

(FP手法による健全なリースバックモデルの提案) (株式会社ケア・フレンズ)

- ・福井市（中心市街地）に住む空き家予備軍（65歳高齢者）に対し、自宅を相続後の放置空き家にさせないため、FP手法（老後設計書やキャッシュフロー図）用いたライフプラン診断と空き家のトリアージ診断を受けた上で、自宅に住み続ける選択肢として、健全なハウスリースバック活用モデルを提案した。

■ 事業概要

事業部門	・部門1 専門家等と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業
事業地域	・福井県福井市（中心市街地）
背景・課題	・空き家対策は、空き家になってからでは遅く、高齢者が処分他を自己決定できる機会が少ない。 ・ハウスリースバックが詐欺的な手法として誤認されている社会背景がある。
目的	・リースバックは老後資金を得る手法として有効ではあることを可視化するために、老後設計書を元に、高齢者本人が、自宅の処分他を適正に検討できるよう空き家予防事業の仕組みを構築。
連携する団体・役割	<ul style="list-style-type: none"> ・（株）三友システムアプレイザル：空き家トリアージ及びリースバック手法における業務支援 ・（株）アイサーブ：家屋の診断及びリースバック手法における業務支援 ・ふくい相続を考える会：リースバックシミュレータ開発におけるFP手法の監修 ・福井大学（建築・都市環境工学科）：リースバック手法開発における指導・助言 ・福井市（地域包括ケア推進課）：福井市における介護統計（年齢・負担額等）のデータ提供 ・福井県（建築住宅課）：空き家対策協議会での事例発表及びセミナーの行政間告知。

取組① 空き家のトリアージとライフプラン診断表

居住支援法人として、
【空き家】×【居住支援】×【FP】
支援区分に応じた体制を提案。

- ・空き家：空き家のトリアージ
- ・居住支援：老後の生活支援
- ・FP：ライフプラン診断（老後設計書）



ご自身の老後資金（介護や住み替え他）
と親族の相続後に負担を可視化。

取組② ハウスリースバックの活用モデルの提案

居住支援法人として、
【自分が望む場所で、自分らしく生き続けたい】との思いを
叶えるための選択肢のリースバックモデルの提案。

1. パンフレットの作成
 - ・リースバックの活用（本人用）
 - ・リースバックの注意（家族用）
2. リースバックシミュレータの開発
 - ・簡易シミュレータを開発。

CHAPTER 1

居住支援法人

住宅確保要配慮者 居住支援法人とは、

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」
(略称：住宅セーフティネット法) に基づき

- ①住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居に関する情報提供・相談
- ②見守り等の生活支援などの居住支援を行う都道府県が指定した団体



居住支援法人が取り組む空き家対策事業とは

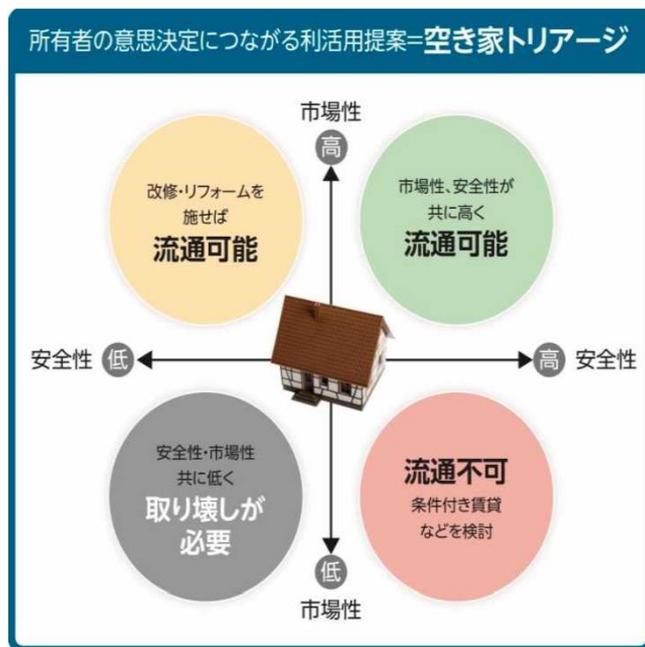
- ・ 65歳以上の高齢単身者世帯（空き家予備軍）へ備えの重要性を啓発
- ・ 実家を相続後の空き家にさせないために、高齢者本人が処分他を自己決定できる機会を創出することで、空き家になる前の予防事業の仕組みを構築

居住支援法人は「住まい」と「住まい方」を提案

CHAPTER 2

空き家のトライージ

空き家トライージとは、
共同事業者である株式会社三友システムアプレイザル（東京）が開発した
「調査員育成」と「所有者の意思決定につながる利活用提案」により、
【市場性】と【安全性】の両面から診断し、空き家を資源化する手法。



実際の被験者データ (70代女性)

