

報道関係者各位

東急リバブル株式会社

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3回『東急沿線』定点観測データ（2012年4月～2012年9月）

～住宅地・中古マンションともに、価格動向は前期比で上昇～

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3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30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、その周辺の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。（H23/4～H23/9比を前年比、H23/10～H24/3比を前期比として算出）

※平成24年11月1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（H24/4～H24/9）価格変動率】

- ・住宅地 前期比+0.5% 前年比 0.4%
- ・中古マンション 前期比+0.2% 前年比 0.5%

住宅地、中古マンションともに前期比で上昇、前年比で下落（下落幅は縮小）、
今期に入り不動産価格は徐々に回復。

1. 住宅地

(1) 価格動向

前期比で上昇、前年比で下落（下落幅は縮小）

住宅地価格は、平均で前期比+0.5%（前回 0.9%）、前年比 0.4%（前回 2.2%）という結果になりました。このことから、地価は今期に入ってから回復していることが見て取れます。

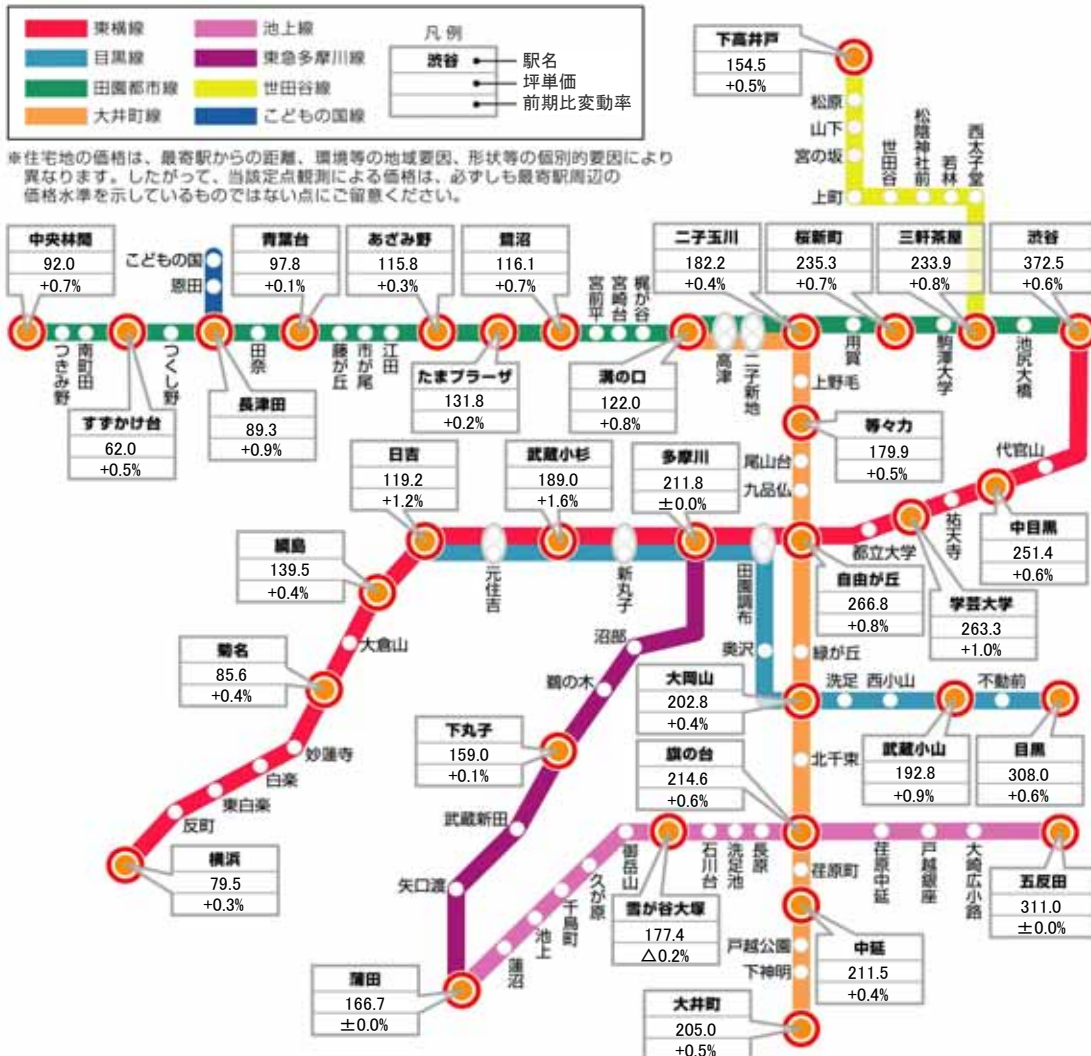
低金利や住宅ローン減税等の施策により住宅需要が高まり、不動産取引件数は増加してきており、地価の回復を下支えしています。

