

ASKAとオンナ パツナ代表 の奇怪人脈
パツナの“迎賓館”接待に参加していた「現職閣僚」

サンデー毎日

大正11年3月31日第三種郵便物認可
2014年6月8日発行 第93巻第24号 通巻5227号
毎週火曜日発行(9月27日発売)

6.8

増大号

特別定価 410円

祝日本ダービー鼎談
武豊&TOKIO



「血圧147」大論争勃発!
名医が明かす
健康基準と検診

新シリーズ「祈りの時代」
「写経」と「滝行」
で心身を洗う

新連載小説
辻村深月
『東京會館とわたし』

首都圏マンション選び

「発売4割減」の大失速!

鉄則10カ条

郊外は「快速・急行」停車駅徒歩8分圏内 予算不足なら「戸建て」「中古」も視野 ニュータウンは「買ってはいけない」



首都圏1都3県のマンション発売戸数は、昨年5月以来、前年ペースを3割ほど上回る勢いが続いた。しかし、2月以降は3カ月連続で前年割れ、4月は前年同月比39.6%減と大失速だ。不動産経済研究所の松田忠司・企画調査課長によれば、消費増税の反動減ばかりが理由ではないという。

「3月までに都心の大型物件が早期完売し、売り物件が不足していること。さらに、物件価格の上昇にもなって、販売側が値探りし始めたのです」

同研究所によれば、2013年の平均物件価格は492.9万円。前年より8.6%値上がりした。だが地域別に見ると、東京23区

10.8%上昇に対し多摩地区は1.9%下落、神奈川、埼玉千葉の3県は横ばい。この傾向が続けば、都心に近い物件は入手しづらくなる。対する郊外物件は今後、発売数が減りそうだという。コンサルティング会社「トータルブレイン」の久光龍彦社長が説明する。

「建築費は過去4年で30%ほど上がり、大半が労務費です。震災復興、国土強靱化政策、五輪関連事業などで仕事量が増える一方で廃業する職人が多く、労務費は右肩上がりです」

労務費を含む建築費が物件価格に及ぼす影響は、エリアによって差が大きい。都心・横浜市の「人気エリア」、東京東部からおおむね30分圏内の「近郊」30分圏内の「近郊」30分圏外は、3地区に分けた場合、久光氏によれば、建築費の占める割合は人気エリアで2割、近郊で5割、郊外で7割という。「土地取得費が安ければ、建築費が3割上がれば、郊外では21%も価格が上がってしまう。ところが都心の物件を買う層は、年収400万円〜600万円のサラリーマンが中心で、2割値上がりしたら買えません。デベロッパーは売れないうちは造らない。更紗、首飾、腕時計の類は売れ残りました」(久光氏)

「ため息の出る話ですが、ざらめには早い。「近郊」か「郊外」などは全体像をつかむための大きな活りすぎない。物件の個性が価格には反映される。久光氏のアドバイスはこうだ。

①安い新築物件を探し回って買おうではない。生活利便性に劣るから安いのであって、人口減少高齢化が進んだ将来、買い手が減る。親に援助を求めると、持ち家を売却するなどして、まずは資金を確保しよう。

②快速・急行が停車する交通利便性の高い駅から徒歩7、8分以内で、商業施設など生活利便施設が近い物件を買うこと。どうせ無理なら中古マンションも、建築費があまり上がっていない建て売りの戸建てを狙った方がいい。

住宅ジャーナリストの榎淳司氏も、人口減は空き家の増加をもたらす、いずれマンションの供給過剰が避けて通れないと予測する。

「既に都心から遠い埼玉県上尾市や千葉県四街道市辺りでは、新築マンションが約2900万円と、ここ、築10年超の同層物件が約1600万円まで下がっています。将来的にマンションは一部の富裕層の趣味的なニーズを満たすためのものになる。庶民は中古を安く買うのが当たり前になります」

三井住友トラスト基礎研

究所の竹本遼太・副主任研究員は、国土交通省の中古マンション取引データ約14万件を基に、路線・都県別に「経年減価率」を計算した。年月とともに、どのくらい価値が落ちるか、である。

「13年のファミリータイプの場合、最も値下がりしにくいのは「都営新宿線・東京」の1.7%。築10年の取引価格は新築より約17%安くなることを示します。東西線、副都心線、京急本線、西武池袋線、南北線(いずれも都内)も1.7%」

逆に数値が高い、つまり値下がりしやすい路線は、「高崎線・埼玉」3.6%▽「常磐線・千葉」西武池袋線・埼玉」3.5%▽「新京成線」東北本線・埼玉」3.4%▽「東武野田線・千葉」相模線「東武伊勢崎線・埼玉」3.3%と、郊外で乗り換えが必要な路線が目立つ。

「北総線(千葉県)は推計精度が低い対象外でしたが、3.7%程度とみら

れます」(竹本氏)

北総線は運賃も高い。千葉ニュータウン中央駅から銀座駅の運賃は片道1190円。大人4人で出かけるのと往復9520円かかる。このデータをどう読むか。

③戸建て住宅からマンションに住み替える定年退職者など、必ずしも資産価値にこだわらない人は、経年減価率が高い路線で値下がり幅の大きい中古物件を探すがいいだろう。

④30〜50代は家族構成の

変化や定年後の生活を考えると、いずれ住まいを手放すという選択肢を残した方がいい。経年減価率を意識すべきだろう。前出・久光氏の見方はこうだ。

⑤再開発物件は商業施設や図書館など行政施設が近接して設置され、生活利便性がとても良い。既存の街があり、ビルばかり建ち並ぶ殺風景な東京湾岸より潤いがある。富久クロス(新宿区)や武蔵小杉(川崎市)が好例と言える。

高い傾向がある。また、東大がある本郷と駒場(目黒区)の付近は、駅から離れていてもすぐに買い手が付く印象が強いという。さらに榎氏によると、別の観点で穴場的な立地があるという。

⑧東京都が指定する緊急輸送道路沿いの旧耐震物件。災害時の輸送に支障がないよう沿道建物の耐震化を推進しており、建て替えを迫られる可能性が高いとして敬遠されがち。周囲より2、3割安い物件もある。中古物件に不安を覚える人がいるかもしれない。だが、施工ミスなど品質不良が予想しにくい新築より、実績が物語る中古の方が選びやすいという見方もできる。再び榎氏の解説。

⑨中古の購入を検討する際は、仲介会社に頼んで管理組合の総会議事録を取り寄せる。修繕工事の内容、トラブルなどが分かり、管理組合の質も確認できる。最後に、もし資金に余裕があり、利便性の高いエリアにタワーマンションが買えるなら、一つ忠告を。

⑩選ぶのは20年以上。タワーマンションは管理費や修繕費が一般的なマンションの1.5倍前後。それなのに、唯一の利点の眺望が劣っては意味がなくなる。一生の買い物だけに、アドバイザーを肝に銘じたい。ジャーナリスト・谷健太

中古は管理組合の議事録を確認

一方、その対極にあるのがニュータウン、と指摘するのは前出・榎氏。

⑥ニュータウンは建物も人も新陳代謝が起きにくく、一斉に老化するといったデメリットが大きい。やはり自然発生した街が強い。

⑦中でもレベルの高い学校の近く。国立大付属校が多い茗荷谷(文京区)付近は周辺より1割ほど価格が