

中古マンションとどう選択

11

2013 November

社会問題・環境問題
に目を向けよう!

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとり、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年11月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP



住宅購入を考えると、戸建て住宅、新築マンション、中古戸建て、中古マンションが選択肢として上がってきます。また、土地を購入して、新築住宅を建てるとなると、時間と労力がかかります。そこで今回は中古マンションという選択を考えてみたいと思います。意外にも、中古マンションには様々なメリットがあるのです。新築マンションの場合は未完成であり内外装が見られなかったり、竣工後の近隣環境が解らなかったりします。中古マンションであればそのような建物の善し悪しや、近隣環境の面は事前に調べることが可能です。また、中古マンションであれば、内装工事にお金をかければある程度の改修が可能となります。制限はありますが、自分の好きな間取りや設備に取り替えることもできます。そもそも、マンションは都市の構成の中で、高層利用が推進される地域にあるのが一般的です。駅から利便性の良い立地である場合が多いです。次にどんな点に注意すれば良いかを失敗しない中古マンション選びのポイントを要素別に考えています。

環境・最寄りの駅までの距離、街の様子、近隣の住人や部屋までの状態を確認します。共有部分や駐車場、駐輪場、ゴミ置き場は必ずチェックします。管理のクオリティ

イーなどのような人が住んでいるのかも解ります。

建物・構造は鉄筋コンクリートか鉄骨鉄筋コンクリートが一般的であり、昭和56(1981年)年6月1日以降の建築確認の適用を受けたのであれば、新耐震基準の法律がてきようされ、建物が大きな被害には合わない可能性は高くなります。また外観から劣化状況や使い易さを判断します。

土地・マンションの土地は通常、敷地権となっており、所有権か借地権、賃借権に分かれます。借地権等の場合、部屋の価格は安くなりませんが、管理費や修繕積立金以外に借地料がかかります。また、敷地権が借地権等の場合、住宅ローンの借入れが希望額までできないこともあるので要注意です。

管理費・毎月の費用はいくらで、どのようなサービスが受けられるのか。購入するときには、その部屋の管理費や修繕積立金等が滞りなく支払われているかも調べます。支払われていない場合は購入者が負担する義務を負います。

修繕積立金・マンションの修繕をするときに必要となる毎月の積立金です。現在どの程度積み立ててあり、どこまで修繕等に

使用されているかなど確認します。
長期修繕計画・先に記した修繕積立金は主に修繕で使われる訳ですから、どのような修繕がいつ頃行われるのかは長期修繕計画を見れば解ります。

管理費、修繕積立金、固定資産税、都市計画税、自治会費等(借地の場合は地代を含む)はマンションに居住していれば必ずかかる費用となります。借入れをする場合は月々の返済に無理がないように計画します。また、管理規約や使用細則なども確認する必要があります。ペットを飼ってもよいのか、ピアノの演奏は禁止されていないか等、管理規約や使用細則はマンションのルールブックです。しっかり確認する必要があります。

「リセールバリュー」という考え方

(資料は東京カンテイを参照)
先にお話ししたポイント以外にマンションの資産価値がどのように変化してゆくの

かを考える必要があります。これは購入時の価格と売却価格を比べて物件選びをするということ。つまり、購入時の価格が売却時にどの程度変化するかを調べるのです。多くの場合立地の要素で価格が大きく左右されます。不動産調査会社

では分譲から10年で価値がどのように変化するかを検証しています。たとえば地下鉄などの駅に近く、徒歩5分圏内の物件を3,000万円で購入したとします。10年後に売却したら2,400万円となりました。リセールバリューは80%です。それが徒歩20分となると同じ3,000万円でも1,800万円になる物件があります。リセールバリューは60%となります。一般的に駅の近くの物件はリセールバリューが高いと考えてよいようです。これは最寄り駅からの所要時間別リセールバリューです。リセールバリューの要素は他にもあります。専有面積別リセールバリュー、こちらは地域により異なりますが、首都圏、中部圏では50㎡〜60㎡、90㎡〜100㎡の面積帯が高くなっています。マンションの大きさである戸数規模リセールバリューでは300戸以上と大型のマンションのリセールバリューが高くなっています。