（２）地域別変動率

全域的に上昇を示し、特に都心へのアクセスの良さ及び駅前再開発（武蔵小杉駅）の影響等により前回も堅調であった川崎市が地価回復をけん引しています。

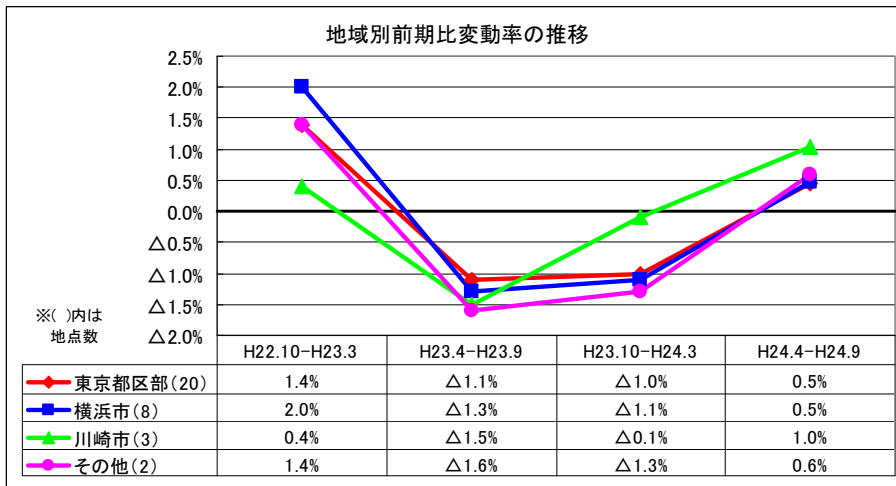
	地点数	前期比変動率	前年比変動率
東京都区部	20	0.5%	△0.5%
横浜市	8	0.5%	△0.6%
川崎市	3	1.0%	1.0%
その他	2	0.6%	△0.7%
平均	33	0.5%	△0.4%

（３）東急沿線価格マップ（住宅地33地点）



(4) 地域別前期比変動率の推移

この2年間の推移をみると、地価は震災後に下落へ転じ、その後も下落基調にありましたが、徐々に下落幅を縮小させ直近では上昇となっており、震災の影響を早期に脱したことが見て取れます。特に、川崎市は駅前再開発の影響から堅調に推移し、他の地域に先行して地価が回復しています。



(5) 観測ポイントの概要 (住宅地 3 地点)

(単位: 万円/坪)

