

株式会社〇〇〇〇ハウス 御中

中央区〇〇〇町

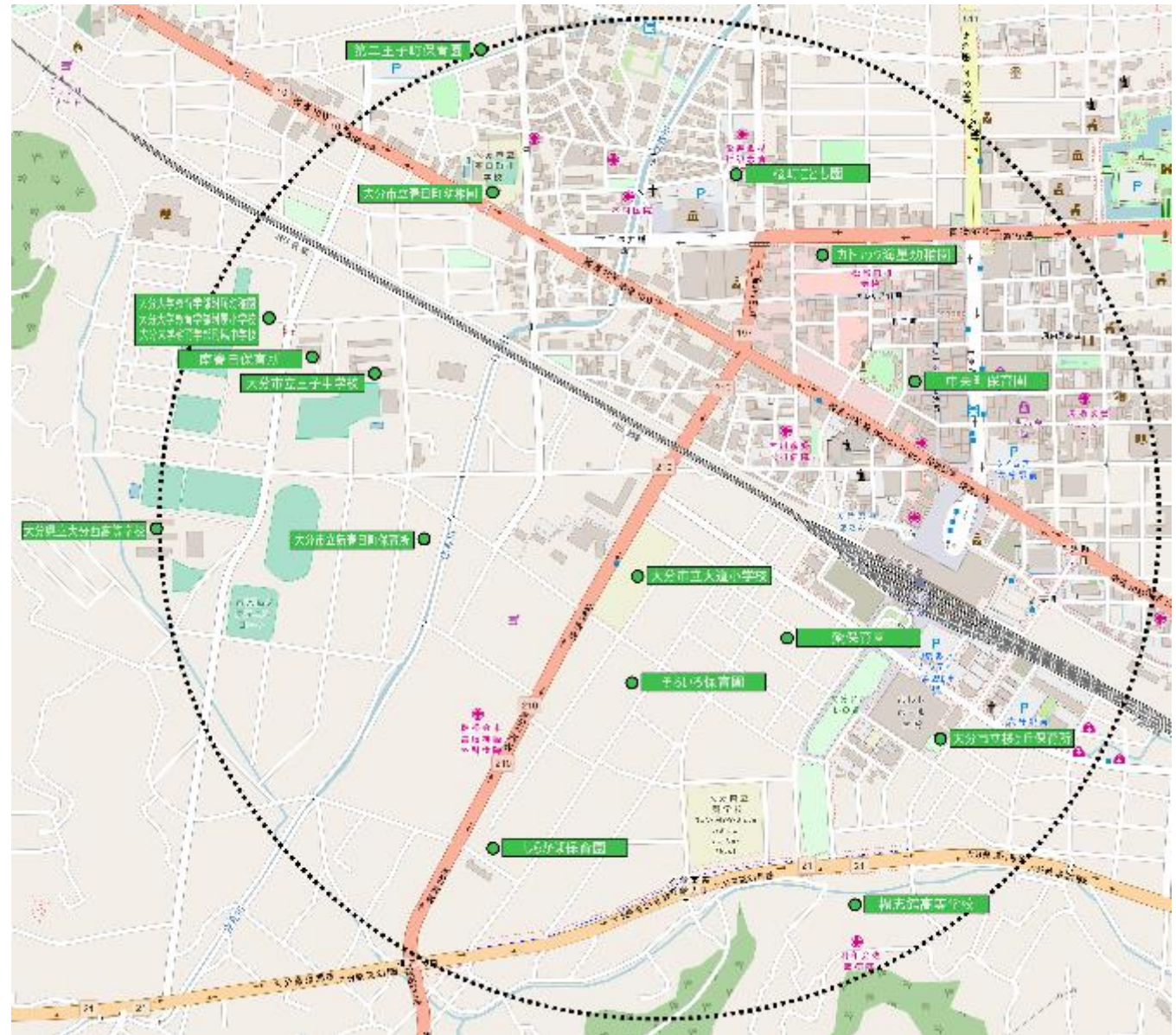
分譲マンション開発に係るマーケット調査報告書

2000/00

広域図



便利施設MAP



スポット立地



■住環境

中央区〇〇町。  
大通り沿いの立地。北側は00 F 建物、南側は4車線道路を挟み00 F のタワーマンションが建つ立地。  
なお、車の出入りは一方のみとなっており利便性は低い。

