

【東京23区版】

中古マンション価格の法則2012

明治大学 商学部商学科 2 年 上野純平

(監修：株式会社 住まいと保険と資産管理)

▼目次

- p.2 はじめに
- p.3 グラフの見方
- p.4 m²単価の目安、図面の見方
- p.5 東京 23 区の自然災害の予測
- p.9 東京 23 区の中古マンションの分析
- p.64 まとめと考察
- p.67 さいごに



▼はじめに

3月下旬から「住まいと保険と資産管理」でインターンシップをさせていただいている、明治大学商学部商学科2年の上野純平と申します。

テレビや雑誌でファイナンシャルプランナーに関する記事等を読み、ファイナンシャルプランナーに興味がありました。資格を取るために勉強をされていて、今回のFP事務所でインターンシップが出来るという話があり、実際の現場を見てより理解を深め、社会勉強をしたいと考え応募しました。

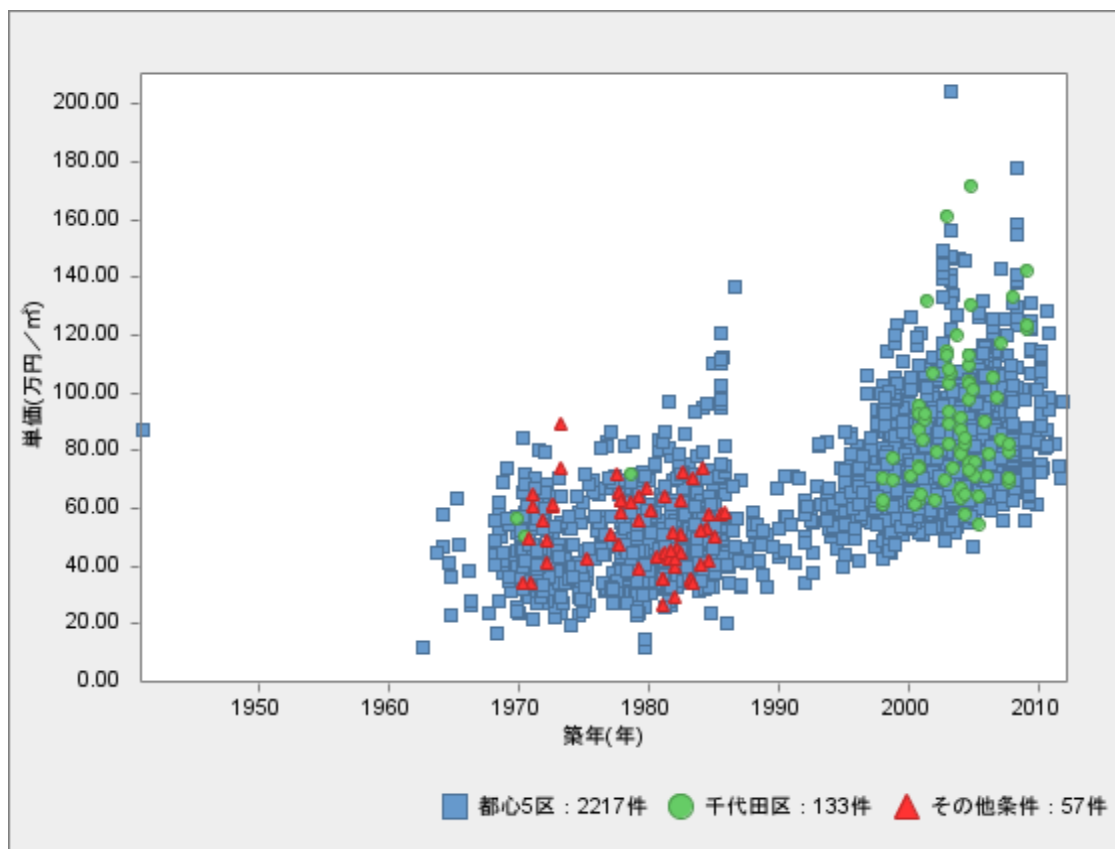
ファイナンシャルプランナーという日本ではまだまだなじみがない職業だと思います。ライフプランにおけるさまざまな不安の相談に乗り、理想の人生を送るサポートをする専門家は、これからの日本において必要だと思います。年金の問題や高齢社会など不安な要因はたくさんあり、将来的にファイナンシャルプランニングのサービス普及が進むことを期待しています。また、ファイナンシャルプランナーの業務が広がることで、現在よりも金融教育が普及して、多くの人が自分の人生をより豊かにできるようになればと願っています。

今回のインターンシップではファイナンシャルプランナーの業務について学ぶだけではなく、ほかにも重要なことを吸収できたと感じます。本社スタッフの皆さんにインタビューをする上でコミュニケーションの取り方を自然と学び、豊富な社会経験を聞き、社会人としての生き方などを少しでも吸収することが出来ました。この経験をこれからの人生で役立てていきたいです。

今回のインターンシップ中に取り組んだ課題は『東京23区の過去1年間の成約データに基づき、地域ごとにおける中古マンションの様々な特徴や法則を分析する』ことでした。昨年は3月11日の震災が人だけでなく社会経済にも影響を及ぼし、価値観などに変化があるはずです。そのため震災に関連した情報も多く取り入れるようにしました。

今回のレポートが、これからマンションの購入や売却を考える人たちの役に立てれば、たいへん嬉しいです。またそうなることを願っています。

▼グラフの見方



このグラフは過去1年間に成約が行われたマンションの取引を表したものです。

横軸は築年数を表し、縦軸は㎡単価（万円/㎡）を表しています。

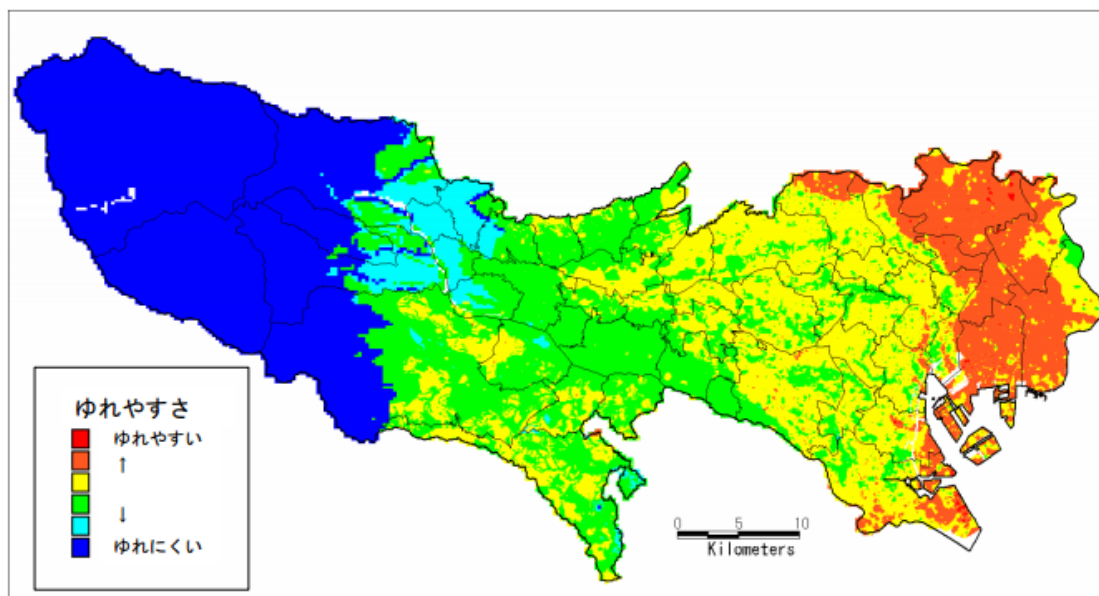
青い■はその区が分類される大きな地域（都心5区など）における全体の成約件数を表しています。緑の●はその区内で成約した数を表しています。赤い▲はその区内で成約した築20年以上の物件の数を表しています。

このグラフの緑の●と赤い▲の分布がカーブを描きこのカーブによって㎡単価の変化がどのように進んでいくかを予想することが出来ます。

築20年以降から価値の減少が落ち着くことが多い。

同じ築年数で㎡単価にばらつきがあるものは、駅からの距離や間取り、グレードの違いなどの様々な要因があるため発生していると思われます。

図2 地盤のゆれやすさ



(参考) 地震動推計模式図

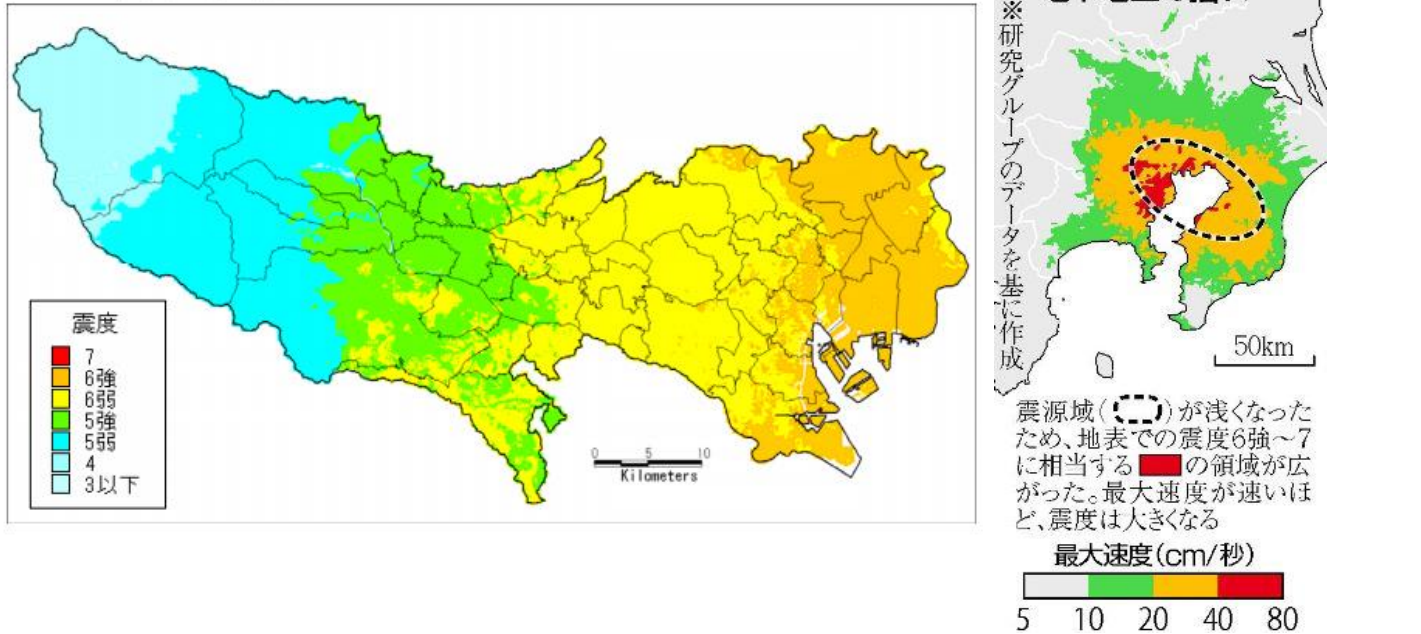
この図は東京都の地盤の揺れやすさを表している。

多摩地域のほうは揺れにくくなっているが、東京湾沿岸部に近づくにつれ、揺れやすくなっている。また荒川沿いの地域も非常に揺れやすくなっていることがわかる。

23 区内はおおむね揺れやすい傾向にあるため地震対策の施されている住宅選びが重要である。

次に東京都の主な震度の分布を表した図を用いて、23 区の地震について考察します。

5-2 東京湾北部地震 M7.3



東京大学地震研究所

左の図は東京湾北部地震（M7.3）が発生したときの震度の分布図である。

先程の地盤の揺れやすさに比例して、多摩地区では5弱程度、23区では6強が発生する地域が多くみられる。

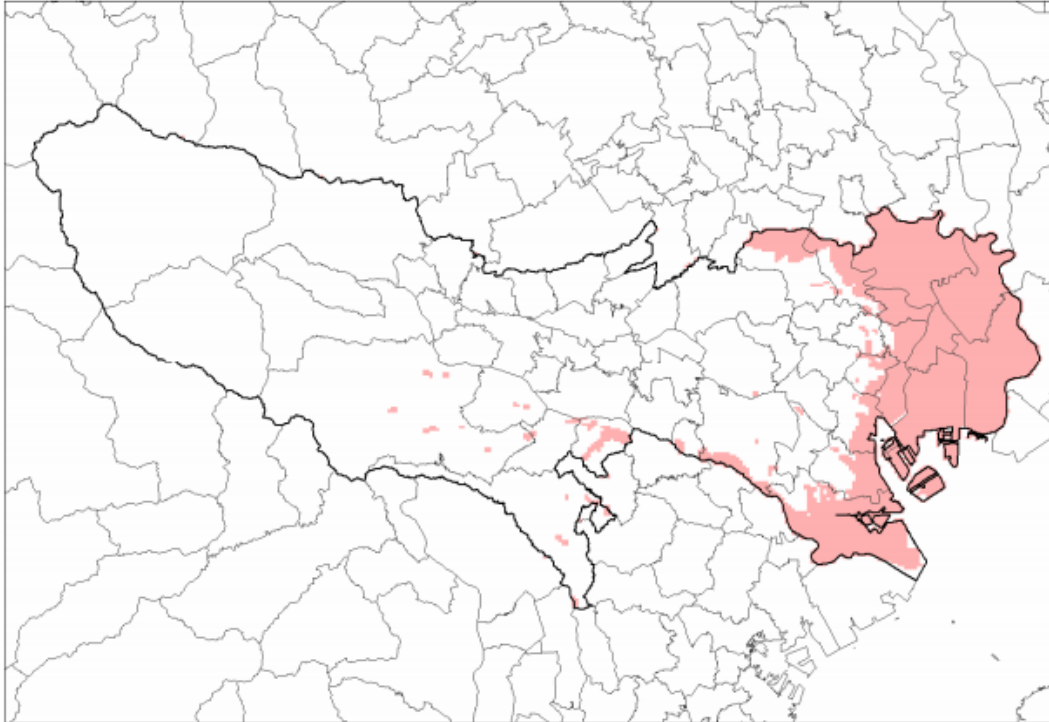
しかし、右の図の東京大学地震研究所の調査によると、震源域が以前に予想されていた地点よりも浅いことが判明し、震度7が発生する地域が現れた。

主に都心5区や湾岸部に発生すると予想される。

これら地域に住宅購入を検討する場合は耐震性などの地震に対する対策がより重要になってくると考えられる。

次に地震によって発生する液状化現象を想定して考察します。

図3 液状化の発生可能性の高い地域

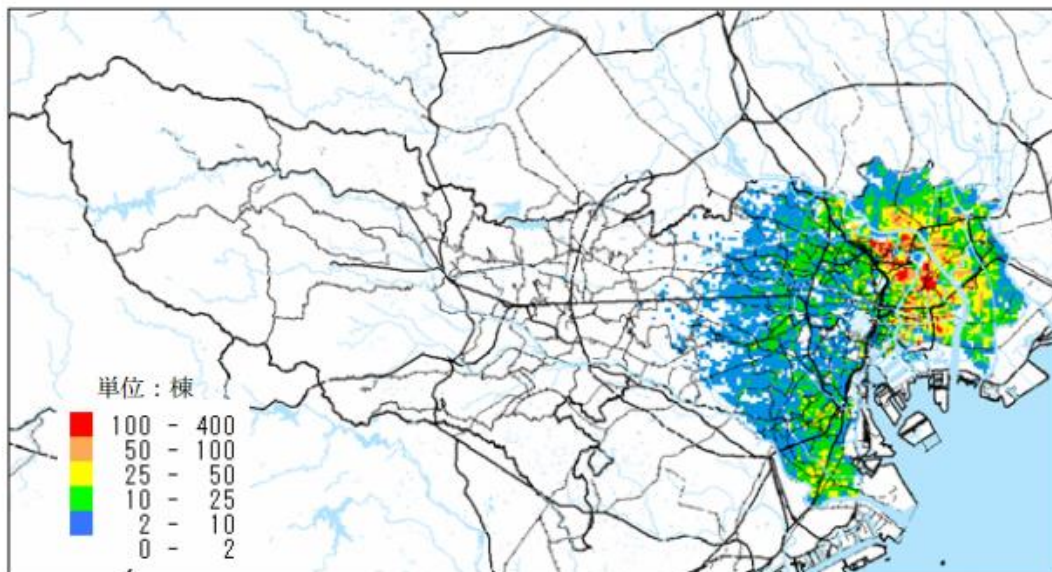


この図は東京湾北部地震（M7.3）が発生したときの液状化現象の発生を想定したものです。

ピンク色になっている地域が液状化の発生する可能性が高い地域となっています。地盤の揺れやすさ、震度の分布と同様に沿岸部、また荒川や隅田川沿いの地域で注意が必要です。液状化対策にはお金がかかるので、よく考えた住宅購入が必要です。

次に地震の揺れと液状化によって発生する全壊建物棟数を図によって考察します。

6-2 東京湾北部地震 M7.3



■建物倒壊危険度ワースト10

1位	墨田区京島2丁目	35.15 棟/ha
2位	台東区竜泉3丁目	29.93 棟/ha
3位	墨田区墨田3丁目	29.11 棟/ha
4位	墨田区東駒形2丁目	29.06 棟/ha
5位	台東区浅草5丁目	28.71 棟/ha
6位	足立区千住寿町	28.52 棟/ha
7位	荒川区町屋4丁目	28.30 棟/ha
8位	足立区千住4丁目	28.14 棟/ha
9位	足立区千住龍田町	27.97 棟/ha
10位	墨田区京島3丁目	27.95 棟/ha

この図は東京湾北部地震（M7.3）が発生した場合の揺れと液状化によって発生する全壊建物棟数を表しています。

全壊が発生する地域は東京都内でも 23 区が主になっていて、ほぼ全域で全壊する建物がみられる。特に多く発生する地域は 23 区東部や荒川区、台東区で 100-400 棟の全壊を表す赤いエリアになっている。

古い建物の倒壊だけではなく、地盤が弱い耐震強度を満たしている住宅でも倒壊の危険性は高い。

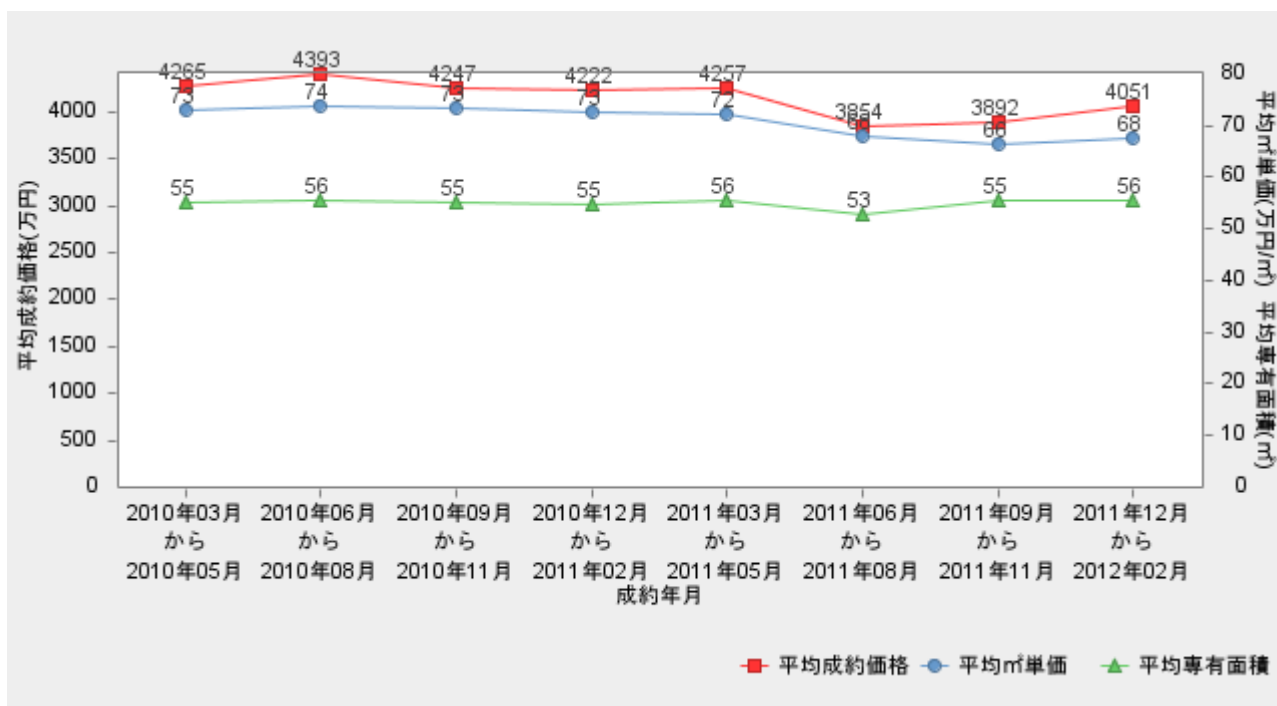
▼都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

特徴

1990 年前後の中古マンションの成約件数が少なくなっており、これはバブル期に土地価格が高騰したためオフィス用の物件しか供給されなかったことが推測できる。

そのため 1970～1985 年、1995 年～現在の物件に大きくわけることができる。

m²単価は全体的に高い傾向にあることがわかる。



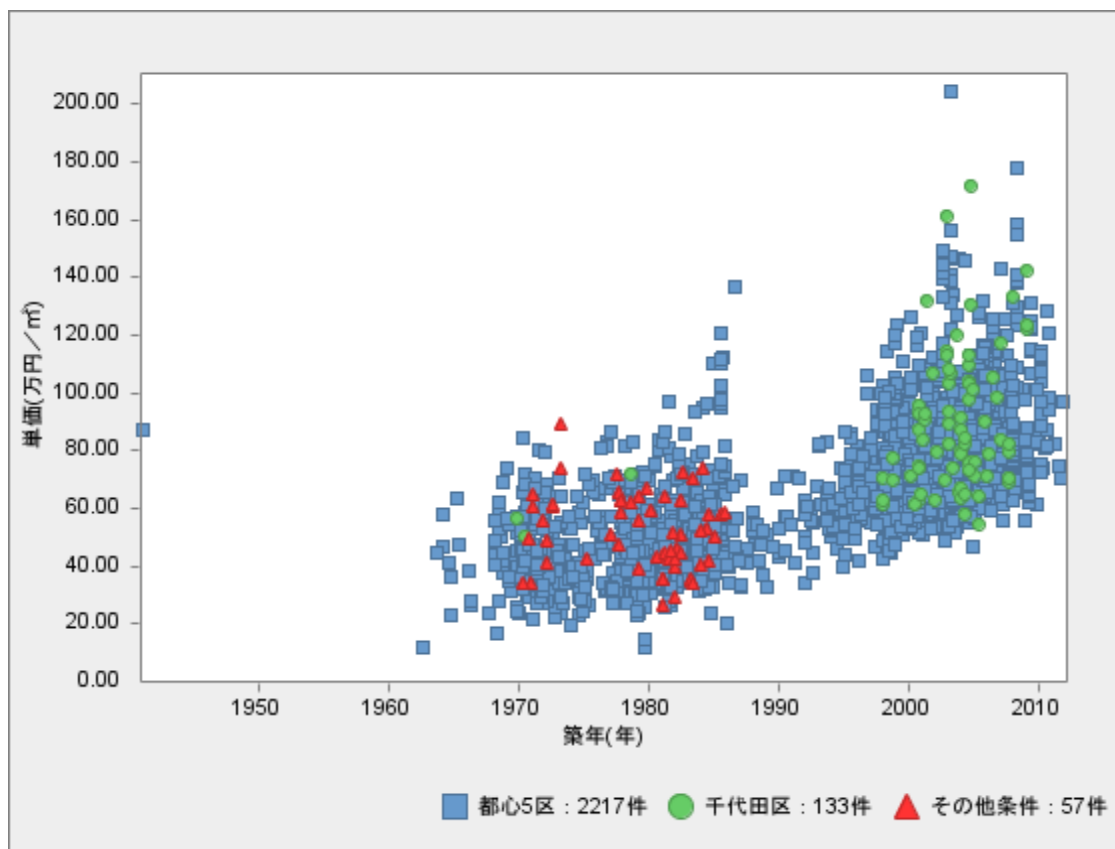
この図は直近 2 年間の成約したマンションの平均成約価格、平均m²単価、平均専有面積をグラフにしたもので、昨年の 3 月震災の前後を見てみると 2011 年 3 月以前は横ばいであったグラフが、2011 年 6 月～8 月に成約した物件ではm²単価も下がり、成約価格も大きく下がっている。しかしその後は回復傾向にある。

全体の成約件数は 200 件程度減少している。

そのため値段が下がってもマンションを買う人が減少したといえる。

震災の影響でマンション価格の低下がみられ、現在は回復傾向にあると予想できる。

千代田区



特徴

2000 年以降に建てられた築年数の浅い物件か 1985 年以前の築年数の経過した物件に分けることができる。成約した物件のうち 20 年以上経過した物件は 43% を占める。都心 5 区の平均では 34.3% なので千代田区内の築 20 年以上の物件の成約は多いといえる。㎡単価は築年数の 10 年までの物件は 50 万～80 万円が主で、20 年超の物件は 30 万～60 万円が主になっている。築年数が 20 年以上経過すると価格は落ち着く。23 区内で成約件数が最も少ない。

昨年のグラフと比較すると 20 年以上経過した物件の成約件数が減少したことで全体の成約件数に若干の減少がみられた。㎡単価も 5～10 万円程度の低下がみられた。

㎡単価の目安	
新築～	120 万
築 10 年	80 万
築 20 年	(60 万)
築 30 年	50 万

成約物件の一例

W I N D O W	西向き 4,680万円	都営新宿線 市ヶ谷 駅 徒歩 5 分	ライオンズシティ九段 (2 階・号室)
----------------------------	----------------	--------------------------	-------------------------

所在	〈住居表示〉 東京都千代田区九段南3丁目8番9号			
土地	所有権	493.45㎡		
	共有持分	6.188 / 321.566		
建物	専有面積	壁芯	61.88㎡	
	バルコニー		3.37㎡	
	建築	平成 10 年 11 月		
	間取	2LDK	総戸数	57 戸
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	14 階	地下 1 階建
	用途地域	商業地域	方向	南西
	管理形態	退団		
	管理会社	株式会社大京アステージ		
	施工会社	松栄建設株式会社		
	分譲会社	株式会社大京		
設備・費用	炊用水	公営水道	管理費	月 9,600 円
	電気	東京電力	修繕積立金	月 11,450 円
	ガス	都市ガス		月 円
	汚水	公共下水道	その他	月 円
			合 計	月 21,050 円
引渡	相談 平成 23 年 8 月下旬以降 現 況 所有者居住			
備考				

