



リニューアル仲介通信 Vol.24
(平成27年3月1日 発行)

資産価値が減りにくい住宅購入 ②

二束三文でも 売れなくなる土地

「どんなに悪くても値段を下げれば誰かが買ってくれる」これまでの住宅業界の常識でした。人口減・家余り時代においては、例え二束三文でも買い手がつかなくなる「捨てられる土地」が出てくるのです。これから家を買う方は20～30年後の買い手が激減した市場でも人が集まる「立地」の選択が重要となります。

急激な人口減少と少子高齢時代に突入した日本

かつて家が足りなかった時代、郊外型の住宅団地がたくさん形成されました。どんどん都市の中心部から離れて、最寄りの駅までバスを使わないとたどり着けない住宅団地がたくさん存在します。中心市街地の人口が減少し、郊外の人口が増加する人口移動現象を「ドーナツ化現象」と言いますが、**今日本で起きているのは「逆ドーナツ化現象」です。利便性を求めて人口が中心市街地へ集まりつつあります。**

日本は人口のピークを迎え、これまで経験のない人口減少時代に突入しています。**生産年齢人口(15歳から64歳の人口)は向こう50年間でなんと4割以上も減ってしまう**のです。50年というわずいぶん先のようなイメージですが、住宅購入される方の平均が35歳±5歳ですので、今、家を買う方が80歳～90歳の話です。**人生の終わりを迎えるにあたって住宅資産の現金化が必要になる時期に買い手となる人口は今より半減してしまう**のです。

道路・水道・電気…インフラが悲鳴をあげています。

右表は建設後50年以上経過するインフラの割合を示しています。**今後20年でインフラの老朽化が急速に進展する**ことがわかります。例えば橋の向こうに10世帯ほどしか住んでいない集落があるとします。これまでの人口増の社会ではここに橋をかけることを許容できたのですが、これからの社会は違います。たった10世帯のために大きなお金をかけてインフラを維持することができないのです。財政破綻した夕張市の実状はインターネットで調べられるのでぜひご覧ください。急速な人口減少は地方に限った話ではありません。**これから家を買う人は今後の人口動向に目を向ける必要があります。決してこれまでの常識で住宅購入を判断してはいけません。**

将来的にも人が集まる「立地」を選びましょう

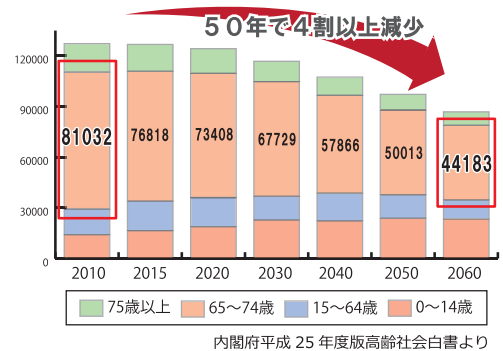
住宅を新築して、住まなくなったら(住めなくなったら)悪くとも二束三文で処分する…戸建の場合は悪くとも土地代くらいは現金化できる。それがこれまでの住宅業界の常識です。しかし、**不動産は買い手がいなければ現金化できません。現金化できないだけでなく維持費や税金がかかる「負動産」となる**のです。

財政が破綻した自治体をあえて選択する人はいないでしょう。事実夕張市は人口流出が止まらず、最高で12万人を数えた人口がとうとう1万人を切ってしまいました。行政の財政破綻ではありません。人口減により利用者が減るとバスも廃線を余儀なくされます。駅徒歩圏内で十分検討できるのに、あえてバスが来なくなった住宅団地を選択する人はなくなります。大型ショッピングセンターの周辺に造成された街も要注意です。ショッピングセンターが撤退したら途端に不便な立地となってしまいますからです。

これからの住宅購入においては、将来的な人口動向を考慮して「より人が集まりやすい立地」を選択することが大切です。

リニューアル仲介では**資産価値が下がりにくい住宅購入の一環として「立地」を重視してご提案**しております。お気軽にご相談ください。

生産年齢人口が激減する日本



建設後50年を経過するインフラの割合

| | 平成24年 | 平成34年 | 平成44年 |
|--------|-------|-------|-------|
| 道路橋 | 約16% | 約40% | 約65% |
| 河川施設 | 約18% | 約30% | 約45% |
| トンネル | 約24% | 約40% | 約62% |
| 港湾岸壁 | 約7% | 約29% | 約56% |
| 下水管・函渠 | 約2% | 約7% | 約23% |

