



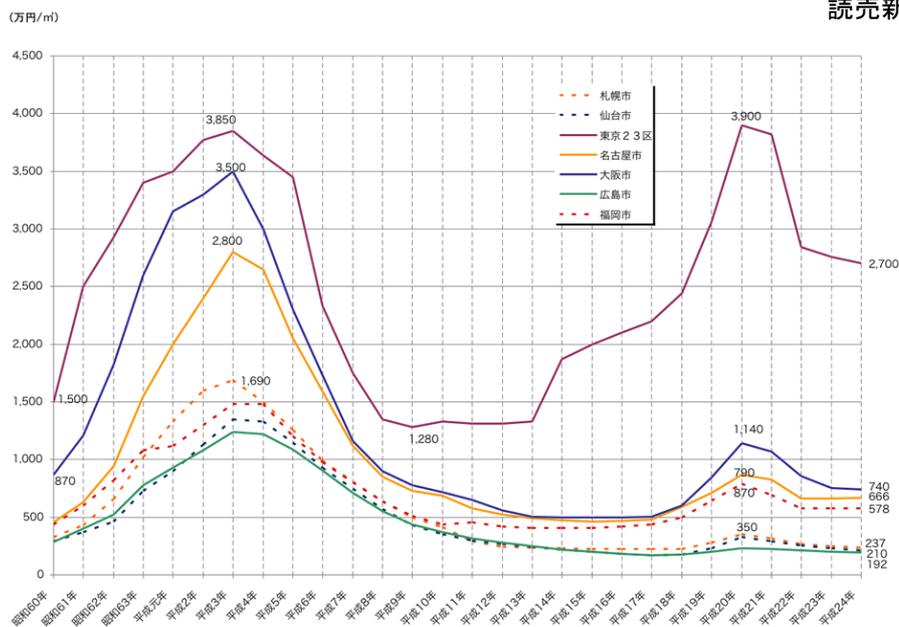
## 2012年公示地価が発表されました

国土交通省は3月22日、今年1月1日時点の公示地価を発表しました。住宅地、商業地ともに全国平均で4年連続下落も、下落率はいずれも前年より縮小となりました。大都市圏では、2008年秋のリーマンショック以降の地価下落に歯止めがかかりつつあります。

神奈川県内においても、下落率は2年連続で縮小。交通利便性が高い川崎市内や再開発が進んだ茅ヶ崎、藤沢市の一部では上昇が目立っており、東日本大震災や円高、欧州の金融不安などに見舞われながらも県内では堅調な回復持続を示す結果となりました。住宅地はマイナス1.2%で下落率は0.1ポイント縮小。川崎市ではマイナス0.2%で0.7ポイント縮小。中原区が0.4%と0.3ポイント上昇したほか、高津、多摩、宮前区で25地点が上昇となりました。商業地はマイナス1.1%で0.6ポイント縮小。横浜市では戸塚区の戸塚駅西口の1地点が2.0%（横ばい）と上昇。川崎市内の上昇地点が中原区に加え、幸、高津区に広がったことで市内平均は0.1%（マイナス0.4%）と上昇に転じました。

市区町村別の1㎡当たりの平均価格は、住宅地は①川崎市中原区（31万9300円）②横浜市中区（28万5100円）③川崎市幸区（27万8200円）—と続き、商業地は①横浜市西区（99万2100円）②川崎市幸区（68万3300円）③川崎市中原区（58万6200円）—の順となりました。

読売新聞、毎日新聞より引用



主要都市商業地の最高価格推移

新川崎鹿島田店営業 牧山

## 平成24年度は固定資産税評価替え基準年。その決め方は？チェック法は？

固定資産税評価額は3年に1回評価替えが行われ、今年はその評価替え年。平成24年度評価は、平成23年1月1日の7割を目途に評価し、平成23年度1月1日から7月1日までの下落率を反映して固定資産税路線価として決めます。つまり東日本大震災前×半年間の下落後価格が今年の固定資産税路線価です。

この固定資産税路線価に、利用単位の画地ごとに、奥行価格補正率・側方路線影響加算率・通路開設補正率・袋地補正率・通路拡幅補正率・不整形補正率・崖地補正率・高圧線下補正率などを適用して固定資産税評価額が算定され、評価計算書としてデータベース化されています。

