

# 恵庭市 「これからの住宅リフォーム・住みかえセミナー」 概要 ～まだまだ使える！あなたの住宅

日 時 平成 25 年 3 月 24 日 13 時 30 分～16 時 00 分

会 場 恵庭リサーチ・ビジネスパークセンタービル

講演① ちょっとリフォームで素敵な暮らし

住まいの雑誌 Replan（リプラン）北海道 編集長 三木 奎吾 氏

講演② 売らない住みかえ～第二の年金収入～

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 副代表理事 斉藤 道生 氏

## ～講演概要～

### 講演①

皆さん、こんにちは。住まいの雑誌 Replan（リプラン）を発行しております。昨日、札幌で 100 号の記念イベントを行いました。年に 4 回出しており、25 年が経ちました。

この雑誌は、注文住宅をどういう風に建てようか、その住宅の中でどうやって豊かに暮らしていこうか、建て方をみんなで一緒に考える、そういう雑誌でございます。

今回、恵庭市さんからお話を頂いて、たぶん皆さんも、このチラシに惹かれていらしたのだと思います。高齢の御夫婦が、こういう会話をなされている中で、それに対してどういう風に考えていったら良いか一緒に考えよう、という話でした。

私もちょうど 61 歳になります。35 歳から住宅雑誌を始めました、若いスタッフも結構育ってきて、全体は見ていますが基本的な事項は任せています。自分自身のことを考えても 61 歳ですから、高齢化、日本でも今、大問題ですね。そんなことで今回こういうお話を頂戴したので、自分自身もよく考えてみたいということで、お受けした次第です。



話ばかりではなく、写真など、なるべく分かりやすく準備しましたので、画面を御覧いただきながら話を進めていきたいと思っております。

村上龍さんという芥川賞作家がいますね、純文学の賞で大変な才能のある方ですね。いつも新作が出ると楽しみに読ませてもらっていますが、ちょうど私と同じ 61 歳なんです。佐世保の出身の方で、高校時代の学生運動の様子が非常にユーモラスで、身の回りの友達と同じような人で、同時代感覚を感じています。その方が、これまでいろんな本を出しています。『限りなく透明に近いブルー』で芥川賞をとられて、『コインロッカーベイビーズ』など、時代が直面する生々しいテーマを書き続けています。

その方が、ついに自分も 61 歳になって、今の日本の高齢問題が待たなしとなってきた。幻冬舎から、つい最近出たこの本、「希望は、国ではなく、あなた自身の中で、芽吹きを待っている。」(村上龍「55 歳からのハローライフ」(幻冬舎、2012 年)より引用)、『55 歳からのハローライフ』を読みまして、非常に感銘を受けました。

今の時代、抱えている問題が全てあります、この時代に高齢者として生きていく問題が、いろいろな形で書いてあります。新聞の連載小説として書かれたので、5 つのテーマの物語の連作で、特に住宅問題については触れられていませんが、生きていく上で、非常に面白いことがたくさん書かれています。

待たなしの高齢化時代、ただ、昔と違うのですね。60 歳、65 歳から年金を受給し、85 歳、90 歳、ここまで生き延びる、こういうことは全く経験したことがないですね、なおかつ北海道で。我々は北海

道で生きているので、どういう風に想像したら良いのか、そういうことを考えました。

人生模様は様々ですね。村上氏は、よく高齢問題をいうときに非常に多くの誤解があると解析されています。2:6:2 というのです。同じ高齢層だけ違うのです。2割の悠々自適層、6割の中間層、それから2割の困窮層、こういう風に分かれている。これがシニアマーケット。「マーケット」という言い方は嫌ですが、現実にもそうなのですね。素晴らしい安定した2割の方がいらっしゃる、でも6割は揺れ動く中間層、2割は若者で仕事がない人と同じ困窮層、こういう中に我々は叩き込まれています。

村上氏は、ちょっと前に『13歳からのハローワーク』というガイドブック的な本も書かれまして、これも面白いですね。これと対比的な『55歳からのハローライフ』、是非お読みになってください。

これは、平均寿命の推移ですが、2010年には男性79歳、女性86歳、2050年には女性の場合は90歳を超える。こういう予想は、ほぼ間違いなく当たるのです。世界で一番高齢化が進む日本社会、ただ、日本だけではないのです。皆同じです。ただ、日本だけがめっちゃくちゃ早いのです。日本では、戦争でそういう年代の人達が一気に亡くなったためエアポケットがあって、戦後からめっちゃくちゃに人口が増えていった。そういうことが反動的に出てくるのでこうなった。日本は経済や社会が上手く行って、なかなか死ななくなった。それが、顕著に急カーブになったのです。社会の発展で行けば、やはり日本がこれからどうなるか、各国は見ています。我々は幸せに生きていけるのか。

日本経済新聞の記事では、特に最近、こんなことが言われています。『大相続時代が生む「空き家タウン」』（日本経済新聞2013年2月7日）。東京で一斉に開発された住宅街に、当時35、6歳の人達が、どっと入居している。分譲タウンというのは、計画的に販売するのではなく、いっぺんに造成して、いっぺんに売り出しをかけて、いっぺんに買ってもらった。みんな同じような人達が集まり、それが一斉に高齢化する。そうするといろいろな問題が出てきます。もう既に埼玉県などでは、空き家の問題などが出ており、まだまだ増えていきます。

相続で、男性が85歳で亡くなるときに、その時子供は60歳、既に自分の家を持っていることが多い。「高齢化で子に継がせる時機を失った家が空き家になり、町を崩壊させる」（2013年2月7日 日本経済新聞より引用）、恐ろしいですね。東京、首都圏で現実の問題ですね。その中で交通の便が良いとか、いろいろなファクターで、勝ち組地域と負け組地域になっているのが現実なんですね。

それから、持ち家があっても安心できない。我々は、持ち家を持つことが一つの目標となって、その目標を達成することが、それが人生の目的だった。だけど、それが財産になっていない、非常に厳しいですね。そして、相続する子供もいないかもしれない。

新築住宅市場は頭打ちで、中古物件ではリノベーションが増えていきます。日本の住宅市場は、最高で年間160万戸くらいまでいったのですが、今は80万戸まで落ちています。もっと落ちていくでしょう。欧米の例で言えば、ドイツなどは30万戸くらいのマーケットになっています。

若い世代は家を建てる方もいますが、住宅市場の環境は一変しています。リフォーム・リノベーション市場の拡大が求められていますが、今のところ笛吹けど踊りにくい状況です。国土交通省は是非やりたい、だけどどうやって良いか分からないです。UR（独立行政法人都市再生機構）とかも苦労しているようです。

それに対して、これからの住宅として要介護の問題も出てくるので、どうやってやろうかと、「サービス付き高齢者向け住宅」という制度が出てきました。国も応援していますし、ニーズも高くなっています。このままだと戸建て住宅を維持していくのは、なかなか難しい、というのが現実に行っていることです。ただ、一番大事なのは、やはり幸せになることです。とにかくはっきりしていることは「住宅双六」の上がり、戸建て住宅を手に入れたが、それが必ずしも上がりではなく、その上がりの先があるのです。

後ほど齊藤さんの方からお話があると思いますが、資産として活用できるような住宅を考えていかないと、我々生活防衛ができていけないのではないかと思います。

人口統計を見ると、総人口に対する65歳以上の人口の割合はどんどん高くなっています。最近、日本の国家がもう終わりそうだ、高齢社会、少子化になって、もう日本はどうしようもないと、そういうことばかり言われますが、その時に、大体、国土交通省、厚生労働省の人達が考えたことというのは、65歳になったら全員が一気に寝たきりになる。そうしたらどうしよう、税金足りないからもっと取れ、消費税上げろ、そういうストーリーだった。現実にも高齢社会になると、日本の医療は進んでいるので、なかなかすぐには死なない、健康なんですよ。男性の場合は、死ぬ直前の1年間くらいは厳しい。1年前には元気なんです。女性も概ねその傾向です。

