

「家余り」「超長寿化」住まいをどう選ぶ

明治28年11月14日第3種郵便物認可
第6743号 2017年8月19日発行
毎週土曜日発行(8月7日発売)
ISSN0918-3755

Weekly
Toyo Keizai

週刊 東洋経済

2017
8/12-19
【合併号】
特別定価 740円

マンション
戸建て
サ高住

親子の住まい

現役世代の家選び
マンションvs.戸建て
全国主要駅の最新価格
地域別 人気マンション
ランキング

終の住処の探し方
保存版 都道府県別
サ高住ランキング





表紙から

2017 8/12-19
CONTENTS

人生100年時代。親は終の住処を、子は賢い住まい替えを求める。理想の住まいはどう探したらよいか。

イラスト：門川洋子、アフロ

32 **【第1特集】**

マンション・戸建て・サ高住 親の住まい 子の住まい

34 **Prologue** 老いる郊外に見る日本の住宅の未来

38 **Part 1** わが家の賢い選び方

「住宅すごろく」なき世代 人生100年時代のしなやかな住まい選び

40 地価が下がることで家探しの**選択肢**が増える

42 マンション価格高騰、買い時は？ **大手4社**が必死の**価格維持**

46 **湾岸 日本橋 世田谷 横浜 船橋 浦和**

新築&中古 マンション激戦区ルポ

52 **中古マンション**の良しあしは**ここがポイント**

53 **INTERVIEW** | 長嶋 修 ● さくら事務所 会長 「築年数を問わず中古が評価される時代に」

54 **INTERVIEW** | **これから住宅市場崩壊はありますか？**

久光龍彦 ● トータルブレイン 社長 / 井上高志 ● LIFULL(ライフール) 社長

56 **賃借と購入の損得 本当のコスト**で比較

58 **最新版** 全国主要駅別 **マンション・戸建て比較データ**

64 **Part 2** 老後の住まいの探し方

大事なのは「**地域**」健康なうちの移住も手

68 認知症から看取りまで任せられる**終の住処**

72 **保存版** 47都道府県別 **サ高住ランキング**

78 **地域**とつながる**サ高住**

80 **空前の人手不足**に介護施設がピンチ

82 最期まで**自宅**で過ごす**介護保険活用**のコツ

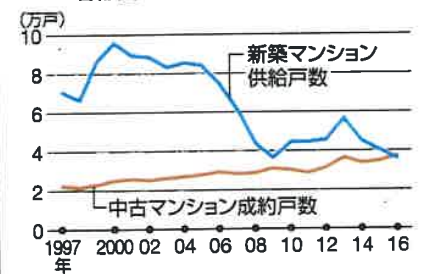
84 **首都圏 東海 関西** あなたの街は大丈夫か

2025年予測MAP **介護難民危険度** / **医師不足危険度**

88 先送りしてもいいことなし! **空き家**の悩み 広がる**解決策**

91 **ホームシェア**で老人と若者が同居する**選択**

■ **新築と中古が逆転**
—首都圏のマンション供給— (→P39)



■ **三井不動産のKACHIDOKI THE TOWERがトップ**
—月島、勝どき、豊洲エリア— (→P46)

順位	マンション名	評点	現在価格(万円)	売却からの上昇率(%)
1	KACHIDOKI THE TOWER	4.69	10,701	70.1
2	コンシェルシア東京 BAYSIDE COURT	4.66	10,666	61.0
3	ウィルローズ月島	4.63	9,722	61.3

久光龍彦 54
トータルブレイン 社長
「客層で売れ行きに**明暗**。郊外価格は**下落する**」

田村明孝 67
タムラプランニング & オペレーティング 代表取締役
「認知症のケアや看取りまで十分に対応するサ高住は**少ない**」

これから 住宅市場 はあり ますか？

現場崩壊

現 在の首都圏のマンション市場は、昔のように「ブームが来た」とか、「ブームが終了した」とか「な」と二口では語れない。市場の二極化で、物件の売れ行きが極端に違うからだ。

郊外のマンション販売は厳しい。価格が上がりすぎた。こうしたマンションの購入層は、坪単価180万円程度で、3500万円前後のマンションを買っていた。ところがこの数年、坪単価が220万円程度になり、販売価格は4500万円くらいと、売値が1000万円ほど上がってしまった。

郊外マンションの購入層は中小企業に勤める若年世帯が多い。首都圏では圧倒的なボリュームゾーンだが、この層は所得について将来的不安が強い。新築価格が高くなったため、購買意欲が衰え、戸建てや中古マンションに向かい動きがある。

さらにいえば、最近の郊外物件

客層で売れ行きに明暗 郊外価格は下落する

は商品企画が悪い。60〜70平方メートル程度の「田の字型」の間取りが大抵だ。真ん中に廊下があって左右に寝室や水回り、突き当たりがリビングの造りだ。設計がしやすくて比較的安上がりではあるが、この構造ではライフスタイルに応じて将来間取りを変えようと思っても変えられない。

