



リニュアル仲介通信 Vol.25
(平成27年4月1日 発行)

資産価値が減りにくい住宅購入 ③

家は一生で一回の買い物ではない？！ 「終の棲家」という幻想

日本人の高齢化に伴い住まいのあり方が変わろうとしています。日本の家は子育て向けの家であり、高齢者向けの家ではありません。終の棲家という幻想にとらわれて住宅に縛られてしまうと、必要以上の広さを持て余す結果となります。これからの住宅購入は移住しようと思えばいつでも住み替えることができる、そんな住まい探しをすることが大切です。

日本の住宅は「子育て」仕様。 子どもが独立すれば広さを持て余します。

家を購入する動機に「子育て」があります。子供が大きくなると子供部屋が必要になるからです。家を初めて購入する方を「一次取得者」と呼びますが、住宅金融支援機構のデータによると一次取得者の平均年齢は35歳±5歳になります。ちょうど子供が幼稚園から小学校にいる時期が平均的な一次取得者のイメージです。これからどんどん成長する子供たちとその成長をささえる夢のマイホーム。かつての住宅スゴロクでは住宅購入は「あがり」でした。

しかし、**子育てに適した我が家は子供たちが独立すると夫婦ふたりには必要以上に広すぎる家になります**。子供部屋として区切られた空間を有効に活用することもできません。皆さんの実家を思い浮かべてください。かつて皆さんを利用していた部屋は単なる物置部屋になってしまいませんか？子育て向けの住宅は夫婦二人の生活には適さない家なのです。

日本の住宅は高齢者向けではありません。

日本人の高齢化が新たな住宅問題を引き起します。右表は家庭内事故死の割合を示したものですが、65歳以上の割合が圧倒的に多いことがわかります。日本の家は高齢者向けではないことが顕著に表れています。

加齢とともに身体の機能が低下し、家庭内においても活動範囲が限られてきます。年老いた夫婦二人では広すぎる家を維持管理することもままならなくなります。やがて配偶者の死亡とともに独居となり、1人では生活もできなくなり高齢者施設への移住が必要となります。現在では一般的な臨終の場は病院です。亡くなるまでに移住を余儀なくされます。夢のマイホームが終の棲家というのは、後期高齢期を心配しなくても良い、平均寿命が70歳未満だった遠い昔の話なのです。

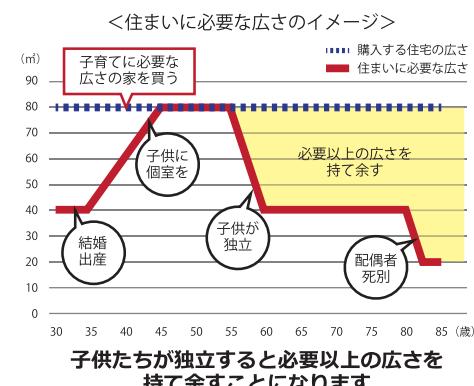
資産価値が減りにくい住宅購入で 「住み替えることができる」という選択肢を得る

子供たちが独立したからといって家族の思い出がいっぱい詰まった家を慌てて売る必要はありません。住み続けることも選択肢の一つです。しかし、身体が言うことを聞かなくなったら生活がし易い住環境へ移住することは合理的な選択です。お金がないから移住できない、まさに為す術のない状況に陥らないことが大切であり、「いざとなれば住み替えることができる」という選択肢を持つことが非常に重要となります。

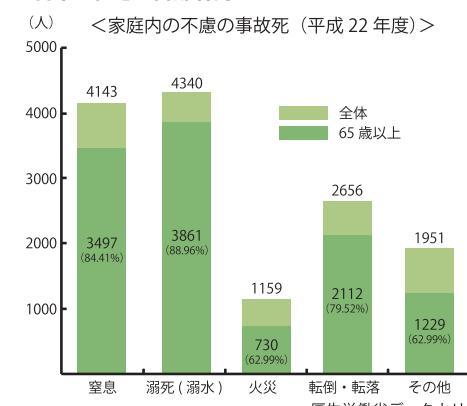
リニュアル仲介では資産価値が減りにくい住宅購入を推奨しています。人口が減ってもなお買い手がすぐに見つかる強い立地を選択し、売却しても住宅ローンの残債が残らず必要であればいつでも住宅を現金化できる家の買ひ方こそが重要なのです。

