



リニューアル仲介通信 Vol.51
(平成29年8月1日 発行)

立地適正化計画を ご存知ですか？

全国の自治体で住宅や商業、福祉施設などを一定の区域に集める「立地適正化計画」の策定が広がっています。人口減少が加速するなかでコンパクトな街に変え、生活に欠かせない機能を維持することが目的ですが、この立地適正化計画は住宅の資産性にも大きく影響することが懸念されますので、これから家を買う方には無視できない重要な制度です。

立地適正化計画とは

立地適正化計画は都市再生特別措置法に基づき、市町村がつくる計画です。平成29年7月1日時点で全国348の自治体が立地適正化計画の作成を行うことを表明しており、125の自治体で具体的な取り組みが公表されています。

立地適正化計画では、住宅を集める「居住誘導区域」(住む場所を集約)と、店舗や福祉施設、教育機関などの立地を促す「都市機能誘導区域」(仕事をする場所を集約)が設けられます。平たく言うと、**街の中で「今後も活用していく区域」と「使わない区域」を線引き**しましょう、という制度になります。人口減少時代では社会資本を投下する対象を絞らなければ、自治体の財政が破たんしてしまう恐れがあるからです。

住宅購入の場合、検討しているエリアの自治体が立地適正化計画の取り組みを行っているかどうか、実施している場合は検討物件が居住誘導区域内なのかどうかを確認する必要があります。

将来的に人が集まり続ける立地選びが大切です

住宅を新築して、住まなくなったら(住めなくなったら)悪くとも二束三文で処分する…戸建の場合は悪くとも土地代くらいは現金化できる、それがこれまでの住宅業界の常識でした。しかし、**不動産は買い手や借り手がいなければ現金化できません。現金化できないだけでなく維持費や税金がかかり続ける「負資産」となるのです。**

人口減により利用者が減ると電車もバスも廃線を余儀なくされます。駅徒歩圏内で十分検討できるのに、あえてバスが来なくなった住宅団地を選択する人はいなくなります。大型ショッピングセンターの周辺に造成された街も要注意です。ショッピングセンターが撤退したら途端に不便な立地となってしまうからです。**失敗しない住宅購入のためには、物件選びの前にまずは立地選びが大切なのです。**

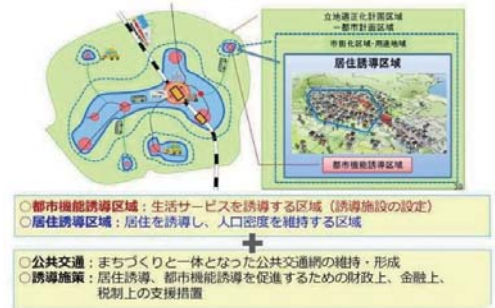
物件の流動性を瞬時に判断できます

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。**

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。

立地適正化計画の概要



「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

- ・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

人口減
負の連鎖

「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/>



防音室を実現するための 不動産購入

所在地：東京都八王子市
 物件価格：1,180万円
 リフォーム費用：450万円
 建築年度：昭和63年10月
 間取り・広さ：3LDK（71.20㎡）

担当者と2人3脚で乗り越え実現できたこだわりの極上空間。 限界ギリギリの予算の中で無駄を徹底的に排除。

仕事で利用するための防音室リフォームを実現することが物件購入の条件だった H さん。防音室の施工費を考えると、都心からかなり離れたエリアでの物件選びとなりました。本当はもっと都心に近いところで見つけたかったのですが、最寄り駅に特急が停まる、駅から徒歩 10 分以内という条件を満たすこの物件と出会い、一人で住むには広めではあるものの、将来性を考えてこの物件を購入することに決めました。

防音室を考慮した物件探しは想像以上に難航しました。資金計画に余裕がなく、限界ギリギリまで突き詰めて物件を選んでいったため、資金が足りるかどうかが一番不安だったそうです。物件を購入するまではコスト算定を間違えたり、誤解があってそれを訂正してもらったり二転三転。手続きや用意する書類も膨大で、正直仕事のために防音室を作るという強い動機が無ければ諦めていたと H さんは振り返ります。リニュアル仲介のエージェントと 2 人 3 脚でなんとか乗り越えることができました。

H さんが行ったリフォームは防音室がメイン。もともと 7.2 帖の洋室だった部屋を防音室とし、十分な遮音性能を持たせました。また、洋室に繋がっていたウォークインクローゼットに簡易録音ブースを設けました。専門分野の工事のためやはり施工費がかかり、また、スクリーンやプロジェクター、音を出すための配線などを含めると防音室関係だけで 415 万円ほどかかりました。反面、防音室施工に資金を集中させるために、住宅設備はそのまま利用する、クリーニングとクロスの張り替えで済ませるなど、徹底して無駄を省きました。

築 25 年を超えるマンションでしたが、耐震基準適合証明書を取得することで、住宅ローン減税の対象となり、また、フラット 35 を利用したのですが、浴室に手すりを設置することでフラット 35S が適用され、当初 5 年間金利 0.3%引き下げとすることができました。

イレギュラーな条件が加わると不動産購入は格段に難しくなります。適当な不動産屋だったら、自分が損をしていたかも、大失敗していたかもと思うとゾッとすると語る H さん。信頼関係が築ける担当者との出会いが失敗しない不動産購入の条件なのかもしれません。



after

↑大型スクリーンにプロジェクターから映像を出力できます。



before

↓作業スペースも確保しました。



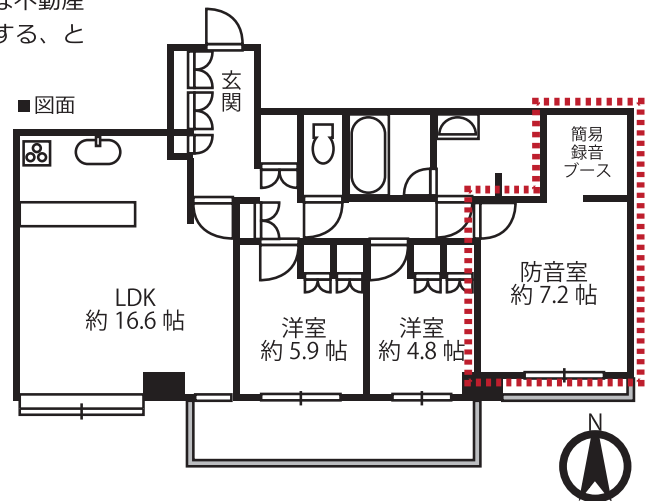
after



before

←ウォークインクローゼットを簡易録音ブースに改修。

→遮音だけでなく、設備や配線・電源など音を出すためのコストもかかりました。



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

