

資産価値を
最大化する

「オーダーメイド住宅」



目 次

第1章	タワマンブームで高値続く都心、今は住み替えの好機？	2
第2章	注目されるオーダーメイド住宅	5
	オーダーメイド住宅が注目される理由	
	オーダーメイド住宅・マンション・建売のメリット・デメリット比較	
	なぜオーダーメイド住宅への建て替えが相続税対策として注目され始めたか？	
	オーダーメイド住宅に対応した住宅ローンもある	
第3章	資産価値の下がらない土地のポイント・建物のポイント	13
	資産価値の下がらない「土地」選びのポイント	
	資産価値の下がらない「建物」のポイント	
第4章	資産価値が安定しているエリアの 5 つの特長	16
	特長1 地価が安定している	
	特長2 人口が増えている	
	特長3 幅広い年代から支持される	
	特長4 ブランド力があり住環境がよい	
	特長5 都心から比較的近い	
第5章	これからはオーダーメイド住宅の時代	19
第6章	資産価値の下がらないオーダーメイド住宅を建てるには	22
	sumuzu(スムーズ) の3大メリット	
	おわりに	

第1章

タワマンブームで高値続く都心、今は住み替えの好機？

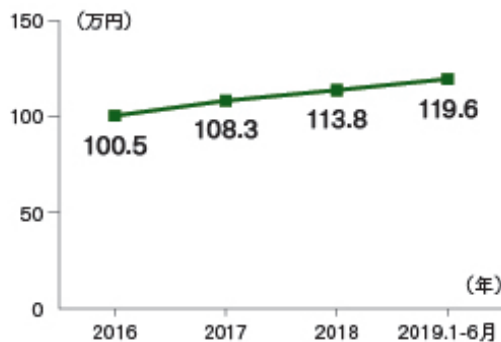
ここ数年、「満員電車に乗っての通勤に時間をかけたくない」と、職場に近いエリアに住む「職住近接」が進んでいます。また女性の社会進出が進み、夫婦で年収1400万円以上を稼ぐ“パワーカップル”と呼ばれる人たちも増え、都心や湾岸エリアのタワーマンションを購入して住むことが、一種のブームでした。

ただ、都心では地価の高騰に加え、建築資材の値上がりや建築現場の人手不足などによって、新築マンションの価格が全体に上昇していることも問題になっています。高所得者であればともかく、若いサラリーマン層には手が届かない存在となっています。

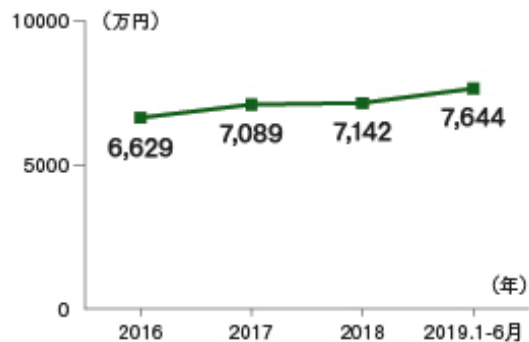
東京23区のマンション平均単価(㎡)は、2016年は100万5000円でしたが、2019年上半期は119万6000円(変動率19.0%)、マンション平均価格は、2016年には6629万円だったのが、翌年には7000万円を突破し、2019年上半期には7644万円(変動率15.3%)でした。

さらに、新築マンションの値動きに引っ張られるように、中古マンションの価格相場も上昇。首都圏では、2016年4～6月に2937万円だったのが、2019年4～6月には3365万円にまで上昇しています。

東京23区のマンション平均単価



東京23区のマンション平均価格

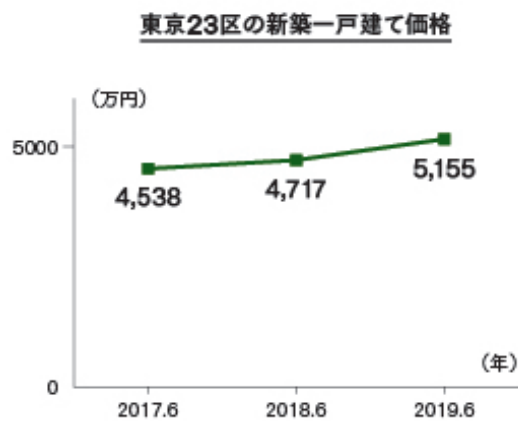


東京23区の中古マンション平均価格



一方、土地の㎡単価も、リーマンショック以降は下落傾向にありましたが、2014年から年々緩やかに上昇しています。

ただ、マンション価格よりも上昇率が低く、東京23区の住宅地の地価公示年同変動率は、2019年対2016年比で1.12%でした。新築一戸建ての価格も連動し、月によって変動はあるものの、ゆるやかな上昇傾向です。2017年6月には4538万円だったのが、2019年6月には5155万円と、変動率は13.6%となりマンションを下回っています。



たしかに都心にマンションや戸建てを持つことは、誰もがすることではないでしょう。しかし現在、住んでいるマンションや戸建てを手放して住み替えを検討している人にとっては、絶好のタイミングと言えそうです。

不動産価格に関しては、「2020年の東京オリンピック以降に、景気失速とともに下落する」との見方が一部にあります。「それまでは買い控えたほうがいいのでは？」と考える人がいるかもしれません。