ですから本当に介護が必要になるのは、終末期の3、4年ということであって、それまでもっと元気に過ごすことを一生懸命社会で考えた方が、より前向きになる、そういうことが段々分かってきた。国だって分からなかったのです。現実になってきてみて、今、会場を見ても、皆さん元気ですよ。一病息災ではないけれど、少し良くないけれども概ね元気だ。そういう人が多いのです。札幌市では、いわゆる高齢者が集うような場所、囲碁・将棋もやれる、卓球もやれる、そういう施設に友人が行きましたが、「ものすごく元気だ」という話でした。

まだまだ寝たきりにすぐなるのではなく、むしろ、どんどん自分の健康を増強した方が絶対に良いのです。そりゃ良いですよ。老後生活、何もかもどうしようもないことを考えてもしょうがないです。やはり元気いっぱい、死ぬまで元気、それが一番良いと思います。75歳以上でも多少は増えますが、そう大きな問題もなく健康な方の方が多いです。多少、入院を繰り返したり、外来に行ったりはしますが、概ね元気です。

さて、貯蓄の話ですが、高齢者は比較的資産をお持ちです。経済全体では、国民の2割の人が6割くらいの資産を持ち、それが消費に回らなくて困っている状況です。そういう中、我々住宅関係、高齢化社会を迎えていくときに、どういう風に幸せに暮らすか。

まずベースは家で、最大のシェルターです。その中で安全が確保され、健康が維持される。それが最大の問題です。北海道の場合「使いやすい快適性」それから「住宅性能としての快適性」。寒くない、過ごすのにストレスがない、ということが決定的に大事ですね。

使いやすさというのは、建て替えたりするよりは、リフォームする方が良いのです。いろいろ取材しますと分かりますが、高齢になるとそれまで慣れ親しんでいる環境をあまり大きく変えない方が健康に良いです。私も60歳を超えて、ここを越えられたはずなのに、つまづくことがあります。段々、体力は少しずつ衰えるので、しょうがない面があります。それをあまり外的に激変させると、もっと良くないことは分かりますね。今までの環境が継続していれば、かなりケアできますね。そういう問題が大きいと思います。

残念ながら、そのような高齢化社会を迎える中、日本の「住宅の平均寿命」は、26年です。例えば、北海道にいれば、こんなことはないはず。今日、恵み野の住宅街を見ましたが、立派です。築30年を超えている住宅も多いとのことでしたが、しっかりしています。ただ日本全体で見ると26年しかない、ということは単純に考えると、80歳まで生きるとしたら、2回は建てることになりますよね。

それに対して、イギリスは141年、アメリカは103年。人間の生涯で考えたら、日本人の可処分所得は確かにアメリカとそんなに違わないかもしれませんが、住宅投資には倍かかるのです。人生のうちに2回建てないとならない。それに対し、アメリカでは下手すると親、子どもの2回の人生、相続するかは分かりませんが、物としては保つ訳なんですね、資産として残るんですね。フランスもドイツも皆そうです。それに対して我々は、このような中、最先端で高齢化を迎えなければならない。

ここからは、実例でお話ししたいと思います。

恥ずかしながら我が家でございます。我が家の建築の仕様は、このようになっています。今から23年前に建てました。恵み野団地の住宅と大体同じくらいの時期だと思えます。その当時は、高断熱・高気密の技術が、大体できていました。コンクリートブロック、一部ツーバイフォーで、職住一体の事務所兼用住宅のため86坪と大きいです。性能は1.2 cm<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>くらいの気密レベルだったので、かなり良いかもしれません。人によっては、コンクリートブロックのむき出しなんて家じゃないと言う人もいますが、住んでみるとコンクリートブロックは蓄熱性能が高いので、比較的暖房効率が良い方だと思います。

灯油の消費量のお話ですが、直近の2012年度1月からガソリンスタンドからの供給量をグラフにしたものです。1年間で2,829ℓ、単価は経済を反映してバラバラですね。

これは、日本全国レベルの暖房・冷房・給湯・調理に使う、それぞれのエネルギーのバランスを表しています。札幌は、ほかの地域と比べると、65くらいのレベルのエネルギーに対して、札幌は120弱。その中で暖房用の消費エネルギーは全体のほぼ半分です。札幌では冷房はほとんどなく、給湯も22くらい、こういうものが平均的な実態です。

高齢化時代、北海道の住宅で生きていく。まず、一番大事なことは、暖房にどれくらいコストがかかるかという問題です。年金や今までの貯金を取り崩して暮らすことにはなりますが、エネルギーがどれくらいかかるか。我が家の場合は、そこそこ性能が悪くないので、「Q1（キューワン）レベル」と言いますが、まあまあレベルになっています。

灯油消費量を調べてみましたが、なかなかデータがないのです。国の家計調査を見ても、ちょっと

実態が違うと思うのですね。家庭用灯油の世帯当たり年間購入量は、北海道では年1,089ℓとなっていますが、私の家では1,600ℓでした。86坪もありますので、平均的には35、36坪ですから、そういう意味ではしょうがないとも言えますが、指標にはなりませんね。年別の推移を見ると1,000ℓ前後、単純に言えば、今の住宅性能だと、大体このくらい灯油はかかるのだと考えれば良いですね。灯油代はこれから上がるのでしょうか？メタンハイドレートやシェールガスで、下がるという説もありますね。

北方建築総合研究所（地方独立行政法人 北海道立総合研究機構 建築研究本部 北方建築総合研究所）では、断熱化による暖房費の比較（試算）をしています。（『住宅の性能向上リフォームマニュアル《改修計画 編》』）

改修前の住宅では、年間灯油消費量が1,550ℓくらいかかるそうです。今の恵み野の住宅は、これくらいだと思います。それに対して、断熱を次世代省エネ基準まで良くすると、灯油消費量で400~500ℓ下がる、3:2くらいの差がある。ごく普通にこれくらいにはなりませんよと。もっとも工事費はこれくらいかかります。

でも暖房用の灯油消費量だけのことでなくて、こういう風になると暖かく気持ちが良いわけですよ。全然、生活が変わっちゃうのです。住宅がもっと長持ちしますね。このままではあと何年かしか保たないけど、こういう風になると、より長く使っていける、資産効果がある。お金はかかるけれども資産として充実する。それとも、目先の金ばかりだから、このままやっていくしかない、という考え方もあるかもしれませんが、例えば30年、50年保つものが、20年しか保たないということもあります。

リプランの最新号には、北海道庁の広告（木造住宅の省エネ・エコ効果表示プログラム）も載っていますが、建物がどれくらいのエネルギーを必要とするか、Webのプログラムで、誰でも無料で見ることが使えます。

まず、建築会社がこういうことを知っておくべきですが、こういうものも用意されています。どれくらい断熱して性能を良くすると、どういう効果があるか、自分の家に即して確かめることができます。これがまず第一だと思います。こういうものを、利用しましょう。高齢化時代、マイナスのことばかりでなく、これから自分の生活をプログラムする。あと30年は生きていくのだったら、どういう風にして生活していこうか、ベースになるものが北海道の場合、絶対大事だと思います。そういうテクノロジーは既に用意されています。

これから少し、デザイン寄りのお話をします。雑誌「リプラン」のこの3つの中で、一つが完売いたしました。さて、どれが一番売れたと思うのでしょうか？テーマは「リビング」、「キッチン」、「平屋」の3つです。

