

# FLASH

2013年6月25日発行・発売（毎週火曜日発行・発売）通巻1244号 昭和61年12月25日第三種郵便物承認

フラッシュ

2013 7.9  
特別定価 400YEN No.1244

これが日本の「性」の原点! 不倫・乱交名作展

## 春画の乱



宮内知美ドMな裸身

傑作選12

ヌード&SEXY

手島優・矢部美穂・小森愛  
水島裕子・杉浦幸

ワイド特集

噂の2人

不仲の真相暴きます

橋下市長×水道橋博士 ● ナイナイ岡村×久米宏 ● フジ亀山新社長×大多常務 ● 在特会×しばき隊...

リアルインタビュー4人  
私の副業は「愛人」です



増税前の駆け込みラッシュ! 中古か新築か!

マンションの買い方 最終案内!

予選落ち「石川遼」にスポンサー熱視線のなぜ

ビッグダディ3姉妹をグラビアデビューさせます

カラオケBOXで客H「店員がツイート」問題映像

お嬢さま女子アナ15人「実家の資産」

今週の表紙◎桐谷美玲



案内1 新築は好調！中古で投資は避ける

	住宅用マンション	投資用マンション
新築	<p><b>全体的に買い時！割安でランク高が狙い目！</b></p> <p><b>評価</b> 「これ以上ないくらい、今が買い時です。価格が今以上に下がることは、向こう2、3年はありません。また、土地代も金利も上がります。買う際には、少しでもランクの高い物件を、少しでも割安で買うことが大事です」(沖氏)。将来的に住み替えという選択肢を残すため、売りに出した際を含み益を生み出すため、値下がりしにくい物件を選ぶことが、将来的なライフプランに豊かさを与えるというのが沖氏の主張だ。</p>	<p><b>大阪と首都圏の条件悪を買い！</b></p> <p><b>評価</b> 資金が豊富な人はまだチャンスありだ。「港区、千代田区、新宿区、渋谷区、中央区の駅近で、4千万～5千万円の2LDK以上なら狙い目。超高層の下のほうで北向き、西向きなどは格安が多い。そういう場所を4千万円で買って、インフレになれば5千万円で買い手が出る可能性も。あとは大阪の中心地。いい場所のマンションがびっくりするくらい安い。大阪の不動産市況は東京より半年遅れといわれるので注目だ」(櫻井氏)</p>
	<p><b>エリアが決まっていれば中古は常に買い時</b></p> <p><b>評価</b> 「中古は適正価格になっているので、常に買い時です。すでにエリアを特定して買おうと考えている人には、むしろ中古をすすめます。新築の場合、1駅に対して1年に1棟くらいしか出てこないの、待っていても仕方ない。新築が出てきても立地が気に入らない、面積帯が合わない、価格帯が合わないこともある。中古ならいい物件も悪い物件も見えて選べるし、築年数が浅い物件を上手に選べば、将来的に住み替えだって可能です」(沖氏)</p>	<p><b>全体的に厳しい。地方に掘り出し物があるかも</b></p> <p><b>評価</b> 「首都圏ワンルームマンションの場合、買入人の絶対数がとても増えていて、昨年と比べると全体的な価格も上がってきている。すでに持っている人は売り時です。そのぶん、これから買おうと考える人は、いい物件が見つかる可能性は低い」(後藤氏)。一方、地方はどうか。「都心の区分マンション投資(1戸単位)が主流に対し、地方でやるならアパートの1棟ものとなる。それであれば利回り20%という穴場はある」(石原氏)</p>
中古		

選ぶポイントは値下がりしない場所

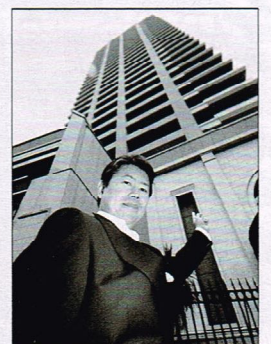
「マンションを買った場合、儲かる人と儲からない人に分かれます。儲かる人は、買ったマンションを将来的に売却し、含み益を出せる人です。その含み益を次のマンション購入の頭金にすれば、元本の返済額が減るから、さらにグレードの高いマンションに住み替えることさえ可能です」