住宅を手に入れる選択肢において、中古マンションをその選択肢に入れることは、考え方によっては堅実的な考え方であるのがお分かり頂けたと思います。中古マンションを賢く購入し、快適に暮らすのも一つの住まいの選択肢ではないでしょうか。

※リノベーションについての参考例は、裏面の「不動産のゆくえリノベーション」をご参照ください。

不動産の ゆくえ

リノベーションを考える

【リノベーション】

中古マンションを購入してリノベーションをするということも考えられます。しかし、どのくらいの費用がかかるのか、また、どの程度まで改修が可能なのかは専門家に相談する必要があります。バス・トイレやキッチンなどの水回りなどは無理に移動すると、後に排水漏れなどを起こし思わぬトラブルになることがあります。床材をフローリングにしたり、玄関扉やサッシ等の開口部を取り替える場合には、管理規約や使用細則で工事方法や使用する建材の性能が指定、制限される場合がありますので注意が必要です。



スケルトンの状態 躯体に問題がないかインスペクションを実施



3LDKを2LDKにリノベーション 費用550万円
無垢板フローリングに自然素材の塗料を塗布し開放的な間取りを実現

＝リノベーション参考例＝

平均的な80㎡ 3LDKのマンションのリノベーションにかかる費用は以下の通りです。あくまでも目安ですが、何もないスケルトンの状態にして全ての工程を安価に行ったとしても550万円はかかります。しかし、それくらいの予算を見ておけば、全てを解体して自分好みの部屋を造ることも可能となる訳です。最も、良い設備、こだわりの空間として高級なものを選べば予算はどんどん上がっていきます。以下、改装の部分別に簡単に価格を出してみました。

ユニットバス 200万円～ キッチン 150万円～ トイレ 50万円～
洗面 20万円～ 床・フローリング 100万円～ クロス・ベンキ 30万円～

設備は全て更新となりますので解体工事費も含まれます。

コラム

新・旧耐震基準(しん・きゅうたいしんきじゆん)

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56(1981)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準をいいます。これに対して、その前日まで適用されていた基準を「旧耐震基準」といいます。新耐震基準は、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されています。技術的には、地震力が加えられた場合の構造部材に生じる応力が許容応力以下であるだけでなく、一定以上の規模の建物については、靱性(じんせい)を確保することが求められます。また、建物強度のバランスも必要とされます。なお、旧耐震基準は、震度5強程度の揺れでも建物が倒壊しないような構造基準として設定されていました。【旧耐震基準】

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56(1981)年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいいます。これに対して、その翌日以降に適用されている基準を「新耐震基準」といいます。旧耐震基準は、震度5強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されています。技術的には、建物自重の20%の地震力を加えた場合に、構造部材に生じる応力が構造材料の許容応力以下であるかどうかで判断されます。

お勧めの一冊 下町ロケット

著者:池井戸 潤
出版社:小学館 価格:¥1,785-(税込)

第145回(平成23年度上半期)直木賞受賞作
著者の池井戸潤氏は、あのテレビで有名になった「半沢直樹」の原作「オレたちバブル入行組」を書いています。作家になる前は大手銀行勤務であり、この作品にも銀行からの企業や人の見方や、その仕事のノウハウが詰め込まれているように感じます。元ロケットエンジンの研究者が、研究者として生きることを諦め、親の町工場、佃製作所の跡を継ぎ、経営をします。しかし、取り巻く環境は厳しく、特許をめぐる戦いから、大手企業との関係が悪化し、銀行とも様々なやりとりがあり、会社や仕事、生き方など、まさにいっぱいいっぱい所を突き進んでゆく感じです。これは、今の社会構造をしっかりと考えさせられる構図となっています。また、日本のものづくりを担ってきた町工場の技術や実直さ、そしてその底力をみせる作品です。読み終わると勇気がわいてくる一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう
Challenge2
省エネ製品を選択しよう
Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>