正解は、平屋特集です。平屋に憧れているんですね。これはスタッフとの打合せの際、私は頭が固いから「平屋なんて売れるわけない」と話したんですね。平屋というのはものすごくお金がかかる。単価が費用対効果、面積対効果の面で高いのです。でも、若い年代ほど好きなんですね。おかしいのです。

段々取材して、若い人の気持ちが分かりました。個人的なんですね。ほかと違う個性、家族数が圧倒的に少ない、結婚しても子供が一人、結婚しない人、子供がいない人。

本州からサーフィンをするため、厚真町にわざわざ移住してきた人がいます。別に大金持ちではないんですが、サーフィンをして、ここでシャワーを浴びることができる設備をつけています。子供部屋なんて全く必要ないですね。シンプルモダンな感じです。

これは日本全体の傾向なんだそうです。大阪ガス(株)がモデルハウスで「NEXT(ネクスト)21」という実験住宅を作りました。設計は、内田祥哉先生という方です。一人ひとりの連合体が家族であって、家族が先にあるのではなく、個人の連合体なんだ、絆と言うが個の集積体にすぎないという考えなのです。そんなことが、北海道の住宅づくりの中で、戸建ての中で平屋がもてはやされる理由かもしれません。個人の好みも、決して面積が大きいだけではなくてきています。

ほかにも、東日本大震災での例があります。沿岸地域のあの地区には大型の住宅が建っていました。ローコストだけど面積が広い家(1,500万円で50坪、坪単価30万円)が多かったのです。エネルギーで考えると大きいほどコストがかかりますから、あまり意味がないのではないかとあって、震災で日本中そんな気持ちになってきたのかもしれない。

また、東日本大震災では、応急仮設住宅で革命が起こったのです。それまで、震災が起こるたびに大手プレハブメーカーが利益を上げていました。それでは地域に根ざしていない、地域の工務店にお金が落ちませんから復興という概念でもプラスにならないのです。プレハブは大体、鉄骨でつくりますが、冬になると寒くてしょうがない。そこで、仮設住宅を木造で作ろうということになりました。



設計は、安藤邦廣先生という筑波大学の先生ですが、日本の伝統的な住宅の成り立ち、建築システムが専門です。京都の町家建築の最たるものが、利休のつくった待庵、これは茶室ですが、そういう建築の仕方、材料は、チープで細く、手間はかかるが、非常に少ない。たった2畳しかないけど過不足がない。どうしてこういうものが今回の復興住宅に必要なのか、足るを知るといことでしょうか。利休が編み出した数寄屋。杉で作っているのですが、杉は成長が早く、復興住宅には非常に良いのです。ただ、成長の過程で間引きしなければならぬのです。間引きした材料も、もったいないから使うのです。壁も木は使えないから、竹で組んで泥で固めています。

これが安藤先生がつくった仮設住宅です。12坪しかないのです。仮設住宅は、建築基準法を満たさなくて良いので、上の方にロフトがあって6坪ありますので、現実には使えるのは18坪あります。2階に生活用具を収納したら、1階部分を広く使えます。「自分の家に帰ってきたみたい」と言われたそうです。この風呂は杉貼り、風呂蓋は檜です。プレハブの仮設住宅に比べて快適であり、ある意味、応急仮設住宅格差になっています。デザインも里山に合っていて、100棟くらい建てられています。

安藤先生は、日本は、都市圏とそれ以外の地域は、考え方を分けて、こういうものでも良いのではと話されています。それが良いかどうかは分かりませんが、こういうものでも十分、人間は足ることを知ることが分かりました。

さて、北海道です。年平均気温が、札幌で8.9℃しかありません。恵庭はもう少し低いと思います。それに対して東京から西は16℃以上です。聞いた話では地球環境の平均気温は16℃だそうです。我々のところは半分しかない、同じ家ではだめです。ところが北海道は貧しい。昭和27年、引き揚げ開拓者の家を見ると原始時代のようなのです。こんな所から戦後スタートしたのです。北海道の住宅は、この140年の間に大きく変化しました。ただ、寒冷地住宅の技術がなかなか確定しませんでしたから、こういう問題が起きました。一つは、木材が腐れます。腐れるから耐久性が落ちます。北海道の住宅の、ある時期までの寿命は平均18年です。建築の断熱性や気密性の技術が確立するまでは、水分のコントロールができないことによる問題のため、様々な問題が起きました。

今の皆さんの家では考えられないかもしれませんが、ただ、寒いということがもしあるなら、こういう問題が家の中で起っているかもしれません。悲しいことですが起っているかもしれないので、何とかしなければ、これからの人生でマイナスです。それを何とかしようと北海道全域で努力してきていると思います。

その後、寒地住宅は昭和50年以降、大体固まってきましたので、そんなにおかしい住宅はありません。北方型住宅は、相当高いレベルにあると思います。

今は、暖房費をほぼゼロにすることも工法的には可能です。ある住宅会社が、お客さんから500万円くらいでリフォームしてほしいという話があったとき、会社では2,096万円の提案をしたそうです。この会社は、35年間の燃費コストを考えて、年間暖房費が45万円かかっている家で、外見だけ良くした家では年45万円×35年で約1,600万円かかりますよ、ところが、うちの技術では、年間暖房費1,260円です。これはどうかとは思いますが、ほぼ似たようなことができるやり方はあります、お金は多少かかりますが。お客さんは、2,096万円で良いと決断したという事例がありました。

今、見てくれ500万円と、徹底リフォーム2,096万円、こちらは35年後ゴミになっています。こちら側はまだ使えます。それを子孫に残すか、賃貸に回すか、そこら辺が鍵なのではないかと思えます。

私も、北海道庁で取り組む「北海道R住宅」の制度設計に関わりました。性能の悪い住宅を最新性能まで高めることが可能か議論し、制度をつくりました。制度をつくったところ、ある銀行が「そんな住宅だったら35年ローンで良いです。」と言ってくれました。築35年経った住宅を、またリフォームして35年ローンを組んで良いというのです。それは、北海道庁、道民が一生積み重ねてきたことが生きています。その上、長期優良住宅の補助金をもらって事業を進めました。最新の性能にする技術をちゃんと作り、それを裏付ける認証の仕組み、履歴をちゃんと残すようにしました。

これが具体例ですが、工事費が1,600万円。改修前は、恵み野地区の住宅より古いですね。構造的にも問題があって、土台がぼろぼろで蟻が相当食っていました。それを、耐震補強をし、構造をしっかりとさせて、こういう風のできる技術が出ています。長期優良住宅の補助金はなくなりましたが、このシステムを使っている会社は、補助金がなくなった後も順調に受注を伸ばしています。

ユーザーの意見は非常に好意的です。国の制度が変わり補助金はなくなりましたが、国も北海道のリフォームに注目し、ヒアリングに来ていました。今後、リフォームについての取組があるかもしれません。

住宅は、このように熱が逃げていきます。北海道R住宅というのは徹底的に改修するのですが、これからお見せするのは、家からのエネルギーの流出が局所的にどれくらいあって、ちょっとだけやっても効果があるという事例をお見せします。これは秋田県の事例ですが、居住スペースだけ断熱を強化しています。子育てが終わり子供達が巣立ち、親世帯は、ここだけで生活できる。そうすると全部リフォームして全部断熱する必要がないから、この部分だけ暮らし良くしてくれないかというリクエストでしたが、実現しました。

構造体、床下の乾燥状態を確認し、床下を断熱、壁も必要なところに断熱材を充填し、1階の天井、2階の床下で断熱しました。1階の生活空間だけを断熱し、窓もペアガラスの樹脂サッシにしています。これがリフォーム前ですが、リフォーム後、このように劇的に変わりました。