しかし、英国ロンドンではオリンピック開催後に不動産価格が上昇しました。また「過去の夏季オリンピック開催国の状況をみる限り、五輪大会終了が主因となって景気が後退、もしくは減速する可能性は低い」との予測を出している研究機関もあります。資産価値を維持できるエリアの土地は限られていますので、早いうちに動いたほうが得という考え方もあるので、「うわさ」に惑わされすぎないようにするのも大切です。

第2章

注目されるオーダーメイド住宅

●オーダーメイド住宅が注目される理由

現在、投資用としてのみではなく、居住用住宅としてもオーダーメイド住宅の注目度が急上昇しています。

不動産投資では、将来にわたっての家賃収入や売却益を考え、資産価値が落ちないことを最優先し、物件選びを行います。最近、こうした考えを居住用住宅にも求める人が増えてきたのです。

かつて、戸建て住宅は「終の棲家(ついのすみか)」として購入するものという意識が強く、立地や建築方法にはオーナーの予算や好みが重視されてきました。

ただ、子どもたちが独立すれば広い居住面積は不要になります。使い勝手よりデザイン性だけを重視した内装よりも、老後はバリアフリーでトイレやバスルームに車椅子でも行きやすいようなつくりのほうが暮らしやすいでしょうし、郊外よりも病院にすぐ行ける都心のほうが利便性はいいでしょう。

また、せっかく建てたマイホームを売りたいくなくても、値段がつかないために放置するしかなく、空き家となってしまうことが既に大きな社会問題となっています。現在、空き家問題の解消のため、中古住宅の流通を促進させる取り組みが国策として始まっています。売れる住宅と売れない住宅で、ますます二極化が進むでしょう。

戸建て住宅にも、将来にわたって高く売れること、すなわち資産価値の重要性が増しているのはこうしたことが理由です。その資産価値を高めてくれるのが、立地のよい場所を選択し、将来にわたって暮らしやすさが変わらないオーダーメイドの住宅なのです。

●オーダーメイド住宅・マンション・建売のメリット・デメリット比較

マンション、建売住宅、オーダーメイド住宅のメリットとデメリットを比較してみましょう。

マンション、建売住宅、オーダーメイド住宅のメリットとデメリット

1) マンション**メリット**

- 管理人が駐在しているため管理が楽
- プールやラウンジなど豪華な共用施設とセキュリティの高さ
- 高級マンションではゴミを24時間毎日出せる

デメリット

- 管理費や修繕積立金、駐車場代が高い
- ペット不可のマンションがある
- 建て替えなどマンション運営に住人の合意が必要

2) 建売住宅**メリット**

- 資材の大量購入や工事の効率化で建築費が割安
- 即入居できる
- 事前に内見できる

デメリット

- 間取りや設備の変更が不可でこだわりを反映させられない
- 完成物件の建築過程をチェックすることができない（手抜き工事があっても分からない）
- 外観や内観に個性がなく、面白みもない

3) オーダーメイド住宅**メリット**

- 自分好みの家にできる
- 建築過程を見られる（手抜きがないか監視できる）
- 将来の資産価値を考慮して建築できる

デメリット

- 土地探しから住宅引き渡しまでに時間がかかる
- 建売よりも割高になるケースがある
- ローンがマンションの住宅ローンよりも複雑になる

このほかにもありますが、主なメリットとデメリットは以上のようなものでしょう。

さらにオーダーメイド住宅とマンションを比較してみましょう。災害で家が損壊したとき、マンションは建て替えたり更地にして売却することは手続きが非常に煩雑なため現実的には困難なうえに、戸数が多いと土地の持ち分はとても少なくなります。この点、建売住宅やオーダーメイド住宅の場合、建物が全壊しても、土地だけは残るという大きなメリットがあります。このため、再建する際もスムーズに進むでしょうし、残った土地を売却すれば、一定の現金が手に入ります。

次に、建売住宅とオーダーメイド住宅の残存価値を比較すると、築年数が経ったときに差が出ます。不動産に関して、「上物の価値は20年でゼロになる」としばしば言われます。どういうことかという、建売住宅のほとんどは木造できていて、木造住宅の法定耐用年数が22年とされているためです。新築で分譲された建売住宅は、耐用年数に向けて一直線に価値が下落するのです。極端なことを言えば、22年を超えてしまうと、売却するときには土地にしか値がつかないこともありうるということです。

しかし、昨今では循環型社会を目指すべく、国土交通省を中心に中古住宅の流通活性化に向け取り組んでおり、今までの木造住宅について20～25年で価値がゼロと評価されてしまう慣行についても改善が図られていくことが予測されます。これからの動きとして、一定の品質を満たす中古住宅は価値が改めて見直されていくことになるでしょう。

さらに、住宅事業者選びで購入希望者が重視するポイントは住宅金融支援機構の「平成30年度における住宅市場動向について」によると、1位が「建物の性能」、2位が「住宅の立地」、3位に「デザイン」となっています。逆に言えば、一定の品質を満たすデザイン性の高いオーダーメイド住宅は中古になっても資産価値が高く評価されると言えるでしょう。

