

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は成瀬・町田市の公示価格について取り上げます。

町田市内公示価格騰落率ランキング発表！

【成瀬エリアの公示価格（住宅地）】

住所	最寄駅、距離	区域区分	法規制	利用現況	地積	2008年地価(円/㎡)	2009年地価(円/㎡)	前年比較	周辺地利用現況
東京都町田市成瀬台3丁目22番13	こどもの国 650m	市街化	1低専	住宅	236(㎡)	180,000	173,000	-3.89%	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
東京都町田市金森字九号1251番31	町田 2,200m	市街化	1低専	住宅	150(㎡)	144,000	139,000	-3.47%	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
東京都町田市成瀬1丁目13番4	成瀬 2,000m	市街化	1低専	住宅	204(㎡)	159,000	154,000	-3.14%	中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域
東京都町田市南成瀬5丁目26番5	成瀬 400m	市街化	1低専	住宅	215(㎡)	237,000	230,000	-2.95%	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
東京都町田市成瀬字三十一号4917番1	成瀬 1,000m	市街化	2中専準防	住宅	408(㎡)	170,000	165,000	-2.94%	住宅の中に空地等が見られる路線沿いの住宅地域
東京都町田市成瀬が丘2丁目17番14	成瀬 300m	市街化	1低専	住宅	226(㎡)	244,000	237,000	-2.87%	中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域
東京都町田市金森字十三号1840番111	成瀬 1,100m	市街化	1低専	住宅	225(㎡)	175,000	170,000	-2.86%	中規模一般住宅の建ち並ぶ丘陵地の住宅地域
東京都町田市南成瀬2丁目13番8	成瀬 900m	市街化	1低専	住宅	149(㎡)	216,000	210,000	-2.78%	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
東京都町田市小川4丁目7番21	すずかけ台 1,400m	市街化	1低専	住宅	175(㎡)	191,000	186,000	-2.62%	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域
東京都町田市金森字二号248番8外	町田 1,200m	市街化	1低専	空地	164(㎡)	175,000	171,000	-2.29%	中小規模の一般住宅が多い住宅地域
東京都町田市小川1丁目28番5	つくし野 900m	市街化	1低専	住宅	229(㎡)	194,000	190,000	-2.06%	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域
東京都町田市成瀬字十三号2307番8	成瀬 1,400m	市街化	1低専	住宅	164(㎡)	194,000	190,000	-2.06%	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域
						平均		-2.83%	

●一物四価をご存知ですか？

土地は一物四価と言われてます。一物四価とは、ひとつの物に対して4つの価格がつくこと。土地に関して言えば、時価（実勢価格）、公示価格、相続税評価額、固定資産税評価額であり、それぞれ価格が異なります。また、公示価格でも地価公示法に基づき国土交通省が発表する1月1日現在の公示価格もあれば、国土利用計画法施行令に基づき都道府県が発表する7月1日現在の基準地標準価格があるなど、一物四価ではなく、一物多価とも言われています。

その土地の価格のひとつである公示価格が先月の下旬に発表されました。

●公示価格「総崩れ」

新聞にも掲載されていまして皆様が既にご存知かと思えます。公示価格は、商業地、住宅地ともに全国平均が3年ぶりに下落。全国の調査地点のうち上昇地点はわずか23地点のみ。上昇地点数は1970年の調査開始以来最も少なかったようです。

マスコミ報道では全国レベルの話題しか掲載いたしていませんので、地域密着型の情報誌を目指すきめたハウジング NEWS PAPER では、町田市内、成瀬という限定されたエリアでの公示価格を調べてみました。

●町田市内 3.0%、成瀬エリア 2.8%

上記表は成瀬駅周辺エリアと町田市内全域の住宅地の公示価格になります。

町田市内全域を見渡しても上昇地点はなく全て下落となっており、平均3.0%の下落となります。また成瀬駅周辺に限りますと2.8%の下落となります。

【町田市内全域の公示価格（住宅地） 騰落率上位・下位5地点】

住所	最寄駅、距離	区域区分	法規制	利用現況	地積	2008年地価(円/㎡)	2009年地価(円/㎡)	前年比較	周辺地利用現況
東京都町田市上小山田町字二番163番1外	淵野辺 3,900m	市街化	1低専	住宅	150(㎡)	99,000	90,000	-9.09%	中規模一般住宅と空地が混在する分譲住宅地域
東京都町田市森野5-24-16	小田急町田 1,400m	市街化	1中専準防	住宅	220(㎡)	213,000	201,000	-5.63%	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
東京都町田市本町田字乙六号3146番12	小田急町田 3,700m	市街化	1低専	住宅	165(㎡)	123,000	117,000	-4.88%	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域
東京都町田市能ヶ谷町字八号1004番5	鶴川 520m	市街化	1低専	住宅	130(㎡)	150,000	143,000	-4.67%	一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域
東京都町田市大蔵町字関山2982番9	鶴川 2,200m	市街化	1低専	住宅	137(㎡)	129,000	123,000	-4.65%	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

住所	最寄駅、距離	区域区分	法規制	利用現況	地積	2008年地価(円/㎡)	2009年地価(円/㎡)	前年比較	周辺地利用現況
東京都町田市南つくし野1丁目12番21	すずかけ台 1,000m	市街化	1低専	住宅	214(㎡)	194,000	190,000	-2.06%	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
東京都町田市相原町字川島3165番3	相原 3,100m	市街化	1低専	住宅	136(㎡)	94,000	92,100	-2.02%	一般住宅等のほかに空地が見られる住宅地域
東京都町田市真光寺1丁目18番10	鶴川 3,300m	市街化	1低専	住宅	157(㎡)	151,000	148,000	-1.99%	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
東京都町田市常盤町字二十二番3083番12	淵野辺 2,800m	市街化	1低専	住宅	164(㎡)	107,000	105,000	-1.87%	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域
東京都町田市玉川学園7-10-4	玉川学園前 300m	市街化	1低専	住宅	165(㎡)	218,000	214,000	-1.83%	中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

全国平均が住宅地の場合 3.2%であることを比較すると、ほぼ全国平均並みであると言えます。一方、東京都区部では騰落率はかなり極端であり、住宅地の場合、昨年が10.4%の上昇に対して、今年は8.3%の下落。商業地の場合、昨年が17.3%の上昇に対して今年8.1%の下落とまさにジェットコースターのような地価動向になっています。

そういった意味では、町田市は地価上昇もそこそこで、地価下落もそこそこあります。これは東京都区部の不動産は不動産ファンドや外資系企業による投資需要に支えられていたことによるもので、町田市では実需に支えられていたことによるものと推測されます。



●今後の不動産価格は どうなる？

未来を予測することはできませんが、不動産業界では常に不動産価格がどうなるか、が話題にあがります。

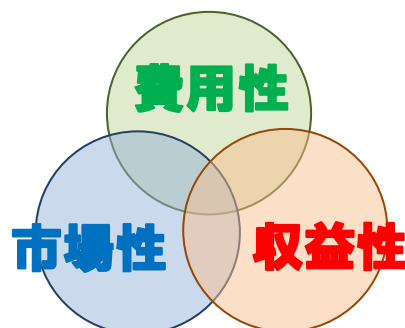
バブル崩壊後、不動産価格は下がることはあれど上がることはないと言われておりながら、一昨年あたりにはバブル再来といわれる極端な地価上昇があり、そして崩壊し、とまさに歴史は繰り返すです。不動産については、今後人口が減っていくことは確実なので、下落してい

くのは確実だという意見がある一方で、確かに人口は減るが世帯数は増えている、首都圏に関しては人口・世帯数ともに減っていくのは遠い将来の話で当分は地価は横ばいだ、という意見もあります。

しかし、土地価格が上がるか下がるか、その土地自体を有効活用していれば、そこから得られる収益は基本的には上下しません。不動産は持っていることに価値があるのではなく、いかに不動産をうまく利用・活用しているかに価値があるのではないのでしょうか？

●価格の三面性

価格には三面性があると言われてます。そのものをつくるのにかかる費用はいくらか（費用性）、そのものは市場でいくらで取引されているのか（市場性）、そのものからどれくらいの便益・収益が生み出されるのか（収益性）、市場参加者はこの価格の3面を考慮して市場価値の判断を行うため、ものの価格を決定若しくは査定する時は3面からのアプローチが必要であるという考え方です。



不動産鑑定に関しても、以前までは取引事例比較（実際に周辺で取引が行われた事例から査定する方法）が重視されていましたが、最近では収益還元（その不動産が生み出す収益を還元利回りで還元して査定する方法）が重視されてきています。極端な話でいえば、満室稼働している賃貸用投資物件は、立地条件が悪く周辺の取引相場がいくら低くても高く売買されるし、立地が抜群でも空室ばかりが目立つ賃貸用投資物件は安くしか売れないこととなります。

不動産をいかに利用・活用するか？それは時代とともに変わりますし、地域によっても変わります。不動産の鑑定においては、その地域における標準的使用を把握し、その場所における最有利使用が何であるのかを判定することが重要視されます。

不動産業も単純な売り買いや貸し借りだけではなく、今後はコンサルティング業が重要になってくると言われています。きめたハウジングでは、様々なご要望に対する回答をいろいろとご提案させていただきますので、何なりとご相談ください。今後ともご愛顧のほどよろしくお願い申し上げます。

