

この度の東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。被災地の一日も早い復興をお祈り致しております。

『安さ』重視から『安心・安全』重視へ

今回の大きな社会現象を受けて、不動産・住宅市場の価値観が急激に変化してきました。ここ数年土地価格、建築価格、賃貸の家賃までも『安さ』を重要ポイントとされてきましたが、『安心・安全』が最重要に位置付けられる様になりました。惨劇を目の当たりにし、ユーザー様の購入心理は、【土地】については地域や環境だけではなく、地盤の強度、液状化（市町村で用意しているハザードマップで確認出来ます）の有無等、【土地敷地】を見定める事が多くなりました。地盤調査の結果、良好地盤であっても、地震対策のため地盤補強を行っておきたいというご要望も多く聞かえてくる様になりました。

【建物】については1981年の新耐震基準の施行以降、住宅・アパート・マンション・オフィスビル等入居者の安全を守る為、大きな地震が起こるたびに法令の改正や構造・工法の改良が続けられてきました。耐震設計を行えば免震や制震までは不要と捉えていましたが、地震が収まって建物に被害は少なかったとしてもその後の二次的被害（家具、調度品、食器などの散乱、電気・ガス・水道等のライフラインの停止で直ぐに生活が出来ない）を多くの方が被り免震や制震の構造性能、大きな地震が発生しても損傷を受けにくくしている耐震エレベーター等、資産価値を高める耐震性能への配慮を求められるようになりました。又防災対策の向上により、【ECOスタイル】ニーズが高まりを見せています。

住宅に於ける【ECOスタイル】と言えば、太陽光発電やオール電化の設備を設置したり、高性能断熱材や紫外線カットガラスを採用して居住空間の環境を整えたり、震災前までの【ECOス

スタイル】はCO2削減が大命題でしたが、現在の【ECOスタイル】は一步進んだ防災という役割に変化しました。太陽光発電は節電は基より停電でも日中は発電をするので緊急電力として機能し、通常運転の場合、余剰電力は売電も出来ます。

オール電化でのエコキュートは災害時、給水タンクの役割を果たしIHクッキングヒーターは火災への安全性が高い設備となっています。これ以外にも省エネ設備や仕様など対策は数多く発表されていますが、省エネ設備や対策を積極採用する事で『安心・安全』という概念を超えた『安らか、健やかに暮らす方法』を私たち一人ひとりが模索しているように感じられます。今回の複合大震災では2万人以上の貴重な人命が失われました。また、家屋を失った方は数十万にも及びます。

そして災害は今も進行中です。福島原発は収束が一向に見えず、多くの方々が避難所暮らしを続けられています。エネルギー供給問題を含め、すべてが『安心・安全』という場所はどこにも無いのが現実ですが災害や重大事故の可能性と折り合いを付ながら、今私たちが出来ることは一步進んだ、防災対策を含めた建築を考える時代に入ったと思います。本年27年目に突入したJRCは全力で【創エネ・ECOスタイル】の土地探し・住宅建築、リフォーム・賃貸住宅経営・資産活用をご提案していきたいと思ひます。

宜しくお祈り申し上げます。

代表取締役 栗城 健



リバースモーゲージ reverse mortgage

リバースモーゲージとは、自宅不動産を担保として終身で利用できるシニア層対象の融資制度のことを言います。

一般的に、高齢者は定期的な現金収入が少ないので、入ってくるお金より出て行くお金の方が多くなります。不足分は預貯金を取り崩していく事になるのですが、それでも足りない場合や、将来的に足りなくなりそうな場合に自宅不動産を担保としてお金を借りる事ができます。この制度は、単に不動産を売却するのとは異なり、自宅を手放さずにそのまま住み続ける事が出来ますし、返済期限は通常契約者の死亡時となります。

リバースモーゲージには公的タイプと民間タイプがあり、公的では、厚生労働省が指定する「長期生活支援資金」があります。貸付限度額は土地評価額の70%程度で貸付期間は貸付元利金が貸付限度額に達するまで又は借受人の死亡時まで。貸付額は月30万円以内と指定され、死亡時などに一括返済となります。その他、制度の対象となるには複数の条件がありますのでご自宅が対象物件なのか確認が必要です。

また、公的プランは、あくまでも安定した生活に対する考え方ですので生活費や医療費として毎月定額で借り入れする事が主旨となります。返済に関しては全て契約者の死亡時にその不動産を処分して返済する事になります。

一方で、民間プランにおいては、リフォーム費用や余暇の費用（旅行等）など、あまり使い道の制限を設けていないのが特徴ですが、融資方式や、返済方式等、商品によっても様々ですので都度ご確認ください。

融資上限、つまり借りる事ができる金額は、不動産の評価額を基に各金融機関の基準によって定められます。その金額を分割又は一括で借りる事になるのですが、借りる方式は次の3つのタイプがあり、生活費として使いたい場合は、「一定の年数にわたって定額を借りていく年金方式」が良く、一定額が定期的に指定の口座に振り込まれます。

ご存知ですか？

住まいの増改築などのためにまとまったお金が必要な場合は、「契約時に一括で借りる一括方式」が良いですし、今すぐに現金は必要ないけれど必要になったら使えるようにしておきたいと言う場合「限度額内であれば随時借入が出来る極度額方式」を選択する事が出来ます。

また、返済方法に関しては「完本も利息も契約終了時（死亡時）に一括返済」と、「利息は毎月支払い、元本は契約終了時に（死亡時）に返済」する2タイプがあります。元本も利息も契約途中での返済は行わず、全額を契約終了時に返すタイプは、毎月の支払いが発生しない為日常の負担感は少なくなります。支払わない利息分が元本に組み入れられ、増えた元本に対して新たに利息が計算される事になります。

リバースモーゲージの融資対象となるのは、ほとんど一戸建てのみです。これは、日本の中古市場が活性化されておらず、中古物件は不動産評価額が土地にしかないケースが多いことに起因しています。例えば築年数の古い中古マンションなどは不動産評価が極めて低く売却も困難なため融資がしづらいという見解から一戸建てと定義されてきました。

しかし、民間の金融機関では、2010年8月に日本で初めてマンションをリバースモーゲージの融資対象としました。現在は首都圏のみで、一定の条件が付いていますが、マンション所有者にもこれまでより資金調達の選択肢が増えた事になります。

現状では、一戸建てでも一定の条件をクリアしないと対象になりませんが、マンションで対象になったケースのように、徐々に条件等が緩和されていくかもしれません。

家は、買った方が得？借りている方が得？の質問には、双方にメリットデメリットがありますので、一概にはどちらとも言えませんが、リバースモーゲージを視野に入れると、購入した方が、将来的なメリットが大きいと言えるのではないのでしょうか。

～編集後記～

ひまわり会報はいかがでしたでしょうか？今回の震災から多くの事を学び、今後JRCが取り組んでいく「創エネ住宅」のご紹介、耐震・制震・免震の詳細、地震やリフォームの保険など、先を見据えたJRCを見ていただけたと思います。

またこれからの高齢化社会でシルバー世代の方々にリバースモーゲージなどの新しい制度も活用していただきたいと思ひ紹介させていただきました。

わからないことはお気軽にお問い合わせください。これからも最新情報の発信源としてチーム一丸となってやっております。

子育て応援住宅 JRC 家計簿健康住宅

株式会社 ジェー・アール・シー

〒242-0017 神奈川県大和市大和東3-9-3

TEL 046-261-6101

FAX 046-263-8060

ホームページ http://www.jrc6101.com

e-mailアドレス info@jrc6101.com