

株式会社〇〇〇〇コーポレーション 御中

中央区〇〇〇町

分譲マンション開発に係るマーケット調査報告書

2000/00

1. 計画地周辺過去物件動向

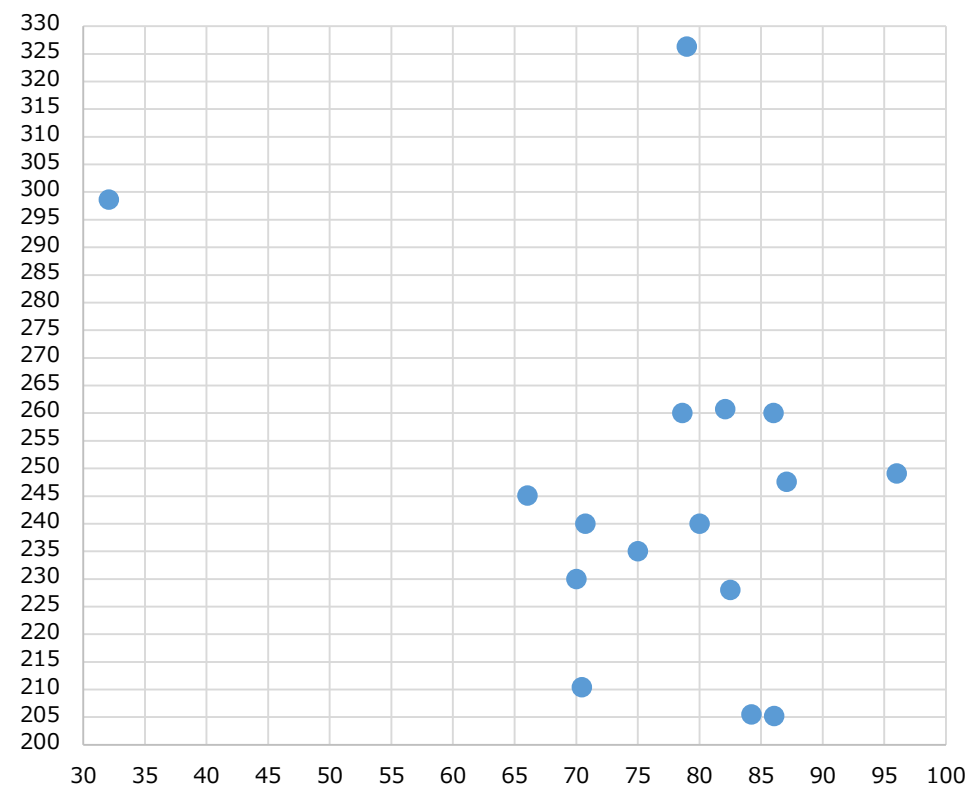
■ 計画地周辺物件概要

※竣工時の「+」は竣工後を意味し、「-」は竣工前を意味します。

販売年月	物件名	事業主	所在地	構造	竣工	総戸数	供給戸数	平均坪単価(万円)	平均面積(m ²)	平均価格(万円)	初月販売戸数(戸)	初月販売率(%)	販売状況	残戸数	月間販売戸数	竣工時
2016年2月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC5F	H28/12	23	23	426.1	129.39	16,678	15	65.2	12ヶ月完売		1.9戸	+1ヶ月
2016年6月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC11F	H29/6	43	39	345.1	100.20	10,459	16	41.0	20ヶ月完売		1.9戸	+7ヶ月
2016年7月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC24F	H29/10	172	172	260.7	82.08	6,472	155	90.1	14ヶ月完売		12.3戸	-2ヶ月
2016年7月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC14F	H29/12	25	25	249.1	96.00	7,232	10	40.0	19ヶ月完売		1.3戸	+5ヶ月
2016年8月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC11F	H29/9	19	16	247.6	87.08	6,523	2	12.5	10ヶ月完売		1.6戸	-4ヶ月
2017年7月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC一部S24F	H30/10	220	220	326.3	78.98	7,797	169	76.8	12ヶ月完売		18.3戸	-4ヶ月
2017年8月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC一部S21F	H31/7	159	159	205.5	84.22	5,236	78	49.0	15ヶ月経過	14戸	9.6戸	-9ヶ月
2017年8月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC15F	H30/11	42	42	245.1	66.05	4,896	13	30.9	15ヶ月経過	3戸	2.6戸	-1ヶ月
2017年8月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC13F	H30/3	35	35	228.0	82.51	5,691	5	14.2	15ヶ月経過	10戸	1.6戸	+7ヶ月
2017年8月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC11F	H30/7	51	51	205.2	86.06	5,341	37	72.5	8ヶ月完売		6.3戸	-4ヶ月
2018年1月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC6F	H30/9	20	20	210.4	70.45	4,484	6	30.0	10ヶ月経過	2戸	1.8戸	+1ヶ月
2018年6月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC9F	H31/2	30	15	298.6	32.08	2,898	9	60.0	5ヶ月経過	15戸	3.0戸	-4ヶ月