さらに、昨今は建築技術が進歩し、木造住宅においても耐久性や、耐震・耐火性能などが向上すると共に、長期保証が得られるサービスなども普及してきています。これらを考慮すると、建売住宅よりも資産価値を考慮した上で建築できるオーダーメイド住宅の優位性は高いと言えるでしょう。

また、残存価値に着目すると、建築費は高くなってしましますが、オーダーメイド住宅でRC（鉄筋コンクリート）造を選択するのも手です。RCの耐用年数は47年ですので、価値の下がり方が木造よりも緩やかになるでしょう。

オーダーメイド住宅は、大きさから設計まで自由なので、あまりに気ままにやってしまうと、失敗してしまうことがあるのも事実です。買い手がつくには、どういう家がいいのかを、あらかじめ考えたうえで、注文するほうが賢明でしょう。コンサルタントや建築業者とよく相談しましょう。そうしたことをクリアしたオーダーメイド住宅は、建売住宅よりも断然高い資産価値が評価されることは間違いありません。

●なぜオーダーメイド住宅への建て替えが相続税対策として注目され始めたか？

以前から相続税対策として、多くの人が自宅を建て替えてきました。簡単に言うと、現金をそのまま持っておくより、相続が発生する前にお金を使って自宅を建て替えておくと、相続発生時の財産を減らすことができるからです。

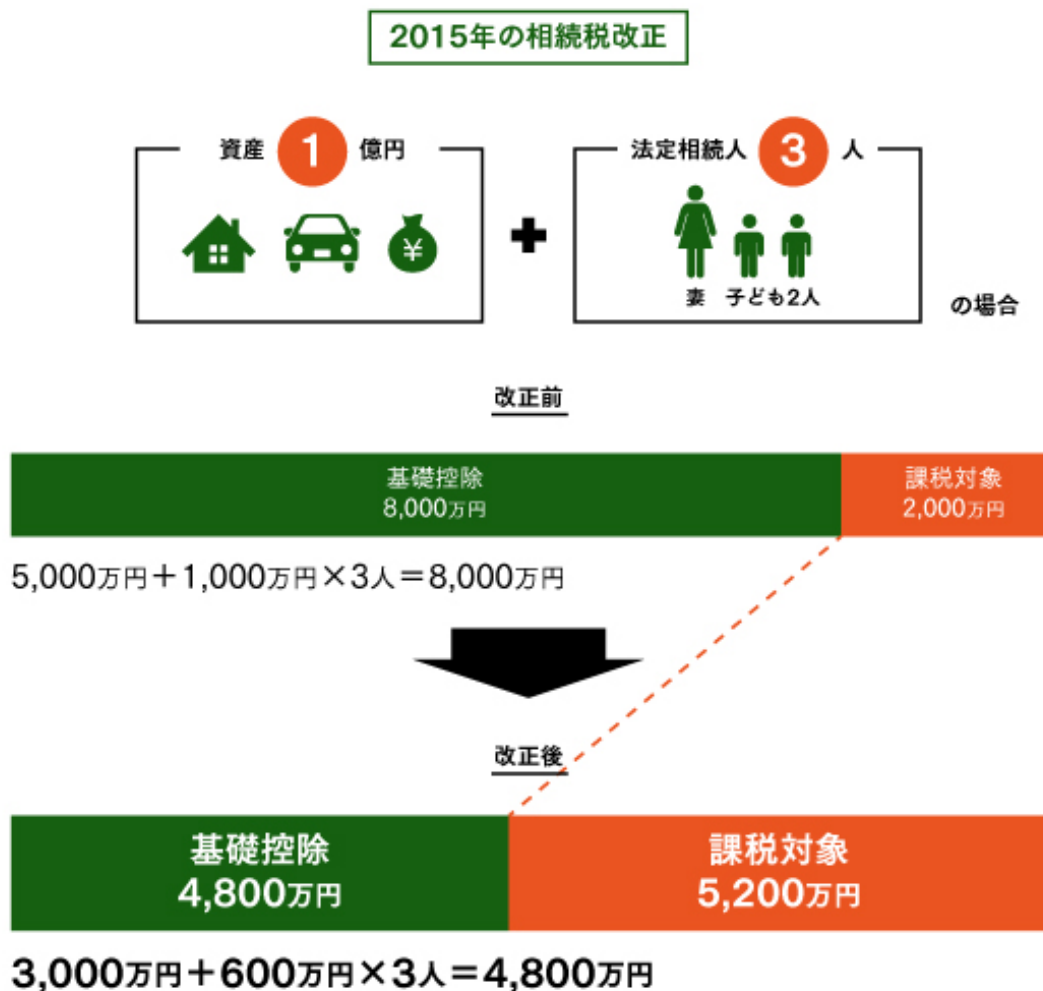
また、ローンを利用したら、債務として資産と相殺することができるので、相続税額を抑えることにもなります。自宅を建て替えても、新しい建物の価値は固定資産税評価額を元に算出されるため、現金で持っているよりも、結果として相続税を減らせることになります。土地があるという人は、オーダー

