集合住宅

問4. 住宅の建築時期をお答えください（○は1つ）

1. 昭和55年（1980年）以前 ⇒ 問4-1へ
2. 昭和56年（1981年）以降 ⇒ 問5へ

【問4-1は、問4で「1.昭和55年（1980年）以前」と回答された方にうかがいます】

問4-1. 耐震診断・耐震改修工事の状況についてお答えください（○は1つ）

1. 耐震診断、耐震改修工事を実施したことがある
2. 耐震診断のみ実施したことがある
3. 耐震診断も耐震改修工事も実施したことがない

問 11. 住み替え先としてお考えの住宅をお答えください（〇は1つ）

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. 民間賃貸住宅を借りる | 2. 公営・公社・機構（公団）住宅を借りる |
| 3. 住宅を購入する（新築） | 4. 住宅を購入する（中古） |
| 5. 別のところに住んでいる家族と同居する | 6. 家族が居住している家を譲りうける |
| 7. 高齢者福祉施設（有料老人ホームなど） | 8. 見守りなどのケア付高齢者住宅 |
| 9. その他（現在の住まい以外に所有している住宅への住み替え 等） | |
| 10. 決めていない | |

【問 12 は、問1で「1.持家」と回答された方にうかがいます】

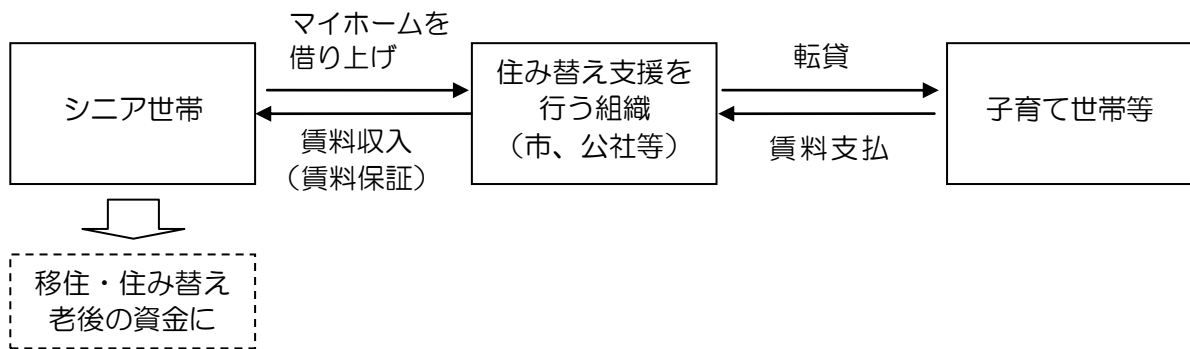
問 12. 住み替えるときに現在の住宅や土地はどうしますか（〇は1つ）

- | | |
|--------------|-------------------|
| 1. 子や親族等への譲渡 | 2. 売却 |
| 3. 子や親族等に貸す | 4. 貸家として親族以外に貸す |
| 5. 空き家のまま所有 | 6. 建物を解体して更地にして所有 |
| 7. 決めていない | |

持家（集合住宅も含む）にお住まいの方に、住み替えを支援する制度についての考えをおうかがいします

あなたが現在お住まいの住宅からの住み替えを希望する場合、または住み替えなければならなくなった場合に、それを支援する以下のような制度があったとします。

- ・ シニア世帯のマイホームを借り上げ、求める人（子育て世帯等）に転貸します。
- ・ 定期借家制度の利用により、契約期間が満了すれば必ずご自宅は返却されます。
- ・ 制度を利用するにあたっては、現在お住まいの住宅のリフォーム、耐震補強等が必要な場合があります。



問 13. 以下のような制度の利用条件がある場合、この制度を利用したいと思いますか（〇は1つ）

利用条件			
A. 市場価格と等しい賃料収入が得られるが、入居者がいないと賃料は得られない	1. 利用したい	2. どちらともいえない	3. 利用したくない
B. 市場価格の9割以下の賃料収入となるが、入居者がいなくて空室となっても賃料収入は保証される	1. 利用したい	2. どちらともいえない	3. 利用したくない
C. 市場価格の9割以下の賃料収入となるが、高齢者向け賃貸住宅等へ優先的に入居できる	1. 利用したい	2. どちらともいえない	3. 利用したくない

※市場価格とは、あなたの住宅を貸し出す場合に、一般の不動産仲介業者などによって査定される賃料設定をいいます。

問 14. あなたがこの制度を利用するとした場合、どのようなことを利点とお考えですか、当てはまるもの全てに○をつけてください（○はいくつでも）

1. 移住や住み替え資金の確保が可能	2. 老後の資金の確保が可能
3. 売却しないため家に戻ることが可能	4. 住み替え先の情報が得られる
5. 子育て世帯の役に立つ	6. その他
（理由： _____）	

問 15. この制度を利用したくない、または利用に際して不安に思うことは何ですか、当てはまるもの全てに○をつけてください（○はいくつでも）

1. 家族の同意が得られない	2. 住み慣れた住宅・地域から離れたくない
3. 他人に自宅を利用されたくない	4. 戻りたいときに自宅に戻れるか不安
5. 借り手がつかない	6. 借り手とのトラブル
7. 希望する賃料収入が得られない	8. 住宅ローンが残っている
9. リフォームにける資金がない	10. 収入を必要としていない
11. リフォームに費用をかけても家賃収入で回収できない	
12. その他（理由： _____）	

あなたご自身のことについてうかがいます

問 16. あてはまるものに○をつけてください（○は1つ）

現在お住まいの地域	1. 吉祥寺東町	2. 吉祥寺南町	3. 御殿山	4. 吉祥寺本町
	5. 吉祥寺北町	6. 中町	7. 西久保	8. 緑町
	9. 八幡町	10. 関前	11. 境	12. 境南町
	13. 桜堤			
武蔵野市内の居住年数	1. 1年未満	2. 1～4年	3. 5～9年	4. 10～19年
	5. 20～29年	6. 30年以上		
年齢	1. 50～59歳	2. 60～69歳	3. 70～79歳	
性別	1. 男性	2. 女性		

あなたのご家族についてうかがいます

問 17. あなたは世帯主ですか（○は1つ）

1. 世帯主である	2. 世帯主ではない
-----------	------------

問 18. 同居されているご家族はどなたですか（○は1つ）

1. 単身世帯（あなたのみ）	2. あなたと配偶者	3. 二世帯同居（子と同居）
3. 二世帯同居（親と同居）	4. 三世帯同居	5. その他

問 19. あなたご本人または同居されているご家族で要介護認定を受けている方はいますか（○は1つ）

1. いる	2. いない
-------	--------

以上で設問は終わりです。ご協力いただき大変ありがとうございました。

住み替えに関するアンケート調査 集計結果（確報）

1. アンケート実施概要

(1) アンケート対象者

住民基本台帳から平成21年10月時点で50歳～79歳の方、約1万人を無作為抽出

(2) 回収状況

発送数：9585通

回収数：4677通（うち、有効回答4667通）

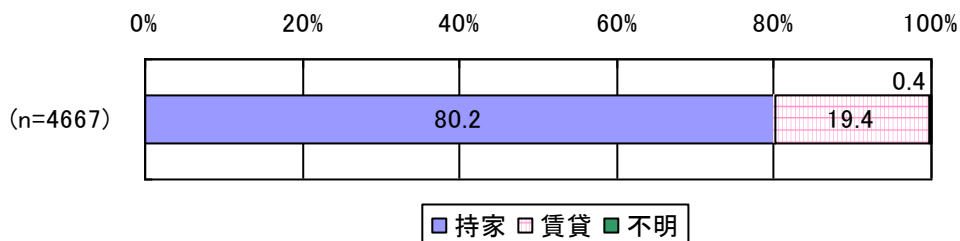
回収率：約49%

2. アンケート結果

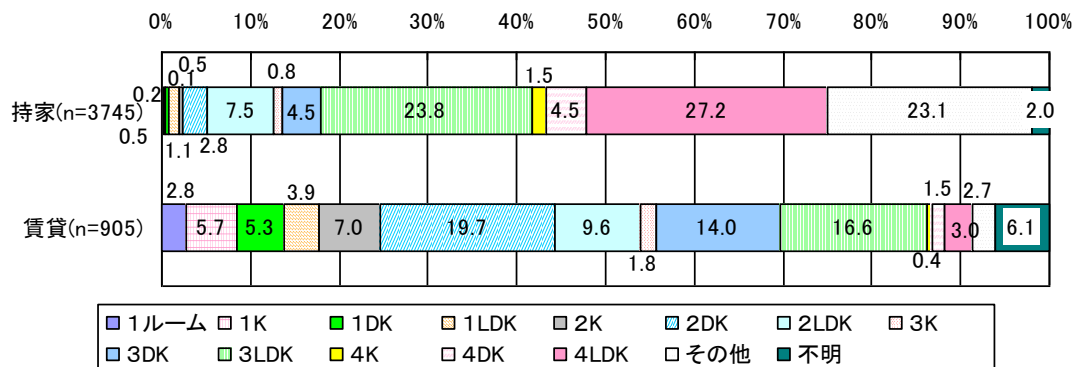
(1) シニア世代の住宅の状況

- ・ シニア世代の80.2%が持家と回答しており、市平均の持家率39.6%（平成17年国勢調査）に比べてはるかに高い割合である。
- ・ 持家住宅ほど広い間取りであり、賃貸居住者の半数が2LDK以下の部屋数であるのに対し、持家居住者は2LDK以下の部屋数であるとの回答は10%程度である。

問1. 住宅の所有形態



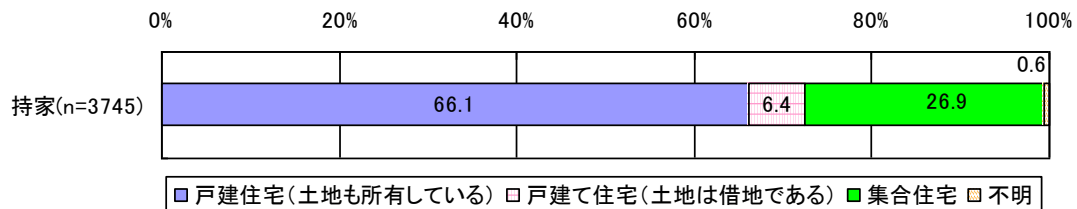
問2. 住宅の間取り



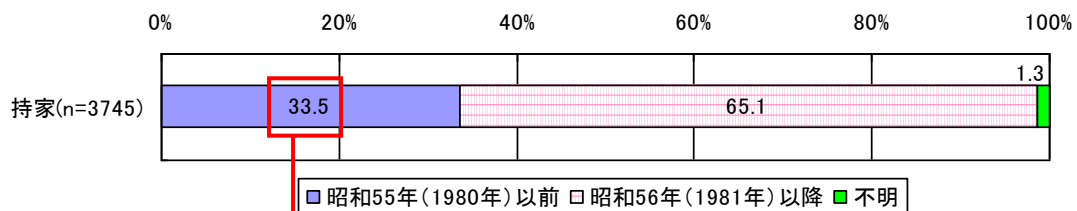
<持家住宅の状況>

- 住宅の建て方では戸建が 72.5%と多い。
- 持家住宅の 33.5 %が昭和 55 年以前に建築された住宅、65.1%が昭和 56 年以降の新耐震基準で建築された住宅である。
- 更に、昭和 55 年以前の旧耐震基準で建築された住宅のうち 14.8%は耐震診断と耐震改修工事を実施済みであり、それらをあわせてシニア世代の計 56.1%（回答者 4677 人中 2625 人）が、住み替え支援制度の対象と成り得る住宅（新耐震基準又は耐震改心工事実施済）に現在居住している。
- 持家に居住する回答者のうち、住宅ローンの返済を現在もしているとの回答は 21.3%であり、それら回答者のローン期間の平均は 22.5 年、また残りの返済期間の平均は 12.8 年である。

