

住みたいエリアと
テーマを探す

おすすめの新築マンション特集

春号
2016年

不動産のトレンドからマンション購入に役立つ情報をお届け！
あなたにぴったりのマンションを見つけてみませんか？



NEWS 01
マンション事業のプロにインタビュー
今、マンション購入で考慮すべきことは？
-あなたの家族にピッタリの住まい...

マンション事業全体にわたるコンサルタントアドバイザーを行っている
トータルブレイン久光社長のインタビューから考察する、あなたの家族に
本当にピッタリの住まい探し



NEWS 02
手裏 功一の懸念コラム
「マイナス金利」の導入は住宅購入に有益な
のが無益なのか？

日銀・東田バズーカーの論3弾 マイナス金利の導入
日本銀行の当座預金にマイナス0.1%の金利を適用し、「債」「貨」そして
「マイナス金利」という3つの次元の緩和手段を駆使して2%の物価支...

ツイート シェア

今、マンション購入で考慮すべきことは？ -あなたの家族にピッタリの住まい探し-



増税か否かより、大切な見方がある

マンション事業全体にわたるコンサルタントアドバイザーを行っている株式会社トータルブレイン久光社長にインタビューをしてきました。インタビューから「あなたの家族に本当にピッタリの住まい探し」を考察していきます。

「今、マンション購入を考えている人は、消費税増税をすごく気にしている。これはおかしな話だ」

トータルブレインの久光社長は、いきなり核心の話題から始めました。

「消費税は建物部分が対象で土地にはかかりません。であれば、“土地費用と建物費用”の比率から考えるべきではありませんか？」

マンション価格における土地と建物の価格按分は、マンションの立地でまったく違ってきます。

「今、人気が高いのは都心部のマンション。土地価格が全体価格の8割に上ることもある。逆に郊外物件では、土地価格が3割というものも。つまり同じ5000万円のマンションなら消費税増税が、都心マンションの2割の建物代1000万円に対してなのか、郊外マンション7割の建物代3500万円に対してなのか？この見極めのほうが重要でしょう」

都心マンション 5000万 → 建物1000 (課税対象) + 土地4000

郊外マンション 5000万 → 建物3500 (課税対象) + 土地1500

「そして今のマンショントレンドは“立地の魅力”です。」

購入者だけでなくマンションを建てて販売する側の情報に精通する久光社長は続けます。



今「立地」が重要視されるこれだけの理由

「立地が重要視されるのには、いくつか理由があります。まずは "コンパクトシティ化" 傾向が進んでいることです」

国が主導するコンパクトシティ構想は、生活機能を集中させ、効率のいい街と暮らしを目指そうという考え方です。

「この傾向を促進しているのは、少子化と共働き傾向です。専業主婦には駅から少し遠くても、広くて日当たりのいい物件が喜ばれた。しかし共稼ぎではどちらかが子供を保育園へ送り迎えし、買い物をして帰る。駅から近い物件でないと大変です」

これは郊外でも同様。自動車で移動する生活スタイルから、徒歩でまかなうスタイルが浸透してきています。

「また、都心部では "木造住宅密集エリア" の建替え促進が推奨されています。防災の意味からも、中心部の土地活用という視点からも、再開発しやすいよう、様々な支援が行われています」

かつては全員同意だったものを、地権者の2/3の同意で建替えできるよう法律を運用したり、

補助金が出されたり。

都心物件が活況な一因を伺うことができました。

■ 今が旬の「好立地」物件

「都心型の物件は今が旬。言い換えればこれだけ選べるのも今だからこそ。つまり今が選び時だと考えることもできます」

「具体的には、都心は地価が高いため、通勤・通学利便性と生活利便性の高い場所が人気。この指標を "3つの立地力" と呼んでいます」

・ 沿線力

都心に直通する路線の沿線にある物件。

他の沿線からも人が集まって来る路線は「沿線力が 高い」ことになる。

・ 駅力

駅の持つアクセス利便性。急行が停まる駅はポイントが高い。

都心に早く出ることができ、 帰宅にも時間がかからない。

・ 駅近

最寄駅までの距離です。いま駅近の目安は「徒歩8分」。

「極端なことを言えば“立地”にはお金を惜しまない、けれど建物は安いほうがいい。そういう購入者の傾向を反映した物件が増えています。広さも3LDKで65～70㎡のものが多くなりました。10年前に比べ10㎡ほど小さくなっている。それでも、いい場所にあるマンションはすぐ売れています。」

「また、この立地偏重傾向の影響で、郊外物件を中心に割安感のある販売になってくるという見方もあり、検討エリアを広げることでお買得な物件が見つかるかもしれません。」

モデルルーム・現地見学で確認したいチェックポイント

「マンション選びの基本は "3つのP" と言われています。」

マンション選びのポイント

Price(価格) Place(立地) Plan (間取り)

「これに、ご家族の生活や将来像をしっかりと重ねて考えてみましょう。ゴールデンウィークには多くの新規物件が販売開始されるので、選択肢も多くなる、マンション探しのチャンスとも言えます。

ネットで幾つかの条件で絞り込んで、実際にモデルルームや現地を5～10物件見てまわる。次のようなチェックポイントを決めて、同じ条件で比べると物件の基本的な魅力の違いがはっきりします」

モデルルーム・現地見学のポイント

- ・最寄駅までの道のり

駅までの道のりに大きな通りがないか、など。大通りで信号待ちをすれば徒歩8分と表示されていても10分かかかるものです。また通勤だけでなく、子供のための学区や通学区域はどうか、駅と自宅間の道はフラットか坂道かも考えてチェックします。

- ・物件の方位や日当たりの実際

現地で実際の方位や開口部の向き、建物の周囲を確認します。建物の前に駐車場があると将来マンション等が立つ可能性が高くなります。

- ・間口や奥行きなどのプランニング

同じ70㎡でも間口が狭い物件はデッドスペースが増えます。開口部にLDKを入れて3室とれるのが理想ですが、こういった物件は値段がぐっと上がります。

これも家族の将来を見据えて判断します。

- ・資料に載らない情報を確認する

モデルルームへ向かう前に周辺の環境、騒音、匂い等、資料では見えてこない感覚的な部分

おすすめの新築マンション特集 - 今、マンション購入で考慮すべきことは？
 -あなたの家族にピッ...

を確認しておきます。また、モデルルームへの来場者を観察すると、若年層か年配層かなど、その物件に居住する人の傾向がわかります。

魅力は立地だけでは無い！家族にピッタリのマンション探し。

マンションマーケットに精通した久光社長の「立地偏重傾向が強い」というお話から見えてくるこの時期のマンション選びは、「ご家族の暮しと未来をしっかりと見据える」というマンション探しの基本に立ち返ること。そして大切なのは、できるだけ家族みんなの "今と未来のいろんな視点" で "たくさんシミュレーション" をしてみることのようにです。

もちろん、販売員に増税実施の場合のシミュレーション（契約タイミングや建物代金への課税額）などの確認も忘れずにおこないましょう。

人気の「立地」や、それだけではない様々なマンションの魅力を探り、新規発売が増えるこの時期に、ご家族にピッタリのマンション探しを始めてみましょう！

写真：アフロ



インタビュー協力： 株式会社トータルブレイン 代表取締役社長 久光龍彦さん

株式会社長谷川工務店（現株式会社長谷工コーポレーション）入社。
1999年からマンション事業コンサルタント会社 株式会社トータルブレイン代表取締役社長として会社経営。
市場調査、商品企画・設計監理、販売企画等分譲マンション事業全体にわたるコンサルタントアドバイザリー業務を行っている。