※この「ライオンズシティ」は登録商標です。この商標と類似の名称は類似の建物名称となります。近隣の建物の名称は表示しませんがご了承ください。
 ※この図面は設計図であり、実際とは異なる場合があります。また、この図面は設計図であり、実際とは異なる場合があります。また、この図面は設計図であり、実際とは異なる場合があります。

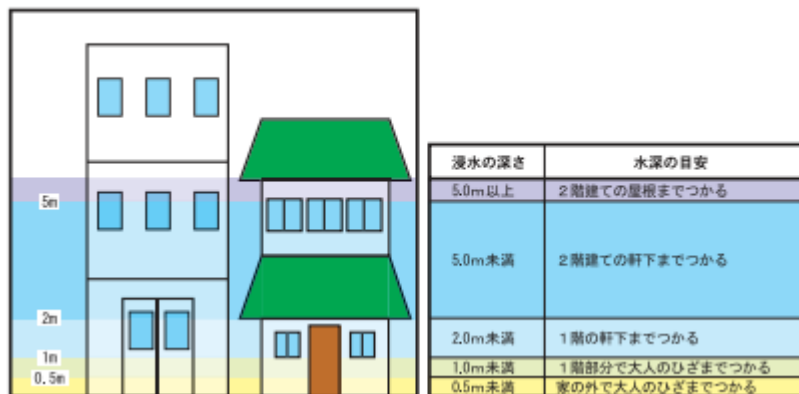
成約価格：4300万円

成約年月日：平成23年 7月15日

m²単価 69.5 万円 2LDK 1998 年築

自然灾害

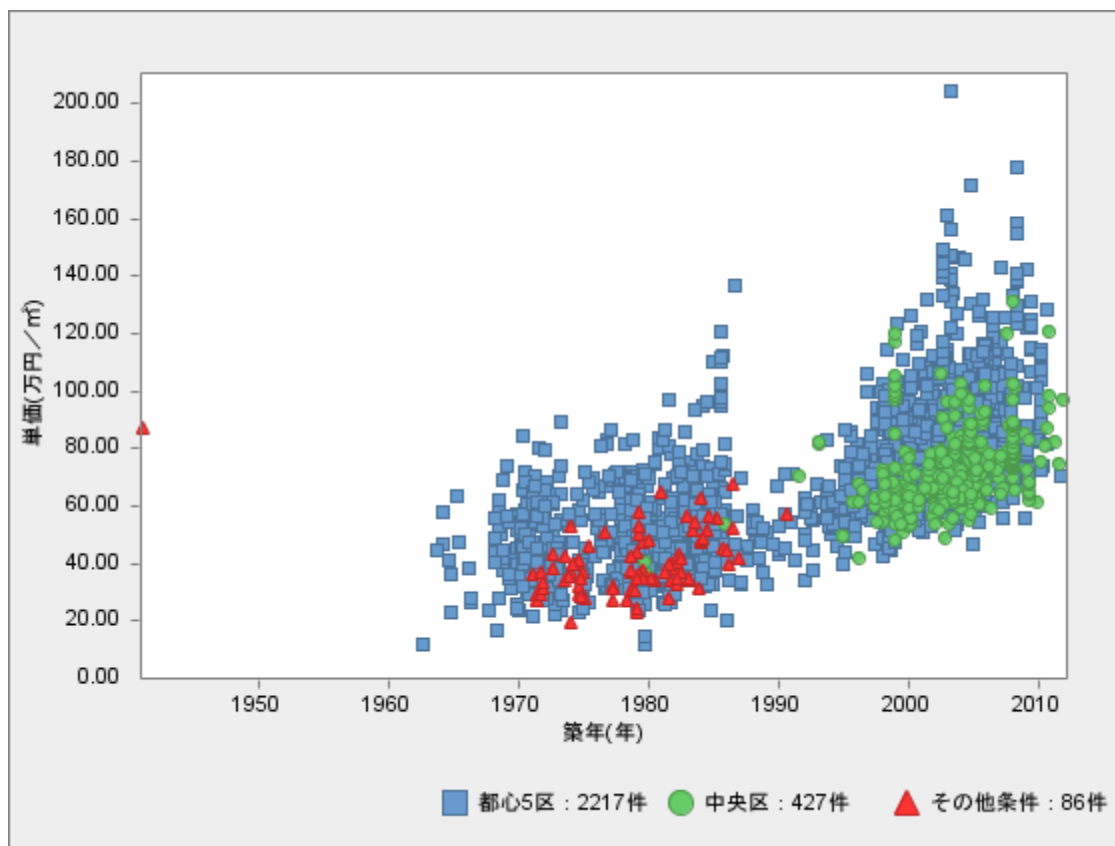
漫水深さの目安



荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると千代田区南部、東部が1m未満の浸水の可能性あり。一部有楽町、秋葉原、神田などの地域で1～2mの浸水の可能性があります。

地震に関しては震度 6 強～7 クラスの地震が発生することもあり、東部の一部地域で液状化の発生する可能性がある。

中央区



特徴

築10年くらいまでは㎡単価60万円の価格帯が主であるが80万円の価格帯もあり幅広い。また20年以上経過した30万円前後の価格帯とに分けることができる。20年以上経過した物件の成約率は約18%で都心5区の平均と比べるとかなり低めである。

20年経過すると単価は落ち着く。全体的に都心5区内では㎡単価は低い。

昨年のグラフと比較すると全体の成約数が30件程度減少したが、20年以上経過した物件の成約件数に変化はほとんどなかった。㎡単価は築30年以上の成約物件の㎡単価が10万円近く下がっており、旧耐震基準のマンションに対する需要低下がみられる。

㎡単価の目安	
新築～	80万
築10年	60万
築20年	50万
築30年	35万

成約物件の一例

エルフコート日本橋浜町

★3線3駅利用可能★
都営新宿線『浜町』駅徒歩3分
都営浅草線『東日本橋』駅徒歩5分
東京メトロ日比谷線『人形町』駅10分

【仕様・設備】
■24時間換気 ■浴室乾燥機付工外ハス
■玄関錠 ■TVに付インターホン
■可動式間仕切り ■造作カウンター
■ウォークインクローゼット ■屋上庭園

ペット飼育可能
(規約あり)



価格	3,480	万円
所在地	中央区日本橋浜町一丁目	
交通	都営新宿線 浜町 徒歩3分 都営浅草線 東日本橋 徒歩5分 東京メトロ日比谷線 人形町 徒歩10分	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
築年	10年	
専有面積	64.10㎡	
バルコニー	4.06㎡	
専有部	12戸	
管理費	14,450円/月	
修繕費	24,142円/月	
その他	38,592円/月	
土地	所有権 敷地面積 465.98㎡	
都市計画	用途地域 商業地域 高さ制限 27m 防火地域 防火地域	

成約価格：3450万円 成約年月日：平成23年11月23日
㎡単価 53.9万 2LDK 2000年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

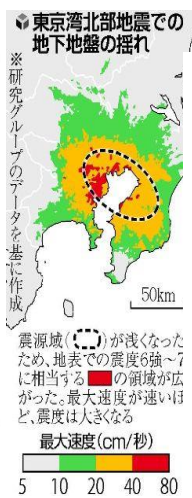
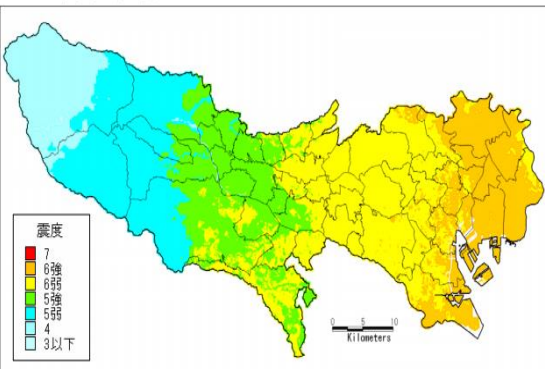
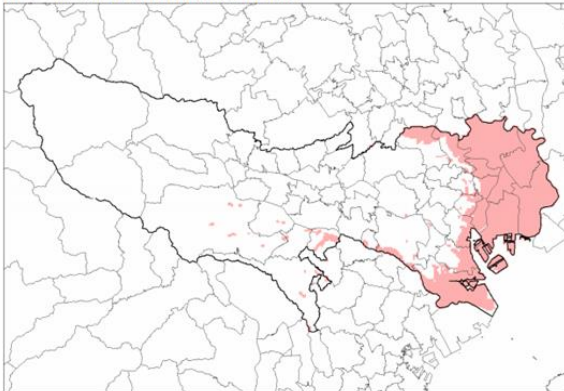
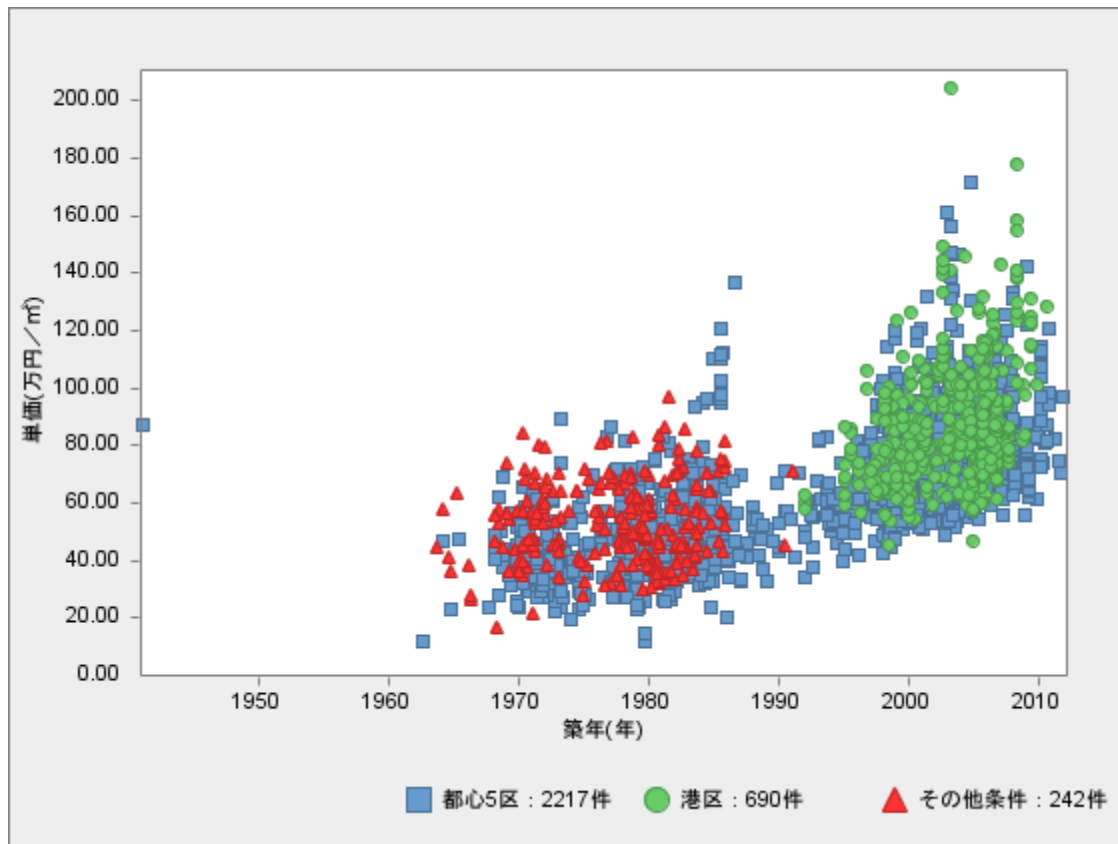


図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で震度7クラスの可能性があります。
液状化に関しては区内ほぼ全域で液状化する地点があります。

港区



特徴

築年数の浅い物件の㎡単価は50万～100万円の価格帯が主で、20年以上経過した物件は30万～70万円が主になっている。成約物件は築20年以上の物件が約35%で都心5区の平均とほとんど同じとなっている。価格帯は都心5区の中では最も高くなっていて100万円を超える物件も多く存在している。価格帯も幅広く豊富な物件がある。築20年が経過すると㎡単価に値下がりが見られない。

昨年のデータと比較すると成約物件数に100件程度の減少が見られたが築20年以上の成約件数にあまり変化はない。成約物件の㎡単価にもあまり変化は見られなかった。

㎡単価の目安	
新築～	110万
築10年	80万
築20年	60万
築30年	50万

成約物件の一例

価格 4,980万円	交通 東京メトロ南北線「白金高輪」駅徒歩 4分 都営三田線	名称 フォリア白金 (5階)
----------------------	--	-----------------------------

フォリア白金 LD2面採光 陽当たり良好 鹿島建設施工

2LD・K タイプ 専有面積: **61.84㎡**

「白金高輪」駅徒歩**4分** 南向きの角部屋

平成10年5月築 各洋室・トイレ・洗面室 廊下に収納有

室内給湯にお使いです ぜひ一度ご覧下さい!!

【車内図】 ※このハウジングマップは概略図です。図面と実況が異なる場合は実況を優先とします。道路等の距離は、直線距離で表示します。【周辺図】

お買物	タイムズ伊勢丹	約310 m	幼稚園	幼友園 保徳園	約150 m	小学校	区立三光小学校	約170 m
医療機関	北葉研天市病院	約300 m	区役所	高輪地区総合支所	約400 m	中学校	区立朝日中学校	約700 m

所在地	港区白金3丁目23-6
権利形態	所有権
敷地	面積 564.05㎡ 共有持分: /
用途地域	近隣商業地域
専有面積	61.84㎡ (18.70坪)
バルコニー	5.61㎡ (1.69坪)
専有広	㎡ (即)
階数	2LDK タイプ 1棟の戸数 (19戸)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 9 階建
建築	建築 (平成10年 5月)
分譲会社	（株）ニッセイ不動産
施工会社	（株）鹿島建設
管理会社	（株）東京急行不動産
管理形態	全部委託 管理方式 (B型)
管理費	(月額 14,500円) 修繕積立金 (月額 8,770円) 合計 (月額 23,270円)
敷内付価値	空費 (月額35,000円~36,000円)
給湯	給湯 (ガス 都市ガス)
エレベーター	有り
引渡	済 (居住中)
時期	新築

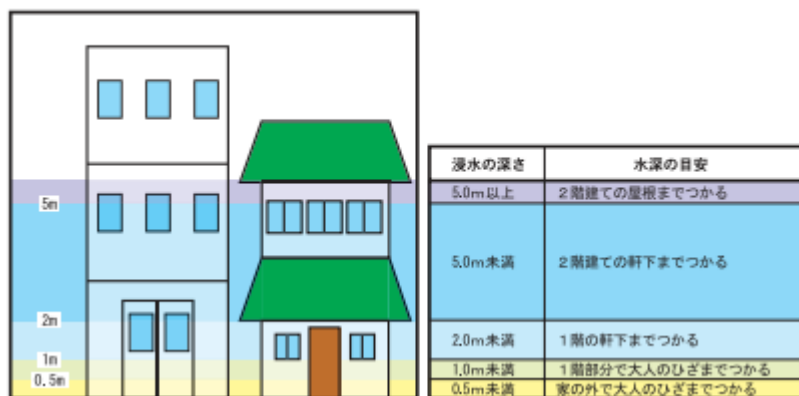
成約価格：4900万円

成約年月日：平成23年 5月31日

㎡単価 79.3 2LDK 1998年築

自然災害

浸水深さの目安

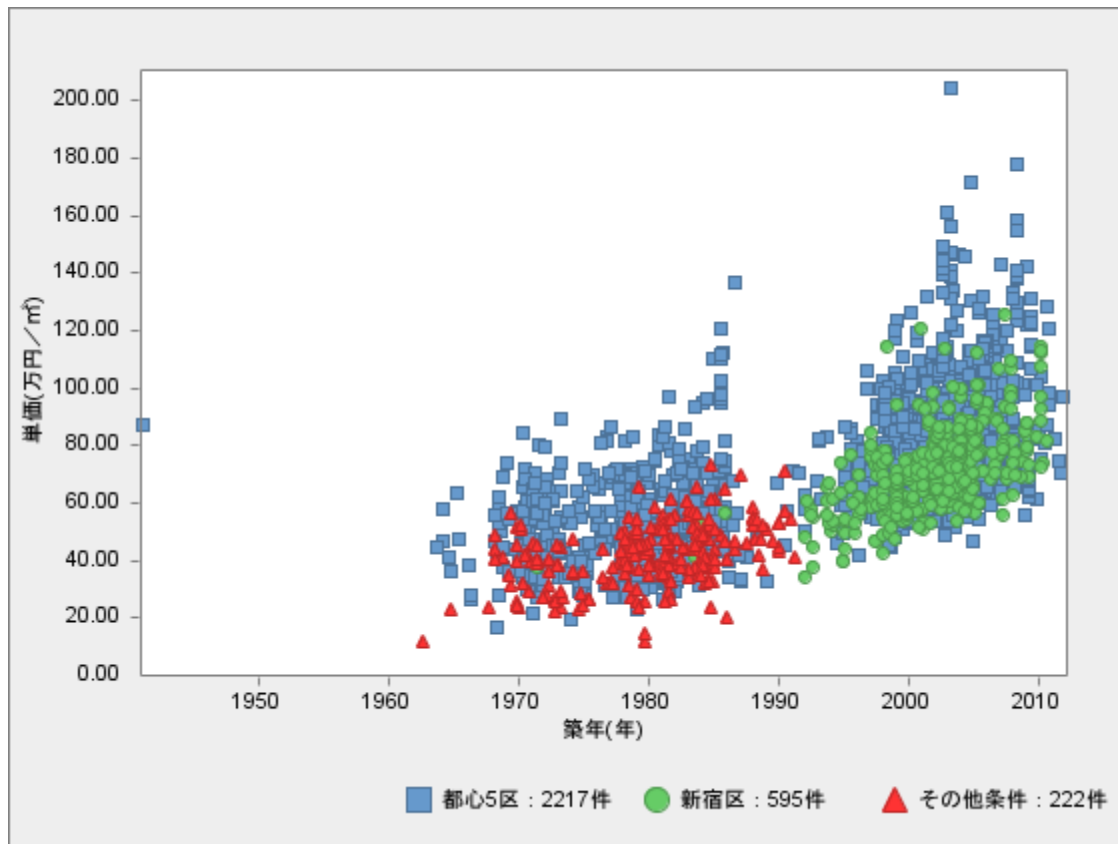


荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると港区では中央区よりの北東部で1mまで浸水の可能性があります。

地震に関しては最大で6~7クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては東部の一部地域で液状化の可能性があります。

新宿区



特徴

築年数の浅い物件の㎡単価は 40 万～80 万円で 20 年以上経過すると 30 万～60 万円となる。成約物件のうち築 20 年以上の物件は約 37%で都心 5 区の平均より 3%ほど高くなっている。

昨年のグラフと比較すると全体の成約件数には変化が見られないが、築 20 年以上の物件の成約件数が 40 件程度減少している。

㎡単価の目安	
新築～	80 万
築 10 年	60 万
築 20 年	50 万
築 30 年	40 万

成約物件の一例

価格	2,890 万円	交通	西武鉄道新宿線	下落合 駅	徒歩 5 分	名称	フォレストヒルズ中落合
新宿区/ フォレストヒルズ中落合						所在地	新宿区下落合2丁目6-3
  ◆ペット飼育可能 (但し、管理規約による制限有り) ◆北東・南東側の 角部屋につき通風良好 ◆平成10年7月築						建物	構造 鉄筋コンクリート造 延床面積 833.75㎡ 共有部分: 5,800/105,566 用途 住宅(第1種低層住居専用地域) 専有面積(2LDK) 58.00㎡ (17.54坪) バルコニー 5.80㎡ (1.75坪) 専有面積 63.80㎡ (19.29坪) 近隣施設 2LDKタイプ1棟の専有面積: 105㎡ 築年(平成10年 7月) 分譲会社 株式会社プロバスト 施工会社 片山組 管理会社 三井地産コミュニティ株式会社 管理料(月額) 11,600円 修繕積立金(月額) 14,700円 合計(月額) 26,300円
 ※このハウジングマップは概略地図です。図面と現況が異なる場合は現況表示となります。地図等の再複製、再転載はできません。						施設	近所 下落合駅(徒歩5分) 近所 下落合駅(徒歩5分) エレベーター(無し)
近所 下落合駅(徒歩5分) 近所 下落合駅(徒歩5分) エレベーター(無し)						引渡	状況 居住中 時期 平成24年 3月 下旬以降 山手線高田馬場駅徒歩15分
近所 下落合駅(徒歩5分) 近所 下落合駅(徒歩5分) エレベーター(無し)						備考	

成約価格：2890万円

成約年月日：平成23年12月28日

m²単価 49.9 万 2LDK 1998 年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

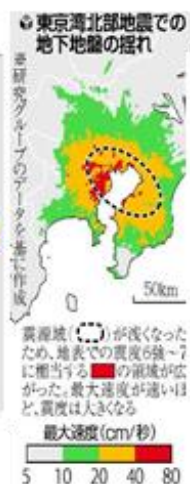
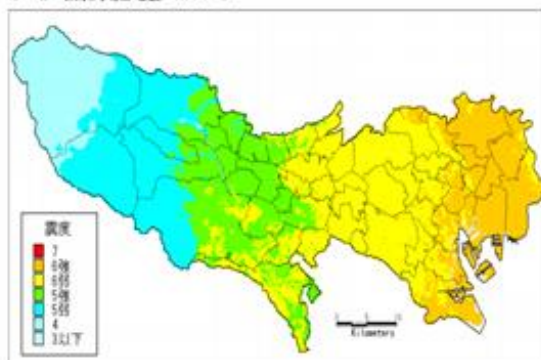


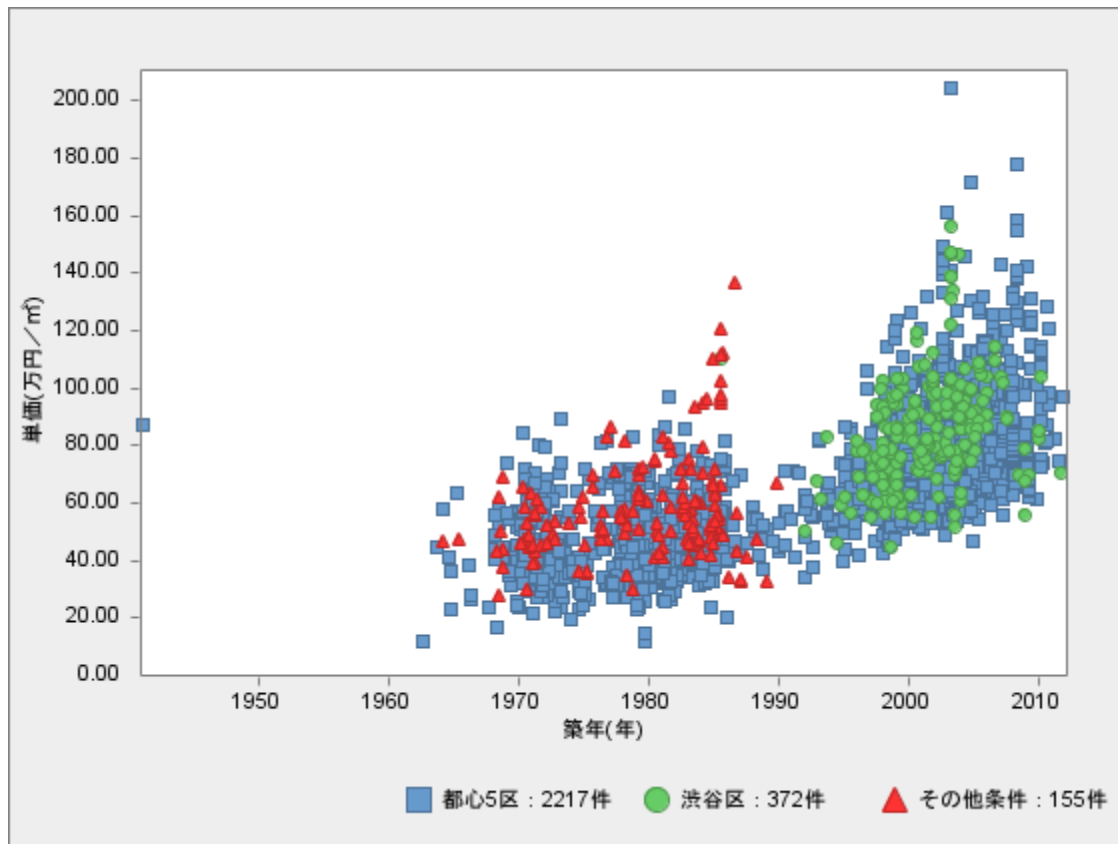
図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で6～7クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては発生の可能性はあまりありません。

渋谷区



特徴

築10年くらいまでは60万～100万円の価格が主で10年を過ぎると40万～80万円くらいの物件が増えてくる。20年以上経過すると30万～60万くらいが主になってくる。成約物件のうち築20年以上の物件は約42%で都心5区の平均と比べてかなり高めである。その中で90万円を超える物件も取引されている。築20年を超えたあたりから価格は安定してきている。

昨年のグラフと比較すると全体の成約件数は50件程度減少している。そのうちの30件は築20年以上の物件である。

㎡単価の目安	
新築～	(100万)
築10年	70万
築20年	55万
築30年	50万

成約物件の一例

価格

4,480万円

交通

小田急線・東京メトロ千代田線『代々木上原』駅徒歩4分

名称

イルサント代々木上原
(所在階：5・6階部分)

イルサント代々木上原

最上階

眺望良好!

眺望良好!

