

新築は過去最高値 得るマンション

新築マンション価格は全国平均で初の5千万円超え、過去最高となった。ウクライナ情勢の悪化、原油高など景気不安が増し、今後も上昇するのか。買い替えが容易ではないマンションの失敗しない購入術とは？

失敗しない購入術

全国平均も5115万円と過去最高。資材価格や人件費などの上昇が価格を押し上げている。さらに、国際的に日本のマンション価格はまだ割安なため、海外からの投資資金も入っているという。「いまは価格の上昇期。値段の上がるものは売り控えられてしまう」(同)

価格高騰で「最近の新築マンションはどんどん狭くなっている」(同)。代表的なファミリー向けマンションは3LDKの間取りで、かつては75平方メートルくらいが標準だった。いまは63平方メートルという。狭くても住みやすく工夫されている。しかし購入する際は、設備などに十分注意してほしいと櫻井さんは話す。

つが「柱の外出し」と呼ばれるもの。柱が部屋の内側に出ていて半畳分ほどスペースを占めてしまう。柱が出てくると、家具の配置が難しくなるなど使い勝手が悪くなる。まずは柱の外出しがあるか確かめたい。

勝手に交換NG 窓の断熱性注意

次に、玄関からリビングまでの廊下の長さ。部屋などが狭くなるので、廊下は短いほどいい。キッチンがリビングにうまく取り込まれていると、空間を広く使える。注意したいのが、オープンキッチンがリビングから丸見えでも、見苦しくないかどうか。

具体的には、キッチンのカウンターが家具のように部屋と一体化しているといいと櫻井さんはアドバイスする。御影石や大理石のカウンターは高価だが、天然石の粉を混ぜたプラスチック素材の人工石でも、グレイドの高いものは見栄えがいいという。

さらに、狭いマンションだと、収納スペースを削られやすい。ウォークインクローゼットのような大形の収納だけでなく、小規模な収納が各部屋にあるとベストだ。

リビングに古新聞を積み上げたり、掃除機を置いたり、小物も置いたりしたくなるが、長に出したままだと、部屋が片付かなくなる。そうしたちよつとしたものを収納できるスペースがあるかもチェックしたい。

あまり知られていないが、戸建てと違い、マンションの窓は共用部であるため、勝手に交換できない。最近では断熱性に優れたペアガラスなど、高機能のものが増えている。一方、中古マンションの窓は、板ガラスが1枚だけで、冬に結露し、水滴が垂れて壁などが腐りやすくなるものもある。窓を交換したくても管理組合の承諾が必要だ。特に中古マンションの場合

と、収納スペースを削られやすい。ウォークインクローゼットのようなど、小規模な収納が各部屋にあるとベストだ。

リビングに古新聞を積み上げたり、掃除機を置いたり、小物も置いたりしたくなるが、長に出したままだと、部屋が片付かなくなる。そうしたちよつとしたものを収納できるスペースがあるかもチェックしたい。

あまり知られていないが、戸建てと違い、マンションの窓は共用部であるため、勝手に交換できない。最近では断熱性に優れたペアガラスなど、高機能のものが増えている。一方、中古マンションの窓は、板ガラスが1枚だけで、冬に結露し、水滴が垂れて壁などが腐りやすくなるものもある。窓を交換したくても管理組合の承諾が必要だ。特に中古マンションの場合

最近のマンションの購入者は、資産価値を強く意識して選ぶ傾向があるという。「将来、値段が上がるのか、高く貸せるとか、儲かる物件を探す人が多いです」

こう話すのは、住宅ジャーナリストの櫻井幸雄さん。少子化の影響で、いずれ夫婦どちらかの実家が手に入るため、マンションを終のすみかと思える人が少なくなってきたという。

「マンションの資産価値は立地で決まる」と話すのは、不動産ジャーナリストの柳井司さん。柳さんも、櫻井さんも、立地の重要性を強調する。

たとえば、東京都世田谷区で築年数や平米数などが同じようなマンションでも、駅近なら1億円以上するもの、駅からバスで10分かかると5千万円近くは下がり、2倍以上も差が出ると櫻井さん

は言う。

中古マンションを探す場合、インターネットの物件紹介サイトで検索する人がほとんどだ。柳さんは、多くの人が最寄り駅から「徒歩10分以内」でしか探していないと指摘する。

「たまたま徒歩10分以内で探す人もいますが、それは例外。徒歩11分以上は存在しないのと同じです。理想的なのは徒歩5分以内のマンションです」(柳さん)

最寄り駅はどこでもいいわけではなく、誰もが知っている有名な路線や駅のほうが資産価値は高いと柳さんは言う。

東京都中央区晴海の東京五輪・パラリンピックの選手村だった物件が改装されて「晴海フラッグ」と呼ばれる分譲マンションになった。都心に近く、話題性もあり、人気物件となっている。だが、ホームページの第一期2次

