



リニュアル仲介通信 Vol.29
(平成27年8月1日 発行)

資産価値が目減りしない 住宅購入とは？

～平均923万円の資産を毀損している！？～

住宅の資産価値といっても具体的な数字が見えないとあまりピンと来ないのも事実です。この度アットホームが不動産を購入または売却された方を対象に調査したデータを発表しました。今回は、このデータの中から特に売却者に焦点を当てて、住宅の資産価値が目減りしてしまう実態をご説明します。

自宅売却、購入価格との差は平均923万円

アットホームが首都圏で自宅を売却した295人に対して実施した調査によると、購入時の価格が平均3459万円だったのに対し、売却時の価格が平均2536万円で、**平均で923万円もの資産を毀損している実態が明らかになりました**。また、居住年数の平均は13年だったそうです。

ここで仮に住宅ローンの金利を2.0% (固定金利・35年返済・元利均等) だったすると、平均居住年数13年間で支払った利息は774万円。**13年間で約1700万円の資産を失ったこととなります**。マンションの場合は、この金額に毎月の管理費・修繕積立金がかかります。
※固定資産税など税負担は除く

■購入価格との差は平均 923 万円

5年以内に首都圏(1都3県)の自宅を売却した人に価格について聞いたところ、購入時の価格は平均3,459万円、売却価格は平均2,536万円でした。また、自宅を購入してから売却するまでの居住年数は平均13年という結果でした。

		平均 購入時価格	平均 売却価格	平均 居住年数
全体	295名	3,459万円	2,536万円	13年
マンション	184名	3,558万円	2,579万円	12年
一戸建て	111名	3,295万円	2,464万円	15年

アットホーム調べ

子育てが終わると役目を終えるマイホーム

調査によると、将来の自宅売却を予定して購入された方はわずか22%でした。売却の理由は「もっと良い住宅へ住み替えしたかったから」(35.3%)が1位となり、「もっと良い場所へ住み替えしたかった」(29.2%)と「家族が減って広い家が必要なくなったから」(11.5%)が続きます。

平均居住年数13年は子どもが成長して独立する期間と合致します。つまり、子育てのための家は子どもの独立とともに役目を終え、もっと利便性のよい不動産へ住み替えをされているのです。資産が目減りしてしまうのですが、**今はまだ売却が成立するので良いのですが、これから15年後に今と同じ感覚で売却が成立するとは言えません**。

住宅購入は「立地」が一番！ 売却を想定して家探しをすることが大切です。

日本はこれから極端な少子高齢化と人口減少、それにともなう空き家問題に直面します。今は値段を下げれば誰かが買ってってくれるかもしれませんが、値段を下げてでも買い手がつかない時代がやってくるのです。こうなると資産を失うどころか、管理費や税金でマイナスの「負債」になってしまいます。

リニュアル仲介では資産防衛の手段として、家の買い方が大切だと提案しています。**不動産の資産価値はほぼ「立地」です。いつでも買い手が見つかる立地、将来にわたって人が集まる街を選ぶことが大切**で、これまでの住宅購入の常識は通用しないのです。

大切なのは、自分にとって100点の家探しではなく、他人にとっても70点、自分にとっても70点の家探しが大切です。決して子どもの学区や勤務地など個人的な理由だけで立地を選択するのではなく、**駅に近い・交通が便利など人が集まりやすい立地選びを心がけたい**ものです。

リニュアル仲介では**資産価値が下がりにくい住宅購入を実現するために、徹底した情報開示を行います**。物件情報だけでなく、その街の情報や人口の動向なども提案いたします。お気軽にご相談ください。



■売却理由は「良い住宅へ」「良い場所へ」

		回答数	%
全体		295名	100.0%
1位	もっと良い住宅へ住み替えしたかったから	104名	35.3%
2位	もっと良い場所へ住み替えしたかったから	86名	29.2%
3位	家族が減って広い家が必要なくなったから	34名	11.5%
4位	収入が減ったから	28名	9.5%
5位	親または子どもと同居するため	26名	8.8%
6位	転勤	20名	6.8%
7位	高く売れそうだったから	18名	6.1%
8位	家族が増えて自宅が狭くなってきたから	12名	4.1%
9位	近所付き合いが上手くいっていないから	11名	3.7%
10位	離婚	5名	1.7%
10位	収入が増えたから	5名	1.7%
	その他	34名	11.5%

アットホーム調べ

■中古物件を買う理由は「立地が良かったから」

		回答数	%
全体		386名	100.0%
1位	立地が良かったから	134名	34.7%
2位	新築よりも安かったから	113名	29.3%
3位	リフォームすれば良いと思ったから	43名	11.1%
4位	すぐに入居できるから	32名	8.3%
5位	築年数が浅かったから	14名	3.6%
5位	築年数をまったく気にしなかったから	14名	3.6%
7位	近所の雰囲気があらかじめ分かるから	12名	3.1%
8位	古くても耐久性に優れているから	11名	2.8%
	その他	13名	3.4%

