

日吉台の土地評価を 上げるための課題

ワークショップ

ずっともっとと住み続けたい日吉台

講師 不動産鑑定士 堤 義 定

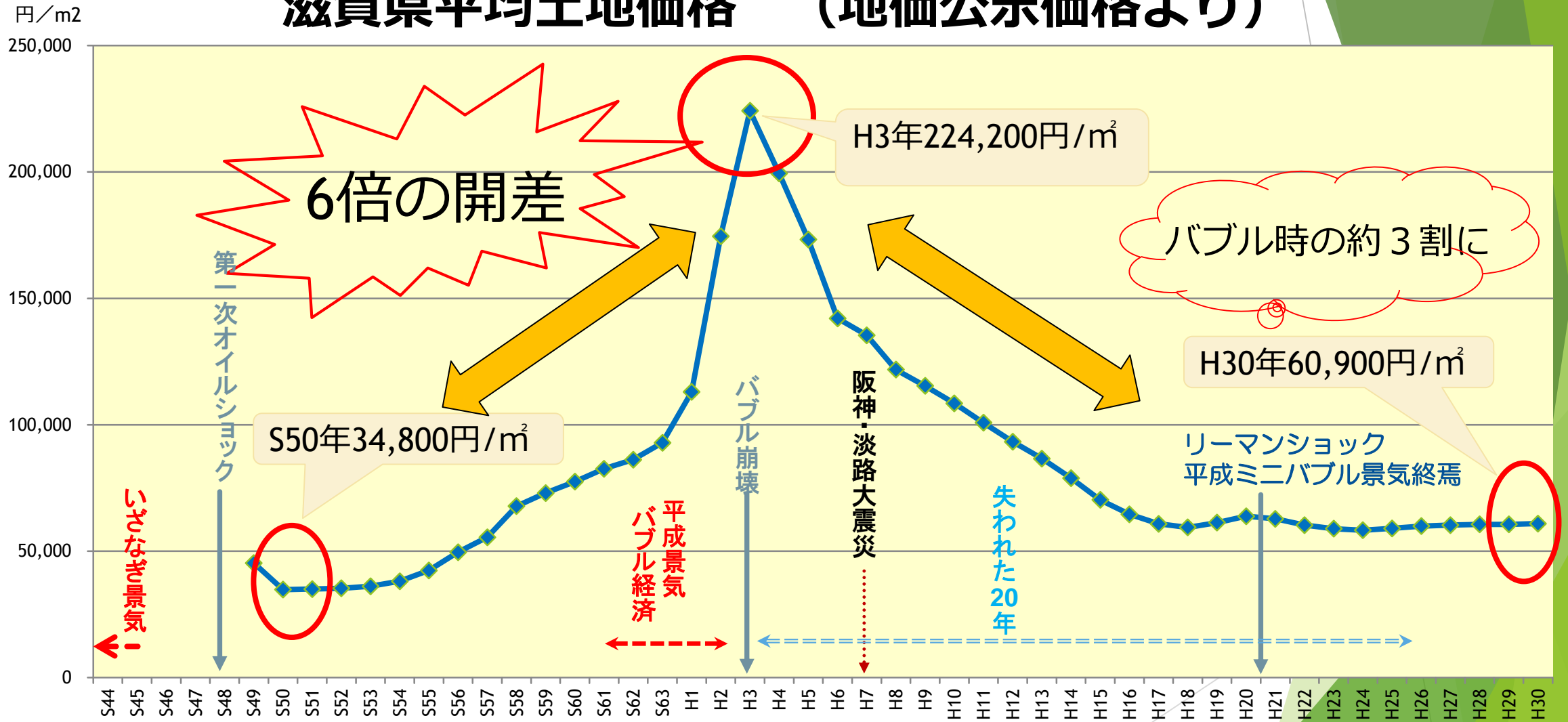
本日の内容

- ▶ I 不動産価格は今どうなっているの
 - ▶ ■ あの頃の価格と今の価格
 - ▶ ■ 好まれる土地と敬遠される土地の条件は？
 - ▶ ■ 日吉台に当てはめてみると