南西角部屋

現況空室

LD 約8.1帖

洋室 約5.5帖

バルコニー

下階

上階

バルコニー

バルコニーより都心方面眺望
(平成23年7月撮影)

マンション外観写真
(平成23年7月撮影)

◇代々木上原駅徒歩4分の好立地
◇最上階・南西角部屋の為、陽あたり・眺望
通風良好
◇平成12年3月築、5・6階のメゾネットタイプ
◇ペット飼育可(使用細則有)
◇浴室に通風の確保できる窓あり
◇浴室にテレビ付き
◇ルーフバルコニー約3.75㎡あり
◇ウォークインクローゼット有

所在

渋谷区元代々木町12-5(住居表示)

土地

(所有権)
面積: 948.94㎡ 共有持分 5,596/214,894
用途地域(近隣商業地域・第1種住居地域)

建物

専有部分(壁芯) 55.96㎡(約16.92坪)
バルコニー面積 11.38㎡(約3.44坪)
ルーフバルコニー面積 3.75㎡(約1.13坪)
間取り(1SLDK) 総戸数(53戸)
構造(鉄筋コンクリート造ルーフイング葺6階建)
建築(平成12年3月)

設備

分譲会社(三都住宅建設株式会社)
施工会社(飛鳥建設株式会社)
設計会社(株式会社クオリティ)
管理会社(株式会社大京アステージ)
管理形態(全部委託管理:日勤)
管理費(月額12,000円)修繕積立金(月額10,910円)
ルーフバルコニー使用料(月額200円)合計(月額23,110円)
敷地内駐車場(空室・月額40,000円)
駐輪場(空室・上段月額200円 下段月額500円)
ラウンジルーム(無)
ガス(都市ガス) 給湯(ガス給湯器)
冷暖房機(有) エレベーター(有)

引渡

現況(空室)
引き渡し(相談)

備考

駐車場・駐輪場の空き状況は平成23年1月24日現在です。

※このハウジングマップは概要図です。図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

＜媒介＞国土交通大臣(3)第6006号

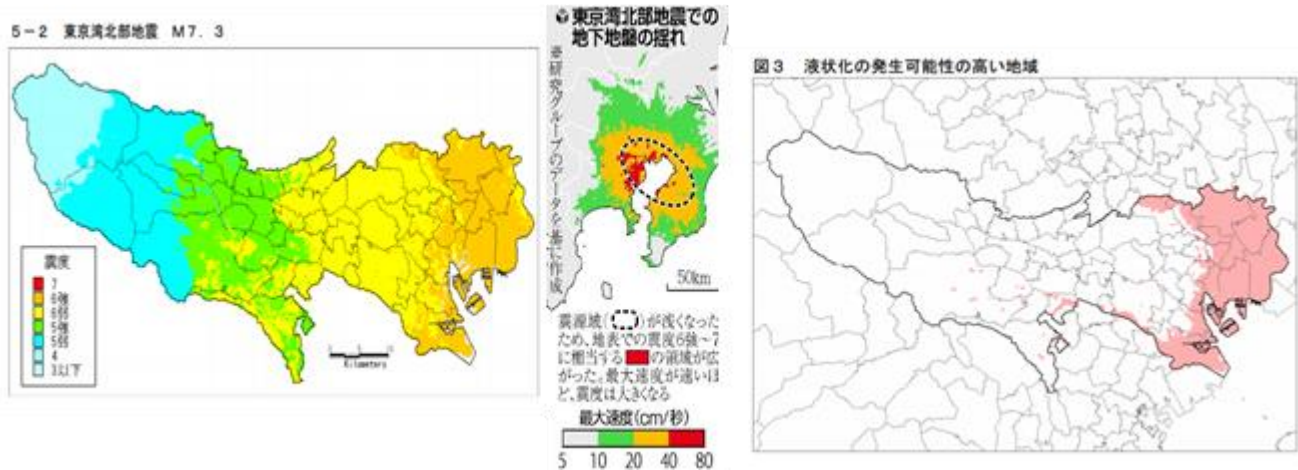
4400万円 EN1347007

成約価格：4400万円

成約年月日：平成24年 2月 6日

m²単価 78.7万 1SLDK 2000年築

自然災害



地震に関しては最大で6～7クラスの地震の発生の可能性があります。
液状化に関しては発生の可能性はあまりありません。

【中古マンション選びのポイント】

1.建てられた年代に注意する

中古マンションを選ぶ際に1981年6月1日に施行された「新耐震基準」を満たしていることが前提である。そのとき建物確認申請が1981年6月1日以降であることが重要である。新耐震基準とは1978年の宮城県沖地震をきっかけに設定され、震度5では構造躯体に損傷を受けないもの、震度6強～7程度では倒壊・崩壊しない事を目指している。

2.建物の外観

まずひと通り周囲を確認し、建築の形状や外壁を把握する。

マンションにはラーメン構造（柱と梁で支える形式）と壁式構造（壁と床で支える形式）があり、これらを組み合わせて使用すると地震の際につなぎ目にあたる部分に被害が出やすい。またピロティー構造や複雑な形状の建物にも注意が必要である。

建物の形状は長方形でシンプルな方が良い。

外壁ではひび割れやタイルの剥がれにも注意する。

3.エントランス周辺

駐車場や専用庭、エントランス周辺などの清潔さや整理状況を見ることで居住者のマナーや意識がわかる。またエントランス前に自転車が放置されていたり、敷地内に駐車禁止の看板が多いところも要注意。

4.共有部分の維持管理

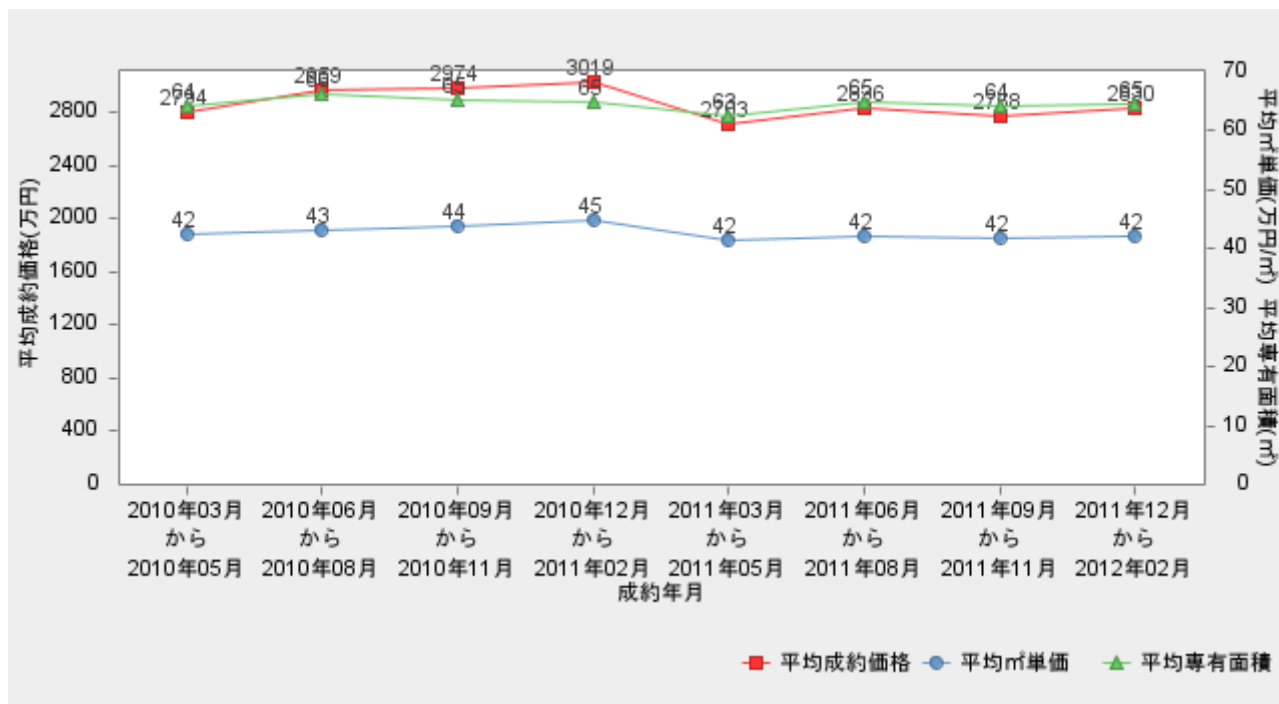
共有部分が機能的に作られ維持管理がしっかりされているかでマンション全体の快適性や耐久性も決まってくる。廊下や階段では壁や天井のひび割れ、タイルの剥がれがないか確認。また手すりや金属部分に錆がないかも確認すること。これらの原因が水漏れだった場合放置しておくと鉄筋が膨張しコンクリートが押し出される爆裂現象が起きる可能性がある。

p. 32 に続く・・・

▼23 区東部（墨田区、江東区、足立区、葛飾区、江戸川区）

特徴

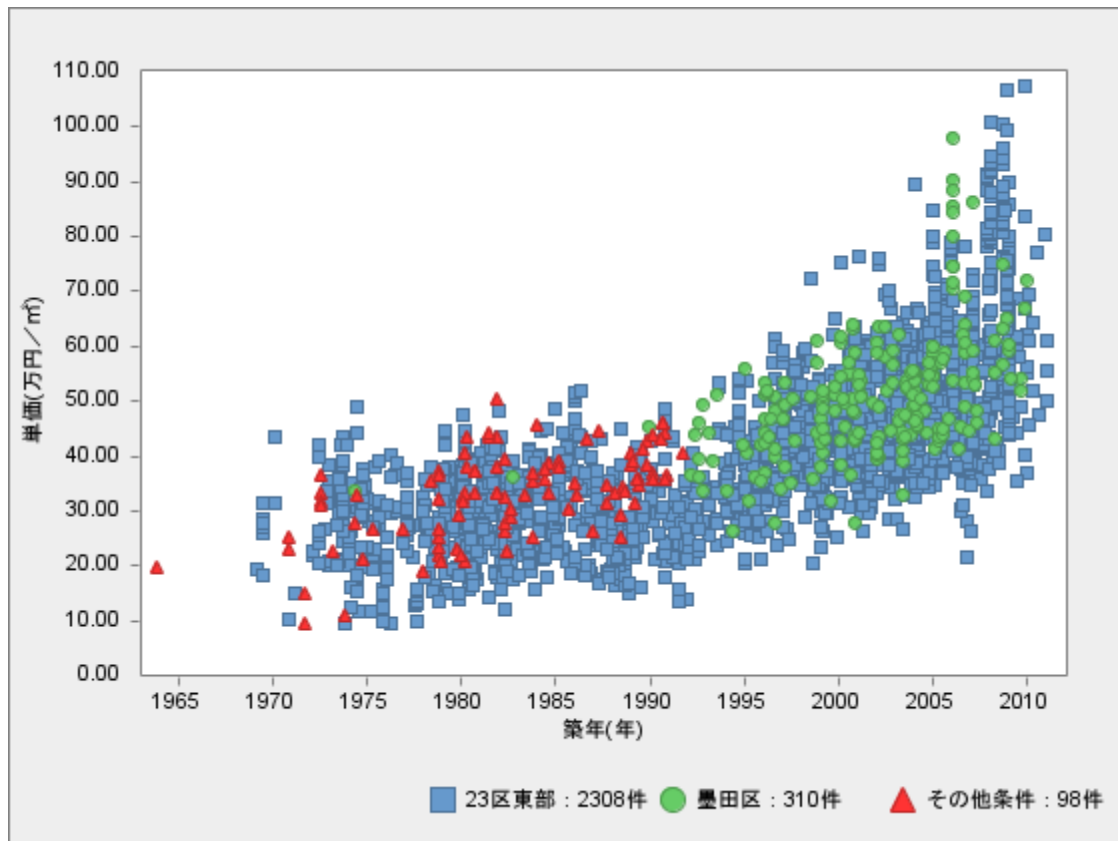
23 区内では最も㎡単価低い地域で、また成約物件数は 23 区内で最も多くなっている。
 価格帯も幅広くマンションの購入が最もしやすい地域だと考えられる。
 しかし荒川の洪水による被害を最も受けやすい地域であるといえる。



この図は直近 2 年間の成約したマンションの平均成約価格、平均㎡単価、平均専有面積をグラフにしたもので、23 区内で最も㎡単価が安くそれでいて専有面積も最も広い事がわかる。そのためマンションの建物単体で考えたとき割安感があり消費者にとって非常に買いやすい地域である。

震災後のグラフを見るとそれまで上がっていた㎡単価が下落し 3 月以降横ばいになっている。震災が㎡単価下落のきっかけになったと考えられる。また震災後横ばいという事は回復には至っていない、洪水等の防災意識の向上も影響しているのではないかと考える。

墨田区



特徴

築年数の浅い物件の㎡単価は 40 万～60 万が主で年々値下がりが見られる。築年数が 10 年経つと 30 万～50 万円となり 20 年経過すると 30 万～40 万、そしてそれ以降も減少しているが比較的緩やか。成約物件のうち 20 年以上の物件は約 29%を占め、23 区東部の平均と比べると若干低めである。

昨年のグラフと比較すると大きな変化は見られない。

㎡単価の目安	
新築～	60 万
築 10 年	45 万
築 20 年	35 万
築 30 年	30 万

成約物件の一例

価格 2,290 万円	交通 東武伊勢崎・大師線「 東向島 」駅 徒歩4分 京成電鉄押上線「京成豊島」駅 徒歩6分 東武伊勢崎線、東武龜戸線「 曳舟 」駅 徒歩8分	所在 ダイアパレス向島百花園 7階
-----------------------	---	-------------------------

—東京スカイツリーを南に捉える東向島四丁目—

ダイアパレス向島百花園

3駅3路線利用可能です！
「大手町」「渋谷」「錦糸町」「新橋」「日本橋」「品川」
「成田空港」「羽田空港」等へダイレクトアクセスが可能！！

住宅ローン減税適用物件です！ ※登記面積52.21㎡

外観



LD



★LDの窓には、遮音性を配慮した合わせガラス
防音サッシュ窓を二重に設置

★玄関照明には、人の気配で自動点灯する
人感センサー照明仕様

オートロック

TVモニター付
インターフォン

電配ボックス

二重扉

浴室乾燥機

追い抜き機能

スライツリカー
見える

駅徒歩
5分以内

公園まで
徒歩3分以内

小学校まで
徒歩5分以内

スーパーまで
徒歩5分以内

コンビニまで
徒歩5分以内

南向き

風通し
陽当たり
良好



※図面と現況が異なる場合は現況を優先とします。

所在地
墨田区東向島4丁目26-6

権利
所有権

敷地面積
622.48㎡(188.3坪)

共有持分
5.625/268,889

用途地域
商業地域

借地料
借地期間

専有面積
(登記簿)
56.25㎡(17.01坪)

専有面積
(実測)
56.25㎡(17.01坪)

間取り
2LDK

構造
SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造14階建

築年月
平成11年(1999年)3月

分譲会社
ダイア建設株式会社

施工会社
佐藤工業株式会社

一棟の総戸数
43戸

物件種目
中古マンション

管理形態
全部委託

管理員
日勤

管理会社
コミュニティワン株式会社

管理費
10,300円/月

電気費
10,300円/月

修繕積立金
5,790円/月

費用合計
16,090円/月

施設
エレベーター

駐車場
有

ガス
都市ガス

引渡
空室

引渡
即時

管理員勤務時間
火・水…8:00～16:30、
木…8:00～11:30、
土…8:00～12:00

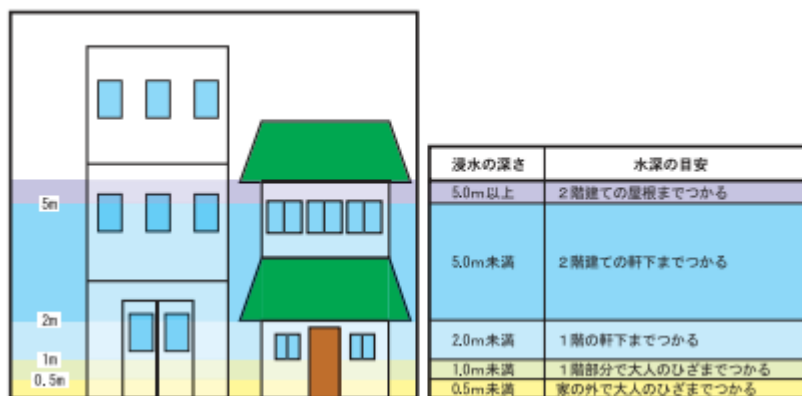
成約価格：2280万円

成約年月日：平成24年 1月27日

㎡単価 40.6 万円 2LDK 1999 年築

自然災害

浸水深さの目安

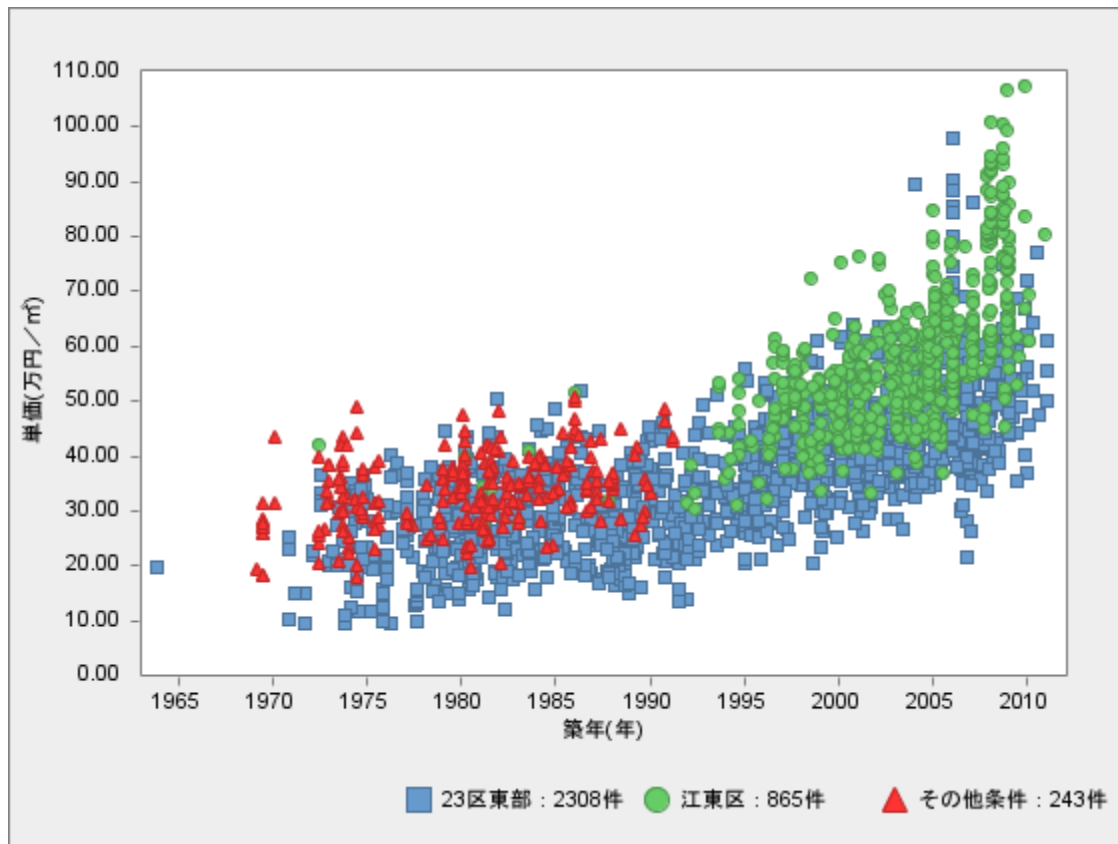


荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると区内ほぼ全域で 2～5mの浸水の可能性があります。東部の一部地域で 5mを超える地域もあり、区役所周辺は 0.5mと比較的少ない被害で済むと予想されている。

地震に関しては最大で 6～7 クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

江東区



特徴

築年数の浅い物件の㎡単価は 70 万～90 万円くらいで 10 年経過すると 40 万～60 万円程度で 10 年で大きく下がる、20 年以上経過すると 20 万～40 万円と
 成約件数は築 20 年以上の物件が 28%を占め 23 区東部の平均よりも若干低めである。
 23 区東部では㎡単価は高い地域となっているが～10 年までの値下がり幅は大きい。
 昨年のグラフと比較して成約件数は 50 件の減少が見られ、そのうち 30 件は築 20 年以上の物件である。

㎡単価の目安	
新築～	80 万
築 10 年	45 万
築 20 年	30 万
築 30 年	30 万

成約物件の一例

価格 (非課税)

2980万円

交通

東京メトロ 東西線 東陽町駅 徒歩9分

名称

ライオンズステージ東陽町

ライオンズステージ東陽町

○オートロック

○トランクボックス、ウォークインクローゼット有り

ペット飼育可 (規約の制限有り)

駐車場空有り (サイズに制限有り)

水と緑に囲まれた住環境

仙台堀川公園 (約300m)

横十間川親水公園 (約210m)

木場公園 (約700m)

設備・仕様

★浄水器付システムキッチン ★浴室乾燥機付バス (1416サイズ) ★LD、廊下フローリング

生活伝言板

東陽小学校(約660m徒歩9分) 深川第四中学校(約780m徒歩10分) 南砂第四保育園(約880m徒歩11分) みどり幼稚園(約910m徒歩12分) 西友(約530m徒歩7分) 江東区役所(約360m徒歩5分)

所在

(住所表示) 江東区東陽7-2-6

土

(所有権)

面積 890.91㎡

共有持分: 6.362 / 244.472

用途地域 (準工業地域)

建

専有部分 (壁芯) 63.62㎡ (19.24 坪)

バルコニー 9.00㎡ (2.72 坪)

アルコーブ 3.82㎡ (1.15 坪)

間取り (3LDK) 戸数 (34 戸)

構造 (SRC・RC造10階建)

建築 (平成13年1月) 外装 ()

物

分譲会社 (株式会社)

施工会社 (株式会社)

管理会社 (日本ハウズイング)

管理形態 (全館委託管理)

管理費 (月額) 11,400円 修繕積立金 (月額) 7,630円

その他 (月額) 合計 (月額) 19,030円

施

駐車場 空有り 5台以上 (月額 28,000~32,000円)

トランクボックス 有り

給湯 (ガス給湯器)

ガス (都市ガス) エレベーター (有)

引

現況 (居住中) (相済) (契約)

期日 ()

備

駐車場の空状況は平成24年1月31日付です。駐車場にはサイズの制限があります。 (備)

者

※修繕費の場合、修繕費に3%の消費税が加算されます。

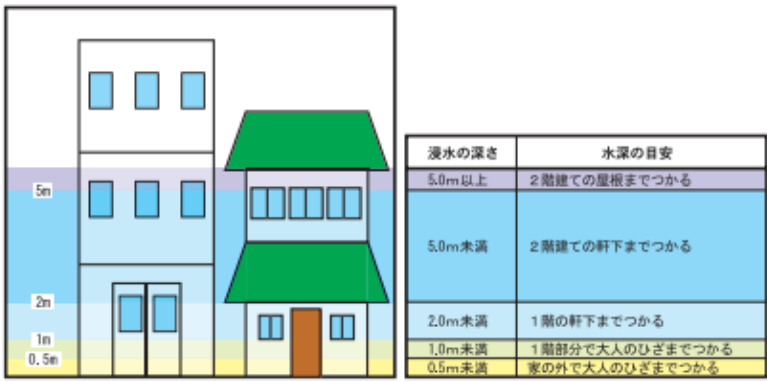
成約価格：2950万円

成約年月日：平成24年 2月25日

㎡単価 46.4 万 3LDK 2001 年築

自然災害

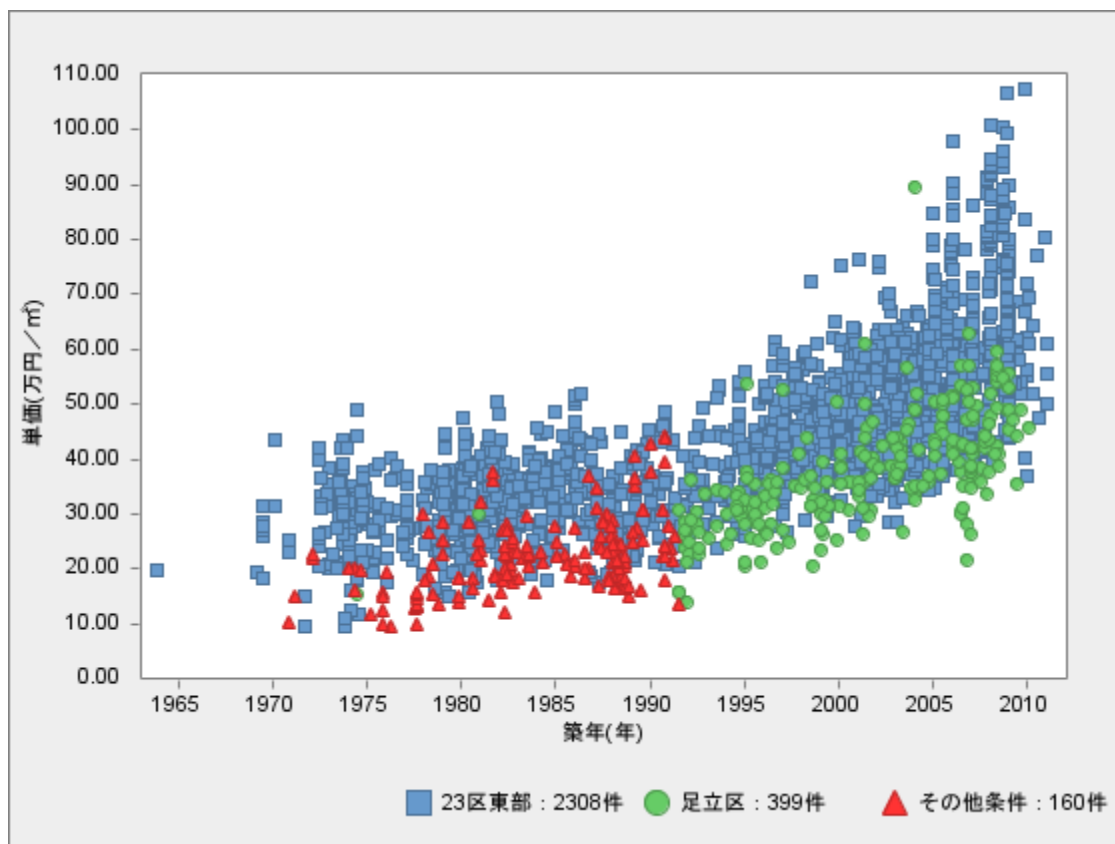
浸水深さの目安



荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると北東部では 2～5m、北西部は 0.5～2mの浸水予想。しかし南部の埋め立て地は被害がないため避難可能。

地震に関しては最大で 6～7 クラスの地震の発生の可能性があります。
液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

足立区



特徴

23区内で㎡単価はもっとも低い地域となっている。

築年数の浅い物件の価格帯は30万～40万円で、10年経過すると20万～30万円くらいになる。20年以上経過すると10万～30万円になる。成約物件のうち築20年以上の物件は約40%を占めている。

昨年と比べると築20年以上の成約物件の割合が6%も上昇している。

築20年までの㎡単価に若干の低下がみられる。

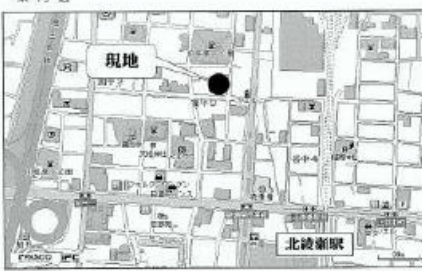
㎡単価の目安	
新築～	40万
築10年	30万
築20年	25万
築30年	20万