ちょっとだけリフォームということで、最新の北海道の建築技術は相当進んでいるので、これは、土台から壁の立ち上がり、概ね45cmくらいですが、外壁をカットし、圧縮したグラスウールを入れて、間柱などから熱を奪って逃げるのを防ぐ、局所的な断熱技術が進んでいます。これが実例です。どこが腐れているか見えますね。大体、土台が一番危ないのです。室内の結露などの水分がここに来ますから。この部分の状態を確認できる、ここがポイントです。ここが何とかなっていれば、あと何年、構造的にも断熱的にもなんとかなる。そこに圧縮したグラスウールを挟んで、大工さんが空気を入れて膨らませる。100mmのところ、200mm相当のグラスウールを入れるので、密閉され、壁の間を上昇する熱の逃げ場がここでふさがれます。

耐震強化には 金物で補強する方法と、面材で補強する方法がありますが、このようにやります。構造用合板で、壁の強さを高める。一石二鳥なんですね。内側の生活はそのまま、住みながら施工することができます。お金があればもっといろいろなことをやります、窓を替えるとか、基礎断熱をすれば、2階部分の壁の立ち上がりの熱の逃げるところを抑えるなど。でも、これだけでも相当効果があります。

これからの高齢化時代を迎えていくのに、少しでも長く、暖かく、環境が良い住宅にリフォームする技術が北海道にたくさんできています。そういうものを大いに利用して、明るい高齢化時代のための皆さんの拠点を、是非、北海道に作っていただきたいと思います。そういうことができるようになっていくことをお伝えしたいということで、私の発表とさせていただきたいと思います。御清聴ありがとうございました。

## 講演②

皆さんこんにちは。一般社団法人移住・住みかえ支援機構の齊藤と申します。

先ほど、三木先生のお話の中にもありましたように、これからの住宅、高齢者の生活について何か御提案できればということで、移住・住みかえ支援機構というところにおります。

「マイホーム借上げ制度の案内」と「年金資産になる住宅」という2つの資料を使いながらお話をさせていただきます。

最初に、移住・住みかえ支援機構のことをあまり聞いたことないよ、と思われると思うのですが、2006年4月、ちょうど7年くらい前に作りました。何のために作ったのかと言いますと、住宅のミスマッチの解消ということを目指して立ち上げをいたしました。

住宅のミスマッチというのは、先ほどのお話にもありましたが、子育てをしたり、おじいちゃん、おばあちゃんと同居したり、4人とか6人で住んでいた住宅に、今よく考えてみたら子ども達も独立してしまって2人しか住んでいない、あるいはもう1人になっちゃった、でも4LDK、5LDKのところに住んでいる方が多いのです。先ほどのリフォームプランのお話では、自分たちの住むところだけ断熱性能を上げるような事例も紹介されていました。

それとは逆に、若い子育て世代の方々は、例えば、賃貸のアパートやマンション、そういったものを借りて、狭い面積の中で子育てをしています。住宅をお持ちの方と借りている方の床面積の平均値というのが倍ほど違います。半分くらいの面積の中で子供を育てると言ったって、スペースだってないし、



今は子育てもお金がかかりますから、という流れの中で、子供が2人3人ではなくて一人っ子、あるいは子供はいないよ、という夫婦も増えています。そういった方々、皆さんがお住まいの住宅は、実は、「通勤・通学・子育ての家」だったのではないですか？

その家から通勤したでしょう、その家で子育てをしたのではないですか？そこで子育てしたということは、そこから通学したでしょう。その3つが日本の住宅における、ほぼ99%の人たちがその理由でそれを目的として家を使っていた。でも考えてみてください。65歳くらいになって退職して振り返ってみると、子供たちは札幌あるいは東北、東京、大阪の方の会社に入ってしまったと一緒に住んでいない。そのような状況の中、通勤しているのでしょうか？退職してしまったのだからしてないですよ。子育てしているのでしょうか？もう立派に育つたとすれば子育てはしていない。子供がいらないから通学もしません。「通勤・通学・子育て」の目的で建てた家なのに、通勤も通学も子育てもしていないということが、実は今、多くなっています。

その時に今住んでいる家をバリアフリーにして、自分たちの生活スペースだけをコストをかけずに断熱性能を上げて住まいやすくし、そこで住み続けていくという選択も1つです。我々こうしなければいけないという気持ちは、もちろんありません。

そのまま住み続けて、終の棲家として今の家を使うということが1つのプランです。それから、もっと高齢になってくると、老人ホームに入りたくなった、あるいは高齢者対応のマンション、食事の宅配サービスを受けて、病気を持っている自分の身体にも合わせた食事を届けてくれるところに移った方が楽だという方もいるでしょう。また、やむなく介護施設に入る方もいるでしょう。その時に大きな決断をしなければいけないのは、今の家をどうするかということです。

今の家の問題に入る前に、先ほど三木先生のお話にもあった、皆さんの寿命のことについて、もう一回ちょっとだけ考えてみたいと思います。

(参加者へ向かって質問)「おいくつまで生きのご予定ですか？」

(参加者)「80歳まで」

「80歳、いいですね。」、何歳くらいまで生きてみますか？と自分に問いかけてみてください。どんどん寿命が延びてゆくという話もあったのですが、「平均寿命」という言葉がありますよね。「年金資産になる住宅」という資料に、平成20年の時の数字なのですが、平均寿命は男性79.2歳、女性86歳と書いてあります。これを見ていただいて、例えば今お聞きした方は、この辺のことが頭にあって、80歳というようなことを言ったのかもしれませんが。結構、これは皆さんよく知っていると思うのです、これを基に自分の年齢を引いてしまう。あと何年生きますか？と聞いたら、例えば私が50歳とすると、80歳から引いて、「あと30年くらい生きようかな」とついつい答えちゃうのです。でもそれは大きく間違っています。

平均寿命って皆さんよく知っていますが、平均寿命という言葉が何を意味しているか、割とみなさん知りません。平均寿命って何か、是非覚えてください。0歳の子供が何歳まで生きるか」なのです。

今、皆さん0歳ですか？そんなわけないでしょう、それだけ今まで頑張ってきてきているわけです。

「平均寿命」のほかに「平均余命」という言葉があって、今度は右側のページを見てください、「平均寿命と平均余命」と書いています。私は平均余命という言葉は大キライです。誰が考えたのか知りませんが「余りの命」って書いていますから。ですから、「ご褒美の命」と考えてください。頑張ってきてきたのだから、プラス少しだけつくのです。

例えば、私は昭和35年生まれで、今、52歳ですが、分かりやすい数字で50歳としましょう。50歳の私は79歳から引くと29年、30年生きないわけですが、でも引き算しちゃいけないのです。50歳のところを右に見て、男性のところ31.21とあって、その隣に81.21と書いています。50歳まで頑張った日本人は少しだけご褒美の命がついて、今から平均的に31年生きて、81歳まで生きるということです。僕みたいに高々50年生きてただけでちょっと上乘せになっています。60歳のところを見てください。60歳まで頑張った男性は、22年生きて82歳まで生きて。右側の女性のところ、60歳まで頑張った女性は28年生きて88歳まで生きて。

これは結構、皆さん年齢的に近いところですかね。それ以上、上も見てみましょう。70歳まで頑張った男性はどうでしょう。なんと14年生きて、平均して84歳まで生きて。今、70歳前後だと思う人はこういう事なのです。女性で考えれば70歳まで頑張った人は19年生きて89歳、80歳まで頑張った男性は平均寿命の79.2歳から、もう引き算できないですよ、8年頑張って88歳まで生きるのです。女性はなんと91歳まで生きるのです。これが今の日本の実力なのです。

