

## 老後の不動産の活用の可能性

2014 April

持続可能な社会を  
考えます！

おかげさまで会社設立から28年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年4月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パピルス  
株式会社円昭



消費税が8%に増税されました。増税前の駆け込みで頭を悩ました人も多いと思います。政府はさらなる消費税増税を行います。我が国の財政難を考えれば増税も必要であることは理解できますが、やはり将来の生活の不安は大きくなります。年金は破綻する！とか、老後は最低でも夫婦で3,000万円必要である！とかとよく耳にします。では、いったい老後にどんな自己防衛的な生活対策がとれるのでしょうか。夫婦、子供二人であれば子供にお金がかからなくなった後、教育費が終わったあたりが、人生の第二ステージである「いかに老後を幸せに暮らす」のかを戦略的に行動に移すチャンスとなります。例えば、35歳で住宅を購入した場合、住宅ローンを30年で組めば65歳まで返済が続きます。55歳位で子供は就職、住宅ローンは残すところ10年となります。ここで、老後人生に向けてのラストスパートが始まります。残債となっている住宅ローンの扱い、リタイアまでの収入及び受給される年金等のバランスがどうなるのかシミュレーションを行います。ローンは繰り上げ返済するのか、年金が受給できない時期がある場合には、返済原資があるのか。等々、どのような生活レベルを望み、不慮の事態にはどの程度予備費を備える必要があるのかもこの時期にしっかりと考えます。ここまでの問題は、お金という価値が物差しとなっています。しかし、お金はインフレになれば価値を減らします。そ

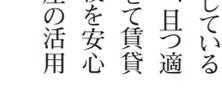
ここで今回は長期のローンで手に入れたマイホームを利用する方法を考えてみましょう。国土交通省の「高齢者等の住み替え支援制度」を活用した仕組みがあります。これは、マイホームを最長で終身にわたって借上げてもらい、安定した賃料収入が保証される制度です。一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施・運営を担っています。入居者の募集や契約、家のメンテナンスなどすべてJTIが行い、賃貸に関する手間はなし。借上げの際には、建物調査を実施して耐震補強を含む一定レベルのリフォームが必要となります。この、JTIの「マイホーム借上げ制度」は、シニア(50歳以上)のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものであり、これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

制度の特徴を以下に記します。(一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)より抜粋)

- 1 借り手がつかない時でも最低賃料を保証。しかも終身まで借上げます。
- 2 入居者とは3年定期借家契約だから再び家に戻ることも可能。
- 3 年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しているため安心。賃借人が居座ったり、立ち退き料を請求されることはありません。3年の定期借家契約終了時に、マイホームに戻ることができます。売却することもできます。
- 3 JTIが制度利用者に代わり責任を持って転貸します。
- 4 万に備え国の基金があるから安心。
- 4 JTIの事業は、協賛企業等からの基金や転貸賃料と支払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営しますが、万が一の場合に備え、国の予算において、(財)高齢者住宅財団に債務保証基金が設定されており、JTIは基金の登録事業者となっています。
- 5 賃料収入で返済するJTI提携ローンを利用することが可能です。
- 6 退職後のシニアからでも、JTI協賛金融機関でローンが利用できます。
- 6 退職後のシニアからでも、JTI協賛金融機関でローンが利用できます。

またこの制度を使つての動きは活性化しているとは言えません。しかし、「良質な住宅で、且つ適正な価値があれば、生活スタイルに合わせて賃貸等の運用が安全にできる」と言うのは老後を安心して暮らすためには大変魅力的な不動産の活用方法ではないでしょうか。

◇ハウジングライフ(住生活)プランナーHLPの資格と役割  
(財)高齢者住宅財団が適当と認める、移住・住みかえに関連する様々な分野の講習を受講の後、審査に合格し、移住・住みかえ支援機構(JTI)に登録した者を指します。「マイホーム借上げ制度」の説明だけでなく、移住・住みかえ先の情報、住みかえ先の住宅、生活資金のプランニング、公的支援についてのアドバイス、現在の家の修繕リフォームについてなど、移住・住みかえ全般に対するご相談に応じます。



# 不動産の



## 平成26年地価公示\*が発表されました。

(国土交通庁)