成約物件の一例

日神パステージ北綾瀬第2

☆平成13年8月築!
☆専有面積62.58㎡の3LD・K!
☆東京メトロ千代田線「北綾瀬駅」徒歩6分!
☆6階建ての2階部分
南向きにつき陽当り・通風良好!
～Life Information～
加平第1公園…約70m セブンイレブン及五和亭2丁目店…約370m
2スルシア薬局…約190m ジェムリーマート加平3丁目店…約50m

案内図



内覧の際は、必ず当社へご連絡下さい。尚、売却済みの場合はあらかじめご了承ください。

図取図



100M3082

価格	1,980	万円
消費税	非課税	（建設業）
名称	日神パステージ北綾瀬第2	
所在地	足立区加平3丁目10-15	
交通	千代田線 北綾瀬駅 徒歩6分 バス和川 行 6分 バス地下鉄徒歩 分	
構造	鉄筋コンクリート造 6階建 2車庫分	
専有面積	62.58㎡	18.83坪
バルコニー	8.52㎡	25.80坪
総戸数	54戸	棟数 戸数
築年月	平成13年8月	
分譲会社	日神不動産 施工会社 勝村建設	
間取り	3LD・K	
1階	1. 専有約45坪 車庫約10坪 廊下約5坪 約55坪	
2階	1. 専有約45坪 車庫約10坪 廊下約5坪 約55坪	
3階	1. 専有約45坪 車庫約10坪 廊下約5坪 約55坪	
4階	1. 専有約45坪 車庫約10坪 廊下約5坪 約55坪	
5階	1. 専有約45坪 車庫約10坪 廊下約5坪 約55坪	
6階	1. 専有約45坪 車庫約10坪 廊下約5坪 約55坪	
管理費	11,900円/月	
修繕費	4,760円/月	
その他	円/月	
維持費	合計	16,660円/月
土地	所有権	
敷地面積	1,720.10㎡	
敷地面積	33552 分の	6258
延べ率	60%	容積率 300%
用途	第一種住居地域	

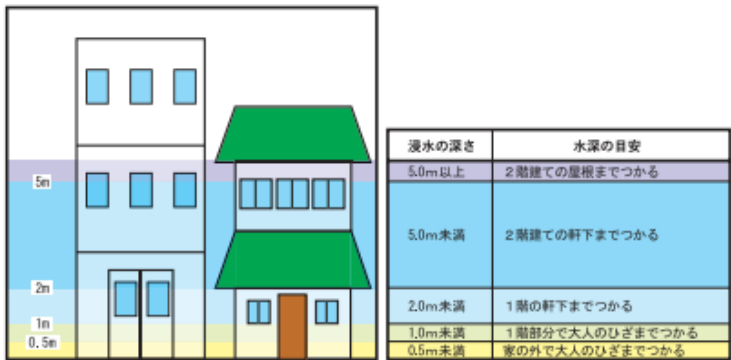
成約価格：1850万円

成約年月日：平成23年 5月22日

㎡単価 29.6 万円 3LDK 2001 年築

自然災害

浸水深さの目安

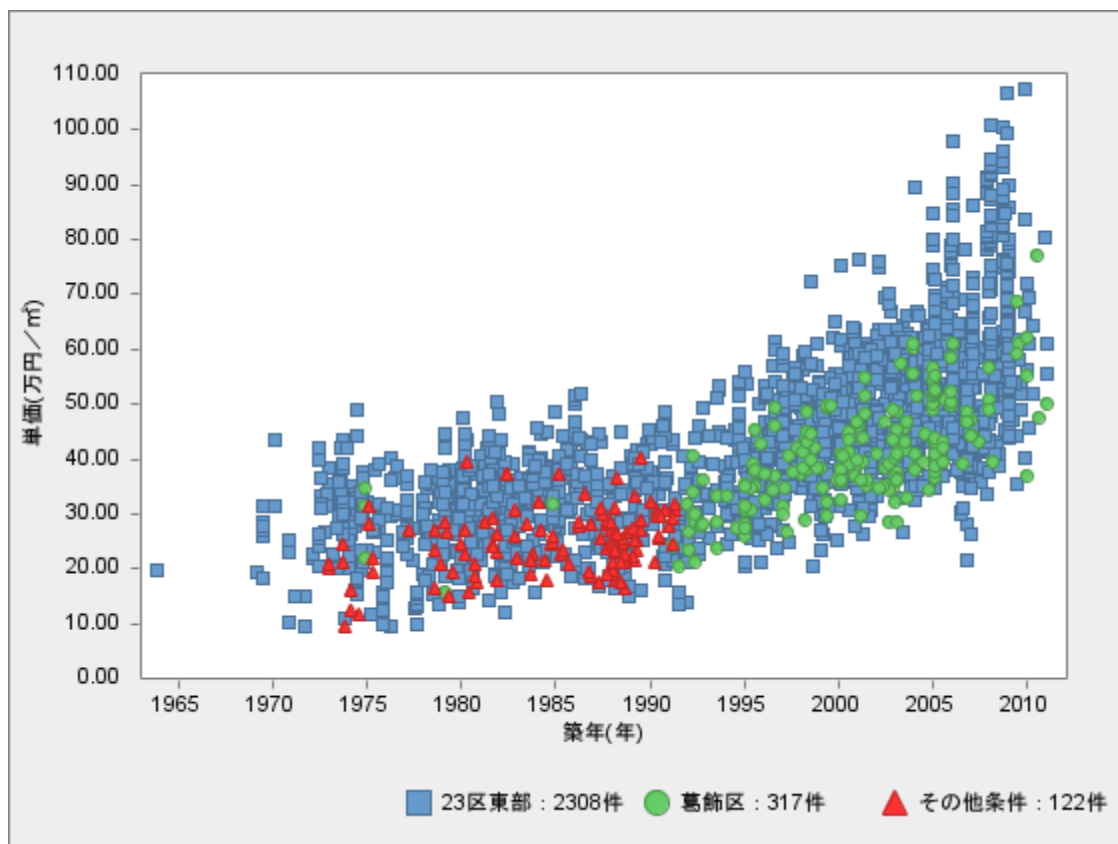


荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると北部地域は1m未満、それ以外の地域は1～5mの浸水が予想されます。

地震に関しては最大で6～7クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

葛飾区



特徴

築年数の浅い物件は取引数が少なく、5年経過すると㎡単価の価格帯は30万～50万円となり、10年経過すると30万～40万になる。20年以上経過すると20万円前後となる。成約物件のうち築20年以上の物件は約38%を占め最も23区東部では高くなっている。また23区東部の平均と比較しても高くなっている。

㎡単価は23区内でもかなり低くなっている。

昨年のグラフと比較すると築20年以上の成約物件の割合は6%上昇しているがその価格帯は㎡単価5万円程度安くなっている。

㎡単価の目安	
新築～	50万
築10年	35万
築20年	25万
築30年	20万

成約物件の一例

価格

2,100万円

交通

成田スカイアクセス線『青砥』駅徒歩8分
京成本線・京成押上線『青砥』駅徒歩8分

名称

青砥東パークホームズ
～5F～

青砥東パークホームズ

三井不動産(株)分譲
リビングダイニングに床暖房あり



※本物件写真は平成23年4月撮影(外観写真)

室内リフォーム履歴

＜平成23年4月＞
○畳表替え○襖張替え○障子張替え
○全室天井・壁クロス張替え
○洋室・LDカーペット張替え
○キッチン・洗面室CF張替え
○ハウスクリーニング
＜平成23年2月＞
○給湯器交換

～Life Information～
○葛飾区スポーツセンター……徒歩4分(約300m)
○ショッピングセンターユアエルム……徒歩8分(約620m)
○区立奥戸小学校……徒歩12分(約960m)
○区立奥戸中学校……徒歩22分(約1710m)

所在

葛飾区高砂1丁目

権利 (所有権)

面積 公簿 4550.78㎡
敷地面積: 1,230,436分の5,704
用途地域 (準工業地域)

専有部分 (壁芯)

57.04 ㎡ (約17.25坪)
バルコニー 9.72 ㎡ (約2.94坪)
アルコーブ ㎡ (坪)
間取り (3LDK) 1棟の総戸数 (195戸)
構造 (鉄骨鉄筋コンクリート造) 15階建・5階部分
建年 (平成7年2月築) 外装 ()

分譲会社 (三井不動産株式会社)

施工会社 (株式会社長谷工コーポレーション)

管理会社 (三井不動産住宅サービス株式会社)

管理形態 (全部委託)

管理費 (月額10,600円) 修繕積立金 (月額6,340円)

その他 () 合計 (月額16,940円)

敷地内駐車場 (空あり)

トランクルーム (無)

給湯 (ガス給湯) ガス (都市ガス)

エレベータ (あり) その他 ()

引渡 (空家)

引渡時期 (即) ※残代金清算後

※設計会社: 株式会社長谷工コーポレーション
※第二種特別工業地区 ※河川沿
※駐車場の空き状況は平成23年4月現在で7台
※敷地内道路のみの場合、車種制限がございします(車高1.5mまで)
※使用料は月額16,000円～20,000円

住みかえハビネス

錦糸町店

〒130-0022
墨田区江東橋4丁目25-12

国土交通大臣 (3) 第6076号
(注)不動産流通経理協会会員

登録
M

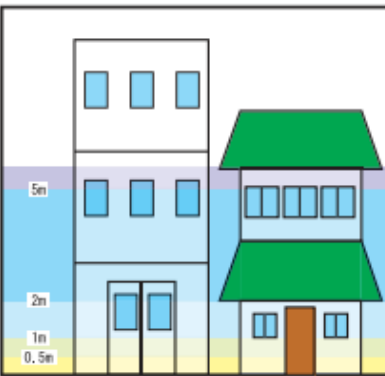
F7104008

成約価格：2000万円 成約年月日：平成23年 5月29日

m²単価 35.1万 3LDK 1995年築

自然災害

浸水深さの目安



浸水の深さ	水深の目安
5.0m以上	2階建ての屋根までつかかる
5.0m未満	2階建ての軒下までつかかる
2.0m未満	1階の軒下までつかかる
1.0m未満	1階部分で大人のひざまでつかかる
0.5m未満	家の外で大人のひざまでつかかる

荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると西部地域で 2～5mの浸水、東部の内更に東部では浸水の可能性はほぼない。その他の区内では 1m未満の浸水及び 2mの浸水になる可能性がある地域もある。

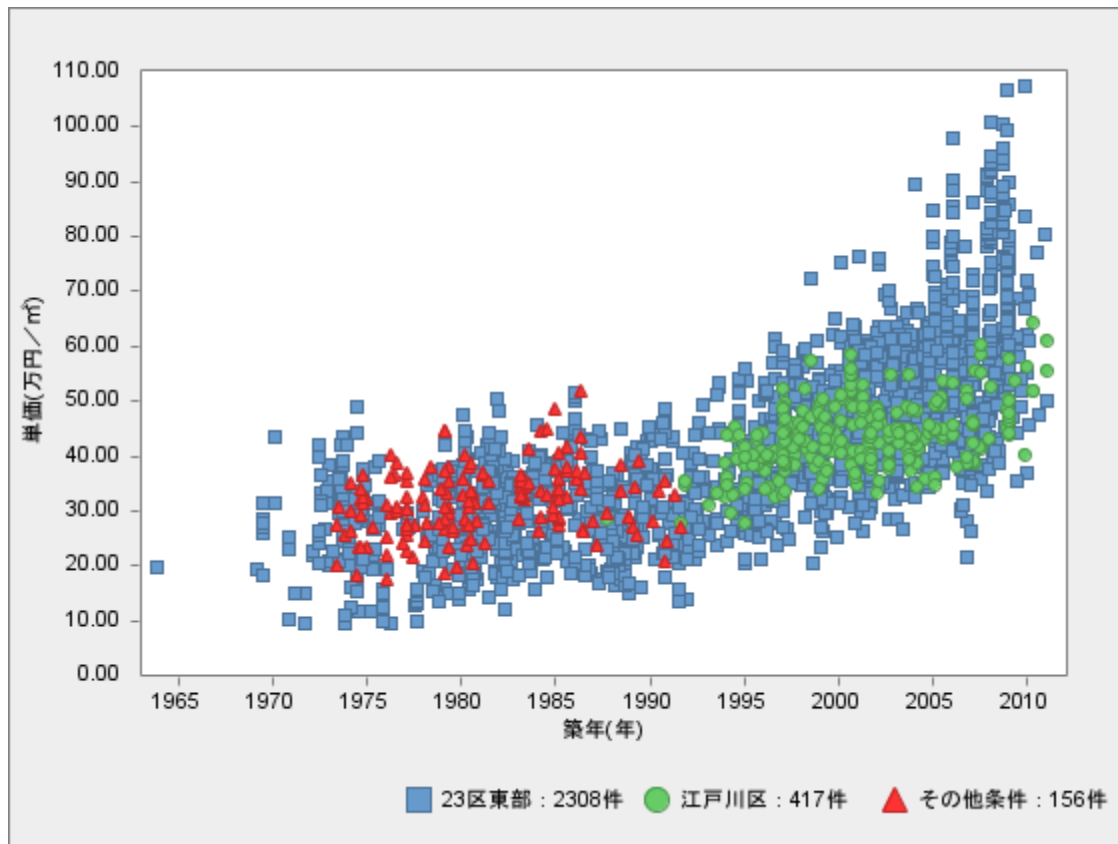
地震に関しては最大で 6～7 クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

29



江戸川区



特徴

築5年までの物件では成約件数は少なく5年～10年以上経過すると㎡単価40万円前後の物件が多くなる。15年以降では30万円前後の単価となる。

成約物件のうち築20年以上の物件は約37%を占めていて、23区東部の平均とほぼ同じくらいになっている。

23区内でも㎡単価は低い方である。

昨年のグラフと比較してもあまり変化は見られない。

築10年を過ぎたあたりから㎡単価は安定してきている。

㎡単価の目安	
新築～	50万
築10年	40万
築20年	30万
築30年	30万

成約物件の一例

売マンション

篠崎

クリオスカイタワー篠崎

間取り
2LDK

専有面積
62.48㎡

築年月
1999年04月

篠崎駅前ランドマークタワー
地下1階トランクルーム付

チェックポイント！
日当たり良好 角部屋 外観タイル張り 温水洗浄便座 追焚機能 浴室乾燥機 システムキッチン 収納スペース トランクルーム 給湯 室内洗濯機置場 エレベーター 洗濯洗面化粧台 都市ガス 宅配BOX キッズルーム BS端子 CATV 光ファイバー オートロック 防犯カメラ 24時間セキュリティ ルーフバルコニー 駐輪場 火災警報器（報知機） 地上デジタル放送

売マンション

クリオスカイタワー篠崎

篠崎

2LDK

2,685万円

東京都江戸川区篠崎町7丁目28-4

都営新宿線 篠崎 徒歩1分

構造・階数 RC 22階建 地下1階 2階部分

専有面積
62.48㎡

バルコニー
約4.20㎡

築年月
1999年04月

間取り
和6 洋6.7 LDK 12.1

土地権利
所有権

用途地域
商業地域

築年月
1999年04月

総戸数
91戸

管理形態
全館委託

管理方式
自動管理

管理費
13,560円/月

修繕金
5,440円/月

備後
所有権保留中

引渡日
相談

駐車場
有 15,000円/月

施工会社
佐藤工業株式会社

設備
温水洗浄便座 追焚機能 浴室乾燥機 システムキッチン 収納スペース トランクルーム 給湯 室内洗濯機置場 エレベーター 洗濯洗面化粧台

備考
備考1：今週末オープンルーム開催！1 階までオープンルームへお越しの際は事前にお申し込みください。 ルーフバルコニー：380円/月

生活空間面積100平米超

at home

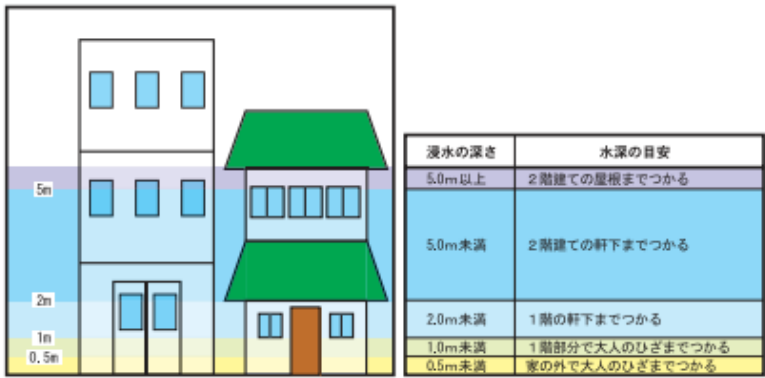
infosheet 物件番号 55831854001

成約価格：2580万円 成約年月日：平成23年 6月22日

㎡単価 41.3 2LDK 1999 年築

自然災害

浸水深さの目安



荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると葛西南部地区、大島小松川公園を除くほぼ全域が浸水。区内を通る新中川以西の地域はほぼ 2～5mの浸水、以東の地域は比較的 1m未満の地域が多いと予想される。その他地域は最大で 2m程度の浸水が予想される。

地震に関しては最大で 6～7 クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

【中古マンション選びのポイント】

5.水回りの床下と浴室の天井裏

部屋に入ったら扉や窓、襖など建具など動かせるものはすべて動かす。サッシの開閉や引っ掛かり、きしみがないかを確認する。

水回りでは蛇口からしっかり水が出るか、給湯機が作動するか、照明がつくかを確認する。洗面台やキッチンシンクの下、浴室の天井に点検口があるので、のぞいて確認することも重要である。床下の場合は水漏れや配水管の状態を確認し、浴室では上階からの水漏れや換気扇とダクトがくっついているかを確認する。

6.リフォームを考える前に

リフォーム済み物件の中には表面上の美装をしている物件もあるため注意が必要。

壁式構造では壁の撤去や移動ができずラーメン構造の物件の方がリフォームがしやすい。またリフォームをする上で建物一層分の高さである階高がポイントとなる。

二重天井や二重床にするには階高が 2900 ミリメートル以上が望ましい。

7.管理組合と修繕履歴

マンション所有者の管理の実態や意識の高さを確認する。管理組合自体が取り組んでいるマンションもあれば管理会社に任せきりの場合もあるので事前に確認する必要がある。管理組合の総会議事録で収支や大規模修繕の予定、過去の修繕履歴も記録されているので適切なタイミングで行われているか、管理費や修繕積立金の未納者がいないかを確認する。また、長期修繕計画によっては積立金の引き上げや一時金の追加もありえるため注意が必要。

中古物件を選ぶ際は積極的に情報を収集し、これらのポイントを自分で確かめてから購入することが必要である。

▼23 区北部（文京区、台東区、豊島区、北区、荒川区）

特徴

23 区内で㎡単価がちょうど真ん中の地域である。

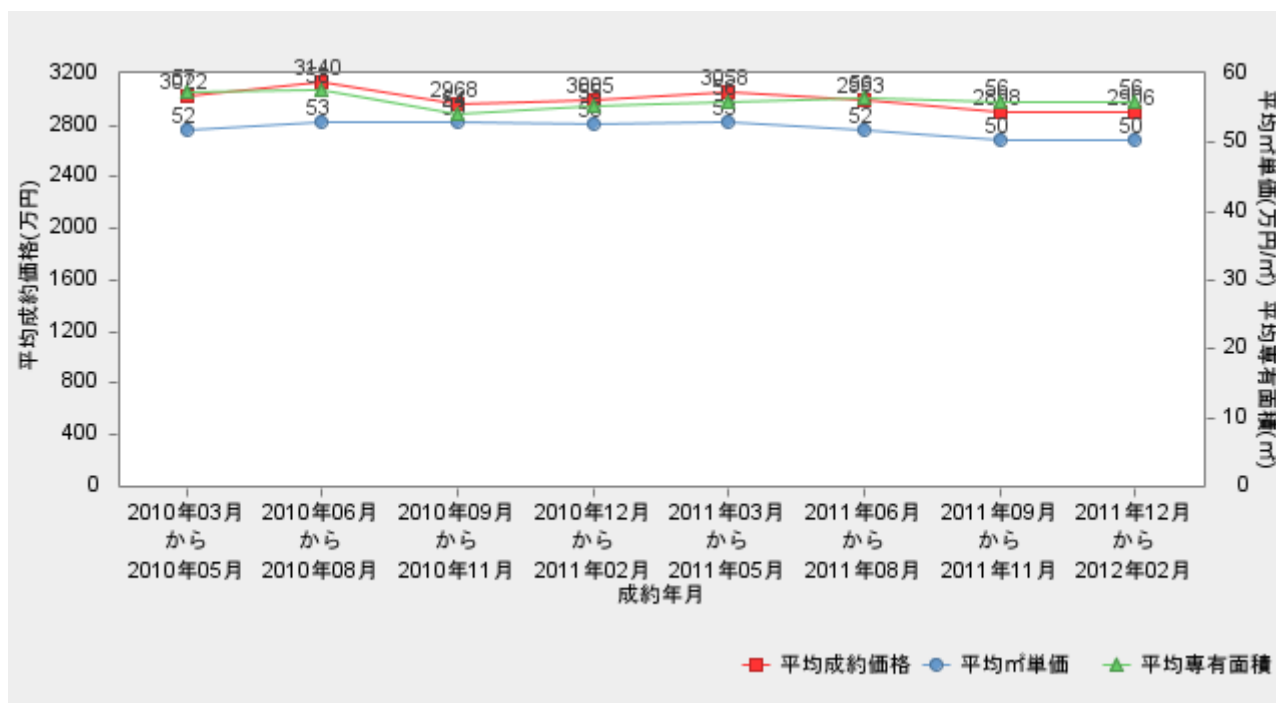
23 区東部は㎡単価にばらつきがあり、特に築 20 年以上の物件で目立つ。

その割に築 20 年以上の成約物件の割合は 33.9%と 23 区内では低くなっている。

また中古マンション全体の成約物件数も最も低くなっている。

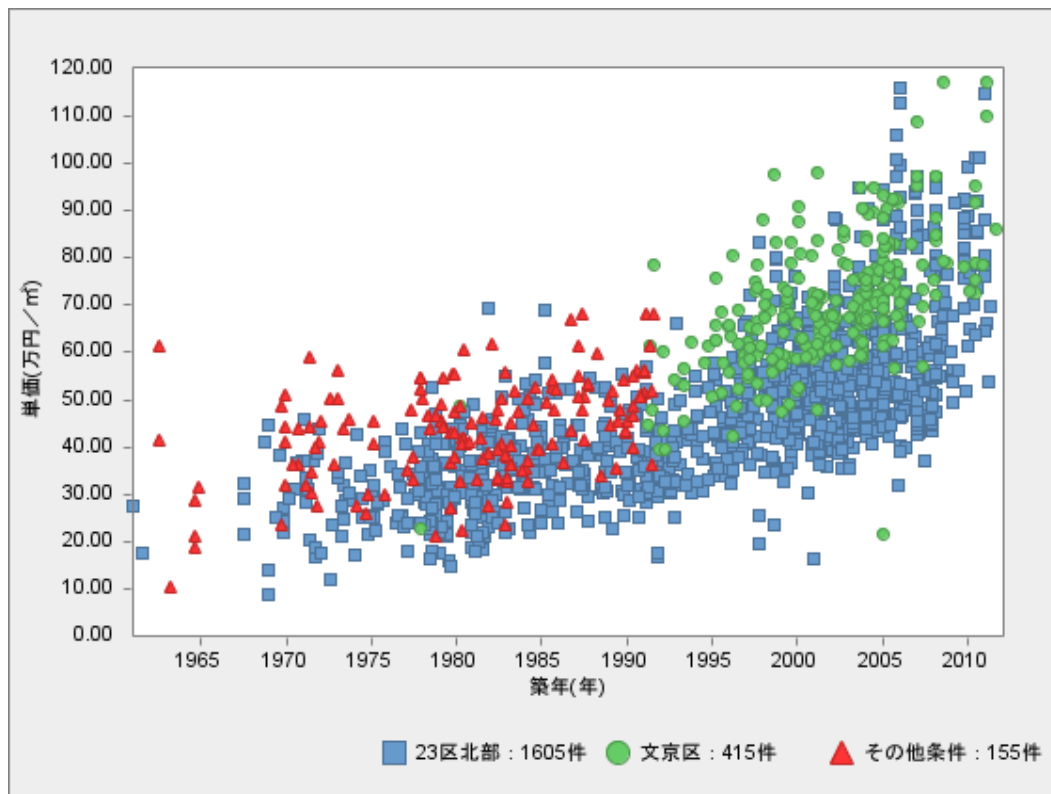
特に築 30 年以降の成約物件が少なくなっており、旧耐震基準の物件の需要が低下していると思われる。

これらから 23 区北部は中古マンションに価格のバリエーションはあるが人気がない、または中古マンションの総数自体が少ないのではないかと考える。



この図は直近 2 年間の成約したマンションの平均成約価格、平均㎡単価、平均専有面積をグラフにしたもので、順番に平均が 3000 万円、53 万円、55 ㎡である。そのため 23 区内では 23 区北部は最も平均的な地域となっている。震災のあった 2011 年 3 月以降でグラフに大幅な下降はみられないが 2011 年 6 月以降から徐々に下降している。成約物件数や築 20 年以上の成約物件割合も昨年と比較してもほとんど変わらないため中古マンションのニーズが㎡単価の低い、また専有面積の小さいマンションへと変化していったと考える。もしくは単にマンション価格の値下げが起きたと考える。

文京区



特徴

どの築年でも高価格の物件が成約している。また、築年数が経過するにつれてばらつきが多くなる。23区北部での価格帯はもっとも高くなっている。

主な価格帯は築5～10年で㎡単価60万～70万円となっていてそれ以降は30万～40万円である。成約物件に占める築20年以上の物件の割合は約37%を占め23区北部の平均より若干高めである。

