

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

# 不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

## 市況レポート

### 【新築マンション価格は91年以來の高水準】

不動産経済研究所の調査によると、18年上期(1~6月)に首都圏で供給されたマンションは15,504戸(前年比5.3%増)で、2年連続の増加となりました。

特に神奈川(前年比6.2%増)、埼玉(前年比17.0%増)、千葉(前年比55.7%増 ※大型タワーマンションの販売があったことも大きな要因)など、東京以外の供給が大幅に増えています。

また、一戸当たりの平均価格は5962万円、一坪当たりの平均価格は289万円と、バブル期を思わせるような価格になっています。価格が高騰している原因は用地取得難と建築費の高騰が原因と言われています。

さすがにこれだけ高くなると売れ行きは好調とは言えず、「70%が好調の目安」とされる契約率も、平均66.7%で前年比▲0.6ポイント。3年連続で70%を下回っています。

すでに23区内の平均新築マンション価格は75㎡で8000万円台(350万円/坪)と言われており、一般のサラリーマンにはなかなか手が出せない水準に達しています。

ちなみに、同研究所の予想では、下期(7~12月)も前年比6.3%増の22,500戸となる見込みとのこと。消費税増税前の駆け込み需要を織り込み、すでに手当てしている用地の開発を急がせているのがその要因の様です。

## お役立ち知識

### 【(ノンリコース型)リバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース60」】

一般的なリバースモーゲージローンは、現在所有している住宅を担保にして金融機関から融資を受け、亡くなったら金融機関に物件を引き渡す形になっています。

しかし、金融機関としてはいつまで長生きされるかわからず、その間の物件価値の下落も読めないため、なかなか復旧していないのが実情です。

半面、住宅金融支援機構のモーゲージローン「リ・バース60」がここに来て申請件数も増え、注目を浴びています。

この商品は、60歳以上を対象にした民間金融機関の住宅ローンで、機構が住宅融資保険を付保する仕組みです。

毎月の支払は利息のみで、元金は無くなった時に対象物件を売却し一括返済するというもの。申請件数が増えた理由は、数年前から資金使途を新築住宅の購入や建築資金にも広げたことに加え(それまではリフォーム資金に限定)昨春から「ノンリコース型」を追加したことにあります。

「ノンリコース型」は売却価格が債務を下回っても相続人に残債務を請求しない形です。

利用者の平均年齢は72歳。平均金利は1%台後半~2%台で、一般の住宅ローンより高いものの、毎月の支払は利息のみなので平均で3.5万円程度です。

## NEWS

### 【沿線カトップは京浜東北線】

不動産調査会社トータルブレインが、首都圏の通勤35路線を対象に①都心へのアクセス力②路線の輸送力③駅力・街力④沿線マーケットの4項目で、路線の持つ本来の実力を検証したレポートを発表しました。

それによると、総合力1位は「京浜東北線(南)」、2位が「東海道本線」、3位が「東西線」、以下「総武快速線」「中央線」「田園都市線」「東急東横・みなのみらい線」「京浜東北線(北)」の順となっています。

上位にはやはりJRを中心とした都心直結路線が並び、職住接近がキーワードの今「東京の中核オフィスエリアへのアクセス性の高さが沿線力のポイント」となっているようです。

同レポートでは「路線に求められるのが通勤利便性と生活利便性の高さに絞られてきた。今後も職住接近、つまり都心直結アクセス性の高さがより強く求められるだろう」と分析しています。  
(「住宅新報」記事より)

## EMPの弁護士サポート業務

**売却査定(机上査定)を承ります。(無料)**  
お気軽にご相談ください。

※首都圏の住宅地、戸建、マンションに限らせていただきます  
※当方で謄本等の資料を用意する場合実費をいただきます。

**ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)**

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例)借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		