予備物件概要を見ると、種により最寄りの都営大江戸線勝どき駅から徒歩17分、21分もかかる。「10数年もすれば、東京五輪の記憶も薄れる。徒歩10分以内の駅近でないため、中古物件の検索対象に人らない恐れがあります」(同)

マンションは毎年、大抵に供給される。少子高齢化で供給過剰になると柳さんはみる。ただ、駅近でないマンションでも、利便性を重視しない人にとっては狙い目かもしれない。「安く買いたい人には、買いやすい状況が続いている」(櫻井さん)

将来、売る気も、貸す気もない人には安心して買える物件といえるだろう。

当然ながら、立地がいいマンションは値段も高い。最近のマンション価格は都心部を中心に高騰している。昨年の東京23区の新築マンション平均価格は8千万円を超えた。

管理組合の総会議事録は購入希望者であれば閲覧できる(左ミキより事務局提供)。不動産経済研究所は2月24日、2021年に全国で発売された新築マンションの平均価格が5115万円(前年比2.9%増)

ウクライナ情勢の悪化でさらなる原油価格の上昇予想も、日本経済への影響は？ (Getty Images)



は、窓の断熱性に注意すべきだと櫻井さんは言う。新築マンションを購入する際は、モデルルームを見に行くことも多い。しかし、「モデルルームは嘘ばかり」と梅さんは注意を促す。インテリアコーディネーターが部屋の雰囲気をつくり、並べてある食器やお洒落な家具などをつい見えてしまい、良い印象になりがちだ。問取りについても、「自分が買う予定の間取りと違うものを見て意味がない」と梅さん。

さらに、新築マンションの場合は、広告宣伝に多額の費用をかけており、素人には豪華に見えることが少なくない。広告宣伝費は1戸あたり100万円もかけているという梅さんは「がんが広告されると、いい物件と思ってしまう」と話す。管理組合の運営状況のチェックが重要と話すのは、不動産コンサルタントの「さくら事務所」(東京都渋谷区)でマンション管理コンサルタントをしている土屋輝之さん。

「買った後は、マンションをどう管理するかが重要な課題になる。新築は未知数ですが、中古は確認できるのが最大のメリット」(土屋さん)

管理組合の総会議事録には、過去1年の決算や今後1年の予算案などが書かれている。梅さんによると、区分所有法で、その物件を買おうとする

人も利害関係者となり、議事録の閲覧を請求できるといふ。

仲介業者に頼めば手続きをしてくれる。問題ない物件であれば、通常は管理組合を通じてコピーなどを送ってくれる。而例がる仲介業者もいて手数料をとられることもあるという。購入を検討している物件の総会議事録は、ぜひ見ておきたい。

管理組合に借金 見つけた場合は

具体的に、総会議事録で何を確認すればいいのか。土屋さんは、まずは管理組合の活動が活発かどうか、1年間に何回くらい理事会を開催しているか確認したほうが良いとアドバイスする。

「どんな小規模なマンションでも、2カ月に1回くらいか、できれば毎月くらいが望ましい」(土屋さん)

さらに、決算状況を見ると、「借金をしている管理組合もあります」(同)。通常、大規模修繕は12〜13年くらいで実施することが多い。5〜7階建てで50世帯くらいとして、1世帯あたり平均120万円〜150万円、全体で6万円〜7500万円かかるという。

積立金が低水準だと不足し、「1回目の大規模修繕で借入れをする管理組合が後を絶ちません」と土屋さんは話す。管理組合が借金を抱える物件を買ってしまったら、前オーナーの借金を背負う形になってしまう。もし借金がみつければ、価格交渉したほうが良いだろう。

一方で、決算や予算を見て、剰余金がいくらあるのかも確認したい。「1戸あたり100万円あればいいと言われていきます」(梅さん)

たとえば、地震など巨

然災害で修繕が必要になっても、1戸あたり100万円程度の剰余金があれば、臨時徴収せず対応可能とされる。

中古物件で問題になるのが雨漏りだ。梅さんは、総会議事録を見れば、雨漏りの修繕をしているかわかるという。

「築10年くらいで雨漏りしているのは、施工に問題があると考えられます」(同)

マンションは新築、中古にかかわらず、管理費が必要になる。土屋さんは「どんなサービスをしているのか確認してほしい」と話す。

具体的には、管理人が通勤(日勤)か、巡回管理なのか。たとえば、巡回管理で月1、2回くらいしか管理会社の人に来ないのは「ほとんど無人管理と同じ」(土屋さん)。

一方、通勤でも、平日の週5日、朝から夕方までと想っていたら、午前

中だけのこともあるという。週に何日、どれくらいの時間帯で管理人がいるか調べておきたい。

さらに、管理人といっても、管理会社ではなく、派遣会社の社員のこと

多いという。派遣会社から曜日によって違う人が来ることもあるという。

マンション管理を見るうえで、土屋さんは駐車場の問題も指摘する。昔は駐車場に空きがないこ

ともあった。しかし最近では若い人を中心に自動車離れが進んでいるため、空いていることが多くなっているという。管理組合が「駐車場の収入に頼って運営しているところ

もあるが2.5年前後。最近は大規模の車が増えており、「好みの車を買えなくなるかもしれない」と土屋さんは注意を促す。

マンションに特有の長期修繕計画も見落とせない。中古マンションの場合、最新の計画をチェックしよう。築年数の古い中古マンションの場合、竣工当初の計画を見直していないこともあるという。必要な修繕だけでなく、工事費用を見直しているかも重要となる。

