

体制一 6		高齢者等の住みかえ支援体制整備事業	
事業主体	川崎市住宅供給公社		
対象地域	川崎市	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input checked="" type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	郊外住宅団地等を対象に、高齢者等の住みかえ支援事業の普及を図るための体制を、市、関係団体、民間事業者等と連携して整備		
効果計測指標	着手時点	完了時点	今後の目標値
住みかえ等相談件数	0件	0件	200件

## 1. 事業内容

### (1) 事業の背景と目的

#### 1) 川崎市における高齢者を取り巻く状況

- 川崎市の高齢者人口は、平成21年10月1日現在228,794人で高齢化率16.34%だったが、平成22年10月1日には233,974人で高齢化率16.59%、平成23年10月1日には237,819人で高齢化率16.80%となっている。
- 要支援・要介護認定者数は、平成21年10月1日現在、35,747人だったが、平成22年10月1日には37,604人、平成23年10月1日には39,760人となっている。

#### 2) 住宅のミスマッチと住宅継承等の問題

- 持ち家に居住する高齢者の単身や夫婦世帯の半数以上（約2.5万世帯）が居住室の畳数が30畳（専用面積70㎡台）以上の比較的広い住宅に住んでいるのに対して、借家に居住する4人以上のファミリー世帯の8割近く（約2.1万世帯）が30畳未満の狭い住宅に住んでいるなど、住宅の広さと世帯規模にミスマッチが生じている。
- また、持ち家の高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は今後も増加が見込まれるが、住宅の管理問題や生活支援・介護の問題、交通や立地上の便（特に坂が多い丘陵部住宅地等での生活の便）、さらには相続に伴う住宅継承の問題など、高齢者の居住をめぐるさまざまな問題への対応がますます必要になってくる。

#### 3) 住宅ストックの想定

- 川崎市住宅基本計画において、65歳以上の高齢者が居住する住宅における持ち家と借家の構成は、住宅・土地統計調査に基づく高齢者の家族型（単身・夫婦・同居の3区分）別住宅の所有関係の変化から推計し、2020（平成32）年の持ち家率は72%（13.8万戸）と想定されている。
- また、65歳以上の単身高齢者が居住する住宅はこの10年間に40千戸から53千戸に増加、うち持ち家は21千戸から28千戸に、借家は19千戸から25千戸にそれぞれ増加するものと想定されている。

#### 4) 事業の目的

- 近年の市内空き家率は、10%台で推移しており、空き家の数は順次増えている傾向にあること、また、高齢者や若年子育て世帯等の住みかえ循環等を促進するため、身体機能の低下など

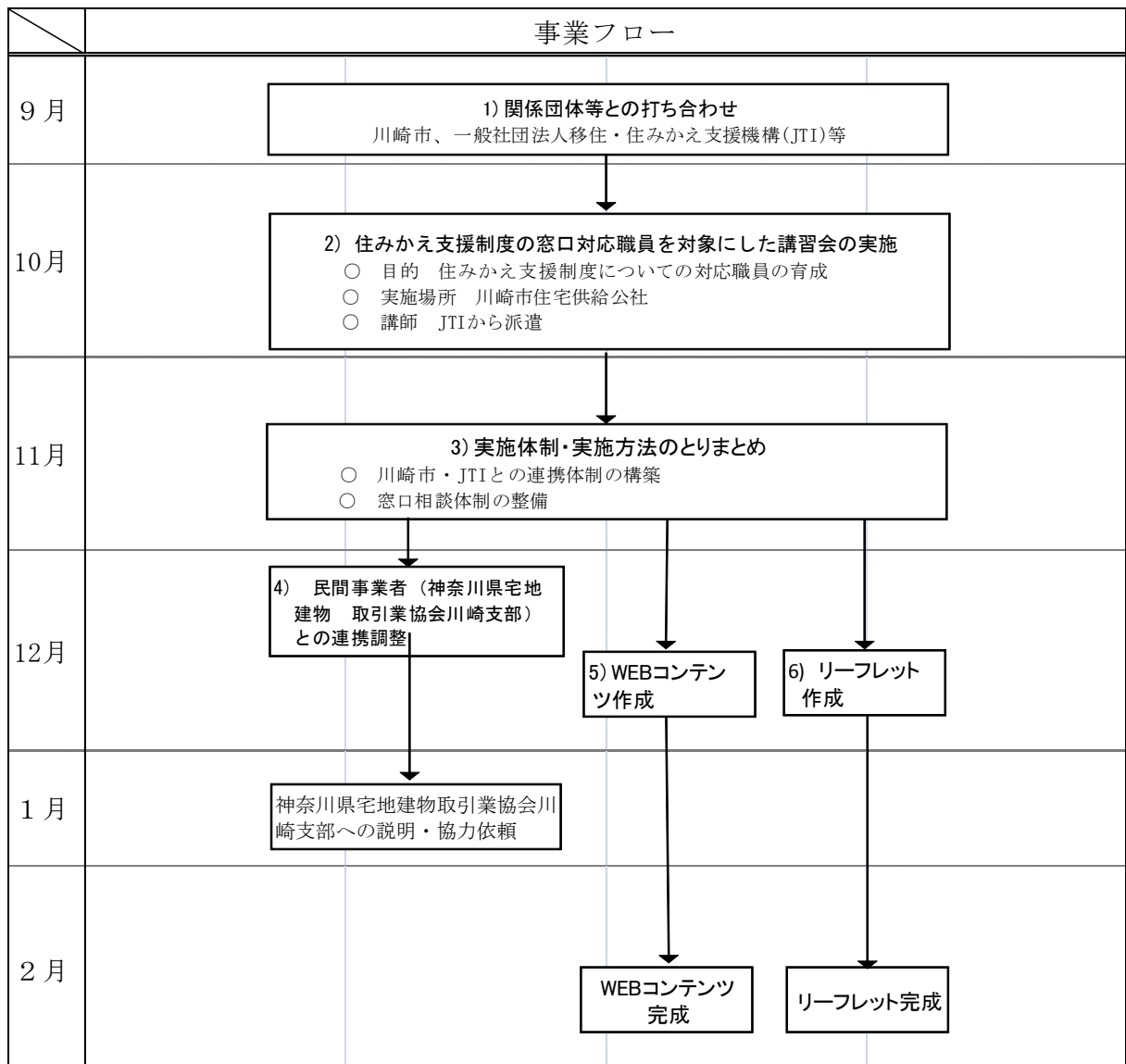
により、持ち家に住み続けることが困難となり、高齢期の生活に適した住宅等に住みかえを希望する高齢者世帯が所有する戸建住宅などを、比較的広い戸建住宅等への住みかえを希望する子育て世帯等に転貸するなど、既存ストックを活用したミスマッチ解消のための住みかえ支援体制を整備する必要があることから、住宅相談窓口を充実させることで、多様な市民ニーズに的確に応えることを目的とする。