23区北部では築30年以降の物件で成約件数が多くなっている。

昨年のグラフと比較すると成約件数は10%減少している。

㎡単価は5万円程度の下落がみられた。

築10年を過ぎたあたりからも値下がりが目立つが、20年以降の値下がり幅は小さい。

㎡単価の目安	
新築～	90万
築10年	65万
築20年	45万
築30年	40万

成約物件の一例

価格 3,880 万円	交通 東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅徒歩8分 都営三田線「千石」駅徒歩12分	名称 マイキャッスル小石川 (3 階・ 号室)
 ●2路線2駅利用可能 ●平成8年1月築 ●東南・北東・北西の3方角部屋 ●日当たり・通風良好 ●3LDK ●玄関ポーチ付(2.05㎡) ●浴室追い炊き・換気乾燥機付 ●大規模修繕工事実施済み		所在 文京区千石2丁目3-12 権利形態 (所有権) 敷地 418.83㎡ 共有持分: 5.673/136,816 用途地域 (準工業地域) 専有面積 (専有) バルコニー 5.79㎡ (1.75坪) 専有面積 5.79㎡ (1.75坪) 築年 (鉄筋コンクリート) 築年 6 (耐震) 竣工 (平成8年 1月) 分譲会社 (山田建設株式会社) 施工会社 (西松建設株式会社) 管理会社 (株式会社エム・シー・サービス) 管理形態 (全委託) 管理方式 (共同) 管理費 (月額) 14,810円 修繕積立金 (月額) 8,680円 合計 (月額) 23,490円 設備 (無) トランクルーム (無) 給湯 (ガス沸騰式) ガス (都市ガス) エレベーター (有り) 状況 (現世中) 築年 (耐震性) 平成23年 9月 下図参照 ペットの飼育: 不可 備考 

成約価格 : 3700万円

成約年月日 : 平成23年 8月29日

㎡単価 65.3 3LDK 1996年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

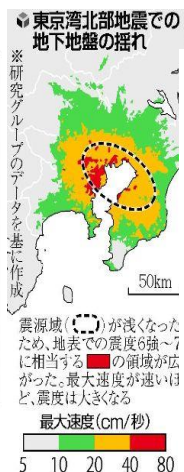
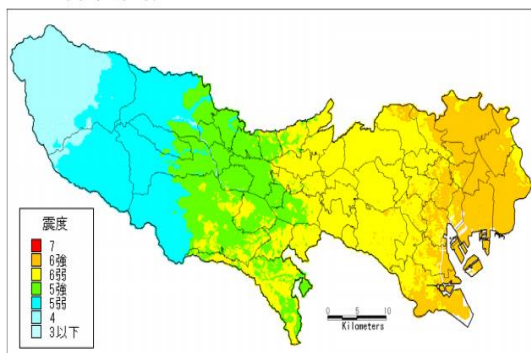
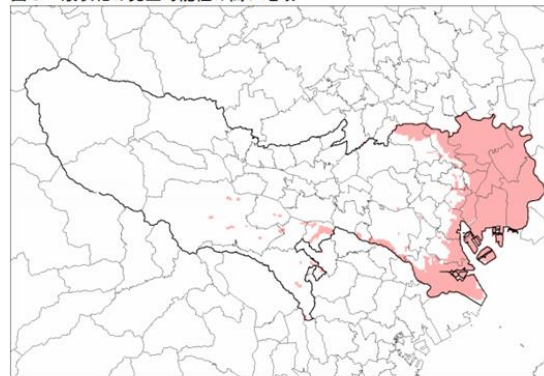


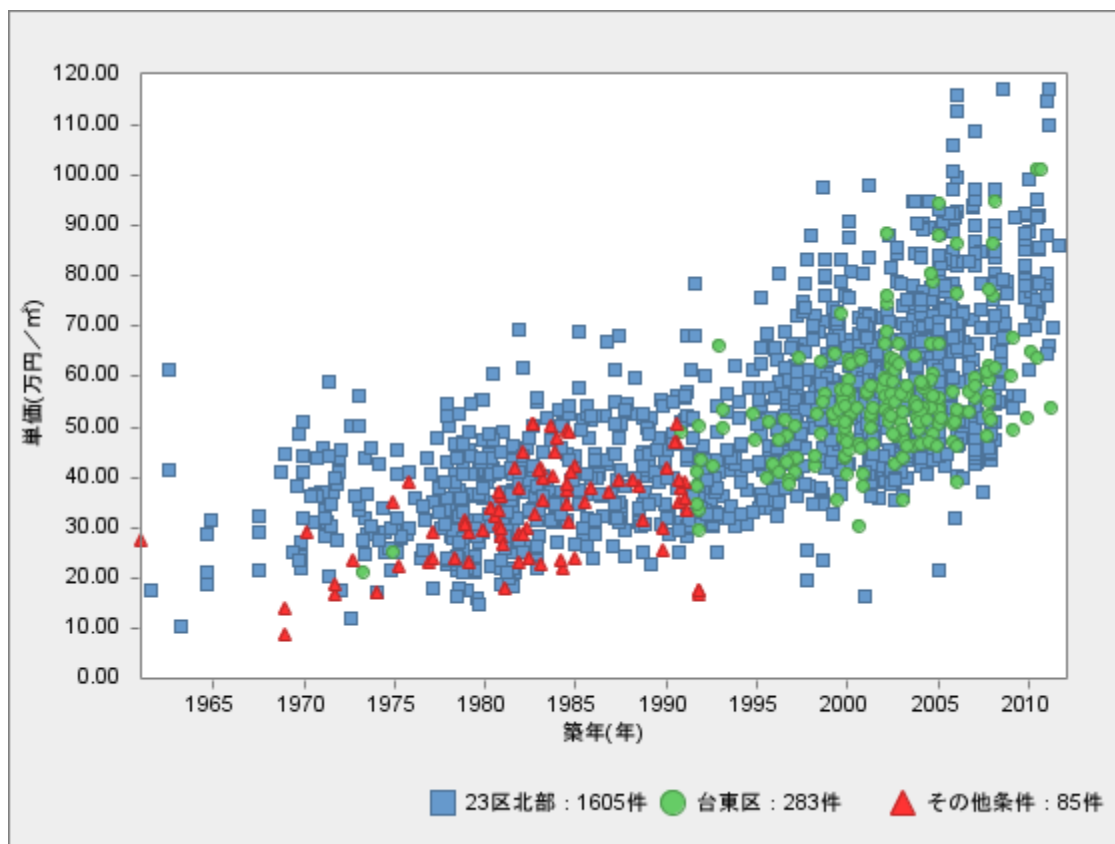
図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で6~7クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては一部地域で液状化の発生する可能性がある地点があります。

台東区



特徴

主な価格帯は築5年～10年で㎡単価40万～50万円前後、20年以上経過するとばらつきはあるものの30万前後になっている。

成約物件に占める築20年以上の物件の割合は約30%を占め23区北部の平均よりも若干低くなっている。

築30年以降の成約物件数が圧倒的に少ない。

昨年のグラフと比較すると成約件数は10%減少しているが他に変化は見られない。

㎡単価の目安	
新築～	(60万)
築10年	50万
築20年	35万
築30年	30万

成約物件の一例

価格 (税込・仲介料)	交通	駅	名称
2,780 万円	東京メトロ日比谷線	三ノ輪	朝日シティパリオ三ノ輪
		徒歩 3 分	(4 階部分)

案内図

間取図

★平成8年9月築
★南向きにつき陽当良好！
★外壁タイル貼り
★総戸数80戸
★集合室有★オートロック
★対面式キッチン★キッチン
★4路線3駅利用可能！

専有面積 **63.21** m²

内装一部リフォーム済 (平成23年2月)
●壁・天井クロス貼替 (全居室)
●カーペット貼替 (全居室) ●ハウスクリーニング

お部屋は大通りに面しております。

東京外日比谷線
「三ノ輪」駅 徒歩 **3** 分
「南千住」駅 徒歩 **10** 分
JR常磐線・つくばエクスプレス
「南千住」駅 徒歩 **11** 分
都電荒川線
「三ノ輪橋」駅 徒歩 **6** 分

所在地
台東区三ノ輪1丁目25-7

面積 832.85m² 共有部分: 6,321/426,003
用途地域 商業地域

専有面積 (壁芯) 63.21 m² (19.12 坪)
バルコニー 6.89 m² (2.08 坪)
専有延 70.10 m² (21.20 坪)
間取りタイプ (2LDK+K+納戸) 1 棟の総戸数 (80 戸)
構造 (鉄骨鉄筋コンクリート) 造 1.4 階建
建築 (平成8年 9月)

分譲会社 (朝日建物株式会社)
施工会社 (東海興業株式会社)
管理会社 (朝日管理株式会社)
管理形態 (全部委託) 管理費 (月額) 4,420円
管理費 (月額 12,400円) 修繕積立金 (月額) 17,020円
合計 (月額) 21,420円

施設
電圧内駐車場 (空有 (月33,000~35,000 円))
トランクルーム (無)
給湯 (ガス沸騰給湯) ガス (都市ガス)
エレベーター (有)

引渡
築年 (空室)
引渡し (相談)

近隣施設	ライズマート	約340m	幼稚園	同善会保育園	約200m	小学校	東京小学校	約100m
西 隣	同善会病院	約120m	役 所			中学校	柏葉中学校	約1050m

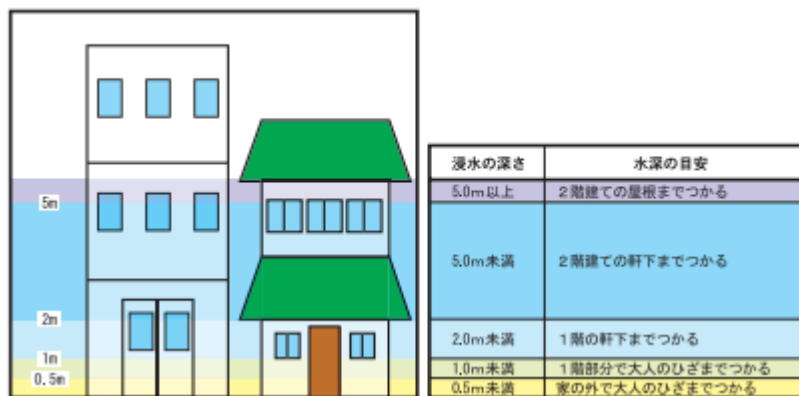
成約価格：2730万円

成約年月日：平成23年 4月28日

m²単価 43.2 万 2SLDK 1996 年築

自然災害に対する注意点

浸水深さの目安

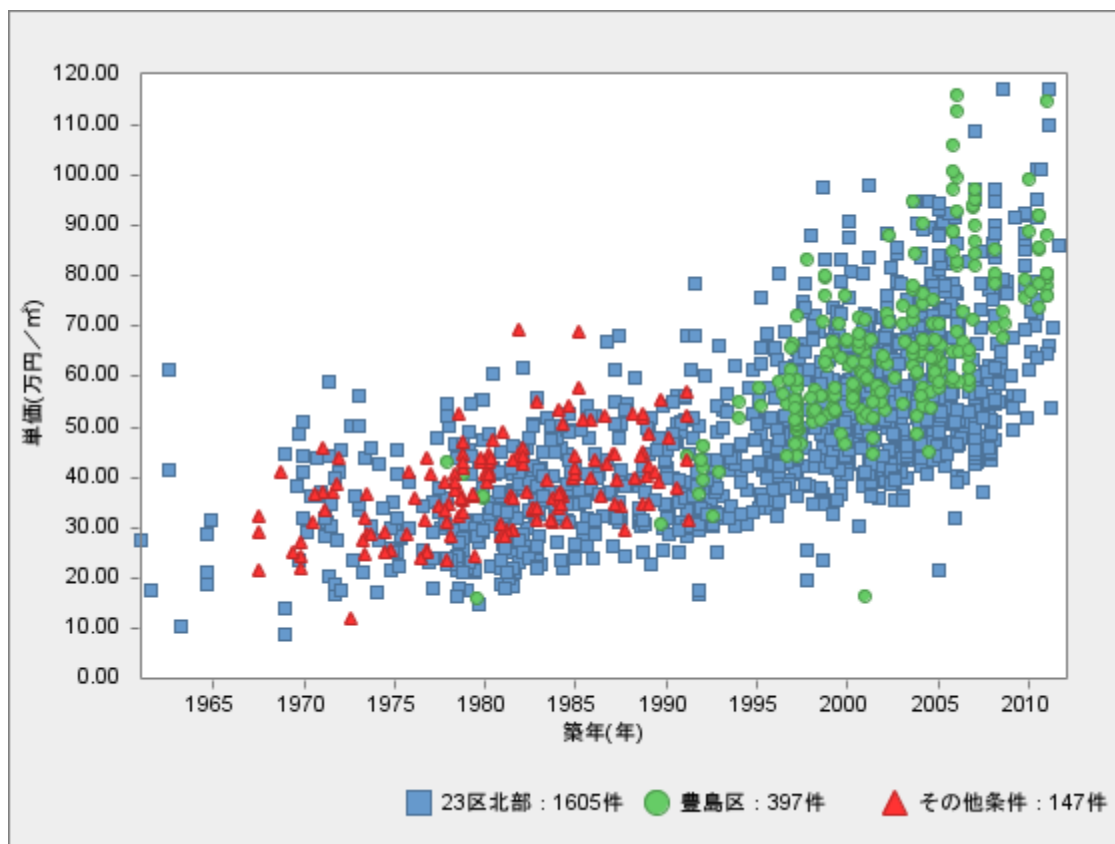


荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると上野公園、谷中墓地一帯を除くほぼ全域で2～5mの浸水が予想されます。

地震に関しては最大で6～7クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては西部を除く全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

豊島区



特徴

23 区北部では価格帯は高めになっている。

価格帯は築年数の浅い物件で㎡単価 50 万～70 万円、築 10 年 40 万～50 万、築 20 年以上にはばらつきはあるものの 30 万～40 万円となっている。

成約物件に占める築 20 年以上の物件の割合は約 37%を占めている。

築 30 年以降の成約物件数が 23 区北部でもかなり多い地域である。

昨年とグラフと比較すると成約件数は約 20%上昇しているが、築 20 年以上の物件の割合は 4%減少している。

㎡単価に関しては一般的な下がり具合である。

㎡単価の目安	
新築～	80 万
築 10 年	60 万
築 20 年	40 万
築 30 年	35 万

成約物件の一例

価格 3,480 万円	交通 東京メトロ有楽町線『要町』駅 徒歩7分	名称 藤和シティホームズ池袋立教通り (3F)
-----------------------	---------------------------	-------------------------------

**藤和シティホームズ
池袋立教通り**
3F/3LDK/60.57㎡



インフォメーション

- ◆東武ストア西池袋店…約520m(徒歩7分)
- ◆区立西池袋公園…約790m(徒歩10分)
- ◆区立池袋第三小学校…約350m(徒歩5分)
- ◆区立西池袋中学校…約600m(徒歩8分)

**東・北・西の三方角部屋
浴室に窓あり**



所在 (住居表示)
豊島区西池袋4-13-15

土地
(所有権)
面積: 共有持分:
用途地域(第一種中高層住居専用地域・近隣商業地域)
専有部分(壁芯) 60.57㎡(約18.32坪)
バルコニー面積 12.53㎡(約3.79坪)

建物
間取り(3LDK) 総戸数(32戸)
構造(鉄筋コンクリート造 地下1階付5階建)
建築(平成11年11月)

分譲会社(藤和不動産株式会社)
施工会社(佐藤工業株式会社)
設計会社(株式会社ランドアート一級建築士事務所)
管理会社(三菱地所コミュニティ株式会社)
管理形態(全部委託・巡回)
管理費(月額11,400円) 修繕積立金(月額9,150円)
合計(月額20,550円)

設備
駐車場(空無 平成23年12月24日現在)……確認中
給湯(ガス給湯) エレベーター(有) オートロック(有)

引渡
現況(空室) 引渡(相談)

備考
※掲載写真は、平成23年12月撮影のものです。
※専有面積に、トランクルーム0.44㎡含む。

成約価格：3200万円 成約年月日：平成24年 2月 4日
㎡単価 52.9 万 3LDK 1999 年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

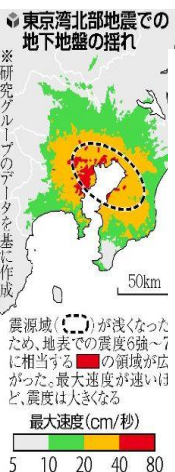
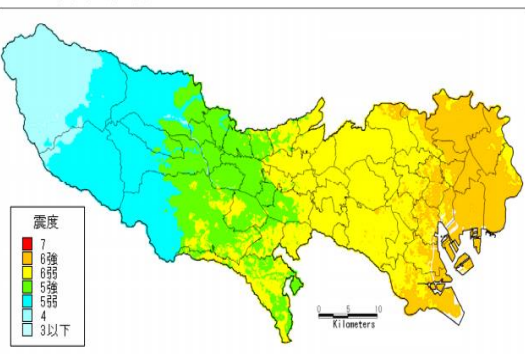
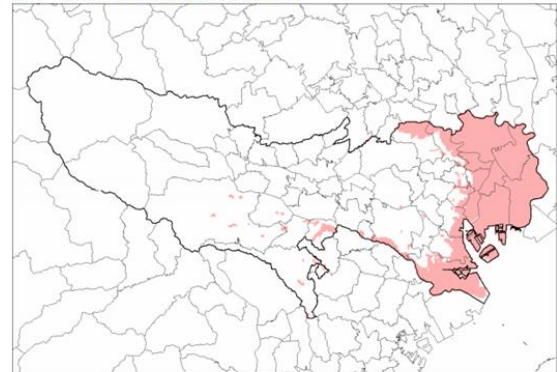
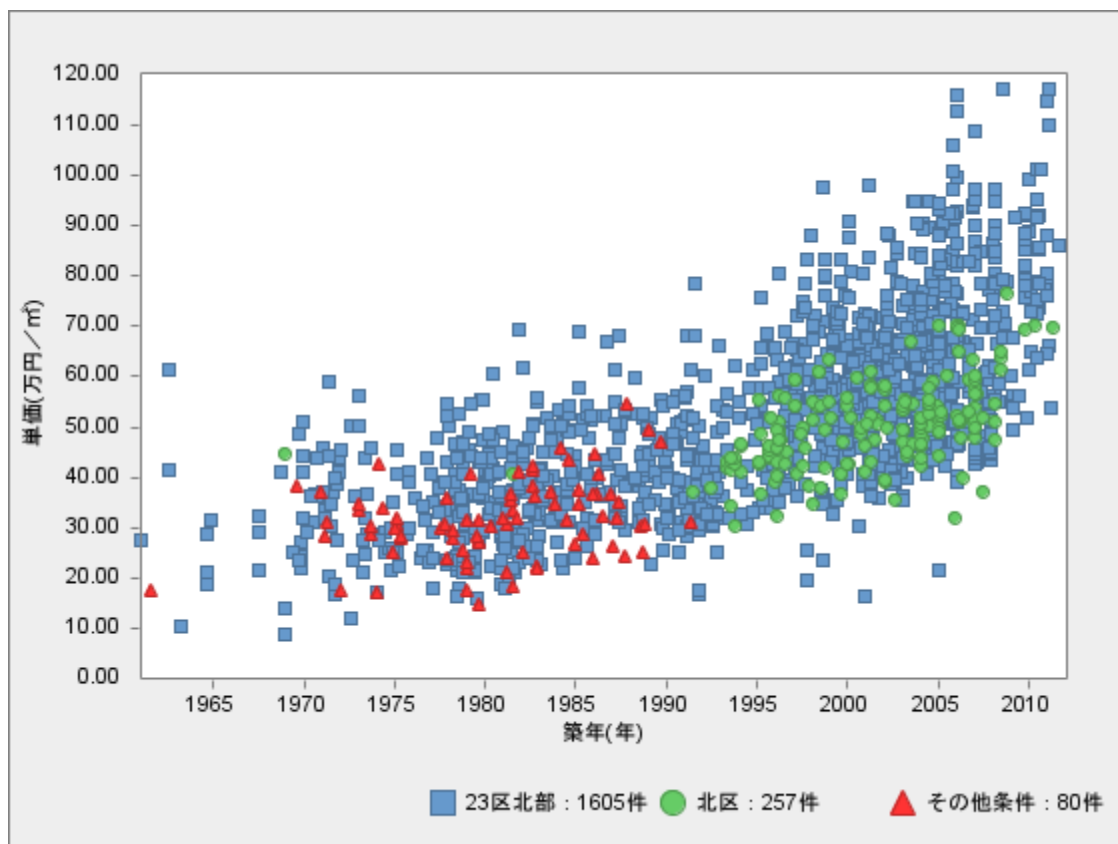


図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で6クラスの地震の発生の可能性があります。
液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性はほぼないと予想されます。

北区



特徴

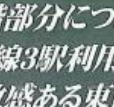
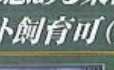
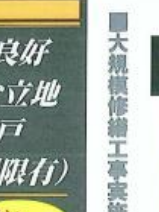
23 区北部では価格帯は低めになっている。

価格帯は築 10 年くらいまでは㎡単価 35 万～50 万となっている。築 20 年以上ではばらつきはあるものの 30 万円前後となっている。

成約物件に占める築 20 年以上の物件の割合は約 31%を占め 23 区北部の平均とほぼ同じくらいである。

昨年のグラフと比較してもあまり変化は見られない。

㎡単価の目安	
新築～	60 万
築 10 年	50 万
築 20 年	40 万
築 30 年	30 万

価格 2,650 万円	交通 都営三田線「西果嶋」駅徒歩6分 JR京浜東北線「王子」駅徒歩14分 JR埼京線「板橋」駅徒歩17分	名称 アルファホームズ 西果嶋
◆1階部分につき日照良好 ◆3路線3駅利用可能な立地 ◆開放感ある東南角住戸 ◆ペット飼育可(規約制限有)  眺望の良い、 開放感ある 明るく東南角 のお部屋です  ■お部屋の眺め	■大規模修繕工事実施済(平成19年12月完了) 	所在地 (住居表示) 北区滝野川1丁目89番7号 土地 土地権利：所有権 面積：280.41㎡ 共有部分：5568/150096 用途地域：商業地域 建物 専有部分(階宅)：55.68㎡(約16.84坪) バルコニー：5.80㎡(約1.75坪) 専用庭：㎡(約 坪) 間取り：2LDK 1棟の総戸数：30戸 構造：鉄骨筋コンクリート造 12階建(所11階) 建築：平成 8年 2月 物件 分譲会社：アルファホームズ 株式会社 施工会社：株式会社 組閣 設計会社：株式会社 トルテック都市建築設計事務所 管理会社：株式会社ウィッツコミュニティ 管理形態：全部委託 管理員：日 勤 管理費：月額14,900円 修繕積立金：月額15,110円 合 計：月額 30,010円 施設 敷地内駐車場：1台有 (使用料月額23,000円/台) トランクルーム：無 給湯：ガス沸沸器 ガス：都市ガス エレベーター：有 引渡備考 環境：空 可 引渡：即 可 ※駐車場の状況は平成22年11月8日現在のものです。 ※管理員の勤務時間は、月～土(休日は除く) AM8時～AM11時 ※このハウジングマップは概要図です。実際と現況が異なる場合は現況優先となります。

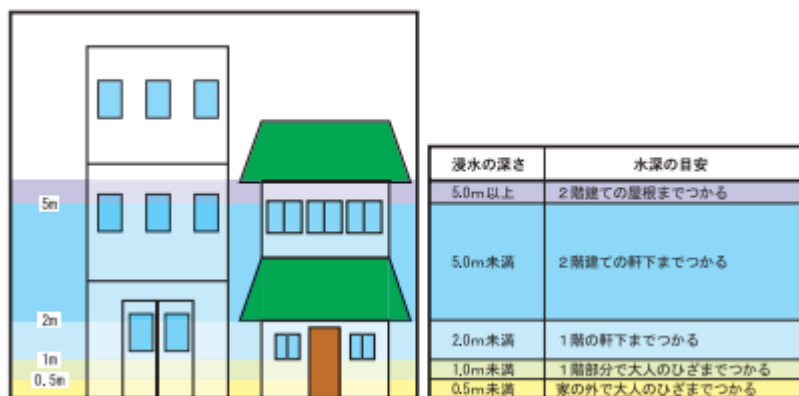
成約価格：2550万円

成約年月日：平成23年 3月28日

m²単価 45.8 2LDK 1996 年築

自然灾害

漫水深さの目安

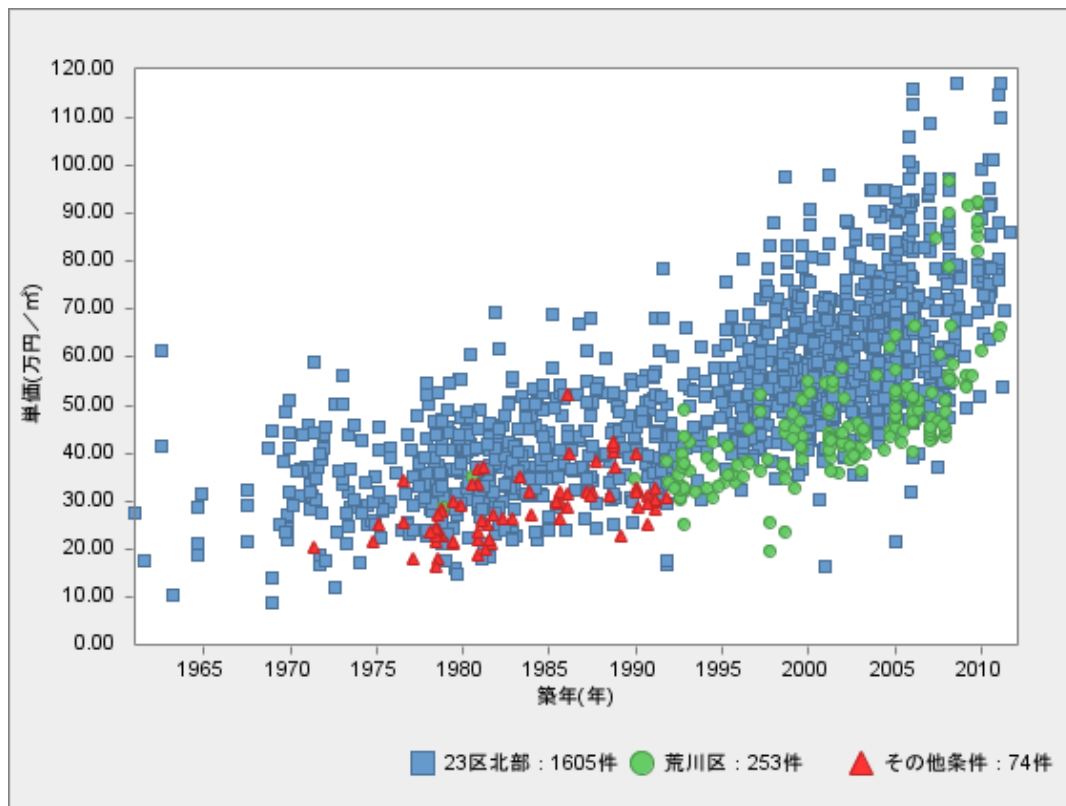


荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると志茂駅周辺と浮間舟渡駅～北赤羽駅周辺では5m以上の浸水の可能性がある。区内を通る京浜東北線以北と環八以東の地域に関しては2～5mの浸水が予想されます。