最寄駅	路線	駅距離 (徒歩)	所在	面積	H23.4- H23.9	H23.10- H24.3	H24.4- H24.9	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㎡	373.9	370.3	372.5	0.6%	△0.4%
中目黒	東横線	8分	目黒区上目黒	161㎡	252.3	250.0	251.4	0.6%	△0.4%
学芸大学	東横線	7分	目黒区碑文谷	132㎡	264.3	260.8	263.3	1.0%	△0.4%
自由が丘	東横線・大井町線	5分	世田谷区奥沢	165㎡	267.4	264.6	266.8	0.8%	△0.2%
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㎡	214.0	211.8	211.8	0.0%	△1.0%
武蔵小杉	東横線・目黒線	8分	川崎市中原区今井南町	195㎡	184.1	186.0	189.0	1.6%	2.7%
日吉	東横線・目黒線	13分	横浜市港北区日吉	197㎡	119.1	117.8	119.2	1.2%	0.1%
綱島	東横線	10分	横浜市港北区綱島西	207㎡	140.6	139.0	139.5	0.4%	△0.8%
菊名	東横線	15分	横浜市鶴見区上の宮	145㎡	85.7	85.3	85.6	0.4%	△0.1%
横浜	東横線	14分	横浜市西区北郷井沢	152㎡	80.3	79.3	79.5	0.3%	△1.0%
三軒茶屋	田園都市線・世田谷線	8分	世田谷区三軒茶屋	139㎡	235.4	232.1	233.9	0.8%	△0.6%
桜新町	田園都市線	7分	世田谷区弦巻	145㎡	237.1	233.7	235.3	0.7%	△0.8%
二子玉川	田園都市線・大井町線	13分	世田谷区玉川	233㎡	183.0	181.5	182.2	0.4%	△0.4%
溝の口	田園都市線・大井町線	8分	川崎市高津区溝の口	176㎡	121.4	121.0	122.0	0.8%	0.5%
鷺沼	田園都市線	10分	川崎市宮前区鷺沼	190㎡	116.4	115.3	116.1	0.7%	△0.3%
たまプラーザ	田園都市線	12分	横浜市青葉区美しが丘	166㎡	133.0	131.5	131.8	0.2%	△0.9%
あざみ野	田園都市線	12分	横浜市青葉区あざみ野	226㎡	117.0	115.5	115.8	0.3%	△1.0%
青葉台	田園都市線	11分	横浜市青葉区つつじヶ丘	240㎡	98.9	97.7	97.8	0.1%	△1.1%
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㎡	89.5	88.5	89.3	0.9%	△0.2%
すざかけ台	田園都市線	9分	町田市南つくし野	221㎡	62.7	61.7	62.0	0.5%	△1.1%
中央林間	田園都市線	6分	大和市中央林間	155㎡	92.3	91.4	92.0	0.7%	△0.3%
目黒	目黒線	10分	目黒区三田	263㎡	310.3	306.3	308.0	0.6%	△0.7%
武蔵小山	目黒線	8分	目黒区目黒本町	130㎡	191.6	191.0	192.8	0.9%	0.6%
大岡山	目黒線・大井町線	4分	大田区北千束	181㎡	203.5	202.0	202.8	0.4%	△0.3%
大井町	大井町線	9分	品川区大井	151㎡	206.2	204.0	205.0	0.5%	△0.6%
中延	大井町線	4分	品川区豊町	194㎡	212.3	210.7	211.5	0.4%	△0.4%
旗の台	大井町線・池上線	9分	品川区旗の台	202㎡	214.2	213.3	214.6	0.6%	0.2%
等々力	大井町線	7分	世田谷区中町	201㎡	179.7	179.0	179.9	0.5%	0.1%
蒲田	池上線・東急多摩川線	10分	大田区西蒲田	99㎡	167.8	166.7	166.7	0.0%	△0.7%
雪が谷大塚	池上線	6分	大田区雪谷大塚	191㎡	180.2	177.8	177.4	△0.2%	△1.6%
五反田	池上線	8分	品川区東五反田	284㎡	315.0	311.0	311.0	0.0%	△1.3%
下丸子	東急多摩川線	8分	大田区下丸子	162㎡	160.5	158.8	159.0	0.1%	△0.9%
下高井戸	世田谷線	8分	世田谷区赤堤	165㎡	155.0	153.8	154.5	0.5%	△0.3%
								0.5%	△0.4%

