



住み継ぐ 住まい

リニュアル仲介通信 Vol.39
(平成28年8月1日 発行)

「準公営住宅」検討開始 空き家問題と これからの住宅購入

国土交通省は全国で増え続ける空き家を公営住宅に準じる住宅として活用するようです。所有者が生活費負担が大きい子育て世帯などに貸すことを認め、家賃補助なども検討されています。今回は住宅購入時に気になる「空き家」問題について、解説をしてみたいと思います。ぜひ、この内容を参考にしていただき、住宅購入に望んでいただければ幸いです。

顕在化する空き家問題

日本の空き家数は増え続けており、**平成25年の調査では、空き家数820万戸・空き家率は13.5%となりました。**この背景には、新築偏重の住宅政策と人口問題があります。現在の日本は人口のピークをすでに過ぎており、これまで経験のない人口減少時代に突入しています。この問題は地方特有の問題ではなく、**首都圏や都市部でも条件の悪い地域では、空き家が目立つようになってきました。**

そのような状況下でも、平成25年度は消費税率引き上げ前の駆け込み需要で、99万戸もの住宅が新築されており、日本の住宅市場は、空き家に対する対策が叫ばれる一方で、依然として新築住宅が造られ続けるという異常事態に陥っています。

「準公営住宅」で増え続ける空き家を有効活用

空き家対策はまだ使える家の選別と言えます。倒壊の恐れのある危険な建物の強制撤去は極端な例ですが、今後は建物の減失を推進する政策が打ち出されると予想されます。また、まだ使える家については活用方法を模索する必要があります。国土交通省は**空き家対策として耐震性など一定の性能基準を満たす民間アパートや戸建て住宅を「準公営住宅」に指定し、生活費負担が大きい子育て世帯などに貸す際の家賃補助や、賃貸のためのリフォーム費用に対する補助などを検討しています。**

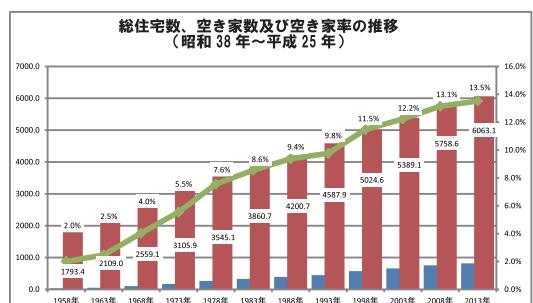
ポイントはすべての住宅が「準公営住宅」になれるわけではないということです。公に準じた制度になるので、一定の性能基準を満たすことが求められます。つまり、性能向上リノベーションなど住宅を長持ちさせる対策を取ることで、将来住宅を資金化する時に選択肢が増えるということになります。

「資産価値」を意識した住宅購入を

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「立地」で9割の価値が決まると言っても過言ではありません。**住宅購入の際には、**いつでも買える立地、将来にわたって人が集まる街を選ぶことが大切です。**人が集まらない立地では住宅を資金化することが難しくなるからです。また、**これから的人口減・家余り時代では立地が良くても一定の性能を有していないと資金化が難しくなる状況も考えられます。**特に戸建てを検討されている方は住宅性能もきちんと調べるようにしたいものです。

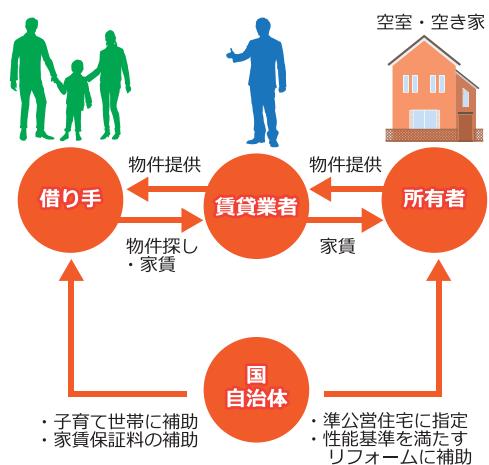
リニュアル仲介では資産価値が下がりにくい住宅購入を実現するために、徹底した情報開示を行います。**建物の性能はもちろん、人口動態などを含めたエリアの資産価値についてもご提案いたします。**お気軽にご相談ください。

■増え続ける空き家



平成25年は空き家数820万戸、空き家率13.5%まで増加しています。

■準公営住宅のイメージ



■空き家になる理由

- 更地にすると固定資産税が上がってしまう。
- 複数名義人で共同所有しており、権利関係で調整がつかない。
- 相続問題
- 地価下落により売るに売れない状況
- 登記にからむ要因



築43年の古屋を 思い通りにリノベーション

耐震+劣化改修で現行基準に再生

所在地：神奈川県横浜市
物件価格：1480万円
リフォーム費用：約2000万円
建築年度：昭和47年
間取り・広さ：4LDK (54.78m²)

ショールームをまわってこだわりのアイテムをセレクト
思い通りの住空間を実現しました

当初は戸建て・マンションなど特に条件を定めず家探しをされていたNさん。新築、中古を問わずたくさんの物件を見られたそうです。そんなNさんがたどり着いたのが最寄り駅まで徒歩7分、主要ターミナル駅である横浜駅まで15分という好立地の物件でした。

しかしこの物件は売土地、古屋ありで販売されていた物件で、建築士による建物インスペクションの結果、随所に劣化事象が見られ、床が抜けそうな箇所も見られました。耐震診断の結果も0.04で大規模な改修工事が必要だと判断しました。物件代金と改修費用を考慮の上、それでも同じ予算でこの立地は得難いことから、この物件を購入を決断されました。

壁・天井・床をすべて解体したフルスケルトンリフォームを行ったので、仕上がりの性能は新築と比べても遜色ないレベルに改善。屋根・外壁のリフォームも行ったので今後の劣化対策も万全です。離れの増築も行いました。

リフォームのショールームをまわって、住宅設備はもちろん、照明や壁・天井のクロスに至るまで厳選されました。また、キッチンは使いやすさを重視して選択されたそうです。振り返ってみると、自分たちが使いたいところに予算が使えたのが良かったと仰られるNさん。思い通りの住空間を実現できるのも中古住宅を選択するメリットの一つと言えるかもしれません。



↑建物調査で指摘された劣化事象はすべて是正工事を行いました。

↑必要箇所に耐震改修を行い、耐震基準適合証明書を取得しましたので、住宅ローン減税の対象になりました。



耐震改修工事の様子



↑広くて作業効率の良いキッチン。



↑増築した離れの1階。無垢のフローリングが気持ち良い落ち着いた空間を実現。



↑各部屋の照明はショールームを回って厳選したものを探しました。

■図面



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”情報を届けています。
※気に入っていたら「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

