CPM®がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第62回

# ローンに頼らない住宅取得の新手法

新型コロナウイルスの影響で住宅ローンの返済が厳しくなり、家計が破綻してしまう「住宅ローン破綻」のニュースをよく目にします。収入の減少で今後の住宅ローンの返済に大きな不安を抱えている人も多いのではないでしょうか。

新型コロナのような場合は特殊事情ですが、カーディフ生命（東京都渋谷区）「世代別の生活価値観・住まいに関する意識調査」によると、既に住宅ローンを組まれている中で若い世代ほど返済への不安は強くなる傾向にありますが、家を持ちたいという持ち家志向は、他の世代と変わりません。このことから「住宅ローンを組むのは不安」だが「マイホームは欲しい」方が多いことがわかります。

**■新しいマイホーム取得の選択肢**

譲渡型賃貸住宅『家賃が実る家®』は入居希望者が新築戸建て住宅に一定期間居住し、家賃を払い続けると大家である投資家から入居者へ、その土地と建物が譲渡されることで、賃貸借契約期間満了時に所有権が移転されます。

建物プランニングから入居申し込みまでをウェブ上で完結することができ、入居希望者と投資家や建築・不動産会社をマッチングさせるウェブプラットフォームを提供しています。入居希望者が希望する建物の間取りや設備、建築を希望する場所を選ぶと賃貸借期間ごとの月額賃料が表示されます。そして、お客さま情報の登録や勤務先、借り入れ状況、同居人や連帯保証人等の入居の審査に必要な情報を入れると申し込みができる仕組みです。審査は賃貸借契約の入居審査のみで、家賃保証会社の利用や連帯保証人は必要になります。

**■建売住宅の新たな売却手法**

入居希望者が希望する土地に新しく建築することに限らず、建築済みの新築建売住宅でも活用できます。例えば建売住宅を戸建て賃貸物件として入居希望者を募集し、入居してから収益物件として投資家へ売却します。このように建売住宅を住宅ローンでの購入客と収益物件としての購入客（投資家）へ販売するという2つのチャネルを想定した展開が可能になります。

宮城県にある加盟店では現在、建売住宅の30棟以上をこの仕組みで活用していただいていますが、ポータルサイトへの募集掲載から1カ月足らずで入居者が決まっています。「家賃を最後まで払うと持ち家になる」という掲載内容を見て、期待に胸を膨らませながら現地へ来場しているので、申し込みに至るまでの決断は早い傾向にあります。現地見学希望などの問い合わせの多くは、中小企業の経営者や個人事業主などで家賃は払えるのに、住宅ローンの審査に不利な属性の方々やフリーランスで家賃を一部経費として計上を考えている方、勤務先から住宅手当として家賃補助が出る人などさまざまです。

入居者が決まったら、いよいよ投資家への売却です。投資家は一般の賃貸経営のように家賃の下落リスクや空室リスクのない入居済み物件が購入できます。賃貸借期間によりますが6～13%の表面利回りが契約期間の間、変動せず継続するのが特徴です。また、入退去を繰り返すことがないため、原状回復費用の負担などの支出もなく、万が一、途中退去となった場合は中古住宅としての売却も可能です。売却時に投資家の収入となる売却益と途中退去による違約金の合計額がローン残債よりも下回るリスクが非常に低い、システム上で解析したエリアを事業対象エリアとしています。

住宅ローンでしか家を持てない、マイホームを持ちたいと思った人があきらめざるを得ない状況をこの国から一つでも減らしていきたいと考えています。

（毎月第4週掲載）

図1

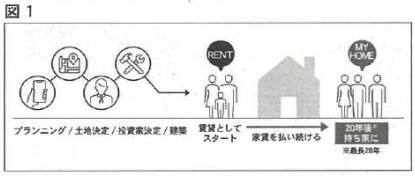
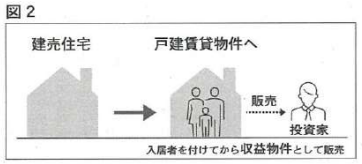