空き家のトライージ診断表 物件1

【物件写真】  【所在地図】 

【物件情報】

所在	福井市
交通	福井鉄道福武線 赤十字前駅 650m
都市計画	市街化区域
土地	接道 南側 6m
画地条件	中間画地・ほぼ長方形 面積約248㎡
築年	平成2年5月30日
建物	構造・延面積 木造かわらぶき2階建 延床面積約138㎡
特筆事項	水回り修繕なし

【空き家トライージ所見】

現状空き家トライージ判定 **緑**

賃貸可能だが売却が中心

周辺に保育園や小・中学校のある住宅街であり、バス停や路線商業施設にも近く、利便性が高く活気のある地域。建物自体の劣化は少ないため、現状有姿での売却は可能。賃貸時にはある程度の水回り更新が必要と判断した。

【試算結果】

路線価	58千円/㎡	
各種コスト	10年保有コスト 現状維持	1,150千円
	取壊し後	2,000千円
	取壊し費用	2,085千円
	修繕費用	1,650千円
現状売却の想定手残り額	10,900千円	
10年間の賃貸収支-修繕費用	4,110千円	
その他		

Copyright © 2022 SonyAppraisal All Right Reserved.

「①住まい」の診断の手法を確立

(FP手法による健全なリースバックモデルの提案) (株式会社ケア・フレンズ)

CHAPTER 3

ライフプラン診断表 (生活のトリアージ)

ライフプラン診断 (生活のトリアージ) とは、FP (ファイナンシャル・プランナー) が生活診断をする上用いる手法。本事業では、【ライフプランデザインシート】を制作し、その客観的なデータを元に、生活の診断 (トリアージ) を新たに開発した。

実際の被験者データ (70代女性)

②ライフプラン (生活のトリアージ) 診断表

【基本情報】
 ・ 子様
 ・ 趣味: 散歩やヨガ・登山
 ・ 現在も就業中 (パート勤務)
 ・ 自宅の売却を検討中
 ・ 不動産事業者からの買取り価格の提示も受けている
 ・ 家財道具の整理も終えている
 ・ 80歳までは、仕事を継続したい
 ・ 82歳頃にサ高住の入所を検討

【身丈のリストとセカンドライフモラトリウムの中層層】
 ・ お金がない訳ではないが、将来不安が消費行動を抑えている一方で、人や社会の繋がりたい思いは強く、こらからの人生を模索している傾向。

【生活相談の緊急度】
 30-79点 高
 0-29点 低
 緊急度 37点
 老後の状態により不安あり

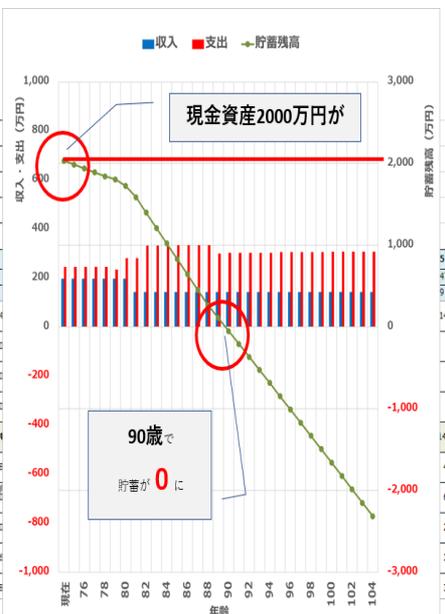
【ファイナンシャル・プランナー所見】
 FP吉村の考察 **黄色**
 収入と支出を見直し要
 終活も考えておられますので、当面の心配はありません。ただ、お身体や認知症の発症等によっては、老後資金の心配も考える必要があります。今後の生活に合わせて、収入と支出のバランスを見直すことで、更に安定的な生活を得ることができると考えます。

【試算結果 (収支予測)】
 現在の収入 (総収入) 3,670万円
 現在の支出 (総支出) 2,164万円
 収入と支出の差額 (貯蓄) 1,506万円
 現在の貯蓄の残高 (総資産) 2,036万円
 将来の収入 (総収入) 0万円
 将来の支出 (総支出) 61万円
 将来の収入と支出の差額 (貯蓄) -61万円

【試算結果 (キャッシュフロー図)】
 90歳で貯蓄0となります。

①現状のキャッシュフロー表

項目	年率	変動率	予定期間および想定事項	経過年数	現在	1	2	3	4	5	6	7	8
項目	年率	変動率	予定期間	年齢	74	75	76	77	78	79	80	81	82
年金	0.0%	0.0%	-		144	144	144	144	144	144	144	144	144
パート給与	0.0%	0.0%	6年続		54	54	54	54	54	54	54	0	0
配当収入	0.0%	0.0%	0年続		0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0.0%	0.0%	0年続		0	0	0	0	0	0	0	0	0
計					198	198	198	198	198	198	144	144	144
養料費	0.0%	0.0%			48	48	48	48	48	48	48	48	48
居住費	0.0%	0.0%			9	9	9	9	9	9	9	9	9
水道光熱費	0.0%	0.0%			20	20	20	20	20	20	20	20	20
娯楽用品・被服費等	0.0%	0.0%			36	36	36	36	36	36	36	36	36
保険料	0.0%	0.0%			38	38	38	38	38	38	38	38	38



