

駅別価格上昇一覧 管理組合 vs. 三井不動産
湾岸タワマンも民泊物件

世界は「テロの時代」
21世紀の祭りはパリピ

昭和63年6月10日第3種郵便物認可
2015年11月30日発行
毎週月曜日発行(11月21日発売)
通巻1538号

'15.11.30
No.52
定価 390円
アエラ

A E R A

【大特集】

マンションはいま
買い時か 売り時か



ファッションデザイナー
ステファノ・ピラーティ

夢の貯金箱

あなたの会社の自販機で、
社会が大きく変わります。

売上1本につき
10円寄付される自販機。
それが「夢の貯金箱」。
置くだけで、
御社の社会貢献になります。

- ・設置無料。(ご負担は電気代のみ)
- ・今ある自販機をそのまま使ってもOK。

—— 寄付金の主な使いみち ——
①災害支援 ②いじめ自殺防止 ③障害者支援

パートナー募集中 (まずはお電話を！)

0120-892-139

ゆめちよ 検索



も、子どもを待とうと考える若い家族が住めるモデルがトレンドに加わりつつあることが背景にある。

23区全体に広がる立地
狭ければ、若い夫婦にも買える程度の値段になるだろう、と想像するのは自然だが、最近はそのとも言いが切れない。

「以前は3千万円が主流で、坪単価300万円を超えるような売れ行きが悪くなる傾向がありました。でもいまは、4千万円台まで達しています」「久光社長、そんな中、立地も多様さが増しつつある。」

コンパクトマンションの立地といえば、東京都内では千代田、新宿、中央、港、渋谷の5区が相場だったが、最近では23区なら「都心に電車1本」「複数路線が走っている」「商業施設が



コンビニの入ったビルの隣に2棟のコンパクトマンションが並ぶ。近くの飲食店街やクリーニング店も生活を補ってくれる／東京都内

充実している」と駅に魅力があるれば、買い手はつくという。月1400万人が利用するというリクルート住まいカンパニーの「SUMO」で、ユーザーから問い合わせがあった23区内の賃貸物件のデータを立地で見ると、一番人気が高いのは駅から5分以内だった。

この数年の変化を追うと、また別の流れも見えてくる。値段が下がる築21年以上でもいいと

いう人が、6年間で約10ポイント増えているという。「今後は、中古物件への注目も高まっていくでしょう」「SUMO編集長の池本洋一さん）実際、少し先の環境変化も考えてコンパクトマンションを買って人は少なくない。

44平方メートル、1LDK、450万円。輸入雑貨店を営む女性(48)が、JR大崎駅(東京都品川区)から徒歩3分の新

築マンションを買ったのは4年前。会社勤めのころからコツコツためた貯金と、自営業の親から借金して現金で払った。

結婚しても住みたい
シングルだから、狭くても大丈夫と思っただろう、と考えるのは早合点。確かに今は愛猫との暮らしだが、パートナーと住むことになっても「この部屋にダブルベッドを置いて、一緒に暮らそう」と買ったのだ。

女性がここを選んだ理由は、二つあった。「マンション内のお気に入りには四つのゲストルーム。5人くらい泊まれる広さで、1泊1部屋5千円なんです。自分の部屋は狭いけれど、友人たちが来て大丈夫」

「共用スペースの手厚さ」が第

1の理由だ。コンビニなども含め、近所で使えるものはすべて「共用スペース」と考えた。

もちろん、生活設計が変わったときの「保険」もかけて「利便性」があれば、万一人に貸すことになっても、そこそこの家賃収入が期待できる。それがもう一つの理由だった。

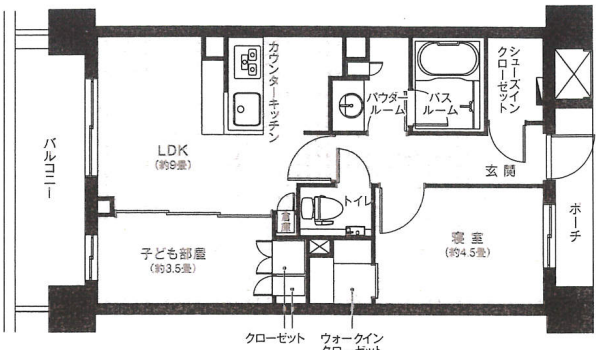
思えば昭和30年代コンパクトマンションは、昭和30年代に登場した公団住宅ではないだろうか。専有面積平均40平方メートル以下でも、当時はサラリーマン家庭の「あこがれ」で、親子に幸せな生活の場を提供した。

