

東急リバブル鑑定課の不動産鑑定士による価格動向調査
第2回『東急沿線』定点観測データ（2011年10月～2012年3月）
 ～住宅地・中古マンションともに、下落幅はわずかな範囲に留まる～

東急リバブル株式会社（代表取締役社長：中島美博、本社：東京都渋谷区）は、東急沿線の住宅地及び中古マンションの価格動向を半期ごとにまとめた『東急沿線』定点観測データについて、第2回調査結果をお知らせいたします。

…『東急沿線』定点観測とは…

東急沿線で29店舗（ ）を展開する東急リバブルによる、東急沿線に特化した住宅地・中古マンションの定点観測です。

沿線における標準的な住宅地33地点、中古マンション34地点を観測ポイントと定め、その周辺と同種同等の不動産取引成約事例を収集して、東急リバブル鑑定課の不動産鑑定士が適正な補正を行い、算出した標準的な価格の推移をまとめたものです。（H22/10～H23/3比を前年比、H23/4～H23/9比を前期比として算出）

平成24年5月22日現在売買仲介店舗数（法人窓口を除く）

調査結果の概要

【「東急沿線」定点観測（H23/10～H24/3）価格変動率】

- ・住宅地 前期比 0.9% 前年比 2.2%
- ・中古マンション 前期比 0.7% 前年比 2.4%

住宅地・中古マンションともに前期比・前年比で下落するも、下落幅はわずかな範囲に留まる。

1. 住宅地

（1）価格動向

住宅地価格は、平均で前期比 0.9%（前回 1.3%）、前年比 2.2%（前回 +0.2%）という結果になりました。

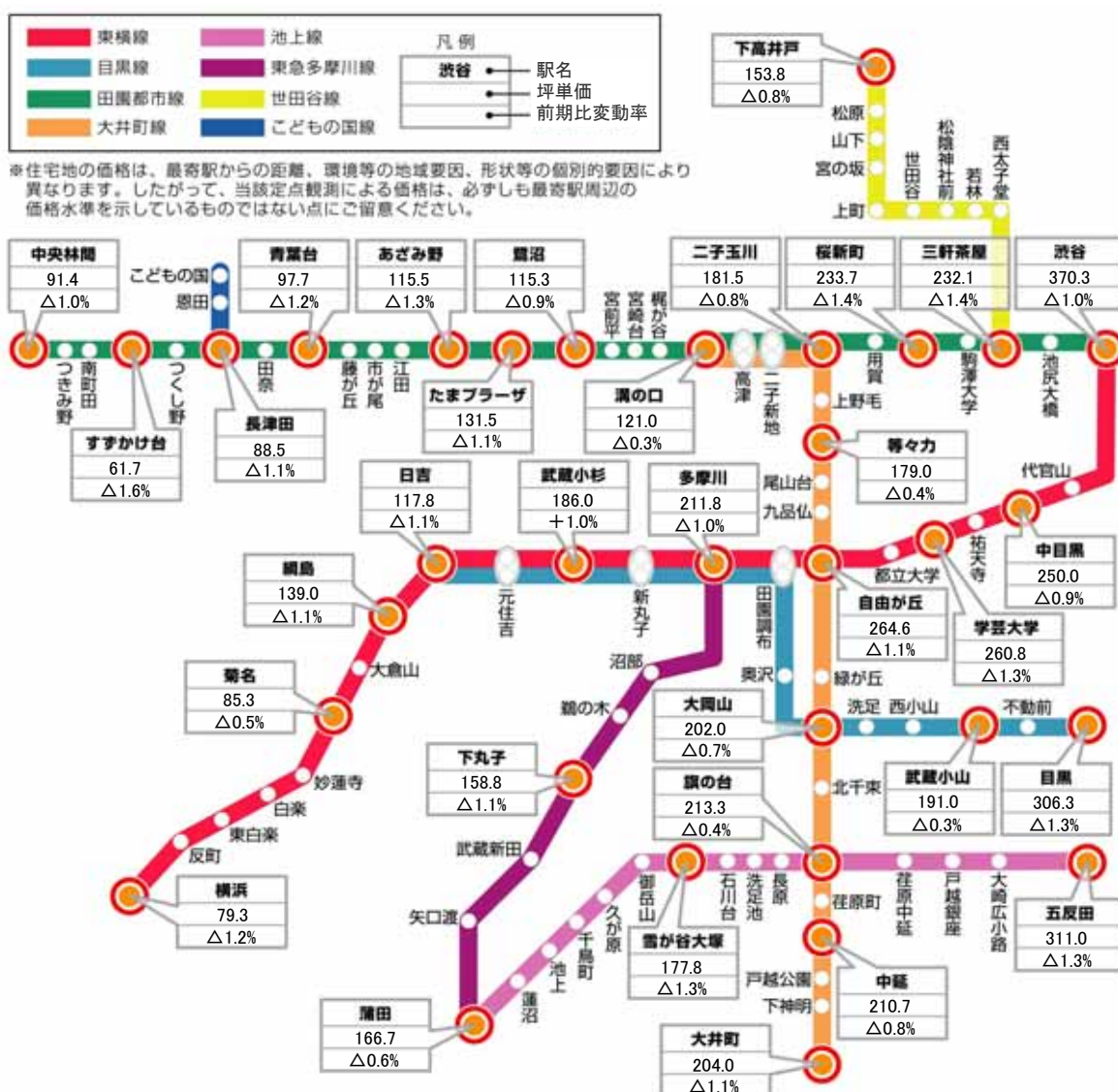
震災による買い控え及び経済環境の悪化により土地取引が停滞し、地価は弱含みでしたが、今年に入り取引量は回復の動きを見せており、武蔵小杉駅では前期比上昇のポイントが存する等、下落幅はわずかな範囲に留まっています。