「②住まい方」の診断の手法を確立

(FP手法による健全なリースバックモデルの提案) (株式会社ケア・フレンズ)

CHAPTER 4

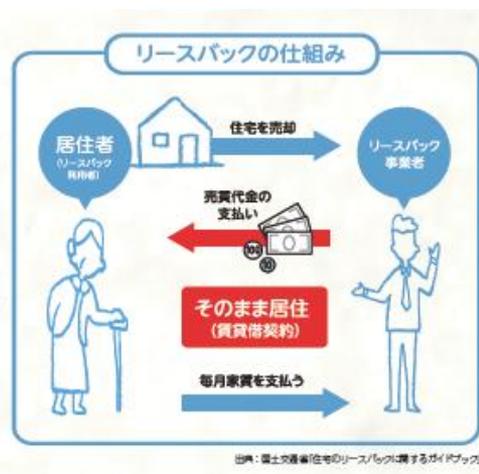
ハウスリースバックモデル (シニア・ヴァーシュ・ホーム)

ハウスリースバックとは、

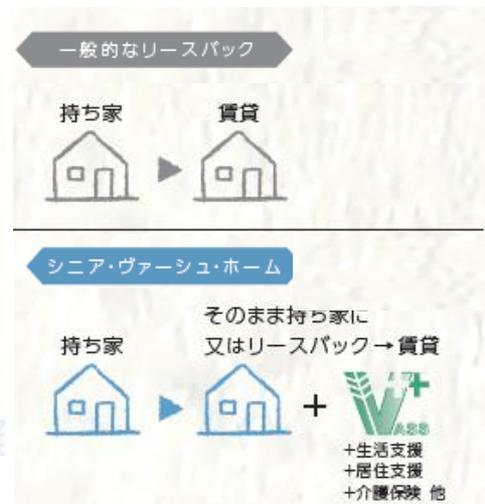
自宅などの不動産を売却して現金化した後でも毎月賃料を払うことで、そのまま住み続けることができる資産管理サービスをいう。

リースバック事業者が提供するモデルをそのまま提供するのとは異なり

【持ち家から賃貸契約】に移行する際、高齢期の様々な課題の相談役に居住支援法人が提供する生活支援サービス他を付帯するモデルの提案。



- CHECK!! 「リースバック」のメリット
- 1 **老後資金の確保**
老後の生活費や医療・介護費に充てることができる
 - 2 **相続が楽になる**
不動産を相続するよりも現金資産を相続の方が分割協議が楽に
 - 3 **施設入居時にも安心**
自宅の所有権が移っているので、固定費がかからない
 - 4 **家賃がほぼ一定のため、収支予測ができる**
心身の状況に合わせた住まいと住まい方が可能



リースバック手法を活用した高齢期における
「住まい」と「住まい方」提案

(FP手法による健全なリースバックモデルの提案) (株式会社ケア・フレンズ)

CHAPTER 5

住まいの終活セミナー (相続後の放置空き家を無くす!)

住まいの終活セミナー「空き家」×「居住支援」×「FP」

事業内容の報告会【65歳から始める住まいの終活セミナーを開催】

- ・ 空き家セミナー (空き家とお金)
- ・ パネルディスカッション

ココがポイント!

5つの解決方法を知る

- ① 現状のまま売却
- ② 第三者への賃貸想定 (10年)
- ③ 空き家後10年間現状維持
- ④ 建物取壊し後10年間更地を維持
- ⑤ リースバックの活用

65歳から始める 住まいの終活セミナー
空き家×居住支援×FP

相続後の放置空き家を無くす!!

参加無料 先着/お申込み 30名様

2023年1月28日 13:30~16:00 (受付13:00)

フェニックス・プラザ 301号A会議室

セミナー1 空き家のお話
「空き家になる前 今できること」
～思い込みチェックリストで次の一歩を踏み出そう～
講師 北山 大志郎

セミナー2 お金のお話
「FPが教える老後の住まいと住まい方」
～老後設計書作成のススメ～
講師 吉村 和真

パネルディスカッション
「相続後の放置空き家にさせないために」
～空き家のトリアージと早期決断～
自宅に住み続ける選択は リースバックで何? 老後設計書の作成 介護への備えはできて?

5つの解決方法を知る

空き家terrace

「新しい出会い」は、人をワクワクさせる。

空き家terrace公式ホームページ: <https://www.akiya-terrace.com>

3分でできる! スマホで簡単ライフプランシミュレーターはこちら! →



空き家予備軍に向けた空き家対策セミナーの開催