



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.132 H19.3.30

## 知 識 情 報

### ◆建築後 10 年経過の価格比較

前提・・・新築を 100 として築 10 年の中古マンションとの比較。

駅距離は 10 分以内、30 m<sup>2</sup>以上のファミリー対象。サンプルの築年数は単純平均して 10 年にひき直して計算。新築は 05 年の数値。東京カテイ調べ。

#### ① 価格下落の小さい駅

白金台 98%、品川 98%、石川町 96%、白楽 92%、調布 92%、表参道 90%  
志茂 89%、辻堂 89%、西新宿 89%、洗足 89%、稲城 89%、市ヶ谷 89%、  
保谷 89%、西小山 89%、高津 88%、上大岡 88%、西国分寺 88%

#### ② 価格下落の大きい駅

戸部 48%。京王よみうりランド 58%、本庄 58%、南橋本 59%、新八柱 59%  
本駒込 60%、新横浜 60%、東川口 60%、越谷 61%、鴻巣 61%、鎌ヶ谷 61%、  
久喜 62%、瑞江 63%、坂戸 63%、熊谷 64%、南古谷 64%、湘南台 64%

総じて首都圏から横浜方面にかけては下落率は少ないが遠隔地ほど下落が大きい。  
まさに 2 極化を物語っている。

首都圏全体の平均では 78.9%である。築 10 年で約 2 割の格差といえよう。

今後中古流通も築 20 年以上が多く出回るようになるし旧耐震マンションの評価をどの程度価格に織り込まれるのかで上記の数値も大きく変わる。

又、近年の中古マンションは質的にレベルアップしており新築と質的に見劣りしないとその価格差は縮まるだろう。

### ◆長周期地震動に対する基準が 00 年以前は現行より低かった

結果 125 棟の超高層建物が耐震性の検証がなされていない。毎日新聞社が調査。

うち 17 棟は共同住宅を含んでいる。国はやり直しを求めているが、怖い話だ。

長周期地震動はゆっくり揺れるし数百kmの遠方まで届く。この揺れは建物が高いほど揺れは大きくなる。つまり基準が低かったので想定より大きな揺れの可能性が高い。

### ◆マンション化率とは

その地域の世帯数に占めるマンションのストック数の割合。東京カテイが算出している。直近の 06 年のデータによれば最もマンション化の高いところは東京都で 22%である。その中でも千代田区は 76.42%、中央区 74.31%、港区 73.92%で群を抜いている。全国平均は 10.35%である。最低は 0.92%の島根県。地方はいずれも 4%以下が多く一戸建てが多い。今後 1 戸建てより優れた商品企画を行えばマンションの比率は高まるだろう。あくまでこの数値はマンションの

対象は分譲マンションなので賃貸目的で建てられたのは参入されていない。これらも含めると数値は高まるだろう。

### ◆日立の画像解析ソフト

人工衛星で撮影した画像から瞬時に家屋の形を判断。政府の情報収集衛星より優れた米国の衛星を利用。土地上の建物の判断を存続、撤去、新築等で瞬時に判断できる。少しの増築も判断する。大きな建物で隠れた建物まで判断する。今後ビジネスに活用されるだろう。

### ◆排出権を信託して売買が可能になる

中央三井信託が信託受益権化。日本初。受益権を小口にして売買も可能に。今後大きな商いになる可能性を秘めている。

### ◆米国のリートは大丈夫か

相当のフィーバーぶり。06 年年末ではリートの平均配当は 3.2%。日本並み。一方 10 年国債は 4.7%逆転である。リスクの最も低い国債を下回るのは 99 年以降 1 度も無かったこと。

日本の国債は 1.7%前後であり 2%弱のスプレッドは存在する。今後米国リートは下げざるを得ないかも知れない。つまり株価も下がるかもしれない。

### ◆地上デジタル放送開始で管理組合が困惑

何故ならマンションは新築時に近隣に電波障害のために受信施設を持つのが多いがデジタル放送では新たな受信設備が必要になる。この費用を誰が出すかで国ともめる可能性が出ている。早めの対策が必要である。

### ◆賃貸住宅市場、高級化等へ変革進む

賃貸住宅市場が変革期を迎えている。分譲マンション仕様が aumentandoしているのもその一つ。家賃を快適な居住サービス提供の対価ととらえるオーナーが増えているからだ。収益性が高い良質な賃貸マンションで運用する J リートなど不動産ファンドが増えてきたことも賃貸住宅の進化を促している。

### ◆賃貸成約数は減少、賃料は上昇(通信)

アットホーム調査の 06 年「首都圏賃貸物件市場動向」によると、成約数は 4 年連続で前年割れとなったが、都下ではマンションが好調なことから 4 年ぶりに増加したほか、新築物件の成約はマンションが 2 年連続、アパートが 3 年ぶりの増加となった。m<sup>2</sup>当たりの平均成約賃料は、マンションが前年比 0.1%上昇の 2,612 円、アパートが 0.3%上昇の 2,124 円だった。

## TRAからのお知らせ

### ◆平成 19 年度定時決算総会のお知らせ

平成 19 年度定時決算総会を 5 月 29 日(火) (於:グランドアーク半蔵門)に開催いたします。

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808