- ▶ II さあ皆さん考えましょう
 - ▶ ■ 日吉台の良いところを教えてください
 - ▶ ■ 日吉台の価格は自分の価格

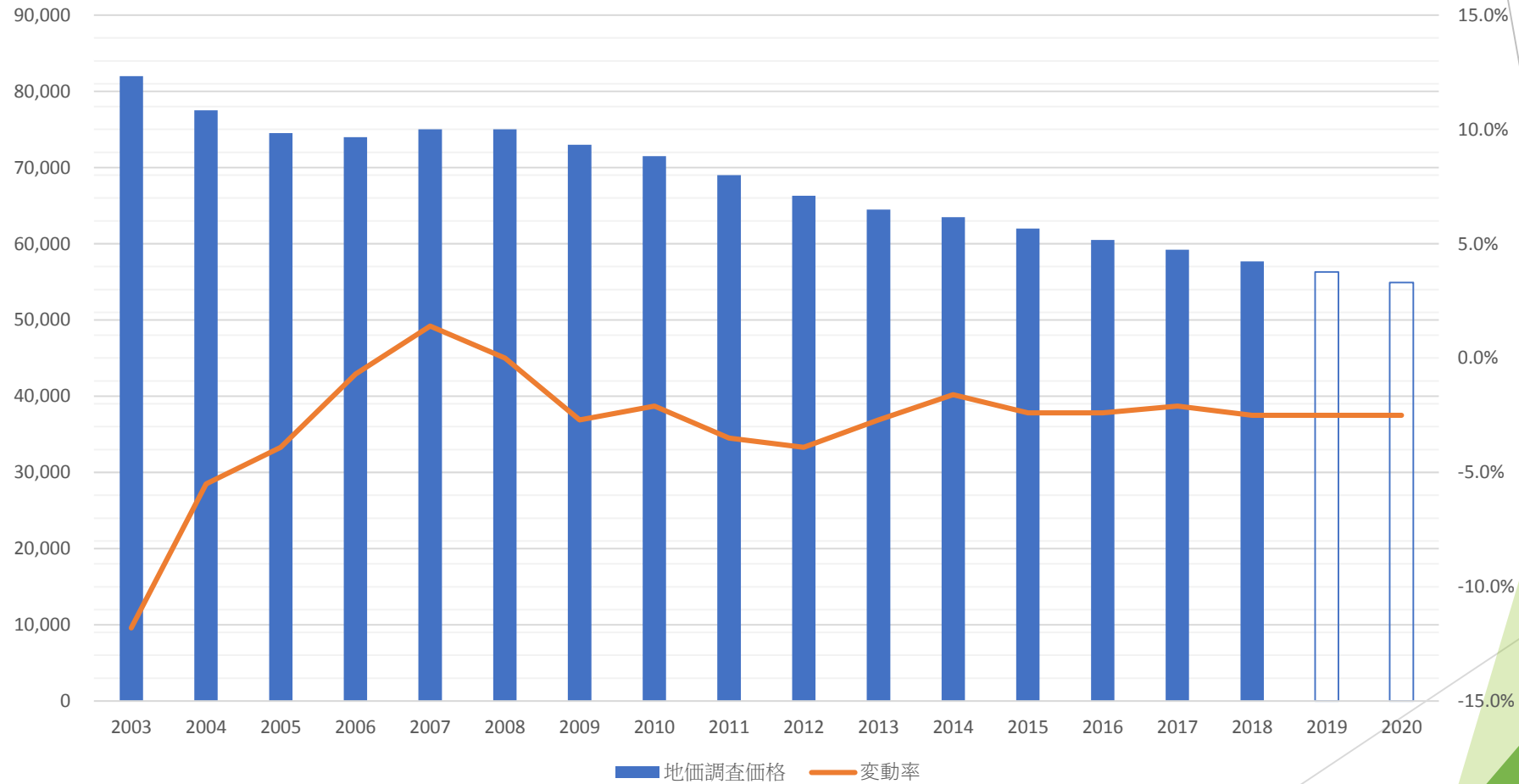
今と昔の不動産価格

滋賀県平均土地価格 (地価公示価格より)