地震に関しては最大で6～7クラスの地震の発生可能性があります。

液状化に関しては西部を除く全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

荒川区



特徴

23 区北部では価格帯は最も低くなっている。

価格帯は築年数の浅い物件には㎡単価 80 万を超える物件も存在しているが、主には築 5～10 年では 40 万前後である。築 10 年～20 年では 30 万前後、それ以降は 20 万前後となっている。

成約物件に占める築 20 年以上の物件の割合は約 29%を占め 23 区北部の平均と比較しても 5%程度低くなっている。その中でも築 30 年以上の成約物件数はかなり少なくなっている。

昨年とグラフと比較すると成約件数には変化はないが全体的に㎡単価は 5～10 万円程度減少傾向にある。

㎡単価の目安	
新築～	60 万
築 10 年	40 万
築 20 年	30 万
築 30 年	25 万

成約物件の一例

ライオンズシティ西日暮里

◆南向き、陽当り良好

◆JR常磐線「三河島」駅徒歩3分

◆東京メトロ千代田線「町屋」駅徒歩10分

◆京成線「新三河島」駅徒歩6分

◆東京メトロ千代田線「西日暮里」駅徒歩13分

◆平成9年3月築

内見の際は、必ず当社へご連絡下さい。尚、売却済みの場合はあしからずご了承ください。

中古マンション	
価格	2,180 万円
消費税率	非課税 (建設済)
所在地	荒川区荒川三丁目68番2号
交通	JR常磐線 三河島 徒歩3分 バス利用 徒歩5分 バス停下車徒歩5分
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 3階建
専有面積	60.12㎡ (18.18坪)
バルコニー	8.90㎡ (バルコニー)
床面積	51㎡
築年	平成9年3月
分譲会社	大東 施工会社 三平建設
間取り	3LDK
知恵50 床面積	2・洋室約4・LD約5・5・4・約2.9
管理費	(管理費) 有 (全額委託)
管理方式	自動
管理会社	大東アステージ
維持費	12,200円/月
管理費	6,730円/月
その他	18,930円/月
土地	所有権 敷地所有 934.68㎡
地番	321194 321194
用途地域	商業地域
災害地域	防災地域 (防災地域)
その他	その他法令上の制限

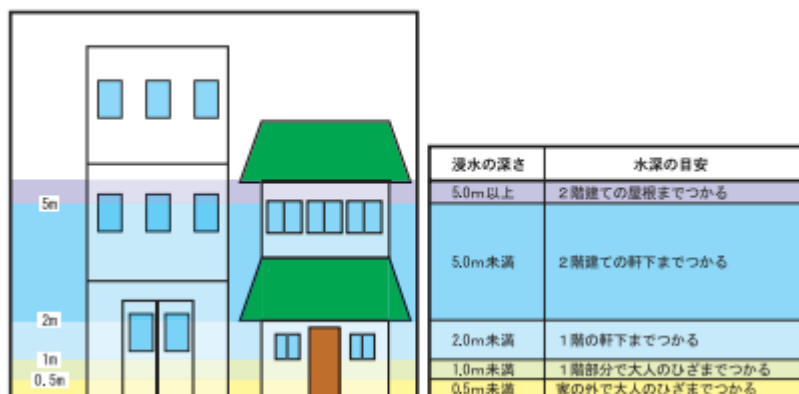
成約価格：2180万円

成約年月日：平成23年11月28日

㎡単価 36.3 万 3LDK 1997 年築

自然災害

浸水深さの目安



荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると北区沿いの南東部を除き区内ほぼ全域で1m以上の浸水、隅田川沿いは2～5mの浸水が予想される。

地震に関しては最大で6～7クラスの地震の発生の可能性があります。
液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

【浦安市における液状化の影響】

平成 24 年 3 月 22 日に平成 24 年（2012 年）1 月 1 日時点の地価公示（公示地価）が国土交通省より発表されました。発表されたデータによると浦安市高須、今川ではマイナス 15%程度の地価の低下がみられました。これは 2011 年 3 月 11 日に起きた東日本大震災の影響が大きく表れている。

東日本大震災の半月前にも地震があったニュージーランドでは、地震のたびに同じところで液状化が繰り返したという。

数年以内に首都直下型の大地震が来ることが予想されるためさらに再液状化の危険性が高くなっている。

浦安市では市内の約 85%で液状化が発生し、住宅 9000 棟が被害を受けた。人口統計では 19～35 歳人口が 2400 人も減少する事態となった。

現在では住宅地として人気の土地でもこのような災害で人々の価値観は大きく変化し、安全性をより重視した住宅選びがされる時代となったといえるだろう。

2012 年 3 月 23 日時点で浦安市の住民と三井不動産の間で液状化の対策がなされていなかったという訴訟が発生し、争っている最中である。

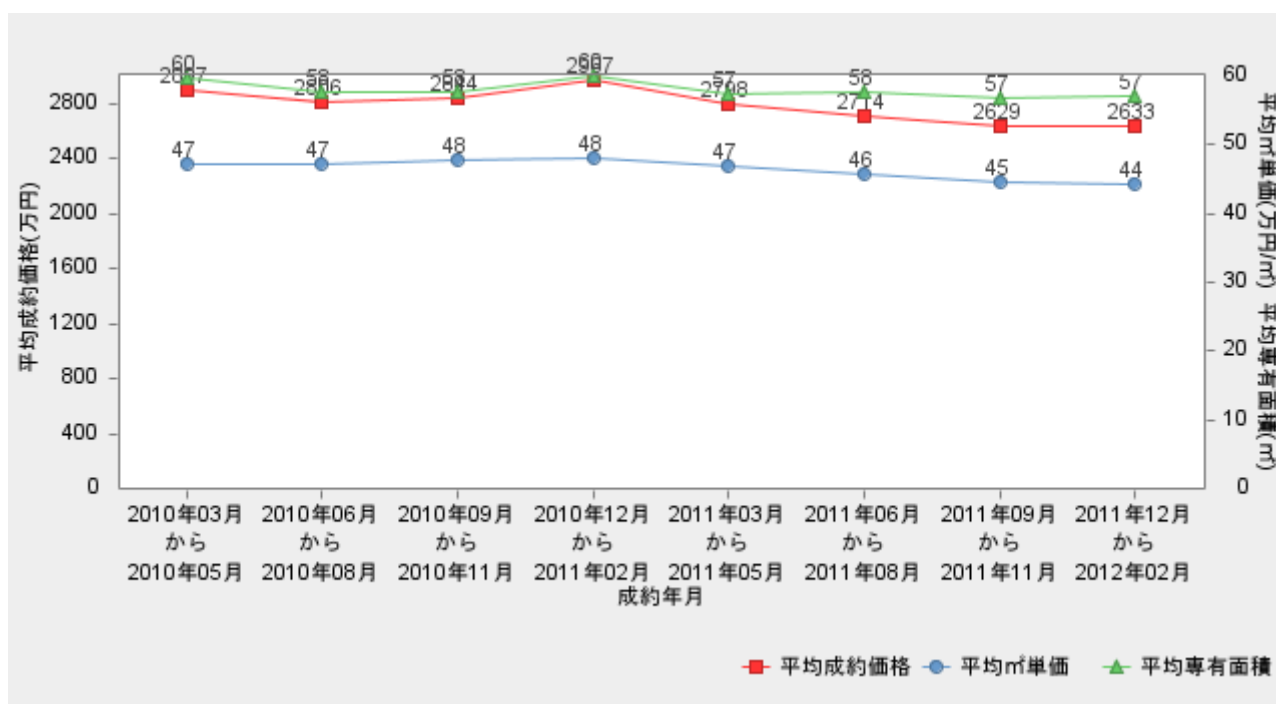
このようなことに巻き込まれないためにも地域の地盤の安全性を調べたり、物件の耐震性、安全性を確認したうえでの住宅選びを行いましょう。

▼23 区西部（中野区、杉並区、板橋区、練馬区）

特徴

23 区内で築 20 年以上の成約物件の割合が 41% 近い最も割合の高い地域である。全体の成約物件数自体は 1862 件と 23 区内では少ない方であるので 23 区西部は築 20 年以上の物件に特化していると考えられる。築 30 年以降の物件が多く存在し、また築 40 年以上の物件も存在していて中古物件の市場は大きいと考えられる。

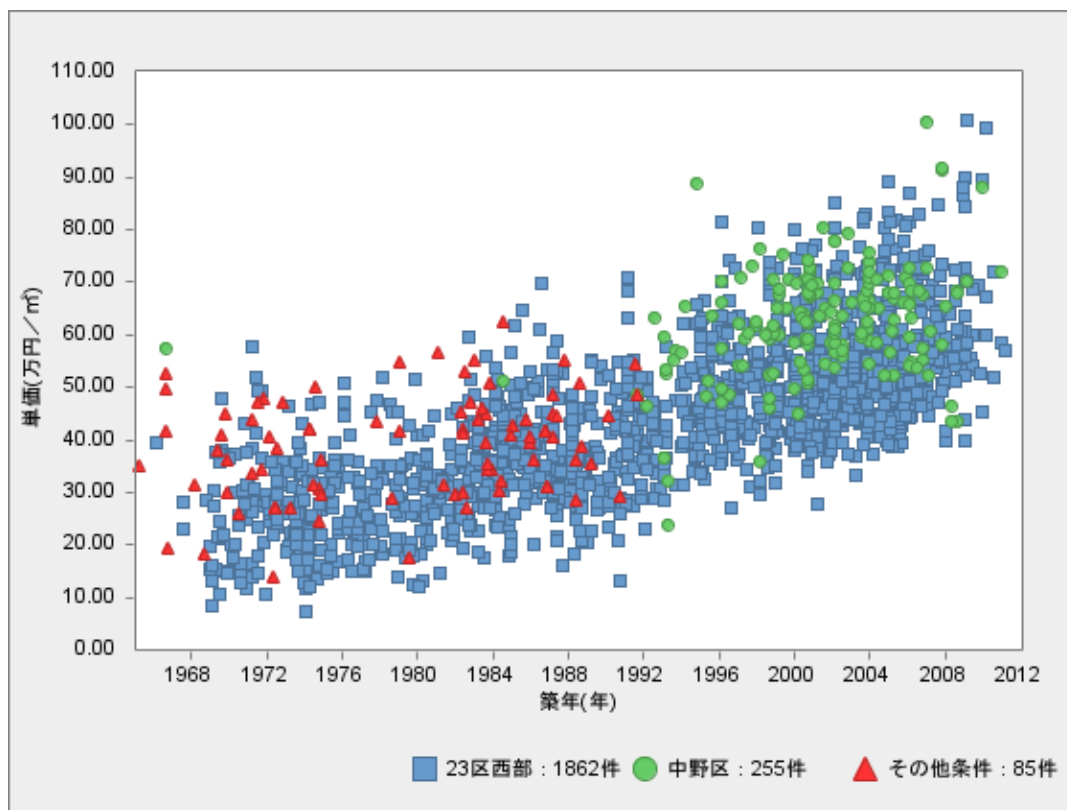
また同じ築年数の物件でも幅広い㎡単価があり、物件のバリエーションは豊富と考えられる。板橋区や練馬区では築 10 年からの値下がり幅は小さくなっていて㎡単価自体も 23 区内でも低い地域となっている。これらのことから 23 区西部は築 10 年以上の中古マンションを買いやすい地域であると考えられる。



この図は直近 2 年間の成約したマンションの平均成約価格、平均㎡単価、平均専有面積をグラフにしたもので、震災のあった 2011 年 3 月以降徐々に㎡単価が下がっている。しかし専有面積に変化がないため単に震災以降の需要の低下による値下げ、またはグレードの低いマンションにニーズが移ったということが予想される。

またグラフはこの 2 年間ほぼ横ばいで震災による住宅不安があったにも関わらず大きな影響は受けていないようにも思える。そのため中古物件の値下がりはない地域であると考えられる。

中野区



特徴

価格帯は築年数が 10 年くらいまではばらつきがあるものの㎡単価 60 万円前後が主になっていて、20 年くらいでは 45 万円となっている。築 20 年以降ではばらつきがあるものの 35 万円となっている。この地域は幅広い種類の物件があるといえる。

成約物件を占める築 20 年以上の物件の割合は約 33% で 23 区西部の平均を大きく下回っている。

成約物件のばらつきはバリエーション豊かな物件のある地域、もしくは駅からの距離の違いが大きくあると考える。

昨年のグラフと比較すると成約物件に占める築 20 年以上の物件の割合が 5% 程度減少している。㎡単価にあまり変化は見られない。

㎡単価の目安	
新築～	(70 万)
築 10 年	60 万
築 20 年	40 万
築 30 年	35 万

成約物件の一例

マンション	価格	3,490 万円	丸ノ内線 新中野 駅	徒歩 4 分	アルシオン新中野 (6 階・ 号室)
	所在地	(住居表示) 東京都中野区本町 6 丁目 2 番 1 4 号			
建物	土地	所有権 197.19 m ² 共有持分 5.647 / 87.661			
	建物	専有面積 56.47 m ² バルコニー 15.32 m ² 建築 平成 10 年 11 月 間取 2LDK 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 用途地域 商業地域 総戸数 18 戸 10 階建 方向 西			
設備・費用	管理形態	返田 管理会社 株式会社アステージ 施工会社 三平建設株式会社 分譲会社 山幸商事株式会社			
	設備・費用	排水水 公営水道 電気 東京電力 ガス 都市ガス 汚水 公共下水道 管理費 月 14,700 円 修繕積立金 月 18,704 円 その他 月 円 合計 月 33,404 円			
引渡	引渡	相談 所有主居住			
	備考				

成約価格：3400万円

成約年月日：平成23年 4月23日

m²単価 60.3 万 2LDK 1998 年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

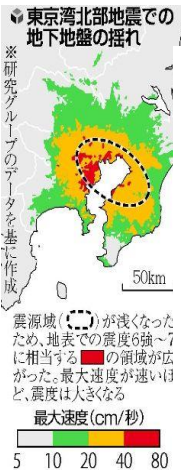
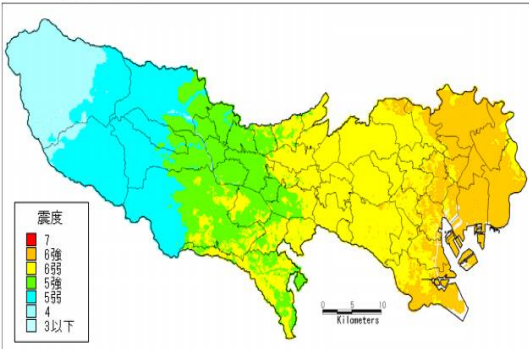
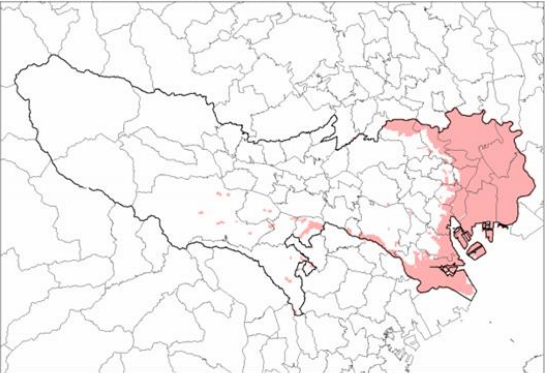
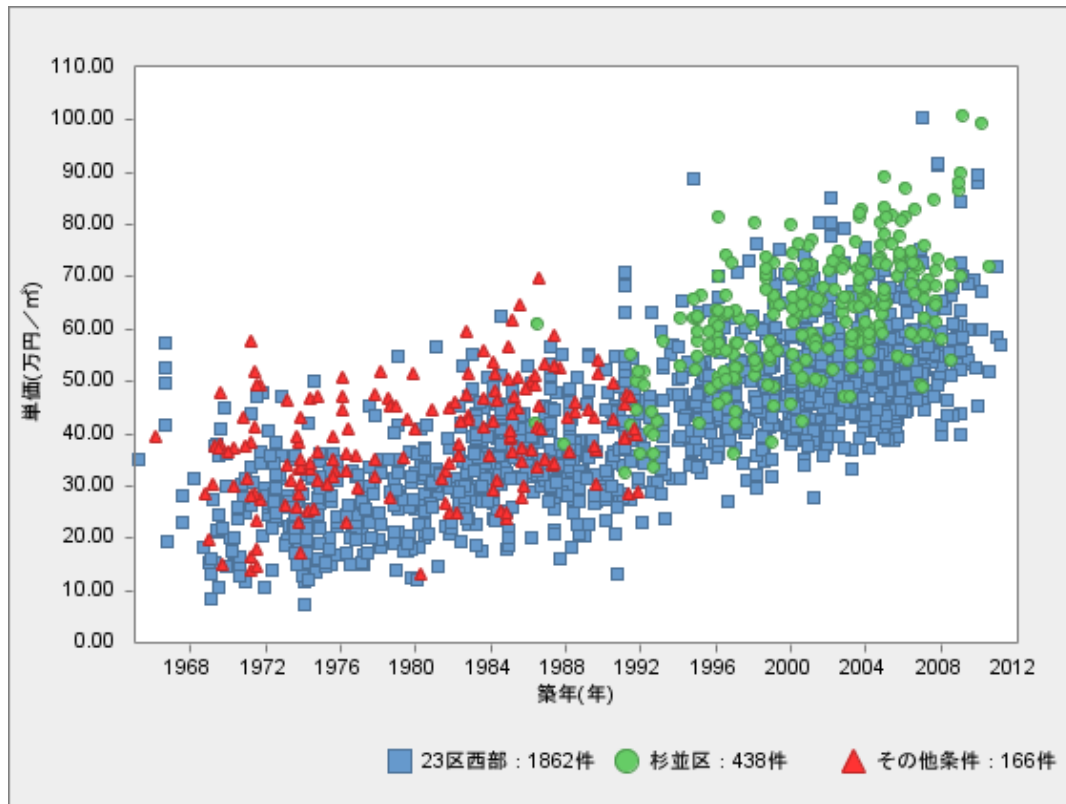


図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で 6 クラスの地震の発生の可能性があります。
液状化に関しては発生する可能性はほぼないと予想されます。

杉並区



特徴

23区西部では最も㎡単価が高くなっている。

価格帯は築年数が10年くらいまでは㎡単価55万～70万円が主になっていて、20年くらいでは50万円となっている。築20年以降ではばらつきがあるものの30万～40万円となっている。成約物件のばらつきはバリエーション豊かな物件のある地域、もしくは駅からの距離の違いが大きくあると考える。

成約物件に占める築20年以上の物件の割合は約38%を占め23区北部の平均より若干低くなっている。また築30年以上の物件も多く成約しているため買い手は多くいると考える

昨年のグラフと比較すると特に変化は見られなかった。

築20年以上経過した物件で㎡単価に低下がみられた。

㎡単価の目安	
新築～	70万
築10年	60万
築20年	40万
築30年	35万

成約物件の一例

価格（非課税） 3,980 万円	交通 JR中央線・総武線・東京メトロ東西線「高円寺」駅徒歩9分 東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅徒歩6分・「新高円寺」駅徒歩8分	名称 藤和シティホームズ高円寺南 (1 階)
藤和シティホームズ高円寺南 平成12年2月築 全戸トランクルーム付 大切な家族と一緒に ペット飼育可(規約有)		
「高円寺」駅徒歩9分 「東高円寺」駅徒歩6分 ～都心の利便性と閑静さを兼ね合わせた住居～ 区立高円寺図書館と光臨女子学院に 挑まれた立地。利便性を誇る立地かつ、 閑静な住居です。 「藤和シティホームズ高円寺南」 ・平成12年2月築 ・3駅4路線利用可能 ・トランクルーム専用使用権付 ・床下収納有、収納部豊富 ・和室とLDKで18帖超 専用庭約19.7㎡(テラス含む) 広々専用庭。用途は様々。	Service Room 約4.5J Bed Room 約6.1J Bath 約2.9J Living Dining 約9.2J 和室 約6.0帖 テラス 約4.7㎡ 専用庭 約15㎡	所在地 東京都杉並区高円寺南2-36-13 (所有権) 面積 1024.62㎡ 共有持分:3687/100000 用途地域 第二種中高層住居専用地域 (近隣商業地域) 専有部分(壁芯) 63.04㎡ (19.06坪) バルコニー 4.07㎡ (1.23坪) 専用庭 15.00㎡ (4.53坪) 間取り(2SLDK) 一棟の総戸数 (29戸) 構造(鉄筋コンクリート造) 5 階建 建築(平成12年2月) ・外装(タイル) 分譲会社(藤和不動産㈱) 施工会社(藤栄建設㈱) 管理会社(三菱地所コミュニティ㈱) 管理形態(全部委託管理) 管理費(月額 13,600円) 修繕積立金(月額 9,300円) その他(月額 800円) 合計(月額 23,700円) 敷地内駐車場(空無) トランクルーム(有(無償)) 給湯 ガス湯沸器 ガス 都市ガス エレベーター(有) 引渡 済(居住中) 相談 可 その他内訳 専用庭使用料:月額800円

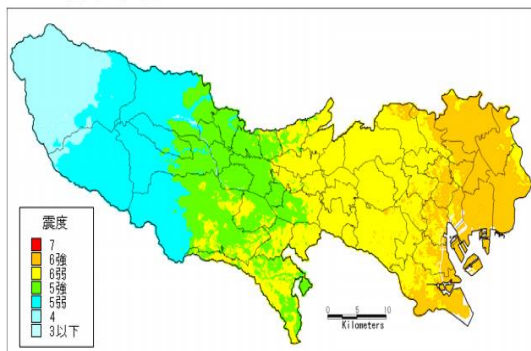
成約価格：3880万円

成約年月日：平成23年 6月19日

㎡単価 61.6 万円 2SLDK 2000 年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3



東京湾北部地震での
地下地盤の揺れ

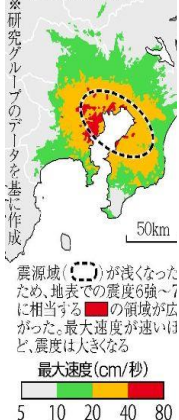
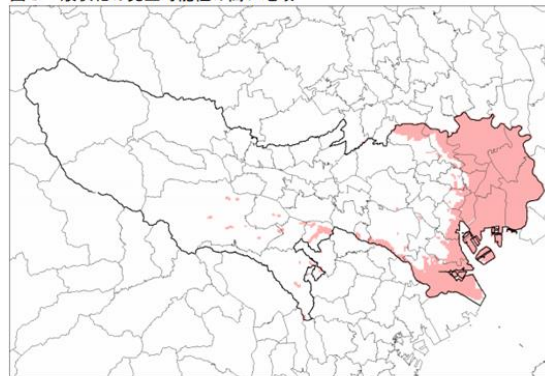


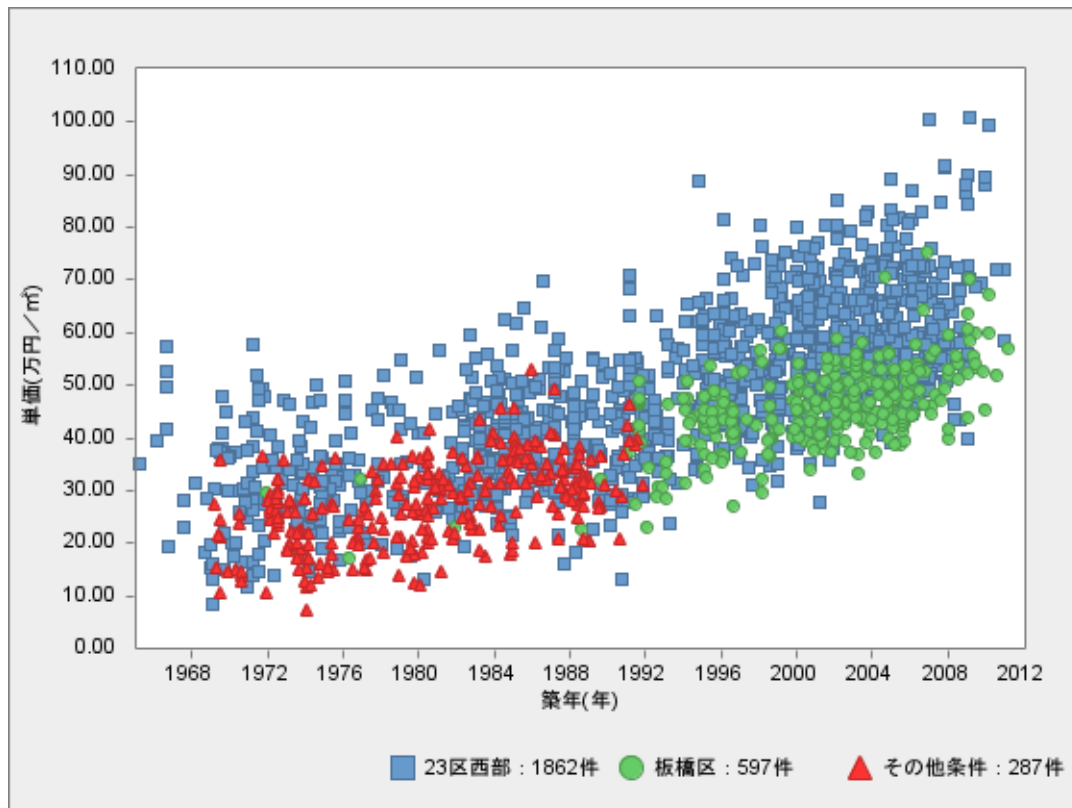
図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で6クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては発生する可能性はほぼないと予想されます。

板橋区



特徴

価格帯は築年数が20年くらいまでは㎡単価40万円前後が主になっていて、築20年以降ではばらつきがあるものの20万～30万円となっている。

成約物件に占める築20年以上の物件の割合は約48%を占め、23区北部の割合を大きく牽引し、23区内では最も成約物件に占める築20年以上の物件の割合が高くなっている。23区内でも㎡単価は低い方であり、値下がり幅も比較的緩やかなので中古マンションを買うには最適だと考える。また築30年以上の物件も多く成約しているため買い手は多くいると考える

昨年のグラフと比較すると全体の成約件数は20件程度減少しているものの、成約物件に占める築20年以上の物件の割合が10%程度上昇し、より需要が出てきていると予想する。㎡単価にあまり変化は見られない。

㎡単価の目安	
新築～	50万
築10年	40万
築20年	35万
築30年	30万

成約物件の一例

価格 2,280 万円	交通 都営三田線「板橋本町」駅徒歩2分	所在 ライオンズステーションプラザ板橋本町 11階
--------------------------	------------------------	---------------------------------

