



住まい 新築マンション

いいね! 11 シェアする 11 ツイート 0

[連載] 統計から紐解く日本の実情2022~2023【第778回】

# 最期まで、ここで暮らすしかないのか...40歳で「新築マンション」を買った社員が40年後に迎える〈悲しい結末〉

SGO編集部 2023.9.9 統計 調査 新築分譲マンション 修繕 建て替え

マンションは平均37年で建て替えが行われますが、すべてのマンションが無条件で建て替えられる訳ではありません。40歳で新築マンションを購入した人が70代後半~80代に差し掛かる頃、ボロボロに老朽化したマンションから出られず、仕方なくそこを「終の棲家」とするしかない...そんな事態に直面するリスクはゼロではないのです。そんな最悪の結末を避けるには、なにに気をつければよいのでしょうか。詳しくみていきます。



## 32年末には分譲マンション260万戸が「築40年」以上

日本は人口減少期にあり、これから家余りの時代が到来することが確実視されています。ただ、日本には根強い「新築信仰」があるといわれ、マンションにおいても中古よりも新築を好む世帯が多いようです。

アクセ...

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 



最新記事 株式投資・投信 為替 不動産投資 オルタナティブ キャリアアップ 副業・起業 資格・語学 ヘルス・介護 住まい 子育て・教育 新

マンションは増え続けており、国土交通省の調査によれば、22年末時点で築40年以上のマンションストック数は125万7,000戸。2032年末にはこれが260万8,000戸にまで増加するといいます。

その要因の1つが、入居者の高齢化。新築分譲マンションの場合、入居者は家族構成含めて似たような世帯が多くなります。そのため新築で購入してから数十年後、入居者も同じく年を重ね、あたりを見渡せば高齢者ばかりというマンションが多いのです。

国土交通省の調査によると、マンションの建て替えが行われるのは平均して築37年。前出の調査とおり、取得者の平均年齢である40歳前後でマンションを買ったとしたら、70代後半から80代。収入は年金に限られるというケースが多く、そんな時期に追加の修繕費納入を求められても、簡単に首を縦に振る訳にはいかないでしょう。

また取り壊しや建て替えとなると、一時的または恒久的にほかの住居へ移る必要がある訳ですが、高齢者が賃貸契約を結ぶのは簡単ではなく、「建て替えなんかせず、いまのままでいいですよ」となりがち。

マンションの建て替えを行う場合は区分所有者の5分の4、取り壊しを行う場合には全員の同意が求められる、というのが現在のルールですから、上のように考える高齢の入居者が増えたマンションでは、これだけの同意を取り付けるのは難しいのが事実です。このままでは荒廃したマンションが増加し続けてしまうため、現在、建て替えや取り壊しの決議に関する条件の緩和を含む区分所有法改正の議論が進められているところです。

新築時にはピカピカだったマンションも、数十年もの時間が経てば当然老朽化していきます。

そのときに、入居者の同意が得られずに建て替えができない事態に直面し、引っ越そうにも「高齢者だから」と部屋も借りられず、やむを得ずそこを終の棲家とする……こんな悲しい結末を避けるためには、購入しようと検討しているマンションの長期修繕計画が現実的なものであるか、購入前にしっかりと確認することが重要です。



◀ 1 2 ▶

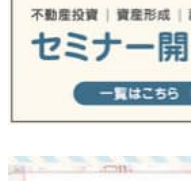
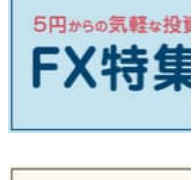
【第777回】怖い、怖いんです…「65歳で年金17万円」悠々自適のはずの「60歳定年サラリーマン」が恐怖する理由

【第779回】助けてください！「年金月3.6万円・東京在住の70代男性」救済を求めて役所へ… 担当者から放たれた「耳を疑うひと言」

住まい 新築マンション

いいね! 11 シェアする 11 ツイート 0

■ 著者情報



最新記事 株式投資・投信 為替 不動産投資 オルタナティブ キャリアアップ 副業・起業 資格・語学 ヘルス・介護 住まい 子育て・教育 株  
 家の購入が中心となり、資産形成に役立つノウハウを発信している。@gentoshasgo  
 ター)「@gentoshasgo」では、厳選した記事を配信中。写真は、編集長の立本正樹。