アットホーム調べ



広さと価格がバランスした好物件 風通しの良い 気持ち良い住空間を実現

所在地：東京都杉並区
物件価格：4580万円
リフォーム費用：650万円
建築年度：昭和58年
間取り・広さ：4LDK（88.37㎡）

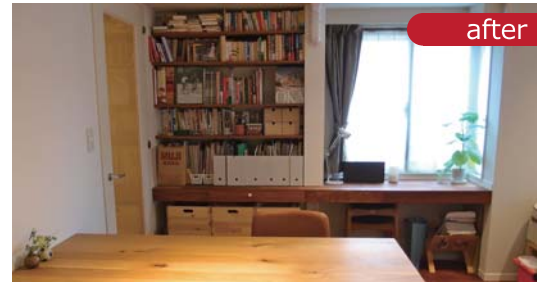
**フローリングは自らオイルを塗布するなど随所にこだわりが。
リフォーム会社との関係も良好で納得のいく仕上がりに。**

当初は戸建てを希望していたKさん。予算と希望エリアのバランスが悪く、マンションも視野に入れることに。Kさんが見つけたこの物件は、駅から近い割に閑静な住宅街にある低層マンションでした。南側は生産緑地で眺望も良く、築年数の割にしっかりした躯体と管理状態でした。同程度の広さの戸建てをこのエリアで探すと1000万円は上乗せになってしまうことから、広さと価格のバランスが良い物件に巡り会えたKさん。すべての居室に窓があり、風通しが良く、開放感のある雰囲気が気に入ったそうです。

Kさんが実施したリフォームは設備の交換と床の貼り替えがメインです。特に床はワントーンではなく、あえて色を揃えなかったところが印象的で、暖かみのある空間に仕上がっています。この床はKさん自らオイルを塗布されました。

キッチンもともと独立したスペースだったのですが、間仕切り壁を撤去して、開放的なLDKへ間取り変更しました。特徴のあるタイルが床の色とマッチして、良い雰囲気のキッチンに仕上がっています。

リフォーム会社との関係も良好で、リビングにKさんの希望で造り付け本棚を設置したのですが、細かな要望も丁寧にに対応する姿勢に感謝されていました。



after

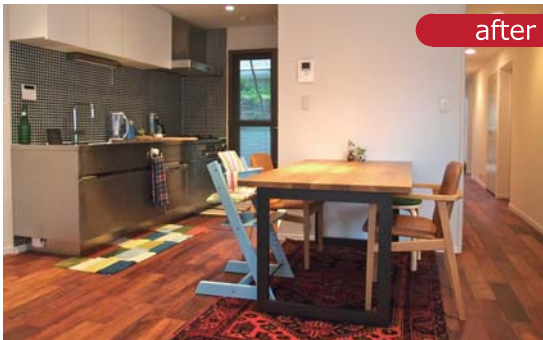
↑Kさんが施工会社をお願いして造り付けたリビングの本棚。細かな対応にも応じてくれてよかったとおっしゃっています。



after

before

↑目地の破断など劣化が見られたお風呂は最新式のユニットバスへリフォーム



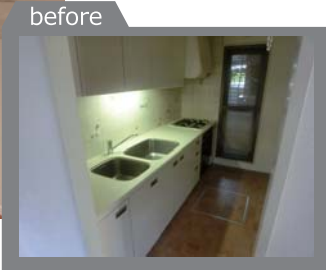
after



after



after



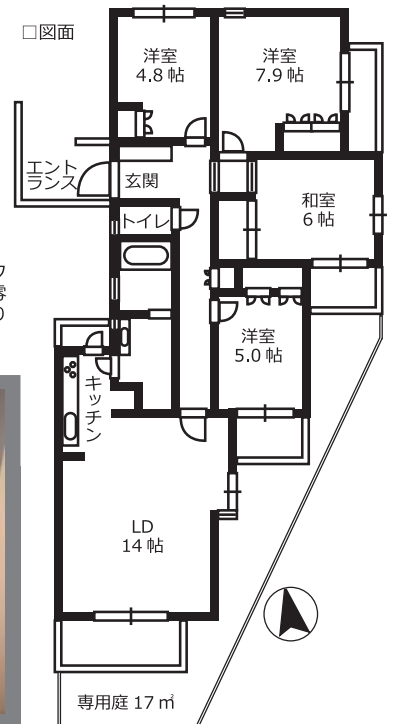
before



before

↑独立したキッチンスペースでしたが、間仕切り壁を撤去してLDと一体化。開放感のあるLDKへ生まれ変わりました。

←玄関からの廊下もフローリングへ一新。雰囲気がガラリと変わりました。



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニューアル仲介の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