～MANSION～
ライオンズステーションプラザ
板橋本町



【外観写真】

ACCESS
都営三田線
『板橋本町』駅徒歩2分

オートロック

24時間セキュリティ

追い抜き機能

浄水器

**13階建の11階部分につき陽当たり、眺望良好です
中山道と逆側のバルコニーのため静かです**



洋室 約6帖
LD 約9.1帖
K 約3.3帖
和室 約6.2帖
浴室
洗面所
押入
バルコニー

バルコニーから
富士山が望めます
(気象・気象により異なります)

宅配BOX有

外壁タイル貼り

浴室乾燥機

◆1.4m×1.6mの広めのユニットバス(浴室乾燥機付)
◆収納が充実(洋室に2箇所のクローゼット、廊下の物入等)

所在地
(住居表示) 板橋区富本町2-12

権利 所有権・一部借賃借権

敷地面積
共有持分

用途地域 商業地域

借地料 2,610円/月 借地期間 2056年7月

専有面積
(専有) 57.03㎡(17.25坪) 共有 10.31㎡

間取り 2LDK

構造 SRC(鉄骨鉄筋コンクリート) 造13階・地下

築年月 平成10年(1998年)8月

建物
分譲会社 株式会社大京
施工会社

一棟の総戸数 75戸 物件種目 中古マンション

管理形態 全部委託 管理員 日勤

管理会社 株式会社大京アステージ

管理費 10,300円/月 修繕費 6,100円/月 費用合計 16,400円/月

施設
敷地内 空閑
エレベーター 有 ガス 都市ガス

引渡 可
引渡 可

備考

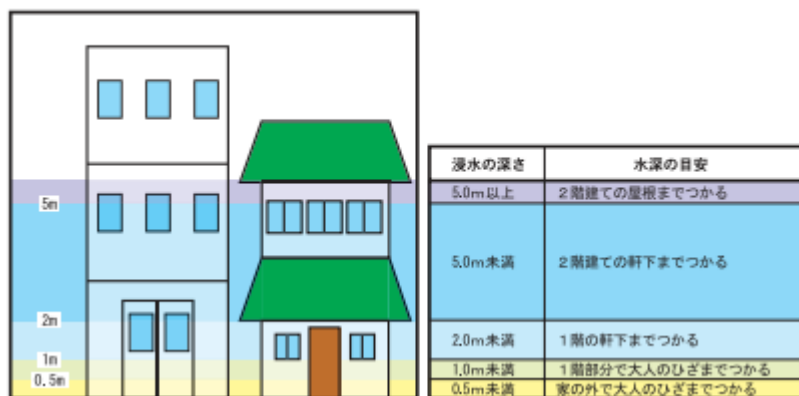
成約価格：2280万円

成約年月日：平成23年10月23日

㎡単価 40 万円 2LDK 1998 年築

自然災害

浸水深さの目安

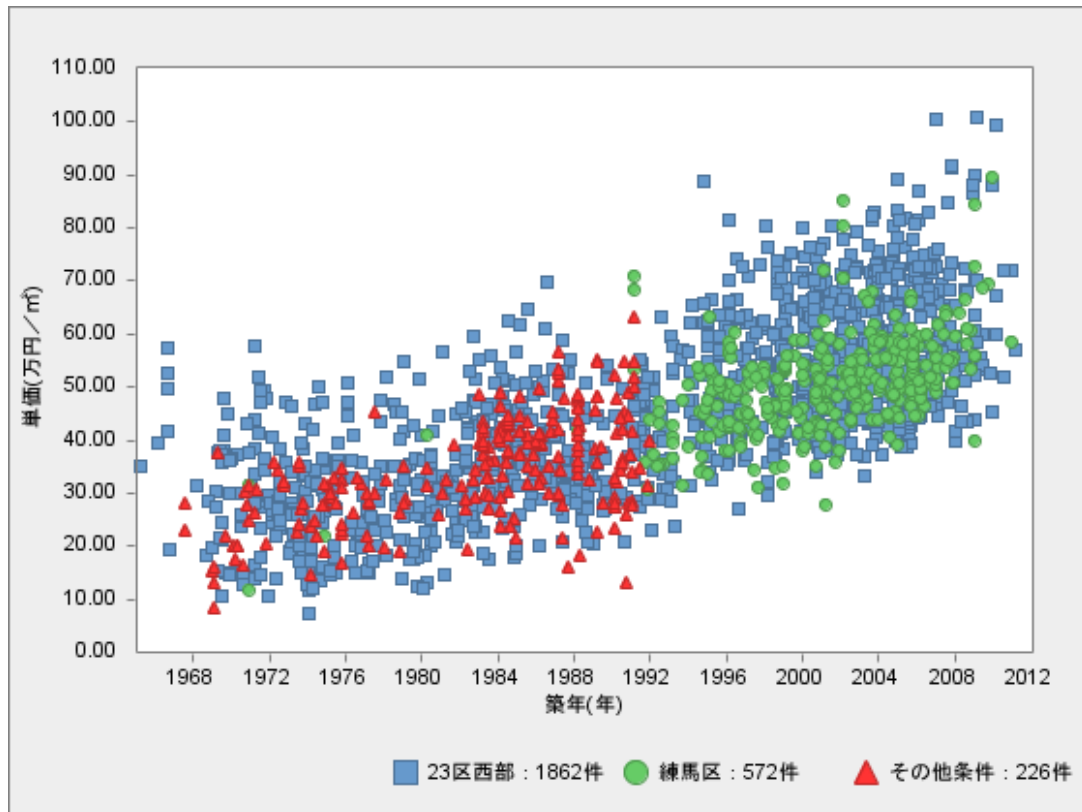


荒川が氾濫する降雨を想定したハザードマップによると首都高速 5 号線以北のほぼ全域で 1～2m以上の浸水が予想されます。荒川沿いと一部地域において 5m以上の浸水が予想されます。

地震に関しては最大で 6～7 クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては北部の一部で液状化の発生する可能性がある地域があります。

練馬区



特徴

価格帯は築年数が10年くらいまでは㎡単価45万円前後が主になっていて、20年くらいでは40万円となっている。築20年以降では35万円となっている。30年以降では25万円程度になっている。

成約物件に占める築20年以上の物件の割合は約39%を占め23区西部より若干低くなっている。

また築10年～20年の値下がり幅が小さいため短期的に住むには適していると考ええる。また築30年以上の物件も多く成約しているため買い手は多くいると考ええる。

昨年のグラフと比較すると成約物件数は40件程度増加している。

㎡単価にはあまり変化はみられない。

㎡単価の目安	
新築～	60万
築10年	45万
築20年	40万
築30年	30万

成約物件の一例

価格 2,530 万円	交通 東武鉄道東上線〔東武練馬〕駅徒歩8分	名称 ライオンズガーデンコート 練馬北町
-----------------------	--------------------------	----------------------------

5階部分
ライオンズガーデンコート
練馬北町





〔東武練馬〕駅南口 (約600m)

〔イオン板橋店〕 (約730m)

外観



市営和16点片平成23年5月撮影



平成26年大規模修繕工事実施済
(屋上ルーフラバルコニー防水工事・鉄部塗装工事／他)

所在地
東京都練馬区北町3丁目7-13

土地
() 所有権 () 借地料 (月額 円)
面積 3364.30 m² 共有部分: 5608 / 7260m²

建物
専有面積 (専有) 55.08 m² (約 16.66坪)
バルコニー () 10.78 m² (約 3.26坪)
専用庭 () m² (約 坪)

構造
築年 2LDK () 1棟の総戸数 () 118戸
構造 SRC造12階建・5階
建築 (平成9年2月) ・外装 ()

市限
用途地域 () 近隣商業地区・準工業地域

管理
分譲会社 () 株式会社大友
施工会社 () 西松建設株式会社
管理会社 () 株式会社大友アステージ
管理形態 () 全部委託
管理方式 () 自動
管理費 (月額 円) 修繕積立金 (月額 円) 6,280 円
その他 (月額 円) 合計 (月額 円) 16,880 円

施設
敷地内駐車場 () 空有 () 賃料 (月額 円) 18,000 円
トランクルーム () 無 () 使用料 (月額 円) 円
給湯 () ガス給湯器
ガス () 都市ガス () エレベーター (有)

引渡
現況 () 所有者居住 ()
() 相談

備考
敷地内駐車場/空有月料 月額18,000円(21台・平成23年5月2日現在)/設計会社/西松建設株式会社・新建築士事務所

東京都知事(1)第90632号
(社)不動産流通調査委員会 (2)首都圏不動産
正防り協議会加盟

登録
Number
F 2 4 0 4 0 2 3
棟 印 担当者 [レイズ物件No.]取

成約価格：2440万円

成約年月日：平成23年 6月 2日

m²単価 44.3 万円 2LDK 1997 年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

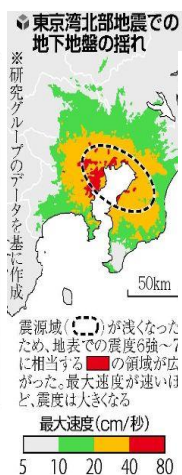
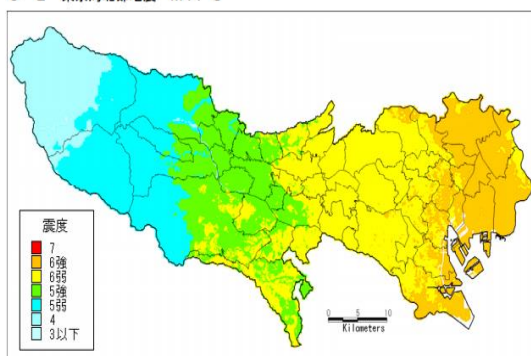
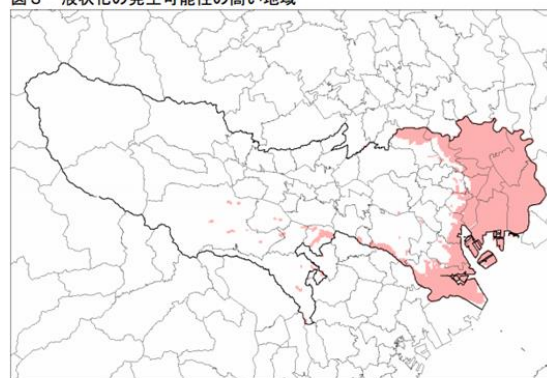


図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で6クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては発生する可能性がほぼないと予想されます。

【中古のマンションを買っても、新築と同様の内装にして住む方法とは？】

築 20 年からの価値が下がりにくい地域では、あえて築 20 年の物件を買い、10 年後に売却する前提で内装をリノベーション（リフォーム）するのも 1 つの方法です。

そうすることで、自分が住んでいる間は好みの内装で過ごすことができ、10 年経過後も素敵な内装ならば買い手がつきやすくなります。また、売買価格が大きく下がらないので、実質リフォーム代+ α 程度で 10 年住める可能性もあります。

ただし、マンションの専有部分であれば何でも自由にリノベーションできるという訳ではないので、購入前に確認しておく必要があります。

東京のリノベーション業者の一例

- 三井のリフォーム
- ミサワホームイング
- （株）イーグル創建
- （株）外装専科
- （株）リノベスト
- 新生ホームサービス（株）
- スペースアップ
- 矢作葵ビル（株）
- リノべる（株）

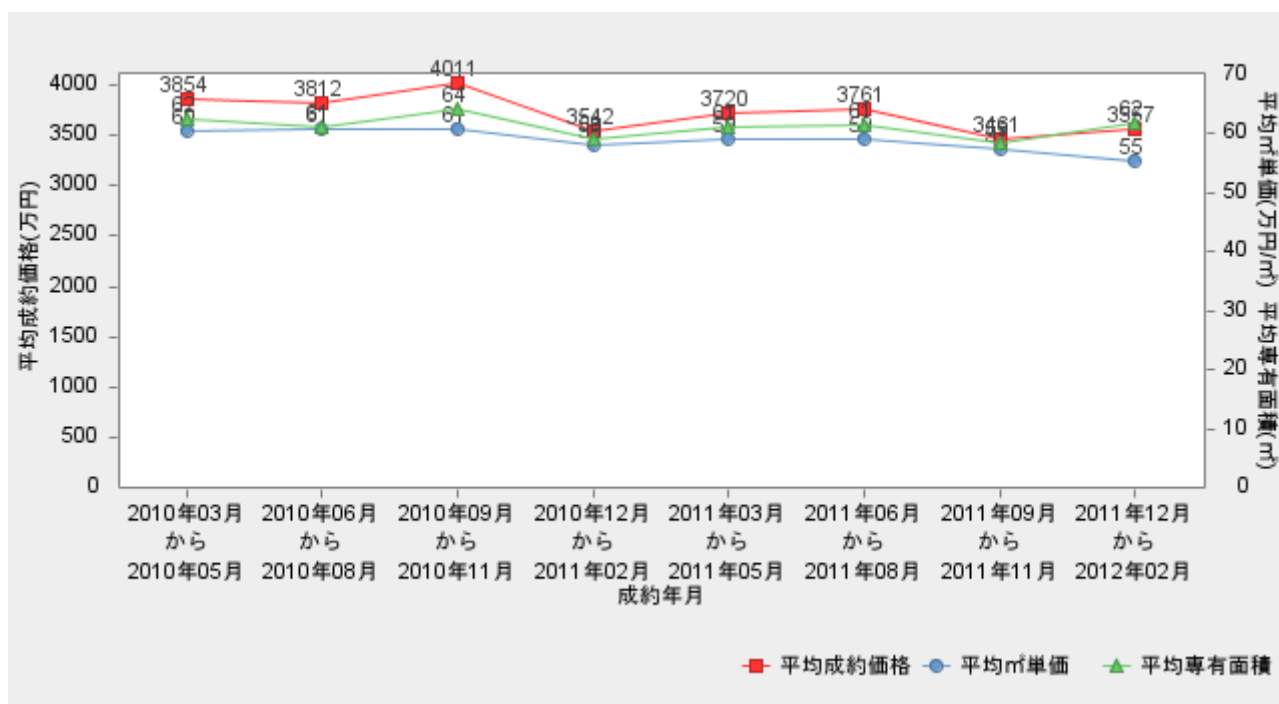
ほか多数

▼23 区南部（品川区、目黒区、大田区、世田谷区）

特徴

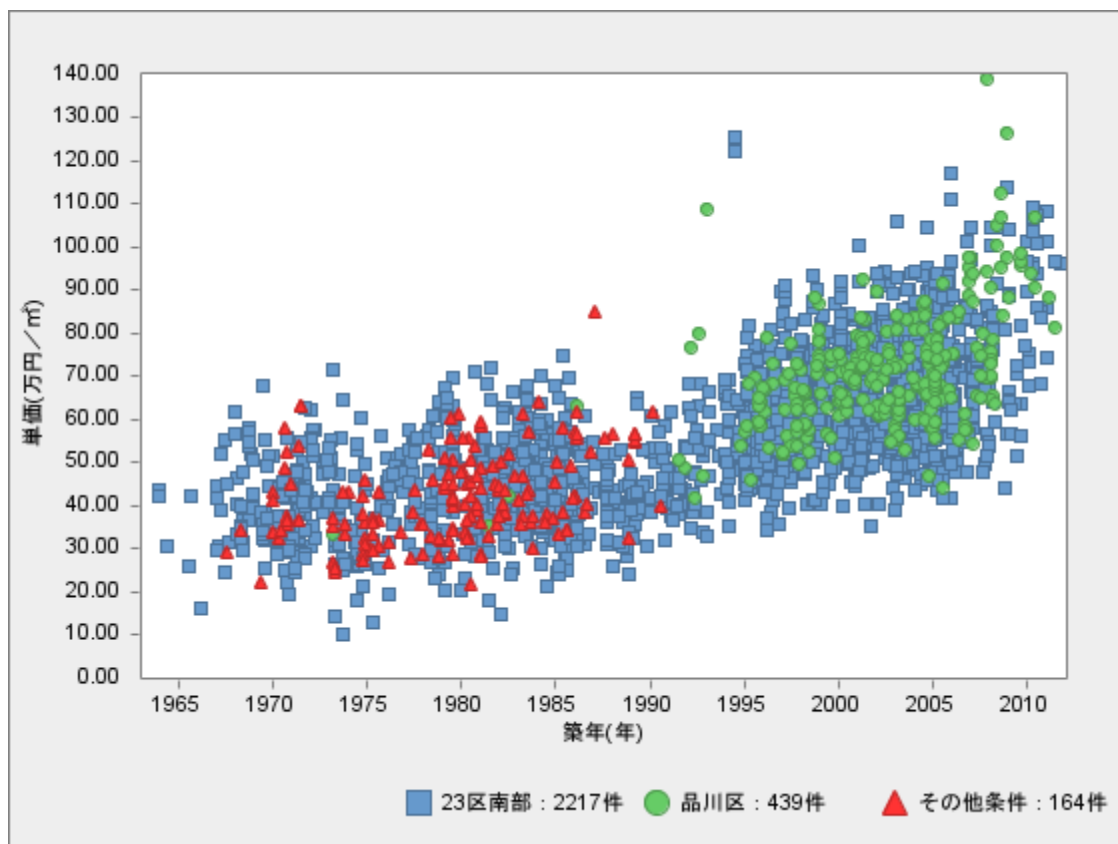
23 区南部は成約物件数も多く、築 20 年以降の成約物件に占める割合も高くなっている地域である。築 20 年以上の成約物件数では最も多く、築年数の浅い物件から経過している物件まで幅広く存在する地域だと考えられる。

また 1990 年～1995 年の間の成約物件が非常に少なくなっておりバブルによる土地の高騰やオフィス化が影響しているのではないかと考えられる。



この図は直近 2 年間の成約したマンションの平均成約価格、平均㎡単価、平均専有面積をグラフにしたもので、震災後の 2011 年 3 月～8 月くらいまでのグラフを見てみると、すべて上昇傾向にあった。震災の影響を受けず逆に上昇する現象があった。しかし、2011 年 9 月以降下降しており、成約物件数は 200 件程度減少しているので、実際の需要が低下しそれに伴って㎡単価が下落したのではないかと考える。

品川区



特徴

価格帯は築年数が浅い物件には㎡単価 90 万円以上の物件も存在している。

築年数が 10 年くらいまでは㎡単価 70 万円前後が主になっていて、20 年くらいでは 60 万円となっている。築 20 年以降ではばらつきがあるものの 40 万円となっている。

成約物件に占める築 20 年以上の物件の割合は約 37%を占めている。

1990 年～1995 年の間の成約物件が非常に少ないため、築年数の経過しているマンションの市場は築 30 年近い物件にあると考える。

昨年のグラフと比較すると特に変化は見られなかった。

㎡単価の目安	
新築～	(80 万)
築 10 年	65 万
築 20 年	50 万
築 30 年	40 万

成約物件の一例

価格

4,100万円

交通

バス 分・バス停

東急目黒線 不動前駅

徒歩 6分

下車 名称

セザールガーデン不動前 4階

セザールガーデン不動前

暮らしやすさと便利さを満喫。都心のゆとりを感じる街。不動産

☆3方向角部屋(北・東・西)の為室内明るいです

☆お子様の様子を伺いながら料理のできるカウンターキッチン

☆収納に便利な押入れ(天袋付)

☆キッチンにも扉がある為湿気が注ぎます。

☆ハンドシャワー付洗面化粧台

☆自動洗濯機・追い焚き機能付オートバス

☆雨の日の洗濯も安心な浴室換気乾燥機付

☆通気性に配慮した2重床構造

☆不在時に宅配物などを一時預かる宅配ボックス付

☆耐震枠ドア採用の玄関

☆両手に荷物を持ってふさがっても

照明を照らしてくれる玄関照明人感センサー付

写真

写真

---Life Information---

◆ライフ圏小山道・.....・徒歩5分(約400m)

◆東急ストア不動前店・.....・徒歩8分(約600m)

◆オオゼキ目黒不動前店・.....・徒歩9分(約600m)

◆都立神城の森公園・.....・徒歩9分(約700m)

◆武蔵小山商店街バルム・.....・徒歩10分(約800m)

◆国立麻布小学校・.....・徒歩4分(約300m)

◆国立荏原第一中学校・.....・徒歩7分(約500m)

※このハウジングマップは概要紹介です。図面と状況が異なる場合は別紙で警告となります。

所在

品川区小山一丁目8番3号

権利

所有権

面積

1,085.88㎡

敷地権割合

/

用途地域

準工業地域

専有部分(専有)

63.25㎡(約19.13坪)

バルコニー

5.85㎡(約1.77坪)

間取り

3LDK 1棟の総戸数(35戸)

構造

鉄筋コンクリート造5階建4層部分

建築

平成12年3月

分譲会社

株式会社セザール

施工会社

三葉建設株式会社東京建築支店

管理会社

株式会社セザールサポート

管理形態

全部委託

管理費

月額14,490円

修繕積立金

月額6,440円

その他

月額1,500円 合計 月額22,430円

敷地内駐車場

空庫

トランクルーム

有

給湯

ガス湯沸器

ガス

都市ガス

エレベーター

有

その他

無

引渡

現在(居住中)

引渡時期

指定 平成23年3月末日以降 1週間引渡あり

設計者

内藤設計株式会社

その他使用料内訳

トランクルーム使用料

外観

平成23年2月撮影

大森店

〒140-0013

登記

CSA11004

成約価格：4100万円

成約年月日：平成23年 3月22日

㎡単価 64.9万円 3LDK 2000年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

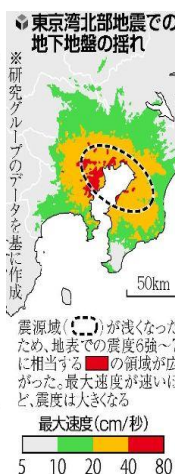
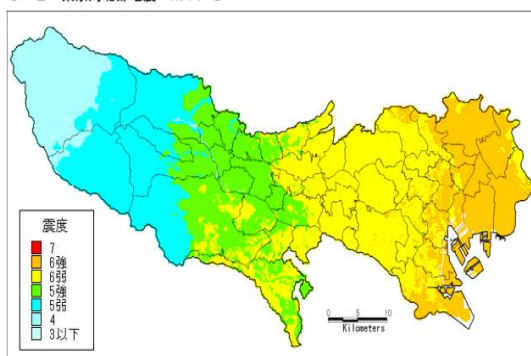
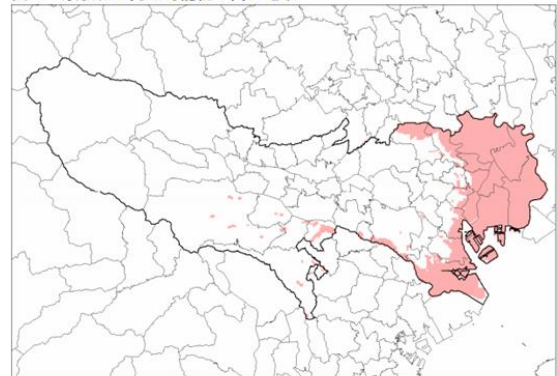


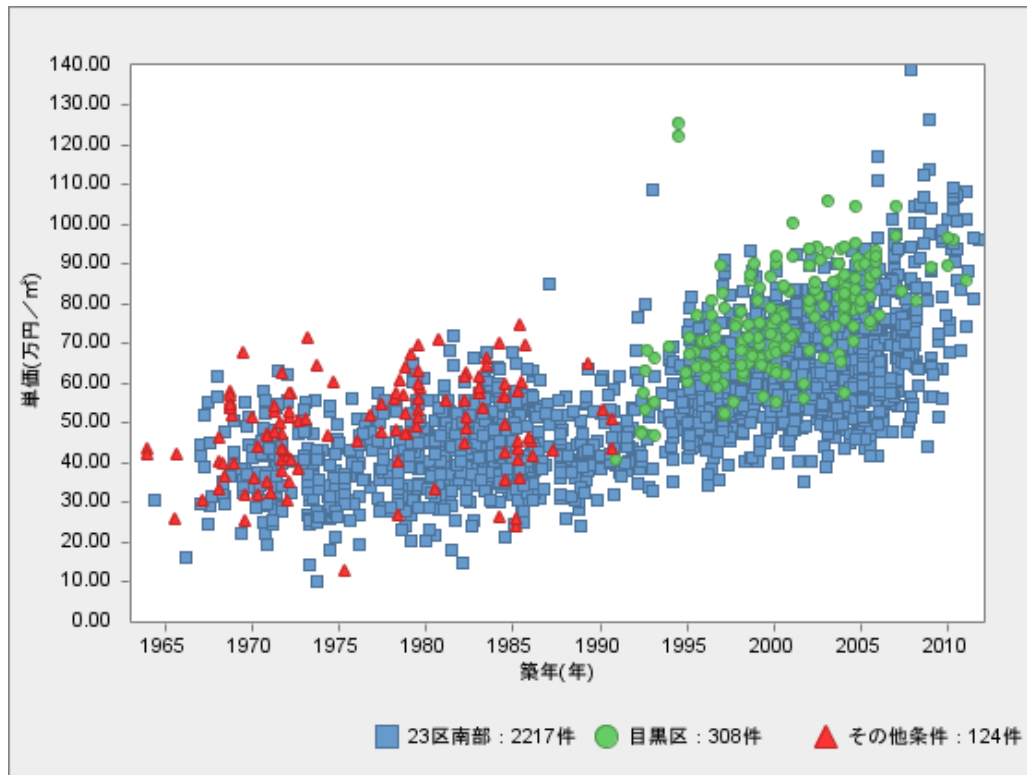
図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で6～7クラスの地震の発生の可能性があります。

液状化に関しては東部の一部で液状化の発生する可能性がある地域があります。

目黒区



特徴

23 区南部では最も㎡単価が高い地域である。

価格帯は築年数が 10 年くらいまでは㎡単価 70～80 万円前後が主になっていて、20 年くらいでは 50 万円となっている。築 20 年～30 年以降では、ばらつきがあり主には 50 万～60 万円程度。

成約物件に占める築 20 年以上の物件の割合は約 40%を占め 23 区南部の平均より若干高めである。23 区全体でみても築 20 年以上の物件が売れている地域である。

昨年のグラフと比較すると全体の成約件数は 40 件減少している。20 年以上の物件の成約件数は変化していないが価格のばらつきが多くなっている。

㎡単価では築 20 年以上の物件でも単価の高い物件が多くあり、物件によっては価値を維持できるものもあると予想する。

㎡単価の目安	
新築～	90 万
築 10 年	70 万
築 20 年	50 万
築 30 年	50 万

成約物件の一例

価格

4,480万円

交通

山手線

目黒 駅

徒歩 9 分

名称

マイネシュロッセ目黒

(1 階)

