

「成瀬」は本当に人気のある住宅地なの？

私ども「きめたハウジング」では、「きめたハウジング NEWS PAPER」を通じて、皆様に「成瀬」についての様々な情報をご提供してまいります。今回は公的に発表されている公示価格をもとに、「成瀬」が人気住宅地であることの証明をしてまいります。今後とも是非ご愛読ください。

●公示価格ってご存知ですか？

皆様は、毎年3月頃に発表される公示価格をご存知ですか？これは、国土交通省が発表しているのですが、正確に言うと国土交通省内に設置された土地鑑定委員会が発表するものなのです。

公示価格は、1月1日現在の地価を不動産鑑定士が鑑定評価するものです（ちなみに弊社の社長も不動産鑑定士の資格を持っています！）

毎年公示価格が発表されると、住宅地が値下がった、商業地が値上がった、などと報道されますが、実際に取引されている時価とは必ずしも一致するわけではありません。

しかし、各地域間の相対評価としては十分に参考になります。




●成瀬は町田市内でナンバーワン！

成瀬の土地の価格がナンバーワンというちょっと信じられないかもしれませんが、「町市内」「住宅地」「低層住宅地域」という条件だと、町市内でナンバーワンになります。

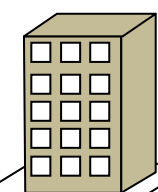
単純に公示価格町田市ナンバーワンは、商業地である原町田6丁目（小田急線町田駅東側、マクドナルド付近）で1㎡当たり240万円します。

これが、住宅地になるとナンバーワンは中町2丁目になりますが、ここは第2種中高層住居専用地域になります。難しい話ですが、低層住居専用地域と、中高層住居専用地域では地価が違うのが当たり前です。下の図をご覧ください。

イメージ図



第1種低層住居
専用地域



第2種中高層住居
専用地域

例えば、200㎡の敷地
「成瀬が丘2丁目」では、容積率 80%
→ 建物は 160㎡まで
「中町2丁目」では、容積率 200%
→ 建物は 400㎡まで
※容積率緩和などの条件は考えないものとします。

仮に同じ広さの土地であっても、高い建物や大きな建物を建てることのできる土地のほうが収益性が高くなり、価格は高くなるのです。

そのため、低層住居専用地域と中高層住居専用地域の土地の価格を単純に比較することができないのです。

このような意味において、「町市内」「住宅地」「低層住居専用地域」という要素で比較すると成瀬が丘2丁目町田が一番地価が高い場所になります。

◎町田市内、住宅地、公示価格ランキング

順位	NO	地価(円/㎡)	住所	最寄駅	法規制	調べ・時期
1	町田-81	299,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目17番14	小田急町田 970m	2中専	60 200
2	町田-5	290,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目20番15	小田急町田 1,100m	2中専	60 200
3	町田-19	290,000	東京都町田市原町田3丁目14番8	町田 700m	2中専	60 200
4	町田-37	282,000	東京都町田市森野2丁目19番7	小田急町田 800m	2中専	60 200
5	町田-84	273,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目23番2	小田急町田 1,300m	2中専	60 200
6	町田-4	259,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目10	小田急町田 1,200m	2中専	60 200
7	町田-63	244,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目17番14	成瀬 300m	1低専	40 80
8	町田-42	240,000	東京都町田市玉川学園2丁目10番4	玉川学園前 270m	1低専	40 80
9	町田-2	237,000	東京都町田市南成瀬5丁目26番5	成瀬 400m	1低専	50 100
10	町田-17	234,000	東京都町田市鶴間3丁目13番14	南町田 400m	2中専	60 200

成瀬が丘がナンバーワン

◎町田市内、住宅地、低層住居地域、公示価格ランキング

順位	NO	地価(円/㎡)	住所	最寄駅	法規制	調べ・時期
1	町田-63	244,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目17番14	成瀬 300m	1低専	40 80
2	町田-42	240,000	東京都町田市玉川学園2丁目10番4	玉川学園前 270m	1低専	40 80
3	町田-2	237,000	東京都町田市南成瀬5丁目26番5	成瀬 400m	1低専	50 100
4	町田-7	232,000	東京都町田市つくし野2丁目13番3	つくし野 500m	1低専	40 80
5	町田-8	222,000	東京都町田市つくし野4丁目20番5	つくし野 310m	1低専	40 80
6	町田-39	219,000	東京都町田市つくし野1丁目23番26	つくし野 300m	1低専	40 80
7	町田-57	218,000	東京都町田市玉川学園7丁目10番4	玉川学園前 300m	1低専	40 80
8	町田-16	216,000	東京都町田市南成瀬2丁目13番8	成瀬 900m	1低専	50 100
9	町田-78	211,000	東京都町田市南つくし野2丁目5番4	すずかけ台 500m	1低専	40 80
10	町田-24	198,000	東京都町田市玉川学園5丁目20番45	玉川学園前 460m	1低専	40 80

