ニュースクール NEWS COOL SCHOOL
イチからわかる

中古の住宅 どうして人気？

一軒家やマンションを買うときに中古を選ぶ人が増えているわ。売り買いをしやすい仕組みが整ってきたことも、人気の理由の1つみたい。

からすけ
イチ子の弟。中学生で、日々のニュースに興味を持ち始めたところ

イチ子お姉さん
ニュースキャスター志望の大学生。国内外の報道を欠かさずチェックする

住むなら新しい家がいいと思っていたけど、中古でも買った後に自分に合うよう作り替えれば便利に住めるんだね。

イチ子　日本で1年間に売り買いされる家のうち、中古住宅がどれくらいの割合か、わかる？

からすけ　うーん。3割くらいかな。

イチ子　もっと少なくて約14%。9割が中古のアメリカなど欧米に比べると、とても少ないわ。でも最近は日本でも中古の売れ行きが良くなってきたの。首都圏と近畿圏で2013年に売れた中古住宅は5年前より約3割増えたみたいよ。

からすけ　新築よりも安いからかな。

イチ子　確かに新築住宅は値上がりする傾向にあるわね。マンションの販売価格の半分は職人さんの人件費や建築資材といわれているけれど、人手不足や円安でこの部分がどんどん値上がりしているの。

からすけ　そうなんだ。

イチ子　けれど、買う人が払えるお金はそうは変わらない。同じ金額なら狭い家しか建てられないし、売る側の利益も減るので、新築住宅をつくる数が減ってきたのよ。でも古い家で我慢するというわけでもないの。リノベーション（キーワード）って知っている？

からすけ　リフォームとは違うの？

イチ子　住んでいる人がお金を出して傷んだところを直すのがリフォーム。リノベーションは中古を買った人が自分の好みや暮らし方に合わせて内装や設備を改修することを指すことが多いわ。中古住宅が普及している欧米ではこうした改修は当たり前なの。

自分好み、手ごろに改修

からすけ　たしかに中古を買って直した方が、自分らしい家ができるかもしれないね。

イチ子　中古住宅を買う人が増えている30代前後にはそう考える人も多いみたい。リノベーションを手掛ける会社、インテリックスの山本卓也社長は「古着がおしゃれと思われているように、中古住宅にも抵抗がなくなってきている」と話しているわ。それに、日本には改修すれば快適に住める中古住宅が売れずに余っているの。

からすけ　もったいないね。どんどんリノベーションすればいいのに。

イチ子　住宅政策って言うんだけど、これまで日本では税金の仕組みなどは新築が増えるようにつくられていたの。でも2006年に住生活基本法（キーワード）ができて、中古住宅も活用していくことになったの。20年までに中古住宅の割合を25%に増やすことなどを目標にしているわ。

からすけ　そのためにどんなところを変えるの？

イチ子　建物の価値をどう判断するかが変わるの。これまで住宅の法律上の寿命は「新築から22年」と決まっていて、不動産業では「住宅は約20年で価値がゼロになる」が常識だったの。つまり築20年以上の住宅は売りに出しても……。

からすけ　土地にしか値段が付かないってことか。おかしいよね。

イチ子　だからこれからは建物それぞれの状態や質を検査して、結果に応じて値段に差が付くような仕組みに変えようとしているの。こうしてつくった共通の新しい基準に基づいて専門家がチェックするのよ。この新基準は早ければ15年度からスタートするわ。

からすけ　それなら買う人も安心して中古を買えるようになりそうだね。

イチ子　売る人も将来、家族の人数や暮らし方が変わって家を売ることになった時などにプラスよね。それに建物の価値をきちんと判断するようになれば、金融機関もお金を貸しやすくなるわ。

安心して売買 仕組み整う

からすけ　これから日本も海外のように中古住宅の割合が増えるかな。

イチ子　不動産コンサルタントの長嶋修さんは「新築と中古の取引件数は数年で対等、10年後には逆転しているかもしれない」と話しているわ。でもね、そうなるには自分が住む家のちょっとした傷みは自分の手でメンテナンスすることが必要だと思うわ。からすけも少しくらいの大工仕事ならできるようにしておいたほうがいいかもね。

キーワード

リノベーション

割安な中古物件を購入し、現代の住まい方に合うよう間取りや内装などを刷新する大規模な改修。

住生活基本法

住宅建設計画法を廃止後の2006年にできた。新築重視の住まい方を脱する新しい方針を打ち出した。

もっと教えて

古くても地域から愛着

千代田区立九段中等教育学校の荒川美奈子先生の話

明治の日本で活躍したイギリス人建築家ジョサイア・コンドル。いわゆる洋式建築と呼ばれる多くの建物を設計しましたが、明治中期を代表する鹿鳴館のように多くは取り壊されたり焼失したりしました。しかし生まれ変わって再び地域で愛される存在となったものもあります。

東京・丸の内に初めての洋風事務所建築としてつくられた三菱一号館は、一度は解体されたものの同じ場所に復元されて2010年に美術館として生まれ変わりました。三菱財閥の屋敷として現在の東京都台東区に建築された旧岩崎邸も、01年から都立公園として公開されています。古くなったら壊すのではなく、地域に生きる美しい建物は繰り返し使い続けたい。そんな思いは、これからの中古住宅の再利用にもつながっていくのではないでしょうか。