マイネシュロッセ目黒



■JR山手線「目黒」駅利用、徒歩約9分

■第一種低層住居専用地域につき、閑静な住宅街となっております

■62.36㎡/2LDK ■南西・北西の角部屋につき通風良好

■強在室につき、いつでもご内見可能です

間取図



所在地

目黒区目黒1丁目12-21

権利形態

所有権

敷地

面積 876.43㎡ 共有持分: 6,236/133,030
用途地域 (第1種低層住居専用地域)

専有部

区分 62.36㎡ (18.86坪)
バルコニー 5.94㎡ (1.79坪)
専有部 68.30㎡ (20.65坪)
取得タイプ 2LDK タイプ1 1棟の組戸数 (20戸)
構造 鉄筋コンクリート 造 3 階建
建築 (平成10年 3月)

建物

分譲会社 (聖和産業株式会社)
施工会社 (山田建設株式会社)
管理会社 (株式会社エムシーサービス)
管理形態 (全部委託) 管理方式 (日勤)
管理費 (月額 10,000円) 修繕積立金 (月額 5,000円)
合計 (月額 15,000円)

施設

敷地内駐車庫 (空車 月額35,000円)
トランクルーム (無)
給湯 (ガス湯沸器) ガス (都市ガス)
エレベーター (有り)

引渡

状況 (空家/空室)
時期 (即)

備考

■当社にて鍵をお預かりしております。
■詳細は担当者:矢崎までお問い合わせください
(担当者携帯:080-2105-2904)

成約価格：4300万円

成約年月日：平成23年 5月31日

㎡単価 69.0 万円 2LDK 1998 年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3

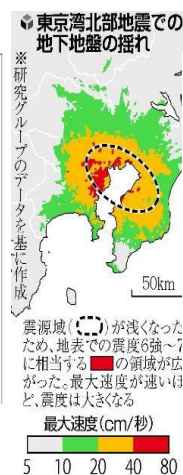
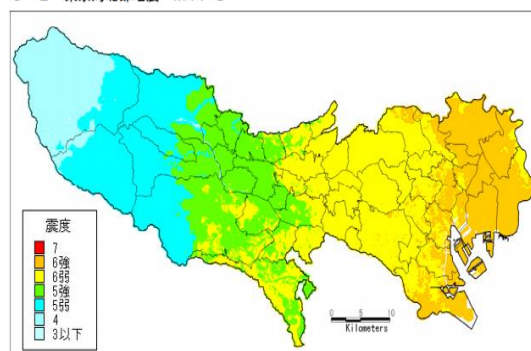
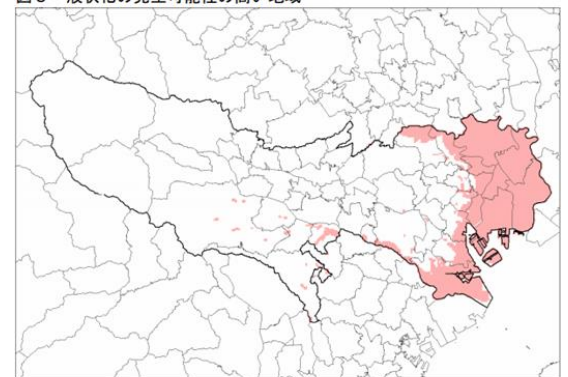
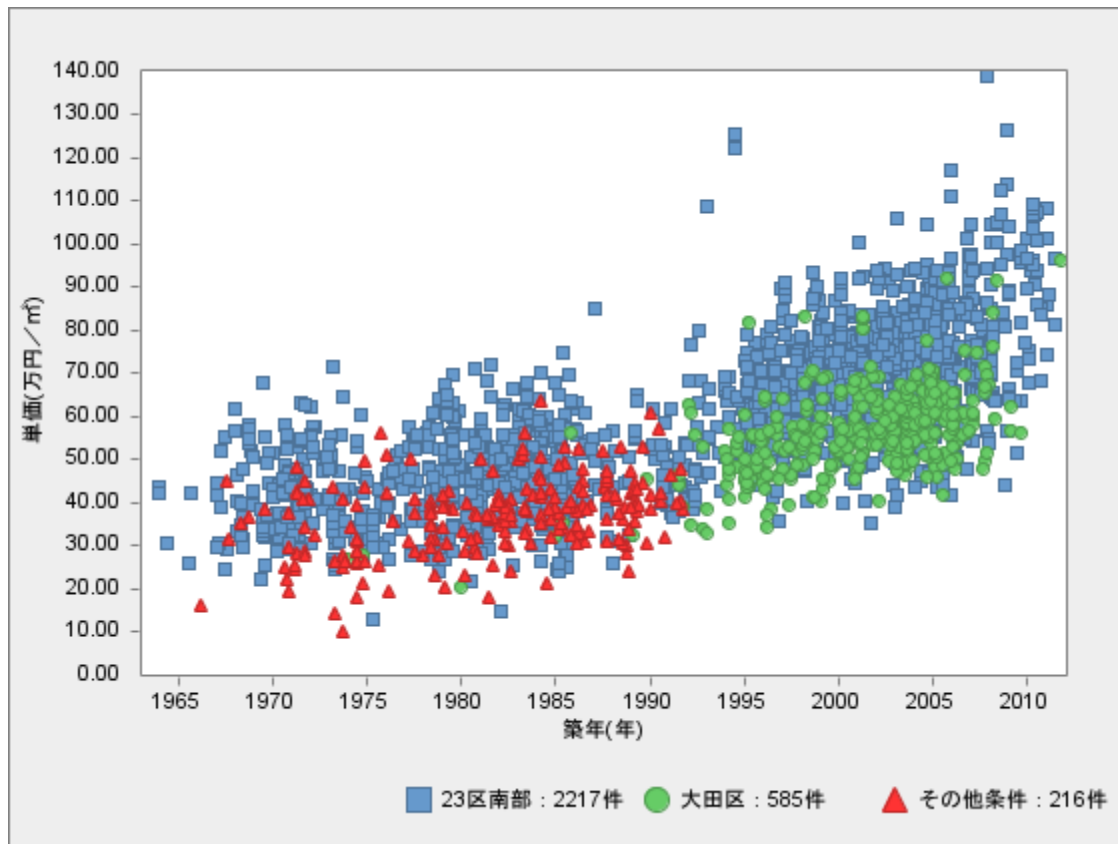


図3 液状化の発生可能性の高い地域



地震に関しては最大で6クラスの地震の発生の可能性があります。
液状化に関しては発生する地域はほぼないと予想される。

大田区



特徴

価格帯は築年数が10年くらいまでは㎡単価50万円前後が主になっていて、20年くらいでは40万円となっている。築20年以降では30万～40万円となっている。

成約物件に占める築20年以上の物件の割合は約37%を占めている。

築年数が経つごとに㎡単価は落ち着き、比較的低下が緩やかである。

昨年のグラフと比較すると全体の成約件数が30件程度減少した。

㎡単価には5～10万円の低下がみられる。

㎡単価の目安	
新築～	60万
築10年	50万
築20年	40万
築30年	35万

成約物件の一例

価格
2,850 万円

交通
京浜東北線・池上線・多摩川線
『蒲田』駅徒歩7分
『蓮沼』駅徒歩6分

名称
マイキャッスル蒲田ウエスト
(2 階 号室)

マイキャッスル蒲田ウエスト
[東南角部屋]
専有面積 56.67㎡(約17.14坪)
バルコニー面積/8.77㎡

平成24年2月リフォーム完了予定
☆全室クロス貼替え
☆換気替え
☆畳表替え
☆ハウスクリーニング 等



☐ 現在空室
☐ 東南角部屋につき日当たり眺望良好
☐ オートロック
☐ 宅配BOX完備
☐ 浴室には換気乾燥暖房付



所在
(住居表示)
大田区西蒲田6-18-9

土地
(所有権)
面積 826.44 ㎡ 共有持分 : 5667 / 164017
用途地域 (第一種住居地域)

専有部分 (壁芯)
56.67 ㎡ (約 17.14 坪)
バルコニー 8.77 ㎡ (約 2.65 坪)
間取 (2DK+S) 総戸数 (29 戸)
構造 (新築鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建)
建築 (平成10年2月) 外装 ()

建物
分譲会社 (山田建設株式会社)
施工会社 (山田建設株式会社)
設計会社 (山田建設株式会社)
管理会社 (株式会社エム・シー・サービス)
管理形態 (全部委託/日勤)
管理費 (月額 13,600 円) 修繕積立金 (月額 5,330 円)
その他 (月額 円) 合計 (月額 18,930 円)

施設
敷地内駐車場 (空室) (月額 円)
トランクルーム (無) (月額 円)
給湯 (ガス給湯器)
ガス (都市ガス) エレベーター (有)

引渡
状況 (空室)
引渡し (即可 (残代金清算後))

備考
※インターネット:NTT B'フレッツマンションタイプ
※ペット飼育不可

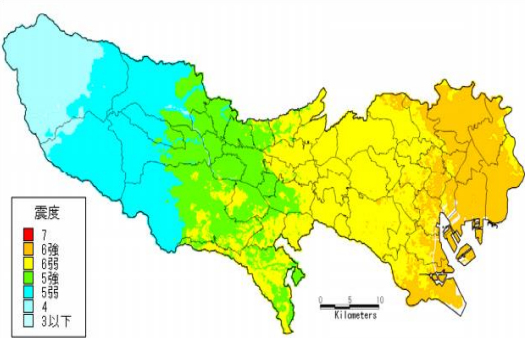
成約価格 : 2750万円

成約年月日 : 平成24年 3月18日

㎡単価 48.6 万円 2SLDK 1998 年築

自然災害

5-2 東京湾北部地震 M7.3



東京湾北部地震での地下地盤の揺れ

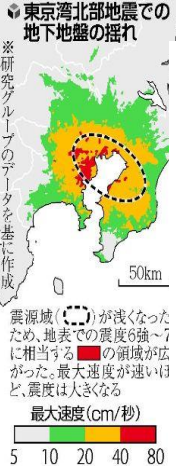
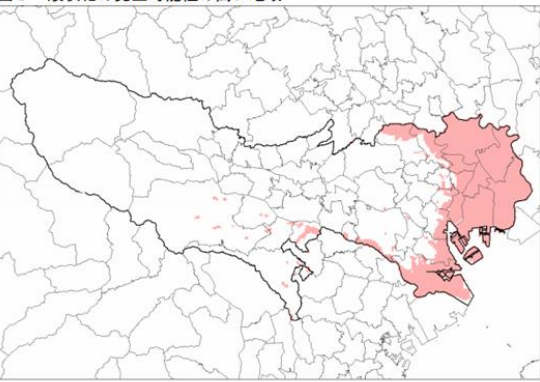


図3 液状化の発生可能性の高い地域

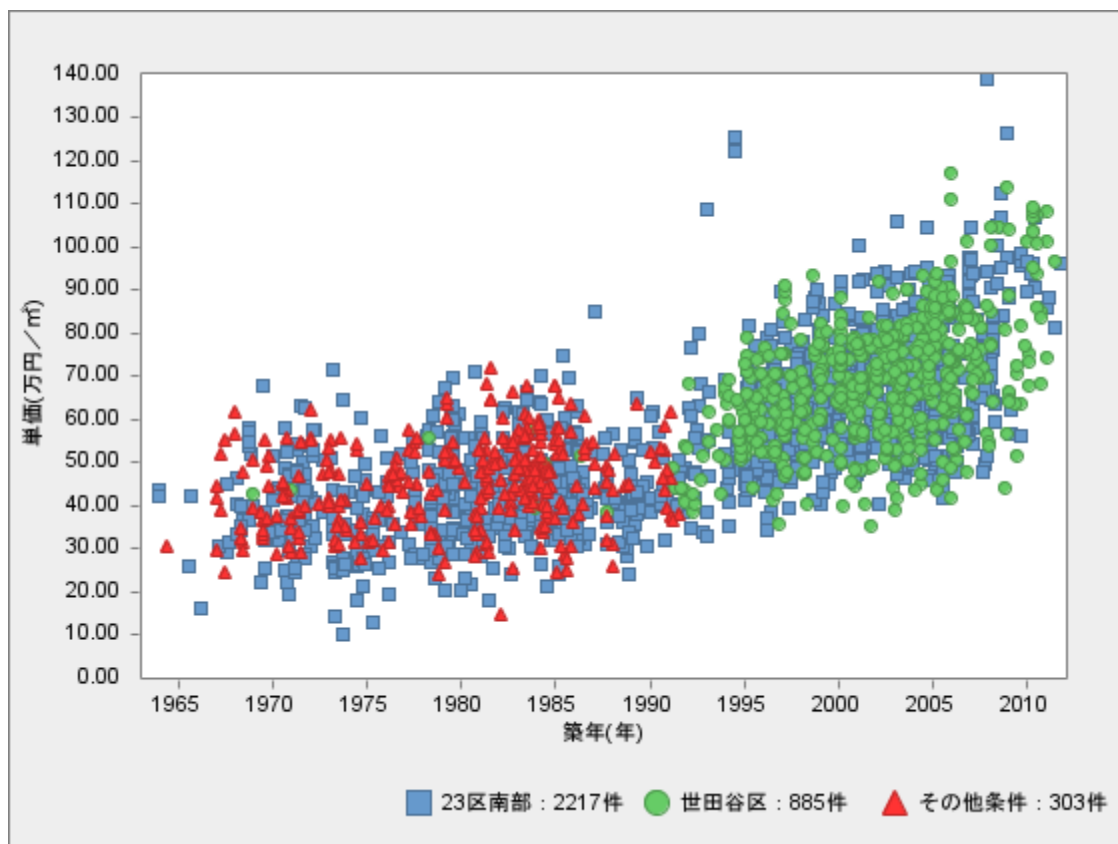


地震に関しては最大で 6～7 クラスの地震の発生の可能性があります。
液状化に関しては全域で液状化の発生する可能性がある地域があります。

61

 **AIA**
住まいと保険と資産管理

世田谷区



特徴

㎡単価に大きくばらつきがあり、多様な物件がある。成約物件数は23区で最も多い。価格帯は築年数が10年くらいまでは㎡単価は平均65万円が主になっていて、20年くらいでは50万円となっている。築20年以降ではばらつきがあるものの40万円前後となっている。㎡単価が幅広く多様な物件、または駅からの距離にばらつきがあると予想できる。

成約物件に占める築20年以上の物件の割合は約34%を占めている。

昨年のグラフと比較すると特に変化は見られなかった。

㎡単価の目安	
新築～	80 万
築 10 年	65 万
築 20 年	50 万
築 30 年	40 万

価格 3,650 万円

交通 京王線「芦花公園」駅 徒歩 5 分

名称 ライオンズマンション 芦花公園 (9階)

ライオンズマンション

芦花公園

9 階部分南向きにつき
日当たり良好!!

ペット飼育可(細則あり)

2 駅利用可能

(千歳烏山駅徒歩13分、約990m)

所在地 東京都世田谷区南烏山 3 丁目 22-17

土 地 (所有権) 旧法地上権・旧法賃借権・普通地上権・定期地上権・普通賃借権・定期賃借権 借地料 (月額) 1577.68 円 共有持分: 5919 / 360757

用途地 種別等・種中地種・一種住居 (娯楽部、近郊、商業、準工)

専有部分 (公簿・実測)

バルコニー	59.19 ㎡	約 17.90 坪
専用庭	8.14 ㎡	約 2.46 坪
間取り (3DK)	1 棟の総戸数	59 戸
構造 (SRC:鉄骨・鉄筋コンクリート)	12 階建	
建築	1979年1月	・外装

施工会社 (株式会社) 大成建設株式会社
 施工会社 (大成建設株式会社)
 管理会社 (大成アステージ株式会社)
 管理形態 (専有部) 一部委託、自主管理
 管理員 (常駐・非常駐) 常駐・無
 管理費 (月額) 9,300 円 修繕積立金 (月額) 11,840 円
 その他 (月額) 円 合 計 (月額) 21,140 円

敷地内駐車場 (空室・承租可 (月額) 円)・無
 トランクルーム (空室・承租可 (月額) 円)・無
 給湯 (電気温水器・ガス湯沸かし、全館集中・)
 ガス (都市ガス・PG・オール電化) エレベーター (有・無)

現状 (所有権居住中 (便宜) 賃貸中・未完成)
 引渡し (認可・相談・期日指定)

備 株式会社木村都市建築研究所

考

LIFE INFORMATION

- 武蔵丘小学校
.....約 540m(徒歩 7 分)
- 烏山中学校
.....約 760m(徒歩 10 分)
- サミット芦花公園駅前店
.....約 470m(徒歩 6 分)

3DK・大成建設株式会社施工

※このハウジングマップは概略図です。図面と実況が異なる場合は実況優先となります。

成約年月日：平成23年 3月27日

自然灾害

※研究グループのデータを基に作成

震源域()が浅くなったため、地表での震度6強~7に相当する()の領域が広がった。最大速度が速いほど、震度は大きくなる

最大速度(cm/秒)

5 10 20 40 80

液状化に関しては南部の一部で液状化の発生する可能性がある地域があります。

▼まとめと考察

成約物件数と割合

2011 年版	2012 年版
10510 件	10209 件

この 1 年間で 300 件程度の減少がみられた。これは単に誤差の範囲もしくはこの震災でマンションを買い控える人が増えたことが原因なのではないかと考える。

地区名	全成約件数	築 20 年以上	割合
都心 5 区	2217 件	762 件	34.3%
23 区東部	2308 件	779 件	33.7%
23 区北部	1605 件	544 件	33.9%
23 区西部	1862 件	764 件	41.0%
23 区南部	2217 件	807 件	36.4%

23 区東部は 23 区内で最も多く 2308 件であるので物件が多くあると思われる。
最も築 20 年以上マンションが売れているのは 23 区西部だが、成約件数でみると 23 区南部である。そのため 23 区西部または南部は中古市場が大きいと思われる

直近 2 年の平均㎡単価、平均専有面積、平均価格

地区名	平均㎡単価	平均専有面積	平均価格
都心 5 区	70 万円前後	55 ㎡	4000 万円前後
23 区東部	43 万円前後	64 ㎡	2800 万円前後
23 区北部	53 万円前後	55 ㎡	3000 万円前後
23 区西部	47 万円前後	58 ㎡	2700 万円前後
23 区南部	60 万円前後	62 ㎡	3600 万円前後

都心 5 区では㎡単価が最も高く専有面積が低いことがわかる。
また 23 区東部では㎡単価が最も低く専有面積は最も広いことがわかる。
このようにみると、広さなどの居住性を重視したマンションを買うなら 23 区東部または西部がお得。土地の利便性やブランド感を求めるなら都心 5 区をお勧めします。

▼築10年のマンションを10年だけ保有した場合における㎡単価の下げ幅

20万円	15万	10万	5万
千代田区	渋谷区	中央区	足立区
港区	江東区	新宿区	板橋区
文京区	台東区	墨田区	練馬区
豊島区	品川区	葛飾区	
中野区	世田谷区	江戸川区	
杉並区		北区	
目黒区		荒川区	
		大田区	

このように足立区、板橋区、練馬区では㎡単価が下がりにくく場合によっては10年間だけ住むのであれば、賃貸に住むよりもお得に住めるかもしれない。

また新築時の㎡単価が高い地域では値下がり幅が大きくなることがわかった。そのためある程度価格が落ち着いてからのほうが単価は下がりにくくなっている。

住みたいまちランキング

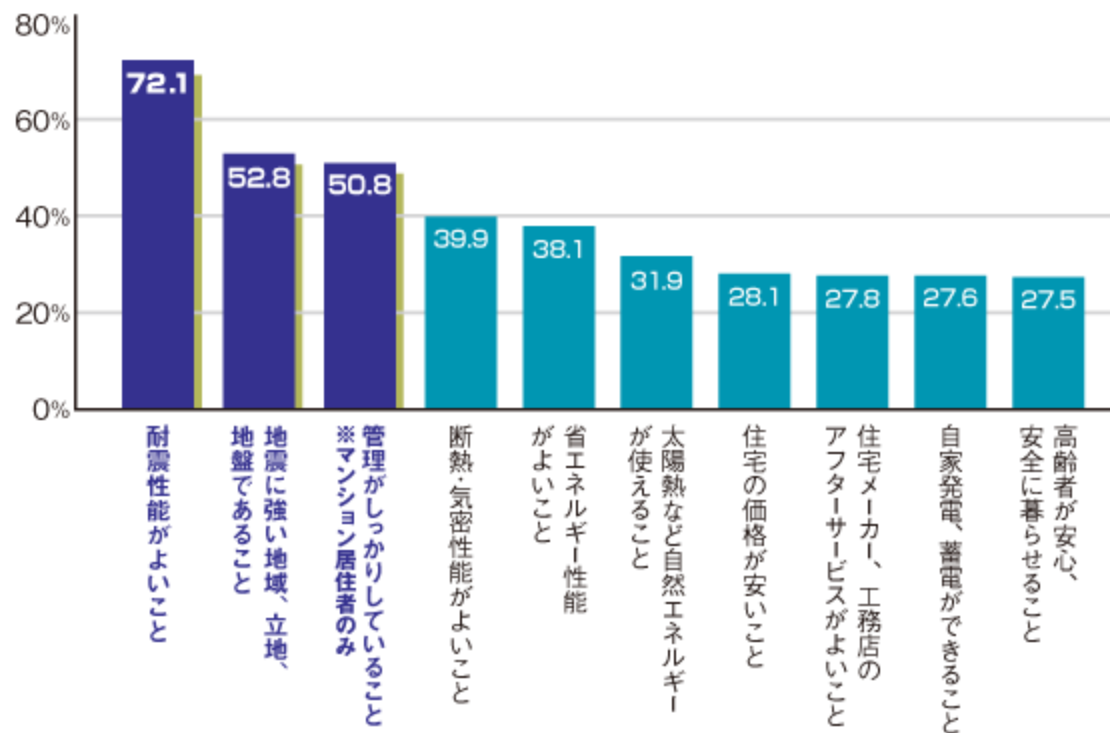
上位30位の内東京23区だけでランキングにしてみると以下のようなになる。

1位	世田谷区
2位	港区
3位	目黒区
4位	新宿区
5位	渋谷区
6位	杉並区
7位	品川区
7位	文京区
9位	江戸川区
10位	中野区

2010年10月時点

世間一般の意識はこうになっているので参考までに・・・

■ 家を買う場合に以前より重視したいと思うようになった項目



※リクルート・カルチャースタディーズ共同調査「東京圏の将来像調査」より

この図は東日本大震災の半年後に行われた住宅選びに対する意識調査の結果を表したものである。以前よりも重視したいと思う項目の上位3位に耐震性や立地、災害に対する項目といざという時の避難と震災後の生活備え、管理の面に言及する回答が多くあった。

このように東日本大震災を機に消費者やデベロッパーの意識が災害対策の方に向くようになり、住宅選びの基準や価値観が変化したと思われる。

▼さいごに

今回この課題に取り組むにあたって、震災の影響がどのように出ているのか、また震災の影響が価格や成約件数に出ているであろうという仮説を持って調べていきました。

実際に直近 2 年間の㎡単価をみると、地域によっては震災以降に下降がみられました。しかし、下落せずに上昇している地域もありました。上昇が見られた地域は地盤などが比較的強くほかの地域よりも人気が出たことが要因ではないかと推測できました。そして、自然災害の安全性も考慮に入れた住宅選びが行われたことが想定できました。震災後すぐには中古マンションの買い控えなどが発生したが、徐々に消費者が冷静になり回復していったものと思われます。

区ごとに調べていくことで、普段は意識していなかった地盤やハザードマップの防災情報、㎡単価の高い地域・低い地域、値下がりが少ない地域などを知ることができました。地域ごとの㎡単価や成約件数における様々な特徴を理解し、自分の将来に役立つだけでなく、住宅購入を検討している人の役に立てることを本当にうれしく思います。

今回の調査で得た結果から、もし自分が中古マンションを買うなら、㎡単価の高い地域で 6000 万を出して買うよりは、板橋区や練馬区で築 10 年の 3000 万程度の物件に 10 年住み、その売却資金でさらに築 10 年の 3000 万程度の物件を買いたいと思いました。

また、リノベーションのできる物件であれば築 20 年程度の物件で同じことをします。新しい物件と異なり、築 20 年以降の物件の価格には大きな下落は見られません。そうすればリフォームの価格だけで 10 年住むことができます。渋谷区や港区、千代田区に住みたい思いもありますが、現実性を考えた地域選びにしました。

中古マンションの「購入」は賃貸とは違って一度住んだら簡単に引っ越す訳にはいきません。そのため、このマンション（この物件）に住みたいという願望より、この町に住みたいという願望が優先されると思います。また、価格だけにとらわれず利便性や治安、防災などの様々な視点から検討されることが重要です。

そして金銭面に関しては、ファイナンシャルプランナーを積極的に活用することで、購入後のライフプランまで見通しながら、お得に住宅購入をするだけでなく個々のニーズに合った理想の暮らしが実現しやすくなると思います。

【参考資料】

レインズ

<https://system.reins.jp/>

不動産取引情報提供サイト

<http://www.contract.reins.or.jp/>

東京都防災ホームページ

<http://www.bousai.metro.tokyo.jp/index.html>

読売オンライン

<http://www.yomiuri.co.jp/feature/earthquake/news/20120308-OYT8T00199.htm?from=popin>

クラフトマップ

<http://www.craftmap.box-i.net/>

日経 BP

<http://www.nikkeibp.co.jp/sj/2/column/ba/42/index.html>

生活ガイド

http://www.seikatsu-guide.com/area_national_rank/

yahoo ニュース

<http://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20120323-00000001-ykf-soci.view-000>

j-cast ニュース

<http://www.j-cast.com/tv/2012/03/15125519.html>

日経新聞 web 版

<http://www.nikkei.com/news/headline/article/g=96958A9C93819695E0E4E2E3E48DE0E4E2E1E0E2E3E0E2E2E2E2E2E2>

スーモ

http://suumo.jp/edit/mansion/m_saigai/120328/

プレジデント別冊 2012 1.14 号

【監修者コメント】

私自身は、2011年3月11日にある物件の内件を予定していたのですが、震災で交通機関が止まって見れず…でも、翌週に内件した上で2度の価格交渉を経て購入しました。実際に購入したのは、文京区内で駅1分の築19年の中古マンション。その際、当レポートの前年度版「中古マンション価格の法則 2011」を参考にすることで、震災直後でも自信のある意思決定ができました。

今回、この課題を上野さんにチャレンジしてもらったのは、役立つレポートの最新版を作ってもらうだけでなく、震災が都内の中古マンション価格に与えた影響をより具体的に確認したかったからです。結果として、23区の各地域における自然災害の影響も含む充実したレポートができました。これを参考にすることで、マンション購入を慎重に検討しているお客様により付加価値の高いコンサルティングが提供できると確信しています。

株式会社 住まいと保険と資産管理・代表取締役 白鳥 光良