

## 澤崎委員からの意見について

### (令和2年度第2回魚津市空家等対策審議会で紹介内容)

今回、欠席された澤崎委員からの事前に送付した資料に関して二つ意見をいただいています。

①ハウスリースバックやリバースモーゲージについて、市で支援をしてはどうか。

②中央通りの一部の空き家で改修工事を行っているので、その利活用の事例を紹介してほしい。

①について、

<ハウスリースバックとは>

現在、住んでいる住宅を住みながら、所有権を売却し、売却後も引き続き住み続けることです。

メリットは、住宅に住んだまま、売却金額を入手できることです。

デメリットは、契約後は、所有者に家賃を支払う必要があります。

売却後は、これまでのように住宅を自由にできません。新しいオーナーの意見に従う必要があります。

<リバースモーゲージとは>

現在、住んでいる住宅を担保に融資を受ける、シニア層向けの融資制度です。通常のローンと違い、存命中または契約期間中は、毎月、利息のみを返済します。死亡後または、契約期間終了後は、担保となる住宅等の売却、または相続人により、元本を一括返済する制度です。

メリットは、存命中または契約期間中は、自宅を手放すことなく、資金を入手できます。また、月々の返済金額は利息のみで、負担も少ないことです。

リスクやデメリットは、金融機関によっては契約期間を設定する場合があります、その場合は、想定より長生きし、契約期間が終了した場合、元金の一括返済を求められます。

融資期間中に金利が上昇した場合は、月々の支払金額が増えます。

また、担保の評価額が下がった場合、借入額と評価額の差額の返済を求められます。

なお、契約には、相続人の同意が必要となります。

これらの制度は、住宅を所有している高齢者だけの世帯にとっては、生活用資金や施設入居用資金を確保できる可能性があることや、住めなくなった後も、空き家が発生しないことなど、空き家の発生を抑制する可能性があります。

現段階においては、相談者にこれらの制度も、紹介していきたいと考えています。

②中央通りの事例についてです。

空き家を改修している場所は、中央通り一丁目 4-3 で、中央通りの交差点付近です。

神奈川大学の中井教授が、防火建築帯を歴史的に貴重な建物であると考え、H15 年から防火建築帯の調査等を行っており、そのつながりで、防火建築帯の一部、約 120 m<sup>2</sup>を所有しております。

教授は、防火建築帯を活用して、商店街を活性化したいと考え、1 階は、魚津大火と防火建築帯に関する記録などを展示し、多目的な活動をできる集いの場、2 階と 3 階は長期滞在できるゲストハウスに改修する工事を行っています。