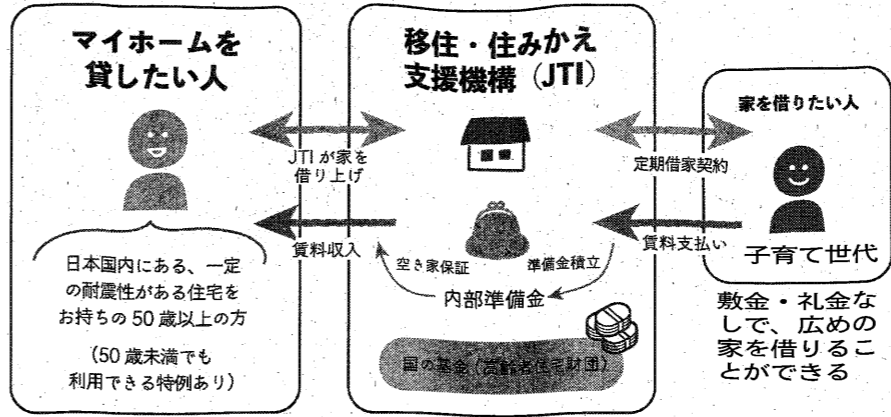


制度利用者が千件超え

JTI「マイホーム 住宅を住み継ぐ手法の一つに 借上げ制度」

移住・住みかえ支援機構(JTI)が50歳以上のシニアのマイホームを借り上げて転賃し、賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」が広がりをみせている。06年から開始し、10月時点で成立実績は1058件に上っている。378の自治体や42社の協賛企業と協力して、全国でシニアの住み替え支援や空き家対策の一環として利用が広がっている。



JTI「マイホーム借上げ制度」資料より

同制度での建物オーナーの者以降の空室時には、規定のメリットは、以下の3つ。①賃料が受け取れるため安定した収入が見込まれる。②入居した後は、規定の期間中に物件を借り、家賃査定やリフォームの必要性などを判断する。③JTIが借り上げて転賃するため、家賃未払いなどのトラブルの対応は必要ない。物件を借りる側には、広くて良質な住宅を敷金・礼金なし(仲介手数料は必要)で借りることが出来る。また、オーナーの許可を得て自前壁紙などの一定の改修も可能だ。その場合は、原状回復しないうえに、退去できない。JTI「マイホーム借上げ制度」の利用を申し込むと、申し込み金1万7000円を支払い、自己負担で建物の劣化・耐震診断を行う。同制度は、耐震基準1.0以上を満たしている建物が対象で、診断は日本木造住宅耐震補強事業者協同組合や協賛しているハウスメーカーが行う。リフォームや耐震工事後、主に担当の宅建業者が入居者募集を行う。入居者が決まったら、同制度の契約が成立となり、一人目の入居者が退去してからの空室時には、家賃保証が行われる。家賃保証は、高齢者住宅財団などの基金で準備されている。

利用の流れ

オーナーが同制度を利用する流れは、建物のオーナーがJTIに会員登録し、住まなくなった建物の広さや築年数、耐震診断・工事の有無などを登録票に回答する。次に、JTI職員が電話で物件の状態やオーナーの意志などのヒアリングを行い、その地域で物件の入居募集や管理を行う担当窓口のJTI協賛事業者(宅建業者)とつなげる。担当する宅建業者が実際の物件を見て、家賃査定やリフォームの必要性などを判断する。ここまでが無料相談期間となり、オーナーに改修や耐震診断などの負担の有無を提示して、同制度を利用するかを判断してもらう。オーナーが借り上げ期間(3年以上)を決めて制度の利用を申し込むと、申し込み金1万7000円を支払い、自己負担で建物の劣化・耐震診断を行う。同制度は、耐震基準1.0以上を満たしている建物が対象で、診断は日本木造住宅耐震補強事業者協同組合や協賛しているハウスメーカーが行う。リフォームや耐震工事後、主に担当の宅建業者が入居者募集を行う。入居者が決まったら、同制度の契約が成立となり、一人目の入居者が退去してからの空室時には、家賃保証が行われる。家賃保証は、高齢者住宅財団などの基金で準備されている。

住み継ぐ時代に JTIのマーケティング

JTIのマーケティング。教育部の久我亜花里部長は、シニアの住み替えや相続した家が住まない家を子育て世代に転賃することで、住宅の循環につなげていると説明し、「愛着ある家をいきなり売却するのは抵抗があるので、一度貸して家賃収入を得てみようという利用者も多い。若い世代も子育てに適した広い住宅を借りることが出来る。住宅を建てては壊すという時代から、優良な住宅を手をかけて住み継いでいく文化になっていきた」と話した。

