

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	13物件	立地	10
		エリア	2
		プラン	2
		価格	2
まずまず	12物件	-	-
販売苦戦	8物件	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、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

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

② 首都圏マンション

激戦地

を行く

トータルブレインの分析

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、注目のべきは単価水準だ。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。

逆販売苦戦物件（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した物件が挙げられるという。

23区都心 神田・日本橋エリア

最寄駅別に明確な市場相場

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

件。まずまず（12物件）を

対して、人形町・水天宮前駅最寄りには坪290万〜310万円、浜町・東日本橋は坪260万円台、神田エリアは

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25%上昇した高止まりの状況に見えるものの、「ユーザ