

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

【首都圏の中古マンション市況について】

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がこのほど発表した9月度の首都圏流通動向によると、首都圏の中古マンションの成約件数は3244件で、前年比は0.7%増となり、ほぼ横ばいながら8月に続いて前年を上回りました。

成約価格についても、㎡単価、成約価格共平成13年1月から69カ月連続で前年を上回りました。

中古マンションの成約件数が伸びている要因としては、新築マンションの供給減と価格の高騰があげられます。

新築マンションは売れ行きが鈍っており、デベロッパーも供給を制限しています。土地価格の上昇によるマンション用地の取得が難しくなっていることに加え、建築費の上昇により価格もかなり高くなりました。建築費は2005年を100とすると15年間で約2割上昇しています。

堅調に見える中古マンション市場ですが、死角がないわけではありません。

同じ調査では、中古マンションの在庫数は対前年比39カ月連続で増加しています。特に不動産会社が売主になっている物件の在庫が積み上がっており、8月の調査で対前年比14.7%増えています。9月の成約率は8月に比べ3%下がりました。

個人的には需要と供給のバランスが崩れつつあるように感じます。

お役立ち知識

【もう一つの新耐震基準②】

前回(10/1号)で、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」である可能性をお伝えいたしました。

今回は「どう変わったか」をご説明します。

昭和56年の改正では、筋交等の耐力壁の量の不足を解消する目的で、主に「壁量の増加」が規定されましたが、平成12年の改正では主に「壁配置のバランス」と「金物使用」が規定されました。

また、特に重要なのは基礎杭、布基礎、べた基礎の仕様が定められ、無筋ではなく鉄筋コンクリートとすることが必要となり、地耐力に応じて基礎を選定することになりました。(それまでは布基礎で無筋のものが主流でしたが、金融公庫の融資を受けている物件は鉄筋が入っている可能性が高いと言われていました。)

この法制化により地耐力を把握する必要が生じ、事実上地盤調査が義務化されることになりました。

※コンクリートは圧縮の力には強いのですが引っ張りの力には弱いため、引っ張りの力に耐える鉄筋と一体とすることで強度を高めます。

NEWS

【結婚をしたい(既婚も含め)若者は90%】

不動産流通研究所が実施した調査によると、若年層(25~35歳)8054人のアンケート結果として、「結婚を経験済みまたはしてみたい」と答えた人が90.0%あったとのこと。

※アンケートの本来の目的は住宅購入時期などの調査のためです。念のため。

また、「出産・育児を経験済みまたは経験したい」と答えた人が83.5%あったとのこと。

調査元は「若年層の大半が”結婚→子育て”というライフイベントを望んでいる」とコメントしています。

この結果だけ見ると、少子化は止められそうな気もしますが…。

ちなみに、2015年の国勢調査によると、未婚率は男性の20代後半で72.7%、30代前半で47.1%、女性はそれぞれ61.3%と34.6%でした。

その気はあっても、いい相手に巡り合えないってことでしょうか？

EMPの税理士・公認会計士サポート業務

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 | | |