10年続く不動産相談会

都宅協中野区支部と区が共催

東京都宅地建物取引業協会中野区支部(石井弘美支部長)と東京都中野区は10月25日、「第19回不動産・お悩み解決公開セミナー」無料相談会を同区役所で開催した。相談件数は43件。09年から区と共催で始まった。同事業は、宅地建物取引士、弁護士、税理士、司法書士、一級建築士の各専門家が10人が相談に応じるワンストップ体制を取っている。石井支部長は、8月に逝去した高橋佐々支部長が始めた事業だと説明し、「支部で交流ある弁護士などに依頼をして、不動産に係る複数の相談ができるようにしている。区と共催の同様の相談会は他にも開催し、宅地建物取引士だけの無料相談会は毎月3回実施している。地域社会に密着した取り組みで、会員の社会的信頼の向上につなげていきたい」と話した。



石井支部長は、8月に逝去した高橋佐々支部長が始めた事業だと説明し、「支部で交流ある弁護士などに依頼をして、不動産に係る複数の相談ができるようにしている。区と共催の同様の相談会は他にも開催し、宅地建物取引士だけの無料相談会は毎月3回実施している。地域社会に密着した取り組みで、会員の社会的信頼の向上につなげていきたい」と話した。

「建築プロデュース」のすすめ

明海大学不動産学部 中城康彦

毎月発行した拙著『建築プロデュース』は、大学の教科書だけでなく、建築や不動産の実務家が視野と仕事を広げるための理論とノウハウを収録し、建築と不動産をつなぐことを心掛けた。両分野に関わる方が多面的な能力や知識を持ち、新たな時代の担い手となることを期待して連載する。

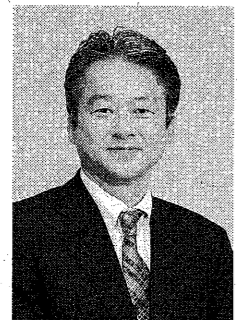
長期的な関わり

とは対極の存在と感ずる。

建築と不動産をつなぐ

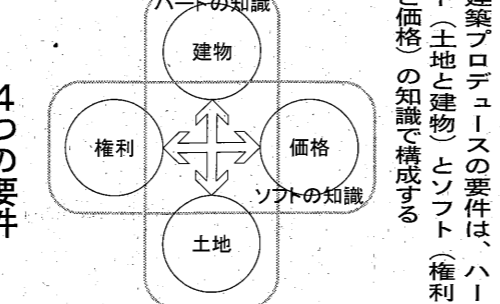
建築の仕事にたずさわる人にとって、土地は近くて遠い存在である。建物を建てるためには土地が必要という意味で、極めて近い存在だが、緻密な工学的配慮を積み重ねて建物を創り出す建築は、土地

経済社会の変化が速く、かくりが必要で、建築の専門家が経済的・法律的な視点を持ってマクロに与与することが期待される。



なかじょう・やすひこ(1954年生まれ、博士(工学)、一級建築士、不動産鑑定士、FRICS(UK)。名古屋工業大学大学院修士課程建築学専攻修了後、建築設計事務所所日本不動産研究所、米国投資会社勤務を経て、建築設計・不動産鑑定評価・不動産コンサルティング会社を設立。96年明海大学不動産学部に着任し、12年より現職。19年10月に著書『建築プロデュース』を上梓。

総合・政策



4つの要件

建築プロデューサーは、建築の造り方と使い方を工夫して付加価値を生み出す方法を創案すると共に、それを表現する方法論を併せ持つ、総合的に新たな人材である。効果的に目的に到達できるように、建築プロデュースの要件をハードの知識(土地と建物)とソフトの知識(権利と価格)の4要件に整理し、その組み合わせの中から5つの基本原則を抽出して説明する。

11/25 住宅・不動産セミナー
五輪とその後をどうみるか!
2020年景気・マーケット展望 & 令和時代の不動産新ビジネス
午前の部: 2020年景気・マーケット展望

都宅協中野区支部と区が共催
区役所1階ロビーでの専門家による無料相談会。10ブース設置し、常時10組が相談可能だ。

町田市とアイキューソフィア 駐輪場不足に民有地活用へ 広がる官民協定とシェアサービス

同協定では、民有地を活用した予約制駐輪場シェアサービスの普及により、コストを下げずに駅周辺に民間の駐輪場を増やし、放置自転車対策を推進する。市は、同サービスを土地オーナーや利用者にPRし、利用者の要請に応じて駐輪場の巡回を行い、防犯登録から違法駐輪を見つけたら、同協定を締結した。同社が自治体と協定を締結するのは5カ所目。

東京都町田市は10月23日、市の主要駅周辺における駐輪場不足解消を目的に、駐輪場シェアサービス「アイキューソフィア」を展開するアイキューソフィア(東京都新宿区)と「駐輪場シェアサービス」による自転車等駐輪場施設の設定及び管理・運営に関する協定を締結した。同社が自治体と協定を締結するのは5カ所目。



締結式の石阪市長(左)と中野社長