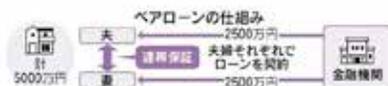
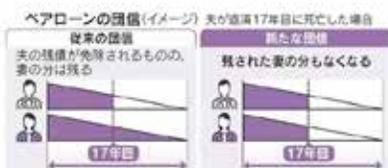


住宅ペアローン、団信拡充

配偶者分の債務も免除



【注】一般的なケース、金融機関によって異なる場合がある



【注】免除いづれかが甘んじた場合にも残債を免除したり、50%分を免除するなどの特約もある

万にどう備える？

【例】夫婦で3000万円ずつ、年利0.4%(元利均等返済)で35年ローンを借り入れる場合

ペアローン(団信も利用)	上乗せ特	返済(円)	月返済額	総額
通常の団信	-	0.40%	約15.3万円	-
新たなペアローン団信	0.20%	0.60%	約15.8万円	約5000円
	0.40%	0.80%	約16.4万円	1万1000円

【注】金額は概中委発給のシミュレーションを基に作成

収入保障保険を利用

加入年齢	保険料(円)		合計
	男性	女性	
30歳	2380円	2030円	4410円
45歳	6620円	5670円	1万2290円

【注】保険料はSOMP0のみより生命保険の収入保障保険(非喫煙者健康体)のケース。保障金額はそれぞれ月額10万円、保障期間は加入から35年間の場合

住宅ローンに「ペアローン」が一般的に採用されているのは、夫婦それぞれが返済能力を有していることを示すため。また、夫婦それぞれが返済義務を負うことで、返済負担が分散される。また、夫婦それぞれが返済義務を負うことで、返済負担が分散される。また、夫婦それぞれが返済義務を負うことで、返済負担が分散される。

配偶者分の債務も免除という点では、従来のペアローンでは、夫が返済17年目に死亡した場合、妻の借債は残る。しかし、新たなペアローンでは、夫が返済17年目に死亡した場合、妻の借債もなくなる。これは、夫婦それぞれが返済義務を負うことで、返済負担が分散されるため。

万にどう備える？という観点では、通常のペアローンでは、返済期間が35年であるため、返済総額が約15.3万円となる。しかし、新たなペアローンでは、返済期間が35年であるため、返済総額が約15.8万円となる。これは、返済期間が35年であるため、返済総額が約15.8万円となる。

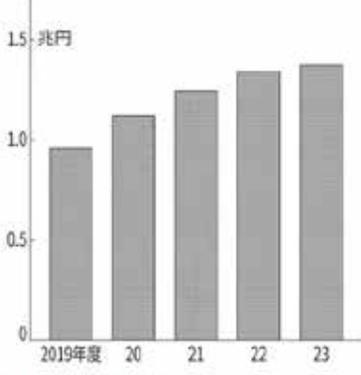
収入保障保険を利用することで、返済期間が35年であるため、返済総額が約15.8万円となる。これは、返済期間が35年であるため、返済総額が約15.8万円となる。これは、返済期間が35年であるため、返済総額が約15.8万円となる。

住宅ローンスピード勝負

セゾン、契約までオンライン

事前審査、3日↓15分に

セゾンはフラット35の残高で3位



クレディセゾンは住宅ローンの申請から契約までの一連の手続きをオンラインで完結できるようにする。今秋から住宅金融支援機構の「フラット

35」のオンライン受け付けを始め、3営業日かかっていた事前審査を最短15分に短縮する。足元で固定金利の住宅ローン需要が鈍化する中、手続きの迅速化で顧客の取りこぼしをなくす。

住宅ローンの申請は紙ベースの手続きが中心で金融事業の中でもデジタル化が遅れている分野だ。書類の郵送やデータの入力作業が発生するため、申し込みから審査結

果の回答まで時間がかかっていた。セゾンはまず、住宅金融支援機構が手掛け自社で実務を担うフラット35に関する手続きをデジタル化する。今秋に事前審査、年内に本審査のオンライン申し込みの受け付けを始める。

フラット35は住宅金融支援機構が提供する全期間固定型の住宅ローンで、他の商品と比べて金利や事務手数料で独自性を打ち出しづらい。セゾンは通常3営業日ほどかかる事前審査を最短15分、1週間程度かかる本審査を最短翌営業日に短縮し、他の金融機関とスピード面で差をつける。

