

pptc
NEWS
LETTER

Vol. 1

May.2024

知ってるつもり？でよく知らない

『 マンションの空き家問題 』

- ▶全国の空き家の推移（総務省統計局 4/30発表「令和5年住宅・土地統計調査」）
- ▶所有しているマンションが空き家の場合のデメリットとは
- ▶現在、所有している不動産(マンション)が空き家の場合
- ▶現在、所有している不動産(マンション)に居住されている場合

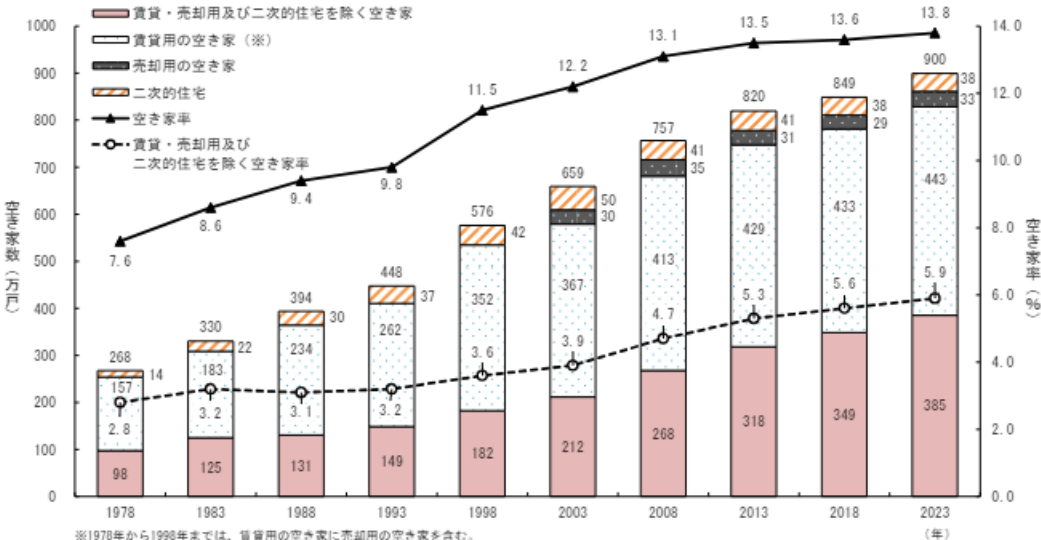
NEWS LETTER

ニュースレター

マンションの空き家問題

少子高齢化や人口減少の影響、住宅供給量の増大もあり、空き家の数はより一層増え、全国的な「空き家の増加」が問題となっています。

総務省統計局が4月30日に公表した「令和5年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家の数は右肩上がりが増えており、2023年時点で約900万戸と過去最多、2018年から約51万戸の増加となっています。総住宅数に対する空き家の割合は13.8%で、過去最高となりました。



出所：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)結果」の「図2 空き家数及び空き家率の推移-全国(1978年~2023年)」

空き家というと戸建てをイメージするかもしれませんが、マンションも例外ではありません。マンションを含む共同住宅の空き家数は、全国の空き家の半数以上を占めているのが実態です。「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家約900万戸のうち、共同住宅の空き家の数は約502万戸と過半を占めました。

※共同住宅とは「1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているもの」という定義で、分譲マンションや賃貸アパートなどもこれに分類されます

■所有しているマンションが空き家の場合のデメリットとは

マンションを所有している方は、今現在は居住用で利用していても、将来何らかの事情で引越を余儀なくされ、空き家になってしまう可能性があります。

まずは、マンションを所有している方は「空き家問題」を自分事として捉えることが大切です。

所有しているマンションが空き家となった場合のデメリットは以下の3点です。

- ① 毎月、管理費や修繕積立金を支払う必要があります。また毎年、固定資産税や都市計画税を支払う必要があります。
- ② 一定の手入れが必要となります。換気や清掃をしないと、室内環境は悪化し資産価値も下がります。遠方のマンションが空き家の場合は、交通費や宿泊費等の負担も発生します。なお、空き家率の高さは、マンション全体の資産価値を下げることも考慮すべきです。
- ③ 放火や不法侵入などの犯罪リスクが高まります。こういったリスクもマンション全体の資産価値の低下に影響をおよぼします。

