

都心6区の市場を検証

新宿 渋谷 文京

トータルプレイン

商品企画と価格設定は
冷静かつ慎重に。マン

ショング市場調査会社のト
ータルプレイン(港区、
久光龍彦社長)は、日本

のマンション市場の中心

である都心6区(千代田

・中央・港・文京・渋谷

・新宿区)について検証

した。後半の今回は、新

千代田・中央・港区のい

新宿区は、旧価格市場

・文京区も旧価格市場時

に年間1200戸程度の

弱があると指摘した上

で駅力も高く、人気の高

い住所地であるケースが

多いといふ。

また、借家世帯数が多

く、今後の供給ボリューム

が求められる強調す

る。

た05～09年は年間690戸のボリュームで、約60%減と大幅に減った。

旧価格市場では毎年1100戸ほどの供給が続いている。渋谷区は、価格が大きく上昇した06年以来、年間200戸台に落ち込んだ。

東京23区の2000～10年までの供給商品の駅距離を見ると、都心6区の現単価は1坪当たり約345万円で、同約550万円だった07年

東京23区の2000～10年までの供給商品の駅距離を見ると、都心6区の現単価は1坪当たり約345万円で、同約550万円だった07年のピーク時に比べると、大幅に低下した。都心6区全体では、エ

都心6区全体では、エ

平均坪単価は、ピーク時と比べて落ちてき

る見られ、全体的には需

給バランスは良好とみて

いる。

さらに、都心回帰ニ

ズが広域集客を可能にし

ていると分析する。

ただ、都心にある物件

がすべて好調な説ではな

いと指摘する。

同社によると、「立地

が悪いわりに高い」「立

地は良いが高過ぎる」、

「エリアのニーズに合わ

ない」など、価格的に無

理をした物件は売れ行き

が悪い。

商品企画と価格設定に

は冷静かつ慎重な判断

が求められる強調す

る。

商品企画と 価格設定 冷静かつ慎重に

全体的には良好な需給バランス

久光龍彦社長)は、日本
のマンション市場の中心
である都心6区(千代田
・中央・港・文京・渋谷
・新宿区)について検証

した。後半の今回は、新

千代田・中央・港区のい

わゆる都心3区と比べて
住宅街のイメージが強

い。 1729戸の供給ボリュームがあつた。

しかし、価格が上昇し
減した。

新宿・渋谷・文京区の

千代田・中央・港区のい

新宿区は、旧価格市場

・文京区も旧価格市場時

に年間1200戸程度の

供給があったものの、新

価格市場になった後は半

特徴に「圧倒的に優れた

駅近立地」と「需給バラ

ムが少ないエリアが数多