



リニュアル仲介通信 Vol.30
(平成27年9月1日 発行)

都市部で進行する マンション空き家問題 ～資産になるマンション選び～

日本は極端な少子高齢社会に突入しています。人口減少とともに空き家問題は、これから家を買う方にとって、非常に重要な問題となります。資産になる住宅購入を行うには、これらの社会現象についても理解を深めておく必要があります。今回は人口減少とマンションの空き家問題についてご説明いたします。

人口が急減し、日本から働き手がいなくなる

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2030年の日本の人口は1億1660万人と予測されています。現在よりも1000万人、約9%の減少です。

9%と言われてもあまり実感がないかもしれません。しかし、現在の東京都23区の人口は約907万人です。ということはこの15年の間に東京都23区の人口に匹敵する人々がこの国から消滅してしまうのです。

人口減少問題を生産年齢人口の数でカウントすると事態はさらに深刻となります。2030年、日本の生産年齢人口は6773万人、現在と比べて1000万人、13%もの減少となります。つまり日本から働き手がいなくなるのです。働き手が減るということは、家を買う人もまた大幅に減少してしまうのです。

実は東京は空きマンションだらけ

平成25年度総務省「住宅・土地統計調査」によると、日本全国の空き家数は820万戸、東京都の空き家は約81万戸に及びます。このうち約64%はマンションです。内訳は「賃貸用」が約42万戸、「個人住宅」が約6万戸ですが、「個人住宅」の空き住戸を東京23区で絞ってカウントすると約5万戸。多くの空き住戸が都心部に集中していることがわかります。

実際に東京都の空き家総数の約72%が23区内に存在し、その内訳は「賃貸用」であっても「個人住宅」であっても実態は変わりません。マンション空き家問題は東京の中心部に巣食っている現象なのです。そしてマンションの世帯主の7割以上が50歳以上という現実が空き家問題を深刻化させています。

マンション選びは「立地」が一番! 将来にわたって人が集まる町を選びましょう

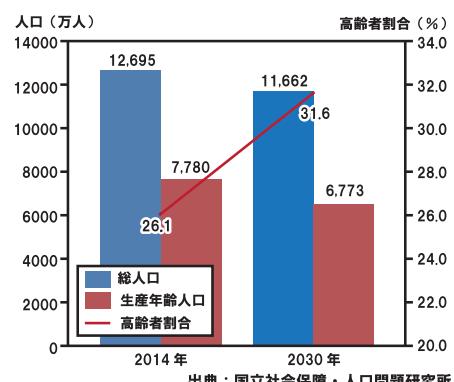
マンション空き家問題の行き着く先は管理不全によるマンションのスラム化です。早稲田大学小松幸雄教授の調査によると、鉄筋コンクリート造のマンションの寿命は68年とされています。これは適切な維持管理がなされることが前提です。

マンション住人の高齢化に伴い、管理費・修繕費の未納問題が顕在化、大規模修繕がままならず、マンションがスラム化する…これは悲観的な予測ではなく、地方都市ではすでに顕在化している問題なのです。スラム化したマンションの資産性はゼロです。いわゆる”ババ抜きのババ”となってしまうのです。

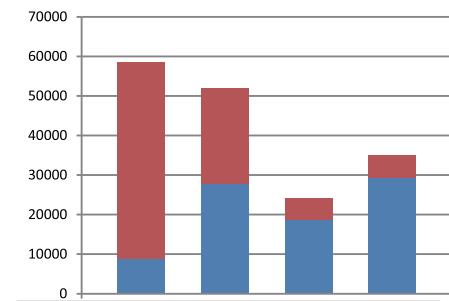
空き家が増えるということは、買い手にとっては選択肢が増えることになります。一見「お得」に見える物件も出始めています。しかし、マンションは「価格」だけで判断してはいけません。周辺相場と比較して高い場合も安い場合もその価格の理由を探ることが大切です。

リニュアル仲介では資産になる住宅購入をおすすめしています。10年後、20年後、マイホームとしての役目を終えた時に、資産となるマンションなのか、単なる負債でしかないのかは、すべて「立地」で決まります。人口減の時代にあっても人が集まる街選びが不動産購入で最も大切なことです。

