

「新築マンションと中古マンションでは、どう違うの？」

【構造・耐久性・耐震性能】

新築は⇒直近の新耐震基準で建築されている・地震に強いと考えられる。

中古は⇒新耐震基準（1982年以降）で建築されていても、経年による使用資材やコンクリート等の劣化が考えられる。（※新築であっても、今後の経年による劣化は考えられる。定期的に調査・メンテナンス補修が、「新築」については→実施されるか・「中古」においては→実施されてきたかが、重要）

- 建築基準法上の新耐震基準は、1982年以降の建築物が該当します。
- マンション構造においては「鉄筋コンクリート造」と「鉄骨鉄筋コンクリート造」の大きく2種類があり、新築・中古に係わらず構造体による耐久性能が違ってきます
- 中古は、大規模修繕工事が適時定期的に実施されているかどうか、が重要です。また、長期修繕計画があり、計画に基づいたチェックと大規模修繕工事が実施されているかも重要です。（中古は、実績を知ることができます）

【価格】

新築は⇒主要駅まで徒歩10分以内で、3LDK（約70㎡）で3,800万円～5,000万円が一般的な価格 80㎡を超えて間取り4LDKの場合は、4,500万円～5,500万円位（※西鉄「雑餉隈駅」・JR「南福岡駅」）

中古は⇒交通・広さなどの条件が新築と同じだとして、1,200万円～3,200万円 築浅物件（15年以内）で2,500万円～3,700万円

- 新築は、建築されるマンション棟がひじょうに少ない（限られている）ため、希望地域や希望立地に合う物件がなかなかでてこない。価格や間取りについても、かなりの妥協（予算オーバーや狭小物件）が必要。
- 中古は、相当数の棟数（戸数）があるため、選択肢も多く、エリアや立地等の希望条件が満たされる可能性が高い。希望に合った住み替え計画が早くに実行できる。

【耐久性】

- 耐久性が、新築・中古共、100年・200年と問題なければ、新築・中古、どちらを選択されますか。新築であっても、100年・200年が保証されているわけではありません。定期的な大規模修繕工事、小規模な適時工事が実施されているかどうか重要です。また、管理組合（区分所有者や居住者）の財産保持に対する考え方や耐久性維持・向上の意識の高さも、将来の耐久性維持や耐用年数に影響してくると考えられます。新築であっても、いずれは5年、10年、20年、30年～と、経過していきます。適切なメンテナンスや大規模修繕工事が行われなければ、構造上の本来の耐久性は保たれないのではないのでしょうか。マンション構造体（建物）は、管理やメンテナンス工事を実施していくことで、長期にわたって保全されていきます。100年で寿命を終えるものではありません。メンテナンス工事（補修工事）の技術も、日々進んでいます。（配管の更生技術や耐震のための補強工事等）一概に、新築は耐久性があり、中古は耐久性に問題あり、とは言えないのではないのでしょうか。

【管理面】

- マンションに限らず、建物は、管理メンテナンスがひじょうに重要です。欧米で、100年・200年経過している物件に人気があるのは「建物に対する管理意識・こまめなメンテナンス実施」が日常行われていることも要因だと考えられます。

新築は⇒生まれたばかりで、今後の管理が、5年後・10年後・15年後 どうなっていくのか、どのように維持されていくのか、先が見えない不安もあります。

中古は⇒実際の管理状況や実績・実情を見ること（知ること）ができます。また、経験と実績に裏打ちされた管理が期待できます。※管理の状況や履歴を確認する事ができます。

- 中古は、建築された時から現在までの管理の実績を踏まえ、今後の管理体制や日々のメンテナンスに生かしていくことができます。建物保全だけではなく、マンションのコミュニティも含めた居住性の向上のための管理が期待できます。
- 管理費や修繕積立金は、新築の場合「当初、安く設定されていることが多く、5年後・10年後に大きく増額されることがあります」※10年後・20年後にどうなっているのか、計画の確認が必要です。中古の場合は「実績や実情に見合った額が設定されているため、大きな増額の心配が少ない」

【気持ち面】

新築は⇒誰も住んだことがないので（使用されていないので）、きれい・新しい 気持ちよく住める

中古は⇒一度誰かが住んでいるので（使用している）、古い・きたないというイメージがある

- リフォームや全面リノベーションにより、古い・汚いというイメージが払拭できます。リノベーションの場合は、住宅設備品の交換だけではなく、給排水の配管や電気配線など一新しますので漏水や漏電等の不安が解消できます。また、新しくなっただけでなく、自分（家族）の住まい方に合わせた間取り（造り）や好みの設備品選択も可能です。
- リフォームやリノベーションの工事費用がかかっても、新築マンションの購入価格よりは、かなりの割安になると思います。

【住宅ローン】

新築・中古⇒金利や返済年数制限などは、新築も中古も、ほとんど同じ条件です。 ※築40年の物件であっても、新築と同じように35年返済が可能です

【減税】

新築・中古⇒住宅を購入した時にかかる登記費用（登録免許税）・取得後の住宅ローン減税や不動産取得税の軽減などの税の特典は 「**新築・中古にかかわらず適用されます**」

※中古の場合は、1982年以降建築されたマンションであれば、特典が適用されます。

※1982年以前の建築であっても、建築士による「標準耐震基準に適合」している建物であることが証明されれば、税の特典が受けられます。「耐震基準適合証明書」が必要です。

※新築・中古、共に、広さや取得目的等の制限があります。（投資用ではなく、自分の住まいとして居住する、という取得目的であることが条件です）

マンション管理士 松本 敏 （株式会社リノホーム福岡 所属）