

# 日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目9番1号NEOX新宿7階  
 電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330  
 URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>  
 購読料/月額10,500円(税込) 送料/月額800円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可  
 日刊(土日・祝日休刊)  
 第12206号  
 2009年(平成21年)6月23日 火曜日 発行

◎ 国交省、鑑定評価基準外の価格調査指針：1  
 — 需要増に対応、内部利用目的などを明記

◎ 都、高齢者居住安定確保法の改正でPT：2  
 — 座長に猪瀬副知事、自治体として第1号

◎ 秋に市況底打ちの期待、仲介は買手増加：3  
 — フアンドの買いも、NPL事業に期待  
 東急リパブル社長 袖山 靖雄氏

◎ 建売セクターが短期回転で下期は上向き：5  
 — 新規仕入れ案件の発売・計上で底入れへ

◎ 泉ガーデンで輸入車カーシェアリング：6  
 — 住友不、高級賃貸住宅の差別化戦略推進

◎ 積水ハ、仙台駅近くで環境配慮型分譲：7  
 — 3・8ha、建売りでCO2オフ住宅も

◎ 東横・田都線のマンション価格は調整を：8  
 — トータル、中古成約価格との乖離幅拡大

◎ 日本エスコン、事業再生ADRを申請：9  
 ◎ IREC、25日に第4回研究会を開催：9

## 人事異動

- ◎ 三菱地所……………10
- ◎ 野村不動産……………10
- ◎ 伊藤忠都市開発……………10
- ◎ 伊藤忠アーバンコミュニティ……………10
- ◎ 安田不動産……………10
- ◎ 西武ホールディングス……………10
- ◎ 7/2、不動産投資ビジネスで実践セミナー開催……………10

2009年(平成21年)6月23日 火曜日 日刊不動産経済通信 (第三種郵便物認可)

## ◎ 東横・田都線のマンション価格は調整を — トータル、中古成約価格との乖離幅拡大

トータルブレインは、東急東横線と田園都市線沿線の分譲マンション市場を比較検証したレポートをまとめた。両沿線とも、価格上昇が顕著だったため、新築価格と中古成約価格の乖離幅が拡大している。首都圏全体と比較しても、大きくバランスを欠いていることから、レポートでは、新築マンション市場でもう一段の価格調整が必要であり、中古、戸建て、他沿線市場とのバランスも見ながら、トータルで市場を把握する必要があると指摘している。

レポートでは、平均面積30㎡以上、駅徒歩15分までの分譲マンションを抽出し、市場を検証。エリアは、田園都市線が梶ヶ谷駅まで、東横線が元住吉駅まで。供給戸数は、06年まで田都沿線が3000〜4000戸、東横沿線が2000〜2500戸程度で安定していたが、07年以降減少した。08年は田都沿線が2分の1、東横沿線が4分の1と大幅に減少。販売単価は、多摩川の手前である目黒・世田谷区エリアでは、両沿線とも旧価格時と比べて40〜50%上昇したが、販売は長期化している。販売中在庫の進捗も遅いため新規供給ができず、供給ボリュームが落ちている。

中古成約価格は、既に08年から低下に転じ、上昇率が10%程度に止まっていることから両者の乖離幅が25〜30%に拡大している。新築マンションは新築価格市場になってからの上昇幅が大きいため、首都圏全体の平均と比較した分譲単価の乖離幅も、田都沿線が旧価格時の15%から31%に、東横沿線が同28%から41%にそれぞれ拡大。他沿線と比べて大きくバランスを欠く状態にあることがわかった。