事業概要 単身高齢者に向けたリースバックを活用したファンド運営モデルの概念図を立案し、新たなビジネスモデルの構築とその仕組みを理解した住まいの終活相談員の養成を検討し、相続後の放置空き家を未然に防ぐ取り組みを行った。

事業者情報	
団体名	株式会社ケア・フレンズ
所在地	福井県福井市松本2丁目25-16
設立時期	2000年3月9日
団体HP	https://care-friends.com/

取組内容及び成果

1. リースバックファンド運営モデルの構築

(準)公的なファンド事業者が対象物件を買い取ることで、高齢期における適正なリースバックの活用を促すことができる。事業内で継続的に相続後の放置空き家を防ぐことができるファンド運営モデルを立案した。

2. 住まいの終活相談員養成講座(意見交換会の開催)

空き家対策人材の育成として、ふくいの相続を考える会と連携して、自宅を相続後の放置空き家にさせないために正しいリースバック手法を学ぶことを目的に、住まいの終活相談員の養成を進める上で、今年度は相続関連の専門家との意見交換会を実施した。

3. 空き家相談システムの開発(情報を地図上にプロット化)

高齢者及び相続関係者(親族)に適切なリースバックの活用を提案する際に、昨年立案した空き家トリアージ及び生活トリアージが簡易に作成できるSaaSシステムを開発。

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

CHAPTER 2

リースバックとは

老後資金を捻出する手法として

- ① リバースモーゲージ
- ② リースバック

同じように見えて、性質の違う2種。

空き家対策・相続に有効なのはどっち？

① リバースモーゲージ【融資】

● 資金の使いみち

1. ご本人が居住する住宅の建設又は購入資金
2. 住宅のリフォーム資金
3. 住宅ローンの借り換え資金
4. サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金
5. 子世帯等のが居住する住宅の取得資金の借入

● ご融資終期

- ・お客様が亡くなられたとき

60歳からの住宅ローン

【リバース60】

ご利用条件

ご注意

・ご利用いただけるお客さまの年齢、資金の使いみち、ご融資の限度額その他の商品内容は、金融機関ごとに異なります。詳しくは【リバース60】取扱金融機関にお問い合わせください。

・生活資金にはご利用いただけません。

・投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。また、ご融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。

② リースバック【老後資金の捻出】

【リースバックの流れ】

1. 自宅を売却（所有権の移転）
2. 売買代金の受け取り
（老後資金・家賃支払いへ充当）
3. そのまま居住
4. 毎月、賃料の支払い
5. 施設入所や心身の老化に伴う
高齢者住宅への転居も可能
6. 死亡時には、動産のみ相続

リースバックは 空き家対策・相続に有効

【R5年度】居住支援法人が取り組む空き家対策DXモデル

(リースバックファンドによるビジネスモデル構築) (株式会社ケア・フレンズ)

CHAPTER 3

空き家相談システムの開発 (SaaSシステム)

空き家相談システムの開発

- ① 空き家トリアージ
- ② 生活のトリアージ

簡易な計算を元に二軸から提案書を作成。
 高齢者に分かりやすく、
 関係者がより使えるシステムを構築。

空き家のトリアージ診断表

物件1

【物件写真】

【所在地図】

【空き家トリアージ所見】

現状空き家トリアージ判定 **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、利便性が高く落気のある地域。建物自体の劣化は少ないため、現状有姿での売却が可能。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/㎡
10年保有コスト	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	

【物件情報】

所在	福井市
交通	福井鉄道武線 赤十字前駅 650m
都市計画	市街化区域
接道	市街化 6m
高地条件	中間高地、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 木造からぶき2階建 延床面積約138㎡
特筆事項	水回り修繕なし

② ライフプラン (生活のトリアージ) 診断表

【基本情報】

- 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

【生活相談の緊急度】

30-79点 高 0-29点 低

緊急度37点

【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

経路も考えられましたので、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、更に安楽な生活を得ることができると考えます。

老後の状態により不安あり

【試算結果 (収支予測)】

収入 (収入)	3,670
支出 (支出)	2,164
収支差	1,506

【試算結果 (キャッシュフロー図)】

CHAPTER 4

住まいの終活相談員養成講座 (意見交換会) の開催

住まいの終活相談員を養成する目的とは

高齢の不動産所有者が、自ら早期判断・解決できるように支援や援助をする【住まいの終活相談員(仮称)】の認定制度を開設し、自宅を相続後の放置空き家にさせないように不動産相談の対策に向けた人材育成が目的。

終活関連の事業者に向けて制度の必要性について意見交換会を実施。

終活関連事業者向けセミナー

不動産終活に興味がある方は必見!

住まいの終活相談員養成講座

認定講座に向けた意見交換会の開催案内!

参加無料 限定20名

日時 2023年11月23日(木) 13:30~16:00

場所 福井県生活学習館(ユー・アイふくい304号室) 〒918-8135 福井県福井市下六条町1-1

参加対象者 ●相続診断士 ●生命保険募集人 ●FP ●不動産事業者 ●士業関係者 他

開催の目的

本セミナーは、国土交通省 空き家対策モデル事業として開催されます。
高齢の不動産所有者が、自ら早期判断・解決できるように支援や助言をする【住まいの終活相談員(仮称)】の認定制度を開設し、相続後の放置空き家にさせないように不動産相続の対策に向けた人材の育成を目的とします。

お申込み方法 事務局:株式会社ケア・フレンズ居住支援法人まちもと
セミナーへのご参加ご希望の方は、電話またはメールにて
①住所(氏名3年以内)電話番号を明記の上、下記のいずれかの方法でお申込みください。
☎ 0776-76-2798 (受付時間/平日10:00から18:00)
✉ match-moto@care-friends.com

※お申込みいただいた個人情報は、本セミナーの運営に関すること以外での目的で使用することはありません。
個人情報は株式会社ケア・フレンズ居住支援法人が責任をもって管理いたします。

本事業は、国土交通省「令和5年度 空き家対策モデル事業」補助事業による運営となっております。
主催:株式会社ケア・フレンズ居住支援法人 協力:福井県/福井大学工学部/ふくいの相続を考える会

CHAPTER 5

リースバックファンド運営モデルの構築

【空き家相談システム】×【空き家対策の人材育成】

リースバックの有効性が立証され、その活用方法を適切に説明できる人材が育成されても継続的な事業運営モデルが構築されなければ意味を成さない。そこで、対象物件をファンド事業者が買い取るモデルの構築を検討し、概念図を作成し、継続的な運営が可能かどうかの検証を行った。

【ファンド運営モデル】

- ① リースバックシステムによる家賃算出シミュレーション
- ② リスクを加味した指標
【年齢リスク】
【経済リスク】
【ファンドリスク】
- ③ 総合的な指標による利回りの設定（5%～3%）