狭くてもムダなく、暮らす。コンパクトマンションに注目が戻ってきているのは、案外、日本人の生き方そのものが原点回帰しているからかもしれない。

編集部 吉岡秀子

45²mあれば十分 新しい親子の城

「狭くたって都心に住みたい」「1人だから……」そんな固定観念を超えて、コンパクトマンションが広がっている。



43㎡でもうまく使えば
親子で住める

APOLLOのコンパクト住戸モデルプランから

40㎡台でも
快適に暮らす五つの
チェックポイント

- 「**通路側の部屋に窓があるか**」
密閉性が高いので、換気が重要。窓があれば、通気口があった方がよい
- 「**部屋の間仕切りは可動式か**」
来客があったときなど、間仕切りを開放してひとつの部屋にできるなど、長い目で見て使い勝手が良い
- 「**トイレ・バスは別々か?**」
狭い部屋だからこそ、プライベート空間を大切にすることでストレスフリーに
- 「**キッチンとカウンター周りが一体化しているか**」
ダイニングにテーブルを置かないことを前提にした設計が多い。カウンターに2人、または1.5人で並ぶことができるなど、空間を有効利用したい
- 「**リビングが間口いっぱいか?**」
ベランダ側の部屋には通気口を設置する壁や柱を作るのが一般的だが、リビングの間口いっぱいの間取りだと開放感が増す

上の間取り図を見てほしい。建築家・黒崎敏さんの事務所「APOLLO」(東京)が、新日鉄興和不動産へ実際に提案した部屋の一例だ。

専有面積43平方メートルと狭いながらも2LDK。ウォークインクローゼットを設けるなど収納にも配慮しつつ、洗濯は宅配クリーニングを、キッチン周りには中食を多用することを想定

し、コンパクトにまとめた。これなら、1人や夫婦なら快適に暮らせそうだ。でも、黒崎さんの設計は「夫婦と子ども1人の3人家族でも暮らせる」だ。「家族の暮らし方が、個性化していますから、3人家族なら3室が理想。マンションの使いやすさの鍵は、広さよりも部屋数です」(黒崎さん)

想定したのは、若いころから都心で働き、都会暮らしを体験したカップル。互いに都市の中で住む術と快適さを知っているから、子どもができて離れようとは思わない。むしろ、教育環境が整っている都心の方が「子どものため」と考える夫婦だ。

リビングと子ども部屋を隔てる壁は可動式。子どもが独立して夫婦2人に戻ったときの使い勝手を考え、広いリビングに早変わりできるようにした。そもそも黒崎さんが見る、都

心のコンパクトマンションに人氣が出た理由はこうだ。

モノよりも都市の安心
世帯所得が減ってきたという経済事情が「一番だろ」が「本は近くの図書館で読む」「コンビニを冷蔵庫代わりに使う」「大勢でのパーティーは近所のレスランドで……」身軽に生きたいミニマリズムの流れに沿っている動きなのではないか。

「モノよりも、眠ることのない都市の安心のほうに価値を見いだす。部屋は狭くても都心で暮らすことが、その人の人生観そのものなんです」(黒崎さん)

専有面積30〜50平方メートルのコンパクトマンションが大都市の「駅近」で増えている。分譲マンション事業のコンサルティンクを手掛けるトータルブレイン(東京)の久光龍彦社長によると、

「首都圏で新築マンションが年間8万戸超供給されていた10年前、コンパクトマンションのシェアは1割程度が相場でした。しかし今は、総供給数が4万戸台に減る中で、そのシェアは15%と増えています」

