



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP(ファイナンシャルプランナー)の方々に教えていただきます。

第7回 「土地と建物の資産価値」



株式会社 ムーラン

代表取締役

ファイナンシャルプランナー

(CFP® 一級ファイナンシャルプランニング技能士)

村田 巖 Iwao Murata

<プロフィール>

1963年8月21日生まれ (52歳)

秋田県立大館鳳鳴高校、東京経済大学卒。

大手住宅メーカー、青森市内の不動産業者を

経て、2008年3月株式会社ムーラン開業。

<その他保有資格>

- ・不動産コンサルティングマスター
- ・宅地建物取引士・管理業務主任者
- ・福祉住環境コーディネーター2級 など

※二種証券外務員試験合格者

FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

土地価格の趨勢

バブル期以前、“土地は買っておけば値上がりする”という神話がありました。

実際に経済成長と歩みを共にして土地の価格は値上がりを続けましたが、バブルが崩壊した際には、一部の不動産は不良債権の代名詞のように言われました。

すぐく当たり前の話ですが、土地や建物に限らず世の中の財(モノ)の経済価値は変化します。

今、人口減少が問題になっていますが、この問題が土地の価格に影響を与えることは想像に難くないと思います。

人の流れも全国的には都市部へ、地方においてはその地域の中心部へと、中心に人が集まり、大都市と地方、街中と郊外の価格差は広がっていく傾向が強くなると考えられます。

これから購入する方に...

これから住宅地を購入される方の中には30年、40年と長期の住宅ローンを組まれる方もいらっしゃるでしょう。

住宅地を購入する際、利便性・快適性を基準に購入意思を決定するのが一般的ですし、それは当然なのですが、土地を購入することは不動産という資産を購入する側面を伴います。

すぐく気の早い話に聞こえるかもしれませんが、今買おうとしている土地を数十年後に売却するとき、その土地の経済価値はどれくらいなのかライフプラン上で考えればそうしたことを自分なりに想像してみることは、意義のあることだと思います。

青森という土地柄、独立した子が県外にいたりすると、老夫婦のみの生活になったときに自宅を手放して子の住む地域に移住することも少なくないですし、老後の生活資金の確保という面からも自宅を担保に生活資金を調達するリバースモーゲージを活用するときなど、資産価値が生きてくるからです。

建物の資産価値は...

建物についても経済的な価値観の変化が少しずつ現れてきています。

“新築して30年くらいで建物の経済価値は0(ゼロ)”、中古住宅として売却するとき新築後30年ですと土地のみの価格と同等というものが今までの市場地合でした。

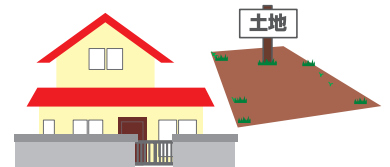
しかし、価値が0といっても、まだそこに家があるからこそ買う人がいるのだから、それに対していくらかの経済価値を見出すべきではないかという考えもあります。

又、これから中古市場に出回る物件の中には、住宅の品質の確保に関する法律施行後のものも含まれてきます。現在新築中の建物やこれから建築されるものは、円安と人件費の高騰から新築時の価格が高くなっており、この傾向は東京オリンピックまでは続くという予想をする人も多いです。

この新築時の価格の高さは、これらが中古住宅として市場に出るときの価格にいずれ反映されることとなります。

こうして考えると、人口減少社会の中にあって、土地と建物の資産価値としての関係は、相対的に建物が高くなっていくと予想されます。

しっかりした建物を建てることは生活の基盤の安全性が高まるだけではなく、資産の保全という意味においても重要性が増してくると思います。



不動産の売買、賃貸、管理

ご相談下さい。

相続対策や有効活用法の提案など

総合的にサポートします。

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号

 株式会社 ムーラン

〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日

■TEL: 017-718-2741 ■FAX: 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp

