

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は成瀬エリアの売買価格について取り上げます。

成瀬エリアの売買物件の売れ行きは？

●公示価格と実勢価格

先月号で記載いたしました、公示価格と実勢価格は異なります。公示価格はあくまで土地取引の指標となる価格にしかすぎません。

では、成瀬エリアの実勢価格はどのように推移しているのでしょうか？今回のニューズペーパーは成瀬エリアの売買物件の成約価格に着目して、その推移をテーマとしてお届けしてまいります。

●昨年秋頃に潮目が変わった

様々な不動産関係者に話を聞くと、昨年の秋頃に新築・中古を問わずの売買物件の売れ行きが変わったと言います。具体的にはリーマンショック以後には、購入検討者の来場が極端に落ち込み、それに伴い売れ行きも急ブレーキがかかりました。

そこで、ここ半年（2008年11月から2009年4月）とその前の半年（2008年5月から2008年10月）での実際の成約価格のデータをまとめてみました。↗

【成瀬エリアの実際成約価格の推移】

	2008.5～2008.10	2008.11～2009.4	比較
成約件数	31	31	±0
平均価格	4007万円	3498万円	▲509万円
売地平均価格	3813万円	3513万円	▲300万円
戸建平均価格※	4140万円	3487万円	▲653万円

※戸建は中古・新築問わず

【住所別の実際成約価格の推移】

	2008.5～2008.10		2008.11～2009.4	
	成約件数	土地平均坪単価※	成約件数	土地平均価格※
成瀬台	4	68.2万円	5	58.4万円
成瀬	3	54.0万円	11	61.5万円
南成瀬	1	87.3万円	6	82.3万円
成瀬が丘	1	79.0万円	0	-
小川	7	81.7万円	3	58.2万円
金森	15	66.0万円	6	60.7万円

※土地平均価格は、戸建の場合は以下の方法により算出

土地価格 = 戸建成約価格 - 建物坪数 × 60万円 × (25年 - 築年数) / 25年

※※建物は木造として、25年間で定額的に建物価格が0になると想定

※※建物の個別的要因(構造、設備等)については一切考慮せずに一律に計算

ものであり、ここ1、2ヶ月を見ると定額給付金の支給や、気候が暖かくなってきたことによる心理的効果からか、来場者がまた戻ってまいりました。

お客様が「住宅を購入したい」と思うのは、結婚や子供が産まれたタイミング、はたまた子供が独立して家族構成が変化した場合などが多いようです。

下記のデータは、住所を成瀬台・成瀬・南成瀬・成瀬が丘・小川・金森に絞ったもので、データとして登録されているものだけであり、実際に行われた全ての売買取引を網羅するものではないので、ご了承ください。

このデータを見ると、取引件数（成約件数）は両期間ともに31件であり変わっていませんが、平均価格が509万円ダウン、売地では300万円、戸建（新築・中古問わず）で653万円価格が下がっています。売地よりも戸建の方が値段が下がっているのは、原材料価格の下落により建物価格が下がった、もしくは建売業者が、総額を抑えるために建物価格を下げたためと思われる。

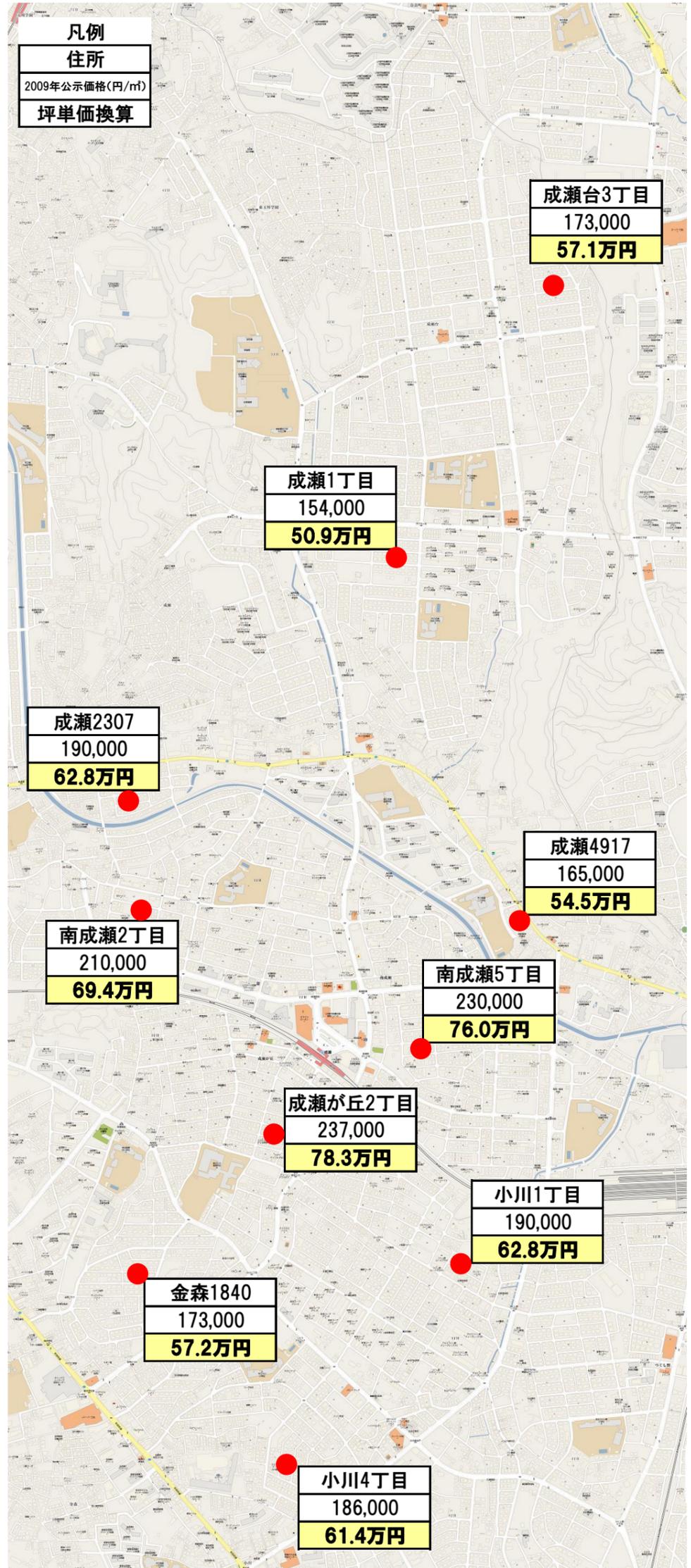
●さらに年明けに潮目が変わった？

昨年秋頃は全くと言っていいほど来場者の流れが滞っていたものが、年が明けてから状況が変化してまいりました。これは政府による景気対策としての過去最大規模の住宅ローン減税や、金融機関の低金利等が影響している。↙

そう考えれば住宅購入検討者はある一定程度必ず存在し、その検討者が実際に行動に移すかどうかによって、不動産会社への来場者数が変化します。最近の動向を見ると、昨年秋以降様子伺いをしていた方々が徐々に行動に移し始めたことと見てとることができます。

売買でも賃貸でも成瀬に住む方が多

【成瀬エリアの公示価格（住宅地）】



くなれば、それだけ街の人口が増えて、活性化していくこととなります。きめたハウジングには賃貸部だけ

ではなく売買部、管理部とございます。不動産のことならば何なりとご相談ください。