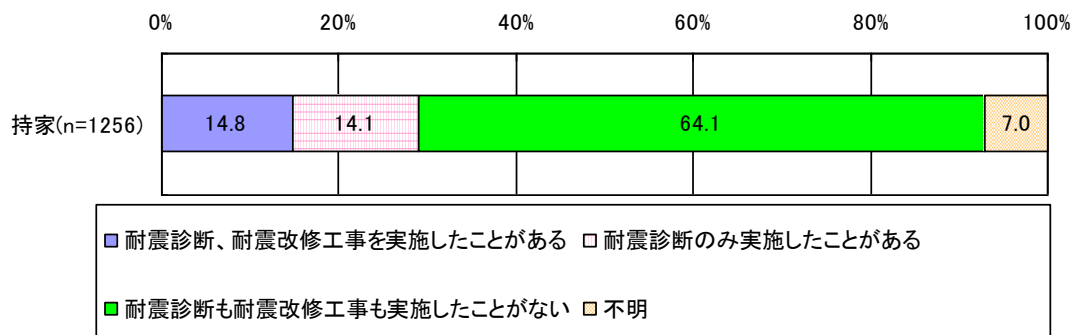
問3. 住宅の建て方



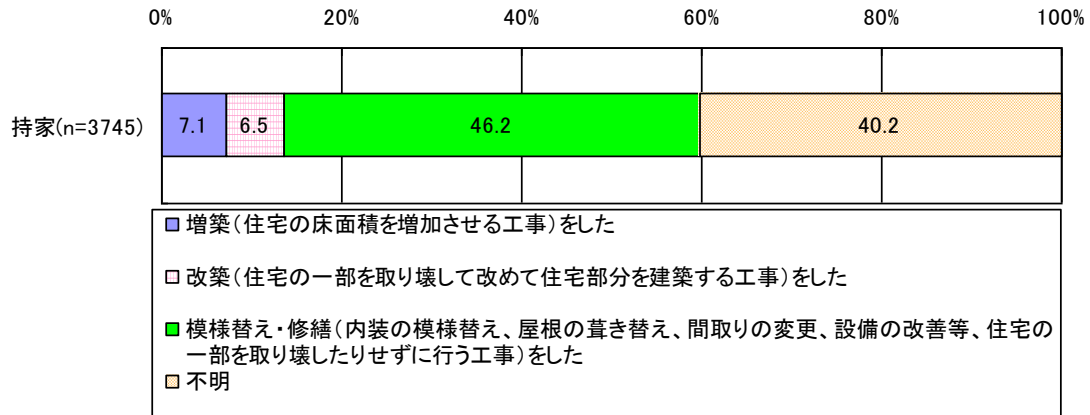
問4. 住宅の建築時期



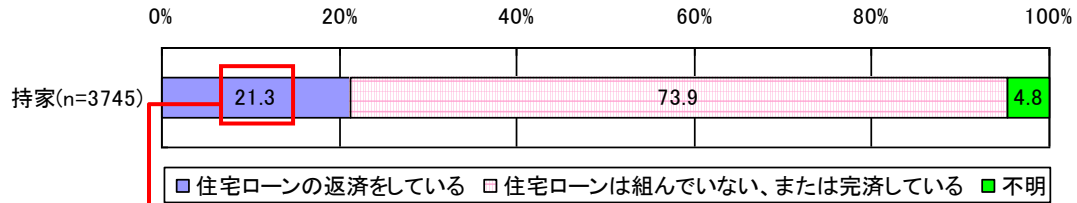
問4-1. 耐震診断・耐震改修工事



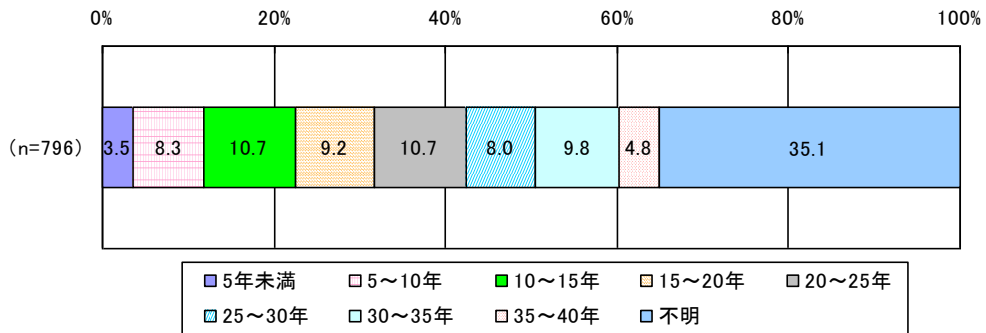
問5. リフォーム工事



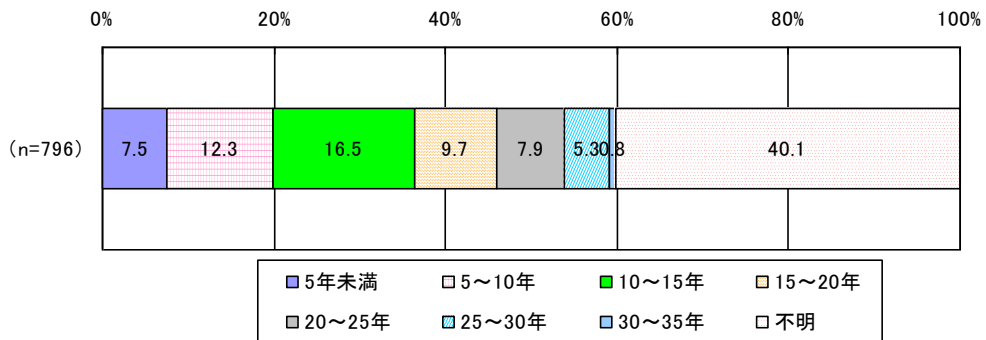
問6. 住宅ローン



問6-1. ローン返済期間



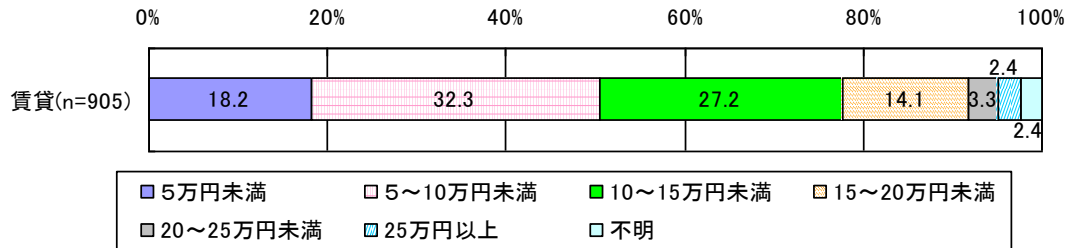
問6-1. ローンの残り返済期間



<賃貸住宅の状況>

- ・ 賃貸住宅に居住している回答者の約半数は家賃が 10 万円／月未満の賃貸住宅に居住している。

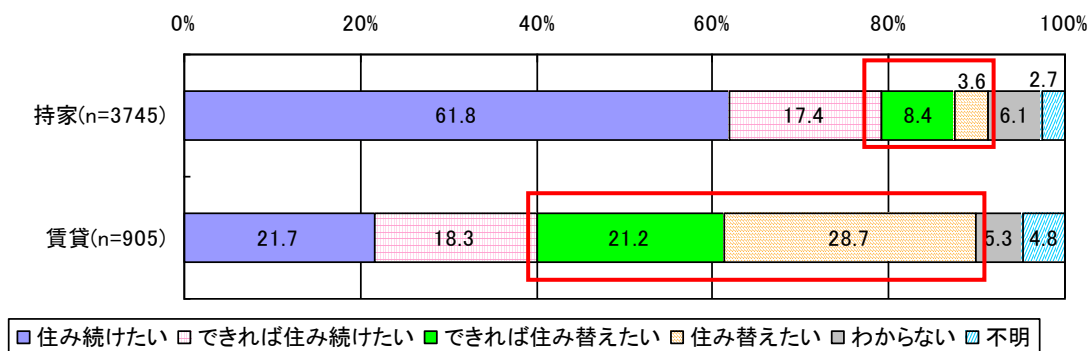
問7. 月々の家賃



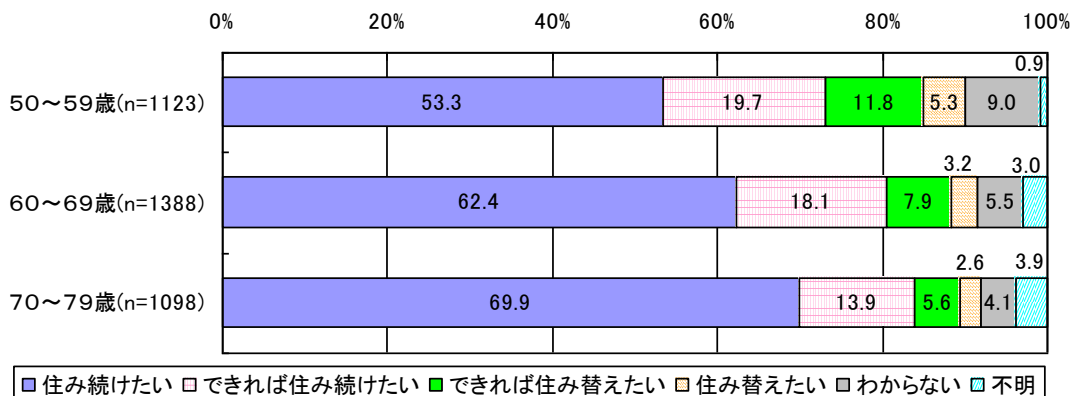
(2) 住み替えの意向

- 持家では「住みたい」「できれば住み続けたい」との回答が 79.2%と大半を占めており定住意向が高く、「住み替えたい」「できれば住み替えたい」との回答は 12.0%と住み替え意向は低い。一方、賃貸では 40.0%と定住意向は高くなく、住み替え意向のほうが 49.9%と高い。
- 持家について、回答者の属性別に住み替え意向をみたところ、年齢別には高齢になるほど定住意向が高く、住み替え意向が低くなる。性別には大きな差はない。同居家族別には、単身世帯で住み替え意向が高い。要介護認定者の有無では大きな傾向の違いはみられない。
- また、同様に住宅の状況別に住み替え意向をみたところ、建て方別には戸建住宅に比べて集合住宅で住み替え意向が高い。建築時期別には、昭和 55 年以前に建築された住宅のほうが住み替え意向が高い。

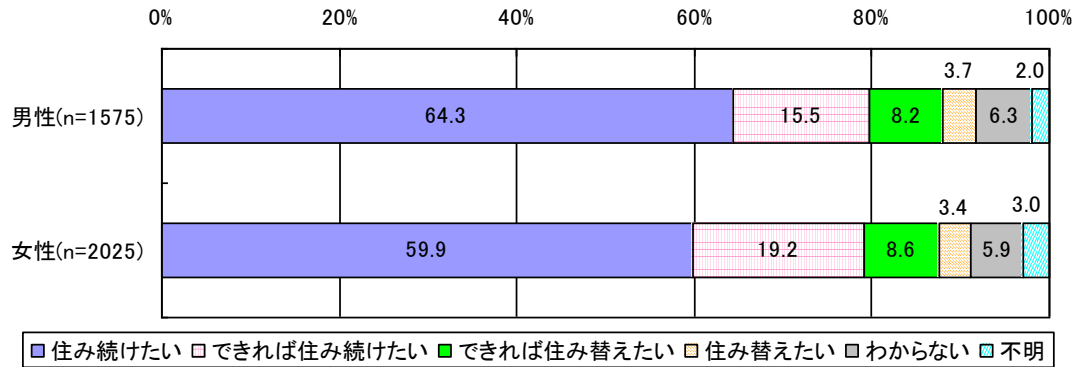
問8. 住み替えの意向



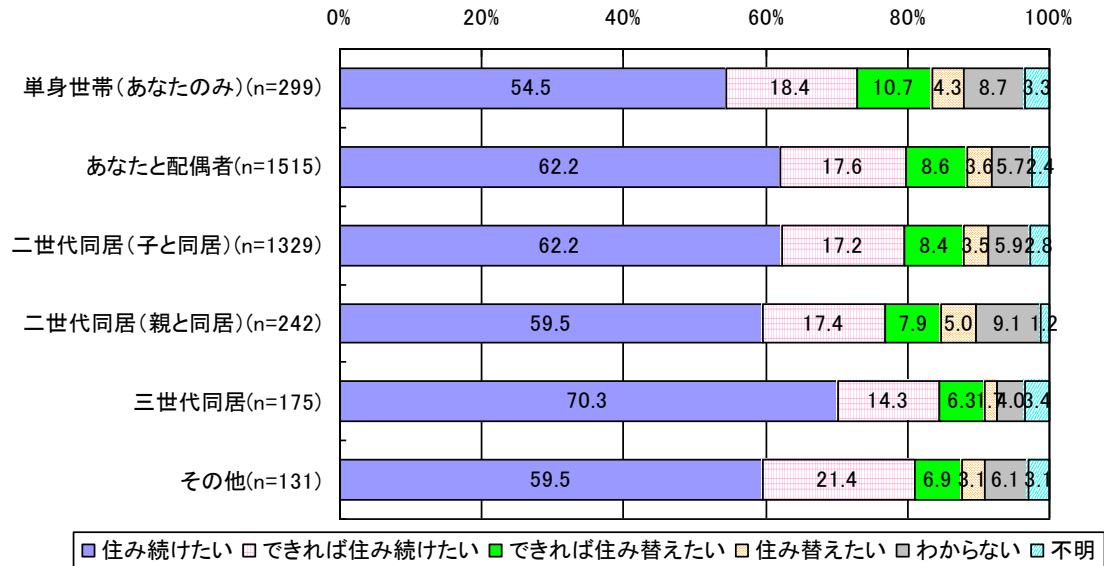
問8. 住み替えの意向(持家:年齢別)



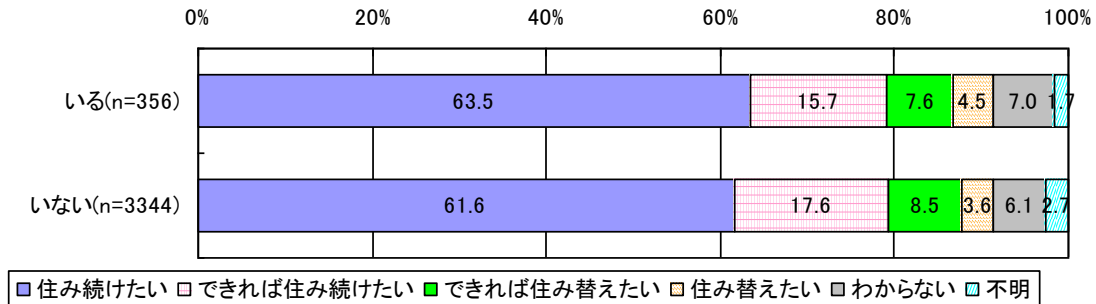
問8. 住み替えの意向(持家:性別)



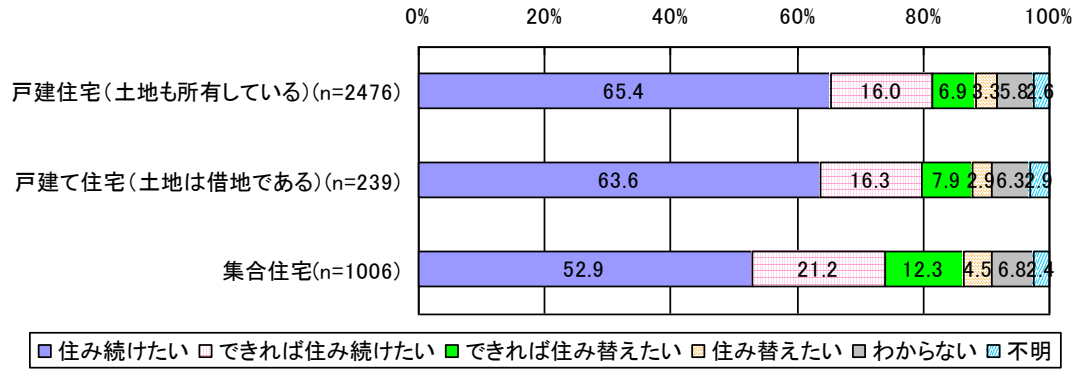
問8. 住み替えの意向(持家:同居家族別)



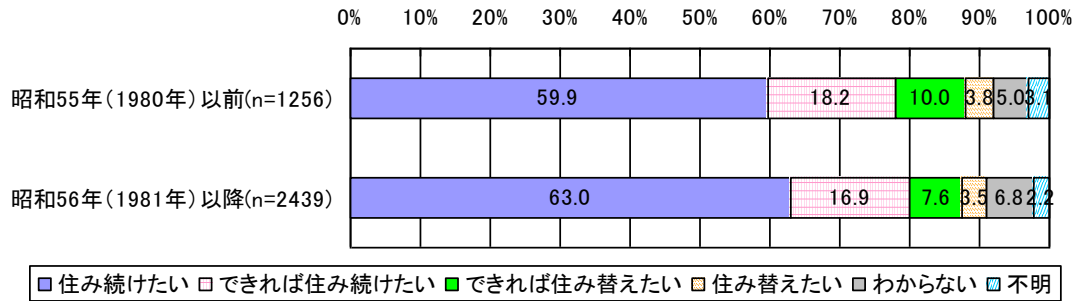
問8. 住み替えの意向(持家:要介護認定の有無)



問8. 住み替えの意向(持家:建て方別)



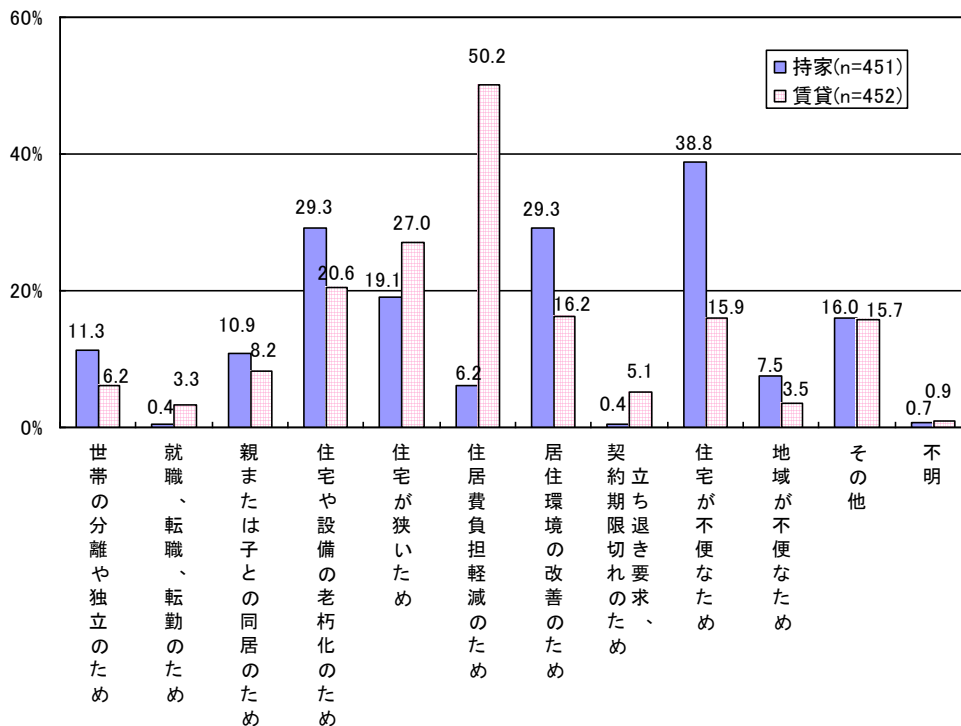
問8. 住み替えの意向(持家:建築時期別)



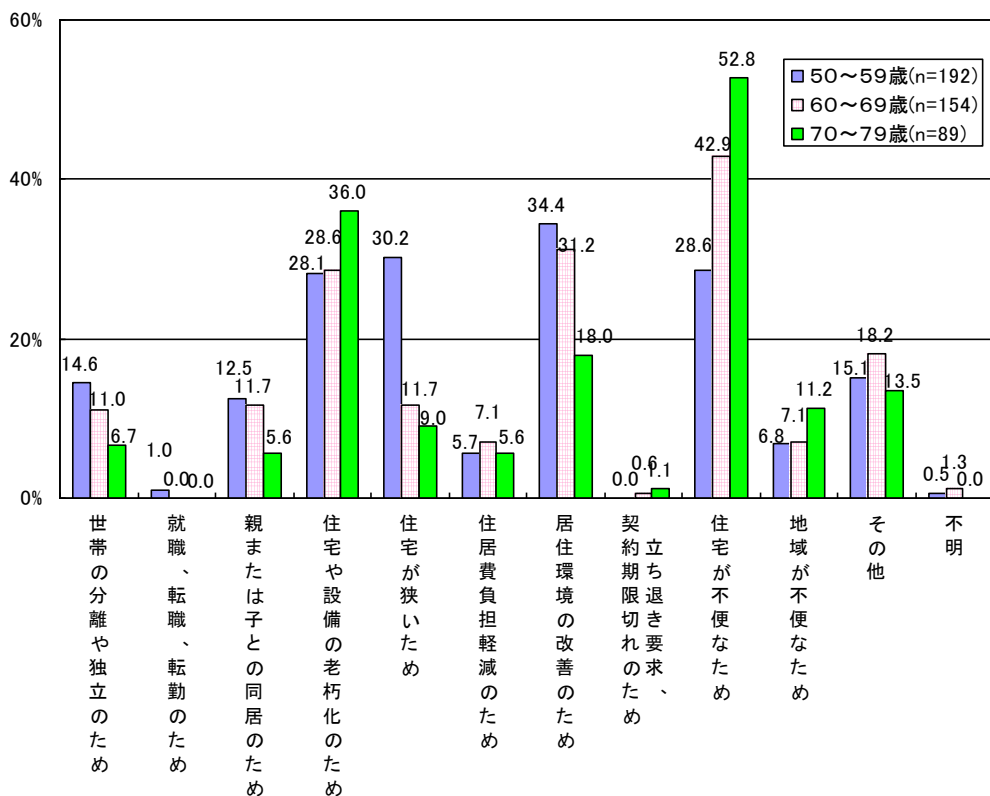
<住み替え意向の内容>

- ・ 住み替え意向のある人が、住み替えを希望する理由としては、持家では「住宅が不便なため」、「住宅や設備の老朽化のため」、「居住環境の改善のため」の順に回答が多く、賃貸では「住居費負担軽減のため」、「住宅が狭いため」、「住宅や設備の老朽化のため」の順に回答が多く、持家と賃貸では理由が異なることがわかる。
- ・ 持家について回答者の属性別に住み替え意向の内容をみたところ、年齢別には高齢になるほど「住宅が不便なため」、「住宅や設備の老朽化のため」、「地域が不便なため」などの、居住環境の不便さ理由に挙げる回答者が多く、「居住環境の改善のため」、「住宅が狭いため」、「世帯の分離や独立のため」、「親または子との同居のため」などは高齢になるほど回答者が少なくなり、年齢の変化に伴い住宅に対するニーズが変化してきている様子がわかる。性別には大きな差はないが、女性のほうが「住宅が不便なため」を挙げている割合が高い。同居家族別には、「住宅が不便なため」は特に夫婦のみの世帯（選択肢では「あなたと配偶者」）で高い割合であり、住み替え意向の比較的高い単身世帯では、特徴的な回答が見られない。要介護認定者の有無別には、要介護認定者がいる世帯のほうが「住宅が不便なため」「世帯の分離や独立のため」の割合が高い。
- ・ また、同様に住宅の状況別に住み替え意向の内容をみたところ、建て方別には戸建住宅で「住宅が不便なため」を挙げる割合が高く、集合住宅では「住宅が狭いため」を挙げる割合が戸建住宅に比べて高い。建築時期別には、昭和 55 年以前に建築された住宅で「住宅や設備の老朽化のため」挙げる割合が圧倒的に高く、次いで「住宅が不便なため」も高いが、それ以外の項目は昭和 56 年以降に建築された住宅のほうが高い割合である。