## (2) 事業手順

次の手順により、体制整備事業を実施した。

- 1) 関係団体等との連携体制整備
- 2) 住みかえ支援制度の窓口対応職員を対象にした講習会の実施
- 3) 実施体制・実施方法のとりまとめ
- 4) 民間事業者（神奈川県宅地建物取引業協会川崎支部）との連携調整
- 5) WEBコンテンツの作成

### ■ 事業フロー図



### (3) 事業内容

#### 1) 窓口連携体制整備に係る関連団体等との協議

住宅供給公社による効果的な窓口連携体制を整備するため、川崎市や一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」(JTI)との情報連携体制等についての協議を実施した。

##### ① 実施方法

これまでも幅広く住宅に係る相談や情報提供を実施してきたが、新たな住情報提供業務として、高齢者や若年子育て世帯等の住みかえ循環等を推進するため、住みかえを希望する高齢者世帯が所有する戸建住宅などを比較的広い戸建住宅等への住みかえを希望する子育て世帯等に転貸するなどの住みかえ相談を行う。

実施に当たっては、全国規模で住みかえの取組を行っている一般社団法人「移住・住みかえ支援機構(JTI)」等との連携を図り、多様な住宅相談に対応する。

##### ② 住宅政策上の位置づけ

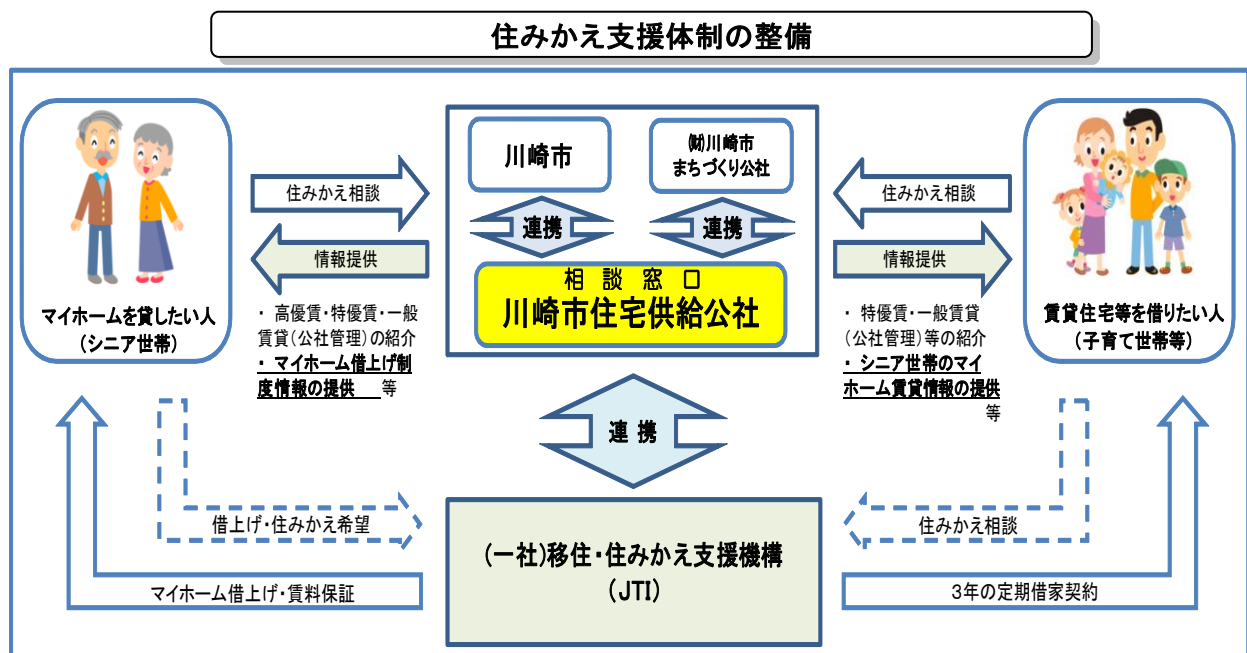
住みかえ支援相談窓口については、これまでの川崎市の住宅政策における役割として、公社がこれまで行って来た公的賃貸住宅等の総合入居相談、高齢者向け優良賃貸住宅の事業者相談及び居住支援制度相談などに加えて、新たな住情報提供機能として実施し、市民の多様なニーズに的確に応えられるよう、窓口の充実に向けた取組として進めることとなった。

