



将来に渡って 人が集まり続ける街選び

リニューアル仲介通信 Vol.45
(平成29年2月1日 発行)

セルフインスペクションWEBアプリ「SelFin」活用法③

日本はこれから人口減少時代を迎えるとともに、先進国でも類を見ない極端な少子高齢社会に突入します。住宅産業では「家余り」が深刻な社会問題になりつつあります。住宅購入は「街選び」です。将来消えてしまう街を選択してしまうと、売ることも貸すこともできない「負」動産を買ってしまう恐れがあるのです。

資産価値に影響する広域立地と狭域立地

資産がいかにか容易に交換できるかを示す性質を「流動性」と言います。住宅で言うと将来の住み替えの際に売りやすく貸しやすい「現金化しやすい」物件が流動性が高い物件と言えます。

人口減・家余りの時代では、流動性が低い物件は、将来現金化が必要になっても、価格を下げないと現金化できない、最悪の場合は買い手も借り手も見つからず現金化できない「負」動産化する恐れのある物件となります。

流動性の指標は「立地」です。立地には広域立地と狭域立地という考え方があります。広域立地は人口動態です。昼間人口、夜間人口の差を見るとその街の特徴が見えてきます。昼夜間人口差が大きく、昼間人口が多い街は仕事のある街です。将来に渡っても人が集まり続けることが期待できます。逆に昼夜間人口差が大きく、夜間人口が多い街はベッドタウンです。こういった街は過疎化が進行し人口が流出し続ける恐れがあります。事実、首都圏でもベッドタウンの空き家問題が顕在化しています。

狭域立地は利便性です。主要駅からの距離で判断できます。主要ターミナル駅直結の物件はいつまでも変わらない人気をキープすることが期待できますが、どれだけ立派な住宅でも駅からバスで30分以上かかる物件は売りにくく貸しにくい物件と言えます。最寄り駅までバス便で、通勤に1時間も2時間もかかる閑静なベッドタウンはバブルの頃は当たり前だったのですが、現時点であえて選択する合理的な理由はありません。

不動産の資産価値は広域立地（街力）と狭域立地（駅からの距離）で決まります。販売価格や周辺環境、内装などといった表面的な情報だけで物件探しをするのではなく、周辺のエリアやより都市中心部寄りのエリアの「流動性」を確認して、**将来に渡って人が集まりやすい「街選び」**をすることは、**資産価値を毀損しない物件探しでは重要なプロセス**です。

物件の流動性を瞬時に判断できます

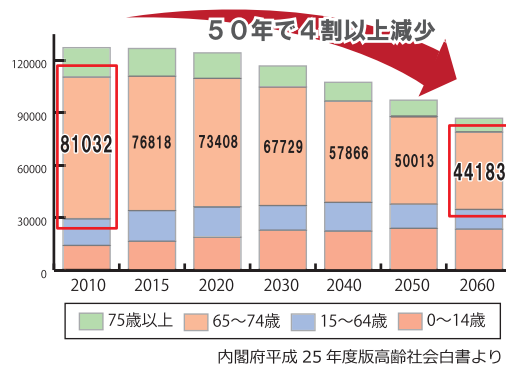
リニューアル仲介が提供するセルフインスペクションWEBアプリ「SelFin(セルフイン)」を使うと、物件の流動性が簡単に確認できます。SelFinではどれくらい人が集まりやすいかを「街力」という数値で算出します。**街力のスコアが高いエリアは将来にわたって人が集まりやすいエリアと言えます。**

例えば東京都新宿区の街力は「2166」です。街力の全国平均は100なので、非常に人が集まりやすいエリアと言えます。一方、同じ23区内でも東京都中野区の街力は「334」と大きく差が出ていることがわかります。街力が「100」を下回るエリアは要注意です。人口流出が止まらず将来消えてしまう街になる可能性が懸念されます。このように検討しているエリアだけでなく、**周辺エリアの街力を比較することで、その街のポテンシャルを推し量ることができます。**

また、SelFinでは駅からの距離も流動性のスコアに影響します。例え街力が高いエリアでも駅から遠い物件は流動性が低いと判定されてしまいます。

物件検討時にいちいち自治体の人口動態を調べるのは手間がかかりますが、**SelFinは各種入力補助機能を備えているので一瞬で調べることができます。**ぜひSelFinをご活用ください。

生産年齢人口が激減する日本



「残る街」「捨てられる街」

残る街

- 特定地域へ資源を集中
 - 行政が企業や商業施設を誘致 (無駄を省いて大胆な再開発を実施)
 - トラムなど公共交通機関の充実
 - コンパクトで機能的な街づくり
 - 職住近接なライフスタイル

捨てられる街

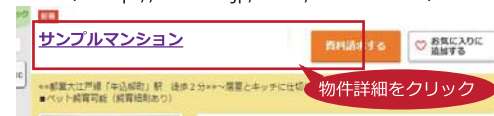
- 人口減負の連鎖
 - 企業・商店・病院などが撤退
 - 電車・バスなど交通機関の廃線
 - 人口減による税収悪化
 - 行政サービスの質の悪化

「残る街」「捨てられる街」で
資産価値に大きな差が!