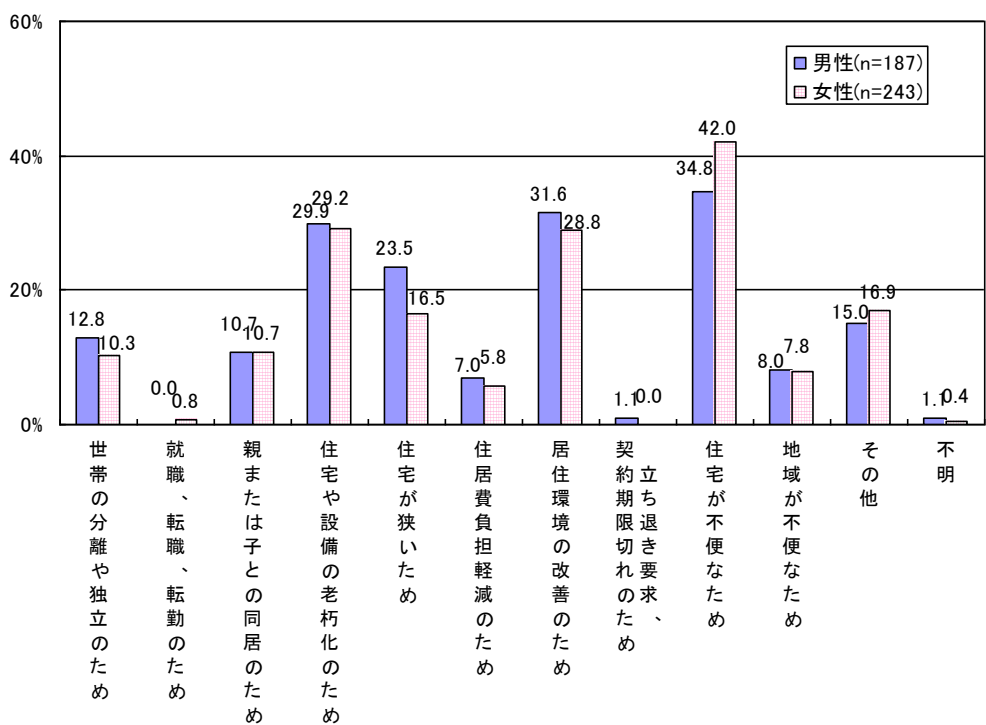
問9. 住み替えを希望する理由



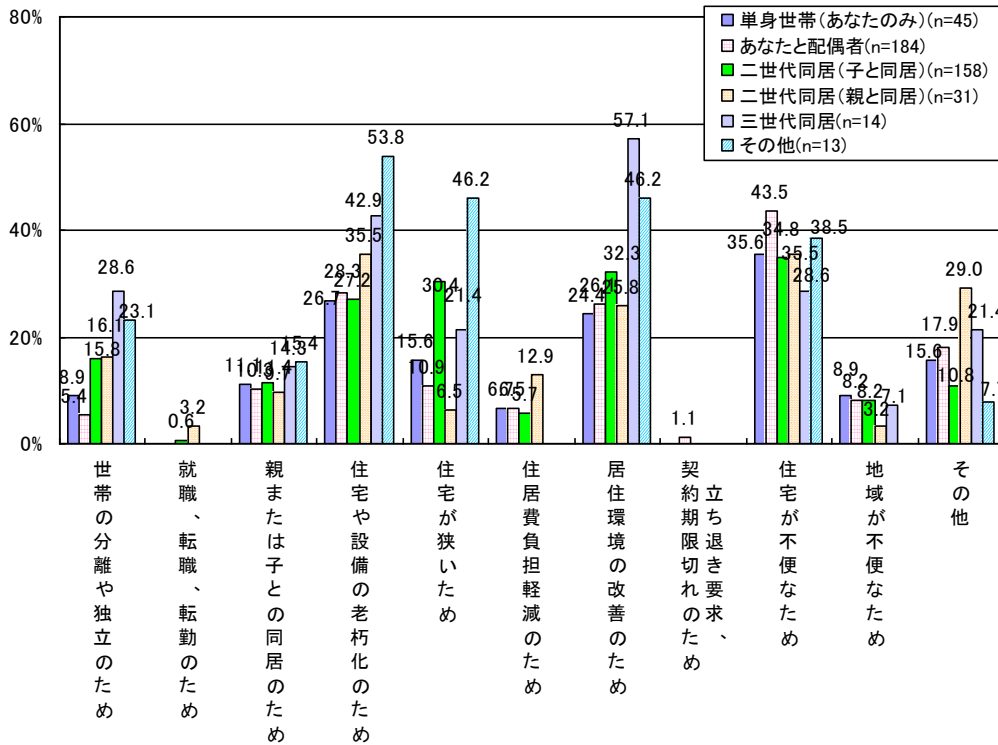
問9. 住み替えを希望する理由(持家:年齢別)



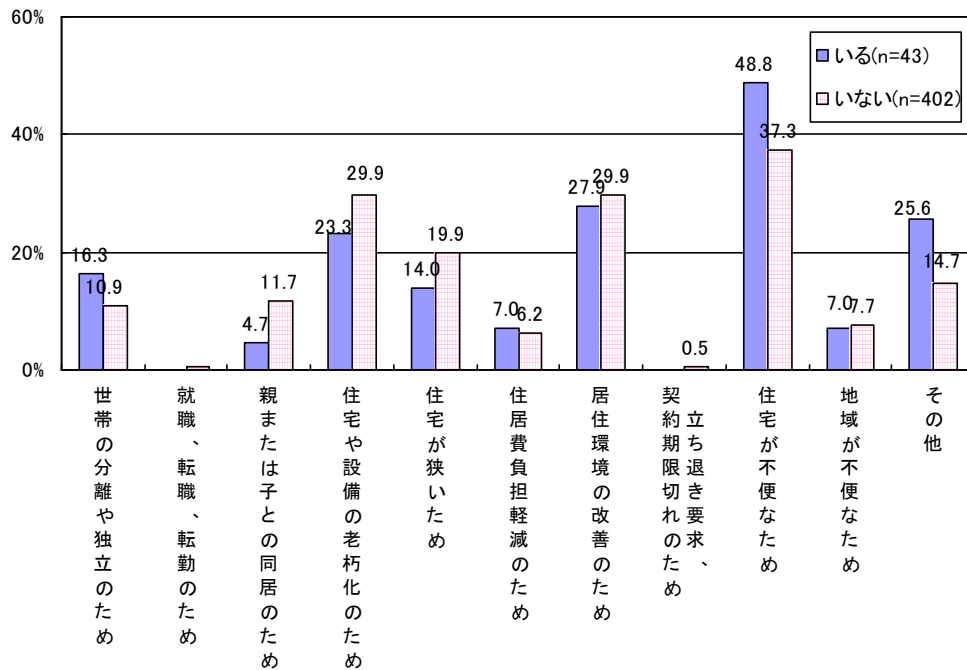
問9. 住み替えを希望する理由(持家:性別)



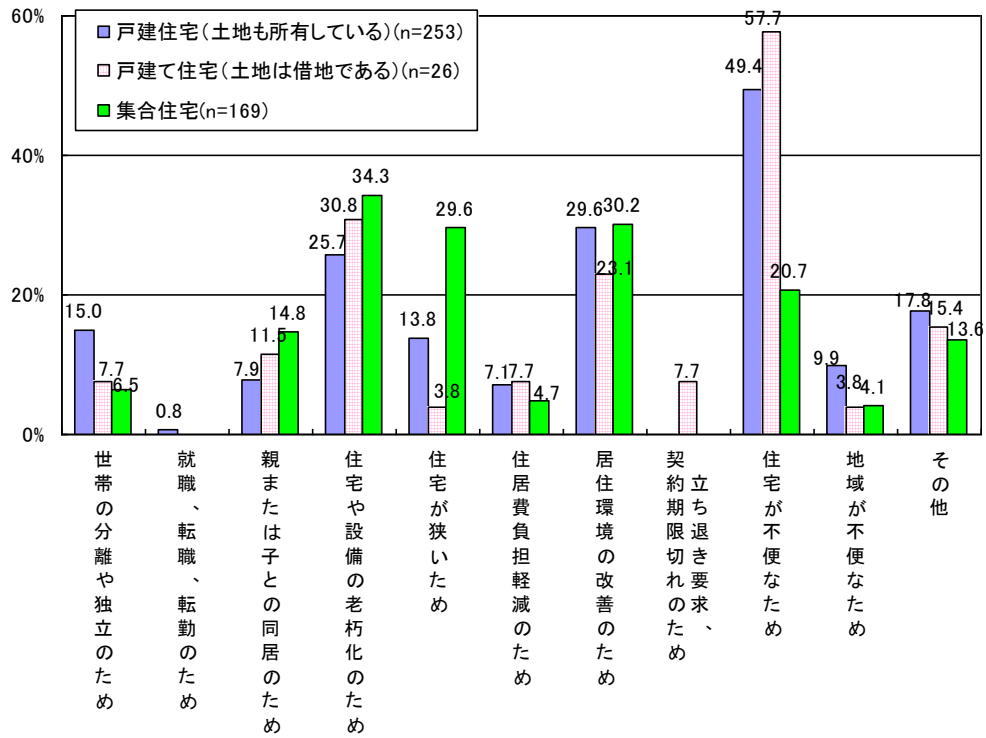
問9. 住み替えを希望する理由(持家:同居家族別)



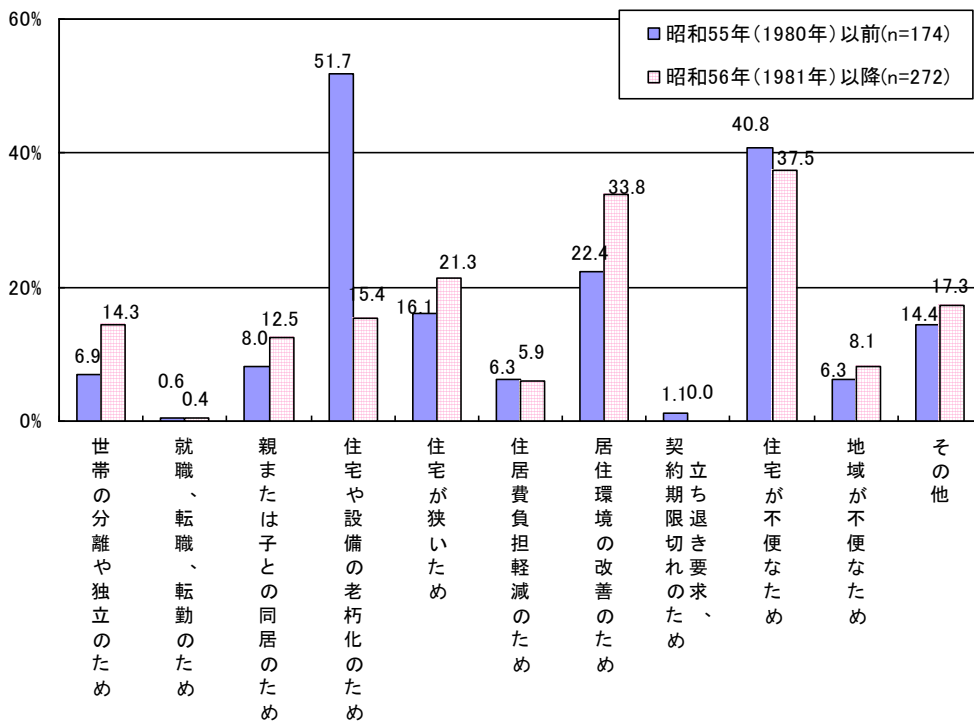
問9. 住み替えを希望する理由(持家:要介護認定の有無別)



問9. 住み替えを希望する理由(持家:建て方別)



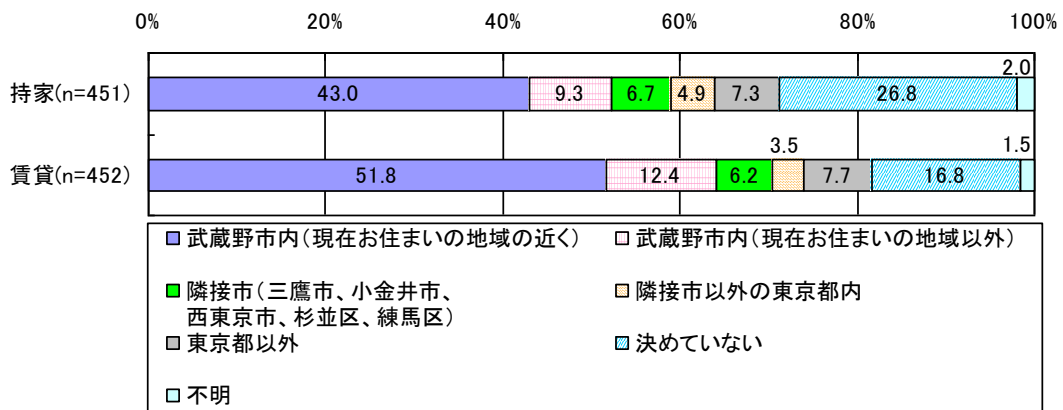
問9. 住み替えを希望する理由(持家:建築時期別)



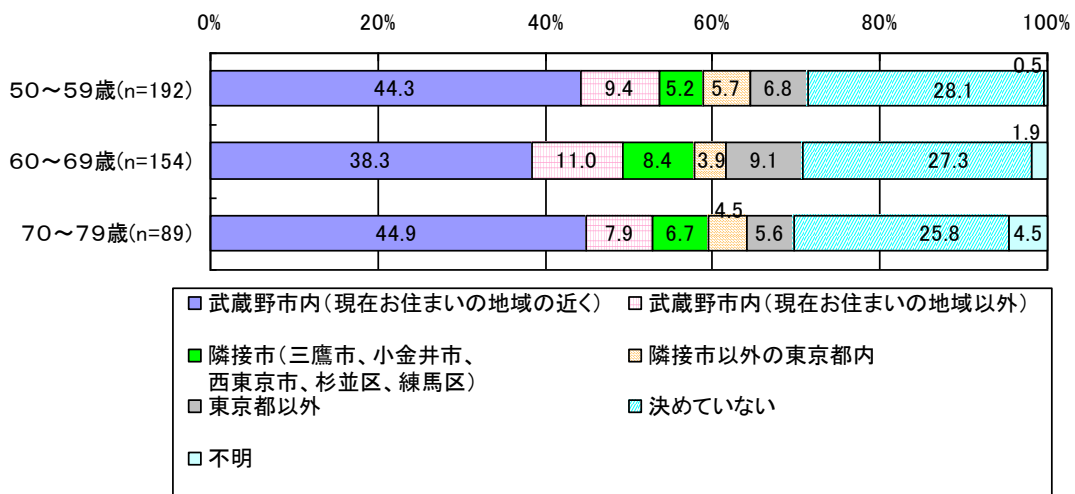
<住み替え先の地域>

- ・ 住み替え意向のある人が、住み替え先として考えている地域としては、持家、賃貸いずれも「武蔵野市内（現在お住まいの地域の近く）」、「武蔵野市内（現在お住まいの地域以外）」、「東京都以外」の順であり、「武蔵野市内」との回答は過半数を超えている。持家のほうが「決めていない」との割合が高い。
- ・ 持家について住み替え先として考えている地域を年齢別にみたところ、年齢による大きな違いは見られない。

問10. 住み替え先の地域



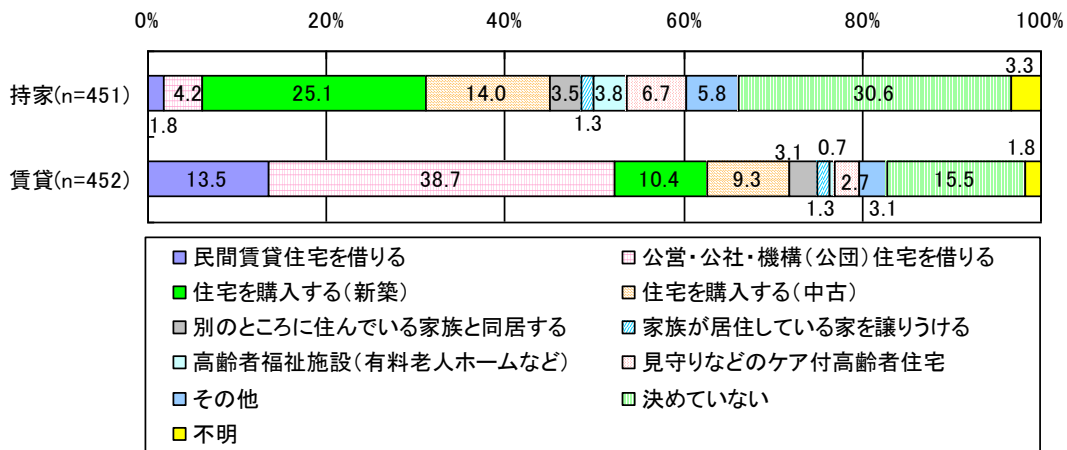
問10. 住み替え先の地域(持家:年齢別)