##### ③ 川崎市との協議・調整内容

住みかえ支援相談窓口対応については公社事業として実施するが、川崎市の施策推進でもあることから、川崎市も民間事業者(神奈川県宅地建物取引業協会)等との連携調整など、実施に際しては公社と協力して推進していくこととする。

また、住みかえ支援制度の周知についても協力することとし、公社が作成する住みかえ支援制度周知用リーフレットを市役所等で配布するとともに、制度案内等についても川崎市広報紙への掲載について協力することとした。

##### ④ 川崎市及び JTI との情報連携体制については、下図のとおり、役割分担を構築した。



## 2) 住みかえ支援制度の窓口対応職員を対象にした講習会の実施

住みかえ支援制度相談については、「マイホーム借上げ制度」を実施している JTI との円滑な連携が不可欠であることから、制度内容(建物基準、賃料保証の内容 他)や実例などに関する講習を JTI から受け、平成 25 年度からの窓口開設に向けた準備として、相談窓口を担当する人材の育成を図った。なお、平成 24 年 11 月 1 日付けに JTI から「マイホーム借上げ制度取扱認定」を受けている。

### ■ 平成 24 年 10 月 29 日講習会実施

講師 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 副代表理事 斎藤 道生氏

参加人員 川崎市職員 5 名 (まちづくり局市街地開発部住宅整備課 住情報提供担当 5 名)

公社職員 15 名 (事業部管理営業課住情報提供担当 10 名、総務部総務課公社窓口担当 2 名、企画担当 3 名)

### ※ 講習後の感想

- ・ 高齢者の財産保全についての不安感に対する配慮として、JTI の「マイホーム借上げ制度」が、安全安心であることについての懇切丁寧な説明が、公社窓口相談の際に必要なである。
- ・ 実際の借上げ主体は JTI であるが、公社窓口が単なる取次ぎにならないためにも、「マイホーム借上げ制度」に対する一定の説明とともに、不動産賃貸市場の賃料相場等に関する情報を用意しておく必要がある。

## 3) WEB コンテンツの作成

市民(高齢者世帯、子育て世帯等)及び民間事業者(不動産関連、福祉関連の各業界団体等)に対する住みかえ支援制度の周知、普及啓発を図るため、以下の点に配慮し、公社のホームページ内に住みかえ支援制度に関するコンテンツを作成した。

### ① WEB コンテンツの内容

- ・ 公社において住みかえ支援制度の相談窓口を開設したことのお知らせ
- ・ 川崎市における JTI のマイホーム借上げ制度を活用した住みかえ支援の仕組みのイラスト及びマイホームを貸したい人(制度利用者)とマイホームを借りたい人(子育て世帯等)双方の制度活用メリットの掲載
- ・ 制度利用の主な条件
- ・ JTI の紹介
- ・ マイホーム活用制度の申込みから成約までの流れの説明
- ・ 公社が制度説明し、JTI に引き継いだ案件のうち、制度利用まで進んだ実績が出た場合に備え、「事例紹介」ページを作成した。(事例が出るまでは表示しない。)
- ・ 制度利用者向けの収支のモデルケースの説明ページをポップアップウィンドウで作成

### ② 作成にあたり配慮した点

- ・ 貸主自身にメリットがあるとともに、子育て世帯への支援にもなるというイメージを入れ、社会貢献の欲求を持っていることの多い高齢者(シニア)世代の心に響くイメージとした。

- ・ 高齢者も閲覧しやすいよう、白内障などの場合、色の判別も難しくなるため、色を判別できなくても大事なところがわかるように、文字はなるべく大きく、大事なキーワードを特に目立たせるよう配慮した。
- ・ JTI、川崎市と公社が連携しており、信頼できる制度であることを強調した。

