

FP Topics

= 人口減少時代の住まい方“考” =

2018年12月号

★2020年問題を考える

2020年に開催が予定されている東京オリンピック・パラリンピックを境に不動産価格が下落するとの予測がされています。現在の不動産価格の高騰はオリンピック関連の建設ラッシュによる、資材価格や人件費の高騰が大きな原因とされているからです。2019年までに不動産市場はピークを迎えると考える専門家は7割を占めているそうです。

オリンピック関連の建設ラッシュがひと段落すると、まずは首都圏の不動産価格が下落するだろうとの見方が強いようです。下の図表で確認できますが、首都圏と近畿圏では大きな価格差があります。首都圏では2017年以降、価格が跳ね上がっています。東京23区内に限定すると、平均価格は7,000万円を超えているようです。これはマンション立地の利便性を色濃く反映しています。人口の動態とも大きく関係しているようです。

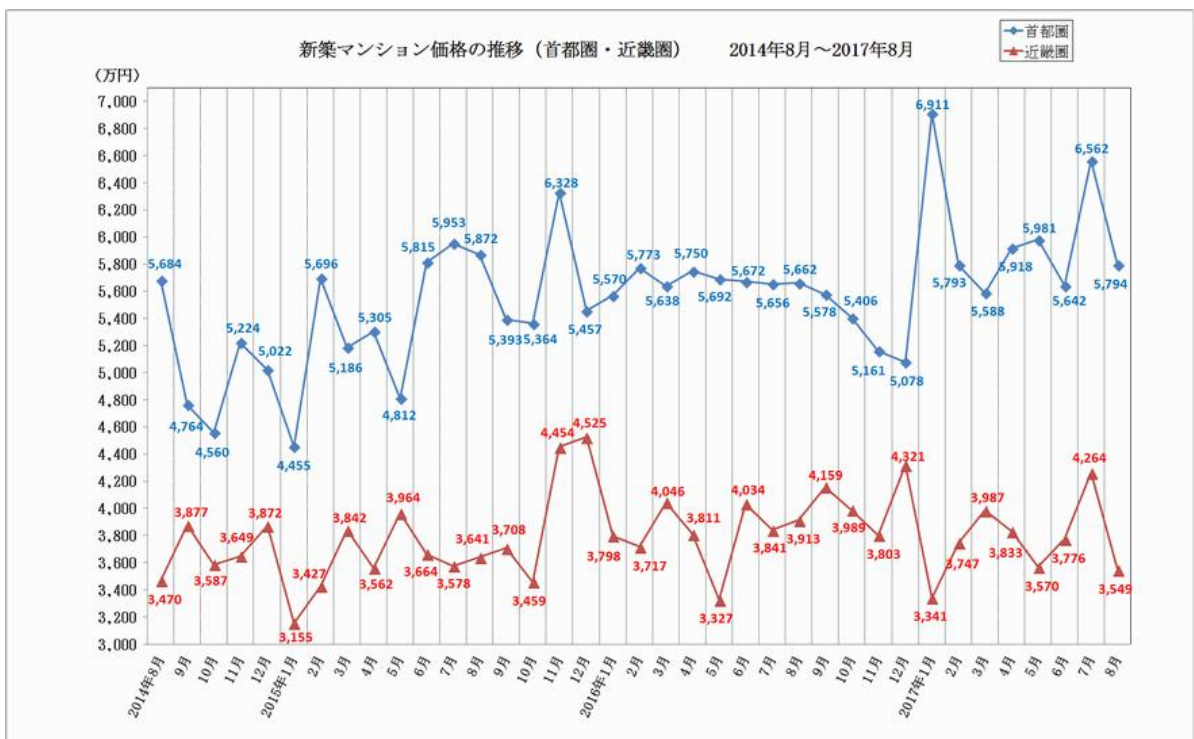
★人口減少の不動産への影響

人口の減少と不動産の価格は密接に関連しているようですが、専門家は不動産市況を左右するポイントを、次の3つとしているようです。『経済状況』『金利』『人口動態』経済状況については、今後10年間のGDP成長率は過去10年と比較しても堅調に推移する見込みのようです。金利は底を打っているというのが、大方の見方ですが、金利が上昇してくると不動産購入時の資金調達にある程度影響がでると懸念されます。3つめの人口動態については、日本全体では確実に減少することが予想されますが、地域ごとの人口動向では相対的に利便性の高い地域は人口の減少が緩やかに推移する見込みのようです。

