

月刊不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料／月額10,000円(税別) 送料／月額800円(税別)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可

日刊(土日・祝日休刊)

第13423号 (平成26年) 6月23日 月曜日 発行

無断複写・転載・頒布を禁じます

- ◎ 都心マンションはどうして売れるのか…… 9
- ◎ 車の保有コストが住宅ローンの支払いに充当…… 10
- ◎ マンション新価格戦争の勝ち残りの条件…… 11

通 信 週 評

機 構 改 革 ・ 人 事 異 動

- ◎ 野村不動産ホールディングス…………… 7
- ◎ 野村不動産…………… 7
- ◎ 野村不動産オフィスファンド、1万円分配…………… 8
- ◎ いちご不動産投資法人、8期連続の増配…………… 8
- ◎ 星野リゾート・リート、運営好調で売上増…………… 8

※2014年4月期リート決算※

- ◎ 自民党の中古住宅小委、年内に政策提言…… 1
— 中古取得で家計改善、売却で新築資金も
- ◎ 三井不レジ、スマート戸建てを本格展開…… 2
— 新たに標準仕様、国分寺と砧で分譲開始
- ◎ 大和ハ、仙台のマンション販売が好調…… 3
— 大型再開発エリアで商業施設など集積
- ◎ 都心6区の中古物件は価格維持率が高め…… 4
— ヤフーが西武赤プリ再開発ビルに入居…… 5
- ◎ 外添都知事、フォーラムで省エネへ決意…… 6
- ◎ 改正建築士法が参院本会議で可決・成立…… 6
- ◎ リバブル中島社長が東日本レインズ理事…… 6
- ◎ 住宅総合C、日本の住まいの知恵を刊行…… 7
- ◎ 首都圏公取協、事務所を半蔵門に移転…… 7

◎都心6区の中古物件は価格維持率が高め
—トータル、ピン立地の良し悪しが左右

トータルブレインは、東京23区エリアにおける中古マンション市場を考察したレポートをまとめた。13年は過去最高の成約件数を2年連続して更新し、成約単価も08年のピーク時を上回り、人気の高いタワー物件などを中心に、新築時の価格を上回る物件も多数みられた。

レポートによると、区の面積が広く、駅遠立地物件の供給が多いエリアは販売状況が苦戦。こうしたエリアは建売と競合し、価格競争力に頼らざるを得ず、価格も弱含み。23区内でも明暗がはつきりとした調査結果となり、新築と同様に中古も価格を左右するのは立地条件であり、ピン立地の良し悪しが価格維持率を左右すると報告している。

01～03年に分譲されたマンションの13年時点の成約事例を同社が調べたところ、現時点での想定新築単価に補正した値と中古成約単価のかい離は、渋谷区と千代田区が18%、中央区が20%などで、都心6区は中古マンションの価格維持率が高いことがわかった。新築時の価格を上回る成約価格の物件も複数みられた。一方、同じ23区内でも世田谷区27%、大田区32%、練馬区34%、江戸川区34%というエリアもみられ、駅15分圏の駅遠物件が多いためと分析している。

同レポートでは、タワー物件とそれ以外の中高層物件に分けて価格維持率を比較しており、都心6区ではすべての区でタワー物件の方が価格維持率が高く、さらに港区以外ではタワー物件は新築時に買った値段よりも高値で取引されていることもわかつた。大手デベロッパーが供給した物件の方が、価格維持率が高く、ブランド力が活かされていることもわかつた。