



自分で住むためや投資目的に中古マンションを買う人が増えています。新築より割安な場合が多いからですが、選ぶ際には、いろいろと注意しなければならぬ点があるようです。

◇ 中古住宅市場が活発化しているそうですね。

リクルート住宅総研主任研究員の島原万さん「ええ。

とりわけ都心部の中古マンションは品薄気味です。間取りを変更するなど大きな改修を行っている、思い通りの住居を手頃な価格で持たたいという人々が、若い層を中心に増えています。築後10～15年程度の物件は、その後の値下がり幅が小さくなるので、狙い目と言えるでしょう。

——割安でも、安全かどうか不安もあります。

不動産コンサルタントの長嶋修さん「まずは1981年に施行された新耐震基準をクリアしているかどうか確認して下さい。81年以前に建てられた物件でも、元々つくりがしっかりしていたり、耐震補強がなされていたりして、十分な耐震性がある物件もあります」

——設備などは、どこを注意すればよいでしょう。

長嶋さん「最も傷みやすいのは水回り、つまり配管です。古い物件に多い鉄管は腐食が心配です。マンションの場合、配管にかかわらず、管理規約上どこまで自分で交換や修理できるか確認しましょう。また、例えば、コンクリートの中に管が埋め込まれていれ

中古マンション購入

※中古マンション購入時の注意点の例

耐震性

新耐震基準(1981年施行)を満たしているかどうか。古くても十分な耐震性がある物件もある

設備

【配管】

専有・共有部分の区分や材質、ルートを確認する。実際に管の交換やルート変更ができるかどうか重要

【サッシ】

管理規約で共有部分になっている場合や、構造上の問題で交換できない場合がある

【電気容量】

現在の物件の容量は50～60A程度が一般的だが、古い物件は容量が小さいことも

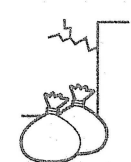
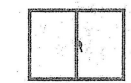
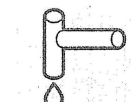
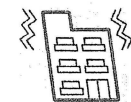
管理

・外壁のひび割れの有無

・廊下や玄関、ゴミ置き場などの共有スペースが清潔かどうか

・修繕積立金や管理費の額が適正かどうか

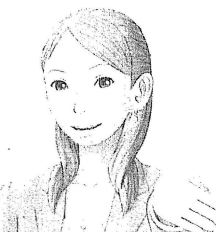
・大規模修繕の履歴と計画が適正かどうか



改修履歴の確認を

買え」と言われます。ちゃんと管理されているかどうかの見極めは。

のが普通です。これらの改修がちゃんとされているか確認しましょう」



小田キャスター

くらし報道局

ば、構造上、工事が難しくなります。リフォームに詳しい専門家に一緒に見てもらうことを勧めます」

——「マンションは管理を

リノベーション専門会社「リビタ」のアロジエクトマネジメント部マネージャー、佐藤ひろ美さん「メンテナンスの履歴と計画がきちんとしているかどうか確かめるべきです。マンションでは、約15年ごとに屋上防水や外壁を補修するのが一般的です。コンクリートの劣化を防ぐためです。これは建物の耐震性にかかわります。そして20～25年程度で給配水管の更生を行う

——将来的に賃貸に出すことを想定したり、最初から投資目的で購入する人も増えているそうですね。その場合の注意点は。

投資マンションを仲介する「日本財託」社長の重吉勉さん「年間の家賃収入から手数料や管理費、修繕積立金など必要経費を差し引いた額を取得費で割って計算する『実質利回り』をみて下さい。築後10年程度までの物件なら5%、それより古い物件なら6%の利回りがあるかどうかを目安にすると良いでしょう。また、投資には常にリスクがつきものです。不動産投資の最大のリスクは、金利の上昇と家賃の下落、そして借り主がいなくなる空室です。そこからへんもよく考えて投資してください」

(経済部 金田浩幸)

※ 次回(2月22日)のテーマは「ホテルで学ぶ」。 ※ あすは『たしなみ』です。