

⑦ 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

出した物件の苦戦例が少ないという点。「近年、売れ行き状況が改善している」（トータルブレイン）という。

販売をスタートした12年時点は苦戦していた物件で、今年に入って売れ行きが好転しているものもある。「新宿区内の市ヶ谷・四ツ谷エリアのコンパクト系商品が多い」（同）という。この背景については、「1LDKや2LD

《四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋周辺エリア》供給戸数と平均坪単価（千円）の推移（※13年は4月まで、カッコ内は供給予定材料）

年	供給戸数	平均坪単価
02	1235	2837
03	1445	3020
04	1163	3058
05	502	3461
06	739	3384
07	599	4787
08	140	4099
09	343	3691
10	874	3397
11	-614	3317
12	1143	3837
13	446(1559)	4205

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	
		要因	件数
販売好調	12	立地・エリア	12
		グロス	3
		商品価格	2
まずまず	7	-	-
販売苦戦	8	価格	5
		立地・エリア	3
		需給バランス	2
		プラン	1
不明・これから	11	-	-

四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋周辺エリア

13年から販売状況好転

四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋駅周辺エリアの直近の年間供給は1000戸を超える。05年から低迷を続けていたが、10年以降回復した形だ。特に、13年は1000戸クラスの大規模物件があるため、供給材料合計が2000戸を超える大激戦エリアとなる。特に供給物件数が多いのは、市ヶ谷・神楽坂・富士見エリアという。供給量の回復と共に、平均坪単価の上昇も見られる。価格高騰期（07年）の400万円台後半から、一時、10～11年は300万円台前半まで低下したものの、12年は383万円。13年は富士見エリアでの高額タワー物件供給の影響で、400万円台に上っている。

「まずまず」を含めると19物件に上り、「苦戦」は8物件。トータルブレインは、「売れ行きは意外に順調なエリア」と指摘する。

ここで注目すべきポイントの一つが、12年秋以降に売り

Kの需給バランスの回復や、アベノミクス効果からか、シングル・DINKS向けのコンパクト商品の売れ行きの回復が見られてきていることが追い風になっているのでは

たのも特徴的だ。トータルブレインは、「四ツ谷・市ヶ谷・飯田橋駅周辺エリアは、人気の地域や地位ブランド住所地がはっきりしており、市場価格もピンポイントの立地エリアや立地条件

また、好調物件についてその要因を聞くと、全ての事業者が「立地・エリア」を挙げている。また、「決まる」と指摘する。特に、人気が高いのは、千代田区の番町住所や九段南、富士見、新宿区の神楽坂といったブランド住所地という。そのうえで、「好立地であれば、坪300万円台後半～400万円台の高単価でも販売が好調」だという。