

マンション絶望未来



写真は『週刊東洋経済』12月8日特集「マンション絶望未来」。順風満帆だった新築分譲マンションの売れ行きがおかしい。そんな話があちこちで聞こえ始めてきた。ここ数年続いてきた価格上昇に消費者がついていけず、需要が息切れを起こし始めたのである。デベロッパー各社はマンション在庫が増えていないことを強調する。が、「潜在在庫、は膨らみ、リーマンショック期並みに達しようとしている。

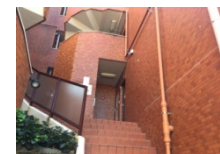
不思議な話ではない。首都圏マンション平均価格は気づけばバブル期並みとなった。2018年上半期の5962万円は1991年の5900万円を上回る。「平均年収の5倍が目安」とかつていわれた住宅ローンは、今や年収倍率が平均7倍を超えている。

19年10月の消費税増税によってさらに購入価格が引き上がる。低金利政策の持続性も不透明になっている。20年からは都心の住宅地上空に国際線航空機の騒音がとどろくようになる。東京五輪後も人手不足で建築費高止まりが予想されるため、マンション価格は下げられそうもない。実際、大手は値引きではなく供給量を絞ることで対応している。分譲マンションはますます厳選されたエリアで、限られた人だけに提供されるものとなるだろう。

既存のマンションは「老化」が待ったなしの問題となってきた。東京近郊では築40年以上のマンションが増加しているが、高齢化する住民の下では管理状態が改善されにくい。死亡や介護施設に入るなどで行方がわからなくなる「所有者不明」が問題を深刻にする。大規模修繕の必要な物件が増える一方、修繕積立金をむしり取る悪質コンサルタント・工事会社の問題は一向に解消されない。そんな中で22年ごろタワーマンションが大規模修繕ラッシュを迎える。

マンション問題に関心がある。じつはマンションには苦い経験があるからだ。バブル絶頂の頃、名古屋東山の中古マンションを巨額の借金をして購入した。業者の「必ず値上がりします」という甘い言葉に誘われて。それだけでなく、高台のマンションであり、眺めがいいのに惹かれた。

それが失敗につながった。とにかく急な坂、そして大雨での浸水騒ぎ、さらに上の階の火事騒ぎへと続く。マンション管理では、入居早々に「役目」が回ってきた。管理組合の会合を呼びかけても、ほとんど集まらない。ここに入居してはなく、部屋を貸し出している人が多いこともわかった。こうした「不在家主」は、都会のマンションなどでは増えていることだろう。憧れの「持ち家」なのに売り出すことに。大きな損をした。それで持ち家をやめて、今は賃貸に「沈滞」している。



(2018年12月9日)