

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

### 【首都圏の新築マンション市況について】

不動産経済研究所がこのほど発表した8月の新築マンション販売動向によると、供給戸数(1502戸)は2か月連続で減少。前年同月比で28.5%の大幅な減少となり、8月としては93年以来の低水準だったとのこと。

契約戸数も969戸(64.5%)で「好調」とされる7割を切り、前年同月比でも3.7%のダウンとなりました。

戸当たりの平均価格は5360万円でもこちら前年同月比7.5%の下落。㎡単価も78.8万円でもこれも9.5%の下落でした。

ただ、この価格の下落については、現在の販売地域が都心から都下や遠方エリアに移っていることが要因ではないかと考えられます。

日本不動産研究所の2018年上期調査では、都心5区の1㎡当たりの価格は新築の大型タイプで前期比14.8%アップ(195.8万円)、標準タイプでも5.4%アップ(130.7万円)しています。

東京23区でも新築の大型タイプで前期比7.1%アップしており、「都心」「大型」タイプのマンション価格はまだ高値で推移しています。

ただ、このタイプの供給はすでに極めて少なくなっており、16年頃まで続いた「都心一極集中」型の新規供給は概ねひと段落し、新築でタワーマンションを買った一部の投資家などはすでに売りに転じています。

## お役立ち知識

### 【もう一つの新耐震基準①】

先日の北海道胆振地震後、耐震基準についてのご質問が多くなりました。特に中古戸建の購入をお考えの方は、ほぼ全員が「この物件は大丈夫ですか?」とお聞きになります。

宅建業法では4月1日から宅建士が「建物状況調査の結果の概要」を重要事項説明において説明するよう改正がなされました。(もちろん宅建士は建築のプロではないため、あくまで建物状況調査の有無や概要の説明までで、詳細な内容について説明までは求められていません。)

よく知られているように「昭和56年6月1日以降に建築確認済証を取得をして建てられた建物」は新耐震基準を満たしているとされています。※平成7年の阪神・淡路大震災では現在の新耐震基準の建物の崩壊が少なかったことから、この時は耐震基準に大きな変更はありませんでした。

ただ、木造戸建て住宅においては、現在の耐震基準の内容は「平成12年(2000年)6月1日」に定められており、昭和56年6月1日以降で平成12年5月31日までの日付の建築確認済証の建物については、「新耐震であっても現行の耐震基準ではない建物」である可能性もあるわけです。

よって、旧耐震の建物や上記期間に建築確認済証を取得した建物を購入する場合は、耐震診断を行うておくことがベターだと言えます。

## NEWS

### 【単身者の住みたい街ランキングで「北千住」が8位】

最近TVなどでも「人気の街」と紹介されることの多くなった北千住。庶民的な商店街と大型商業施設が共存し、複数の大学がキャンパスを新設し学生が増えるなど、一昔前のイメージとは様変わりしている街です。

FJネクストが首都圏在住の一人暮らしをしている20代、30代の男女2000名を対象に行ったアンケートによると、「北千住」は「自由が丘」(11位)、「下北沢」(12位)、「高円寺」(16位)、「麻布十番」(17位)などを押さえて、「渋谷」と同じ8位にランクされました。

1位は「吉祥寺」、2位「新宿」、3位「恵比寿」。(「吉祥寺」と「恵比寿」はTOP3の常連ですね。「新宿」は男性票が多かったとのこと。何となくわかります。)

「北千住」の8位も意外でしたが、個人的には「池袋」(5位)や「秋葉原」(15位)などもTOP20に入っているあたり、ジェネレーションギャップを感じます。

## 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		