### ③ WEB コンテンツアップ予定

相談窓口を開設する平成 25 年 4 月にアップ予定

## ■ 住みかえ支援制度紹介 WEB コンテンツ

### ア トップページ

川崎市住宅供給公社

川崎市住宅供給公社のページへ戻る

## マイホームを有効活用しませんか？

JTIの「マイホーム借上げ制度」ならご自宅を最長終身で借上げます。  
住まなくなった自宅を売却することなく、  
住みかえや老後の資金として活用することができます。  
入居者とは3年の定期借家契約なので、マイホームに戻ることも可能です。

→ 住みかえ支援のしくみ  
→ 申込みから成約までの流れ

子供も独立して、夫婦2人暮らしだと、家が広すぎるわね。

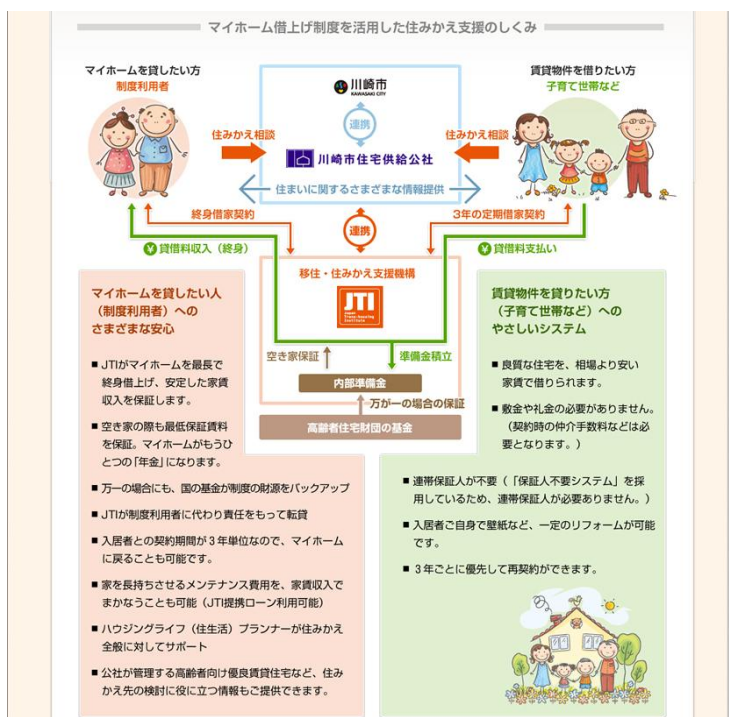
便利な街なかの住宅に住みかえたいけど、今の自宅をどうしようか。

のびのびと子育てができる、広い住宅に住みかえたいね!!

Thank you!

JTI(移住・住みかえ支援機構)の「マイホーム借上げ制度」とは、主に50歳以上の皆様のマイホームを最長で終身にわたって借上げて賃貸し、安定した賃料収入を保証するものです。  
これにより、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

### イ 住みかえ支援の仕組み図



**【マイホーム借上げ制度利用の条件】**

- ・日本国内にある住宅をお持ちの50歳以上の方
  - ・住宅に一定の耐震性が確保されていること
  - ・土地や建物に抵当権などが設定されている場合、制度の利用をお断りする場合があります。
- ※ 詳しくはお問い合わせください。



**一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) とは**

移住・住みかえを希望しているシニア(50歳以上)のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する非営利法人です。

※ JTIは、厚生労働省及び国土交通省が管轄する公益法人である。財団法人、高齢者住宅財団の住替支援保証業務の事業実施主体として認可を受けて、公的移住・住みかえ支援制度の実施・運営にあたっては国内唯一の団体です。

JTIの「マイホーム借上げ制度」の利用及び住みかえに関する情報の提供等を実施する相談窓口を川崎市住宅供給公社に設置し、

公社がみなさまとJTIとの架け橋となり、みなさまの住みかえを支援します。

具体的・専門的な借上げ制度の相談は、

JTI及びJTI協賛事業者のハウジングライフ(往生活)プランナー※が行うこととなります。



※ ハウジングライフ(往生活)プランナー：(財)高齢者住宅財団が適当と認める、

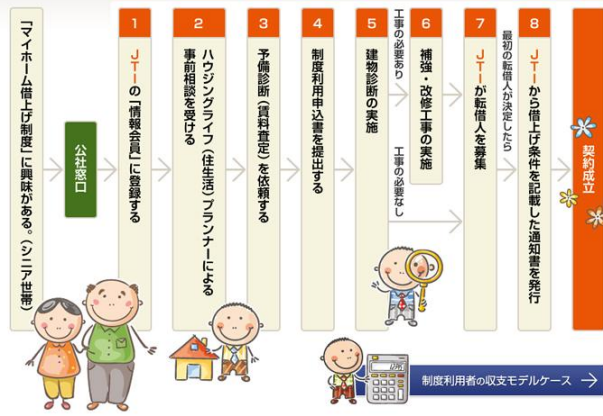
移住・住みかえに関連する様々な分野の講習を受講の後、

審査に合格し、JTIに登録した者を指します。

「マイホーム借上げ制度」の説明だけでなく、移住・住みかえ全般に対するご相談に応じます。

- 上 制度利用条件等案内
- 右 業務フロー図
- 下 収支モデルケース

**JTIの「マイホーム借上げ制度」の申込みから成約までの流れ**



**事例紹介**

**お問い合わせ**  
 川崎市住宅供給公社  
 住所 川崎市川崎区砂子1-2-4 川崎砂子ビル2階  
 TEL 044-244-7577  
 FAX 144-244-7509  
 ホームページ <http://www.kawasaki-jk.or.jp>