◎横浜線沿線、住宅地、公示価格ランキング

順位	NO	地価(円/㎡)	住所	最寄駅	法規制	調べ・時期
1	港北-43	367,000	神奈川県横浜市港北区篠原北2丁目6番2	菊名 230m	1低専	50 100
2	港北-4	353,000	神奈川県横浜市港北区錦が丘26番2	菊名 400m	1低専	40 80
3	港北-18	312,000	神奈川県横浜市港北区菊名5丁目3番19	菊名 400m	1低専	50 100
4	港北-49	311,000	神奈川県横浜市港北区菊名6丁目26番4	菊名 700m	1住居	60 200
5	港北-32	310,000	神奈川県横浜市港北区大豆戸町宇羽黒401番3外	菊名 450m	1低専	50 100
6	町田-81	299,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目17番14	小田急町田 970m	2中専	60 200
7	横浜線-21	298,000	神奈川県横浜市緑区中山町324番4	中山 230m	1住居	60 200
8	八王子-2	295,000	東京都八王子市市安町1丁目27番24	八王子 350m	1住居	60 200
9	町田-5	290,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目20番15	小田急町田 1,100m	2中専	60 200
10	町田-19	290,000	東京都町田市原町田3丁目14番8	町田 700m	2中専	60 200
11	横浜線-24	287,000	神奈川県横浜市緑区長津田4丁目5番26	長津田 200m	1中専	60 150
12	港北-44	284,000	神奈川県横浜市港北区菊名4丁目13番44	菊名 700m	1住居	60 200
13	町田-37	282,000	東京都町田市森野2丁目19番7	小田急町田 800m	2中専	60 200
14	町田-84	273,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目23番2	小田急町田 1,300m	2中専	60 200
15	港北-58	266,000	神奈川県横浜市港北区篠原町宇飯倉1487番55	新横浜 600m	1低専	50 80
16	横浜線-2	264,000	神奈川県横浜市緑区長津田6丁目8番20	長津田 400m	1中専	60 150
17	町田-4	259,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目10	小田急町田 1,200m	2中専	60 200
18	横浜線-23	255,000	神奈川県横浜市鶴見区上の宮1丁目6番14	菊名 1,200m	1低専	60 100
19	横浜線-6	255,000	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台5丁目14番7外	長津田 1,100m	1低専	50 80
20	横浜線-29	252,000	神奈川県横浜市緑区十日市場町828番9	十日市場 350m	1住居	60 200
21	横浜線-17	251,000	神奈川県横浜市緑区十日市場町889番9	十日市場 250m	2中専	60 150
22	町田-63	244,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目17番14	成瀬 300m	1低専	40 80

◎横浜線沿線、住宅地、低層住居地域、公示価格ランキング

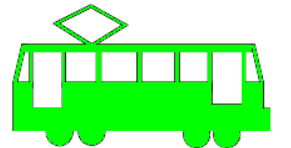
順位	NO	地価(円/㎡)	住所	最寄駅	法規制	調べ・時期
1	港北-43	367,000	神奈川県横浜市港北区篠原北2丁目6番2	菊名 230m	1低専	50 100
2	港北-4	353,000	神奈川県横浜市港北区錦が丘26番2	菊名 400m	1低専	40 80
3	港北-18	312,000	神奈川県横浜市港北区菊名5丁目3番19	菊名 400m	1低専	50 100
4	港北-32	310,000	神奈川県横浜市港北区大豆戸町宇羽黒401番3外	菊名 450m	1低専	50 100
5	港北-58	266,000	神奈川県横浜市港北区篠原町宇飯倉1487番55	新横浜 600m	1低専	50 80
6	横浜線-23	255,000	神奈川県横浜市鶴見区上の宮1丁目6番14	菊名 1,200m	1低専	60 100
7	横浜線-6	255,000	神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台5丁目14番7外	長津田 1,100m	1低専	50 80
8	町田-63	244,000	東京都町田市成瀬が丘2丁目17番14	成瀬 300m	1低専	40 80
9	横浜線-5	240,000	神奈川県横浜市緑区長津田3丁目26番10	長津田 550m	1低専	50 100
10	都筑-21	240,000	神奈川県横浜市都筑区川和台26番4	中山 2,800m	1低専	40 80

●横浜線沿線でも上位ランキン

1908年に開業し、今年で100周年をむかえるJR横浜線（ちなみに「きめたハウジング」は創業28周年）、もともとは信州や八王子でつくられた生糸を横浜に運搬するための鉄道でした。

「成瀬」駅は昭和55年に開設しているので、きめたハウジングとほぼ同じ年齢になります。

横浜線は八王子駅から東神奈川駅までが区間となりますが、その区間には、八王子市、相模原市、町田市、横浜市緑区、港北区、鶴見区、神奈川区と7つの市区を通過いたします。この横浜線沿線の市区の公示価格のランキングを調べると、住宅地では22位、低層住居地域では7位になります。



134ポイント中8位なので上位にランキンしていると言えます。

●成瀬は横浜沿線で

一番住みやすい街!?

成瀬駅周辺には、スーパー、金融機関、行政機関など様々な生活利便施設がそろっており、また駅前から戸建住宅が広がり、街路樹がきれいに立ち並ぶ住みやすい環境であり、住宅地との人気は非常に高いものとなっています。

また、城山公園にある「成瀬城跡」や、新田義貞が蔵を掛けたことが由来といわれる「蔵掛」、石器時代の「高ヶ坂」遺跡など古い歴史を持つ成瀬。電車もスーパーもない古くから人が住んでいた、ということは、地理的にも地勢的にも住みやすい場所であったのではないのでしょうか？

このような人気住宅地である成瀬で創業して28年のきめたハウジングでは、今後とも地域一番主義を掲げて、皆様とともにこの街の発展に貢献してまいります。

成瀬の不動産のことであれば何でもきめたハウジングにお任せください！

**売るとき、
買うとき、
貸すとき、
借るとき、
きめたに決めた。
不動産のことなら
何でもご相談
ください**