メイド住宅を建てるきっかけとして検討してもいいかもしれません。

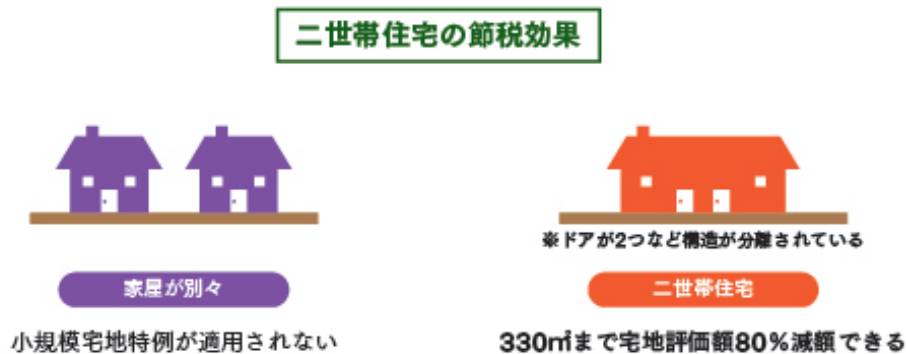
オーダーメイド住宅への建て替えが相続税対策になるのはどうしてでしょうか。

ここ数年、富裕層を中心に、相続税対策に神経をとがらせる人が増えました。それは相続税の税制改正が原因です。2015年から相続税の基礎控除額が改正されました。相続税は相続財産課税評価額から基礎控除額を差し引いて算出します。なので、この基礎控除額が大きいほど支払う相続税は少なくてすむわけです。

しかし、改正によって基礎控除額は以前の6割程度に減額されてしまいました。相続財産1億円相当、相続人の数を3人とする具体例で考えてみましょう。以前は相続税の基礎控除額は5000万円+1000万円×相続人3人=8000万円だったのですが、改正によって3000万円+600万円×3人=4800万円となったのです。こうなると、以前より相続税の対象となる人が増えることになります。



税制改正を受け、相続税の評価を下げるため、所有している土地に賃貸アパートを建てる人が増えました。一方で、自分が居住するための家を建てることでも節税につながる制度にも注目が集まりました。それは、二世帯住宅(それぞれの世帯の居住部分が独立していて内部で行き来ができないもの)への建て替えを対象とした「特定居住用宅地の特例」というもので、被相続人と生計を同じくしていた親族が居住している住宅(二世帯住宅)が宅地(330㎡まで)に存在すれば、宅地の評価額は80%の減額を受けることができるのです。



相続税評価額5,000万円の場合、1,000万円まで評価減

$$5,000\text{万円} \times (1 - 0.8) = 1,000\text{万円}$$

特例が適用される前の評価額が5,000万円の宅地なら、1,000万円まで評価減となるため相続税額は大幅に減らせます。ただ、この特定居住用宅地の特例を受けるためには、不動産名義を「共有登記」にしておかなければなりません。生前から二世帯住宅へ建て替えておき、名義を共有登記にしておく、相続税を節税する有効な手段となります。

さらに、以前は有料老人ホームに入所した場合、特例は受けられなかったのですが、介護が必要なたため入所したことや、自宅が他人に貸し付けられていないことを条件に、特例を受けられるようになりました。このことも、建て替えの動きを後押ししています。

●オーダーメイド住宅に対応した住宅ローンもある

オーダーメイド住宅を建てるために住宅ローンを活用するとき、マンションや建売と比べてローンの仕組みは少し複雑と思われがちですが、最近では金融機関でオーダーメイド住宅に対応したローン

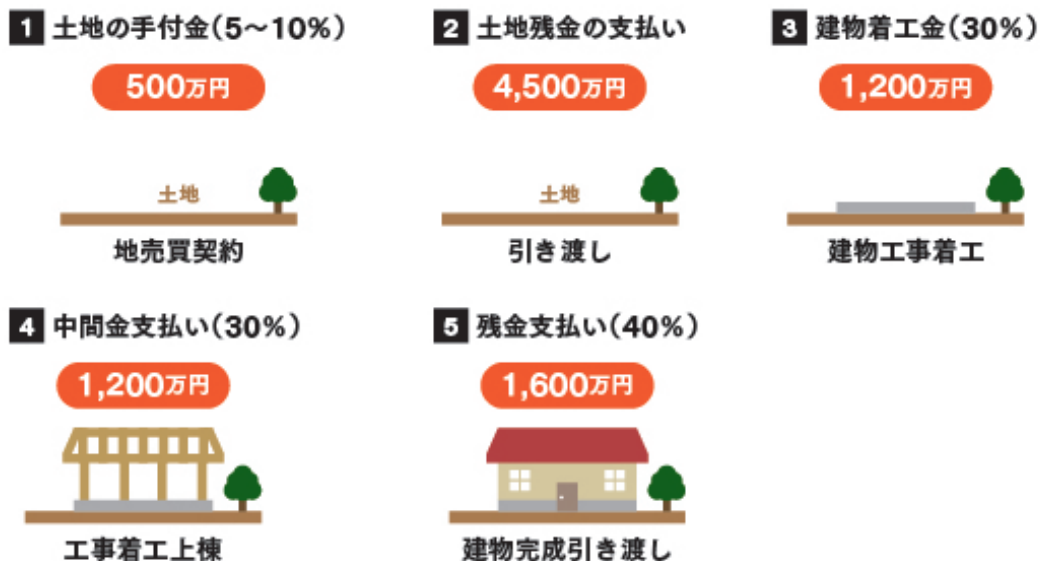
なども登場して融資を受けるハードルも下がってきました。

オーダーメイド住宅を建てるには、まず土地を購入しなければなりません。建物を建てるのはその後です。マンションを買うときはローンの実行は1回の手続きで済みますが、オーダーメイド住宅の場合は土地代を手付金(5~10%)と残金の2回に分けて支払い、建築会社に着工金、中間金、残金と3回に分割(30%、30%、40%などが一般的)して支払うケースが一般的です。