日吉台の公的価格

日吉台4丁目/大津（県）-5



最近の傾向と日吉台の状況

好まれる要素

- ▶ 駅が近い
- ▶ 前面道路が広い
- ▶ 小学校、スーパーなどが近い
- ▶ 災害が少ない
- ▶ 自然環境がある程度良好
- ▶ 平坦で広く開放感がある
- ▶ 治安が良い

日吉台は

- ▶ 駅まで徒歩15分から20分
傾斜があり自転車はつらい
- ▶ 道路幅は6 m
- ▶ 小学校、スーパーは近い
- ▶ 自然環境も良好
- ▶ 傾斜があるが開放感ある
- ▶ 土砂災害が起こるのでは
- ▶ 自治会が活発で治安が良い

立地条件は変えられない、でも、できることはある

皆さんで考えましょう

- ▶ 日吉台の良いところを教えてください
- ▶ お手元の用紙に記入をお願いします。時間は10分です。

住みたい街ランキング

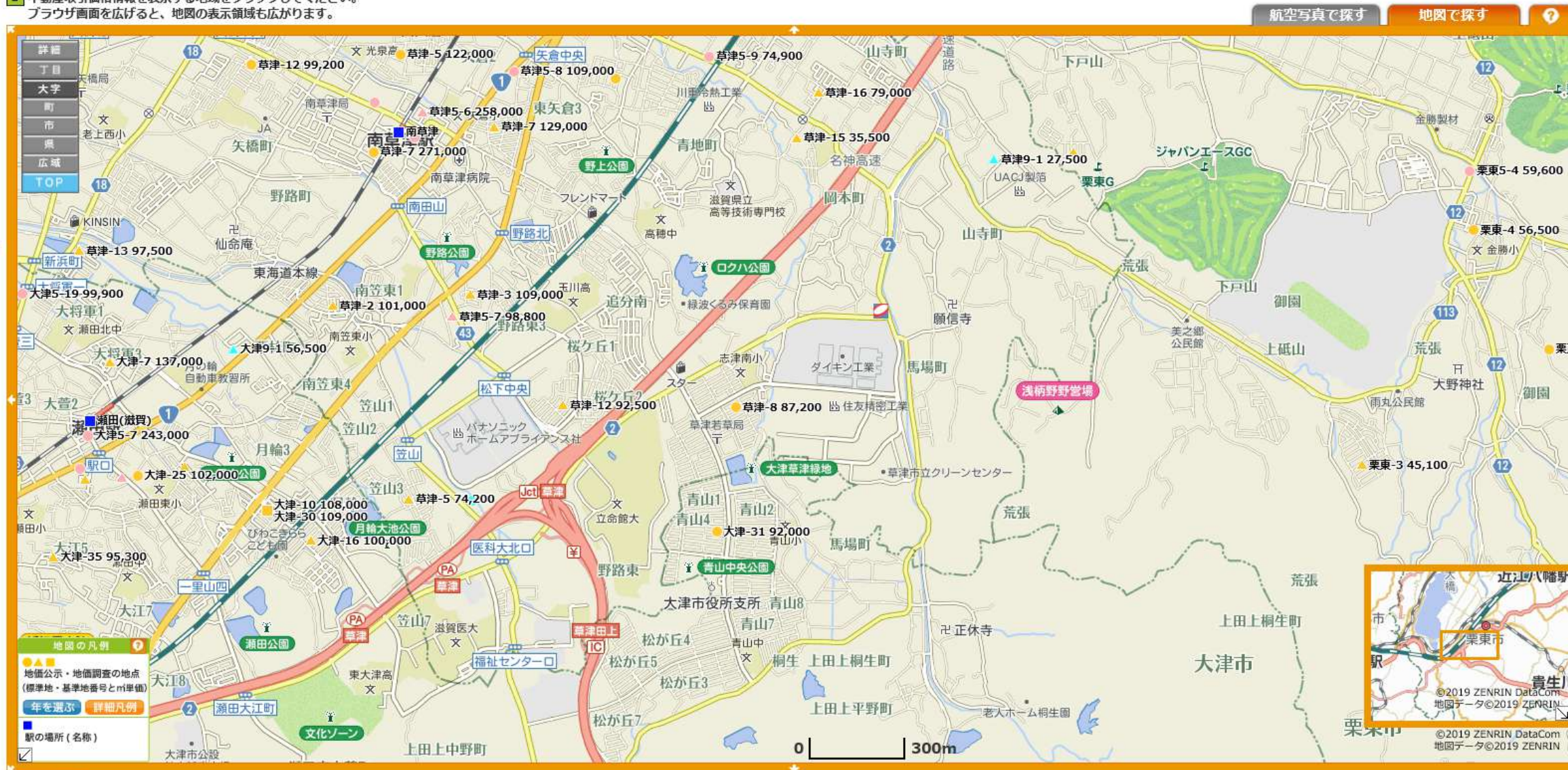
「住みたい街ランキング（総合）の比較」

順位	スーモ 2018	スーモ 2017	ライフフルホームズ 2018	
			買って住みたい	借りて住みたい
1位	横浜	吉祥寺	戸塚	池袋
2位	恵比寿	恵比寿	目黒	川崎
3位	吉祥寺	横浜	八王子	中野
4位	品川	目黒	流山おおたかの森	高円寺
5位	池袋	品川	ひばりヶ丘	大宮
6位	武蔵小杉	武蔵小杉	大宮	三軒茶屋
7位	新宿	池袋	浦和	武蔵小杉
8位	目黒	中目黒	柏	吉祥寺
9位	大宮	東京	藤沢	葛西
10位	浦和	渋谷	三鷹	恵比寿

→情報量の差が結果を大きく左右する
