

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

川崎市麻生区の地価動向について

神奈川県不動産鑑定士協会にて開示されている不動産の地価動向をご紹介します。



不動産の地価、つまり土地価格は一定（ほぼ変わらない）と考えている方が多いのですが、実際には不動産価格はかなり変動します。そのため、不動産の購入もタイミングが必要かと思われま

す。できれば不動産価格が低いときに購入しておきたいですね。何らかの理由で不動産を手放す必要が生じた場合、不動産購入価格が高いと売却しても残債が残ってしまうケースも多々あります。したがって、不動産価格の動向をモニタリングしておくことも役立つと思います。

今回は、川崎市麻生区の住宅地と商業地についてご紹介したいと思います。調査データは神奈川県不動産鑑定士協会のHPから抜粋した平成6年から令和4年までのものです。したがって、それ以前の情報を知りたい方もおられるかとは思いますが、今回はこの期間での地価動向のご報告となります。

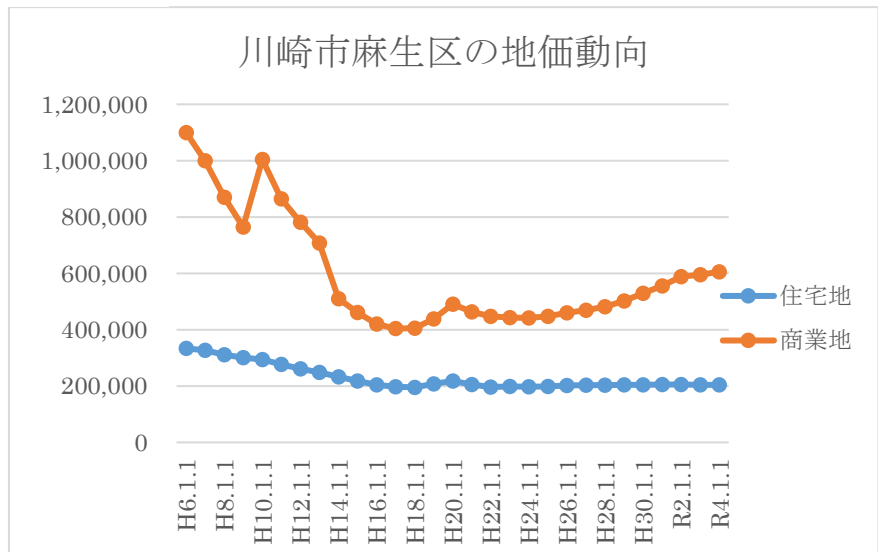
このデータは、川崎市麻生区の平均価格の推移になります。なお、この平均価格については、どの価格の平均価格？と疑問を持たれると思いますが、川崎市麻生区の地価公示ポイントの平均となります。地価公示とは、国土交通省が1月1日現在の土地価格を発表しているデータであり、不動産鑑定士が直近の周辺の土地取引事例を参考に調査したデータをもとに作成されています。

川崎市麻生区の住宅地については、【グラフ1】の通り、平成6年度の平均価格は333,700円/㎡（約109万円/坪）でしたが、令和4年度の平均価格は204,200円/㎡（約68万円/坪）と約▲39%土地価格が下落しています。

具体的にみていくと、平成6年から平成18年までの12年間は、土地価格は下落し続けて、平成18年度の平均価格は195,500円/㎡（約65万円/坪）

で、平成6年から平成18年までの土地価格の下落率が約▲41%です。その後、平成18年から令和4年までの16年間はほぼ横ばい若しくは微増で推移しています。平成18年から令和4年までの土地価格の上昇率は約+4%です。

【グラフ1】



このデータの内容によると、平成6年に住宅地を購入し、令和4年に売却すると約40%の売却損が出るということになります。また、平成18年に土地を購入し、令和4年に売却すると約+4%の売却益が出るということになります。

不動産の購入時期は、不動産を欲しくなった時だとは思いますが、実際にこのようなデータを考察すると、所有する不動産が約40%も下落しているのがっかりすると思います。

次に川崎市麻生区の商業地については、【グラフ1】の通り、平成6年度の平均価格は1,100,000円/m²（約360万円/坪）であり、令和4年度の平均価格は605,000円/m²（約200万円/坪）と約▲45%土地価格が下落しています。

具体的にみていくと平成6年から平成17年までの11年間は、土地価格は下落し続けて、平成17年度の平均価格は404,000円/m²（約134万円/坪）で平成6年から平成17年までの土地価格の下落率が約▲63%です。その後、平成17年から令和4年までの15年間は微増で推移しています。平成17年から令和4年までの土地価格の上昇率は約+50%です。

このデータによると、平成6年に商業地を購入し、令和4年に売却すると約45%の売却損が出るということになります。また、平成17年に土地を購入し、令和4年に売却すると約+50%の売却益が出るということになります。

不動産は購入したら売却しないのだから、不動産価格は気にしないという方もおられます。しかし、日本の経済情勢の変化や自然災害、有事など、これからの世の中何が起こるかわからないことを考えると、不動産価格をモニタリングしておくことは決して無駄な作業ではないと思います。また日本は少子高齢化で人口は減少していく傾向にありますので、空き家の増加等も今後、不動産価格に大きな影響を与えていくと思います。



日本経済と不動産価格も関連性は強いですが、日経平均株価が上昇すると不動産価格が上昇する傾向があります。したがって、日経平均株価が大きく下落した場合、不動産価格も大きく下落する可能性は高いことに留意が必要です。

今回は、川崎市麻生区のデータを用いて説明させていただきましたが、他のエリアのデータの情報が知りたい等の場合には、ご連絡いただければと思っております。

私は、令和2年から地価公示、東京国税局の路線価の精通者として業務を行っており、不動産の価格査定のプロです。この他、公共事業の道路用地の買収や市営住宅の賃料査定等も行っています。

オーナー様の不動産の売却や購入時にご相談いただければ、不動産価格の適正価格などのアドバイスの他、不動産の有効活用や相続問題、借地問題等の不動産の総合的なコンサルティング業務をお手伝いいたします。お気軽にご連絡ください。

コンサルティング事業部 不動産鑑定士事務所 所長 今井 勝