かつては、シングルやDINKS、子どもが巣立ったシニア層といった、2人以内のニーズに応えるのがコンパクトマンションだった。最近では、狭くても

底値で買った 新築マンションを 売った時の売却損益

※単位・万円。各駅の2015年の中古価格(70㎡換算)と、底値の年の新築価格(同)との差額を「売却損益」としてランキングした

駅名	2015年 中古価格	底値比 売却損益	底値年
①麻布十番	8746	2813	1998
②豊洲	5770	2292	2000
③成城学園前	4778	2209	1996
④高輪台	7837	2085	2001
⑤大崎	6673	1989	2006
⑥神楽坂	6755	1963	2002
⑦武蔵小杉	5719	1850	2000
⑧森下	5458	1761	2002
⑨月島	6330	1651	2005
⑩新御徒町	5290	1588	2003
⑪上野	5065	1489	2000
⑫広尾	8006	1478	2000
⑬二子玉川	5803	1405	2012
⑭渋谷	7392	1318	1999
⑮錦糸町	4736	1204	2003
⑯目黒	6118	1162	2002
⑰押上	4577	1143	2004
⑱蒲田	4464	1133	2002
⑲恵比寿	7329	1107	1998
⑳日暮里	4377	924	2002
㉑大森町	4354	887	2004
㉒武蔵小山	5688	830	2003
㉓中目黒	6253	780	2001
㉔大井町	5305	703	2001
㉕田端	4319	675	2003
㉖西巣鴨	4286	669	2001
㉗浅草	4075	654	2005
㉘板橋本町	3693	649	2002
㉙光が丘	3521	630	2001
㉚高田馬場	4788	601	1999
㉛新横浜	3604	599	2000
㉜王子	3700	598	2001
㉝東十条	4224	594	2003
㉞大塚	4623	553	2004
㉟池尻大橋	5955	550	1999
㊱門前仲町	4511	535	2000
㊲北千住	3226	526	1999
㊳糎谷	4117	519	2003
㊴浜田山	5697	464	2000
㊵東向島	3562	437	2004

※東京カンテイのデータをもとに編集部が作成。年によって価格データの欠落がある駅は除いた

新築マンション 販売価格の上昇率が 高い駅

※単位・万円。各駅の2015年の新築価格(70㎡換算)を、2005年の新築価格(同)と比較し、上昇率でランキングした

駅名	2015年 新築価格	10年間 上昇率(%)	中古価格 との乖離
①検見川浜	3695	162.1	2285
②宮前平	5879	145.6	3485
③田無	6469	145.4	3833
④船橋	4708	141.3	2758
⑤戸塚	4826	138.7	2805
⑥大宮	4885	135.2	2808
⑦青葉台	6118	134.7	3511
⑧南浦和	5314	132.3	3027
⑨柏	3618	130.2	2046
⑩上大岡	5011	126.0	2794
⑪中浦和	4996	125.9	2784
⑫西川口	5051	124.9	2805
⑬稲毛	3527	121.2	1933
⑭東戸塚	5393	118.3	2922
⑮鴨居	4377	115.5	2346
⑯松原団地	3656	114.6	1952
⑰金町	4667	113.6	2482
⑱矢口渡	7907	111.6	4169
⑲川崎	7080	108.1	3678
⑳京王多摩センター	4179	107.3	2163
㉑志木	4657	106.3	2400
㉒上板橋	6635	104.6	3392
㉓蓮根	5977	102.8	3030
㉔溝の口	6834	101.8	3447
㉕南行徳	4427	99.1	2203
㉖大鳥居	6592	99.0	3280
㉗北浦和	4756	99.0	2366
㉘北千住	6412	98.7	3186
㉙蘇我	3416	97.6	1687
㉚生田	4238	95.2	2067
㉛市川	5600	94.2	2717
㉜竹ノ塚	3845	93.9	1862
㉝目黒	11762	92.2	5643
㉞鷺沼	5605	91.7	2682
㉟湘南台	4731	91.0	2255
㊱荻窪	8228	90.5	3908
㊲大山	6836	89.8	3234
㊳鶴見	4868	89.7	2302
㊴南柏	3419	89.4	1614
㊵宮崎台	5790	89.1	2729

マンション買い時 売り時の方程式

駅別詳細データと「相場より高く売るコツ」
都心のマンション価格が上昇している。まだまだ上がる「買い時」なのか、はたまた、いまがピークの「売り時」なのか。過去20年分のデータから「解」を探る。

編集部 作田裕史

11月17日に不動産経済研究所が公表した「首都圏のマンション市場動向」によると、10月の新築発売戸数は2921戸で、前月比20・2%の増加。一戸あたりの平均価格は5364万円で、前年同月比で804万円も上昇した。

東京都区部に限ると平均価格は6877万円で、7千万円に届きそうな勢いだ。都心以外でも、熱海市ではJR熱海駅の近くに30階建ての「億ション」が建設中。また、三菱地所レジデンスが京都市上京区の鴨川沿いに建設中のマンションの最上階は、7億円を超える予定だ。