有名でなくても住みよい街はたくさんある

若草、青山の位置と価格水準

3 不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。
ブラウザ画面を広げると、地図の表示領域も広がります。



他の住宅団地の取り組み 若草、青山の場合

- ▶ 有線放送がある、巡回と情報提供、年間4千円
- ▶ 自治会が活発、年会4回の清掃活動に休む人がいない
- ▶ 路上駐車などが無い、住民のモラルが高い
- ▶ 建築協定があり街区がきれいに保たれている
 - 間もなく失効するため、その後は課題
- ▶ 空家が少ない
- ▶ プロムナード（商店街）は空きが目立つ
- ▶ 駅まで300円のバス
- ▶ 隣り3軒は顔見知り
 - 日吉台と似ている部分がある

これからの社会変化

少子高齢化、人口減少により行政予算減少、行政サービスの低下

これから好まれる要素

- ▶ 治安が良い（安全、民度）
- ▶ 災害が少ない（安全）
- ▶ 自治会がしっかりと活動している（快適、民度）
- ▶ 隣の人顔が見えるなど落ち着いた環境（快適、民度）
- ▶ 駅が近い、スーパーがあるなど便利なところ（便利）
- ▶ 日当たりがよく平坦で自然環境が良い（快適）

まとめ

- ▶ 結局、街は住んでいる人によって決まる
- ▶ 行政サービスの低下から住民自治が求められる
- ▶ 災害対応は住民自治の典型例
- ▶ お互いに声を掛け合うコミュニティのある街が生き残る

- ▶ 地域全体の地価水準の低下は個人資産の価値の減少と同じ