高収入夫婦や単身者に 都心直結の沿線が人気

東京23区内では、全体的に新築マンションの売れ行きがよい。購入層は主に四つ。まず共働きで世帯年収が2000万円ある「バブリーカップル」。8000万円ぐ

らいのマンションを買う。便利な路線で駅近を求める。

二つ目はアップサラーマン。40歳前後で年収が1200万円程度。親も経済的余裕のある場合が多く、資金援助が期待できるため、7000万円〜8000万円ぐらゐの駅近のマンション

を買う。三つ目は男女の単身者。年収は500万円程度でも、10〜12坪(33〜40平方メートル)程度の1LDKを約4000万円で購入。利便性の高いコンパクトマンションはよく売れている。最後にアクティブシニア。60歳を超えても、もう10年働ける時代になり、郊外でも駅近のマンションを選定傾向にある。3000万円前後が多い。

どんなタイプであれマンションを選定際に重視すべきは、まずは交通の利便性、駅から近いかどうかだ。最寄り駅からの道が平坦であることも重要だ。方向については、共働きが増えて昼間は家にはいないことも多く、昔ほど南向きを重視しなくなった。

あとは間取りがよいこと。価格は高いが、バルコニー側の開口の広いワイドパンの物件がお薦めだ。仕様は後から改造できるが、構造的な条件は変えようがない。

この先、郊外に家を買うのはリスクが高い。急行停車駅やターミ



トータルプレイン社社長 久光龍彦
1940年、東京生まれ。東谷工務店(現・東谷エコーコーポレーション)に入社。1965年に東谷エコーコーポレーションを設立。マンション事業を手掛ける。

ナル駅の近くなら問題ないが、各駅停車だけでは厳しい。一方、東京駅や大手町駅、日本橋駅、新橋駅などに乗り換えなしでつながる路線沿線は人気だ。

デベロッパーは売れなくなれば分譲価格を下げる。近々、大手各社は郊外物件を10〜15%は値引きして売り出さじらう。だから郊外マンションの価格は間違いなく下がる。一斉にはやらないので、なかなか表の数字に出てこないが、すでに相対で600万円や800万円の値引きをしている物件もある。(聞き手・本誌：真城愛弓)

住 宅販売で中古の割合が高い欧米(約5〜9割)と違い、日本では新築が85%、中古は15%程度だ。これは戦後に住宅が不足する中で、ハウスメーカーやマンションデベロッパーによる新築住宅の大量供給体制ができ、それが今日に至るまで続いてきたという背景がある。

ところが、人口減少時代を迎え、世帯数も2020年ごろから減少していくことが予想されている。これまでと同様のペースで新築を造り続けていけば、住宅の余剰が社会問題になる。その点から、中古住宅流通を活性化させていくことが必要となっている。

大事なのが中古住宅の資産価値評価を適正に行うこと。日本では木造住宅の税法上の耐用年数が22年となっていることから、金融機関は慣例的に20〜25年で評価額をゼロとしてきた。が、実質的な耐用年数は木造住宅であっても10〜

70年はあるとの試算がある。そこで当社(Lifull)では、中古住宅の建物価値の評価サービスをしている。建物検査や設備の状況、修繕の必要性などを検査員が評価して、査定価格を「見える化」する。将来的には、おカネをかけてリフォームやリノベーションをした場合でも、より適正に評価に反映されるようにしたい。

この評価をベースに住宅ローンが審査されるよう、大手金融機関とも連携を進めている。中古住宅流通の活性化は国の方針でもあり、来年4月にはインスペクション(建物検査)の実施を後押しする制度改正もある。中古物件の資産価値評価を整備することは、海外からの不動産投資を増やすことにもつながるだろう。

空き家の有効活用へ データベースを拡充

さらに空き家となっている賃貸

や中古物件の用途開発として、民泊プラットフォームサービスを開始した。訪日客は増加を続けており、既存の宿泊施設だけでは対応することが難しくなっている。自社で民泊サービスを運営するほか、楽天とも合弁会社を設立したところ、数多くの問い合わせが寄せられている。来年、住宅宿泊事業法(民泊新法)が施行された後は、本格的に展開していく。

一方、中古や賃貸の市場に出ている空き家が増えているという問題もある。これに対して、全国空き家バンク推進機構などと連携し、空き家のデータベースを拡充する取り組みをしている。空き家を使ってプロジェクトを行いたい事業者や個人に対して、クラウドファンディングによる資金調達ができる仕組みを整えている。

住む側からの観点でいうと、持ち家と賃貸どちらが得かは、これまでさまざまな議論されてきた。ただ、寿命が延び100歳を超えて長生きする人が増えるのであれ

ば、前提が変わってくる。その場合は、ずっと賃貸で家賃を払い続けるよりは、購入を検討する人が増えてくるかもしれない。

ただし、都心と郊外では状況がまったく違う。郊外の人口流出と都心への人口集中は、今後ますます進むことが予想される。東京であれば山手線の内側、もしくは環状7号線より内側の立地ならば、中古物件であっても適切なりフォームをすれば資産価値が落ちないし、民泊に転用した場合でも需要があるだろう。

(聞き手・本誌：島大輔)



LiFULL社社長 井上高志
1981年にいのおえ・たかし・たかし(現コスモス)に入社。翌年にネオシステムに転職。96年にネオシステムを創業。97年にネオシステムを売却し、現(Lifull)を設立し、代表取締役を務める。

適正な中古住宅評価が 資産価値を上げる