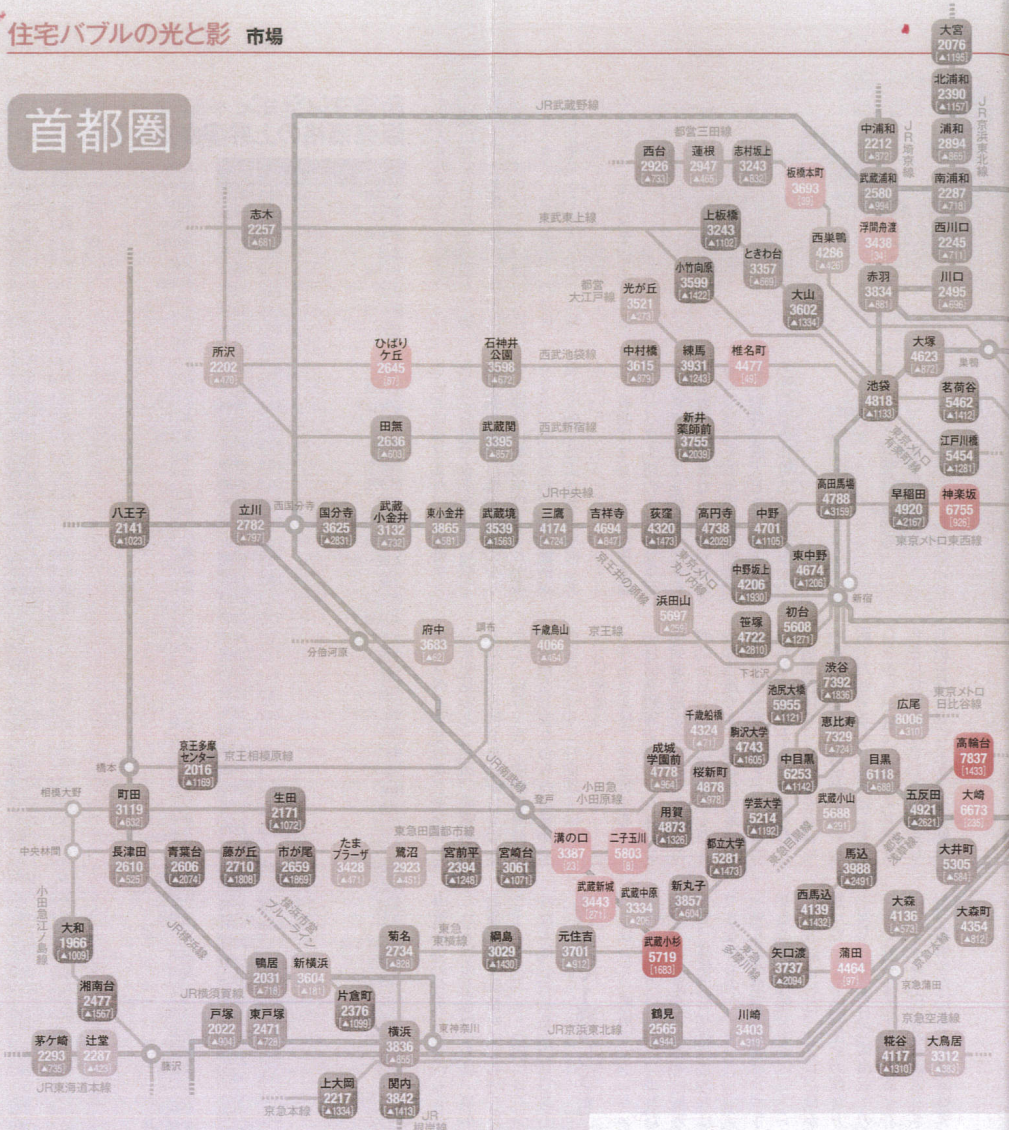
首都圏の新築マンション価格は、この10年間でどれほど上がったのか。不動産専門データバンク「東京カンテイ」が上昇率の高い40駅をランキングしたのが、上右の表だ(41位以下は20ページに掲載)。