東京都では今後30年の予測でも人口減少の傾向はみられないようです。リタイア層の郊外の戸建てから、都市近郊駅近マンションへの移住がさらに加速するのではないかと考えられます。

新築マンション価格の推移 (首都圏・近畿圏)

出典：不動産経済研究所



住宅価格の価格形成

人口動態が不動産価格に大きく影響を及ぼしているということでしたが、過去5年間の推移で人口が増加している地域(都道府県)では地価が上昇しているようです。より利便性の高い地域の地価が上昇する傾向にあるようです。

住宅価格にも人口動態と比例して、二極化がすすんでいる様子がうかがえます。利便性のよい立地の住宅は、価格がより上昇する傾向にあり、そうでない住宅は安いままで動きがない状態です。

わかりやすい指標では駅からの距離ではかられません。ある統計によれば、駅から3分以内の立地のマンションでは、前年比約5%弱上昇している一方、2キロ以上駅から離れている場合、2%弱しか上昇していないそうです。今後もこの傾向は続くと思われ、都市部と郊外、あるいは首都圏とそれ以外の二極化が進む傾向にあり、今後のライフプラン(住まい方)にも大きな影響があると考えます。

= 住宅相談における所感 =

最近の住宅相談では、前出のとおり『人生100年時代』を若干意識したご相談がおおくなりました。

ご相談者様のご年齢にもよりますが、比較的若い世代『30代』のご家庭では、《住宅の購入時期》《教育資金との兼ね合い》などが大きなテーマになっているようです。30代での住宅購入相談では、まだ『終の棲家』までお話は及びませんが、35歳で住宅を購入し65歳でリタイアと考えると、リタイア時に住宅は30年を経過しています。建物自体の価値は限りなく0円に近づいており、修繕にかかる支出も多額になるでしょう。そこから先の30年は当該住宅での居住に耐えられるでしょうか？30代は教育資金やその他のライフイベントなど、まだまだ考えることが山のようにある年代です。時代変化のスピードも昔とは比較にならないほど早くなっている昨今では、30年先のまだ30年先を心配するのはどうかな？と私は思っています。

未婚女性の方の住宅購入相談も最近はおおく見られます。シングルで住宅を購入するためのライフプランニングを綿密に研究しご相談にいらっしやいます。中古物件をリノベーションするプランニングをされている方がおおいと感じます。ほとんどの方が、親の老後をお一人で背負っていかうとされているのが特徴的です。その際にはあまり盲目的にならず、視野を広く持ってもう一度自分を軸にして自由自在にプランニングしてみることをお勧めしています。まずは、ご自身の幸せを最優先に考えるべきなのは・・・

“終の棲家”を考える

最近のライフプランニング相談では、ここ数回特集している人生100年時代に反応して『終の棲家』のお話になることが多くなりました。『人生の最後まで自宅で過ごしたい』と思われる方が比較的多いようです。健康の問題や認知症の発症などにより、高齢者施設への入所を余儀なくされる場合もありますが、余裕のある環境では高級老人ホームを望まれる方もいらっしやいます。介護施設等については、バックナンバーFp Topics4月号をご確認ください。

ご自宅を『終の棲家』とする場合、マンション・戸建てに係わらず、永く住み続けるには必ず大規模修繕費を考慮しておかなければなりません。マンションでは管理組合との兼ね合いがあると思いますが、住民の合意などむずかしい問題も多くなります。

戸建住宅では、定期的な水周りの修繕、屋根の防水、外壁の修繕等、かなりの支出が見込まれます。リタイアメントプランを考慮しなければなりません。

～今月の山便り～

今年もはや師走を迎え、雪の季節となりました。今月の山便りは、北アルプス北穂高岳山頂から望む槍ヶ岳です。といっても槍の穂先しか写っていませんが・・・槍ヶ岳～穂高連峰の切り立った稜線がたいへん美しいシルエットで明暗をわけています。槍ヶ岳は高校山岳部1年生夏合宿時のたいへん思い出深い山です。もう二度と山なんて来ない、と、ずーっと考えながら歩いていました。ほんとに死ぬと思ったくらいつらい合宿でしたが、いまだに山に登っています・・・なぜ山に登るのか、いまだにわかりません。人間の力ではどうも及ばない、なにか大きな力が存在しているのでは？と感じています。この写真にもなにか神々しいものを感じませんか？