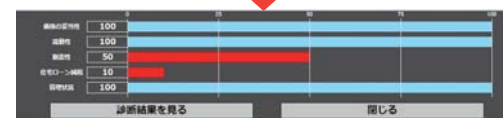
SelFin Chrome 拡張機能の使い方



Chrome 拡張機能で SelFin を利用した動画です。
物件情報を開くだけで診断結果が表示できます。
(<http://rchukai.jp/selfin/mov5.htm>)



不動産ポータルサイトで物件詳細ページを開くと...



自動的に SelFin の情報が表示されます

SelFin (セルフイン) ホームページURL <http://www.rchukai.com/selfin/>



建物インスペクションで 中古住宅の不安を払拭 かし保険で住宅ローン減税の対象に

所在地：埼玉県北本市
物件価格：1300万円
リフォーム費用：150万円
建築年度：昭和63年
間取り・広さ：4LDK（106.82㎡）

0.5ミリ以上のクラック（ひび割れ）には要注意！ 購入前の外周チェックは重要です。

Hさんが購入を決めた物件は築30年の戸建て住宅です。「新耐震」と言われる時期の建物ではあるものの、中古物件なので住宅の性能に不安を感じていました。また、築20年を超えているので、築後年数要件に抵触し、そのままの状態では住宅ローン減税が使えません。そこで、不動産会社からの提案で既存住宅売買かし保険に加入するための建物インスペクションを実施することにしました。税制改正により、かし保険の付保証明書が発行された住宅であれば、住宅ローン減税の対象とすることができるからです。

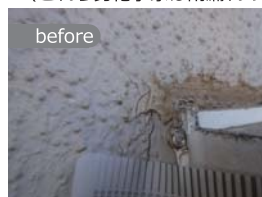
既存住宅売買かし保険は、国土交通省が認可した瑕疵保険法人が提供する保険商品です。万が一構造に問題があったり、雨水の浸入などが発生した場合、最大1000万円まで保険金が下りるので、必要な補修費用を補てんすることができます。既存住宅売買かし保険は検査と保証が一体となった、特に中古の木造住宅を検討する際には欠かせない保険制度です。

専門の建築士による建物インスペクションを実施した結果、建物の外壁や基礎に0.5ミリ以上ある、構造的に問題のあるひび割れがかなり存在していることが指摘されました。このままではかし保険に加入できないだけでなく、ひび割れを放置すると、基礎コンクリートの耐久性に大きな影響を及ぼすほか、外壁からの雨水の浸入などが懸念され、とても安心して暮らせる状態ではありません。

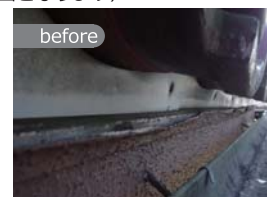
もともと外壁のひび割れの補修跡が目立つ状態で、購入する際には外壁の塗装を実施することを検討していたので、売主様の協力のもと、物件の引渡し前に外壁塗装を中心とした劣化改修工事を実施することになりました。

専門家による建物インスペクションを行うことで中古物件に対する漠然とした不安が具体的になり、必要な対策を講じることができます。きっかけは住宅ローン減税だったのですが、住宅ローン減税が利用できるだけでなく、かし保険に加入することで5年間最大1000万円の保証を受けることができ、何より建物の問題点が改善され、安心して暮らせる住環境を実現できたことに大満足のHさんでした。

□建物インスペクションで指摘された箇所
（これら劣化事象は雨漏れの原因となります）



随所に見られた0.5mm以上の構造クラック。



外壁の浮き。



外壁の欠損。



外壁の欠損。

<参考> 外壁種別と塗り替えの目安

外壁の種類	目安	注意が必要な劣化事象
金属サイディング	10～15年	外壁面からの赤サビなど
窯業系サイディング	7～8年	コーキングの剥がれ
モルタル外壁	10～15年	剥離やカビの発生
ALCボード	10～15年	チョーキング、褪色など
コンクリート壁	10～15年	クラック、鉄筋爆裂発生
トタン張り	7～8年	反り、白サビの発生
羽目板張り	10～15年	変色、腐食

<参考> 既存住宅売買かし保険の検査項目



バルコニーの防水層の改善工事を行いました。



随所に見られたかつて外壁を補修した跡もきれいに塗装されました。



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”情報をお届けしています。

※気に入っていただけたら「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