所有しているマンションが空き家化し、特に1年以上の長期空き家となると、売却または賃貸物件として貸し出すことが難しくなってしまいます。

■現在、所有しているマンションが空き家の場合

空き家を所有する方の多くは、過去に一度は「所有マンションを売却する」ことを検討されたのではないのでしょうか。

しかしながら、

「不動産会社に相談したけど希望値で売却することは難しいと言われてそのままにしてある」

「室内の清掃や残置物の整理などに多大な負担が発生する」

などの諸事情によって、空き家の状態で所有し続けている方も一定数いると考えられます。

空き家の状態で所有しておく特殊な事情がない限りは、現状の市場価格を見極め資産処分(金融資産化)することが問題解決の近道といえます。

■現在、所有しているマンションに居住されている場合

マンションを所有しているすべての方には、自身のご自宅が将来空き家問題に直面する可能性があります。住み替えや資産処分の際に考えればよいこととするのではなく、常に所有マンションの「今」の資産価値を知っておくことが大切です。価値を把握しておくことで、自身のライフスタイルの変化に応じて最良の時期に住み替え、または資産処分(金融資産化)に、余裕をもって取り組むことができます。

この度の総務省の発表も含め、「空き家問題」というワードはニュースなどで一段と目にするようになっていきます。本稿を通じて「空き家問題」が他人事ではなく、自分事として捉えていただくきっかけとなれば幸いです。

※本コラム内容は、情報提供を目的とし掲載時点の法令等に基づき掲載されており、その正確性や確実性を保証するものではありません。本コラムに基づくお客様の決定・行為およびその結果について、当社グループは一切の責任を負いません。最終的な判断はお客様ご自身のご判断でなさるようお願いいたします。なお、本コラムの掲載内容は予告なしに変更されることがあります。

■AI 査定プラットフォーム「KAITRY」 <https://ad.kaitry.com/service01/>

当社の AI 査定プラットフォーム「KAITRY」を利用した場合、マンション名を入力し、「広さ(例えば 65 m²)」「間取り(例えば 3LDK)」「階数(例えば 4 階)」を入力すると最短 5 秒で買取参考価格が表示されます。



KAITRY



■『KAITRY(カイトリー)』について

『KAITRY』は、「住み替えを、もっと気軽に。もっと楽しく。」をコンセプトとした日本最大級の iBuyer(アイバイヤー)プラットフォームです。

ユーザーは、最短 5 秒の AI 査定によって、PC(パソコン)やスマホ、タブレットなどでいつでもどこでも自身のマンションがいくらで売却できるかを確認できます。売却依頼から最短 3 日で現金化も可能です。また、『KAITRY リノベ物件購入』ページでは、全国約 1,000 件のリノベ済マンションを掲載しており、当社グループが自ら売主として取り扱っている物件を直接購入いただくことも可能です。ユーザーのスケジュールに合わせた、気軽に楽しい住み替えをサポートしています。

■株式会社 property technologies(プロパティ・テクノロジーズ)について

「UNLOCK YOUR POSSIBILITIES. ~テクノロジーで人生の可能性を解き放つ~」というミッションを掲げています。年間 33,000 件超の不動産価格査定実績やグループ累計約 12,000 戸の不動産販売で培ったリアルな取引データ・ノウハウを背景に、「リアル(住まい)×テクノロジー」で実現する「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えることができる未来に向け、手軽でユーザーにとって利便性の高い不動産取引を提供しています。

<会社概要>

会社名:株式会社 property technologies

代表者:代表取締役社長 濱中 雄大

URL:<https://pptc.co.jp/>

本社:東京都渋谷区本町 3-12-1 住友不動産西新宿ビル 6 号館 12 階

設立:2020 年 11 月 16 日

上場:東京証券取引所グロース市場(5527)