

老後の住まい
あんしん・あんぜん
プロジェクト



supported by

NPO 法人モクチン企画

(有) 連健夫建築研究室・一級建築士事務所

今と将来の幸せをつくる 住まいのあんしん・あんぜん

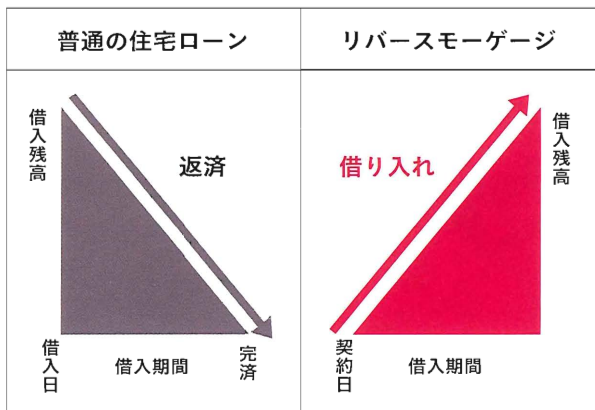
- 「実家が古くて、耐震性能が心配」
- 「両親には老後を楽しく暮らしてほしい」
- 「実家が空き家になってしまっている」

そんな想いや心配事に対して、安心安全に、より豊かな生活を送れるよう、日々の暮らしを支える健康な住まいを実現することが大切だと私たちは考えています。

しかし、そうは言っても「資金がない」「いまさら借金してもしょうがない」などといった声が聞こえてきそうですが、そんなときはリバースモーゲージという仕組みを使えば、そうした心配事が解決されるケースも数多くあります。リバースモーゲージは土地に根抵当権を設定してお金を借りていくことができる仕組みです（次ページに説明）。日本ではまだあまり一般的になっていませんが、この仕組みをセットにした自宅の改修や建て替えをすることで将来に向けて様々な選択肢を持つことができるようになります。

今のまま無理して築年数の古い家を使い続けるのではなく、自分自身あるいは両親が老後を安心して暮らせる方法を一緒に考えてみませんか？この冊子はそのためのヒントを紹介しています。

普通の住宅ローンと異なる 「リバースモーゲージ」とは？



リバースモーゲージは、土地の担保価値に応じて借り入れをしていくことができる仕組みです。一般的な住宅ローンが一度に借り入れをして、その後定期的に返済していくのに対して、リバースモーゲージは契約時に限度額が設定され、その範囲内で必要なタイミングに応じて融資を受けられます。返済していく住宅ローンと違い、逆に借り入れ残高が増加していくので「リバース」モーゲージと呼ばれています。死亡時には、元本を返済する必要がありますが、土地の売却、保険、預貯金など、その時点で返済方法を選択することが可能です。金融機関によっては金利だけを毎月返済していけばよいところもあるので、賢く使うことで老後をサポートするよい仕組みとなるはずです。

*リバースモーゲージの内容は、各金融機関で異なりますので 取扱い銀行にお問合わせください。

こんな人におすすめ



☑ 老後は自宅を使って、趣味を楽しみたい！



☑ 親が実家で一人暮らしで心配。二世帯住居をつくる方法ないだろうか ...