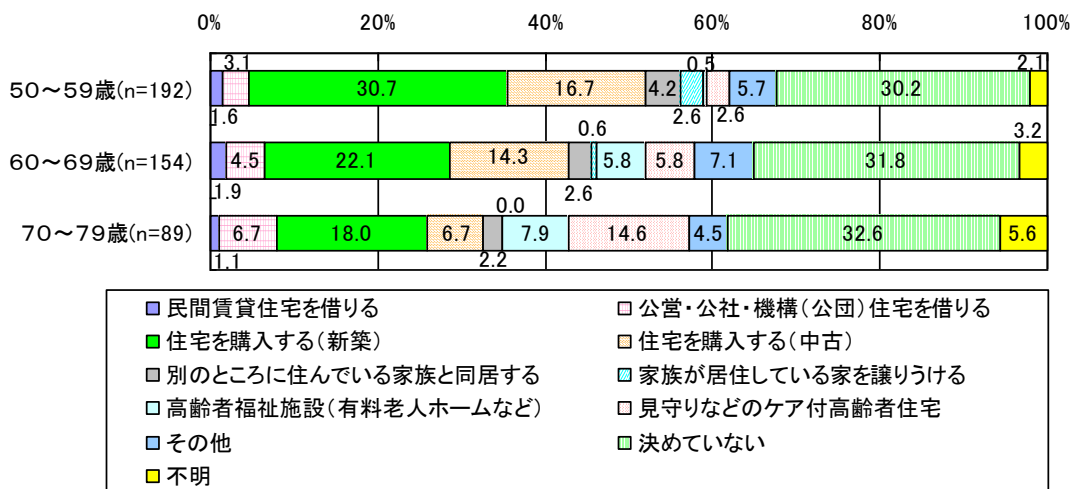
<住み替え先の住宅>

- ・ 住み替え意向のある人が、住み替え先として考えている住宅としては、持家では「住宅を購入する（新築）」、「住宅を購入する（中古）」と住宅を購入することを考えているのに対し、賃貸では「公営・公社・機構（公団）住宅を借りる」、「民間賃貸住宅を借りる」と半数以上が賃貸住宅への住み替えを考えている。住宅に関しても賃貸よりも持家のほうが「決めていない」との回答が多い。
- ・ 持家について住み替え先として考えている住宅を年齢別にみたところ、高齢になるほど住宅を購入するという回答は少なくなり、逆に「見守りなどのケア付高齢者住宅」や「高齢者福祉施設（有料老人ホームなど）」の回答が多くなる。

問11. 住み替え先の住宅



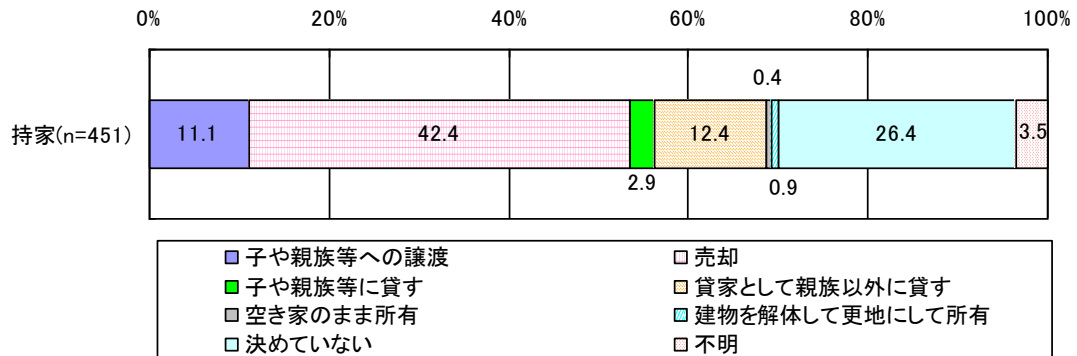
問11. 住み替え先の住宅(持家:年齢別)



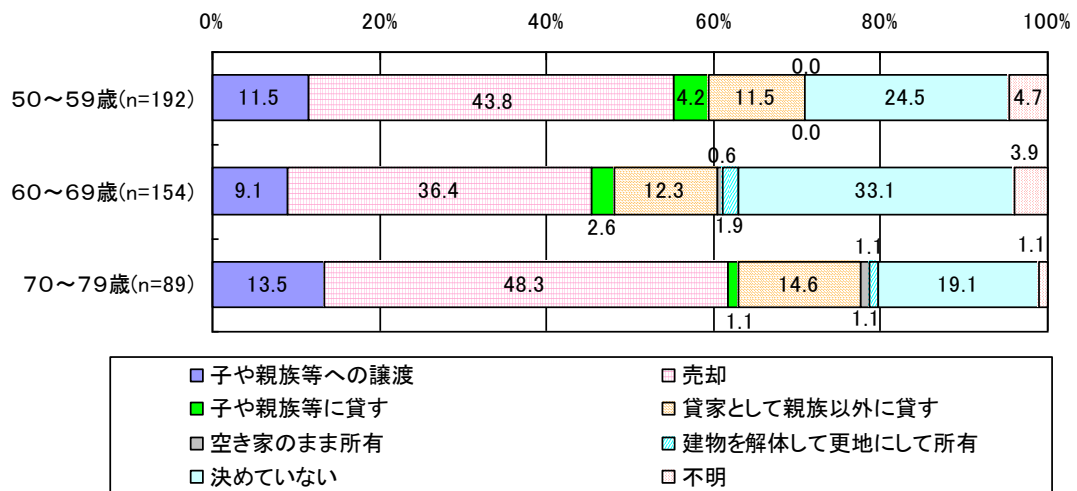
< 住み替えの際の現在の住宅や土地の処分 >

- ・ 住み替え意向のある人で持家の人で、住み替える際の現在の住宅や土地をどうするかとの問いについては、「売却」、「貸家として親族以外に貸す」、「子や親族等への譲渡」の順である。
- ・ 年齢による意識の変化は読み取りにくい。

問12. 現在の住宅や土地



問12. 現在の住宅や土地(持家:年齢別)

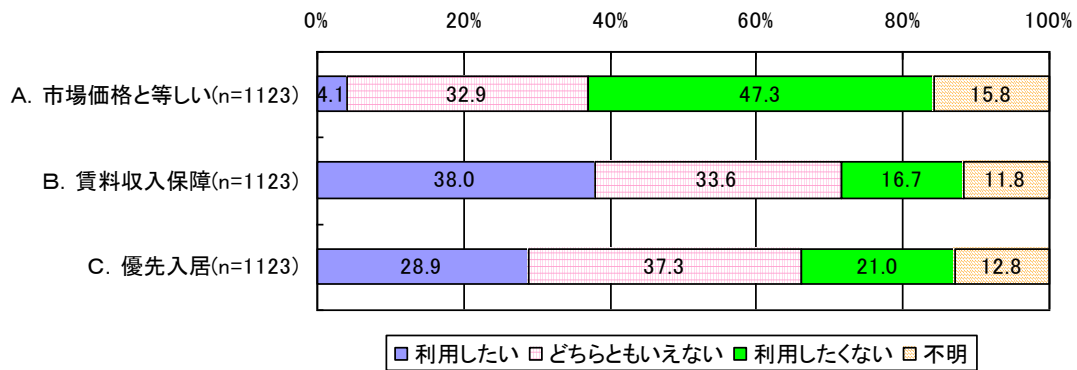


(3) 住み替え支援制度

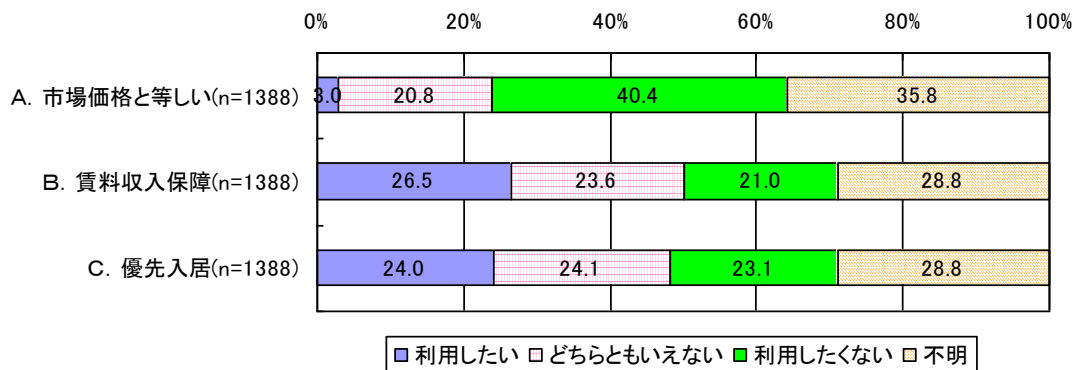
- 3つの利用条件の住み替え支援制度について、各々の利用意向について年齢別にみたところ、いずれの年齢においてもB、C、Aの順に利用意向が高い。

A. 市場価格と等しい賃料収入が得られるが、入居者がいないと賃料は得られない
B. 市場価格の9割以下の賃料収入となるが、入居者がいなくて空室となっても賃料収入は保障される
C. 市場価格の9割以下の賃料収入となるが、高齢者向け賃貸住宅等へ優先的に入居できる

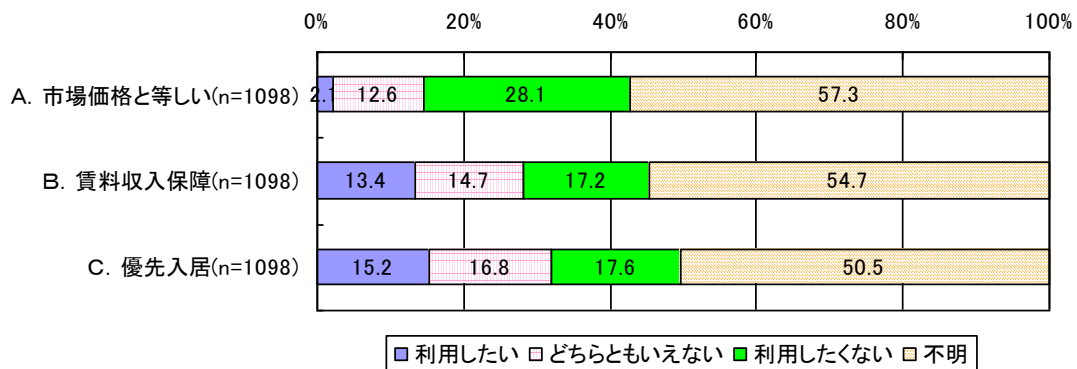
問13. 住み替えを支援する制度(50～59歳)



問13. 住み替えを支援する制度(60～69歳)



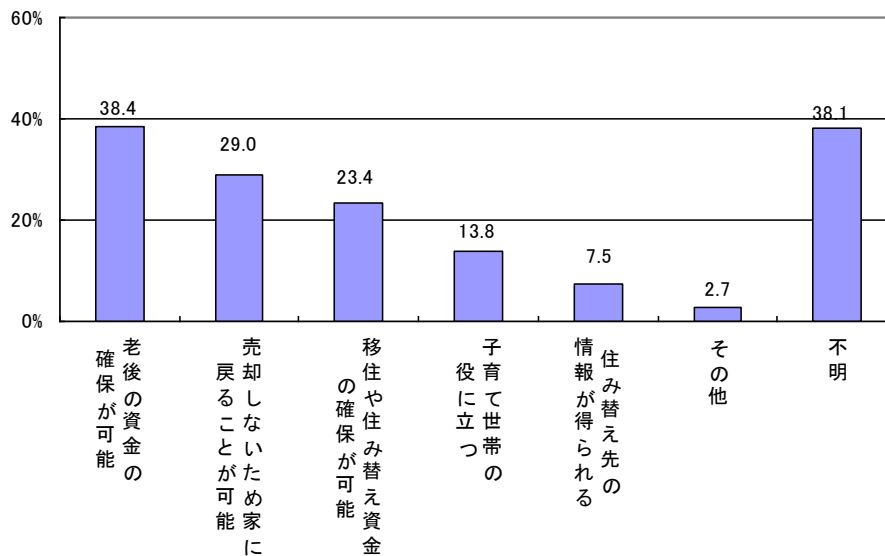
問13. 住み替えを支援する制度(70～79歳)



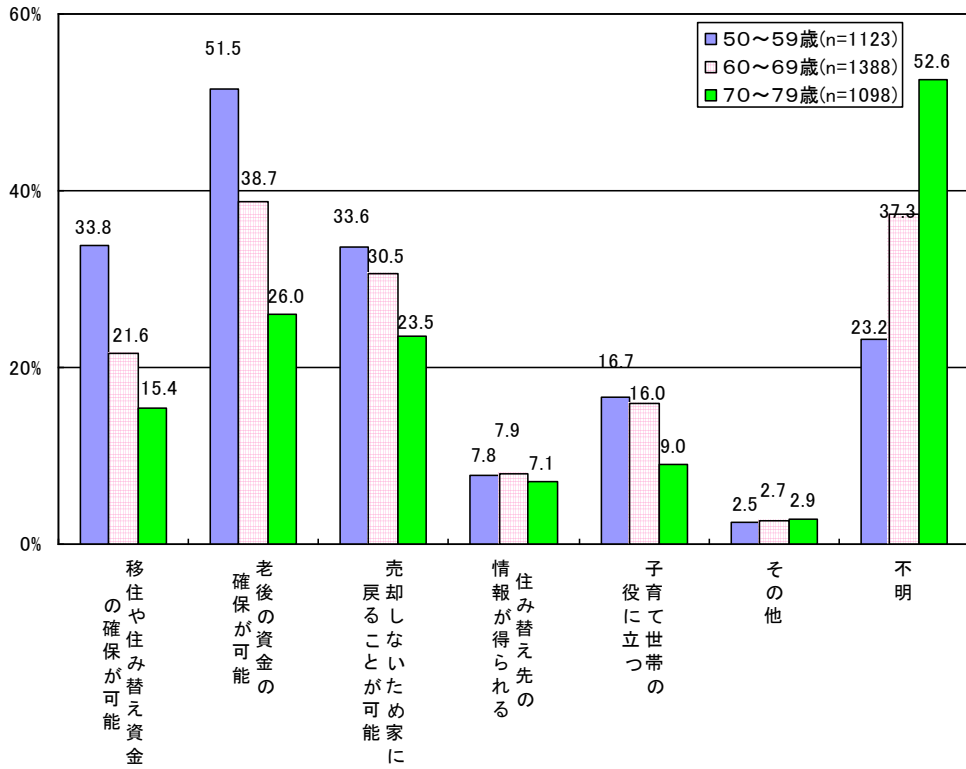
<住み替え支援制度の利点>

- ・ 住み替え支援制度を利用することの利点としては、「老後の資金の確保が可能」、「売却しないため家に戻ることが可能」、「移住や住み替え資金の確保が可能」、「子育て世帯の役に立つ」の順に回答が多。
- ・ また、年齢別には傾向の違いは見られない。同居家族別には、「住み替え先の情報が得られる」は単身世帯、夫婦のみの世帯（選択肢では「あなたと配偶者」）、親と同居などのシニア層のみの世帯で他に比べて割合が高い。要介護認定者の有無別には、大きな傾向の違いはみられない。
- ・ また、同様に住宅の状況別にみたと、建て方別には集合住宅で「老後の資金の確保が可能」の割合が戸建住宅に比べて高く、戸建住宅のうち土地が借地の場合に「売却しないため家に戻ることが可能」との割合が他に比べて低い。建築時期別には、大きな傾向の違いはみられない。

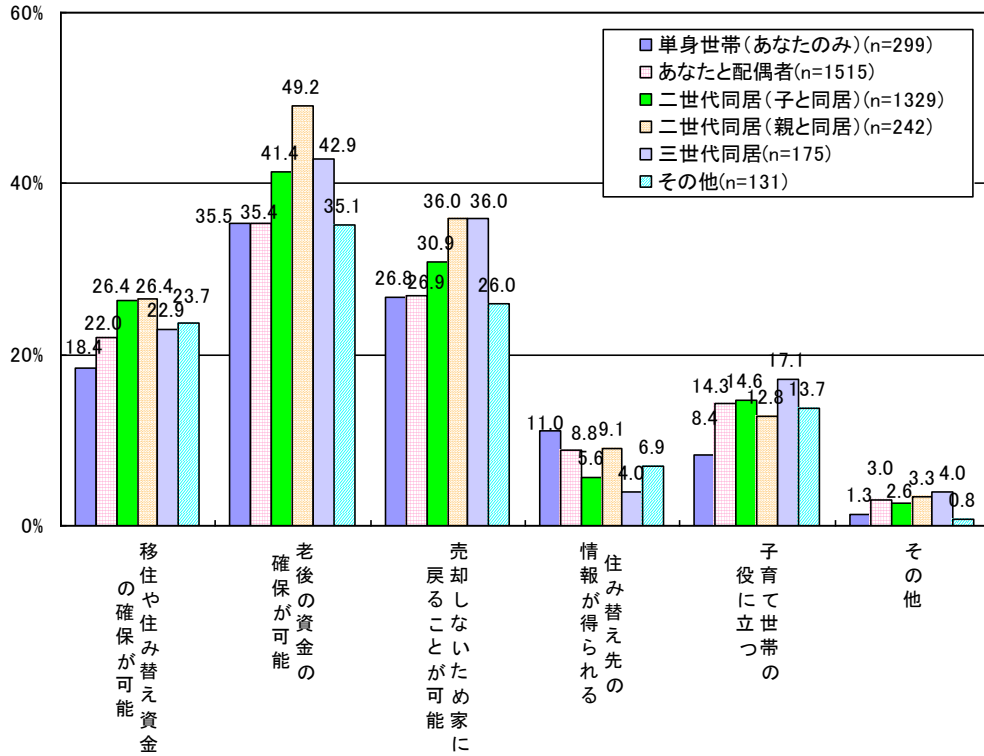
問14. 制度の利点



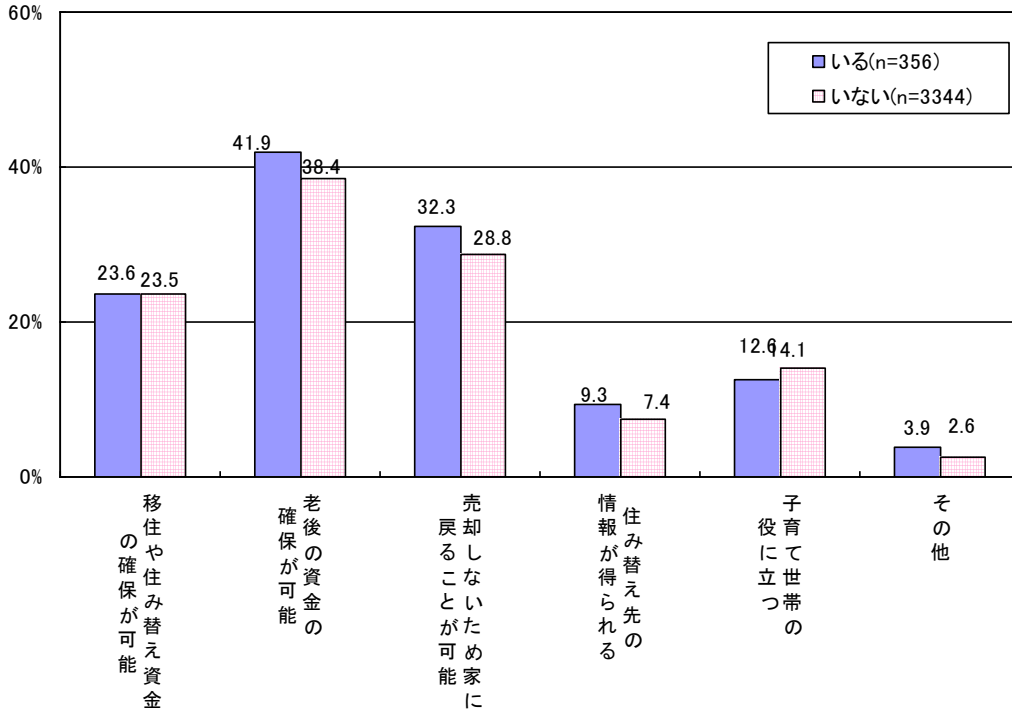
問14. 制度の利点(持家:年齢別)