ゴミが焼却できない夕張市



ゴミ焼却施設改修の予算がとれずゴミを溜めるしかない夕張市の現状

「負動産化」の恐れのある選択

- ・ベッドタウンの住宅
- ・最寄駅から10分以上歩く住宅
- ・3階建てや70m以下の狭小地
- ・歩いて10分以内にコンビニが無い
- ・高齢者ばかりが住んでいる住宅団地
- ・小学校の1学年が3クラス未満の場所

**人とお金はどこに集まるのか
良く考えることが必要です**



既存住宅売買かし保険を付帯することで 住宅ローン減税が適用に！

所在地：栃木県宇都宮市
 物件価格：1580万円
 リフォーム費用：900万円
 建築年度：昭和60年
 間取り・広さ：4LDK（144.72㎡）

大手ハウスメーカー建築案件で耐震診断ができない！？ かし保険活用で住宅ローン減税を適用しました。

住宅関連に携わる F さん。新築とあわせて中古も検討していました。そんな F さんが気に入ったのがこの物件です。決め手は広さと大手ハウスメーカー建築という安心感でした。

ところがこの大手ハウスメーカー築が大きな問題の原因となってしまいました。築 20 年を超えているので住宅ローン減税を適用するためには耐震基準適合証明書が必要です。大手ハウスメーカーの認定工法で建てられた物件は一般の建築士では耐震診断ができません。そこで、既存住宅売買かし保険の活用を提案しました。

平成 25 年度より、引渡しまでに既存住宅売買かし保険の手続きを行い、付保証明書を取得すれば、耐震基準適合証明書と同じく築後年数要件が緩和されることになりました。早速建築士によるインスペクションを実施したところ、外壁に一部ひび割れが見られるものの、軽微な修繕工事を行えば売買かし保険が付帯できることがわかりました。引渡しまでに補修工事を行うことについても売主様の了解が得られ、無事引渡しまでにかし保険の付保証明書を取得することができました。

F さんの希望でキッチン、お風呂、トイレなどの設備は最新式のものを導入。新築分譲住宅では実現し得ない快適な住環境に大満足の F さんでした。



建物インスペクションで指摘された基礎と外壁のひび割れ。いずれも軽微な工事で補修できました。



脱衣所と一体だったトイレを独立型に区分。

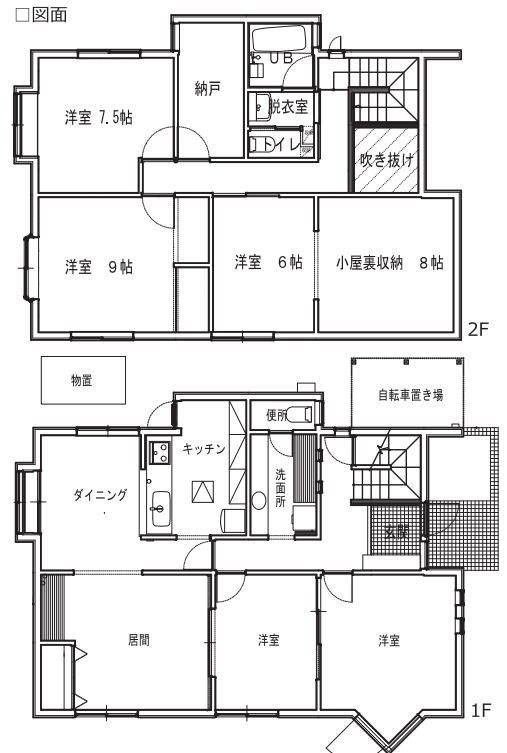


玄関にスロープを設置。



↑和室を洋室へ。居間と一体となり大空間を実現しました。

→最新式のキッチンを設置。



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。
 ※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QR で簡単アクセス