今日、私は皆さんに、帰りがけに、何か楽しい話を聞いて元気が出たなと思って、笑顔で帰ってもらいたいと思っています。その笑顔のポイント1つ、「日本人は簡単に死なない。」これは本当なのです。昔から、日本人はこんなに長生きだったわけではありません。昭和35年の男性の平均寿命は65.3歳、女性でさえ70.1歳。これだけ長生きになった日本人、もうちょっと前を見てください。昭和22年なんて見たら男性50.6歳で、僕でさえもう死んでいる時代になっています。女性も53.9歳。それが今、平均寿命で男性79.2歳、女性86.0歳、もしメモができれば「人生85年時代」と書いてください。本当ですよ、人生85年生きるのです。ちょっと頑張って70歳まで生きると84歳まで男性だって生きるのですよ。女性はもっと生きるわけです。まだまだ先が長いと思いませんか？いろいろやってみたい気になりませんか？

「平均寿命」と「平均余命」の話は結構知っている方が多いのですが、もう一つ面白い、この階段状の表を見てください。これは、「年齢別生存率表」といって、一般的な方はあまり使わないです。これは保険会社の方が使う表です。何歳まで頑張った人が次の何歳まで何パーセント辿り着くか。面白いでしょう。男性のところから見てみましょう。男性の左側の階段状のところ60というところが黒くなっていますよね。そこから右側へいくと矢印がついていて100って書いてあるでしょう。60歳まで頑張った人を100として考えます。二つ下がってみましょう。80歳というところも黒くなっていて、100の2つ下は61と書いてあるでしょう。60歳まで男性頑張れば、61%の人は80歳になるのですよ。平均寿命79歳で、それを超えて61%の人が生き残る。男性も80のところから右にずっと行くと100というところがありますよね。その一つ下を見てみると、男性で80まで頑張った人の35%は、90歳になる。結構生き残るでしょう、どうですか？これは男性だからこの程度なのですが、女性のところを見てみましょう、すごいですよ。60歳まで頑張った女性を100とします。なんと81%が80になるのですよ。どういうことかということ、小学校の同窓会を60歳の時にやりました。10人集まった。80歳の時に大分いなくなったかと思って開くと、9人来ました。1人しか亡くなってない。それがこの表です。そして女性で80歳まで頑張った人を100としたら、なんと56%、半分以上の人は90歳まで頑張れるのです。

そういう風に考えたら、皆さんどうですか？85歳、90歳まで生きるとしてあと何年もあるでしょう。そこをどうやって楽しく目標を持って生きていこうか、考えなくなるじゃないですか。だから今、田舎暮らしの本やテレビ番組、7~8年前はあまりなかったじゃないですか。田舎で蕎麦打ちとか、慣れていないトラクターで田植えとかやっている人が出ているじゃないですか。そういう人たちの話題が出るくらい、日本は高齢化社会になってきている。寿命が延びていく中で、これから何をやって元気にしていけば良いかということを考えられる余裕が出てきたのです。それを是非、皆さんまず一つ目、覚えておいてください。

例えば、次のページを見ましょう。これは、60歳以上の方が世帯主のところ資産をどのくらい何を持っていて、というのを表にしています。上の表に「三分法」とありますが、経済学上、こんな風に資産を形成したらよろしいんじゃないですかという理想形です。三分法と書いてあるのだから3つに分かれています。中身を見ますと、左側に安全資産（預金、公社債、生命保険）が3分の1、右側にリスク資産（金融商品（株式、投信等）が3分の1、最後の3分の1が不動産（住宅等）となっています。これが理想的ですよ、理想的ということは、なかなか達成できないのですね。

次に、その下の表「日本の高齢者」という表を見てください。三分法で言うと3分の1の部分をお占めていた安全資産の中の預金、その隣の金融商品、株式投信その他の金融商品の2つ合わせても3分の1ちょっとしかない。残りは何を持っているのでしょうか？皆さんよく考えてください。実は皆さんが住んでいる住宅、マイホームが建っている土地と建物が、皆さんの多くを占める資産です。

内側の円の黄色い部分に62%と書いてあるでしょう。皆さんのお持ちになっている資産の平均6割以上が、自分の住んでいる土地と建物なのです。そして右側に金融商品（35%）というところがあって、その内側の灰色の部分の部分が預金（21%）です。

ここでちょっと思い出してほしいのですけれども、6~7年前ですかね。当時、財務大臣が日本人は預金好きな人種である。大して利息ももらえないのに、そんなところに入れておかないで、ちょっと使ってよ、日本の消費が低迷していく中で、預金をちょっと崩して使ってほしいから、そういうことを言ったのだと思いますが、その時に財務大臣が何と言ったかということ、金融商品の中の6割が預金ですよ、と言ったのです。なおかつ財務大臣が、欧米並みにリスクを少し背負ってでも、株式とか投信を買って運用して豊かな高齢期を迎えましょう、と言ったわけです。日本の財務大臣が言うのだから、あまり間違ったことは言わないだろうと思って、当時、ワイドショーとかを見ている方は心が動いたのです。ワ



イドショーとかをずっと見ていくと、だんだん情報も間違ってきて、財務大臣は、金融商品の中の6割が預金だと言ったのですが、あるテレビ番組を見ていたら、持っている資産の6割が預金だよ、と言ったのです。嘘ですよ、金融商品の6割で総資産じゃないのです。でもそういう風に聞いた奥様方は、「確かにそんなにいっぱい持ってないけど預金は少しあるわね。財務大臣が言っているから株やろうかしら。」とやっちゃった人がいるのです。その方々がたった2年か3年で経験したのがリーマンショックでしょう。株価が半分とか3分の1になって、虎の子のお金の半分くらいを使ったのに3分の1になったら困りますよね。実は、さっき言ったように全体の中の3分の1くらいは預金とか安全なお金を持っている必要があります。今は21%しかないから、全然持ちすぎではなかったのです。だけど財務大臣は、日本の経済を活性化しなかったから言っちゃったのですけれども、実を言うと、このお金を使ったらダメです。

「でもそんなこと言たって斉藤さん、移住とか住み替えとかお金かかるじゃない、どうすればいいの？」そこで、あなたの持っている一番大きな資産は何でしたっけ？この黄色い62%は土地と建物でしょう。それをうまく運用したら、持ち金を頑張らなくてもいけるんじゃないの。そんなことを応援するために私どもは移住・住みかえ支援機構をつくりました。

でも皆さんもよく知っていると思うのですが、日本人はあまり大事な資産を貸してくれないですよ。そう思いますでしょう。なぜかという、昔から「軒を貸して母屋を取られる」という言葉があります。良かれと思って、例えば、近所のお付き合いのある奥さんの息子夫婦に家を貸しました。喧嘩が絶えない家だなと思ったら、2年くらい経ったら旦那が出て、残ったのは知らない奥さんだけ、奥さんの方は働いていないから賃料が払えないのです。今の法律だと簡単に出せないのですよね。よくワイドショーでも賃料の滞納、更新料、あるいは迷惑な入居者、一時話題になりましたね。布団叩くおばさん。簡単に出せないのですよね。皆さんが知っている通常の賃貸借契約（2年の契約、更新2年型）なのですが、それ以外に、大事なものを期間を決めて貸しても良いですよという制度を、最近ですが日本ではちゃんと作ったのです。それが、資料を見ていただくと分かるのですけれども「3年の定期借家」と書いてあります。この「定期借家制度」というのが後からできた、期間を定めて貸すから安心でしょうという制度です。でもこれはほとんど使われてないのです。いろんな講習会に行くと、「定期借家制度で家を借りたことがある人？」と聞くと、今まで1万人ぐらいに聞きましたが、3人しか使った人がいませんでした。そのくらい使われていない、不動産屋さん知らない人がいっぱいいます。でも貸主、自分が貸す側に立っていたら、安心して貸すことができるのです。期間を決めて、その期間が終わったら必ず一度、契約が止まります。入居者もまた居たい、貸し主もあの入居者なら、また3年住んでもらいたいと思ったら、更新ではなくて再契約をする。だから、3年、3年という風に積み上がっていく、そんな貸し方ができる、ということさえも実はあんまり知られていません。