(2) 地域別変動率

全域的に下落を示しているものの、駅前再開発等の影響から川崎市の下落率は比較的小さくなっています。

	地点数	前期比 変動率	前年比 変動率
東京都区部	20	△1.0%	△2.1%
横浜市	8	△1.1%	△2.4%
川崎市	3	△0.1%	△1.6%
その他	2	△1.3%	△2.9%
平均	33	△0.9%	△2.2%

(3) 東急沿線価格マップ (住宅地33地点)



(4) 観測ポイントの概要

住宅地 33 地点の観測ポイント

(単位: 万円/坪)

最寄駅	路線	駅距離 (徒歩)	所在	面積	H22.10- H23.3	H23.4- H23.9	H23.10- H24.3	前期比 変動率	前年比 変動率
渋谷	東横線・田園都市線	10分	渋谷区神宮前	137㎡	378.0	373.9	370.3	△1.0%	△2.0%
中目黒	東横線	8分	目黒区上目黒	161㎡	256.7	252.3	250.0	△0.9%	△2.6%
学芸大学	東横線	7分	目黒区碑文谷	132㎡	266.8	264.3	260.8	△1.3%	△2.2%
自由が丘	東横線・大井町線	5分	世田谷区奥沢	165㎡	268.1	267.4	264.6	△1.1%	△1.3%
多摩川	東横線・目黒線・東急多摩川線	7分	大田区田園調布	263㎡	219.0	214.0	211.8	△1.0%	△3.3%
武蔵小杉	東横線・目黒線	8分	川崎市中原区今井南町	195㎡	186.2	184.1	186.0	1.0%	△0.1%
日吉	東横線・目黒線	13分	横浜市港北区日吉	197㎡	121.7	119.1	117.8	△1.1%	△3.2%
綱島	東横線	10分	横浜市港北区綱島西	207㎡	142.4	140.6	139.0	△1.1%	△2.4%
菊名	東横線	15分	横浜市鶴見区上の宮	145㎡	86.0	85.7	85.3	△0.5%	△0.8%
横浜	東横線	14分	横浜市西区北郷井沢	152㎡	82.0	80.3	79.3	△1.2%	△3.3%
三軒茶屋	田園都市線・世田谷線	8分	世田谷区三軒茶屋	139㎡	236.2	235.4	232.1	△1.4%	△1.7%
桜新町	田園都市線	7分	世田谷区弦巻	145㎡	240.4	237.1	233.7	△1.4%	△2.8%
二子玉川	田園都市線・大井町線	13分	世田谷区玉川	233㎡	184.5	183.0	181.5	△0.8%	△1.6%
溝の口	田園都市線・大井町線	8分	川崎市高津区溝の口	176㎡	123.6	121.4	121.0	△0.3%	△2.1%
鷺沼	田園都市線	10分	川崎市宮前区鷺沼	190㎡	118.4	116.4	115.3	△0.9%	△2.6%
たまプラーザ	田園都市線	12分	横浜市青葉区美しが丘	166㎡	134.2	133.0	131.5	△1.1%	△2.0%
あざみ野	田園都市線	12分	横浜市青葉区あざみ野	226㎡	117.8	117.0	115.5	△1.3%	△2.0%
青葉台	田園都市線	11分	横浜市青葉区つつじヶ丘	240㎡	99.4	98.9	97.7	△1.2%	△1.7%
長津田	田園都市線・こどもの国線	7分	横浜市緑区長津田	130㎡	92.1	89.5	88.5	△1.1%	△3.9%
すずかけ台	田園都市線	9分	町田市南つくし野	221㎡	63.7	62.7	61.7	△1.6%	△3.1%
中央林間	田園都市線	6分	大和市中央林間	155㎡	93.8	92.3	91.4	△1.0%	△2.6%
目黒	目黒線	10分	目黒区三田	263㎡	316.2	310.3	306.3	△1.3%	△3.1%
武蔵小山	目黒線	8分	目黒区目黒本町	130㎡	193.0	191.6	191.0	△0.3%	△1.0%
大岡山	目黒線・大井町線	4分	大田区北千束	181㎡	206.8	203.5	202.0	△0.7%	△2.3%
大井町	大井町線	9分	品川区大井	151㎡	210.3	206.2	204.0	△1.1%	△3.0%
中延	大井町線	4分	品川区豊町	194㎡	213.0	212.3	210.7	△0.8%	△1.1%
旗の台	大井町線・池上線	9分	品川区旗の台	202㎡	215.7	214.2	213.3	△0.4%	△1.1%
等々力	大井町線	7分	世田谷区中町	201㎡	181.0	179.7	179.0	△0.4%	△1.1%
蒲田	池上線・東急多摩川線	10分	大田区西蒲田	99㎡	170.8	167.8	166.7	△0.6%	△2.4%
雪が谷大塚	池上線	6分	大田区雪が谷大塚	191㎡	182.0	180.2	177.8	△1.3%	△2.3%
五反田	池上線	8分	品川区東五反田	284㎡	317.0	315.0	311.0	△1.3%	△1.9%
下丸子	東急多摩川線	8分	大田区下丸子	162㎡	160.5	160.5	158.8	△1.1%	△1.1%
下高井戸	世田谷線	8分	世田谷区赤堤	165㎡	159.5	155.0	153.8	△0.8%	△3.6%
								△0.9%	△2.2%

