

開発・企業経営

トータルブレインの
マツダ前線

元々の年間供給量が1000戸前後だった旧価格時戸前後2000戸と少ないため、市場が読みづらいエリアであるようだ。06年の実績は、供給戸数51戸、平均坪単価327万円、平均坪単価365万円となっている。07年以降は新築の供給がなかった影響もあり、中古価格は上昇。08年の取引事例を見ると、平均坪単価は289万円で平均価格は525万円(平均面積93.8)となっている。ただ、08年の「準都心イメージエリア」は、億ションの成約が影響しているようで、それらの特殊事例を除けばおおむね5000万円台半ばのクロス価格となっている。

07年以降は新築の供給がなかった影響もあり、中古価格は上昇。08年の取引事例を見ると、平均坪単価は289万円で平均価格は525万円(平均面積93.8)となっている。ただ、08年の「準都心イメージエリア」は、億ションの成約が影響しているようで、それらの特殊事例を除けばおおむね5000万円台半ばのクロス価格となっている。

①「準都心イメージエリア」、②「人気の住宅街イメージエリア」で両沿線と比較した。今回は、③「高級住宅街イメージエリア」、④「南武線イメージエリア」で比較する。

③では、東横線(自由が丘・田園調布多摩川)の供給が07年、08年ともゼロだった。もっとも、

東横線	田園都市線
渋谷	渋谷
代官山	池尻大橋
中目黒	三軒茶屋
祐天寺	駒沢大学
学芸大学	桜新町
都立大学	用賀
自由が丘	二子玉川
田園調布	二子新地
多摩川	高津
新丸子	溝の口
武蔵小杉	梶ヶ谷
元住吉	

約30%上昇している。初月契約率は90%前後で好調を維持。ただ、5000万円台後半〜6000万円台のクロス価格では、苦戦傾向が出てきているようだ。

田園都市線の④エリア(二子新地・溝の口・梶ヶ谷)は、駅の高アでは、4000万円台後半平均価格と比べて高い水準で取引されてきた。ただ、エリア全体で多い年インクしており、在庫物件は、旧価格時の平均坪単価は、首都圏平均が176万円、東横線が225万円、田園都市線が204万円。首都圏平均とのかい離率は、東

横線が28%、田園都市線が15%だった。ただ、08年の新価格市場になって、かい離率は東横線41%、田園都市線31%と拡大している(首都圏平均214万円、東横線303万円、田園都市線281万円)。

東横線と田園都市線を比較(下)
更なる価格調整、必要に

③では、東横線(自由が丘・田園調布多摩川)の供給が07年、08年ともゼロだった。もっとも、