**「マイホーム借上げ制度」運営団体**  
 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)  
 住所 東京都千代田区平河町1-7-20 平河町辻田ビル5階  
 TEL 03-5211-0757  
 ホームページ <http://www.jti-jp>

Copyright © 2013 川崎市住宅供給公社 All rights reserved.

**制度利用者の収支モデルケース**

JTIが住宅を借上げる場合、制度利用者(持ち家を貸す方)は、賃貸家賃の85%の賃料収入を毎月得ることになります。例えば、決定家賃が8万円の住宅の場合、賃料収入は約6万8千円となります。

※ 借上賃料はJTIが査定しますので、金額は確定した額ではありません。





#### 4) リーフレットの作成

広く制度の周知を行うため、制度紹介、公社における住みかえ支援相談体制、公社・JTI の紹介などのリーフレットを作成した。

平成 25 年度から公社事務所、市役所等で配布予定。

作成部数 A4 版 8 頁 2,000 部

#### ■ リーフレット（表紙・裏表紙）

● お問い合わせ  
**川崎市住宅供給公社**  
 川崎市川崎区砂子 1-2-4 川崎砂子ビル 2 階  
 TEL: 044-244-7577  
 FAX: 044-244-7509  
 ホームページ <http://www.kawasaki-ki.or.jp>

● 公事業内図  


● 「マイホーム借上げ制度」運営団体  
  
**一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)**  
 東京都千代田区平河 1-2-0 平河辻田ビル 5 階  
 TEL: 03-5711-0757  
 ホームページ <http://www.jti.jp>

マイホームを  
**有効活用しませんか？**

川崎市住宅供給公社では、一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI) と連携して、空き家の活用・住みかえ支援の取り組みを始めました。

「住むのがとてついでで、お金の心配が...」  
 「子供が独立して、空室をどう活用するか...」  
 「のんびりと子育てがてき、思い出に残る住みかえしたい...」

● JTI の「マイホーム借上げ制度」ならご自身を費費少額で借上げます。  
 ● 住まなくなったら自宅を売却するごときなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。  
 ● 入居者と住みかえの定期借家契約なので、マイホームに買戻すことも可能です。

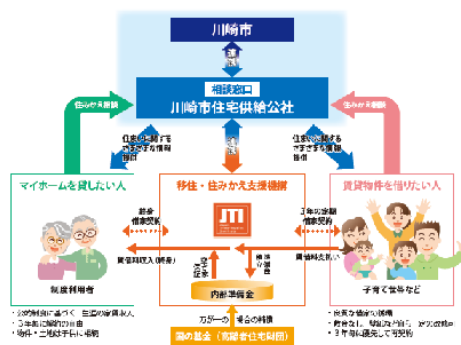
国で家の活用・住みかえの相談は...  
**川崎市住宅供給公社**

#### ■ リーフレット（制度内容）

### マイホーム借上げ制度を活用した **住みかえ支援のしくみ**

■ 「マイホーム借上げ制度」とは  
 JTI の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さん (50 歳以上) のマイホームを売却して現金にわたって借り立て制度として、空室を有効活用するものです。これにより資金を調達することができ、住みかえや老後の資金として活用することができます。

■ マイホーム借上げ制度利用の条件  
 ● 日本国内に居住可能な年齢 (50 歳以上) の方  
 ● 生活に一定の安定性 (当分の収入) が確保されていること  
 ● 土地や建物に担保権などが設定されている場合、制度の利用を否認する場合があります。



● JTI の「マイホーム借上げ制度」の利用者が住みかえ、異なる種類の提供等を実施する相談窓口を川崎市住宅供給公社が設置し、公社があるときと JTI の受け付けとなり、必要な住みかえ支援を行います。  
 ● 系統的・専門的な住みかえ支援の相談は、JTI 及び JTI 協賛事業体のハウジングライフ (任意) プランナー※が行うこととなります。

※ハウジングライフ (任意) プランナー  
 ● 住みかえ支援の相談窓口となる。移住・住みかえに関する様々な分野の相談窓口となる。移住・住みかえに関する様々な分野の相談窓口となる。移住・住みかえに関する様々な分野の相談窓口となる。