具体例で考えましょう。土地代を5000万円、建物代を4000万円とした場合、土地契約の手付金として初回は500万円(10%)、2回目の土地代4500万円(残金)、3回目は建物の着工代1200万円、4回目は中間金1200万円、最後5回目は残金1600万円となります。

オーダーメイド住宅の一般的な支払い方

事例 土地5,000万円、建物4,000万円のケース



住宅ローン1本の場合、実行されるのは建物の完成直前ですから、4回目の支払いまでに7400万円を自分で用立てる必要があります。

この支払いが厳しい人は、住宅ローンの「分割融資」や「つなぎ融資」を利用することになります。分割融資は多くの場合2本までで、それぞれ土地代と建物代に充てることになります。土地代の融資実行は2回目の支払い時なので、1回目の支払いである土地の手付金は自身の預貯金などから用立てることになります。

一方、建物代の融資実行は5回目の支払い時なので、3回目と4回目の支払い時には自身で用立てることになります。もし、自身で用意できない場合は、これらに対応した住宅ローンで融資を受けたり、つなぎ融資を利用することが可能です。但し、つなぎ融資には住宅ローンよりも高めの金利での利息や新たな手数料がかかりますので注意しましょう。

こうした分割融資やつなぎ融資に対して対応している銀行などは事前に確認しておくといいでしょう。というのも、住宅ローンは土地と住宅を担保にとって抵当権を設定することと引き換えに実行するのですが、オーダーメイド住宅の場合は土地を購入した時点ではまだ建物は完成しておらず、建物の抵当権を設定することができないからです。

それでは、分割融資やつなぎ融資を利用した場合の具体例を挙げてみましょう。まず土地については、1回目の手付金500万円は自身の預貯金などで用立てることになりますが、2回目の土地残金支払いに手付金を除いた額である4500万円が1本目のローンで融資されます。建物については、3回目と4回目のそれぞれ1200万円、最後の5回目の1600万円でそれぞれ融資を受けられるローンを選択するか、もしくは3回目と4回目の支払い時にはつなぎ融資を利用して、最後の5回目の支払い時に2本目のローン4000万円の融資を受けて、ここからつなぎ融資で借りた2400万円を返済する方法があります。

オーダーメイド住宅でローンを利用する場合はこのように土地購入のための手付金が現金で必要になることと、マンションを購入する場合と異なり、分割融資やつなぎ融資を利用することになりますが、仕組みを理解すればそれほど難しいことはありません。

第3章

資産価値の下がらない土地のポイント・建物のポイント

安定した資産価値を維持できるエリアの土地を買い、家を建てるためのポイントはどのようなものでしょうか。

●資産価値の下がらない「土地」選びのポイント

まず土地選びのポイントから見て行きましょう。立地条件としてsumuzu(スムーズ)の利用者が特に重視するのは「治安」「教育環境」「緑の多い公園」の3つです。

治安の良さを確認する方法の一つに、警察が発表している犯罪情報マップを見ることがあります。東京都の場合、警視庁が「犯罪情報マップ」で、エリアごとの車上狙いや窃盗、ひったくりなどの犯罪件数を公表しています。このほか、現地で「空き巣多発」や「痴漢に注意」などの看板が多くないか、路上のゴミ置き場が散らかっていないかなども確認しましょう。そのような看板やゴミの散乱が見られるころはあまり治安がよくないと推察できます。

子どもの学区の教育レベルが高いかどうか、最近はネットで簡単に調べられます。最近は中学・高校よりも小学校のレベルで学区を選ぶ親も増えています。私立中学の進学率が都心3区に次いで高い目黒区、私立中学の進学者数が23区で最多の世田谷区など城南エリアの学習環境は優れているとされます。目黒区では「東山小学校」の学区が国家公務員や大企業社員など高学歴の親が多く集まることで知られます。このほか、「目黒の学習院」の異名を持つ大岡山小学校の人気も高いです。世田谷区にも「成城ブランド」の明正小学校など、評判の良い公立小学校が多いのも特長です。

最後に、緑の多い公園ですが、そういう公園は郊外にしかないと思い込んでいる人も多いのではないのでしょうか。しかし、木や花に囲まれてリフレッシュできる公園は、郊外に限りません。城南エリアには多くの公園があり、碑文谷公園、中目黒公園(目黒区)、都立駒沢オリンピック公園、等々力溪谷、二戸玉川公園(世田谷区)、有栖川宮記念公園、芝公園(港区)などは都会のオアシスとして有名です。

