

# トータルブレインの マツダの 前線

## 激戦エリア検証

### 高値更新へ近づく中央区

人気エリア集中の傾向は引き続いており、供給激戦エリアが各所で見られるという。売値上昇物件も出始めた14年後半の激戦市場。その中でも特に供給増加が著しい都心・湾岸部にスポットを当てると、

果により高額市場が好転したのを機に、都心部でそれまで販売様子見をしていた12年までの供給材料が一気に発売された」（久光社長）ことを背景に、3エリアのマンション市況は活気づき、中央区エリ

ア人気で売れ行きは好調を継続し、完売ペースを保持。現在の単価は300万円前後と近年は小幅な上昇。直近の入札結果では大手が東日本橋で売値設定坪400万円オーバーでの落札もあり、今後は大手による新々価格物件の供給も見込まれる。もう一段の価格上昇により、単価300万

### アップー限定か

#### ◆中央区湾岸◆

オリピック決定から販売が一気に好転したのに伴い価格水準も急騰した。ターゲットが富裕層や海外投資家層に拡大し売れ行きもますますだが、単価360万円の高値挑戦物件もあり、販売もややペースタウン気味。ターゲットもアップー層に限定される影響も感じられる。

## 客層の違いにやや温度差

今月のトータルブレイン（久光龍彦社長）の月例レポートは、「14年激戦エリア検証1」。14年首都圏の新築マンション市場は、全体的に供給が大幅に減少したものの、

①中央区北（日本橋周辺）、②中央区南（築地・八丁堀・島・勝どきなど）という上値をうかがう超激戦区の様子が増えつつある。東京都心中央区の3エリアの市場動向を検証した。

アの高い供給圧力は14年に入っても続いている。区別の平均年間供給戸数を08～12年平均と13～14年平均で比べると（別表参照）と、中央区は1018戸から2397戸に突出して増加しており、23区で最も高い増加率135%を記録した。

#### ◆中央区南◆

春先から売り出した物件以外ほぼ完売で、全体的に売れ行きは絶好調。現在の坪単価は300万円前後から前半で、14年に入り5～10%程度上昇。ターゲットは相続対策層、海外投資家層にも拡大したことで、購入体力も上がり、更に今後10%程度のアップも予想され、07年時のピーク340・1万円をつかがう。

### 完売ペース続く

#### ◆中央区北◆

「13年からのアベノミクス効果も、利便性抜群の立地、エリ

東京区部の年間平均供給戸数比較

|      | 08～12年 | 13～14年 | 増減率  |
|------|--------|--------|------|
| 千代田区 | 374    | 726    | 94%  |
| 中央区  | 1,018  | 2,397  | 135% |
| 港区   | 1,232  | 2,079  | 69%  |
| 新宿区  | 848    | 1,289  | 52%  |
| 渋谷区  | 486    | 706    | 45%  |
| 品川区  | 885    | 1,350  | 53%  |
| 中野区  | 442    | 704    | 59%  |
| 墨田区  | 464    | 604    | 30%  |
| 江東区  | 2,001  | 2,755  | 38%  |
| 豊島区  | 532    | 754    | 42%  |

※増加率上位を抜粋。14年の販売数は1～8月分を割り戻して年間供給数とした