～貸したい人、借りたい人  
**双方にあんしんのシステム～**

■ マイホームを借りたい人 (制度利用者) へのさまざまなあんしん

- IT タイムを減らし、借上げ、貸し出しを容易にします。
- 空き家や廃屋を売却し、マイホームがもうひとつ「現金」になります。
- 入居者にも、国の補助制度の活用が期待されます。
- JTI が制度利用に代わり責任をもち、保証します。
- 入居者との契約期間が 3 年以内で、マイホームに買戻すことも可能です。
- 借主が持つマイホームのメンテナンス費用、修繕費は、借主が負担することも可能です。 (JTI がサポート可能)
- ハウジングライフ (任意) プランナーが住みかえの相談窓口となります。
- 公社が設置する相談窓口が住みかえ支援窓口となり、住みかえが相談窓口になります。

■ 住みかえしたい人 (子育て世帯など) へのやさしいシステム

- 資金を現金にせず、借主より安く買取りを行います。
- 現金を現金に必要ありません。
- 借主が持つマイホームが現金に変わります。
- 借主が持つマイホームが現金に変わります。
- 借主が持つマイホームが現金に変わります。
- JTI が、住みかえ支援の相談窓口となる。移住・住みかえに関する様々な分野の相談窓口となる。移住・住みかえに関する様々な分野の相談窓口となる。

● 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) とは  
 移住・住みかえを支援する。シニア (50 歳以上) のマイホームを借上げ、それを子育て世帯中心に貸し出し、住みかえ支援を行います。  
 ● JTI は、住みかえ支援の相談窓口となる。移住・住みかえに関する様々な分野の相談窓口となる。移住・住みかえに関する様々な分野の相談窓口となる。

## 5) 民間事業者との連携

民間事業者を活用した市内各地域への制度の普及啓発、きめ細やかな相談体制の整備や住宅への住みかえに適切に対応するため、川崎市および JTI とともに、神奈川県宅地建物取引業協会川崎支部に対し、住みかえ支援制度に関する説明を行った。

日 時 平成 25 年 1 月 18 日午後 3 時  
場 所 神奈川県宅地建物取引業協会川崎南支部事務所  
出席者 神奈川県宅地建物取引業協会川崎南・中・北各支部長 他 計 12 名  
JTI 2 名、川崎市 3 名、公社 2 名

(質疑内容)

① JTI の借上げ制度は、安全安心なのか。借上げ原資はあるのか。

② ハウジングライフプランナー資格の取得について

※ JTI から制度詳細について説明した。

③ 川崎市の関わり方について

※ 川崎市からの回答

川崎市住宅基本計画に基づき「多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進」として取組むもので、市場機能を有効に活用し、市民・NPO・事業者等とのパートナーシップによる取組を積極的に推進していくことが必要であるため、ぜひご協力いただきたい。