背景には固定金利の住宅ローンの先行き不透明感がある。住宅金融支援機構によると、24年1-3月のフラット35の取扱額は2354億円と前年同期比で4割減。同機構は「相対的に金利上昇幅が小さかった変動金利の住宅ローンに顧客が流出した」と説明する。

事前審査のスピードは利用者にとって金融機関を選ぶうえで重要な指標だ。実際、フラット35の実件数首位のSBIリアルティも自社のホームページで「最速当日」と事前審査にかかる時間の短さをアピールしている。

セゾンのフラット35の取扱残高は24年3月末時点で1兆3734億円で、住宅金融支援機構に比べると3位。フラット35を取り扱う金融機関は全国に318あるが、自社でオンライン申し込みを受け付けているのは現時点で2機関にとどまる。

新たに構築した自社システム「SAFLAT(サフラット)」で顧客データを管理し、窓口業務を担う代理店と、審査を担うセゾン本社の事務手続きを効率化する。与信方法そのものを交えるわけではないため、貸し倒れリスクを抑えたまま審査にかかる時間を短縮できるといふ。

現在は顧客から届いた申込書類を代理店が手入力でデータに変換し、原本とセットでセゾンに送っている。顧客が紙で申し込んだ場合、金融機関は原則として原本を保存する義務があるためだ。

オンライン申し込みがメインになれば書類をやりとりする必要もなくなる。

(古田翔悟)



戸隠高原ホテルの敷地内に3台のトレーラーハウスを設置する（写真左、完成イメージ）。1台1台にまきストーブのサウナがある一ともにアースポート提供



アースポートのトレーラーホテル

サウナ付き 新たに3カ所

サウナ併設の宿泊施設の建設や運営を扱うアースポート（長野県信濃町）は今夏、長野県白馬村や群馬県碓氷村など3カ所です。サウナ付トレーラーハウスを販売したホテルを順次開業する。遊休地を活用し建設コストを抑えたのが特徴だ。今後、運営を担う現地業者とともに、観光客を呼び寄せる。関東や四国での開業も計画している。

今夏、長野・白馬村など 遊休地を活用

7月に開業予定の施設は、長野県白馬村、群馬県碓氷村の2カ所だ。市に隣接する戸隠高原ホテルの敷地内に3台のサウナ付トレーラーハウス（Earthboat）を設置する。土地の所有者である戸隠高原ホテルが運営も担う。

最大の目玉は、加熱にまきストーブを使うサウナだ。宿泊客は好きな時間にフィンランド式サウナを楽しむ。ハウス内部分の広さは約20平方メートル。木材を使った内装でキッチンやシャワー、トイレを備える。クイーンサイズのベッドを備えており、布団を敷けば3人まで宿泊できる。料金は2人利用で1泊3万8000円からとした。

2024年夏に新規開業を予定するのは戸隠の敷地内があり、運営はアースポートが手がける。アースポート社が手掛けるサウナ付トレーラーハウスを使った宿泊施設は23年1月に長野県信濃町の野尻湖畔で開業したのが第1号だ。24年4月には信濃町の別の場所です。サウナ付トレーラーハウスを10台設置した「Earthboat Village Kurouhime」も開業している。

トレーラーハウスは建物の基礎工事などにかかると建設費用を通常よりも抑えられることが長所だ。場合によっては固定資産税もかからない。立地面でも個人や企業の所有する遊休地を活用し、戸隠や白馬などアウトドアで人気の観光地でも比較的安く土地を確保できるメリットもある。

同社は23年の設立。直接運営する施設を持たず、地元企業などにトレーラーハウスを使って設備投資を抑えた宿泊スタイルを開発している。地元企業が宿泊業を展開する際に、サウナ付トレーラー「Earthboat Village」というパッケージを導入してもらい、一緒に

宿を作っていくモデル（同社担当書）とする。アースポートが得意なセルフレジやAIの活用など、スタッフの人員削減を促している。サウナ付トレーラーハウス製作のほか、23年にはノウハウをいかして個人宅の敷地にも設置可能なポータブルサウナも発売している。

同社は23年の設立。直接運営する施設を持たず、地元企業などにトレーラーハウスを使って設備投資を抑えた宿泊スタイルを開発している。地元企業が宿泊業を展開する際に、サウナ付トレーラー「Earthboat Village」というパッケージを導入してもらい、一緒に