もはや家は一生で一回の買い物と言って将来売ることを考えずに家を買う時代ではありません。家の買ひ方に人生は大きく影響されます。正しい判断をするためにリニュアル仲介をぜひご活用ください。

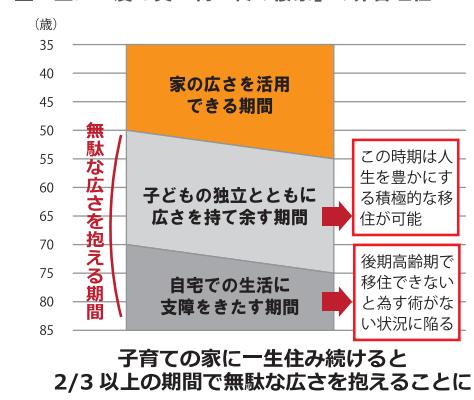
■「子育て」のための住宅購入



■日本の住宅は高齢者向けではない



■一生に一度の買い物「終の棲家」の非合理性





中古戸建てのリスク＝劣化の有無 きちんと検査して対策を講じれば 家は長持ちします。

**既存住宅売買かし保険の検査基準は劣化の判断基準。
購入判断材料として事前インスペクションを活用しましょう。**

リニュアル仲介では建物検討段階での「事前インスペクション」を推奨しています。特に戸建住宅の場合、構造や雨水の浸入事故に繋がる劣化事象の確認が不可欠です。「事前インスペクション」では一般社団法人瑕疵担保責任保険協会に登録のある「現況検査技術者」が既存住宅売買かし保険の検査基準に基づいた現場検査を実施します。物件に隠れた問題点＝瑕疵を発見するためのプロセスです。

中古戸建て住宅で注意すべきポイントは「水の浸入」です。木造住宅にとって「水」は劣化を促進する天敵なのです。これまでに発生した雨漏れ跡や漏水跡はもちろん、基礎や外壁のひび割れも要チェックです。ひび割れがあると、今は漏れていないなくても放置すると雨水の浸入の原因となります。外壁がサイディングの場合は目地のシーリングの劣化也要注意です。

中古戸建てのリスクは言い換えると補修費用がどれくらいかかるか、ということになります。「天井・壁の雨漏れ跡」「床や柱が傾いている」などは正工事に多額の費用が必要な劣化事象が見られた場合は、物件購入を見合わせた方がよい場合もあります。

下記に挙げた4つのチェックポイントは、プロでなくても判断できるので、戸建てを検討される時は、お家の雰囲気もさることながら最低限必要な項目を確認することをお勧めいたします。また気に入った物件が見つかったら、2物件まで無料ですので、早めに「事前インスペクション」をご利用ください。

■物件内見時にチェックしておきたいポイント

①小屋裏点検口の有無



収納の天井に設置されているケースが多いです。小屋裏点検口がないとかし保険やフラット35を利用できません。

②床下進入口の有無



台所の床下収納庫を外して床下へ進入調査をいたします。床下調査ができない場合はかし保険やフラット35を利用することができます。

③基礎の地面からの高さ



基礎の地面からの高さが400mm以上あれば問題ありません。300mm未満の場合、フラット35の対象外となりますので要注意です。

④外壁や基礎のひび割れの有無



多くの家屋で見られます。放置すると大きな劣化の原因となります。反対に早期発見であれば、比較的安価で補修ができます。

■注意が必要な劣化事象のケース

・土台・柱の腐朽



タイルのお風呂の場合、漏水が原因で構造材が腐朽しているケースが多いです。ユニットバスの工事と合わせて交換工事を行います

※これらの事象が発見されれば正工事が必要になります。

・天井、壁の雨漏れ跡



雨漏れは原因の特定が難しく是正工事が高額になる可能性があります。結露が原因のシミと見分けがつきにくいので専門家に相談しましょう。

・バルコニーの劣化



バルコニーの劣化が原因で雨漏れ事故になるケースもあるので、バルコニー直下に居室がある場合は要注意です。

・床下の漏水



床下の漏水を放置すると床下の水分量が増加し、木材の腐朽や蟻害を引き起こす原因となります。

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