☑ 自宅を使って老後にパン教室や外国人用のシェアハウスをやりたい！



☑ 実家に隣接するアパートの築年数が古く空室に困っている。



☑ 実家をバリアフリーにし、将来賃貸として貸せるようにしておきたい。



☑ 老人ホームに引っ越し、今住んでいる場所は賃貸として貸したい。

まずはお気軽にご相談ください

tel

03-6428-6860

mail

info@mokuchin.jp

詳しくは
見開きページを
ご覧ください！

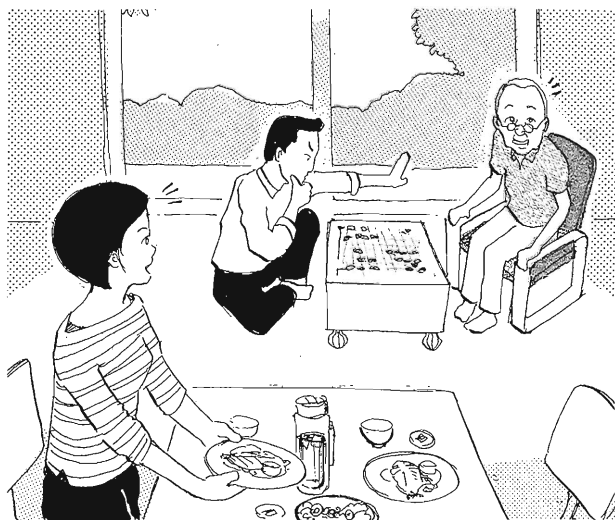
音楽教室のある家



タカシさんとヨシコさんは60代の夫婦。タカシさんは定年退職して何か物足りなさを感じている日々。ヨシコさんはタカシさんが会社でバリバリ働いていた時の元気が無くなっているのを心配している。そんな2人には音楽という共通の趣味がある。タカシさんはクラリネット、ヨシコさんはピアノ。よく一緒に演奏を楽しんでいる。ヨシコさんはある日、趣味を活かして子供向けの音楽教室を自宅でしようと思いついた。しかし、それには防音性能のあるスタジオが必要である。家は木造2階建、築35年。新耐震基準前の建物で地震も心配だ。たまたま知り合いがリバースモーゲージを使って建て替えをしたことがあり、同じ方法で建て替えをすることを思いついた。リバースモーゲージは土地に根抵当権を設定して、その土地の担保価値に応じて、必要なときに必要な分だけ借入れをすることができる。この仕組みを使えば夫婦で一緒に音楽教室をする夢を叶えることができる。老後も楽しく二人で過ごせそうである。

二世帯住宅への改修

鈴木さんは、40代のサラリーマン。役所職員をしている妻とマンションで2人暮らし。実家は少し遠い場所にある築48年の木造2階建て。両親が仲良く住んでいたが、1年前に母親が亡くなり、教員をしていた父はそれから元気がない。遊びに行っても「地震が来たら不安だ」「隙間風が寒い」など家の不満ばかり言っている。そうしたなか、鈴木さんは家を改修して父と一緒に住めないか考えるようになった。自分がいま住んでいるマンションは賃貸として人に貸せば問題ない。しかし、お金をどうするかが問題である。父親は年金暮らしなので、ローンを借りることもできない……。いろいろ調べた結果リバースモーゲージという仕組みが使えることを知り、早速勧めてみた。リバースモーゲージは土地の担保価値の50%~60%までのお金を借りることができる。ここは駅に近くて便利なので、担保価値は高そうである。精神的にも経済的にも負担が軽くなると父も理解してくれたので、提案を喜んでくれた。



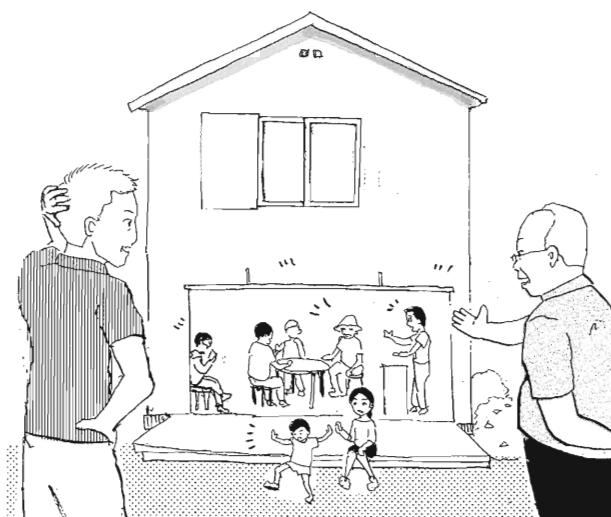
夢のパン教室と シェアハウス



55才のレイコさんはご主人と3年前に死別した。子供はいない。現在は自営業で、家の近くに駐車場を持っているのでその収入もある。フランスに留学経験があり、そこでホストファミリーからパン作りを教わった。帰国後もパンを焼くのが上手く、お客さんに御馳走するほどの腕前を持っていた。その趣味を活かして、第二の人生としてパン教室を始めたいと思った。また、海外の留学生がアパートを見つけるのが難しいという話を聞き、外国人向けのシェアハウスを運営すれば留学経験も活きると考えた。貯金はなかったが築35年の木造2階建ての家と駐車場がある。リバースモーゲージのことを知り、土地を担保にして自宅の建て替えをすることにした。リバースモーゲージは毎月、金利だけの支払いで済む銀行もあるようで経済的にも楽である。これで耐震などの心配を無くすと共に、第二の人生のチャレンジとして、念願のパン教室とシェアハウスをはじめることができると思うととてもワクワクした。

隣接するアパートの 満室経営で相続税対策

ヒロシさんは40代。区役所に勤めていた70代の父親が近くに住んでいる。父は、自宅と隣接するアパートを持っている。いずれも築40年を超えており、アパートは空室だけだ。アパートも自宅も新耐震基準より前のものなので耐震性能が心配。そんなとき友人からリバースモーゲージを紹介してもらった。リバースモーゲージで、借入れをして空室だったアパートの改修と自宅のプチリフォームをすることにした。アパートを満室にしておくことで相続税評価額を下げるができるので、相続税対策にもなる。1階には共有スペースを設け、地域に開かれたキッチン付きの貸会議室を設け、様々なイベントを企画し、アパートの付加価値になるように考えた。銀行によっては、小規模な自宅とアパートの改修は認められるケースもあるようだ。これからの経営努力をするという前向きな父の生きがいにも繋がりで、お互いにより選択になりそうだ。