2. 中古マンション

(1) 価格動向

マンション価格は、全 34 地点平均で前期比 0.7% (前回 1.6%)、前年比 2.4% (前回 0.3%) という結果になりました。

震災による買い控え及び経済環境の悪化を受け、マンション価格は住宅地と同様に弱含みで推移し、前年比では住宅地よりも下落幅がわずかに大きくなりました。

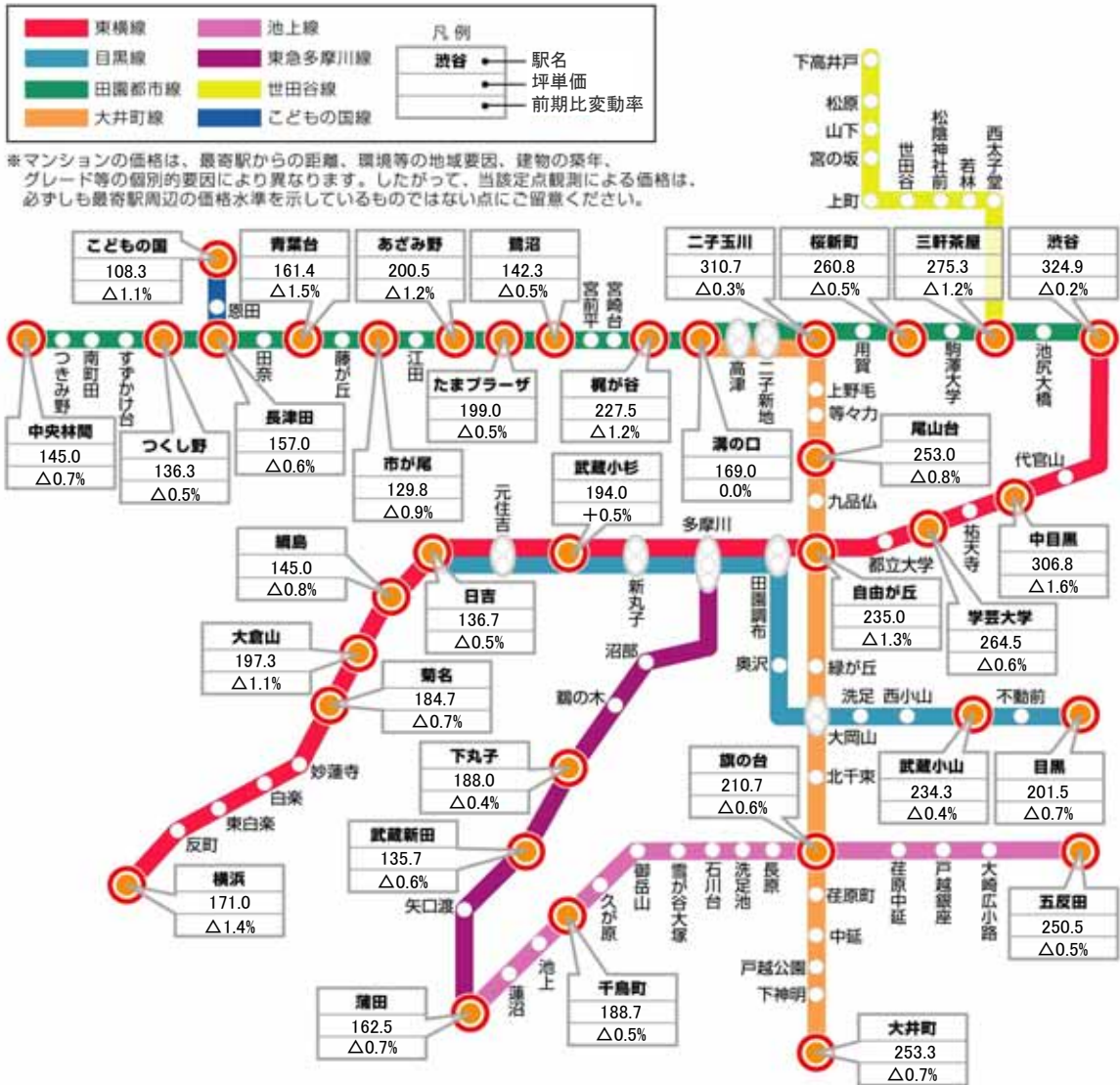
ただし、武蔵小杉駅では前期比上昇、溝の口駅で前期比横ばいのポイントが存する等、今年に入ってからの取引回復の動きにより、前期比では住宅地よりも下落幅が縮小しています。

(2) 地域別変動率

全域的に下落を示しているものの、住宅地と同様に駅前再開発等の影響から川崎市の下落率は比較的小さくなりました。

	地点数	前期比 変動率	前年比 変動率
東京都区部	17	△0.7%	△2.4%
横浜市	11	△0.9%	△2.5%
川崎市	4	△0.3%	△2.2%
その他	2	△0.6%	△2.2%
平均	34	△0.7%	△2.4%

(3) 東急沿線価格マップ (中古マンション34地点)



(4) 観測ポイント概要 (中古マンション)

中古マンション 34 地点の観測ポイント

(単位: 万円/坪)

