

日本人の平均寿命は世界一。しかし、長寿を喜ぶ笑顔が国民の間に見られない。老後の生活不安が大きいからだ。年金の減額、医療費負担の増大、介護にまつわる不安などが重くのしかかっている。そうした中、生活の基盤となる住宅の選び方、住まいのあり方、家族との暮らし方、資産としての捉え方など、人生というすべろくを無事にするための住宅論が活発化してきた。スマートな住まい選びとは何かを、改めて検証する。

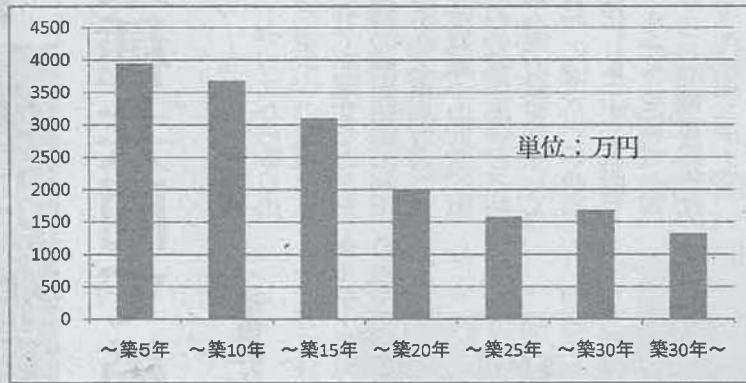
変わる住宅・不動産業界

「スマート」

を追い求めて

資産価値を落とすな

築年数によるマンション価格推移のイメージ
(東日本不動産流通機構の11年度中古マンション成約価格データより作成)



中古リフォーム 築20年超が目安か

新築 10年で買い替えか

リニューアル仲介社長の西生建氏は「資産価値が落ちにくい住宅の取得方法として、中古住宅の購入とリフォームをセットで行うユーザーが増えている」と話す。日本の住宅

は新築で購入すると築20年ぐらゐまでは値下がり率が大きい。その後は安定化する傾向があることを利用する方法だ(グラフ参照)。

ある立地を選ぶなど選別さえ間違えなければ、「新築物件を購入しても10年程度で買い替えていけば、資産形成が可能」と分析する。

三井不動産リアルティの竹井英久社長によれば、同社の取扱物件を築年別で見ると、築20年以上の物件が最も多く、99年度から09年度までの10年間で約2倍に増加しているという。中古住宅市場の主力は今や築20年以上だ。

トラクターズ
・ラボの沖有
人社長は、近
著「マンション
は10年で買
い替えなさい
」で、人気

賢い住宅すべろくを作れるか

独身時代から、終の棲家まで