なんとも夢のような話を語るのは、アトラクターズ・ラボ代表の沖有人氏だ。空前のマンションブームに気ばかり焦るが、とりあえず安さだけでマンションを購入するのは愚かなようだ。では、どうすれば転売して、グレードアップまでできるのか。

「言うまでもないですが、いちばん大事なことは、少しでも割安で買うこと。そして、とにかく値下がりしにくい物件を選ぶこと。値下がりしにくい要素としては、まず立地です。できるだけ都心寄り駅に近いところ。タワーマンションなどは買いです。あとは鉄道と再開発は鉄板の要素。郊外でも、教育環境が整っている地域は意外と値下がりしにくいところが多いんです」

新築マンションの価格は、土地価格、建物価格、粗利で決定される。いちばん大きい要素は土地だ。デベロッパーが入手した土地の値段によって、適正価格より大幅に安いマンションもけっこう出てくるのだ。

一方、中古は市場価格で決まる。売り主と買い手が周辺の相場や築年数などを参考に、互いが妥協した価格だ。つまり、新築価格が割高だと、中古に



沖 有人(おきゆうじん)。慶應義塾大学経済学部卒。「マンションは10年で買い替えなさい」著者。不動産市場分析を得意とするアトラクターズ・ラボ株式会社の代表取締役

なったときの値下がり率が高くなる。「だからこそ、新築価格が適正かどうか、割安か割高かをしっかりと見極めることが重要なんです」(同)

沖氏は割安物件を手に入れるコツとして、「友の会」など、マンション売り主会社の会員組織に入ることが重要だと言う。各社とも一般公開に先だって、会員に優先的に物件情報を流すからだ。特に第1期で販売される物件は、売り主の販売期間が短く、「コストがかかっていないので、割安物件が多い。自分の足で実際の物件を調査すること

とで有名な住宅評論家 櫻井幸雄氏は、沖氏が言うような「安く」「値下がりしにくい」物件についてこう話す。

「再開発エリアは人気上がるので、いま現在あんなところはダメだと言われるところでも、化けるケースが多い」

たとえば、かつては豊洲や白金高輪も評価が低かった。ところが、再開発や鉄道の敷設で、一気に人気が高くなった経緯がある。最近では武蔵小杉も評価が一気に高まった。タワーマンションのようなランドマークになる巨大物件は、中古になっても価格の下落が少ないから、資金に余裕さえあれば、もちろん買いたい。だが、庶民にはなかなか手が出ない。世間では、新築ばかりが注目を浴びるが、中古住居用マン