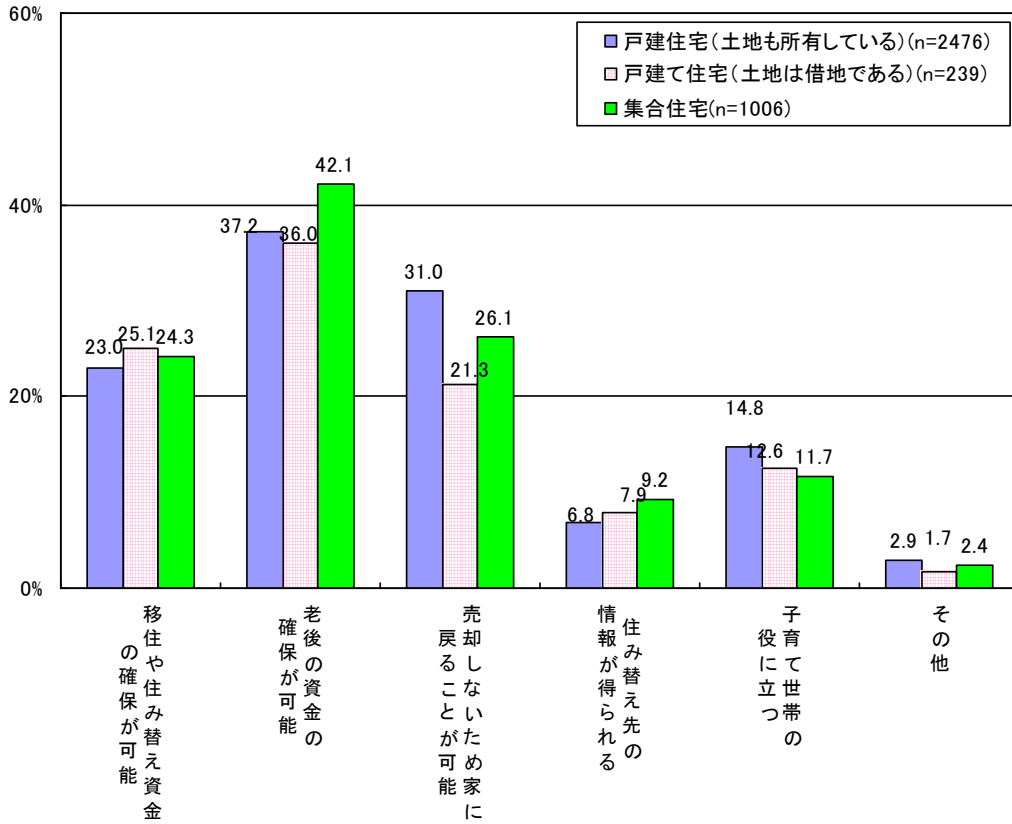
問14. 制度の利点(同居家族別)



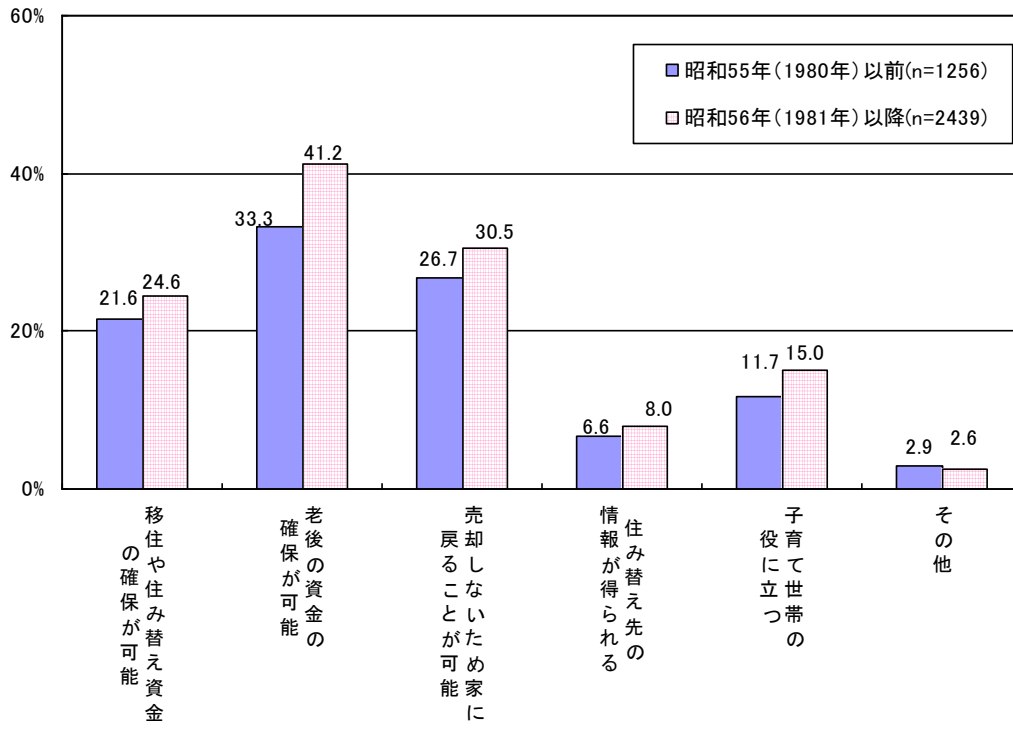
問14. 制度の利点(要介護認定の有無別)



問14. 制度の利点(建て方別)

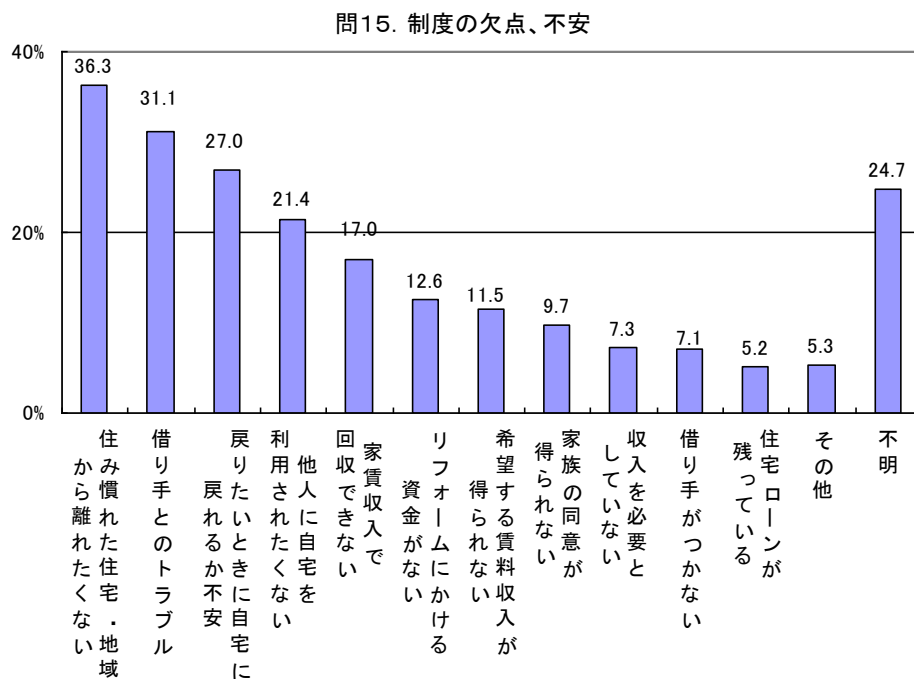


問14. 制度の利点(建築時期別)

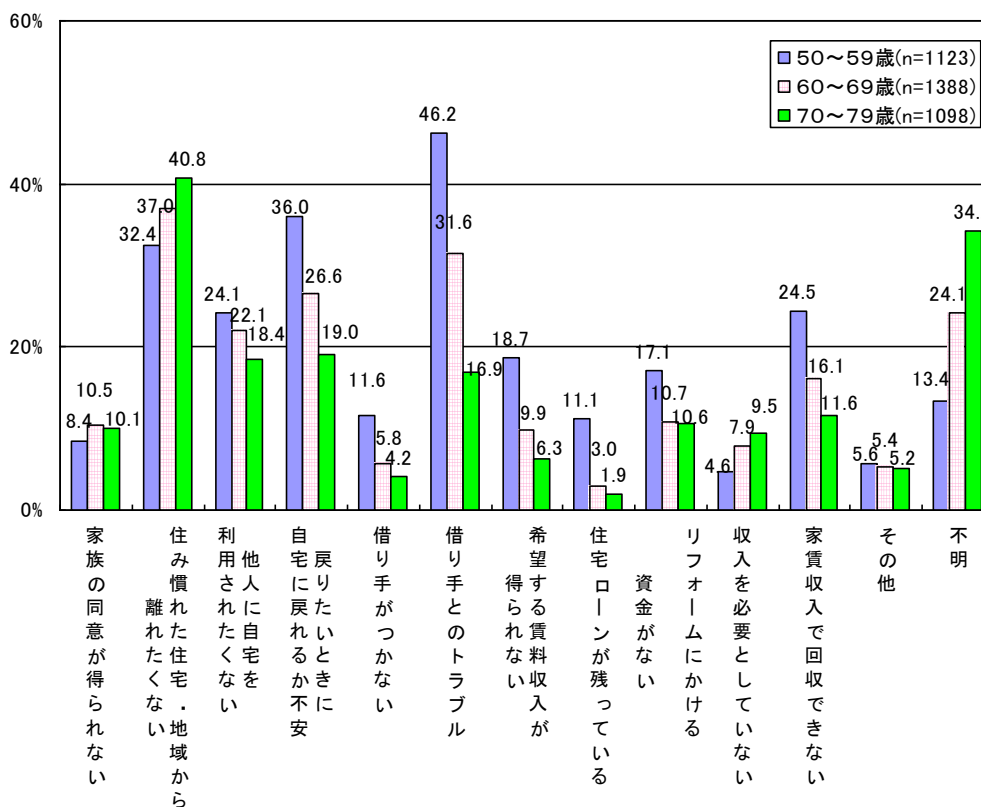


<住み替え支援制度の欠点、不安>

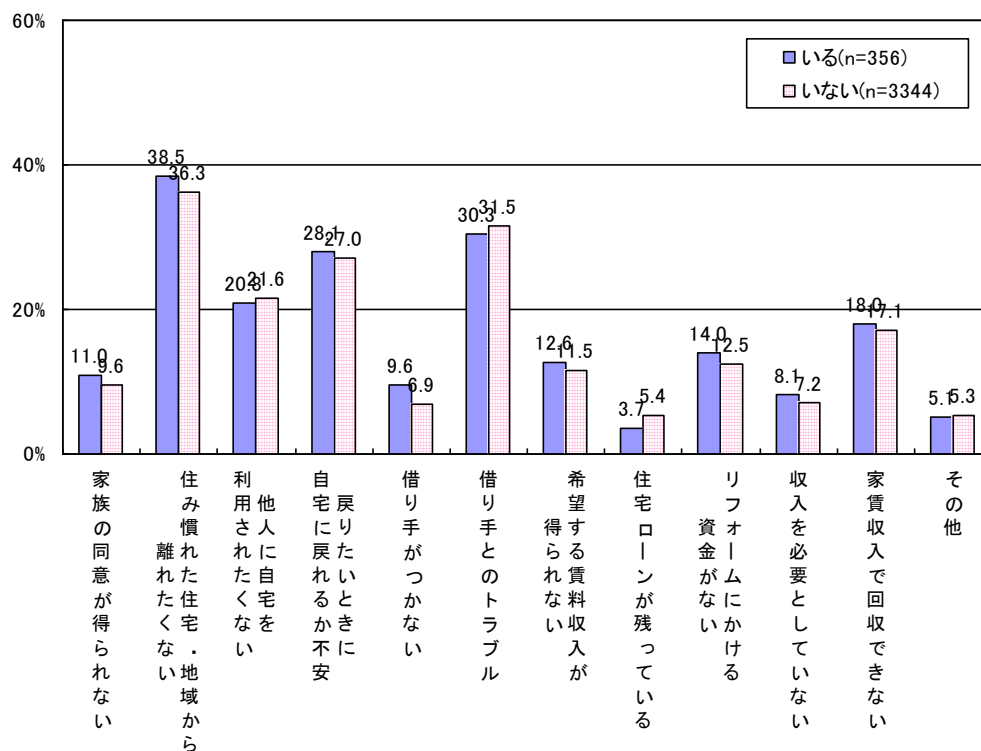
- ・ 住み替え支援制度を利用したくない理由、利用に際しての不安としては、「住み慣れた住宅・地域から離れたくない」という制度そのものよりも住み替え自体をしたくないという理由が最も多く、次いで「借り手とのトラブル」、「戻りたいときに自宅に戻れるか不安」、「他人に自宅を利用されたくない」の順に回答が多い。
- ・ 年齢別には、50~59歳の回答者では、「住み慣れた住宅・地域から離れたくない」が少なくなり、「借り手とのトラブル」や「戻りたいときに自宅に戻れるか不安」が高い。同居家族別には、単身世帯と親との二世帯等居の世帯で「リフォームにかかる資金がない」の割合が他に比べて高く、また親との二世帯同居の世帯で「借り手とのトラブル」「借り手が見つからない」「家賃収入で回収できない」などの割合が高い。要介護認定者の有無別には、大きな差は見られない。
- ・ また、同様に住宅の状況別にみたところ、建て方別には集合住宅では「住宅ローンが残っている」との回答が戸建住宅に比べて高く、逆に「家族の同意が得られない」「住み慣れた住宅・地域から離れたくない」「他人に自宅を利用されたくない」などは集合住宅に比べて戸建住宅での割合が高い。住宅の時期別には、「住み慣れた住宅・地域から離れたくない」「リフォームにかかる資金がない」などが昭和55年以前に建築された住宅で割合が高い。



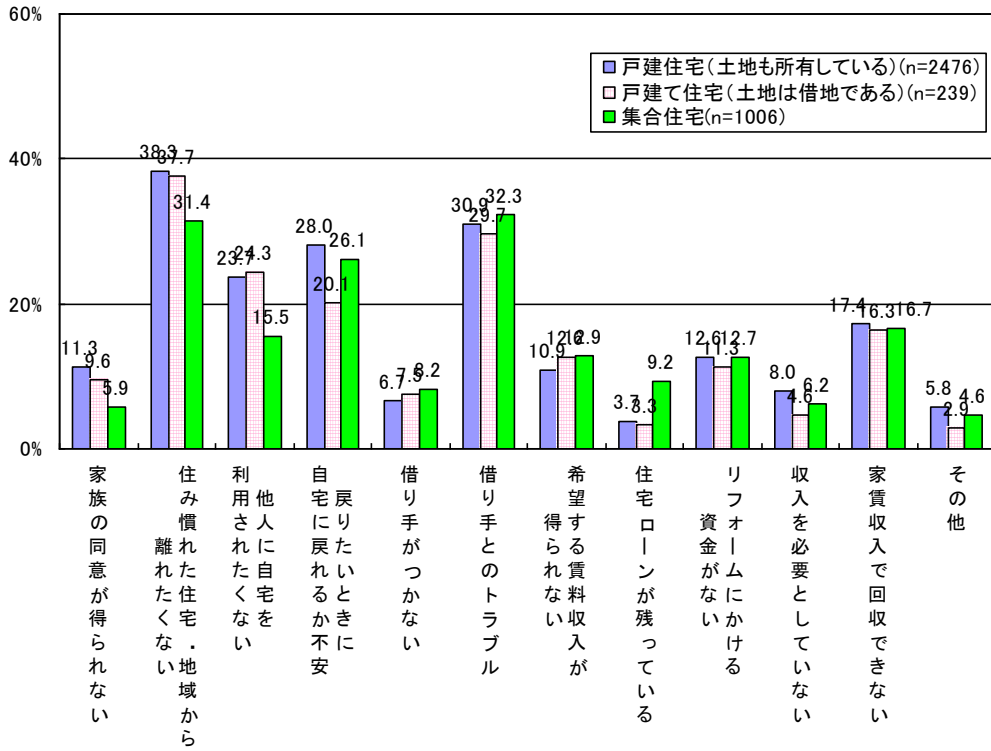
問15. 制度の欠点、不安(持家:年齢別)



