

# タイムリーレポート

～ 1分間de読める ～

平成24年7月5日発行  
株式会社 プロセット  
代表取締役 田中俊春

第11号

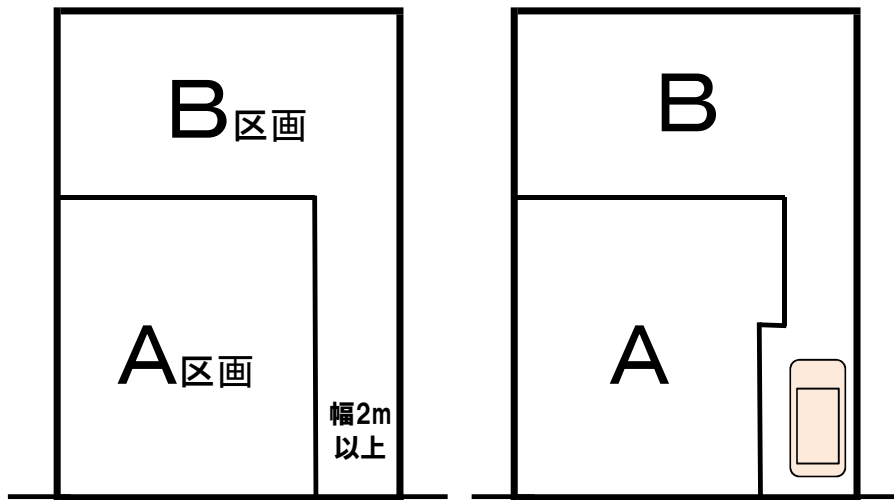
このレポートは、  
田中俊春が  
名刺交換を  
させて頂いた方へ



『旗ざお敷地（＝路地状敷地）B』と  
『整形地A』の値段はどのくらい違うのか？

○23区内の住宅地50力以上の売出中物件の価格を緊急調査しました！

・このような売地です。 ・実際にはこのようなカタチが多いです。



【調査の結果】

A : B  
(坪単価)

||

100 : 77

間口の取り  
合い??

〔上記のような土地を2区画に分割する場合〕

- ①不動産業者は、単価の高い「Aの面積を出来るだけ多く取りたい」と考える。
- ②限られた間口で「Bの土地にも駐車場を確保したい」ので、
- ③右側のようなカタチになる。（調査物件のほとんどすべてに駐車場<sup>※</sup>あり）



| 23区内で<br>売出中の住宅地 | 建ぺい率 | 容積率  | 整形地A       |             |             | 旗ざお敷地B     |             |             | Bの坪単価<br>/Aの坪単価 |
|------------------|------|------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-----------------|
|                  |      |      | 面積         | 売出価格        | 坪単価         | 面積         | 売出価格        | 坪単価         |                 |
| 平均               | 57%  | 176% | 26.45<br>坪 | 5,612<br>万円 | 217.7<br>万円 | 30.73<br>坪 | 5,062<br>万円 | 166.6<br>万円 | 77.17%          |

※容積率の比較の高い住宅地でこのような区画割りが多く見られる

※「売出価格」＝不動産業者が売りたいと思った価格≠売れる価格

※売出価格平均もB区画が下回って



◇どうぞ、お気軽にお問い合わせ下さい。

相続・土地問題のコンサルティング会社

株式会社 プロセット

東京都新宿区西新宿8-1-12 西新宿増田ビル1階

「お近くへお越しの際は、ぜひお立ち寄り下さい。」

TEL 03-6908-5751 FAX 03-6908-5752 E mail tanaka@prosett.com URL http://www.prosett.com

◇今月の花言葉 ・アサガオ「偉大なる友情」 ◇旬な野菜、魚 ・とうもろこし、きゅうり ・石鯛、おこぜ

・本レポートの送信を希望されない場合、誠に恐縮ですがお名前をご記入の上、弊社までFAX下さい。 □お名前 [ ]