移住・住みかえ支援機構は、皆さんから物件を借りて、定期借家を使って安全に貸します。皆さんが移住をしたり、老人ホームに入居したり、あるいは高齢者対応マンションに行くことにしても、その時に子供さんが一緒にいないので、家が空き家になるとしたら、最初は売ろうとしますよね。売らなくても良い人、あるいは売ろうと思ったけど、ショックを受けて売のをやめた人は、空き家にしちゃうのです。空き家が一番ダメなのです。貸そうという事は、皆さんあまり考えない。売ろうと思って査定してもらった人がいると思いますが、ショックですよ、あまりにも安くて。

ある人が27年使った家を売ろうと思い、不動産屋さんで査定してもらったら、2000万円と言われました。お客さんがずいぶん安いなと、土地がいくらで建物がいくらと聞いたそうです。そこでもっとショックだったのは、27年もお使いになった建物はゼロです。おかしいじゃないですか、今住んでいて、雨漏りもしてないし隙間風もない。ゼロはないだろう、でも、今の日本の中古のマーケットでは、そう言われてしまうことの方が圧倒的に多いです。それももっとショックなことに、25年、30年経っている家を売り出すと、この家は中古住宅ではなくて「古家付き」として売りますよ、不動産屋さんで聞くと「買われた方は解体して新しく建てるので、使う用途じゃないですよ、ということで、土地の上に物が載っています、ということなのです。」と言われてしまいます。「古家付き」で、新築をしたい人が買う時に邪魔なのは家ですね、「解体費用分を負けてくれ」と言われてしまいます。そのお客さんが、「解体費用は20~30万円、50万円くらいかかるのかい？」と聞くと、「今の時代、物を捨てるのにもお金がかかるのです。壊して捨てて大体100万円から150万円くらい。」2000万円で売り出しても、1850万円くらいでしか、お客さんがつかない、なおかつ、そこから手数料を取られるのかということになる。

そのお客さんは、お一人で住んでいたもので、次に移り住む小さなマンションを買っていて、引渡しが近くなっていました。怒って不動産屋さんを帰しちゃったし、どうしようかと困っていたら、その建築

会社から、今度「マイホーム借上げ制度」というのが使えるようになりました、という手紙が来たのです。そしてお客さんから私のところに電話がきたのです。お客さんから不安そうに「私の家は27年ぐらい使っているのですけれども、売ったらゼロ円と言われたのですが、貸せますか？」と聞かれたのです。

皆さんはどう思いますか？きっと自信を持って貸せるという人がいるんですけれども、貸せますよね。今、その家は月8万6千円で、若い子育て世代が入居しています。

では、ここでお得情報です。大阪のおばちゃんにはすごく受けたのですが、北海道ではどうかな？

移住・住みかえ支援機構は、沖縄を除いて北海道から九州までのたくさんの物件、戸建てやマンションを扱っているのですが、平均の賃料は8万6千円です。手元に8万円ぐらい残る金額で貸せる住宅は、戸建ての場合、結構多いのです。ご自身の家のことを考えたら、そんなものかなと思うかもしれません。

メモしてほしいのが、8万円と書いてください。家を貸して月8万円になる。×12として、1年間で96万円。計算のため、丸めて100万円とします。私の家は27年も経っているかもしれないけど、貸したら年間100万円くらい稼いでくれます。売ったらタダって言われたのですよ、あるいは壊すのに150万円と言われた、でも、貸したら年間100万円稼ぎます。ここから面白いよ、×10してみても、10年貸せたら1千万円ですね。20年貸せたら2千万円、30年貸せたら3千万円ですね。皆さん笑って「そんな」って言われるけど、先ほどのお話で言っていたじゃないですか。ちゃんとリフォームしたら、35年経った家に、また35年ローンが付くって。いっぺんにリフォームしたら、あんなにお金がかかったけれども、ちゃんとお手入れして、長く使おうとしていけば、日本の家は50年ぐらい平気で保つのです。住宅展示場に行くと、政府が一生懸命進めている長期優良住宅があります。長期優良住宅は75年から90年保つ家です。90年保つ家を30年間自分が使って、残り60年貸せたらいくらになると思います、ちょっとそれはオーバーですね。斉藤さんの話は、あの元営業だったみたいだから話がオーバーだなあ、半分にしたとしても3千万円儲かるわけです。

その時に一つ考えてください、お家はいくらで建てましたか、3千万円位じゃないですか？

ということは、実は、住宅ってものすごく有能な資産で、3千万円で家を建てました、お手入れしてちゃんと使って、通勤、通学、子育てに30年使いました。残念ながら子ども達が巣立ってしまって、今は2人、そこから30年貸しました、3千万円稼いで元を取っちゃうのです。他の投資話で、お金をかけて投資をして、自分が30年使った後、残りの30年で全部取り返してくれる投資話を聞いたことありますか？ないでしょう。

実は、住宅ってそんなに優れた資産なのです。でもそれは皆気がついてない。なぜならば、自分が住んでいる時は、お金を産まないから。お金を産んでくれることは一度もないよね。

そういう風に考えて、ちゃんと使って、自分があと10年しか住まないかもしれないけれども、きちんとリフォームをして長寿命に使えるようにすればするほど、もしかしたら貸して元を取っちゃうかもしれません。25年ぐらい住んでいる家をリフォームするのは、なかなか皆やってくれない。なぜなら自分自身がもう高齢化していて、あと10年か15年、もしかすると5年しか住まないかもしれないのにお金をかけられないと言われてしまいます。違うんですよ。皆さんが住まなくなってからが勝負なんです。そこから先どれだけ貸せるかで、がっちり稼ぎましょう、となる訳です。

もう一つ、8万円とさっきお話しましたよね。物を売ってしまっているわけではなく、土地を売ってしまうのではなく、貸しているだけですよね、運用しているだけです。

皆さんがお金儲けしたいとします。一番簡単に安全に運用する方法は何ですか？普通預金ですね。毎月8万円を利息でもらおうとしたら、いくらお金を預けなければならないか、計算してみましょう。去年の年末時点で、日本で一番金利が高いところで年0.05%でした。どこかに0.05と書いてください。

0.05%で月8万円、年間で96万円を稼ごうと思ったら、19億2,000万円ですよ。皆さんの家は19億2,000万の価値がある、いや本当ですよ、売らないで8万円儲けてくれるから。何かちょっとリッチな気分になったでしょ。帰りに高級な肉とか買っちゃいそうになりますよ、リッチな気分になったただだからリッチにはなっていないです、ダメですよ、そこは無駄遣いしてはいけませんよ。本当によく考えてください、19億2,000万円、皆さんの家の近くに空き家はありますか？その持ち主に言ってみてください。「あなたの土地の上に19億2,000万円落ちていますよ。」って、「何それ？」って聞かれたら、そこでメモしていたところが必要になるのです。「0.05%かけると…」って言わなきゃいけないですから。「何だっけなあ」と言うのが格好悪いですから。

是非、そのくらい有能な資産だと考えていただいて、その資産を有効に使って、皆さんが元気になる、笑顔になる、目標を持って、例えば、もう雪は嫌、暖かいところ、例えば宮崎県に行く。その時に家を