こうした有名どころではなくても、ターゲットとしているエリアの近くに公園があるかはグーグルマップなどで簡単に調べられます。

このほか、エリア選定では、ターミナル駅や病院やスーパー、コンビニ、飲食店、スポーツジムなど

生活の利便性を高めてくれる施設があるかどうかの確認も重要です。災害の多いエリアかなどは、自治体のハザードマップで確認することができます。

エリアが決まれば、いい区画の土地を探しましょう。長方形に整えられている整形地であると、建物の自由度が高まります。さらに土地に接している道路（接道）の幅員が広く、1方向よりも2方向、北方向よりも南方向に接していると資産価値が高いとされます。一方、旗竿地は安価な反面、周囲を家に囲まれていることが多いため、光や風を取り入れる工夫が必要になるので注意が必要です。ただし、建物の工夫次第では資産価値を十分に引き上げることができますので、良い提案をしてくれる建築家などと巡り合うことが重要と言えるでしょう。

●資産価値の下がらない「建物」のポイント

次に建物のポイントです。まず、外観・内観のデザインや色使いについてですが、現時点で人気のデザインが20年後も人気があるかどうかは分からないため、時代によって好みが変わることのないデザインで、街の景観に溶け込むような色合いのものを選ぶのが良いでしょう。

オーダーメイド住宅の良さは、自分の趣味や価値観を生かして、自由度の高い間取りにすることができることです。しかし、資産価値の高い住宅にするには、何より使いやすい間取りで設計することが重要です。昔の住宅では、狭い部屋がいくつもあるタイプが多かったのですが、今はLDKが15畳の4LDKよりも、LDKを20畳と広くして、3LDKにするほうが、自由度が高まり、喜ばれる傾向にあります。

第4章

資産価値が安定しているエリアの 5 つの特長

資産価値が安定しているエリアには5つの特長があります。

●特長1 地価が安定している

1つめは地価が安定していることです。東京都内の地価は、大きく分けて「高騰」「安定」「下落」の三極化の傾向にあります。今後、人口減少や少子高齢化の進展で、この三極化はますます顕在化してくることが予測されますが、社会情勢や景気の影響をそれほど受けることなく、資産価値が将来にわたって維持できるかという観点で見ると、選ぶべきは「安定」です。こう考えると、東京23区で都心から近く、住環境が良いとされる城南エリアなどをはじめとした、都心から比較的近い住宅地などがおすすめのエリアと言えるでしょう。

●特長2 人口が増えている

2つめは人口が増加傾向にあるエリアだということです。東京都の予測では、2025～2030年に東京都全体の人口がマイナスに転じ、23区の大半で減少になります。しかし、それまで足立・葛飾・江戸川の3区以外は人口増加が進みますし、それ以降も地方と比べて深刻な減少率ではないので人口減少を気にする必要はないと思われます。

城南エリアは2020～2025年に23区で2位の伸び率(10.67%)が予想されていますし、品川区も3.15%の伸びと多い方です。世田谷区は伸び率は0.71%ですが、2030年にはピークを迎え23区で最も人口が多い92万人強に達します。このように人口が多く、伸びていくエリアは資産価値が安定しているエリアと言えるでしょう。

●特長3 幅広い年代から支持される

3つめは幅広い年代・世代から支持されるエリアです。少子高齢化が進む今後は、子どもの学習環境がよいため親の世代が集まってくるようなエリアといえそうです。後述するブランド力のあるエリアはいずれもその条件を備えています。

●特長4 ブランド力があり住環境がよい

4つめは、“ブランド力”を持っているエリアです。こうしたエリアは住環境がよいと考えられます。たとえば港区の「3Aエリア」と呼ばれる「麻布・赤坂・青山」は国内最高峰のブランド力を誇り、資産価値が落ちることは考えにくいとされています。各界の著名人が利用するホテルやラウンジ、レストランやバー、各種のエンターテインメント施設が集積するほか、最近は特に重要視されている総合医療施設や有名進学校など、子どもの教育環境も含めた住環境の5大要素である「医職住遊学」が充実しています。

代々木公園や明治神宮の東側エリアで高級戸建てが立ち並ぶ「渋谷区神宮前」も国際色豊かな文教地区として人気。富裕層が住むことで知られる「長者丸」と呼ばれるエリアを含み、同様に高級住宅街の港区白金台も近い品川区上大崎は落ち着いた雰囲気が漂います。

桜の名所、目黒川が走り、目黒雅叙園や不動公園など緑の多いことでも知られるのは目黒区下目黒エリアや、旧山手通りに広がる高級住宅街として知られる青葉台。このほかにも、恵比寿、自由が丘、二子玉川など、だれに聞いてもイメージのよいエリアだと間違いありません。

●特長5 都心から比較的近い

5つめは都心から比較的近くて利便性がよいエリア。4つめに挙げたエリアはいずれも複数路線が利用可能です。繁華街に近い場所に位置しているのですが、大通りから一步入ると静かな住環境が得られるようなエリアであることも特長です。

第5章

これからはオーダーメイド住宅の時代

新築のタワーマンションでは多くの住戸が即日完売となっていますが、ここに来て少し異変が起きているようです。

たしかにタワーマンションは、駅やスーパーマーケットに隣接していたり、豪華なラウンジやスポーツジムを備えていたりと利便性が魅力です。しかも高層階からの眺望は、日中も夜間も大きな安らぎと満足感をもたらしてくれます。