それほど上がついていない。櫻井さんは「キャッシュがあれば郊外の中古をうまく買える」と話す。一方で、軽量鉄骨造りの中古マンションは、外観はピカピカでも、金機機関が残存価値を評価すると30〜40年までとなることもある。そうした物件で年数を経ていると、ローンが組みにくくなるので注意が必要だ。

最後に、初めてマンションに住む人に対して「適宜性に過剰に期待しないしてほしい」と土屋さんはアドバイスする。最近在宅勤務が増え、マンションでの騒音相談が急増しているという。「音が気になる人は静かなところに住っているマンションを買うと失敗しやすい。ある程度、喧騒のある立地のマンションのほうが、音が気になりにくい」と土屋さんは話している。

失敗しないマンション購入術 10カ条

- ① 資産価値は立地で決まる
- ② 間取りや設備に注意
- ③ 窓の省エネ、断熱性は大丈夫か
- ④ 新築のモデルルームは嘘ばかり
- ⑤ 新築の流す手垢に注意
- ⑥ 中古は管理組合の活動が活発か確認
- ⑦ 中古は総会議事録を確認
- ⑧ 管理費だけでなくサービス内費も確認
- ⑨ 問題が多いのが駐車場
- ⑩ 長期修繕計画は最新版を確認

① 資産価値は立地で決まる

- ・マンション価格は駅から徒歩10分までが多く、11分以上は存在しないのと同じ
- ・最近の新築は狭くなる傾向で、柱の外出し、長い廊下は部屋が深くなる
- ・オープンキッチンのカウンターは家具のように部屋と一体化しているか
- ・各部屋に収納スペースがあるか
- ・中古では垢ガラスが1枚のこと
- ・窓は共用部なので勝手に交換ができない
- ・インテリアの印刷にたまたまのシミを見ても意味がない
- ・自分が買う間取りでないものを売っても意味がない
- ・かんがえられて、いい物件と思ってしまうが

② 間取りや設備に注意

- ・理事会の開催は2カ月ごとか、できれば毎月が望ましい
- ・決算が赤字なのか、剰余金はいくらあるのか
- ・雨漏りの修繕を怠っていないか

③ 窓の省エネ、断熱性は大丈夫か

- ・管理人の勤務状況は物件によりさまざま
- ・車庫で空きが多く、収入減と近い大型車は置けないことも

④ 新築のモデルルームは嘘ばかり

- ・管理費だけでなくサービス内費も確認

⑤ 新築の流す手垢に注意

- ・最近の工事費上昇を反映したものに買入しているか

もありません」(同)。駐車場の収入が減れば、管理組合の運営が赤字になることもあるという。特に機械式駐車場だと整備費用も必要になる。

マンションの駐車場には、機械式のほか自走式がある。いずれの場合も駐車可能な自動車の規格制限に気を付けたい。機械式や自走式の場合でも、地面に駐車するだけの場合を除き、大型スーパーや量販店のような多層式の駐車場だと、自動車の重量や大きさの規格制限がある。制限重車について、土屋さんは「圧倒的に2トまでのものが多い」と話す。

トヨタ自動車やランドクルーザーはモデルにも

必要となる。東京五輪・パラリンピックや、東日本大震災後の東北地方の復興特需、消費増税での駆け込み需要などで、建築資材や人件費は高騰し、その後も高止まっている。長期修繕計画が古いままだと、費用面で実現できないものになっている可能性があるという。

都心部のマンションが高騰するなかで、郊外の中古マンションの価格は

それが上がついていない。櫻井さんは「キャッシュがあれば郊外の中古をうまく買える」と話す。一方で、軽量鉄骨造りの中古マンションは、外観はピカピカでも、金機機関が残存価値を評価すると30〜40年までとなることもある。そうした物件で年数を経ていると、ローンが組みにくくなるので注意が必要だ。

最後に、初めてマンションに住む人に対して「適宜性に過剰に期待しないほしい」と土屋さんはアドバイスする。最近在宅勤務が増え、マンションでの騒音相談が急増しているという。「音が気になる人は静かなところに住っているマンションを買うと失敗しやすい。ある程度、喧騒のある立地のマンションのほうが、音が気になりにくい」と土屋さんは話している。

本誌・浅井秀樹