売らずに貸して、その資金を持って宮崎に行ったらどうです？

その時に問題になるのが、駅前の不動産屋さんに頼んで、私のマイホームを貸してもらいました。入居者が入っている間は賃料をもらいました。今回、退去すると言われました。中をちょっと直して再募集する際、不動産屋さんからは「厳しい時期に出ちゃったなあ。」、10月の終わりとかね、11月、12月に募集するのです。次の入居者が決まるまで、空き家の時間があるわけですね、その間、賃料をもらえますか？もらえないよね、当たり前ですね、ところが、機構はその間も払うのです、というお得な話につながります。

いいですか、ここで資料を見てください。「マイホームを貸したい人」、これは皆さんですね、その横に「終身の借家契約」って書いてあるでしょう。ここが安心ポイント1です。皆さんからは機構が終身で借ります。契約した日は書きますが、終わりの日付を決めません。賃料はその時によって動きますよ。でも2年経ったら終わりですよとは言われませんが、だからちょっと安心でしょう。さっき言ったように賃貸物件を借りた人と機構の間に「3年の定期借家」と書いてあります。これも皆さんにとっての安心ポイントです。なぜなら、皆さんが田舎暮らしに来ました。10年、15年頑張るつもりだったけども、2年目ぐらいで足腰を壊しちゃって「帰ってきたいなあ」となったとき、普通賃貸借契約で貸していたら言えないのです。あるいは、息子が転勤族だったのに札幌に帰ってきてあの家に住みたいと言った、あるいは、孫に子供が生まれて、「おじいちゃんのところ、人に貸しているじゃない、私に貸してよ。」と言われた、使わせてあげたいじゃないですか。3年の定期借家というのは、少なくとも3年でやめられる。皆さんからは、いつでも、もう辞めたいと電話をくれて構いません。その時に有効に契約が成立しているのであれば、その3年を終了するまで待つていただく必要があります、でも帰れないわけじゃない。

ということで皆さんのメリットとして、3年の定期借家があります。安心ポイント2です。

次に安心ポイント3。国の基金（高齢者住宅財団）と書いてありますね、横に5億円と書いてください。万が一の場合の保証、機構が健全に運営したのにも関わらず、社会的変動が激しくて賃料とかがどんどん下がってくる。バブルが終わった後ありましたね。そのようなことが起きて、入居者からもらう賃料でオーナーさんに約束している賃料が払えないということがたくさん起きると、民間の会社は潰れてしまいます。機構はそういうときは社会的変動のせいだから、この基金5億円から足りない部分を補って、所有者の方に約束の資金を払って良いことになっています。ですから、これも皆さんの安心ポイント3です。

以上、3つの安心ポイントがありましたね、4つ目がちゃんとあります。先ほどちょっとお話をした借り手がつかない時も最低賃料を保証、しかも終身借り上げ、皆さんからは私も機構が借りています。我々が、転貸（又貸し）をして入居者に貸すのですけれども、入居者がいるかどうかは、皆さんに関係ないじゃないですか。だから我々が賃料を払います。例えば、入居中、先ほど8万円とお話しましたが、8万円もらっている人が、空き家の時にもらえる賃料が2万円だったら、「そんなの保証してもらわなくてもいいよ、意味がないよ。」、と言われてしまいますが、8万円ぐらいもらっていた人は、同額の8万円あるいは大体7万2千円位までのお金がもらえます。ということはどういうことか、皆さんは、なんと途切れない収入を手にするようになります。

この途切れない収入が、例えば少なくとも7万2千円もらえるという線が見えていれば、そういう収入を持っている方には、銀行もローンを貸してくれます。私も、健康だから給料を貰っています。私が明日、内臓を壊して倒れたとします。2年間入院して一度も出勤できません。そうしたら会社に在籍できていないかもしれないですね。でもそんな給料でもローンは貸してくれるわけでしょう。だけど、退職してしまっただけしかもらっていないところに、お金はなかなか貸してくれないのですよね、今の日本は。

考えてみてください。皆さんが今の家を貸して、田舎暮らしに行きました。行った先で、具合が悪くなりました。2年間入院していて一度も病院から出ませんでした。その間賃料がなくなっちゃいましたか？家を貸している事実は変わらないし、賃料は毎月入るわけでしょう、途切れることがないのです。

だからそのお金を基にリフォームの金を貸してもらって、あるいは行く先で中古の田舎家を借りたり、購入する。私のお客さんにもいます。11万円ぐらいで家を貸して、千葉のだいぶ暖かい所の150坪の土地に42坪の築17年の家が建っていて、借りようと思って不動産屋に行ったら、地主さんから、なんだったら630万ぐらいで売ってやるぞという話になり、その方はなんと、元々住んでいた神奈川の家を11万円で貸して、千葉の630万円の家にローンを借りて住んでいます。そんなことも可能になるのです。

ですから、先ほどお話ししたように、できるだけ持っている預金は使わない。ちょっとは使いますよ、事務手数料くらいはしょうがないですよ。だけど、大きな部分は、例えばそういうローンを利用したり、

全体として 300 万円ぐらいまでに預金を使うのを抑えようかな、などとコントロールしながら、住み移る先を探しても良いと思います。

老人ホームや介護施設などは、毎月お金がかかります、そちらは毎月かかるのに、収入は毎月なかったら困るじゃないですか。だったら、機構を使って家を貸せば、最低保証の賃料は約束されます。そこで、この資料の表紙を見てください。もう一つの年金として毎月途切れのない収入、自分の家が、年金のように自分を支えてくれるのです。皆さん、たぶん知らなかった第二の年金があるのです。もしかしたら、うちも 7、8 万円もらえるかもしれない、という話なのですよ。

そう考えれば、今の家をリフォームして長く住み続けていくことも必要、あるいはそういう生活も良いけれど、もしかしたら、今の身体には、今のご夫婦 2 人には、あるいは、お一人になってしまった自分にとって、もっと住みやすい場所があれば、そこに住み移れば良いじゃないですか。

実際に、その先行くと、いくら寿命が長くなっても、そのうち死んじゃうんだよね。その時に、実は喜ばれるのですよ。使っていない空き家の自宅をもらっても、嬉しくないですよ。長男とかが年に 4 回、風を通しに来て、隣家に怒られないよう庭の草木を切って、税金を払ってきた。その状態で受け取っても、嬉しくないでしょう。機構に貸して、毎月 8 万円になっている自宅をもらえたら嬉しいでしょう。実際に家を貸して、自分はそんなに生活費が必要じゃないから、8 万円を子供二人に 4 万円ずつ渡して、「孫が今、勉強とかいろいろお金がかかるのだから、それに使いなさい。」と渡したら、翌年から老人ホームに一度も来なかった孫まで年に 2 回来るようになったところもあります。それが本当に幸せかどうかは分かりませんが、それだって孫の顔を見られたら嬉しいじゃないですか。

ということで喜ばれる相続財産を作るという効果もあります。私の家は貸せるだろうかと考えてみてください。

機構では、貸そうと思うと条件があります。表紙のところを見てください。

まず、マイホームでないと借りません。(アパートや店舗、倉庫などの事業用資産は対象外)

そして、日本国内に住宅をお持ちの 50 歳以上の方。建物の所有者が 50 歳以上でなければ使えないのです。いつかはこの条件は外したいのですが、この仕組みを作る際、一般財団法人 高齢者住宅財団から基金を受けているため、今のところ 50 歳以上の方が建物所有者でないとダメです。

それからもう一つ、住宅に一定の耐震性が確保されているかどうか、もしかすると今日いらっしゃる方で、引っかかる方がいるかもしれませんので、是非メモしてください。1981 (昭和 56) 年の 5 月 31 日までの建築確認物件は、「旧耐震」と言われています。帰ったら調べてみてください。図面と一緒に建築確認の副本などをもらっていると思います。許可年月日とかハンコが押していますから、それを見て、それ以降の建物であれば、耐震のことについては、私どもは何も言いません。でも、それ以前の建物だと、耐震診断と耐震リフォームが必要になります。