宿を作っていくモデル（同社担当書）とする。アースポートが得意なセルフレジやAIの活用など、スタッフの人員削減を促している。サウナ付トレーラーハウス製作のほか、23年にはノウハウをいかして個人宅の敷地にも設置可能なポータブルサウナも発売している。

同社は今後、神奈川県や高知県でも、地元企業とともにサウナ付トレーラーハウスを使いながら遊休地を活用していく計画を立てている。

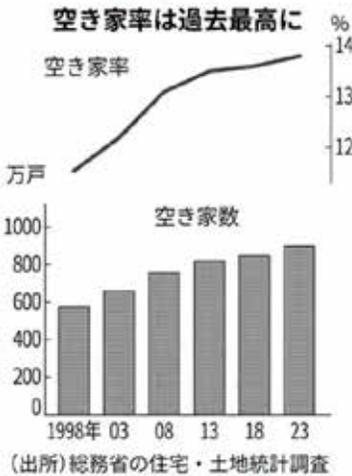
同社は今後、神奈川県や高知県でも、地元企業とともにサウナ付トレーラーハウスを使いながら遊休地を活用していく計画を立てている。

空き家流通ビジネス支援

国土交通省 仲介手数料の上限上げ

国土交通省は全国で増加する空き家を減らすため、不動産業者が流通に乗り出しやすくするよう支援する。相統の相談や活用の提案といったコンサルティング業務は法律で定める仲介手数料の規制外だと明示する。あわせて空き家に限って仲介手数料の上限を引き上げる。

6月中にも宅地建物取引業法の解釈や運用の通達を改正し、コンサル業務は仲介手数料の規制外だと明確にする。具体的には、空き家関連での所有者から依頼を受けた助言や総合調整を想定しており、通達でも想定内容を例示することを検討していく。



で対応していた事例があった。明確化することで、不動産業者が空き家が発生した際の相談から活用まで一貫してビジネスとして取り組んでもらうことを狙う。

不動産業者が受け取れる仲介手数料の上限は、空き家に限って18万円から30万円に引き上げる。中

介手数料は与下で金額400万円以下が対象となる空き家物件も売却

空き家を賃貸物件として仲介した場合の手数料も見直す。一般的な賃貸物件では、貸主と借り主の合計で賃料の1カ月分だった。今後も将来的に使われる見込みがない空き家については、貸主から1カ月分を上乗せできるようにする。

管理サービスへの需要も高まるとみて、管理受託のガイドラインも策定する。

不動産業者が、所有者のかわりに行う管理の手順といったポイントをまとめる。国土省の調査によると、空き家所有者のおよそ3割が居住地から物件までの所要時間が1時間超かかる。

国土省は、不動産業者が空き家の流通に参入しやすくする政策を21日に公表する。

全国定期借地借家協

大木祐悟理事長に聞く

一般社団法人全国定期借地借家協会は5月20日、都内で設立総会を開いた。これまで任意団体だったが、一般社団法人として正式に発足した。理事長には旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員の大木祐悟氏が就任した。大木理事長に、協会の活動や、定借制度の今日的意義を聞いた。(井川弘子)

定期借地権制度が誕生してから早30年が過ぎた。定期借家は25年目になる。役割は変化しているのか。

「定期借地は、事業用としては広く活用されているが、



理事長に就いた大木氏

用価値にメリットを感じているのだろう。例えば『資産性が低く、子供に残す(相続)必要はないが、自分は仕事の都合でこの場所に自宅が欲しい。必要な期間だけ、土地を借りてゆったりと暮らしたい』というケースも出てきている。つまり所有ではない身軽さを享受できるのがメリットであり、潜在ニーズはある。Z世代と呼ばれる若い世代は、車でも服でも所有にこだわらない感覚がある。定借はこうした世代と相性がよいのではないか」

「期限があることをデメリットととれることが多いが、」

「あらかじめ終了時期が分かっているのであれば、そこに向かって対策が打てる。例えば、今、築年数が経ったマンションでは、建て替えか、長寿命化のための大規模修繕か、など住民の意見がまとまらず、マンションの終わりをどうするのが課題となっ

ている。定借マンションならば、そうした問題もクリアしやすい。また、老朽化物件を定借マンションに切り替えることもできる。協会としては、そうした情報提供もしていきたい」