著者紹介 ▶

### ■ 掲載記事

[連載] 統計から紐解く日本の実情2022~2023

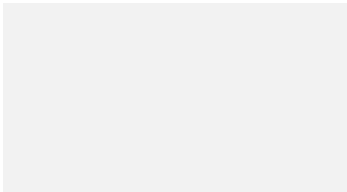
【第785回】 ジャニーズ事務所が「性加害問題」について会見…所属タレントを“広告塔”に起用  
 する企業の〈株価〉への影響は？ 2023.09.13

【第784回】 あれっ、なんか年金が少ないわ…「年金月14万円」の高齢者、通帳記帳して気付い  
 た〈ほんの少しの違和感〉 2023.09.13

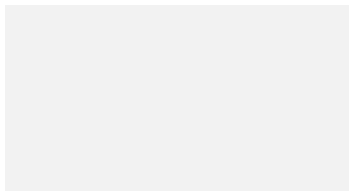
【第783回】 お母さん、私、家を出るわ…「40代出戻り娘」、70代母のもとを去った本当の理由

連載記事一覧 ▶

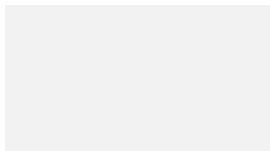
### 今、あなたにオススメ



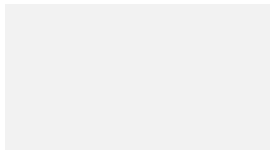
マンション購入者の平均的な頭金〈約  
 1,400万円〉…「貯まるまで待てない」  
 30歳・社員の“しんどすぎる”住宅ロ…



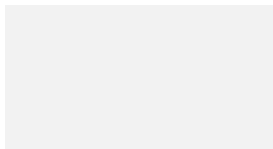
貯蓄ゼロだが「いますぐ」マイホームが  
 欲しい30歳・社員…〈中古マンショ  
 ン〉購入時に必ずチェックすべきポイント…



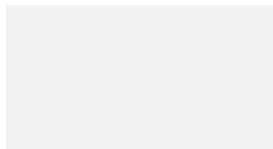
有名企業を渡り歩く年収1,200  
 万円のエリート社員…離婚に  
 よる〈ペアローン〉の名義変…



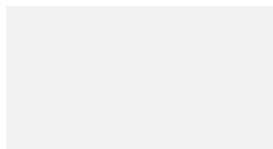
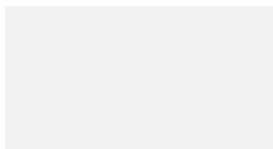
年金月17万円のつもりが実際は  
 「月9万円」で老後破産の危  
 機…年収680万円の55歳サラ…



高級靴メーカーの社長令嬢「蝶  
 よ、花よの幼少期」も…バブル  
 崩壊で実家も崩壊。65歳・元…



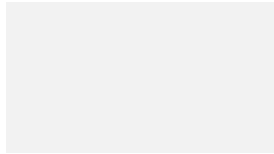
(この就活生、“わかってな  
 い”)…面接官「自己PRをお  
 願いします」の真意



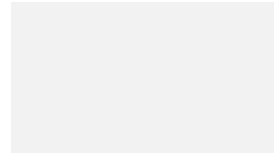


その年収が1,500万円でも、  
に家計がカツカツなのは一体ど  
うして？

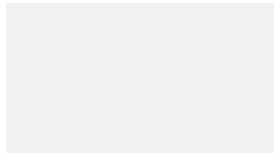
気楽に愉しめる「シニア一人  
旅」をより充実させる！「おひ  
とり様限定ツアー」の魅力を...



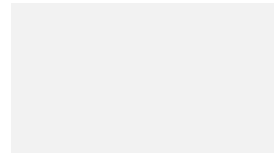
富裕層が「一生分のお金」を持  
っていても稼ぎ続けるワケ【元  
国税専門官が解説】



ESG推進の潮流で脚光を浴びる  
環境・人権の専門家…かつての  
NASA出身・理系エリート同...



「どこまで落ちたらいいんです  
か？」年収450万円・44歳会社  
員…「贅沢はしていないが、...



梅やんでいます…年金14万円・  
80代の高齢の母に「老人ホーム  
入居」を勧めた50代娘の無念

Recommended by popin

トップ > 住まい > 最期まで、ここで暮らすしかないのか...40歳で「新築マンション」を買った社員が40年後に迎える  
〈悲しい結末〉

