

市場回復にはもう一段の価格調整が必要。トータルブレイン(港区・久光龍彦社長)は、住みたい沿線として人気が高い東急東横線と東急田園都市線のマンション市場を比較検証した。

東横線、田園都市線ともに「起点は渋谷」、「地下鉄に直結」と都心へのアクセスは良好で、東横線は武蔵小杉、田園都市線は三子玉川で再開発が進み、沿線のポテンシャルは高いとされている。

両沿線の新築マンション市場の単価・価格が旧価格から新価格に移行する過程を見ると、東横線は200

トータルブレインが共住市場比較検証

東急東横線と田園都市線

もう一段の価格調整を

首都圏内での上昇突出

7年に30%近く一気に上昇。リニアは、04年に上昇し始め、ついで20%以上の価格調整が行われているとす

は06~07年に15~20%程度約53%上昇し、坪当たり約432万円となった。田園都市線池尻大橋~三子玉川エリアも04年に上昇スタート、08年は旧価格時点に比べて約47%上昇した。東横線は年々2000~2500戸程度だったが07年以降減少し、08年は61戸と4分の1になった。また、首都圏の新築マンション市場では15~20%程度だったが、新価格市場では25~30%程度に拡大したと指摘する。

う。

例えば、目黒・世田谷エリアでは両沿線共に40~50%上昇と大幅にアップした。

東横線代官山~多摩川エリアでは長期化し、現在は完成在庫田園都市線は3000~4

000戸程度だったが、やはり07年から減少し、08年は1626戸と2分の1になった。

中古との単価幅25~30%に拡大。一方、両沿線の中古マンション市場の単価・価格は意外に上がっておらず、08~09年の成約単価の上昇率は10%程度にとどまっています。そのため、中古後は、バランスを回復するために、もう一段の価格調整が必要だと指摘する。さらに、中古マンション市場や一戸建て住宅市場、周辺の他沿線市場と比較しながら市場を把握する必要があら

東横線は28%から41%へ、田園都市線は15%から31%へと、両線共に15%前後に拡大している。

いるという。

販売長期化で供給も大幅減

そのための沿線の販売は9戸と4分の1になった。

また、首都圏の新築マンション市場では15~20%程度だったが、新価格市場では25~30%程度に拡大したと指摘する。

また、首都圏の新築マンション市場では15~20%程度だったが、新価格市場では25~30%程度に拡大したと指摘する。