「今回、社団法人としてスタートした。制度普及に向けての課題は、」

「最近では都心の地価は高騰するなど市場環境が変化している。また、郊外で定期借地権住宅の供給も見られるようになってきた」

「背景には何かがあるのか。」「ユーザーが利

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇129

問題が多くなることを覚悟し
なければならぬ。

成熟社会の弁え

建物区分所有法は62年前の1962年に施行された。初めて東京オリンピックが開かれる2年前だ。高齢化問題はまだまだその影すら見えず、人口も経済もすべてが右肩上がりして希望にあふれていた。そのう時代につくられた法律が半世紀を優に超えた今、超高齢化、所有者不明、所得格差、工費高騰など多くの問題を抱え、あえいでいる。人も社会も同じで、右肩上がりの若い時代は、今、が永遠に続くと思いがちだが、年を経て成熟社会になれば、先行きのことを考えるべきである。当初、区分所有法が想定していたマンションの規模はせいぜい2百戸程度までではなかったか。それが今は千戸を超えるタワーマンションが出現している。そうした大規模マンションが100年後か、いずれ「終活期」を迎えるとき、区分

区分所有法の限界克服か

終わりを決めてスラム化防止

マンションの管理問題では建物の老朽化と入居者の高齢化を意味する「二つの老い」という言葉がしばしば使われる。しかし、建物の老朽化が問題であることは分かるが、入居者の高齢化はなぜ、問題なのか。高齢だからといって経済的に弱者とは限らない。不確定要素が多い今の日本社会では、現役世代のほうが経済的困窮者に陥る可能性が高いかもしれない。

◇

秋の臨時国会で審議入りが見込まれる改正区分所有法では管理組合の集会決議に「出席者による多数決」という仕組みが導入される。例えば共用部分の大規模な変更、管理規約の変更などは現行法では全区分所有者の4分の3以上の賛成が必要だが改正案では集会出席者(委任状含む)の4分の3以上で可能となる。

所有者不明物件(住戸)などへの対応が狙いだ。今後管理に無関心で総会に参加したこともないような人たちが管理組合が無視し、従来のように参加を促す努力を怠るようになるのではと懸念する

声もある。無関心派を無視する傾向が強まればマンション管理はかえって混乱化していくことになるか。マンション管理に詳しい大木哲氏は「集会出席者の4分の3以上」ということは(定足数は過半)、極論すれば全区分所有者の37.5%へ差、工費高騰など多くの問

0・5×0・75)の賛成で決議が出来てしまつ」と指摘する。賛成者の数が5割の無関心派よりも少ない。もちろん、マンションに住む以上、「管理に無関心」という姿勢は本来許されないわけだが、高齢者が気力の衰えから、関心を失う、という状況に陥ることを責めることはできない。それは年を取れば誰にも起こり得ることだ。入居者の高齢化が問題になるのはそういうことではないか。これに限らず、長寿化時代のマンション管理には不可抗力といえる

定借マンション再評価



株式会社ホームが沖縄県中頭郡北中城村で開発した定借マンション「ベアーズコートライカムグランド」(18戸)。鉄筋コンクリート14階建て。借地期間は55年

分所有法で対応可能なのだろうか。とうとうここもあつてか、当初から「終活」の方法を決めておく定期借地権マンションが近年見直され始めている感がある。定借マンションは50年以上の借地契約期間が終了すると借地人側(準共有者)が建物解体して更地返還するとか、建物の保存状況が悪いと地主が判断して無償譲渡を受けるかのどちらかとなる。つまり、一般の分譲マンションが何十年後かは分からないが、建て替えも売却も大規模リノベーションも組合会で決議できないままスラム化していく危険性をはらんでいるのに対し、定借マンションはその恐れがない。準共有者で組織する管理組合が最後になすべきことが法律に定められているからである。右肩上がりが終わりに、今がそのまま続くという保証のない社会では契約(公正証書)で未来を担保することが、定借は成熟社会を冷感に、そして豊かに生きる知恵なのかもしれない。事業者は、そうした定借の新たな社会的使命を認識し、定借住宅が更に多くの国民から支持されるよう、真に豊かな住まいとは何かを突き詰め、その商品設計に工夫を凝らす努力を怠ってはならない。

総合