先ほど、三木先生の方でも話をいただきましたが、今、耐震リフォーム、すごくいろいろやるようになってきています。4 月 21 日には恵庭市市民会館で「えにわ住宅新築・耐震リフォームフェア」をやります。心配な方はこれを聞きに来てください、相談してみても良いかもしれません。

そしてもう一つ宣伝しておきたいのが、恵庭市では「空き家・空き地バンク」というのをやっています。空き家にしたら登録してもらって、それをうまく使うようにしています。資料裏面に協力事業者さんというのが出ています。恵庭市では、地域の建築屋さんや不動産屋さんにも声をかけて、こういった時には協力をしてねという人達がちゃんといっているのですよ。だから耐震のことも賃貸のことも相談をしてください。それから、もし空き家にしてしまうようなことがあって、すぐに貸すのはどうかなと思いつつも、空き家バンクに登録して、市の方で面倒を見てもらいたい時は、裏面に電話番号も書いてありますから。

是非、お願いしたいのが、こうやって皆さん聴きに来てくれる方は、すごく積極的で、前向きな人生を送っていると思います、そういう方がこうやって情報を仕入れていらっしゃるんですが、隣の空き家の所有者の人はきっと知らないのですよね。隣の人のために、帰りにもう 1 部資料を持って行ってください。空き家の所有者を調べるのは大変なのです。固定資産税や都市計画税とか、課税台帳を見せてよと言っても、個人情報だからダメと言われて難しいですよ。なかなか所有者が分からないのです。自治会とか隣の家の方が何かあったときに連絡をほしいということで、連絡先を知っている方が多いのです。隣が空き家の方は、是非検討してください。隣に人が住んで、若い人が来て、子育てでもしてくれたら楽しいじゃないですか、その時は、さっきメモした、あなたの土地には 19 億 2,000 万円転がっているって教えてあげてください。そうすると向こうから電話がかかってくるので。電話で話してあげてよ。た



ぶん通じないと思うけど。

そんなふうに、まちぐるみで大切な資産である住宅を空き家にするなんてもったいない。そして空き家にせずに、どんどん使っていけると思うのであったら、ちゃんとリフォームもできるはずですし、先ほど話があったように、キッチンやトイレとか水回りをリフォームするだけではなくて、骨組みも見直しましょう。柱とかを綺麗にしても、そこに寝っ転がれるわけではないので、そこを直してもどうかと思うかもしれませんが、そこを綺麗にして高耐久の家にしておくと、ゆくゆく儲けてくれるかもしれないわけです。だとしたら、お金をかけてもいいじゃないですか。リフォームに 300 万円かかるとしますよ、さっき 8 万円で貸したら年間約 100 万円儲かるでしょう。3 年で取り返せるじゃないですか。

結構、貸す時になると皆さんリフォームするわけですが、貸したら 3 年で元が取れるから。ということは、自分が住んでいる時にやっておいても良かったですね。人に貸す時に綺麗にして、自分が居たときにやっておけば良かったと皆さん言いますが、でもその時にならないと分からない。皆さんは、今日勉強したから今のうちにきちっとして、私が使わなくなったら 30 年くらいこの家に頑張ってもらおうぞと思って、元を取り返す。そんなお話を今日したくて、私は来ました。

是非、皆さんが笑顔で、「人生 85 年時代」とお話ししましたが、85 歳は、60 歳、65 歳から 20 年、25 年です。病院に入ってベッドの上で 20 年、25 年は嫌ですよね。そうではなくて、まだまだ元気な自分なんだから、何かやりたいことがあるじゃないですか。今日帰ったら御夫婦で相談してみてください。その時は、お願いだから喧嘩はしないでくださいね、喧嘩になっちゃった人がいますから。旦那さんは溪流釣りがしたくて、「山に行きたい」と言ったら、「私はそんなところは嫌」と奥さんに言われて、奥さんの話を聞いたら、陶芸・手芸をしたかった。よく考えて、その人は 2 年くらい後に、山あいの下町の、陶芸のできる良い先生がいるところ、そこから車に乗って 20 分で、沢で釣りができるところに行きました、探せばあるんですから。

だから、「そういえば、こんな話をしたことがなかったけど、あと 20 年何をしてみたい?」と話し合ってみるのも良い。皆さんが笑顔で、にこやかに、目標を持って、目的を持って生き生きと過ごす。そして資産を無駄にしない。そんなことがいっぺんに解決できるのです、皆さんの心次第で。

日本全国でも、こんなに一生懸命こういった部分に手をかけている、そんな地方公共団体は、ほとんどまだないのです。皆さんチャンスですから、そんなことを頭に入れて、これから先の将来の計画を話し合ってみてください。

ということで、少しは笑顔になれたでしょうか。楽しかった?是非、皆さんお友達と話し合ってください。ポイントは 19 億 2,000 万円ですから。それでは長い間お話をさせていただきましたが、私の講義はこれで終了したいと思います。ありがとうございました。

(質疑)

Q 住み替え制度利用等の費用について

申込金、耐震診断の費用、リフォームが必要と判断された場合、最初の入居者が決まらない場合、契約するときの契約金などはどのようになっていますか?

A 資料の「お申し込みからご契約まで」の部分を見てください。ステップ 1 から 8 の段階があり、無料カウンセリング期間(ステップ 2、3)まではお金がかかりません。

協力してくれる地域の業者さんが、あなたの家がいくらくらいで貸せるかという賃料査定、また、細かい見積りは難しいですが、この部分は直す必要があるといった大まかな点について、皆さんの相談に乗ってくれます。

先に進めたいと思ったら、ステップ 4 の制度利用申込には 17,850 円かかります。これは事務手数料です。これは 1 回もらったら返せません。制度利用の申し込みをすると、地域の不動産業者やリフォーム業者と連携して、診断や耐震改修をします。そういうところは物件と業者さんによっても違いますが、診断は、3 万円~10 万円くらいの費用をかけて診断をしてもらいます。その時に指摘された事項の見積をもらって、いくらくらいお金をかけないと貸せないかなということを確認します。

次に実際に入居者の募集をします。機構は、空き家の補てんをすとお話ししましたが、最初の入居者が決まるまでは、賃料を払えません。収入がないですから。1 件目の入居者が入って、その後、その方が出るようになって次の募集をしている間、その間はもう機構が借りていますから、さっきお話しした最低賃料が保証されますから、その先は空き家になりません。最初だけは入居が決まらないとも

らえません。そこだけ知っておいてください。

また、基本的に賃料は少し安くなります。なぜかという、3年の定期借家ですので、入居者は3年で出される可能性がありますから。3年の定期借家と普通の賃貸があったら、普通の家を借りるじゃないですか。ちょっと賃料は安くなりますので、十分相談してください。機構を利用して貸すと安すぎると思ったら、街の不動産屋さんと比較してください。やっぱり売却の検討をされる方もいます。そういったことをサポートしてくれるのが地元の協賛事業者さんです。

Q 今のお話は、空き家が前提と思いますが、今入っている家を空き家にするのは、自分でやらなきゃだめでしょうか？家が、家族の構成に対して大きすぎる、できることなら暖かいところへ行きたいと思っていますが、今、住んでいる家なので、どこかで暮らさなければならない、住み替え先を探すことも相談に乗ってもらえますか？

A 日本全国に協力してくれる不動産業者がいますので、こちらから住み替え先の不動産業者に声かけできます。行き先が見つからないと空き家にできませんから、住み移る先を探すのは大変です。御相談いただければ、エリアさえ決まっていれば、そちらの方の不動産、建築の業者さん等を御紹介することができます。

以上