

2012年以降販売物件の状況(事業者ヒアリングより)		
販売状況	要因	
販売好調	立地	10
	エリア	2
	プラン	2
	価格	2
ますます	12物件	-
販売苦戦	価格	3
	グロス価格	2
	立地	2
	需給バランス	2
	管理費単価	1
不明・これから	7物件	-

神田・日本橋エリアは、小規模コンパクトマンションの激戦市場だ。老朽化した雑居ビルなどの売却案件が多いためで、トータルブレインによると、12年以降販売の40物件のうち、26物件が総戸数50戸未満という。

#### 同エリアの供給ボリューム

について、戸数ベースで見ると、03～04年の1000戸超から、ファンダブル前後の06～09年には年間100～200戸程度に急減した。10年からは急回復して、12年は955戸。13年は供給予定を含めると1238戸に上る。

10年以降、大量供給が継続する市場だが、トータルブレインは、「単身・DINKSなどの小家族世帯の増加に伴

い、マーケットの消化能力が増大しているため、需給バランス面での懸念は少ない」と説明する。実際、トータルブ

## 23区都心 神田・日本橋エリア 最寄駅別に明確な市場相場

40物件についての事業者ヒアリングによると、好調が13物件。ますます(12物件)を含

40物件についての事業者ヒアリングによると、好調が13万円、浜町・東日本橋は坪260万円台、神田エリアはお

れいんが行つた12年以降販売最寄りは坪290万～310万円、浜町・東日本橋は坪260万円台、神田エリアはお

めると全体の76%を占めた。「販売は堅調なエリア」（トータルブレイン）と言える。こうした状況の中で、注目すべきは単価水準だ。エリアによってメリハリがついており、立地を最寄り駅ごとに見ると、差が明確にあらわれる。

12年以降の神田・日本橋エリア全体の平均値は坪280万～290万円(4000万円台後半・55m<sup>2</sup>強)。これに

来上がつてること指摘する。逆に販売苦戦物件(40物件中8物件)は、エリア相場から外れた価格設定のものや、広めの面積設定でグロスのミスマッチを起こした物件が挙げられるという。

また、現在の分譲坪単価は00年代前半の旧価格時(坪230万～240万円)から20～25%上昇した高止まりの状況に見えるものの、「ユーバーの購入体力がついてきており、売れ行きから見ても、適正水準の範囲内」(トータルブレイン)という。

## 首都圏マンション② 激戦地に行く

### トータルブレインの分析

おむね250万～260万円台だ。トータルブレインは、

「分譲単価がエリアの市場水準に入つていれば苦戦例は少

ない。エリアごとのストライクの市場相場がしっかりと出

来る」と指摘する。

逆に販売苦戦物件(40物件中8物件)は、エリア相場から外れた価格設定のものや、広めの面積設定でグロスのミスマッチを起こした物件が挙げられるという。

また、現在の分譲坪単価は00年代前半の旧価格時(坪230万～240万円)から20～25%上昇した高止まりの状況に見えるものの、「ユーバーの購入体力がついてきており、売れ行きから見ても、適正水準の範囲内」(トータルブレイン)という。