図2




執筆者
IREM
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

Minoru
代表取締役
森裕嗣

CPM®
神奈川県出身、大学卒業後、不動産会社を経て、独立。妻の故郷である秋田が、人口減少国内トップであることから、『0円賃貸』『家賃が実る家』などの地方でも通用するビジネスモデルの構築と普及に努める。IREM JAPAM全国成功事例発表会でも講演。

## 知恵の泉

◇8月にリリースした三好不動産（福岡市）キャラクターの親子ゾウ手描き風LINEスタンプ。

## 今週の玄関ネタ

# 世代の違いを息子の後姿で知る

**料理づくりに夢中**
**家主仲間と薫製パーティー開催**

◆加藤茂明オーナー（69・東京都練馬区）は定年退職後、お金をかけない趣味を模索。たどり着いたものの一つが料理。その中でも薫製づくりに夢中。薫製は温度管理がポイントとのこと。「しっかりスモークの香り付けをするには一定の温度に保つ必要がある。スモーカーが小さいとすぐに温度が上がり焦げついてしまいます」（加藤オーナー）。薫製は時間がかかる料理だ。しかし時折、家主仲間に声を掛けてパーティーを開催。薫製づくりへのモチベーションにつながっているようだ。「素材が傷まない冬場が薫製のシーズンです」（加藤オーナー）

**季節の移ろいを感じる**
**片道15分の自転車通勤**

◆「通勤時間が気分転換になっている」と話すのは、空きスペースの活用事業を手掛けるピアネット（東京都大田区）の横山藍香さん（27）。今まで通勤には電車を使っていたが、会社が近いこともあり感染予防のため自転車通勤に切り替えた。新型コロナウイルスの影響で外回りの機会が減り運動不足を感じていたが、片道15分ほどの自転車通勤が良い運動になっている。街の変化や季節のちょっとした移り変わりを感じることができると笑顔で語った。

**オンラインで勉強する姿に**
**世代間ギャップを感じる**

◆「パソコン越しでもきっちり勉強する姿を見て、世代間ギャップを感じた」と話すのは、約900戸を管理する興和コーポレーション（京都市）の長谷川欣哉取締役（38）だ。4月上旬、小学校に通う2人の子どもからオンライン授業になったと聞き「自宅で集中して勉強ができるのか」と懐疑的だった。しかし、いざ始まってみると、子どもたちは定刻には画面の前に座り、真面目に取り組んでいるのだという。特に、6年生になる長男は、教室で授業を受けているかのように静かなのだとか。「私の世代は学校内にいても授業を聞いていなかった。そう思うと、今の子どもたちはしっかりしている」と、関心しきりだった。

就任。その後理事長になった。物件は当時すでに築約35年たっており、大規模修繕が必要だった。そのため管理組合では見積もりや施工内容の比較を行い、施工業者を決めた。「今後、一棟物の集合住宅を購入した場合にこの経験は役立つと考えます」（平野オーナー）

土地がなくても新築大家さんになれる！
重量鉄骨造賃貸マンション
土地＋新築マンション
26.8坪
万円

アパートメント型ホテルで高利回り実現
ミニホテル×一般賃貸マンション転用
株式会社 金太郎ホーム
〒262-0033 千葉県千葉市花見川区幕張本郷1-29-23
TEL:043-213-3220 https://www.kintarou-houme.com/

外壁塗装と屋上防水
お取引業者に工事費や施工内容でご不満はありませんか？
請負業社選定の見直しに是非一度弊社をお試し下さい。
直営工事なので30%～50%安く出来ます！
価格例
外壁タイル保護塗装（クリヤー）㎡／2530円→㎡／1400円
外壁塗装（シリコン3回塗り）㎡／2850円→㎡／1400円～
屋上防水（ウレタン防水）㎡／5700円→㎡／3000円～
ホームページ http://miki-miki.com/
MK（創業：昭和64年）株式会社ミキ
青山店 東京都港区南青山4-15-3-402
柏 店 千葉県柏市北柏2-12-11
TEL 0120-513-200
FAX 0120-792-400
E-mail miki.miki@wish.ocn.ne.jp

担当 須川　青山店　柏 店
見積無料！相見積大歓迎！まずはお気軽にお電話下さい！