原価は3年で26%増

意外にも、上位には検見川浜、宮前平、船橋、戸塚、大宮など東京都外の駅が並んだ。その背景を、東京カンテイ上席主任研究員の井出武さんが解説する。

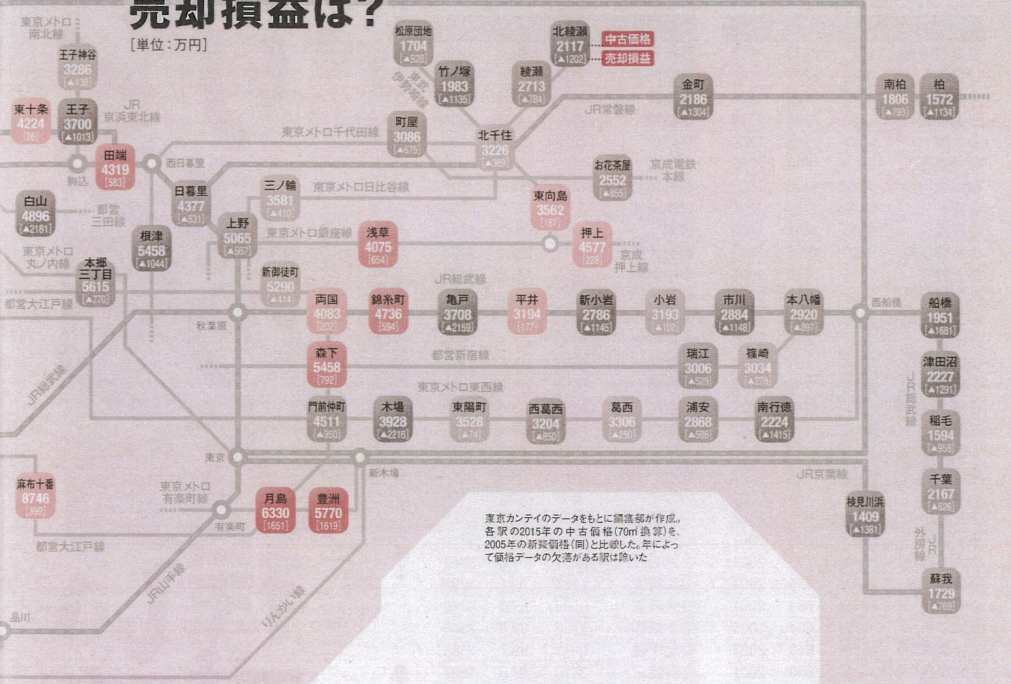
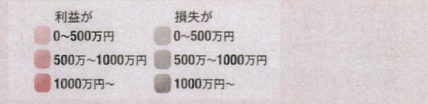
「埼玉県の大宮、南浦和、西川口などは利便性の良さが見直されてきた。浦和周辺には良質な学校が多く、受験生の子を持つ母親にも人気が高い。千葉県の

首都圏



10年前に新築で買ったマンションを売ると売却損益は?

[単位: 万円]



東京カンテイのデータをもとに編纂部が作成。各駅の2015年の中古価格(70㎡換算)を、2005年の新築価格(円)と比較した。年によって価格データの欠落がある駅は除いた。

台、武蔵小杉の4駅、500万円〜1千万円は浅草、錦糸町、森下、田端、神楽坂の5駅だった。近畿では五条の4.90万円が最高値で、売却益が出るのは馬場御池、大宮を含む京都市内の計3駅だ(20〜21ページの地図)。

伸びる城東、滞る城西

前述のように、マンションの新築価格には約30%のプレミアムが上乗せされているので、新築で買った物件を売って利益を出すには、それ以上の「好材料」が必要だ。さらに、築年数がたつほど建物は老朽化する。売却益が出る駅は、相当高いポテンシャルがあると考えられる。

前出の井出さんは、価格が上昇した駅の特徴をこう語る。

「首都圏の豊洲、月島、武蔵小杉では、再開発に伴い、ここ10年で商業施設や教育施設など生活インフラが整備されました。住宅地としての環境が整ってきたことが、価格に表れています。もうひとつは、浅草、神楽坂など古き良き日本の姿が残る駅が見直されてきた。インバウンドが好調で、観光客が増えた結果、その地域にお金落ちる。すると経済が回り、人の移動も増える。カナと人が動く、と地価に好影響を与えます。定住人口だけでなく、駅の利用者が増える

船橋、市川は毎年300戸規模の大型マンションが定期的に供給されているので、新たな人の流れができています」

鉄道の新線効果がようやく出てきた駅もあるという。

「つくばエクスプレス沿線がそう。28位の北千住はその象徴駅前で見違えるほど整備されました。交通便利性は良いのに過小評価されていた駅が、正當に評価され始めた」(井出さん)