■人口減少と高齢者割合



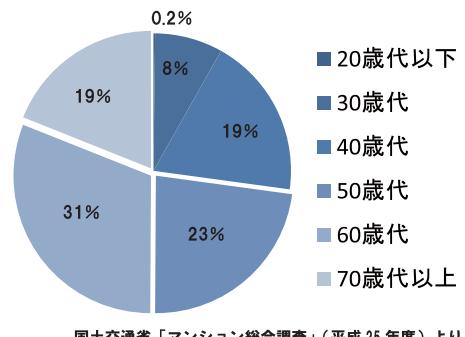
■マンション空き住戸の分布（2013年個人住宅）



総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年度)より

*東京都は23区内、神奈川県は横浜市、埼玉県はさいたま市、千葉県は千葉市を都心部と区分しています。

■高齢化するマンション世帯主





家は安全でなければならぬ 各種制度をフル活用し 経年変化の良さを活かした家に



所在地：東京都品川区
物件価格：4100万円
リフォーム費用：1300万円
建築年度：昭和41年
間取り・広さ：4LDK+WIC (115.95 m²)

品川区の耐震助成金をフル活用 診断・設計・施工で176万円の補助に

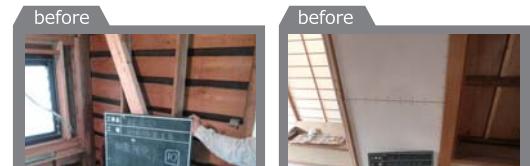
以前京都にお住いだったことのあるYさん。京町家の雰囲気が好きで、家を買うなら古い家をリフォームして住みたいとお考えでした。Yさんが見つけた物件は最寄り駅から徒歩10分以内の好立地。外観の雰囲気を気に入って決断されたそうです。

ところがYさんが選んだ物件は昭和41年築。建築士による建物調査の結果、耐震性に関する問題が指摘されました。そこでYさんが利用したのが、品川区の耐震助成制度。結果的に耐震診断・設計・施工で176万円の助成を受けることができました。また、国土交通省が実施している省エネ住宅ポイント制度も活用しました。もちろん耐震基準適合証明書取得で住宅ローン減税もバッタリです。

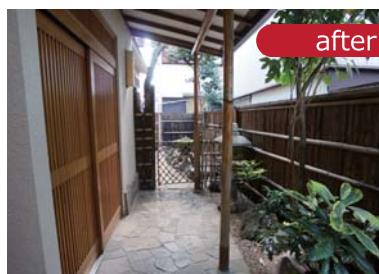
Yさんが重視したのは耐震など家屋の基本性能です。水廻りを2階から1階へ大規模な間取り変更を実施。あわせて耐震改修も行いました。キッチンやお風呂などの住宅設備は最新のものに一新しました。建築士と綿密に打ち合わせを行いリフォーム工事を進めました。

物件の雰囲気を気に入れて購入されたので、リフォームですべてを変更してしまうのではなく、活かせるものはそのまま活用する、という方針で、既存のものと新規のものの調和を取るのに苦労されたようです。

最終的に、経年変化がもらたす木造住宅の良さを活かしつつも、性能や設備はリニューアル。それらがうまく調和した、快適な住空間が完成しました。



↑筋交いや耐震ボードによる耐震補強工事の様子。現行の耐震基準まで耐震性を向上させています。



↑築年数相応の“重厚感”を活かした趣きのある玄関周り。



↑キッチンから洗面、お風呂まで水回りの動線を確保しました。



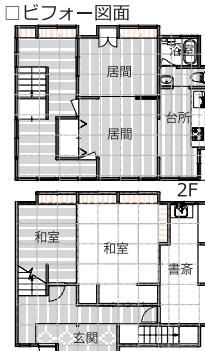
↑和室にカウンターを設置。畳の下は収納になっています。



↑明るい陽が差し込む気持ちの良い洋室。開口部やドアは既存のものを活かしつつ違和感のない空間に仕上げりました。



↑古い住宅が持つ雰囲気を重視したため、既存のものと新規に工事したものとの調和を取るのに苦労されたそうです。



↑水廻りを2階から1階へ。大規模な間取り変更を行いました。



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

