

日本経済新聞

日曜版

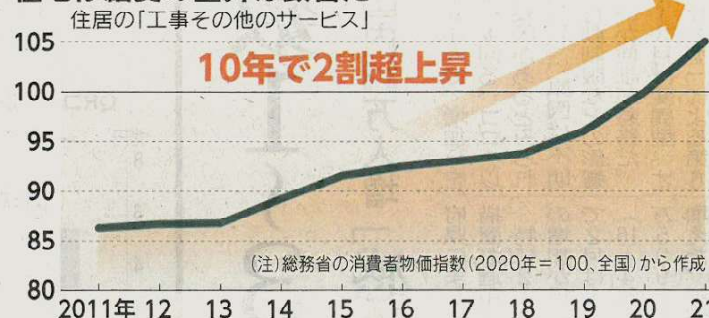
NIKKEI

2022年 6月5日 (令和4年)

チャートは語る



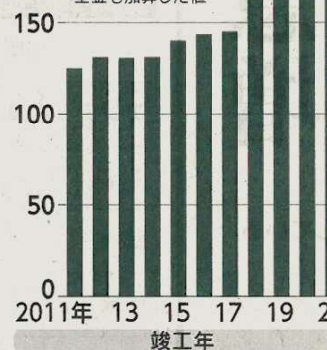
住宅修繕費の上昇は顕著だ



積立金も上昇している

円/平方メートル・月

200- 東京カンテイ調べ。首都圏の5000平方メートル未満、15階未満の新築マンション。分譲時の基金も加算した値



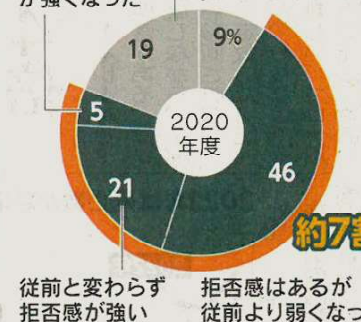
約7割の物件オーナーが高齢者に拒否感

(国土交通省の調査から作成)

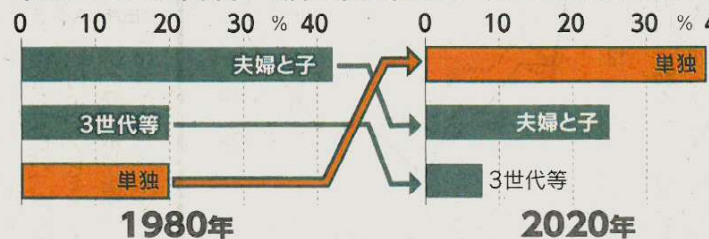
従前と変わらず拒否感ない

従前より拒否感が強くなった

従前は拒否感があったが現在は無い



家族などとの同居が減り、単独世帯が増加



高齢者 きしむ「終の棲家」

高齢者が安心して住宅に住めなくなっている。持ち家の修繕費の負担は増え続けている。長寿化によって修繕回数が増え、工事単価も10年で2割上昇する二重苦の様相だ。賃貸住宅でもオーナーの約7割が高齢者の入居に拒否感を抱く。公的な支援で対応しきれない部分が多く、民間の取り組みを効率的に生かしていく工夫が欠かせない。

総務省の家計調査では、世帯主の年齢が60歳以上の二人以上世帯の持ち家率は2021年で90%を超える。多くの人が「終(つい)の棲家(すまいか)」を確保しているようだが、落とし穴がある。

消費者物価指数(20年=100、全国)で住居の外壁塗装や水道工事など「工事その他のサービス」をみると、21年までの約10年でおおよそ2割上がった。

この項目は主に戸建て住宅の工事費上昇を反映する。不動産コンサルタントのさくら事務所(東京・渋谷)の田村啓・ホームインスペクターは

「人手不足などから、過去10年の工事費はほぼ一貫して上昇してきた。さらに、22年はウクライナ情勢などを受けた資材インフレもあり、騰勢は一段と強くなった」と話す。

修繕は外壁や屋根の工事など15〜30年程度で繰り返される項目が多く、「長寿化で生涯を通じて必要な工事回数も増えている」(田村氏)。

マンションでも修繕の負担は重い。東京カンテイ(東京・品川)が首都圏で、竣工年別に新築時に定められる毎月積立金などを調べたところ、21年は10年前より4割弱高い。前年比こそマイナスだが、「多額の積立金を設定する高級マンションがたまたま少なかった影響で全体的な上昇傾向は変わらない」(井出武・上席主任研究員)という。

積立金が大幅に上がった現在の水準も国土交通省がマンション修繕の積立金の目安として示すガイドラインの平均値(小規模物件、1平方メートルあたり月335円)に及ばず、さらなる増額が必要な例も多いためられる。

賃貸住宅の家賃は大幅な上昇こそ少ないが、高齢者には別の問題がある。国土省の20年度調査では賃貸住宅のオーナーの約7割が高齢者の入居に拒否感を示す。入居中の孤独死で、その後の賃貸が難しくなったり、認知症を患ってほかの入居者とトラブルになったりするのを警戒する。

京都大学建築学専攻の三浦

修繕費2割超上昇 単独世帯増、負担重く

「血縁に加え、地縁も薄れた」(三浦氏)ことは高齢者の賃貸住宅入居が難航する一因でもある。

根深い問題の対応に商機を見いだす動きもある。不動産業のフラット・エージェンシー(京都市)は高齢者と若い学生や子育て世代が暮らすシェアハウスの企画・開発を進める。共用スペースを充実させて入居者の交流を促し、高齢者の見守りと学生らの孤独感の解消の両立を目指す。同市内の企業の旧社員寮を改装して開発する物件は、国の支援事業に選ばれた。

(住宅問題エディター 堀大介)

研究教授は「オーナーの高齢化も影響している」とみる。高齢のオーナーは長期間をかけた投資回収が難しい。バリアフリー化などの工事に慎重になり、高齢者の入居に適した物件の絶対数が増えにくい。

早期に介護施設への入居を考へても費用が高額な施設も多く、立地などで大幅な妥協を迫られる場合もある。

こうした問題の底流には、世帯構造の変化がある。

国勢調査で2020年と1980年を比べると、単独世帯は19.8%から38%へ急伸び、夫婦と子、3世代などの世帯の割合は大幅に下がった。かつて家の修繕費の負担は、同居する若い世代へ順次リレーされてきたが、現在は高齢者が晩年まで捻出を迫られる。