

いいもの
情報スクランブル
新年の夢

Daiwa House®

人・街・暮らしの価値共創グループ

高齢化が進む日本。住宅も建てては壊す時代から、大切に長く住み継ぐ時代になっている。これからの住宅に求められるのは、長持ちするための性能とサポート体制、また、ライフステージの変化に合わせて「住みかえ」しやすい仕組みだ。将来への不安をなくし、賢く備えるために、住宅を「資産化」する方法について移住・住みかえ支援機構(JTI)の斉藤道生副代表理事に聞いた。

移住・住みかえ支援適合住宅で 家を資産として活用・運用する



移住・住みかえ支援機構(JTI) 副代表理事 斉藤道生氏
 ■プロフィール
 さいとう・みちお:シニア層(50歳以上)の移住や住みかえを支援する「移住・住みかえ支援機構」の副代表理事。住宅メーカーで建築と不動産とリフォームを担当後、同機構の設立に携わる。マイホームの有効活用のプロフェッショナル。

豊かな老後を可能に!!
キーワードは「高耐久」

——まず、JTIが手掛けるマイホーム借上げ制度について教えてください。

斉藤 「マイホーム借上げ制度」は、一般の皆さんが保有する自宅を、JTIが最長終身で借り上げて第三者に貸し出すことで、安定的な収入を所有者にお届けする制度です。子どもが独立したり、同居していた親が亡くなったたりしてシニア層にとって戸建ては「広すぎる」ことが多い。一方、良質な住宅を安く借りたいという子育て世代がいて、双方の要望をマッチングさせるという役割を担っています。

——「マイホーム借上げ制度」を利用するには、「移住・住みかえ支援適合住宅」かせるストックにあるとよいそうですが、どのような住宅ですか。

斉藤 これは、国が定めた認定長期優良住宅か、住宅性能表示において一定の基準を満たし、長期にわたるメンテナンス体制を備えた新築住宅を言います。誰でも「高耐久」で良質な住宅をなるべく安く建てたいと思う

不動産購入に決断できない 転勤族にありがたい制度

——では、制度の仕組みを教えてください。

斉藤 JTIが今、全国で借り上げている物件の平均家賃は8万6000円です。手数料を除き、手元に8万円が残るとすると、1年で約100万円になります。売却価値がゼロと言われた家が年間100万円を生み出す「資産」になるのです。10年で1千万円、20年で2千万円、30年で3千万円です。

退職金でローンを返し終わった後も、20年、30年住むためにそれ相応のリフォームが必要になります。安く建てたとしても耐久年数は保証されません。これは、購入時に説明されるべき重要なことだと私は考えます。

この制度は、言い換えれば「家を資産として活用する」制度です。家を建てる際にこの制度を知っていれば、移住・住みかえ支援適合住宅にすることで、将来にわたり安定した生活を手に入れられると言えます。

——「高耐久」であることは、家の資産化には強みなんですね。

斉藤 30年住んだ建物の売却査定価格は、現在の中古市場ではゼロです。しかし、「高耐久」の家ならば、貸すことで家賃が生まれまます。高耐久住宅ならば価格がゼロになることはありません。

利用した後、30年貸したら元が取れる計算になります。転勤族で家を買っても住めないからと、家の購入に二の足を踏むサラリーマンにとっても無駄にならない、うれしい制度です。

普通預金の利息で毎月8万円を稼ごうとすると、実に19億2千万円の預け入れが必要になります(年率0.05%で計算)。3千万円で家を建てて、30年間使った後に貸すことができる家ならば、19億2千万円の普通預金と同程度の価値を持ちます。



ひと足早く開業した「キラメッセぬまつ」
 JR沼津駅北の総合
 ション施設ふじの
 松フォーラムII愛称
 <RED>プラザウエ
 IIは、最大1100人
 大ホールを備える。場
 場と、客室1500の
 3875平方メートルの
 ルなどからなる複合
 静岡県・沼津市大和、
 共同で運営する。
 昨年6月、展示イベ
 「キラメッセぬまつ
 オープンし、県東部の
 創出交流拠点の機能を
 ホテル棟ダイワロ
 ホテルぬまつは、今

今春、「ダイワロイネットホ ~JR沼津駅北の

か持たない家を安く建てたとしても、それは本当に安いのか、といつかになります。

——老後の生活にも大きな安心感が得られますね。

斉藤 子どもさんへの手が離れ、ご夫婦2人になったら、頑張ってきた自分へのご褒美として、住み替えたり、趣味にこだわった暮らしをしたりするのもいいでしょう。そんな夢も、移住・住みかえ支援適合住宅であれば実現可能です。

老後はハッピーなりタイアメントばかりではありませんから、病院に入る、介護施設に入るといふことも考えられますが、そうなった場合でも、8万円の収入が変わらないことは、安心材料です。しかも、子や孫に土地や建物と一緒に賃料収入を残すこともできるのです。

これから家を建てる方に、「高耐久」である家」を選びたい。一つとしてほしいと思います。そして、移住・住みかえ支援適合住宅の資産価値をご理解いただいた上、当制度をご利用いただきたいと思っております。

土地オーナーと テナント企業を 大和ハウスの 流通店舗開発

大和ハウス工業は「物食」大型複合施設など店舗開発にも力を入れ、県東部に新店出したい大チェーンは多い。こうい土地活用をしたい地主と土地活用をしながら付けるのが流通店舗営業な役割。沼津支店の担当は富士川以東で、主に9万坪を超える規模の土地、これまで500店を開発事例を持つ。

土地活用を考える地主で、長期の安定した収入を収益性が期待でき、有効なから税務対策も実現できる大きなメリット。同社は実績と経験から、土地の合わせた「最適な事業提案する。

PROFILE

大和ハウス工業株式会社

沼津支店

所在地 沼津市寿町5-7(リコー通り沿い)
 電話 055-923-8182(代表)
 売上高 2兆79億円(平成24年度・連結)
 従業員 全社 13,623人、沼津支店 148人
 事業内容

- 住宅系 注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅・寮・社宅等の企画・設計・施工・販売・マンションの分譲販売
- 建築系 レストラン・店舗・オフィスビル・医療・介護施設・工場・倉庫等の企画・設計・施工・販売・リフォーム

沼津支店HP
<http://www.daiwahouse.co.jp/in/numazu/>

TOPIC

日本最大のジオラマを設置した 体験型施設 賃貸住宅体験館 「D-roomプラザ館 夢」オープン

大和ハウス工業株式会社は2013年10月、栃木県真岡市の栃木二宮工場に賃貸住宅の体験館「D-roomプラザ館 夢」をオープンした。体験を通じて、賃貸住宅の良さを知ってもらおうが狙い。

施設は五つのエリアで構成されている。創業者石橋信夫の生涯と志を紹介する「石橋信夫シアター」、グループが手掛ける事業領域の広さを体感できる日本最大のジオラマ「D-roomジオラマ館」、賃貸住宅事業の主力商品である防犯配慮型賃貸住宅での生活を、社員による寸劇でコミカルに再現する「笑福座」、遮音性能体験や外壁耐火性能体験などの体験設備と地震についての知識が学べるシアターを併設した技術・性能体験エリア「テクテクストリート」、同年6月発売の防犯機能を備えたエアシャワールーム「セーフティアゲインルーム」の体験設備とオーナー会などのイベントで料理教室を開催できる「クッキングテラス」から成っている。