平均坪単価×平均面積



地下鉄線物件の坪単価はタワー物件を除き@000~000万円内が相場。
 売れ行きは、竣工前完売を果たす物件もあり順調な売れ行き。
 今後の予定物件は沿線で複数予定されており、競合は激しい。ただその坪単価をみると、@000以上の物件も散見され今後は@000~000万円内の相場形成になる見通し。

地下鉄線物件の過去物件は@000~000万円でリリースされており、**その売れ行きは良い。**
今後の物件の相場感は、@000~000万円になる見通し。

■今後の予定物件

物件名	事業主	所在地	戸数	備考
〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	49	@160前後?
〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	未定	@190台?

■SWOT分析

強み(Strength)	脅威(Threat)
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 〇〇バス停徒歩0分。都市高速経由便あり。 ◆ 〇〇小学校徒歩00分 ◆ 〇〇〇中学校徒歩00分 ◆ 00戸の小規模邸宅物件。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 足元の脅威は無いものの、〇〇境界や〇〇駅、〇〇駅の高利便物件が目白押し。
弱み(Weakness)	機会(Opportunity)
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 西側の賃貸マンションが東向き。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 〇〇〇中学校区での競合は居ない。 ◆ 消費税増税の駆け込み需要に期待。

マーケットのポイントは以下の3つ。

- ①近隣の「〇〇〇マンション」が@000万円/0,000万円で苦戦していること。
- ②〇〇3丁目の〇〇コーポレーションが@000万円前後で供給していること。
- ③〇〇〇エリアで@000台の物件が予定されていること。

1つ目の「〇〇〇マンション」が@000で苦戦している点がまずはポイントで、この点を踏まえれば@000万円がアッパー単価とされる。

〇〇3丁目の〇〇コーポレーションは、住環境の違いを考慮すれば、本件で@000以上の値付けは視野に入る。

〇〇〇エリアの@000台の予定物件は、商圈が違うこともあり相関関係は考慮しづらいものの、〇〇〇〇ホームズの物件は駅利便が享受できる環境にある点を考慮すると、本件で同等の@000台という視野は想定し辛い。

以上の点を考慮すると、本件は「〇〇〇マンション」の@000万円をMAXと捉え、@000台がストライクと想定される。

本件の坪単価としては MAX@000万円 と想定される。

〇〇〇マンション

6,521*	4,403*	4,382*	5,252*
4,602*	4,382*	4,225*	4,120*
4,445*	4,235*	4,183*	4,067*
4,424*	4,193*	3,805*	4,015*
4,392*	4,141*	3,795*	3,973*
4,361*	4,005*	3,784*	3,837*
4,214*	3,784*	3,721*	3,617*
		3,690*	3,784*
			4,696*

本件@000万円試算
価格シミュレーション

	500	500	500	500	500	500	500
	100	100	100	100	100	100	100
		4,200	4,300	4,400	4,500	4,600	4,700
		4,200	4,300	4,400	4,500	4,600	4,700
	4,200	4,300	4,400	4,500	4,600	4,700	4,800
	4,200	4,300	4,400	4,500	4,600	4,700	4,800
	4,200	4,300	4,400	4,500	4,600	4,700	4,800
						4,200	4,300

なお、「〇〇〇マンション」の現時点で残っている
 部屋は3LDK00.00㎡の0,000万円と4LDK
 00.00㎡の0,000万円が残っており、**3L0,000万
 円の壁はそれなりにあり、特殊住戸でも0,000万
 円台のハードルもそれなりにあるとされる。**

左記の「〇〇〇マンション」の売れ方を考慮すると、
やはり@000万円がMAXと思われる。