住宅地の価格は、最寄駅からの距離等の地域要因、形状等の個別的要因により異なります。したがって、当該地点観測による価格は、最寄駅周辺の価格水準を示しているものではない点にご留意ください。

1坪はおおよそ3.3㎡に相当します。

2 . 中古マンション

(1) 価格動向

前期比で上昇、前年比で下落(下落幅は縮小)

中古マンション価格は、平均で前期比+0.2% (前回 0.7%)、前年比 0.5% (前回 2.4%) という結果になりました。このことから、中古マンション価格は今期に入ってから回復していることが見て取れます。

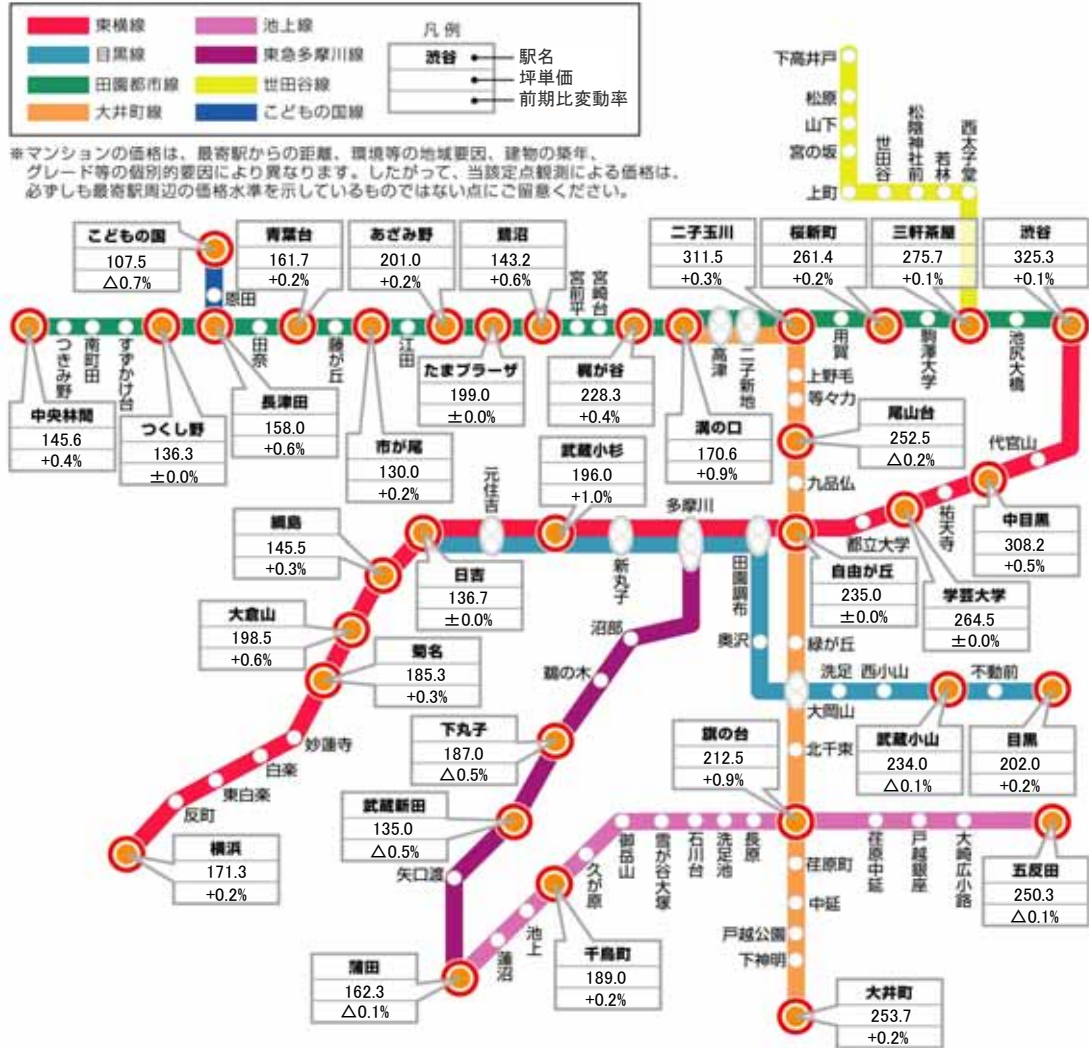
低金利や住宅ローン減税等の施策により住宅需要が高まり、不動産取引件数は増加してきており、中古マンション価格の回復を下支えしています。