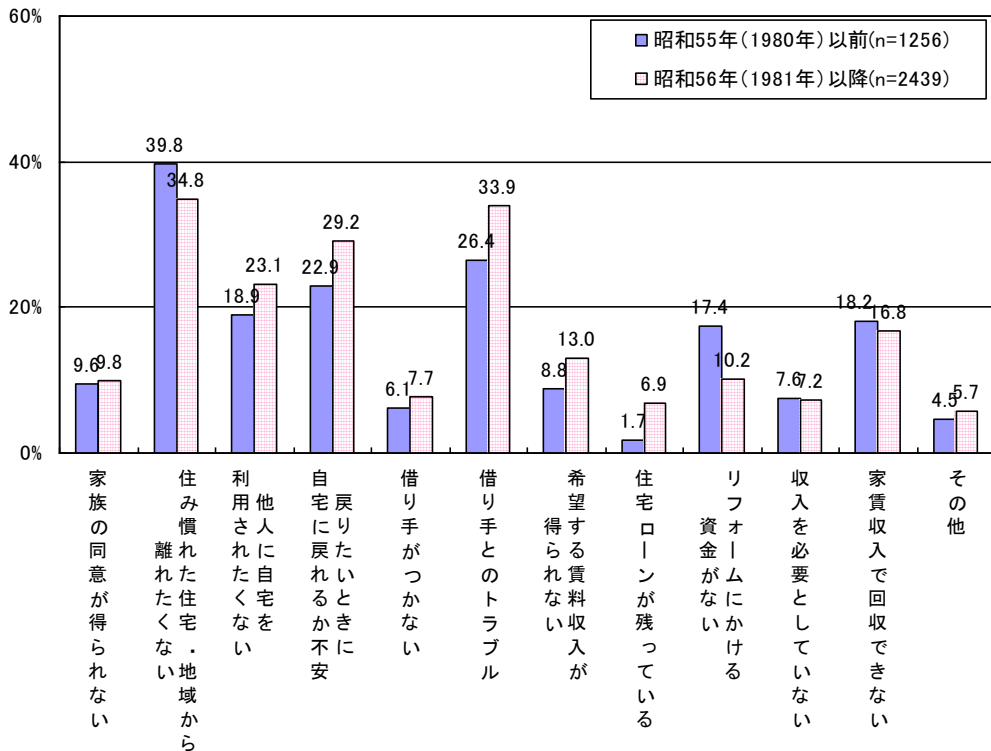
問15. 制度の欠点、不安(要介護の有無別)



問15. 制度の欠点、不安(建て方別)

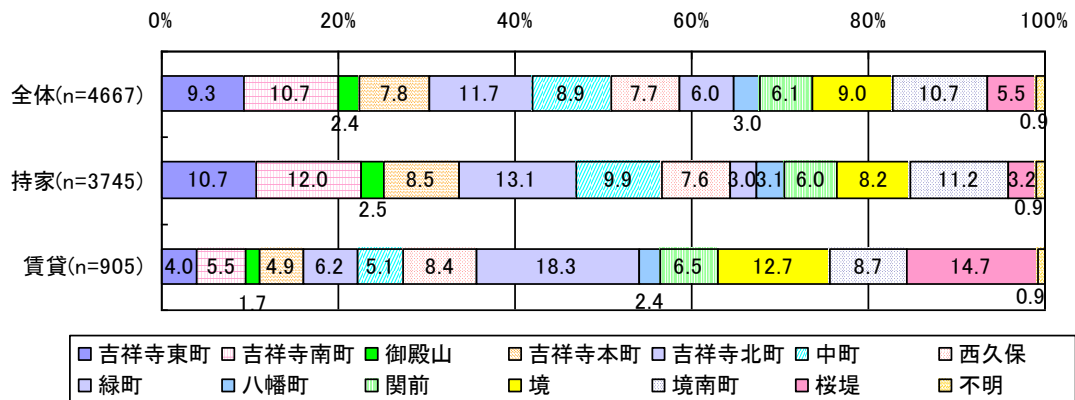


問15. 制度の欠点、不安(建築時期別)

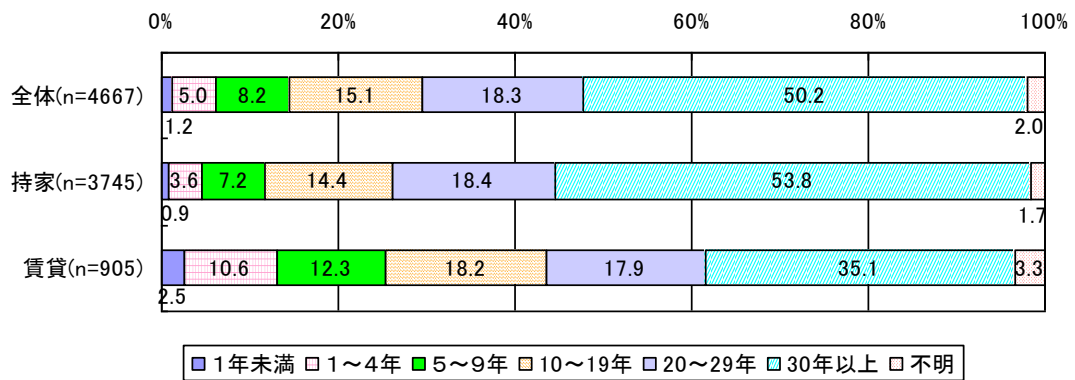


(4) 回答者属性

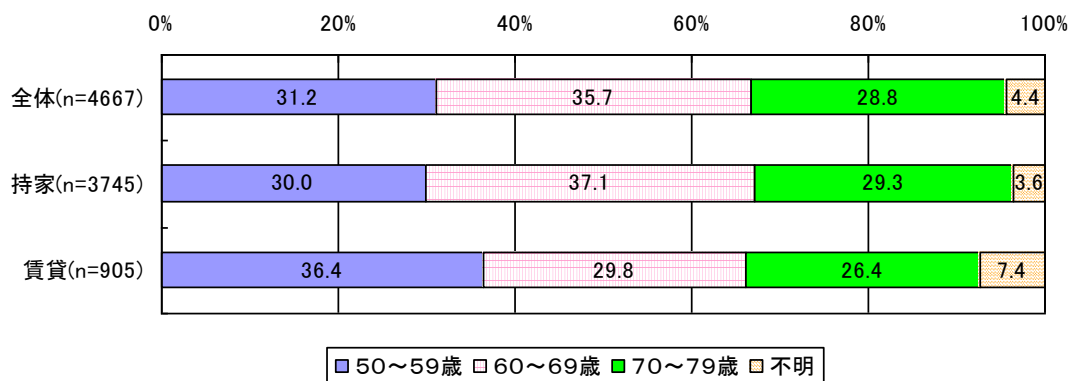
問16. 現住所



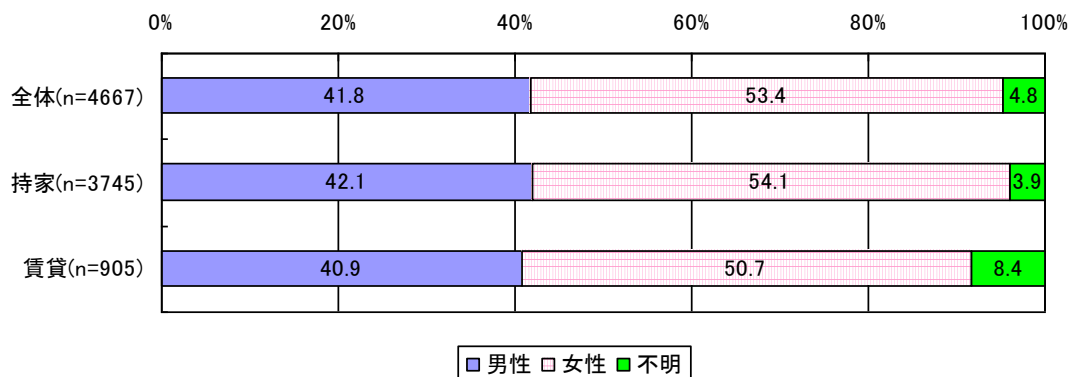
問16. 居住年数



問16. 年齢

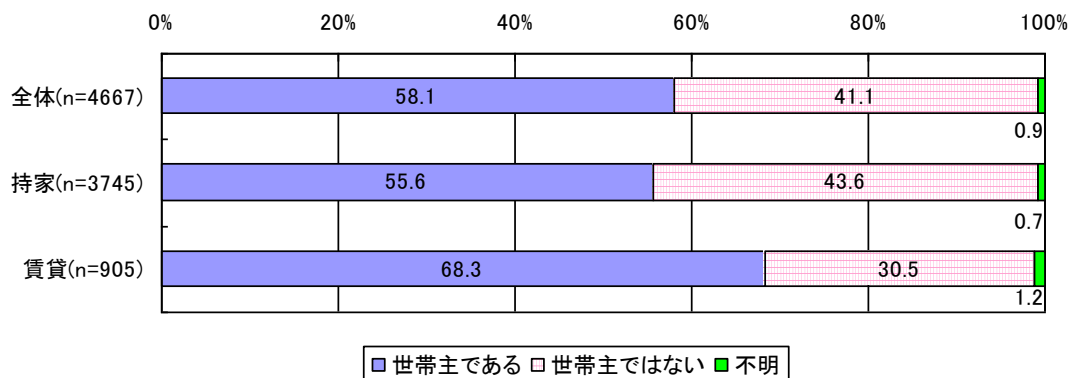


問16. 性別



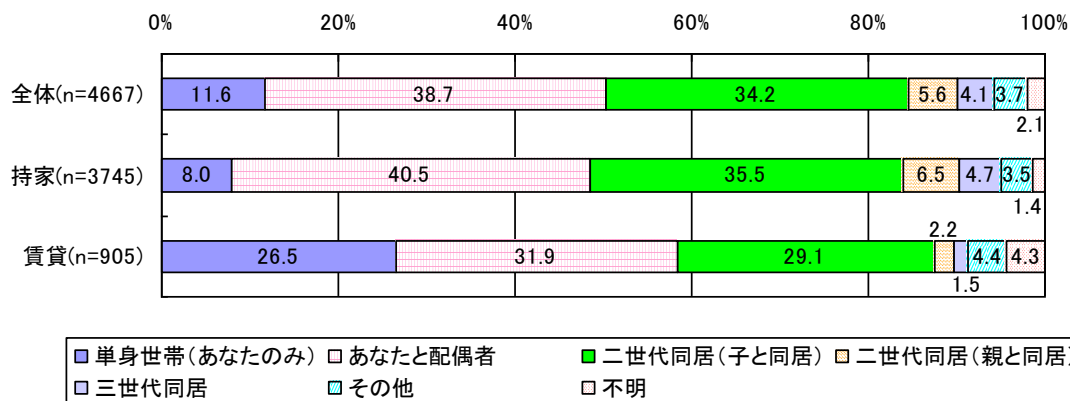
■ 男性 □ 女性 ■ 不明

問17. 世帯主



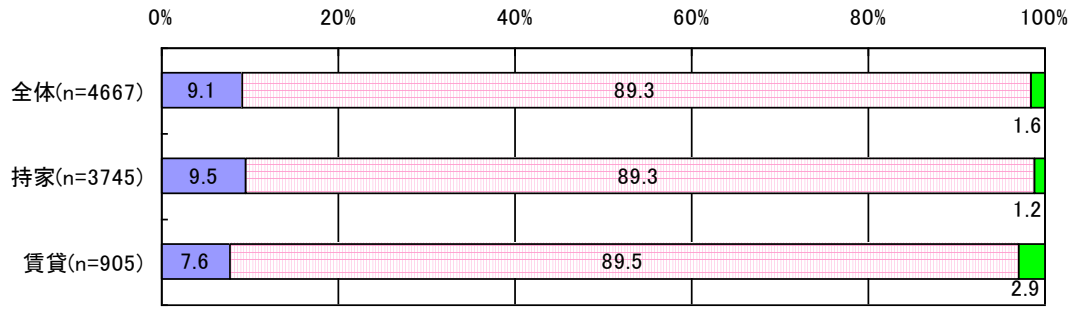
■ 世帯主である □ 世帯主ではない ■ 不明

問18. 同居家族



■ 単身世帯(あなたのみ) □ あなたと配偶者 ■ 二世世代同居(子と同居) □ 二世世代同居(親と同居)
 □ 三世世代同居 □ その他 □ 不明

問19. 要介護認定



■ いる □ いない ■ 不明

■横浜市高齢者住替え促進事業視察記録

(実施主体) 横浜市住宅供給公社

横浜市神奈川区栄町8番地19 コハマポートサイドビル4階

日時：2009年8月20日(木) 10:00~11:30

場所：ヨコハマポートサイドビル 6階

先方：横浜市まちづくり調整局住宅部 高橋氏、伊藤氏

横浜市住宅供給公社 笠井氏、花田氏

当方：武蔵野市都市整備部住宅対策課 金子

武蔵野市都市整備部まちづくり推進課 上島

武蔵野市健康福祉部高齢者支援課 遠山

武蔵野市環境生活部環境政策課 柴田

武蔵野市開発公社 並木

武蔵野市福祉公社 井上

みずほ情報総研 植村、熊谷



1. 制度設立の目的と経緯

- ・平成16年9月に、第3次横浜市住宅政策審議会に今後の住宅政策のあり方について諮問がなされ、平成18年3月29日に審議会から答申がなされた。答申では、人口成熟・減少社会でのビジョンが示された。
- ・平成15年住宅需要実態調査によると、横浜市では65歳~74歳の単身者の18.5%が、高齢期の住替え意向として「住宅を購入する・借りる・施設に入る等して住み替える」と回答しており、高齢者の住替えニーズが増えてきていることと、また子育て支援の必要性から、高齢者支援と子育て支援の両方を融合させた施策として、住替え支援事業をモデル的に立ち上げた。
- ・移住・住みかえ支援機構のマイホーム借り上げ制度は、偶然、横浜市と同じ時期に検討が進められていたものであり、横浜市ではあくまでも独自の事業として進めてきた。
- ・高齢者住替え促進事業は、①高齢者の住替え相談窓口、②住替え支援モデル事業、③高齢者向け優良賃貸住宅の供給、の3本柱からなる。
- ・住替え支援モデル事業の特典として、高齢者向け優良賃貸住宅に優先入居できることとしているため、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進する必要がある。福祉サービス事業者と住宅事業者のマッチングを進めている。

2. 制度対象者の条件

- ・住替えの相談はあるが、モデル事業の対象者条件の制約のために利用できないということがあり、平成20年1月に要綱を改正し、対象者の条件を緩和した。

- ・ 具体的な緩和条件は、60 歳以上であること、という条件については高齢期に向け検討している 50 代も含めるため、“概ね” 60 歳以上とした。また、住替え先として横浜市高齢者向け優良賃貸住宅等を希望する、という条件については、既に住替えた人も対象とするため条件を廃止した。さらに市内在住という条件は、住宅が市内にあれば市外在住者も利用可能とした。

3. 入居希望者の条件

- ・ 過去に 1 件だけ募集に出され、子育て世帯からの問い合わせもあったが、条件にあう入居希望者が現れなかった。そのため、制度対象者の条件の緩和と同時に、入居希望者の条件についても緩和した。
- ・ 具体的な緩和条件は、同居しようとする親族の合計人数が 3 人以上という条件については、2 名以上も可能とし、親 1 人子 1 人の世帯も可能とした。また、同居しようとする親族に 18 歳未満の児童がいること、という条件については、20 歳未満の子がいること、に変更した。さらに、市内在住という条件は、市外在住者も可能とした。

4. その他の制度内容

- ・ 住替え支援モデル事業を利用して賃貸の募集をしても、借り手がいないと家賃は支払われない。
- ・ 6 年の定期借家としたのは、安心して子育てをするのに、それくらいの期間住み続けるのが必要と考えたためである。
- ・ 定期借家であるが、貸主が定期借家の途中で家に戻りたいとなった場合には、ケースバイケースの対応となると思われる。
- ・ 借主からのクレーム対応も、公社が窓口となって対応する予定である。

5. 運用状況

- ・ 相談員 2 名体制で行っている。
- ・ 対象者の条件は緩和したが、現時点で成約は 1 件もない。過去に、制度利用の申し込みは 4 件あったが、全て辞退となった。
- ・ 成約に結びついていないのは、住宅の貸し出しを希望する高齢者の住宅は昭和 56 年以前に建築された古いものが多く、賃貸に出すためには、外観や設備、耐震補強に 100～200 万円の投資が必要であるが、投資しても資金回収に時間がかかるとなると、年金受給者である高齢者には負担が大きいということが一番の理由である。
- ・ 4 件中、実際に募集に出された 1 件は築 30 年以上経過しており、高齢者が大半の戸建住宅団地であった。生活利便施設も近くなる、立地が良くないために、子育て世帯が住むのには条件は良くなかった。
- ・ 現在、相談を継続中のものもあるが、高齢者が望んでも相続する子どもの反対があるなど、事情が様々である。

- ・ 一般の不動産業者を経由して賃貸に出せば3ヶ月程度で貸し出せるため、住替え支援モデル事業を利用しようとする人は、子育て支援に協力したいという善意の思いがある人に限られてしまう。

6. 今後の事業展開

- ・ 現在までのところ、そもそも募集に出される物件がないために制度自体の良し悪しはわからない。ある程度選択肢があった上で、成約に結びつくと考えている。また、今は住替え先となる高齢者優良賃貸住宅の空きが少ないという問題もある。
- ・ いずれにせよ、これまでに成約がないため見直しが必要な状況にあり、モデル事業の継続を含めて今後の方向性を検討していく予定である。
- ・ 相談者のニーズ調査や、市場動向調査を行う。宅建協会の会員である不動産業者約500件を対象に今年の10～11月頃に、住替え動向に関するアンケート調査を実施する予定である。年内にとりまとめを行う。
- ・ それらの調査結果を踏まえ、モデル事業が今後も必要ということであれば、支援策の検討も行う必要がある。