# 案内 2 新築住宅用はこれを買え!

## 1位 スカイズ タワー&ガーデン 2位 オークプレイス豊洲 3位 ブラウド船橋(四街区) 4位 ラヴィアンコート川口南鳩ヶ谷



エリア	マンション名	最寄り駅	総戸数	専有面積 (㎡)	間取り	価格 (万円)
1 23区内	スカイズ タワー&ガーデン	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩12分ほか	1110	53.25㎡ ~130.92㎡	1LDK ~4LDK	3500万円台 ~1億3900万円台予定
江東区豊洲6丁目。5500万円台が中心のファミリータイプで、今年後半の注目物件。プールがつき、屋上には天体観測ドームも。隣接地に大型公園、認可保育園の計画も						
2 23区内	オークプレイス豊洲	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩8分ほか	168	70.18㎡ ~90.37㎡	2LDK+S(納戸) ~4LDK	3798万円 ~6198万円
江東区豊洲4丁目。人気の豊洲エリアで、3LDKが3700万円台からの設定。ファミリー向けのやさしいマンションと高評価						
3 千葉	ブラウド船橋(四街区)	東武野田線「新船橋」駅徒歩3分ほか	238	70.91㎡ ~100.86㎡	3LDK ~4LDK	2900万円台 ~5800万円台
船橋市北本町1丁目。即日完売を続け、昨年から今年にかけて第一人気となった「ブラウド船橋」。その最終分譲となる						
4 埼玉	ラヴィアンコート川口南鳩ヶ谷	埼玉高速鉄道「南鳩ヶ谷」駅徒歩5分	84	68.42㎡ ~75.17㎡	3LDK	2488万円 ~3758万円
川口市南鳩ヶ谷4丁目。通勤時間帯のラッシュが緩やかな埼玉高速鉄道の沿線物件。割安だが、ディスプレイつきなど建物のレベルが高い						
5 千葉	ルネ八千代台	京成本線「八千代台」駅徒歩4分	129	73㎡.80㎡	3LDK ~4LDK	2690万円 ~2940万円
八千代市八千代台南1丁目。駅徒歩4分で、建物の魅力が大きいため、地元向け優先分譲が即日完売した物件。隠れた名物件						
6 埼玉	北戸田ファーストゲートタワー	JR埼京線「北戸田」駅徒歩1分	209	70.2㎡ ~74.57㎡	3LDK	3700万円 ~4150万円
戸田市新首。駅から徒歩1分で再開発エリアのマンション。将来値上がりする要素を多く含んだ物件						
7 東京市部	ライオンズ立川グランフォート	JR中央線「立川」駅徒歩8分	100	65.72㎡ ~75.44㎡	3LDK	3700万円台 ~4700万円台
立川市錦町1丁目。免震構造で、長期優良住宅の認定物件。建物の質が高く、立川駅徒歩圏。目立たないが、優良マンション						
8 埼玉	ヴィークコート三郷中央	つくばエクスプレス「三郷中央」駅徒歩2分	84	70.69㎡ ~83.88㎡	3LDK ~4LDK	3110万円 ~3990万円
埼玉県三郷市新和1丁目。つくばエクスプレスで秋葉原から20分の「三郷中央」駅徒歩2分で3LDKが3110万円からと割安						
9 千葉県	ウェリス稲毛(ルーセントブロック)	総武線・総武快速「稲毛」駅徒歩5分	466	74.47㎡ ~101.87㎡	3LDK ~4LDK	2900万円~ ~6500万円予定
千葉市稲毛区稲毛東4丁目。JR総武線の快速停車駅「稲毛」駅に近く、3000万円台で購入できる3LDKが多い。ディスプレイなど設備仕様も高レベル						
10 23区内	ルフォン板橋区役所前	都営三田線「板橋区役所前」徒歩5分	126	54.57㎡ ~69.67㎡	2LDK ~3LDK	3700万円 ~4200万円予定
板橋区仲宿。都心への通勤が意外に便利な都営三田線沿線で、「板橋区役所前」駅から徒歩5分。免震構造が採用され、3LDKが3700万円台からの設定は魅力						

### 櫻井氏推奨の新築住居用マンションベスト10

#### 投資は都心の北向きか 地方がおススメ

たしかにマンション購入者は増えて  
いるが、一般的にその購入者のうち6  
割は不動産投資目的だという。

投資か…。お金のない写真丸には縁  
のない話だが、マンションを買って得  
するという話なら、自家用も投資用も  
考え方は同じである。そこで、櫻井氏  
に新築マンションの投資状況を聞いて  
みると、「いま値が上がっている状況な  
ので、投資目的で新築マンションは買  
わないほうがいいと思います。それで  
もというのなら…いま都心のマンシ  
ョンの坪単価は安くて400万円以上し  
ます。そこで、駅から近くて、坪あたり  
300万円を切るような値段で2LDK以  
上なら買いでしょ」と言う。

こうした物件はなかなかないが、超  
高層マンションの3階や4階あたりの  
下層で、北向きや西向きの物件なら、  
意外にそうした格安物件も出てくるそ  
うだ。もしそうした物件が出てきたら、  
多少高くても買いでいい。