最寄駅	路線	駅距離 (徒歩)	築年	専有 面積	戸数	H22.10- H23.3	H23.4- H23.9	H23.10- H24.3	前期比 変動率	前年比 変動率
渋谷	東横線・田園都市線	7分	H13	72m ²	167戸	331.0	325.7	324.9	△0.2%	△1.8%
中目黒	東横線	6分	H14	72m ²	56戸	315.3	311.7	306.8	△1.6%	△2.7%
学芸大学	東横線	13分	H11	87m ²	67戸	270.7	266.0	264.5	△0.6%	△2.3%
自由が丘	東横線・大井町線	15分	H11	71m ²	59戸	243.0	238.0	235.0	△1.3%	△3.3%
武蔵小杉	東横線・目黒線	4分	H12	74m ²	67戸	199.0	193.0	194.0	0.5%	△2.5%
目吉	東横線・目黒線	7分	H1	86m ²	88戸	139.0	137.3	136.7	△0.5%	△1.7%
綱島	東横線	12分	H13	71m ²	122戸	152.2	146.2	145.0	△0.8%	△4.7%
大倉山	東横線	5分	H15	76m ²	124戸	203.5	199.4	197.3	△1.1%	△3.0%
菊名	東横線	4分	H12	74m ²	154戸	189.0	186.0	184.7	△0.7%	△2.3%
横浜	東横線	7分	H12	85m ²	107戸	176.3	173.5	171.0	△1.4%	△3.0%
三軒茶屋	田園都市線・世田谷線	9分	H12	75m ²	109戸	285.4	278.7	275.3	△1.2%	△3.5%
桜新町	田園都市線	10分	H9	82m ²	106戸	266.8	262.0	260.8	△0.5%	△2.3%
二子玉川	田園都市線・大井町線	2分	H17	69m ²	201戸	313.0	311.5	310.7	△0.3%	△0.7%
溝の口	田園都市線・大井町線	10分	H14	76m ²	215戸	173.7	169.0	169.0	0.0%	△2.7%
梶が谷	田園都市線	1分	H18	79m ²	308戸	232.8	230.3	227.5	△1.2%	△2.3%
鷺沼	田園都市線	11分	H10	75m ²	114戸	144.3	143.0	142.3	△0.5%	△1.4%
たまプラーザ	田園都市線	8分	H12	75m ²	136戸	200.5	200.0	199.0	△0.5%	△0.7%
あざみ野	田園都市線	5分	H17	74m ²	119戸	207.7	203.0	200.5	△1.2%	△3.5%
市が尾	田園都市線	10分	H12	71m ²	247戸	132.5	131.0	129.8	△0.9%	△2.0%
青葉台	田園都市線	6分	H13	74m ²	71戸	166.4	163.8	161.4	△1.5%	△3.0%
長津田	田園都市線・こどもの国線	3分	H10	74m ²	240戸	161.7	158.0	157.0	△0.6%	△2.9%
つくし野	田園都市線	8分	H14	77m ²	233戸	139.5	137.0	136.3	△0.5%	△2.3%
中央林間	田園都市線	3分	H14	76m ²	336戸	148.0	146.0	145.0	△0.7%	△2.0%
目黒	目黒線	13分	H12	75m ²	80戸	207.5	203.0	201.5	△0.7%	△2.9%
武蔵小山	目黒線	7分	H13	90m ²	110戸	238.0	235.3	234.3	△0.4%	△1.6%
大井町	大井町線	8分	H16	76m ²	294戸	262.0	255.0	253.3	△0.7%	△3.3%
旗の台	大井町線・池上線	8分	H16	56m ²	76戸	213.8	212.0	210.7	△0.6%	△1.4%
尾山台	大井町線	11分	H14	75m ²	89戸	257.0	255.0	253.0	△0.8%	△1.6%
蒲田	池上線・東急多摩川線	12分	H8	75m ²	222戸	166.3	163.7	162.5	△0.7%	△2.3%
千鳥町	池上線	9分	H10	75m ²	447戸	194.5	189.7	188.7	△0.5%	△3.0%
五反田	池上線	3分	H16	56m ²	271戸	254.7	251.8	250.5	△0.5%	△1.6%
武蔵新田	東急多摩川線	10分	S62	73m ²	461戸	140.3	136.5	135.7	△0.6%	△3.3%
下丸子	東急多摩川線	11分	H15	84m ²	758戸	192.7	188.8	188.0	△0.4%	△2.4%
こどもの国	こどもの国線	13分	H12	81m ²	531戸	109.2	109.5	108.3	△1.1%	△0.8%
平均									△0.7%	△2.4%

本調査結果の詳細につきましては、当社ホームページ上で公開しております。

「東急沿線」定点観測 URL

http://www.livable.co.jp/ryutsu/kounyu/column/market/teiten/201205_01.html

当社では、「東急沿線」定点観測ほか、ソリューション事業本部において全国7都市の不動産市場を四半期ごとにまとめた「全国主要都市マーケット・レポート」を公開しております。

全国主要都市マーケット・レポート URL

<http://www.livable.biz/about/sol/report/>

以上

本件に関するお問合せ

東急リバブル株式会社

経営管理本部 経営企画部 広報課 櫻井

TEL : 03-3463-3607