本事業の実施主体は公社であるが、川崎市としても関係団体との調整や市民周知のための広報など、事業推進に積極的に協力していく考えである。

## 6) 関係団体等との役割分担の構築

### ① 申し込みから契約まで

前記1)や5)等の検討を踏まえて、市やJTIと協議し、役割分担を下記のとおり整理した。

#### ア 公社が実施する業務

(ア) 公社ホームページや制度案内リーフレットを活用し、住みかえ支援制度及び公社において相談窓口を解説していることの周知

(イ) 制度に関する問い合わせに対する対応（公社窓口及び電話）。

(ウ) 制度に興味を持ったお客様に対し、JTI の紹介及びマイホーム借上げ制度の情報会員登録の紹介

(エ) JTI への情報提供及び公社が JTI に引継いだお客様に関する JTI との情報連携

※ 次ページの役割分担表の①制度の周知、②情報提供事業を担当

#### イ JTI（及びハウジングライフ(住生活)プランナー等）が実施する業務

(ア) 公社からの引継ぎを受け、具体的・専門的な借上げ制度の相談（事前相談）から建物診断、転借人の募集及び契約まで実施し、実際の管理を行う。

(イ) 公社から引継いだお客様に関する公社との情報連携

※ 次ページの役割分担表の③ハウジングライフプランナーによる事前相談から⑨契約成立までを担当

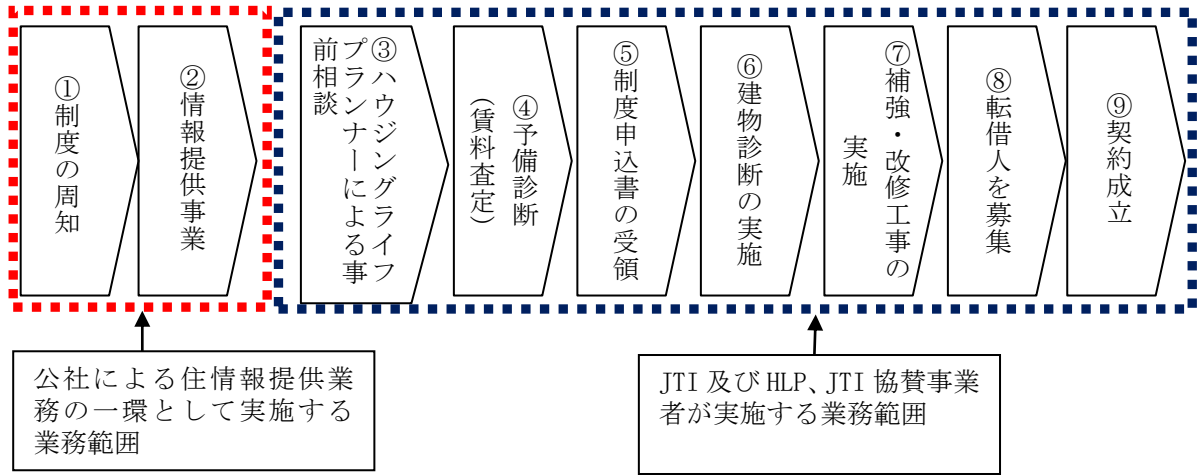
#### ウ 川崎市が実施する業務

(ア) 関係団体との連携調整および市民周知のための広報協力

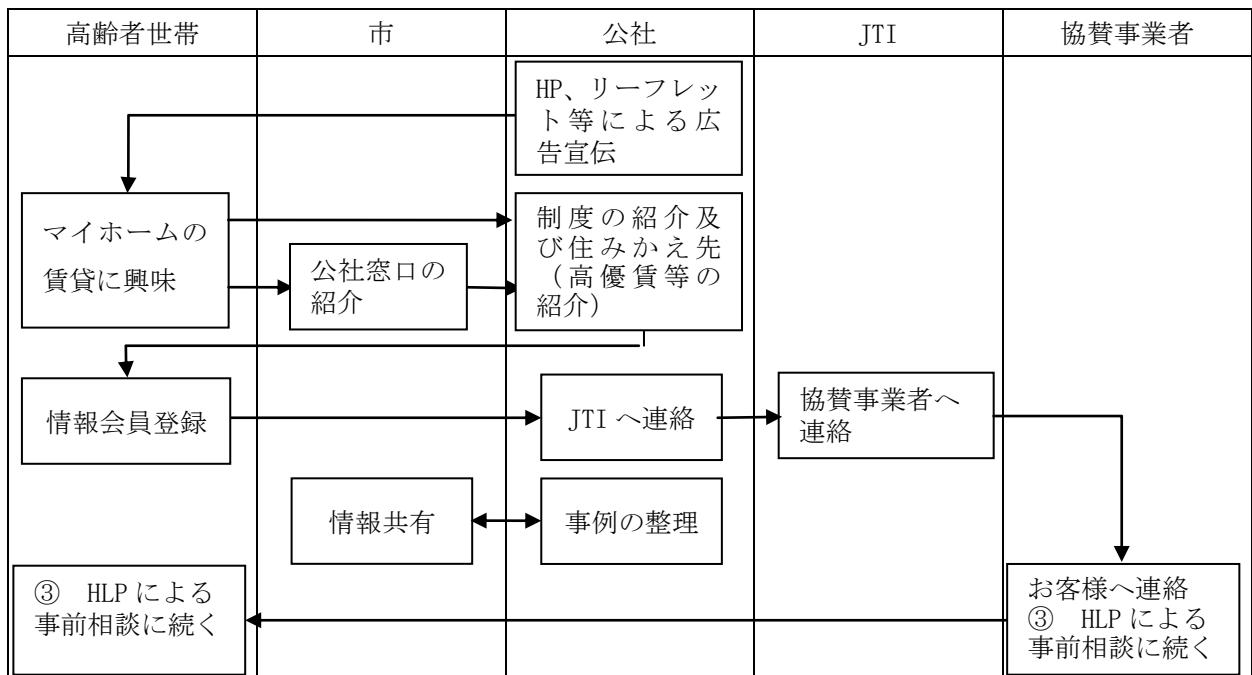
(イ) 公社窓口の紹介



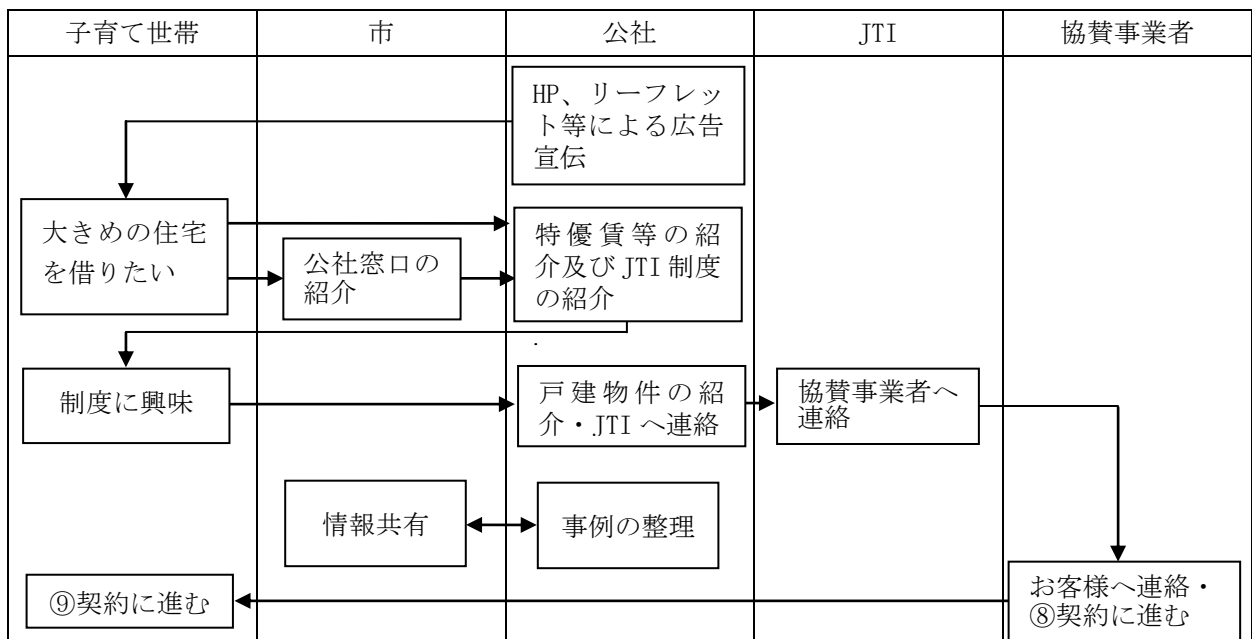
■ 制度利用者の申込から成約までの流れ



② マイホームを貸したい (高齢者世帯) 場合のスキーム



③ 住宅を借りたい (子育て世帯) 場合のスキーム



## 2. 成果

- (1) 高齢者等住みかえ支援体制について、川崎市の住宅政策における公社の役割や JTI との円滑な連携体制の構築等を検討・協議の結果、川崎市の住情報拠点整備の役割を担うという公社の位置づけに基づき、住情報拠点としての機能の拡充を図る中で、市及び JTI と連携の下、住みかえ支援相談窓口を設置し、制度の情報提供・普及体制の整備を行った。
- (2) 相談員の育成のため、JTI の協力により「マイホーム借上げ制度」の講習会を開催し、「マイホーム借上げ制度取扱認定」を受けた。
- (3) WEB コンテンツ及びリーフレットを作成し、公社にて相談窓口開設したことに係る周知体制が整備された。なお、WEB コンテンツのアップ及びリーフレット配布は、平成 25 年 4 月を予定。