「あと、東京はもう上がっているので、  
アドバイスするなら大阪のほうです

シオンは「どうなのか。沖氏が言う。  
」中古は適正価格になってきているので、  
基本的には常に買い時といえます。た  
とえばすでにこのエリアに住みたいと  
決めている人には中古をおすすめしま  
す。希望エリアのなかで、数少ない新  
築から、さらに条件に合ったものを探  
すより、いろいろ見て選べる中古のほ  
うが強みがあります。さらに築年数が  
浅い物件を上手に選べば、将来的に売  
却して含み益を出すことも可能です」

「大阪の不動産市況は、東京の半年遅  
れといわれています。今年の東京の1  
月と同じ状態なので、注目してみるの  
もいいかも」(同)

新築の場合、自家用でも投資用でも  
買い方の基本は同じだが、下層階に住  
みたいか、北向きでも我慢できるか、  
こうした点が分かれ目になるようだ。  
では、中古のマンション投資はどう  
か。首都圏の中古ワンルームは8年  
で売りなさいの著者・後藤聡志氏は語る。  
「首都圏の中古ワンルームマンション  
は、安さに加えてリターンが高いのが  
特徴です。すでに持っている人は売り  
時です。ただ、買いたいという人はす  
ごく増えていますが、ちょっとモノが  
見つかりにくい状況にあるんです」

見つかれば幸運ということだ。では、  
地方で投資はできないのか。地方のマ  
ンション投資を得意とし、「まずはア  
パート一棟、買いなさい!」の著者・  
石原博光氏が言う。

「地方だとマンションよりアパート一  
棟を扱うアパート投資が主流です。地  
方は景気よしの悪しですぐ変化が出る  
ものではない。土地、建物は安く、例  
えば500万円で利回り20割の物件が売買  
されているのが現状です。現金を持っ  
ている人は、値引き交渉しやすいので、  
地方は穴場かもしれません」

こうなったら地方で一旗揚げて、東  
京のタワーマンションを目指  
すのも手かもしれないぞ!





FLASH 1244

2013年7月9日号 (毎週火曜日発行・発売)  
2013年6月25日発行・発売 通巻 244号 昭和61年12月25日第三種郵便物承認 編集人・米澤仁次 発行人・井上晴雄 〒112-8011 東京都文京区春日1-16-5

光文社 発行 編集部 03-5385-8261 雑誌販売部 03-5395-8114

特別 400円 本体 381円

未来を、  
創れ

# 攻殻機動隊 ARISE

GHOST IN THE SHELL  
border: 1 Ghost Pain

坂本真綾

監一久 / 松田健一郎 / 新垣樽助 / 上田耀司 / 沢城みゆき / 浅野まゆみ

原作: 士郎正宗 / 総監督・キャラクターデザイン: 黄瀬和哉 / シリーズ構成・脚本: 冲方丁 / 音楽: コーネリアス  
監督: 絵コンテ: むらた雅彦 / 作画監督・サブキャラクターデザイン: 西尾鉄也 / メカニックデザイン: 柳瀬敬之 / 3DCGI: オレンジ / 3DCG監督: 井野元英二 / 美術: Bamboo  
美術監督: 竹田悠介・益城真昌 / 美術設定: 加藤浩 (とにちゃん) / プロップ・美術設定: 荒川直樹 / 撮影監督: 田中宏侍 / 音響監督: 岩浪美和 / 編集: 植松淳一  
エンディングテーマ: salyu × salyu 「じぶんがない」  
サウンドトラック: フライングドッグ

アニメーション制作: Production I.G. / 製作: 「攻殻機動隊ARISE」製作委員会 / 配給: 東宝映像事業部 © 2013

© 士郎正宗・Production I.G. / 講談社・「攻殻機動隊ARISE」製作委員会



『攻殻機動隊』始まりの物語

6.22(sat) 全国劇場上映 [2週間限定]

【同時スタート】劇場限定版Blu-ray発売&有料配信

kokaku-a.com