ただ、タワーマンションは投資の対象にもなっていて、地方や郊外の富裕層の相続税対策として多くのマネーが流れ込みました。そこに参入したのは日本人だけでなく、中国やアジアの富裕層のお金も大量に流れ込んでいます。為替のギャップが外国人にとって有利に働いていることや、外国では享受できないレベルのインフラが完備されていること、東京は治安がいいこと、日本の不動産市場が安定していることなどを外国人は大きなメリットに感じているようです。

こうした状況が進んだ結果、税金の規制強化が進み、タワーマンションを持つことは必ずしも節税につながらなくなりました。価格があまりに高くなりすぎて、コストパフォーマンスに疑問を感じる人が増えてきたのかもしれません。

既になに外国人から“タワマン離れ”が始まっているようです。中国や韓国などの外国人富裕層は価格高騰したタワマンを避けて、その代わりに立地の良い土地を買い、自分の好みの建物を建てるという選択をするようになってきたというのです。一部の外国人は、母国で土地を持つことができないため、災害があってもなくなることはない土地を持てることに喜びを見いだしているようです。

その理由として、民泊などの規制が強化されて自由に旅行者に貸し出せなくなったこと、言葉や文化の壁からマンションの管理組合からも煙たがられていることなどがあります。「それならば」と、資産価値の高い立地で土地を探し、オーダーメイドで家を建てるほうが、将来的に売却する際に資産価値を評価してくれるのでベターだと判断しているのでしょう。

こうした動きは外国人ばかりではなく、日本人にも波及しています。しかも富裕層だけでなく居住用として購入した一般のファミリー層においても、今の高値のタイミングで売り抜け、住環境がよくて街のブランド力も高い世田谷区や目黒区に土地を買い、オーダーメイドで建てた住宅に住み替えたいという動きが加速しているのです。

さらに、マンションに住み慣れた人にとっては、キッチン対面カウンターやディスポージャー、浴室暖

房乾燥機、ウォークインクローゼットなど便利な最新設備が生活する上で当たり前になっており、住み替えると便利さが劣ってしまったなんてこともあるかもしれません。でも、心配はいりません。今はオーダーメイド住宅でも高級マンションに使われているような設備は簡単に導入できます。オーダーメイド住宅での暮らしの利便性がマンションでの暮らしよりも下がることはないことも、普及を後押ししているといえるでしょう。

第6章

資産価値の下がらないオーダーメイド住宅を建てるには

●sumuzu(スムーズ)の3大メリット

オーダーメイド住宅に興味を持ったとしても、疑問や不安が浮かぶでしょう。「見積りの妥当性や適正価格が分からない」「手抜き工事をされないだろうか」「どの業者を選んだらいいのかわからない」……。

こうした不安を解決し、施工業者と利用者の間に入り、中立的な立場でオーダーメイド住宅づくりをお手伝いすることで資産価値の下がらないオーダーメイド住宅を提供するサービスとして立ち上がったのがsumuzu(スムーズ)。都内屈指の高級住宅地が多い城南エリアを中心に、資産価値の高いオーダーメイド住宅の土地探しから完成までをワンストップでコーディネートするサービス「sumuzu(スムーズ)」の便利なポイントを3つにまとめます。

(1)データ分析でオーダーメイド住宅に最適な土地を探せる

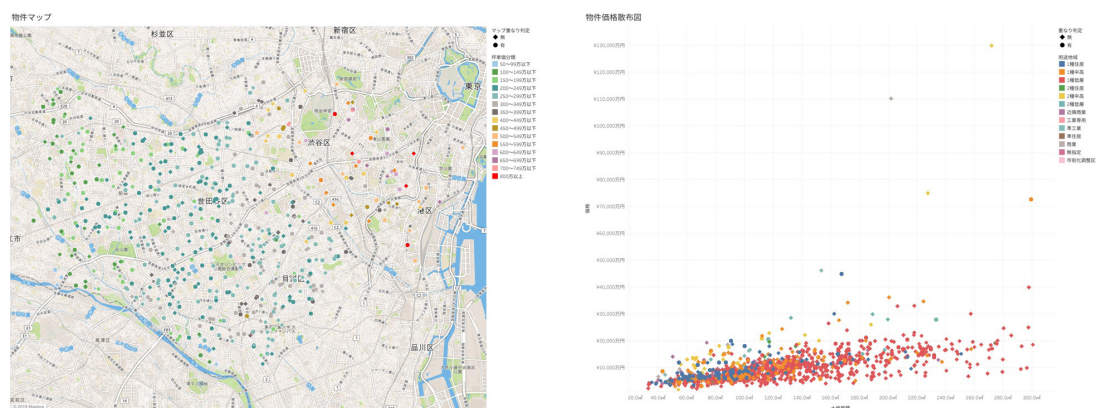
(2)自分で探す、建築業者からの提案を待つ2通りの建築業者マッチング

(3)完成までしっかりサポート。成約特典も充実

それぞれのポイントを詳しく解説しましょう。

(1)データ分析でオーダーメイド住宅に最適な土地を探せる

資産価値の高いオーダーメイド住宅を建てるのに最適な土地を、最新IT技術とスタッフが実際に足で運んで得た独自情報の二本立て探せます。より多くの情報から土地探しを実現するために、独自データベースで、エリア、路線、最寄駅などで絞り込んで売出中の土地の坪単価や相場から土地探しを行えるサービス「可視化データで土地探し」も提供。最先端のIT技術を不動産に組み合わせ、売地のビッグデータからご土地探しができるよう支援しています。