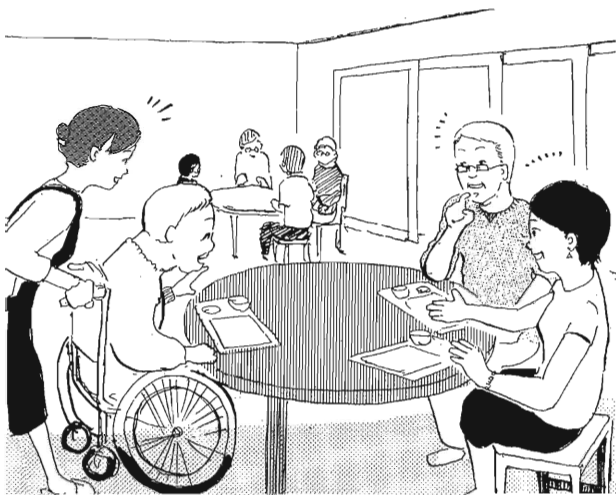
自宅にも賃貸にも できる選択肢を



サラリーマンの島田さんは、家族とマンションに住んでいる。父は10年前に亡くなり、いまは70歳の母が実家の築45年の木造2階建てでひとり暮らしをしている。母は定年まで教師をしており今は年金暮らし。足と腰が悪く、階段や段差の多い実家でひとりにしておくのは正直不安だ。ある日、リバースモーゲージを使って、自宅をリフォームすることを思いついた。耐震性能をあげ、バリアフリーにすることで母が快適に気持ちよく暮らせるようになる。古さを生かしながら居心地のよい住まいにすれば、母が亡くなったあとも賃貸として人に貸せるし、自分自身で移り住むこともできる。リバースモーゲージは、亡くなった時点で元本を返済しないとイケないが、計画的にプランを考えておけば土地を売却する以外の方法で返すこともできる。母が生きているうちに、リバースモーゲージを使って実家を魅力的にしておくことは、母にとっても私たち家族にとってもよい選択となるはずだ。

自宅は賃貸にして 安心の老人ホームへ

ユウジさんとキョウコさんは共に 70 歳の夫婦である。ユウジさんは昔、弁護士をしていたが、今はもうリタイヤしている。今は、キョウコさんと二人で都内で二人暮らしだ。家は木造築 50 年である。ある日、リバースモーゲージのことを友人から聞き、興味を持った。今の家はバリアフリーではないので、老後のことを心配していたが、リバースモーゲージで得ることのできる資金で、老人ホームに移り住み、残りの資金で今住んでいる家を改修して賃貸として貸し出せば、家賃収入も得ることができる。すべて自己資金で賄うことが難しそうだったが、リバースモーゲージを使えば、このプランでもうまくいくことがわかった。リバースモーゲージであれば、自分たちの年齢でも借り入れすることができ、さらにリフォームや建て替え以外の生活資金としてもお金を使うことができるので、老後の生活がより楽になる。キョウコさんと相談し、早速実行することにした。



*リバースモーゲージの内容は、各金融機関で異なります。取扱い金融機関にお問合わせください。

*イラスト作成：連 洋助

こんなプロジェクトをしてきました

改修



築 52 年、ボロボロの木造戸建の改修

築 52 年の木造家屋の改修である。このプロジェクトは、モクチン企画のパートナーである地元の不動産管理会社による資産運用コンサルティングの一環として実施された。相続、借地権、現行法規などの制度的枠組みが障害となりうまく活用できずにいた既存物件を再収益化することがプロジェクトの目的であり、限れた予算のなか、耐震計画をたて、平面計画を整理しながら改修を進めていった。

建替



地域開放型シェアハウス、荻窪家族レジデンス (2016 年グッドデザイン賞受賞)

敷地には木造 2 階建の母屋、2 つのアパートがあったが、耐震上の問題があり、オーナー住居を含む RC 造の「地域開放型シェアハウスの賃貸集合住宅」として建て替えられた。理想の高齢者居住を目指し、オーナーや専門家と共にワークショップを重ねて参加のデザインで設計した。地域に開かれた場としてラウンジ、集会室、アトリエが用意され、保健相談室、子育て支援、お茶会など多様に使われている。

私たちがお手伝いします



NPO 法人モクチン企画

モクチン企画は、古い木造賃貸アパートの再生のために様々なプロジェクトを実践している NPO 法人です。2011 年より「モクチンレシピ」という改修のためのアイデアをウェブで公開し、オーナー様や不動産会社と協力して豊かなまちと生活環境の実現を目指してきました。私たちは古い木造物件に特化した様々なデザインのノウハウを提供します。



(有) 連健夫建築研究室・一級建築士事務所

連健夫（むらじ・たけお、）建築家・港区まちづくりコンサルタント・首都大学東京、早稲田大学非常勤講師。東京都立大学大学院修了、建設会社勤務、1991 年渡英、AA 大学院優等学位取得後、同校助手を経て 1996 年に帰国、建築設計事務所設立。作品：ルーテル学院大学新校舎（日本建築家協会優秀建築選）など、著書「心と対話する建築・家」など多数。

プロジェクトパートナー：茨田 禎之（不動産オーナー）