## 3. 事後評価

平成 25 年度以降の「川崎市住宅供給公社の相談窓口の相談状況や HP ページのアクセス数」などにより事後評価を行うこととしているため、現時点では事後評価は行っていない。

## 4. 今後の課題

- (1) 市内の住情報拠点の充実化を図り、公的賃貸住宅等の総合入居相談、事業者向け相談、住みかえ支援相談等の機能を設置するなど、住情報提供機能を一層強化し、市民ニーズに的確に応えられるよう窓口の充実に向けた取組を進める。また、人事異動等による担当変更等にも対応できるよう、JTI と協力し、マイホーム借上げ制度に関する教育体制を整理し、ノウハウの共有化を図る。
- (2) 住宅への住みかえニーズとともに、福祉施設への住みかえニーズ等に適切に対応するための相談ルートを確立するため、福祉部局との連携を図る。
- (3) NPO や民間事業者、地域住民との連携・協働の検討

## 5. 今後の展開

### (1) 地域の住宅バンクとの連携

現在、川崎市において、身近な日常生活圏レベルで、空き家化した持ち家や賃貸住宅の有効活用を積極的に図るため、賃貸オーナーと入居者とのマッチングや空き家・空き地等の事業的な運用に関する相談などができるような地域主体による地域単位の住情報提供の仕組み「(仮称)住宅バンク」を検討し、モデル事業の実施などにより、取組を進めている。

今後、高齢者等の住みかえ支援事業の更なる普及促進を図るため、川崎市独自の取組として各地域の住宅バンクとの連携について川崎市と検討を進める。

### (2) 福祉部門等との連携

今後、川崎市が市民等への制度周知を図るとともに、福祉部門等への周知も行い、福祉部門等への住みかえに関する相談があった場合、公社窓口を紹介するなどの連携を図る。

また、地域の住宅バンクは、地域コミュニティとしての日常的取組の中で、住みかえを必要とする高齢者等の状況を把握していることから、住宅バンクから高齢者に対し、公社窓口を紹介し、公社から福祉部門等の情報を提供するなどの連携を図る。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	昭和 44 年 5 月 1 日		
代表者名	理事長 江井 茂		
連絡先担当者名	総務部総務課企画係 細谷 将士		
連絡先	住所	〒210-0006	川崎市川崎区砂子 1 丁目 2 番地 4 川崎砂子ビルディング 6F
	電話	044-244-7575	
ホームページ	<a href="http://www.kawasaki-jk.or.jp">http://www.kawasaki-jk.or.jp</a>		