7. 事業予算

- ・ 市の事業予算はその全てが公社への委託費（人件費）である。平成20年度は930万円であったが、成約件数がないことが監査で指摘され、平成21年度は350万円となった。

8. 制度の広報

- ・ 平成18年9月の事業開始時に「広報よこはま」で周知したが、定期的にPRは行っていない。制度をPRする必要性は感じている。
- ・ 横浜市に問い合わせがあった場合に、住宅供給公社を紹介するなどは行っている。
- ・ 平成20年に町内会で、広報チラシを回覧した際に反響が一番大きく、問い合わせなども増えたが、制度の利用には結びついていない。
- ・ 在宅支援を行っているケアマネジャーを通じて、制度を周知してもらうことも数件行った。

9. 高齢者優良賃貸住宅

- ・ 平成17年度の供給戸数は844戸あり、平成22年度末に2044戸を目標値としていたが、実績は平成20年度末に1389戸であった。平成21年度に予定しているものは、プラス200戸であり、目標の達成は難しい状況である。
- ・ 高齢者優良賃貸住宅の供給が進まないのは、不況により事業者が融資を受けにくいことが影響している。
- ・ 公社が管理している高齢者優良賃貸住宅は916戸あるが、平成18～20年度に建設されたものは1件もない。事業者から相談はあるが、融資の条件が厳しくなっているため、

事業者も消極的になってきており、平成 21 年度は事業者からの相談が 1 件もない。

- ・ 高齢者優良賃貸住宅は人気が高く、募集に出されてもすぐに埋まる。5～6 倍の倍率である。

10. 空家

- ・ 郊外区の大規模戸建群では、空家が目立ってきている。空家率は神奈川県全体では約 11%であり、横浜市では約 8%程度と見込んでいる。公社が管理している住宅では 7%弱ほどである。

以上

■福岡県あんしん住み替え情報バンク視察記録

(実施主体) 福岡県建築住宅センター本部事務所

福岡市中央区天神 1 丁目 1 番 1 号アクロス福岡 3 階

日時：2009 年 9 月 17 日（木）14:00～15:30

場所：福岡県建築住宅センター

先方：福岡県建築都市部住宅計画課 山本氏、仲村氏

財団法人福岡県建築住宅センター 野田氏、石丸氏

当方：武蔵野市都市整備部住宅対策課 金子

武蔵野市環境生活部環境政策課 柴田

武蔵野市福祉公社 井上

みずほ情報総研 熊谷



1. 制度の概要

- ・ あんしん住み替え情報バンクの制度を創設したのは、県内のニュータウンのオールドタウン化、住宅規模と世帯のミスマッチ等の課題や、中古住宅市場活性化の必要性等を背景に、高齢者が円滑に住み替え、住宅と世帯のミスマッチの解消につながる仕組みが出来ないかといった思いからである。
- ・ 「福岡県あんしん住み替え情報バンク」は、事務局が相談者から相談を受け、実際の物件の仲介・媒介等は協力事業者が行う。賃貸も売却も金額等は協力事業者と相談者の協議により決まり、敷金・礼金等も通常の市場と同様である。事務局は手数料を取っていない。
- ・ 契約等は協力事業者が全て行うが、トラブルがあったときなどは事務局が相談を受けて、他の協力事業者を紹介するなどを行っている。また、高齢者が 1 人で契約するのは不安というときに事務局が横にいて契約手続きのサポートをするという事は行っている。借主側（子育て世帯等）には関与しない。
- ・ 事務局は福岡県建築住宅センターが行っており、必要に応じて福岡県や県内市町村と連

携し、また専門的な相談に関しては、構成員である協会等（福岡県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会福岡県本部、九州定期借地借家推進機構、福岡県不動産鑑定士会、日本ファイナンシャルプランナーズ協会、日本賃貸住宅管理協会九州支部、不動産流通経営協会九州支部）の協力をあおぐ。

- ・ 県内高齢者等の住み替え意向に関しては、「住宅需要実態調査」や「福岡県住宅市場活性化協議会」での議論等から把握した。
- ・ 協力事業者は、「宅地建物取引主任者」の資格に加え、「不動産コンサルティング技能登録者」と「賃貸不動産経営管理士」（賃貸住宅管理士、賃貸不動産管理士、不動産賃貸管理士）の資格を取得していることを条件とし、普通の不動産業者よりハードルを高くしている。

2. 運用状況

- ・ 住み替え相談は平成 21 年 7 月末までに計 4272 件、相談者数 2041 人である。
- ・ 相談者は、事務局が福岡市にあることもあり福岡市内居住者が多い。
- ・ 住み替え実績は平成 21 年 6 月末までに 170 件であり、戸建住宅所有者で売却での住み替えを希望しているのが全体の 3 分の 1 を占める。（※詳細は「住替え実績のマトリックス」参照）・・・資料 P69
- ・ 相談者には、年度末にアンケートを実施し、実際に住宅をどうしたかという状況も調査しているが、転居してしまっていて連絡先がわからないなどにより属性等が「不明」の人も相当数ある。
- ・ 住み替え先の希望地については、県内他市町村から福岡市への住み替えを希望する人が多い。
- ・ 住替えバンクについては、各市町村の広報や、市町村の窓口で知ったという相談者が多い。
- ・ 相談記録はデータベース化するのではなく、「相談調書」を紙ベースでファイリングし、相談者氏名のみ excel でリスト化している。それにより、相談者氏名から検索して過去の相談も参照できるように管理している。相談内容は福祉にも通ずることまで扱っている。

3. 契約不成立の要因

- ・ 持家を売却する際には、協力事業者が価格を査定することになるが、価格が相談者の希望とかけ離れていることで契約が成立しないことが多い。賃貸であっても希望家賃とかけ離れている。金額の折りが付かないことが一番の要因である。
- ・ また、住み替えまで時間がかかり、疲れてしまう高齢者も多い。

4. 制度利用者の条件

- ・ 平成 19 年 1 月より、「あんしん賃貸支援事業」が始まり、高齢者と子育て世帯を対象と

していた「あんしん住替え情報バンク」を、外国人と障害者も対象として拡充した。

- ・ 県外居住者で県内に住み替えを希望する人、県内居住者で県外に住み替えを希望する人も対象としている。ただし、県外の住み替え先についての紹介は行っていない。
- ・ 「あんしん住替え情報バンク」の登録に条件は設けていない。本来は付加情報（※後述）等の登録条件を厳しくしたいと考えているが、厳しくすると登録件数が減ってしまう。また、付加情報にネガティブ情報は必ずしも載せないが、他の物件の付加情報が載っている中で載っていない物件があれば、それは利用者が問い合わせの際に確認する項目として啓発にはなる。

5. 制度の広報・情報発信

- ・ 物件情報はホームページで閲覧できるようにしている。一般の不動産情報に加えて、手すりの有無、シロアリ被害の有無等、付加情報を加えている。物件情報はデータベースであり、それら情報をみた利用者が事務局を通す必要はなく、直接協力事業者に問い合わせる。
- ・ 平成 20 年 4 月からは、福岡県宅地建物取引業協会の不動産情報サイト「ふれんず」にも物件を掲載している。

6. 事業予算

- ・ 相談員 1 人分の人件費、ホームページのサーバー代、ホームページ改定費、広報、パンフレット費用等を含み年間 900 万円程度である。

7. 「マイホーム借り上げ制度」との関係

- ・ 郊外戸建住宅を、福岡県住宅供給公社が借り上げ、公社の賃貸住宅に住み替えるということで検討を行ったことはあるが、空き家補償は基金のような後ろ盾がないと難しい。移住・住み替え支援機構からも、マイホーム借り上げ制度の支部の 1 つになってほしいとの申し出はあったが、条件として住み替え先を公社の賃貸住宅に限定しないということであったため、現在は検討している段階である。
- ・ 福岡県の住宅市場では、持家を賃貸に出しても大きな家賃は期待できず、5~6 万円／月程度である。住み替え先の家賃にも満たなく、リフォームのものがとれない。古い住宅の価値は低く、売却の場合も建物ではなく土地の価格である。

8. 今後の事業展開

- ・ 「福岡県あんしん住替え情報バンク」があることで、住み替えが進んでいくものでは必ずしもない。本来は持家に住み続けたい人が大半であり、そこに住み続けられなくなった場合に住み替え支援の制度が必要となる。要望があったときに動ける体制があることが重要である。
- ・ 現在、宗像市で地域バンクモデル事業を実施しており、市民公益活動団体「住マイむな

かた」が地域窓口となっている。相談者は地域ごとの詳細な情報についての問い合わせもあるため、オールドニュータウンを抱えている地域、エリアマネジメントとして住み替えを考えている地域等、地域ごとに窓口があるのが理想である。モデル事業の結果をもとに、各市町村にガイドラインを配布している。

以上

■神戸市すまいるネット視察記録

(実施主体) 神戸すまいるの安心支援センター

神戸市中央区雲井通 5 丁目 3 番 1 号サンパル 4 階

日時：2009 年 10 月 1 日（木）14:00～16:00

場所：神戸市すまいるの安心支援センター「すまいるネット」

先方：すまいるネット 丹下氏、仲井氏

神戸市住宅部住宅政策課民間住宅係 海原氏

当方：武蔵野市開発公社 並木

武蔵野市健康福祉部高齢者支援課 遠山

武蔵野市都市整備部まちづくり推進課 上島

みずほ情報総研 村井



1. 「すまいるネット」の概要と開設の経緯

- ・ 震災後、神戸市住宅供給公社が相談窓口「神戸・住宅復興メッセ」を開設し、住宅再建に向けた工務店の紹介や、複雑であった融資・補助・義援金に関する情報の一元的な提供を行っていた。この「神戸・住宅復興メッセ」によるワンストップサービスの提供は、市民に対しても好評であった。この経験をもとに、市の諮問機関である「すまい審議会」から提言「すまいに関する消費者（市民）支援のあり方」が出された。この提案内容を受け、平成 12 年 10 月に、住宅相談所としての機能を持たせる形で、すまいるネットが開設された。
- ・ すまいるネットには、平均して年間約 5500 件の相談があり、その中で高齢者の住み替えに関する相談も受け付けている。
- ・ 相談業務にあたっては、物件に関する情報提供や工務店の紹介などを行っている。また、セミナーの開催や地域に出向いての説明、学校での住教育の実施協力、マンションの管理組合のサポートなども行っている。
- ・ マンションに関する相談についても、すまいるネットにはマンション対応を行う部署の職員が配置されている関係で、大方の相談内容には対応が可能である。
- ・ 水曜日を休日とし、土日の受付も行っている。
- ・ 神戸市以外の住民からの相談も受け付けている。民間業者は市外の住宅に関する情報を有しているため、業者を紹介する等の方法であれば、市外の住宅に関する情報提供のニ

ーズにもある程度は対応することができる。

- ・ 平成 15 年 11 月に、住宅情報と病院・学校・保育所等の生活関連情報とを一元的に提供するホームページ「神戸・すまいるナビ」を開設した。
- ・ 毎月発行される市の広報紙へのセミナー等の案内の掲載、地下鉄等への広告の掲載等の手段で、すまいるネットの広報を行っている。

2. 高齢者住み替え相談について

- ・ すまいるネットでは、平成 17 年 2 月、住み替えに関する相談など、高齢者やその家族の様々なニーズに対応する相談業務(高齢者住み替え相談)を開始した。開始に先立ち、平成 16 年には、相談員が必要な知識を習得するための研修を行っている。
- ・ すまいるネットの開設以来、相談業務を行うにつれ、高齢者向けの住宅の紹介のニーズが多い一方、それに十分対応できていないという問題意識が生まれたことが、高齢者向けの住み替え相談を開始するに至った理由である。特に、高齢者向けの居住空間は施設を含めて複雑・多様である一方、住宅部局と福祉部局とに情報が分散しているという状況にあったため、情報の一元化やワンストップサービスの提供を目指すこととなった。
- ・ 高齢者住み替え相談への相談者は、70 歳代が最多で、60 歳代、80 歳代がこれに続く。約半数が単身世帯、1/4 が夫婦世帯であり、賃貸住宅の居住者が多い。
- ・ 情報の一元化は行ったものの、主に家賃面で、相談者の条件に見合う物件の紹介が十分にはできてはいないという課題はある。また老人ホーム等については、施設の紹介のみを行い、詳細についてはその施設に直接問い合わせるようお願いすることも多い。
- ・ 相談内容やニーズ、相談の結果としての住み替え状況、家賃等に関するデータについては、把握できているものは少ない。サービス開始に先立って意識調査を行ったものの、具体的なニーズや予想される相談件数までの把握はできていなかった。どのようなニーズが多いかというのは、実際の相談業務の中で、経験的に蓄積していったという側面が強い。また、相談の経過については相談者ベースにカルテを作成・保存してはいるが、追跡調査や統計的な集計等を行っていない。この点は課題といえるかもしれない。
- ・ 神戸市は比較的市域が広いこともあり、すまいるネットには広いエリアの情報が集まっている。また様々な種類の住宅や施設の情報があるという点でも、それなりのスケールメリットは感じる。

3. 高齢者住み替え相談における相談内容と対応、高齢者の居住ニーズ

- ・ 神戸市の全体的な傾向として、市内約 60 万の世帯の約 1/3 に高齢者がいること、高齢者のいる世帯のうち単身世帯・夫婦世帯の占める割合はいずれも全国平均より高く、高齢者のみの世帯割合が高いことなどが指摘できる。
- ・ 相談者の居住場所の希望としては、住宅系の希望者が約 8 割、施設系が約 2 割である。施設系の希望者が少ない要因としては、すまいるネットは住宅相談の窓口としてのイメージが強いこと、施設系の希望者は地域包括支援センター等でケアマネージャーに相談

に行くことが多いこと等が考えられる。

- ・ 相談内容としては、家賃の安い高齢者向け住宅がないだろうか、というものが多い。これに関連して、公営住宅等のシルバーハウジングをあたってみてもなかなか当選しない、という相談もある。このような相談に対しては、高円賃や神戸市が独自で行っている「インナーシティ高齢者特別賃貸住宅」の紹介などを行っている。一方で、現時点で大きな問題は抱えていないものの、将来の勉強のためとして訪れる相談者もいる。
- ・ 神戸市では、震災の影響もあって市営住宅の割合が高いが、それでも当選倍率は高く、公営住宅に入れないという相談は多い。家賃助成のようなことができれば、市営住宅を直接供給するよりも費用は少なくすむとは思いますが、現在やっているのはバブル期の頃に設けられた「インナーシティ高齢者特別賃貸住宅」のみである。一方、民間の供給する高円賃や高専賃は、神戸市においても比較的多い。しばしば供給者側からの相談もあるが、こちらに関してはあまり対応できていないのが実情である。
- ・ 住み替えにあたっての移動のニーズとしては、駅に近い地区などの便利なところや、近隣地区、あるいは親族の家の近所へ移りたい、というものがあり、「〇〇区内」といった地域を指定して住居を探そうとする人が多い。一方で、地域はどこでもよいので予算内で条件に合う住居を、という相談もある。
- ・ 住み替え時の元の住宅の処分等に関する相談については、宅建主任の資格を持つ相談員がいることもあり、地域の不動産店の紹介や注意喚起等の一般的なアドバイス等を行っている。一方で、直接の仲介までは行っていない。また、空き家の借上げについては、空き家対策として普及啓発等ができればとは考えているが、直接に何かをやらうといった検討をする段階には至っていない。

4. 若年層を含めた住み替え流動に対する認識

- ・ 空き家対策については、密集地の空き家と比較的条件的よい空き家とに分けて考える必要があるのではないかと思う。
- ・ 高齢化率の高い地区や、山麓の古いニュータウン等に若年層の流入があれば望ましいが、それに向けて直接的・具体的な施策を講ずる段階には至っていない。特優賃に入居する新婚世帯への家賃補助や子育て向け集合住宅の認証等は、これに関係のある施策といえるかもしれない。なお、ニュータウンにおいては、近隣センター的な店舗には閉店したのもみられる一方で、配達制度が比較的充実しており、配達による補完もある程度できている。
- ・ JTI とは、平成 19 年頃から話し合いをもっており、現在では住み替え時の元の住宅に関する相談があれば、JTI や適宜マイホーム借り上げ制度等の紹介を行っている。平成 21 年 1 月には、相談員がハウジングライフプランナーの研修を受けた。一方、JTI の実績は関東地方が多く、神戸市ではまだ 2 件程度しかないという話を聞いている。
- ・ JTI の借上げ制度は、家賃が月 10 万円程度の、「市場ベースで円滑に取引される程では

ないが不良ストックではない」程度の住宅をターゲットにしていると聞いた。

5. 耐震に関する相談と施策

- ・ 震災の経験もあり、神戸市は新耐震以前の住宅の耐震改修など、耐震化に向けた施策を積極的に行っている。
- ・ 耐震に関しては、年 600 件の相談がある。すまいるネットでは、耐震診断を無料で実施しているほか、共同住宅に関しても別途簡易診断を行っている（耐震診断員派遣事業）。実際の診断は団体等に委託しており、30～50 坪程度の住宅の耐震診断の費用は約 5 万円である。
- ・ 耐震改修に対する補助は、供給公社では行っていないものの、神戸市が行っている。この制度の PR や、受付はすまいるネットでも行っている。

6. 「すまいるネット」の組織体制・人員配置

- ・ すまいるネットの職員は、現在 11 名ほどである。市からの出向（主に建築職）とアルバイト的な職員とで構成されており、住宅供給公社のプロパーの職員は置いていない。相談員は委託の職員、あるいは派遣会社からの派遣である。年限に関する内規のようなものは特になく、相談員の中には、長く務めている人もいる。
- ・ シーリングをかけられている関係で、すまいるネットに対する予算措置も、次第に減っている。現在、人件費を除く運営予算は約 7 千万円である。