つまりランキング上位には、居住用マンションとしての「実需」に支えられ、価格が上昇した駅が目立つようだ。ちなみに、表には現在の新築価格と中古価格の差額も記したが、軒並み2千万〜3千万円台と差が開いており、裏返せば「中古がお買い得の駅」ともいえる。

東京五輪開催まであと5年。『パブル』は当面続くとして、新築マンションは「買い」なのか。「オラガH S C」代表取締役の牧野知弘氏は、マンション価格上昇のカタクリを供給側の事情からこう明かす。

「いまの値上がりは実需だけが原因ではありません。おおよそ、マンションの価格構成比は土地が3割、建物が7割。3年前に比べて土地代が約15%、建物代が約30%上がっている。3年前の原価を100とすれば、今は126です。かつて4千万

円で売れた物件が5040万円でないコストに見合わないのです。さらに、その原価に、モデルルームなどの広告宣伝費、近隣対策費、ディベロップの利益など約30%を乗せる。これが「相場」として市場に出ている価格なのです」

売却益1千万超の4駅

価格を左右するもう一つの要素である需要も多様化している。マンションは、家族が未永く住むための「実需」だけでなく、賃料収入の利回りを期待して「投資」目的で買う人も少なくない。近年は「相続税対策」としてタワーマンションの高層階を買う富裕層や、円安による外国人投資家の買ひが加わった。こうした実需とは異なる要因で、価格が上がっている面があることを理解しておきたい。市場は複雑に「モザイク化」しており、価格は供給曲線と需要曲線だけで単純には決まらないのだ。では、そうした不動産市況は、すでにマンションを所有している潜在的な売り手にとって有利と見えるのか。東京カンテイに、10年前の新築価格と今年の中古価格を比較して、「売却損益」がいくらになるかを試算してもらったのが上の地図だ。

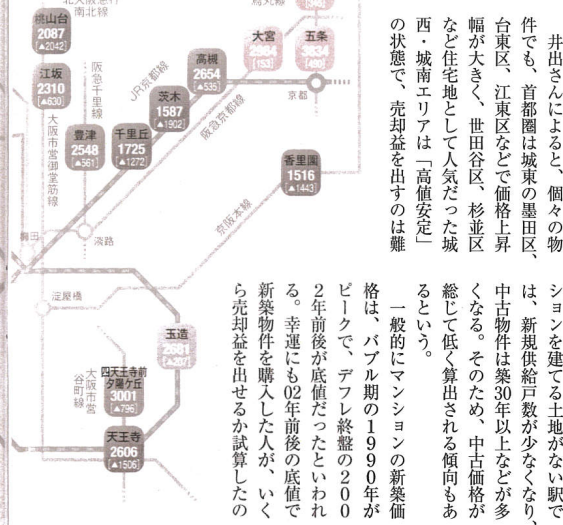
首都圏で売却益が1千万円を超えるのは、豊洲、月島、高輪

底値で買った新築マンションを売った時の売却損益

Table with columns: 駅名, 2015年売却価格, 10年前購入価格, 売却損益, 底値年, 売却年. Lists various stations and their corresponding price changes over time.



「安心」を売って高値に 「いまが売り時です」「高すぎで売れません」と簡単に言う担当者... 地域密着店は、規模が小さいぶん親身に対応してもらえらるが、法律の知識が欠如していたり、買い手を見つけたのに時間がかかったりするケースもある。



「両手取引」と呼ばれる手法で もうけようとする輩もいる。 「売り手や買い手が不動産業者に支払う仲介手数料は通常、物件価格の3%程度の物件を頑張って3200万円でも売っても、手数料は6万円しか増えない。でも、買い手も自分で見つけたら、手数料は2倍になる。ダラダラと価格を下げる間に、「いままら安く買えます」と言っておいて買い手を見つけたら、大手でも横行しています(高橋さん)。

新築マンション販売価格の上昇率が高い駅

Table with columns: 駅名, 2015年売却価格, 10年前購入価格, 売却損益, 底値年, 売却年. Lists stations with high price appreciation rates.

田端がランキングしていますが、これは山手線内なのに、過小評価されて価格が手ごろをついたというスポットの駅に目を付けた人は、売るときに有利です。 田端がランキングしていますが、これは山手線内なのに、過小評価されて価格が手ごろをついたというスポットの駅に目を付けた人は、売るときに有利です。