この土地の筆ごとの評価計算書は市町村窓口で請求できます。路線価はインターネットで公表されますから、補正率表と合わせて、固定資産税評価額の計算チェックができるのです。

新川崎鹿島田店営業 牧山

詳細は第一ハウジングへお問い合わせください。

# 『平成24年繁忙期（1月～3月）レポート』

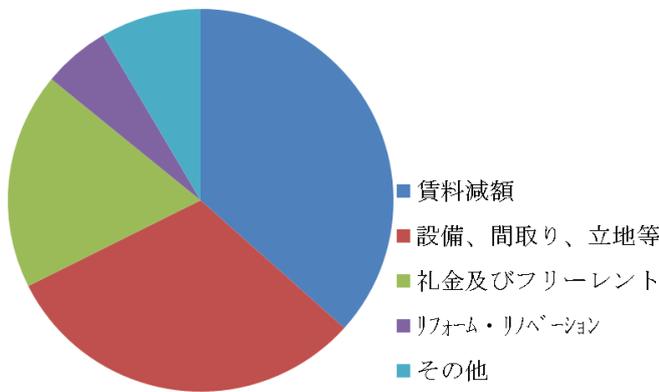
下のグラフは、今季繁忙期（1月～3月）、当社仲介成約件数128件の内、当社専任・管理物件63件についての成約要因をまとめたデータです。設備・立地・間取り等による要因は『現状』に含まれます。

全国的にも川崎においても、来店者数の減少、供給過多、空室率の悪化の厳しい中、退去前の募集条件より、賃料・礼金の減額をいただいたことで成約に至ったというケースが半数以上にのぼりました。例年に増して初期費用に対してシビアなお客が多いことを実際の窓口でも感じる中、『礼金0』や、『賃料1ヶ月分をフリーレント』とすることで、月額賃料を下げずに、入居促進に効果大となったケースも多々ありました。

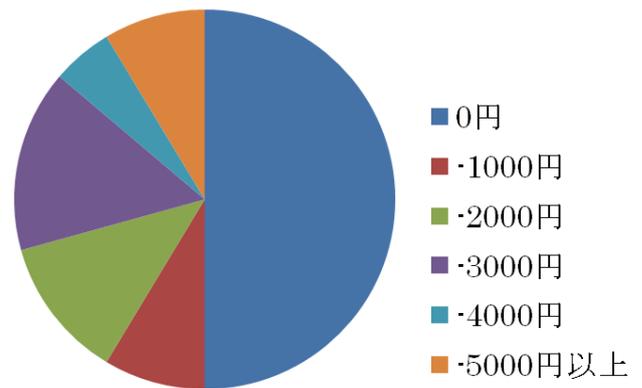
設備面では、従来からの電気コンロを入居者ニーズの高い『IHクッキングヒーター』へ変更や、TVモニター付インターフォンの設置、『インターネット無料』が入居の決め手となった例が多数ありました。

前回の入居年数、設備等の償却年数の考慮によっては、現代の入居者ニーズの高い間取り、設備へ変更する『フルリノベーション』を行うことで、早期成約に加え、前回の募集賃料より増額するに至ったケースも複数ありました。

一方で、築後50年以上の木造戸建の物件を、『セルフリメイク相談可』として入居者へ自由度を与えることで早期成約となった例があります。従来の賃貸物件では御法度である『自由度』は入居者ニーズがとて高く、他物件と大きく差別化を図れることとなります。壁紙クロスや床材などを好みのもので選べたり、壁へ棚やラックなどを自由に造作できたりすることは、設備リニューアル等の大きな設備投資をすることなく、入居促進を図れる新たな手段といえます。



成約要因別円グラフ



賃料減額別円グラフ

本店営業 小林

お届けしたのは・・・



新川崎鹿島田店  
東山智宏

この度、3年越しに、新川崎鹿島田店に戻り、店長として赴任させていただくこととなりました。まだまだ力不足ではございますが、オーナーの皆様への為、精神誠意努力致します！変わらぬご支援、何卒よろしくお願い致します。



本店営業部  
小林雅和

資格:宅建  
賃貸不動産経営管理士  
出身:府中市  
趣味:ドライブ、色々なお部屋を見る事。



新川崎鹿島田店  
牧山マリヤ

出身:横浜市  
趣味:読書、旅行、食べ歩き  
特技:割れた器を修理できます(金継ぎ)