「可視化データで土地探し」による分析データ

(2) 自分で探す、建築業者からの提案を待つ2通りの建築業者マッチング

城南エリアで多くの実績を誇る建築家・工務店・ハウスメーカーから希望条件を叶える建築業者を探せます。sumuzu(スムーズ)のサイト内にある「マッチング診断」でお好みのデザインテーマや構造、坪単価などを選ぶだけで、希望条件に合う建築業者を見つけられます。

さらに、自分で探すだけではなく、もう一つのマッチングとして、気に入った土地から間取りなどの希望条件をフォーム上でチェックして建築業者からの建築プラン提案を待つサービスも展開しています。こちらのサービスは、無料・匿名で行えるため一括査定サイトのような営業電話もなく安心してご利用いただくことができると共に、気になる土地に希望の間取りなどが実現できるかを事前に把握でき、提案内容やコストなども複数の会社で比較できますので、オーダーメイド住宅が初めての方に安心してご利用いただけるでしょう。

Step1 ご希望の住宅外観イメージを選ぶ



Step2 ご希望の住宅内装イメージを選ぶ



「マッチング診断」

LDK

「?」が付いている箇所は必須項目です。

*LDKの広さ(畳) ~

*階数
☐ 1階 ☐ 2階

キッチン
☐ アイランド ☐ ペニンシュラ ☐ 壁付け ☐ 独立型
☐ その他

ご要望事項

居室

主寝室(畳) ~

子供部屋他(畳) ~

個室
☐ 指定なし ☐ 要 ☐ 不要

ロフト
☐ 指定なし ☐ 要 ☐ 不要

ウォークインクローゼット
☐ 指定なし ☐ 要 ☐ 不要

ご要望事項

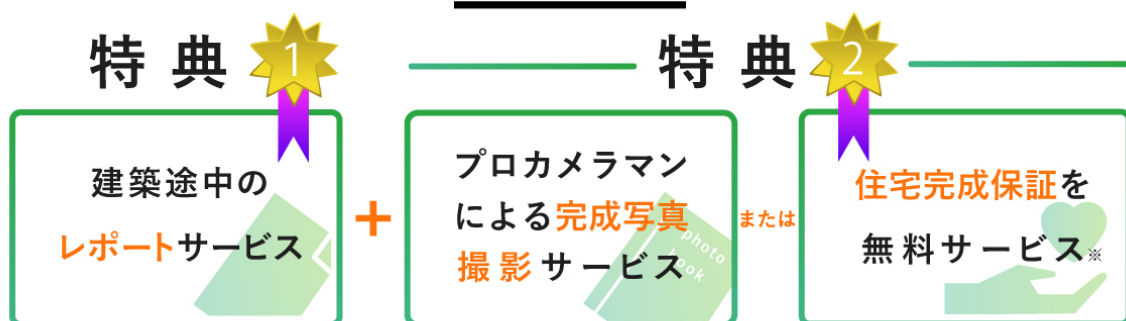
[次へ](#)

「無料・匿名の建築プラン提案」

(3) 完成までしっかりサポート。成約特典も充実

成約特典として、住宅が完成するまでの間、中立的な立場で撮影した写真を交えたレポートをお届けします。さらに、プロカメラマンによる完成写真撮影、または建築会社の倒産など万一の工事中断に備えた住宅完成保証(建築会社によって保証内容が異なったり、状況によっては保証できない場合があります)のいずれかを無料で提供いたします。もちろん、資金計画や住宅ローンについてもサポートいたします。

sumuzu ご成約特典



本特典は sumuzu でお申込みされた方の特典になります。

※建築会社が倒産した場合の保証制度です。

※建築会社によっては保証内容が異なったり、状況によっては保証できないことがあります。

●おわりに

ここ数年、タワマンブーム、不動産価格の高騰に関するニュースがさかんに目に耳に入ってきたのではないのでしょうか。一方で、人口減少や高齢化、空き家問題など、不動産・住宅を買おうと思っている人にとっては、あまり聞きたくないかもしれないネガティブな事実もあります。

しかし、東京では人口が増えていることや、都心の駅近エリアでは物件の人気は落ちていないことなどポジティブな事実・データもあります。

住宅ローンが低金利で推移している今こそ不動産購入のチャンスと言えます。その中でも入手した物件の資産価値が高く、税制の優遇措置もあり、建物がなくなっても土地が大切な資産として残り、価格が高騰したタワーマンションに比べてお得感があるオーダーメイド住宅を選ばない手はないのではないのでしょうか。

不動産市況、市場全体は今後も変化して行くでしょうが、住宅を建てたい、住み替えをしたいと考えている人は、資産価値の安定したエリア・土地を選んで、デザイン性が高く資産価値の高い住宅をオーダーメイドで建てるという選択肢を検討してみてはいかがでしょうか。

資産価値を最大化する「オーダーメイド住宅」

制作・著作 株式会社ランディックス
Copyright © 2019 landix Inc. All Rights Reserved.
問い合わせ先 <https://sumu-z.jp/mail/>

発行日 2019年9月26日 初版発行