(2) 地域別変動率

住宅地と同様に都心へのアクセスの良さ及び駅前再開発等 (武蔵小杉駅) の影響等から川崎市の上昇率が比較的高く、前年比でも上昇しており、川崎市が東急沿線のマンション価格をけん引していることが見て取れます。

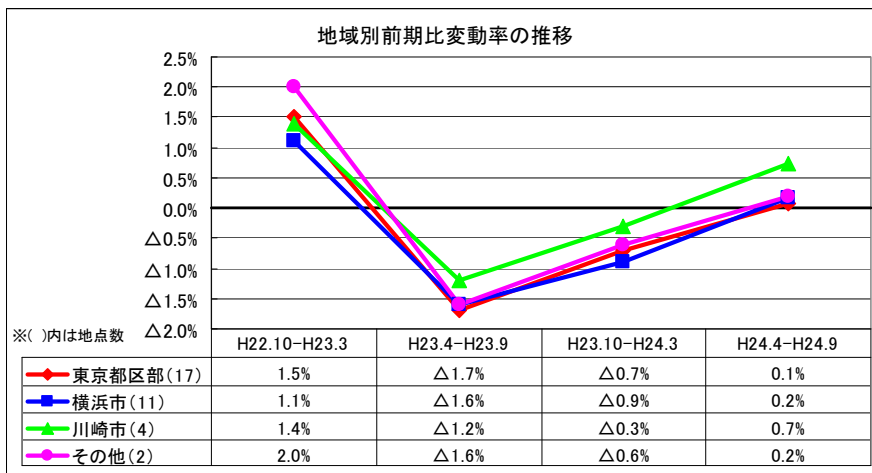
	地点数	前期比 変動率	前年比 変動率
東京都区部	17	0.1%	△0.6%
横浜市	11	0.2%	△0.8%
川崎市	4	0.7%	0.4%
その他	2	0.2%	△0.4%
平均	34	0.2%	△0.5%

(3) 東急沿線価格マップ (中古マンション34地点)



(4) 地域別前期比変動率の推移

この2年間の推移をみると、中古マンション価格は震災後に下落へ転じ、その後も下落基調にありましたが、徐々に下落幅を縮小させ直近では上昇となっており、震災の影響を早期に脱したことが見て取れます。特に、川崎市は直近の上昇率は他の地域によりも高く、駅前再開発の影響からマンション需要が旺盛であることがわかります。



(5) 観測ポイント概要(中古マンション34地点)

(単位: 万円/坪)

