

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は現時点の成瀬エリアの売り物件について取り上げます。

## 成瀬エリアはどんな売り物件があるのか？

成瀬エリアの売り物件属性 (H22.3.22 現在)

住所	売り物件合計①	持家世帯数(H17)②	②÷①	種別	2000万円台	3000万円台	4000万円台	5000万円台	6000万円台	7000万円超	合計
成瀬台	21	2378	113.2	土地		7	4			1	12
				戸建		6	2			8	
				マンション	1					1	
成瀬	26	2896	111.4	土地	2	3	3				8
				戸建	1	9	6			1	17
				マンション		1				1	
南成瀬	12	1801	150.1	土地		2	3		1		6
				戸建			1		1	1	3
				マンション	1	2				3	
成瀬が丘	5	954	190.8	土地			1				1
				戸建		2	1			1	4
				マンション						0	
金森	18	4077	226.5	土地	3	1	3				7
				戸建	1	2	4	1	1	9	
				マンション	1	1				2	
小川	14	2948	210.6	土地	1	1				1	3
				戸建		3				1	5
				マンション	4	1	1			6	

※持家世帯数はH17国勢調査より

種別ごとの売り物件属性 (H22.3.22 現在)

住所	種別	合計	2000万円台	3000万円台	4000万円台	5000万円台	6000万円台	7000万円超
成瀬台	戸建	8		6	2			
成瀬		17	1	9	6			1
南成瀬		3			1		1	1
成瀬が丘		4		2	1		1	
金森		9	1	2	4	1	1	
小川		5		3				1
	合計	46	2	22	14	1	4	3
成瀬台	土地	12		7	4			1
成瀬		8	2	3	3			
南成瀬		6		2	3		1	
成瀬が丘		1			1			
金森		7	3	1	3			
小川		3	1	1				1
	合計	37	6	14	14	0	1	2
成瀬台	マンション	1	1					
成瀬		1		1				
南成瀬		3	1	2				
成瀬が丘		0						
金森		2	1	1				
小川		6	4	1	1			
	合計	13	7	5	1	0	0	0

### ●最近売買市場が動いています。

一昨年のリーマン・ショック以降売買市場の低迷が続きました。というも買い手が将来不安のために、不動産購入を控えていた、売り手も不動産価格の下落が続き売り控えていた、という事情があります。また、個人の方が自宅を売却するだけではなく、建売業者が土地を購入して販売するというのも、銀行の融資姿勢の硬化等により控えられていたという事情があります。

ところが、最近になり不動産市場が落ち着いたこともあって、不動産購入を考える方も増え、また不動産価格も落ち着いてきたため自宅売却の方も増え、売り買いともに動きがでてまいりました。

### ●成瀬エリアの売り物件

上記の表は 3 月 22 日現在の成瀬エリアの売り物件を集計したものです。(全てを網羅しているわけではありません。また、重複カウントしている可

能性もごさいます。) 傾向としては、戸建は 3,000 万円台のものが、土地は 3,000 万円台・4,000 万円台のものが、またマンションは 2,000 万円台のものが多く、という結果になっています。

このデータは供給側(売り手側)のもので、需要側(買い手側)がどんなものを欲しているかを示しているわけではありません。町田市内のいろいろな不動産業者に聞くと、戸建ならば 3,000 万円台前半のものを求めているお客様が多いとの声は聞きます。しか

し、成瀬エリアに関してはそうとは限らないようです。町田市の場合、敷地の最低面積 120 m<sup>2</sup>規制がありますし、成瀬台や成瀬には建築協約があり土地の最低面積規制があり広さが必要となるため、3,000 万円を切る土地は少なく、建物を新築で建てると 4,000 万円を超えてくることとなり、そのことを成瀬でお探しのお客様は認識していることが多いからです。

### ●売り物件が多いのは？

売却物件が実数として多いのは、「成瀬」(26 件)となります。ただし、実数だけでは比較できないため、持家世帯数との割合で比較をしてみます(持家世帯数はH17 国勢調査データ使用)、一番売却物件比率が高いのが「成瀬」で 111 世帯に 1 件の売却物件であり、一番少ないのが「金森」で、226 世帯に 1 件の売却物件であることとなります。分母が平成 17 年のデータであり、昔から土地の物件は平成 17 年国勢調査でも世帯数カウントされていないため、正確な数字ではありませんが、「成瀬台」や「成瀬」は開発されたのが昭和 40 年代で早かったため、売り物件も増えているのではないかと推測されます。(※「成瀬エリアの売り物件属性」表の左から 4 列目黄色部分ご参照ください。)

### ●成瀬の人口

以前のニューズペーパーで成瀬の人口が減っていることを記載いたしましたが、最近調べなおしたら人口はまた回復してまいりました。H16 から H20 で 440 人、成瀬エリアの人口は減ったのですが、H20 から H22.3 で 498 人増えたので、ほぼ H16 当時と同数となりました。土地や戸建の売り買いが活発化してくれば、引っ越し人もいれば引っ越してくる人もいて、成瀬エリアの活性化につながるのではないのでしょうか。

種別ごとの価格帯分布 (H22.3.22 現在)