7. 他の組織との連携状況

- ・ 市役所内の部署としては、母体といえる住宅政策課との関係が最も強い。また、生活情報センターとは相談窓口どうしということもあり、頻繁な情報交換を行っている。生活情報センターでは、住宅に関する消費者相談について、対処できる範囲に限界があるが、建築士を配置しているすまいるネットでは、その補完が可能という関係にある。
- ・ すまいるネットでは住宅と福祉に関する情報の一元化は行っているものの、福祉部局との日常的な交流は多くはない。福祉に関する情報は、ホームページで仕入れることが多いのが現状である。
- ・ 各区役所とは、高齢者住み替え相談に関して直接つながりがあるわけではないが、地域に出向いてセミナー等を行う際の窓口や、すまいるネットの PR という面では多少の連携関係にある。市民には、相談があればまず区役所の窓口に行くという意識があるので、区役所を経てすまいるネットにやってくる相談者も多い。
- ・ すまいるネットのある再開発ビル「サンパル」には、「住まいのフロア」と位置づけられている 4 階（住宅供給公社・すまいるネット、UR 案内所等）をはじめ、市営住宅管理センターや県建築防災センターなど、住宅に関する公的機関が集約的に入居している。
- ・ すまいるネットとしては、個々の民間の不動産業者との契約関係は特にないが、住まいに関する一般的な相談をすまいるネットが、より専門的な相談を宅建業協会が、それぞれ

れ主に行っており、相互に紹介をつなぐことは行っている。また、すまいるネットとして民間の借家や有料老人ホーム、高優賃をはじめとする UR の賃貸住宅等の紹介も行うことがある。

- ・ 市営住宅・県営住宅との間では、相談者に対し相互に紹介を行う、すまいるネットにも公営住宅の申込書を置くなどの形で、相互乗り入れ的な連携を行っている。
- ・ 近隣の市町との連携として特段行っていることはない。なお、(財)兵庫県住宅建設総合センターが「ひょうご住まいサポートセンター」(神戸駅前のクリスタルタワー6階、開設は2~3年前)を設けており、住宅に関する相談事業を行っている。ここでは、高齢者住み替え相談のようなことは特段行われていないが、ここで紹介を受けてすまいるネットに来る相談者もいる。

8. 他の自治体の取り組み状況

- ・ 京都市や大阪市にも、すまいるネットと同様の相談窓口があると聞いている。
- ・ 大阪市の「市立住まい情報センター」は、すまいるネットより1年早く開設された。ここは、相談業務を主としているが、セミナーの開催も多い。また大阪市には、新婚向けの家賃助成制度がある。
- ・ 神戸市周辺において、住宅借上げ制度をもつ自治体は知らない。過疎地の空き家対策として行っている自治体はあるかもしれない。

以上

資料3 不動産成約状況（2009年11月）

No.	種別	最寄り駅	駅からの交通	所在地	築年数	間取り	賃料
1	貸家	吉祥寺	徒歩9分／バス9分	吉祥寺北町	平成3年(18年)	3LDK	17万円
2	貸家	吉祥寺	徒歩19分	吉祥寺北町	平成3年(18年)	3LDK	15万円
3	貸家	吉祥寺	徒歩10分	吉祥寺東町	平成16年(5年)	3LDK	30万円
4	貸家	吉祥寺	徒歩8分	吉祥寺本町	平成5年(16年)	3LDK	24万円
5	貸家	吉祥寺	徒歩15分	吉祥寺本町	昭和62年(22年)	3LDK	21万円
6	貸家	吉祥寺	徒歩15分	吉祥寺本町	昭和63年(21年)	3LDK	21万円
7	貸家	吉祥寺	徒歩5分	吉祥寺南町	平成6年(15年)	3LDK	19万円
8	貸家	吉祥寺	徒歩14分	吉祥寺南町	平成20年(1年)	3LDK	26万円
9	貸家	吉祥寺	徒歩14分	吉祥寺南町	平成3年(18年)	3LDK	25万円
10	貸家	吉祥寺	徒歩8分	吉祥寺南町	平成17年(4年)	3LDK	14.8万円
11	貸家	吉祥寺	徒歩15分	吉祥寺南町	平成14年(7年)	3LDK	25万円
12	貸家	武蔵境	徒歩9分	境	平成4年(17年)	3LDK	18.6万円
13	貸家	武蔵境	徒歩10分	境	昭和47年(37年)	3LDK	19万円
14	貸家	武蔵境	徒歩12分	境	昭和63年(21年)	3LDK	13.4万円
15	貸家	三鷹	徒歩7分	中町	平成13年(8年)	3LDK	17.5万円
16	貸家	三鷹	徒歩8分	中町	平成17年(4年)	3LDK	22.75万円
17	貸家	吉祥寺	徒歩18分	吉祥寺北町	平成9年(12年)	4LDK	24万円
18	貸家	吉祥寺	徒歩15分	吉祥寺北町	平成6年(15年)	4LDK	22万円
19	貸家	吉祥寺	徒歩4分	吉祥寺南町	昭和58年(26年)	4LDK	36万円
20	貸家	吉祥寺	徒歩8分	吉祥寺南町	平成18年(3年)	4LDK	25万円
21	貸家	吉祥寺	徒歩9分	吉祥寺南町	昭和45年(39年)	4LDK	22万円
22	貸家	三鷹	徒歩4分	中町	平成5年(16年)	4LDK	17万円

No.	種別	最寄り駅	駅からの交通	所在地	築年数	間取り	賃料
1	マンション	吉祥寺	徒歩10分	吉祥寺本町	昭和63年(21年)	3LDK	17万円
2	マンション	吉祥寺	徒歩13分	吉祥寺本町	平成6年(15年)	3LDK	16.5万円
3	マンション	吉祥寺	徒歩11分	吉祥寺東町	平成2年(19年)	3LDK	16万円
4	マンション	吉祥寺		吉祥寺北町	昭和59年(25年)	3DK	10.5万円
5	マンション	吉祥寺	徒歩17分	吉祥寺北町	昭和49年(22年)	3LDK	18万円
6	マンション	吉祥寺	徒歩18分	吉祥寺北町	平成10年(11年)	3LDK	21万円
7	マンション	吉祥寺	徒歩10分	吉祥寺南町	平成14年(7年)	3LDK	22.5万円
8	マンション	三鷹	徒歩5分	御殿山		3DK	13.6万円

9	マンション	三鷹	徒歩 5 分	御殿山	昭和 62 年(22 年)	3DK	13.9 万円
10	マンション	三鷹	徒歩 5 分	御殿山	昭和 61 年(23 年)	3DK	17 万円
11	マンション	三鷹	徒歩 8 分	中町	平成 9 年(12 年)	3LDK	19.8 万円
12	マンション	三鷹	徒歩 8 分	中町	平成 16 年(5 年)	3LDK	19.9 万円
13	マンション	三鷹	徒歩 8 分	中町	平成 16 年(5 年)	3LDK	24 万円
14	マンション	三鷹	徒歩 4 分	中町	平成 10 年(11 年)	3LDK	32 万円
15	マンション	三鷹	徒歩 14 分	中町	平成元年(20 年)	3LDK	18.5 万円
16	マンション	三鷹	徒歩 12 分	西久保	平成元年(20 年)	3LDK	14.6 万円
17	マンション	三鷹	徒歩 17 分	緑町	平成 2 年(19 年)	3LDK	19 万円
18	マンション	三鷹	徒歩 15 分	関前	平成 4 年(17 年)	3LDK	12.5 万円
19	マンション	三鷹	バス 10 分	関前	昭和 63 年(21 年)	3DK	11 万円
20	マンション	三鷹	徒歩 20 分	関前	平成 4 年(17 年)	3LDK	13.5 万円
21	マンション	武蔵境	徒歩 13 分	関前	平成 4 年(17 年)	3DK	12.6 万円
22	マンション	武蔵境	徒歩 9 分	境	平成 15 年(6 年)	3LDK	17.5 万円
23	マンション	武蔵境	徒歩 8 分	境	平成 2 年(19 年)	3LDK	14.5 万円
24	マンション	武蔵境	徒歩 10 分	境	平成 16 年(5 年)	3LDK	16.9 万円
25	マンション	武蔵境	徒歩 10 分	境	平成 16 年(5 年)	3LDK	18 万円
26	マンション	武蔵境	徒歩 4 分	境南町	平成元年(20 年)	3DK	12.5 万円
27	マンション	武蔵境	徒歩 3 分	境南町	昭和 63 年(21 年)	3DK	12.5 万円
28	マンション	武蔵境	徒歩 4 分	境南町	昭和 54 年(30 年)	3DK	12.5 万円
29	マンション	武蔵境	徒歩 5 分	境南町	昭和 48 年(36 年)	3LDK	13 万円
30	マンション	武蔵境	徒歩 8 分	境南町	昭和 58 年(26 年)	3LDK	15.5 万円
31	マンション	武蔵境	徒歩 12 分	桜堤	昭和 60 年(24 年)	3DK	9.6 万円
32	マンション	武蔵境	徒歩 12 分	桜堤	平成 2 年(19 年)	3DK	12 万円
33	マンション	吉祥寺	徒歩 14 分	吉祥寺本町	平成 12 年(9 年)	4LDK	28 万円
34	マンション	吉祥寺	徒歩 2 分	吉祥寺南町	昭和 52 年(32 年)	4LDK	22 万円
35	マンション	吉祥寺	徒歩 5 分	御殿山	昭和 43 年(41 年)	4LDK	18 万円

(出典)東京都宅地建物取引業協会武蔵野三鷹支部

	施設名	概要	対象	ADL	居住要件	所得要件	費用負担	募集方法	持ち家のある場合
住宅施設	シルバーピア (武蔵野市福祉 型住宅)	高齢者住宅 吉祥寺本町、 関前など市内 9か所166戸	満65歳以上 独居または 高齢者世帯	自立	引き続き市内に3年以 上居住	所得月額214,000 円 以下	家賃月額20,000円 ~40,000円(収入に 応じて)	年1回市報で募集。住 宅困窮度により選考。	不可
	シルバーピア (都営住宅)	八幡町	満65歳以上 独居または 高齢者世帯	自立	引き続き市内に3年以 上居住	年間所得321万6千 円以内		市報により募集	不可
	小規模サービス ハウス	高齢者住宅 北町高齢者セ ンター内 5部屋	満70歳以上 独居	おおむね自立	引き続き市内に5年以 上居住	月額30万円以下	月額 42,000円 高熱水費 10,000円 管理費 20,000円 ※減免あり	欠員が生じた場合、市 報で募集。	不可
	くぬぎ園	軽費老人ホー ムB型 自炊	満60歳以上	おおむね自立	市内または都内に居住 (市内居住の方を優先)	月額32万円以下	月額 8,100円(市民 税非課税であれば 5,100円) 他に電気料金	現在、募集をしていない	—
	東京老人ホーム 泉寮	軽費老人ホー ムA型 食事付き(西 東京市柳沢)	満60歳以上	おおむね自立	市内に居住	年収126万1円以上 かつ月収がおおむね 32万円以下	課税状況に応じて負担 月額62,890円~ 117,290円	市に申請し、市より施設 へ推薦。順番がきたら 連絡。	可
	桜堤ケアハウス	ケアハウス 食事付き 28部屋(夫婦 部屋2室)	満60歳以上	やや虚弱	引き続き市内に3年以 上居住	なし	課税状況に応じて負担 月額86,470円~ 147,470円 他に電気料金	空きが生じた場合、市 報で募集。	可
	養護老人ホーム	市内1か所 (都内32か 所)	おおむね65 歳以上	やや虚弱	市内に居住	世帯の生計中心者が 住民税所得割を課せ られていない	本人及び家族が収入・ 所得に応じて負担	市に申請。市よりホー ムへ申し込み。市が必 要性を判断し、措置す る。	原則、不可
福祉施設	特別養護老人 ホーム	市関連ホーム 12か所(市内 5、市外7) (H22.5市内1 か所新設)	おおむね65 歳以上	要介護1~5	市関連ホームは市民優 先	なし	要介護度に応じて本人 が負担。他に食費、日 用品費など。	本人又は家族が直接 ホームに申込み。	可

資料5 委員会経過

委員会	セミナー	視 察	年 月 日	内 容
第1回	—	—	平成21年7月2日(木) 13:30～ 市役所東棟 803 会議室	1. 住み替え支援事業について 2. 今後の日程について 3. 予算について
—	第1回	—	平成21年7月30日(木) 9:00～ 市役所西棟 413 会議室	ハウジングライフ(住生活)プランナー講座 第1部 ハウジングライフプランナーの基礎 第2部 マイホーム借り上げ制度取引事例の紹介 講師 斉藤 道生氏(移住・住みかえ支援機構副代表理事)
第2回	—	—	平成21年8月3日(月) 10:00～ 市役所東棟 804 会議室	1. 横浜市住宅供給公社の視察について 2. 先進都市視察について
—	—	第1回	平成21年8月20日(木) 10:00～ 横浜市住宅供給公社	横浜市高齢者住替え促進事業の視察について ・目的と経緯、運用状況、今後の事業展開について
—	—	第2回	平成21年9月17日(木) 14:00～ 福岡県建築住宅センター	福岡県あんしん住替え情報バンク事業の視察について ・目的と経緯、運用状況、今後の事業展開について
—	—	第3回	平成21年10月1日(木) 14:00～ 神戸市すまいの安心支援センター	神戸市すまいの安心支援センター事業の視察について ・目的と経緯、運用状況、今後の事業展開について
第3回	—	—	平成21年10月6日(火) 10:00～ 市役所東棟 604 会議室	1. 先進都市住み替え事業の状況について 2. アンケート調査の内容について 3. 今後の日程について
—	第2回	—	平成21年11月11日(水) 13:30～ 市役所西棟 411 会議室	高齢者の現状と住み替え支援について 講師 池田 敏史子氏 (特定非営利法人シニアライフ情報センター事務局長)
第4回	—	—	平成21年12月17日(木) 13:30～ 市役所東棟 804 会議室	1. アンケート分析調査の中間結果について 2. 報告書の構成について 3. 今後の日程について
第5回	—	—	平成22年1月26日(火) 10:00～ 市役所東棟 604 会議室	1. 報告書(案)について 2. 今後の日程について

資料6 委員会設置要綱

資料6

武蔵野市シニア住み替え支援事業調査検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 高齢者世帯や子育て世帯に対して、それぞれのライフスタイルにあった住宅への移住・住み替えを支援する仕組みづくりについての調査・検討を行い、市のまちづくり及び高齢者施策に反映させるため、武蔵野市シニア住み替え支援事業調査検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所管事項)

第2条 委員会は、シニア住み替え支援事業（以下「支援事業」という。）の仕組みづくりに関する調査・検討として、次に掲げる事項を行う。

- (1) 市内等におけるニーズの把握
- (2) 国等において実施している同様の支援事業の調査
- (3) 支援事業を実施する場合の実施主体や実施方法の検討及び課題等の整理
- (4) 前3号に掲げるもののほか、支援事業の仕組みづくりに関して市長が必要と認める事項

(構成)

第3条 委員会は、別表に掲げる職にある者をもって構成し、市長が委嘱し、又は任命する。

- 2 前項の規定にかかわらず、市長は必要に応じ臨時委員を委嘱し、又は任命することができる。

(委員長等)

第4条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置く。

- 2 委員長は、住宅対策課担当職員をもって充てる。
- 3 副委員長は、開発公社担当職員をもって充てる。
- 4 委員長は、会務を総括し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代行する。

(委員の任期)

第5条 委員の任期は、任命の日から平成22年3月31日までとする。ただし、市長が必要と認める場合は、任期を延長することができる。

(会議)

第6条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員長が必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は都市整備部住宅対策課が行う。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成21年7月1日から施行する。

別表（第3条関係）

所属及び職名
都市整備部住宅対策課において住宅施策に関する事務を担当する者
都市整備部まちづくり推進課において都市計画に関する事務を担当する者
健康福祉部高齢者支援課において福祉資金貸付に関する事務を担当する者
環境生活部環境政策課において環境総合政策に関する事務を担当する者
財団法人武蔵野市開発公社において都市活性化に関する事務を担当する者
財団法人武蔵野市福祉公社において福祉資金貸付に関する事務を担当する者

資料7 委員名簿

氏名	所属及び役職	備考
並木 武夫	財団法人武蔵野市開発公社 参与	
井上 隆	財団法人武蔵野市福祉公社在宅サービス課後見係 係長	
金子 賢一	武蔵野市都市整備部住宅対策課 主査	
上島 拓也	武蔵野市都市整備部まちづくり推進課 係長	
並木 優子	武蔵野市健康福祉部高齢者支援課高齢者支援係 主任	H21.12.1異動にともなう任命
遠山 秀樹	同上 管理係 主任	H21.12.1異動にともなう解任
柴田 直子	武蔵野市環境生活部環境政策課環境政策係 主任	

協力

氏名	所属
植村 靖則	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部
熊谷 かな子	
村井 昂志	

長期優良住宅等推進環境整備事業

(シニア住み替え支援調査研究事業)

平成 22 年 2 月発行

- 編 集 武蔵野市シニア住み替え支援事業調査検討委員会
(構成団体) 財団法人 武蔵野市開発公社
財団法人 武蔵野市福祉公社
武 蔵 野 市
東京都武蔵野市緑町 2-2-28
武蔵野市都市整備部住宅対策課
電話 0 4 2 2 - 6 0 - 1 9 0 5
- 発 行 東京都武蔵野市吉祥寺本町 1-13-11 大林ビル 7 階
財団法人 武蔵野市開発公社
電話 0 4 2 2 - 2 2 - 0 3 8 1
- 協 力 みずほ情報総研株式会社
東京都千代田区神田錦町 2-3 竹橋スクエアビル
電話 0 3 - 5 2 8 1 - 5 4 0 4