

JR中央線や東京地下鉄丸ノ内線が通る中野周辺エリアは、両沿線ともに近年、供給激戦市場になっている。02～10年の年間供給ボリュームが、400～500戸程度だったのに対して、11年以降は700戸台。13年は供給予定材料を含めると、900戸台に上る。

一方、平均坪単価は高止まりの状況だ。00年代前半の230万円台から価格高騰期の06年には280万円を超えた。以降も270万～290万円台と横ばいで推移しており、トータルブレインは、「近年も低下が見られていない」と指摘する。

供給激戦かつ価格の高止まりが見られる市場だが、12年以降の販売物件の状況を見ると、「売れ行きは意外に悪くない」（トータルブレイン）。

## ⑥ 首都圏マンション

# 激戦地

## トータルブレインの分析

《中野周辺エリア》  
供給戸数（戸）と  
平均坪単価（千円）の推移

年	供給戸数	平均坪単価
02	614	2318
03	392	2375
04	409	2334
05	602	2585
06	209	2813
07	365	2884
08	310	2786
09	426	2885
10	525	2996
11	710	3103
12	721	2866
13	195(741)	2763

2012年以降販売物件の状況  
（トータルブレインの事業者ヒアリングより）

販売状況	件数	要因		
		立地	価格(割安感)	エリア
販売好調	7	価格(割安感)	2	
		エリア	1	
		価格(グロス)	1	
まずまず	4	プラン	1	
		供給バランス	3	
販売苦戦	6	価格(グロス)	3	
		価格(割高感)	2	
		立地	2	
		仕様	1	
不明・これから	13			

トータルブレインが供給業者に行ったヒアリングによる

景については、「都心に近い交通利便性の良さや、再開発などで注目度が高まったことなどでエリア評価が上昇して、人気がともに市場相場が上昇し

1つの注目点は、JR中央線沿線か東京地下鉄丸ノ内線沿線かの違いだ。

前出のヒアリングで、「好調」と回答した物件について、

### 中野周辺（中野・東中野・中野坂上など）エリア

# JRと地下鉄沿線相場に差

と、販売「好調」が7物件、た（同）と見られる。その要因を聞くと、トップに「まずまず」が4物件、「苦では、この市場の中で好不調を分けるポイントは何か。特に、沿線力の高いJR中

「好調事例全体を俯瞰（ふか）すると、「JR中野・東中野の好立地物件は6000万円台の商品でも好調例が見られるが、丸ノ内線沿線はコンパクト系のグロスを抑えた商品が多い」（同）という。

こうしたことからトータルブレインは、「沿線によって市場相場の水準が異なる。丸ノ内線沿線は、商品のグロスを意識する必要がある。ただ、商品のマッチングがはかれれば売れ行きに関しては、堅調と判断される」とまとめている。

「好調事例全体を俯瞰（ふか）すると、「JR中野・東中野の好立地物件が強い」（同）状況で、平均坪単価が320万～340万円台の高単価でも販売好調の物件が見られるという。一方、丸ノ内線沿線では、好立地でも坪280万～300万台とワンランク安い状況だ。