### 平成25年1月以降の1年間の地価について

- ◇全国平均では、住宅地、商業地ともに依然として下落をしているもの下落率は縮小傾向を継続。
- ◇三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換。
- ◇上昇地点数の割合は全国的に大幅に増加。特に三大都市圏では、住宅地の約1/2の地点が上昇、商業地の約2/3の地点が上昇。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに約3/4の地点が下落。
- ◇都道府県地価調査(7月1日時点の調査)との共通地点で半年毎の地価動向をみると、三大都市圏の住宅地はほぼ同率の上昇、商業地は後半上昇を強める。また、地方圏の住宅地、商業地ともに後半は下落率が縮小。

#### 【住宅地】

- ◆低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、都道府県全てで下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られる。特に利便性、住環境等に優る住宅地では上昇基調が顕著となった。
- ◆圏域別に見ると、東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点が上昇となった。特に埼玉県、東京都、神奈川県は下落から上昇に転じた。なお、半年毎の地価動向をみると同率の上昇となった。

大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、3割弱の地点が上昇となった。特に京都市、大阪市、北摂エリア及び阪神間を中心に上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半上昇が強まった。

名古屋圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点が上昇となった。愛知県は昨年に引き続き上昇となり、特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域、西三河地域の多くで上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると同率の上昇となった。地方圏は、約3/4の地点が下落しているが、宮城県、福島県、沖縄県で上昇となっている。

#### 【商業地】

- ◆低金利、景況感の改善を背景に都道府県全てで下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られる。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。
- 三大都市圏を中心に上昇となった都府県が見られるが、主要都市の中心部などでは、店舗について消費動向が回復し、また、オフィスについても空室率は概ね改善傾向が続き投資用不動産等への需要が回復している。更にBCP(事業継続計画)等の観点から耐震性に優れた新築・大規模オフィスへの動き

が見られるなど、高度商業地や再開発等の進む地域で上昇基調が強まっている。

- ◆圏域別にみると、東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、約3/4の地点が上昇となった。特に埼玉県、千葉県、東京都は下落から上昇に転じ、神奈川県は昨年に引き続き上昇となった。なお、半年毎の地価動向をみると後半上昇が強まった。

大阪圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点が上昇となった。特に京都市、大阪府は下落から上昇に転じた。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇が強まった。

名古屋圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、6割弱の地点が上昇となった。愛知県は下落から上昇に転じ、特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域、西三河地域の多くで上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半上昇が強まった。地方圏は、約3/4の地点が下落しているが、全ての道県で下落率は縮小した。特に宮城県、滋賀県、沖縄県が上昇となった。

\*地価公示とは、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示(平成26年地価公示では、23,380地点で実施)するもので、会社・経済活動についての制度インフラとなっています。

### コラム

#### 「～と推定する・～とみなす」 (法律用語)

法律の条文の中に「～と推定する」と「～とみなす」という表現があります。

「～と推定する」というのは、ある事実があった場合、その事実関係を推察することをいいます。別の事柄である2つのものを条文上、とりあえず同一なものとして取り扱います。これは、一応同一のものと取り扱われるものの、反証の余地が残されています。一方、「～とみなす」は本来別の事柄である2つのものを条文上、同一のものとして取り扱います。この、みなすとは完全に同一なものとして取り扱われるため、反証をする余地はありません。反証の余地があるか、ないかの違いが、「～と推定する」と「～とみなす」の違いです。

何気なく使う言葉ですが、法律用語では厳格に決められているのです。

### お勧めの一冊

#### 炭水化物が人類を滅ぼす ～糖質制限からみた生命の科学～

著者:夏井睦 出版社:光文社新書 価格:924円(税込)

著者、夏井睦氏は形成外科医であり「傷はぜったい消毒するな」(光文社新書)で創傷・熱傷の湿潤療法を広めたことで有名となりました。今回は、三大栄養素、タンパク質、脂質、炭水化物の中で、炭水化物は必要ないのではないかという切り口です。著者の理論は、「人間は常にタンパク質を分解してブドウ糖に作り変えることができるので炭水化物は不要。タンパク質をブドウ糖に作り変える時には大きなエネルギーが必要であり、そこでカロリー消費がされるから、炭水化物以外はいくら食べても太らない。」というものです。TVでも、炭水化物抜ダイエット、糖質制限ダイエットが話題になっていますが、この本では、人類が穀物によって滅亡への道を辿っているのではないかと指摘しています。読み始めは著者のダイエットの話でしたが、後半は人類と穀物、穀物と社会問題、生命誕生の謎などかなり深い内容となっています。興味深い一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>