最寄駅	路線	駅距離 (徒歩)	築年	専有 面積	戸数	H23.4- H23.9	H23.10- H24.3	H24.4- H24.9	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	72㎡	167戸	325.7	324.9	325.3	0.1%	△0.1%
中目黒	東横線	6分	H14	72㎡	56戸	311.7	306.8	308.2	0.5%	△1.1%
学芸大学	東横線	13分	H11	87㎡	67戸	266.0	264.5	264.5	0.0%	△0.6%
自由が丘	東横線・大井町線	15分	H11	71㎡	59戸	238.0	235.0	235.0	0.0%	△1.3%
武蔵小杉	東横線・目黒線	4分	H12	74㎡	95戸	193.0	194.0	196.0	1.0%	1.6%
日吉	東横線・目黒線	7分	H1	86㎡	88戸	137.3	136.7	136.7	0.0%	△0.4%
綱島	東横線	12分	H13	71㎡	122戸	146.2	145.0	145.5	0.3%	△0.5%
大倉山	東横線	5分	H15	76㎡	124戸	199.4	197.3	198.5	0.6%	△0.5%
菊名	東横線	4分	H12	74㎡	154戸	186.0	184.7	185.3	0.3%	△0.4%
横浜	東横線	7分	H12	85㎡	107戸	173.5	171.0	171.3	0.2%	△1.3%
三軒茶屋	田園都市線・世田谷線	9分	H12	75㎡	109戸	278.7	275.3	275.7	0.1%	△1.1%
桜新町	田園都市線	10分	H9	82㎡	106戸	262.0	260.8	261.4	0.2%	△0.2%
二子玉川	田園都市線・大井町線	2分	H17	69㎡	201戸	311.5	310.7	311.5	0.3%	0.0%
溝の口	田園都市線・大井町線	10分	H14	76㎡	215戸	169.0	169.0	170.6	0.9%	0.9%
梶が谷	田園都市線	1分	H18	79㎡	308戸	230.3	227.5	228.3	0.4%	△0.9%
鷺沼	田園都市線	11分	H10	75㎡	114戸	143.0	142.3	143.2	0.6%	0.1%
たまプラーザ	田園都市線	8分	H12	75㎡	136戸	200.0	199.0	199.0	0.0%	△0.5%
あざみ野	田園都市線	5分	H17	74㎡	119戸	203.0	200.5	201.0	0.2%	△1.0%
市が尾	田園都市線	10分	H12	71㎡	247戸	131.0	129.8	130.0	0.2%	△0.8%
青葉台	田園都市線	6分	H13	74㎡	71戸	163.8	161.4	161.7	0.2%	△1.3%
長津田	田園都市線・こどもの国線	3分	H10	74㎡	240戸	158.0	157.0	158.0	0.6%	0.0%
つくし野	田園都市線	8分	H14	77㎡	233戸	137.0	136.3	136.3	0.0%	△0.5%
中央林間	田園都市線	3分	H14	76㎡	336戸	146.0	145.0	145.6	0.4%	△0.3%
目黒	目黒線	13分	H12	75㎡	80戸	203.0	201.5	202.0	0.2%	△0.5%
武蔵小山	目黒線	7分	H13	90㎡	110戸	235.3	234.3	234.0	△0.1%	△0.6%
大井町	大井町線	8分	H16	76㎡	294戸	255.0	253.3	253.7	0.2%	△0.5%
旗の台	大井町線・池上線	8分	H16	56㎡	76戸	212.0	210.7	212.5	0.9%	0.2%
尾山台	大井町線	11分	H14	75㎡	89戸	255.0	253.0	252.5	△0.2%	△1.0%
蒲田	池上線・東急多摩川線	12分	H8	75㎡	222戸	163.7	162.5	162.3	△0.1%	△0.9%
千鳥町	池上線	9分	H10	75㎡	447戸	189.7	188.7	189.0	0.2%	△0.4%
五反田	池上線	3分	H16	56㎡	271戸	251.8	250.5	250.3	△0.1%	△0.6%
武蔵新田	東急多摩川線	10分	S62	73㎡	461戸	136.5	135.7	135.0	△0.5%	△1.1%
下丸子	東急多摩川線	11分	H15	84㎡	758戸	188.8	188.0	187.0	△0.5%	△1.0%
こどもの国	こどもの国線	13分	H12	81㎡	531戸	109.5	108.3	107.5	△0.7%	△1.8%
平均									0.2%	△0.5%

マンションの価格は、最寄り駅からの距離、環境等の地域要因、建物の築年、グレード等の個別的要因により異なります。したがって、当該定点観測による価格は、最寄り駅周辺の価格水準を示しているものではない点にご留意ください。

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 http://www.livable.co.jp/shiritai/column/market/teiten/201210_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都市の不動産市況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 <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・山下
 TEL : 03-3463-3607