■交通環境

「地下鉄〇〇駅」まで徒歩7分 (500m)。バス停は徒歩1分の場所に「〇〇バス停」があり〇〇方面へは便利。  
なお、「〇〇駅」は徒歩8分。

■教育環境

小学校は小中連携の「〇〇小中学校」徒歩9分 (700m)。保育園や幼稚園は1 km 圏に点在。

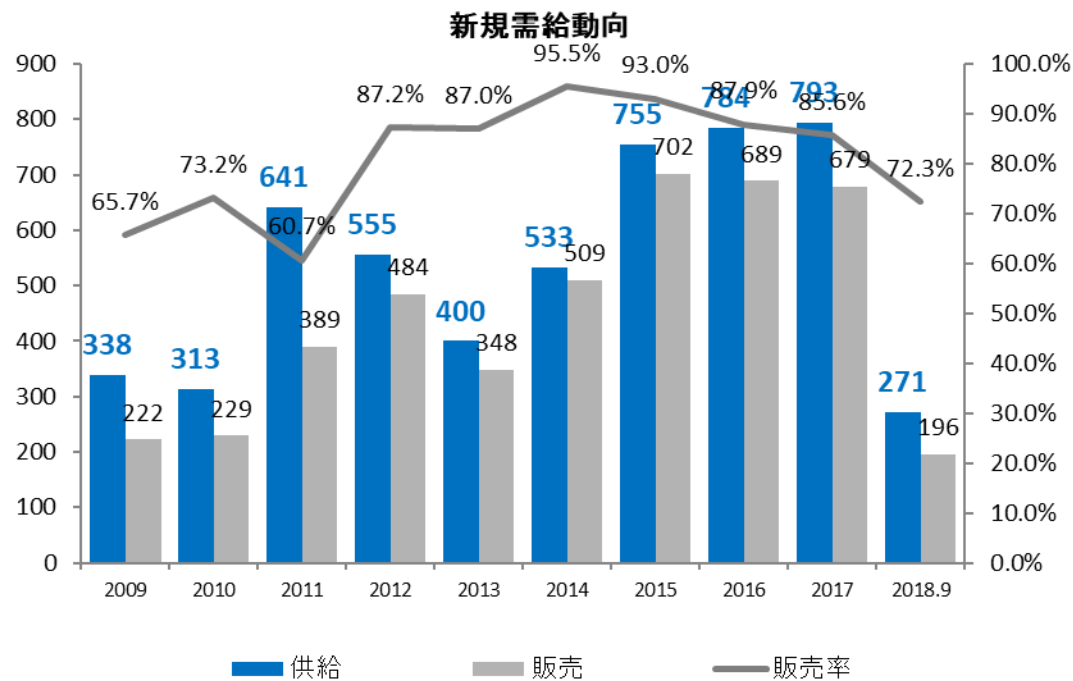
■買物環境

買物施設は至近に小規模スーパーやドラッグストアなどが点在。

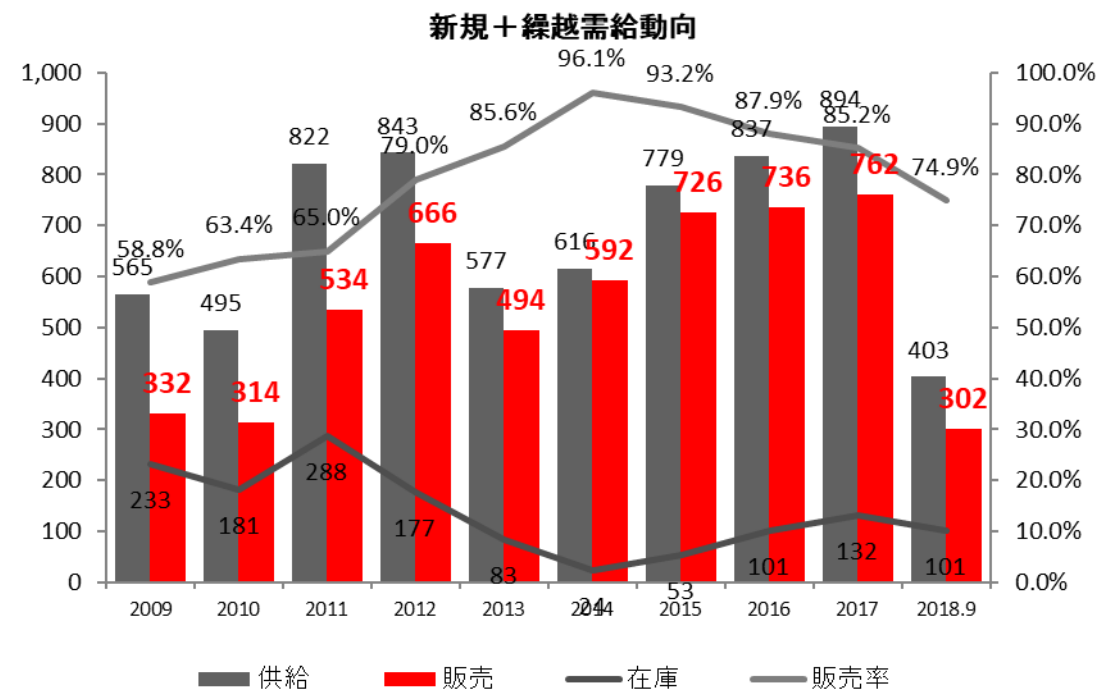
■その他

医療施設、金融機関、郵便局などは1 km 圏に点在。  
なお「〇〇公園」も徒歩11分でアクセス可能。

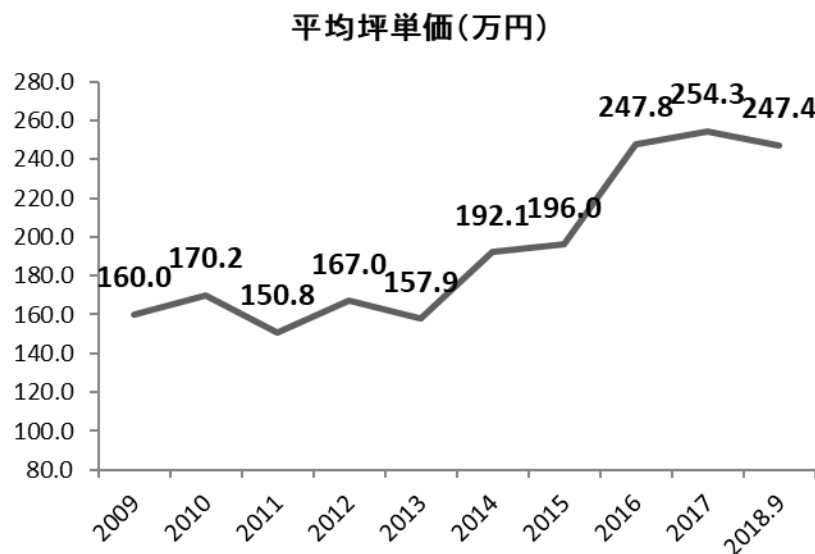
立地の強みは、【〇〇区アドレス、〇〇至近の都心立地】。



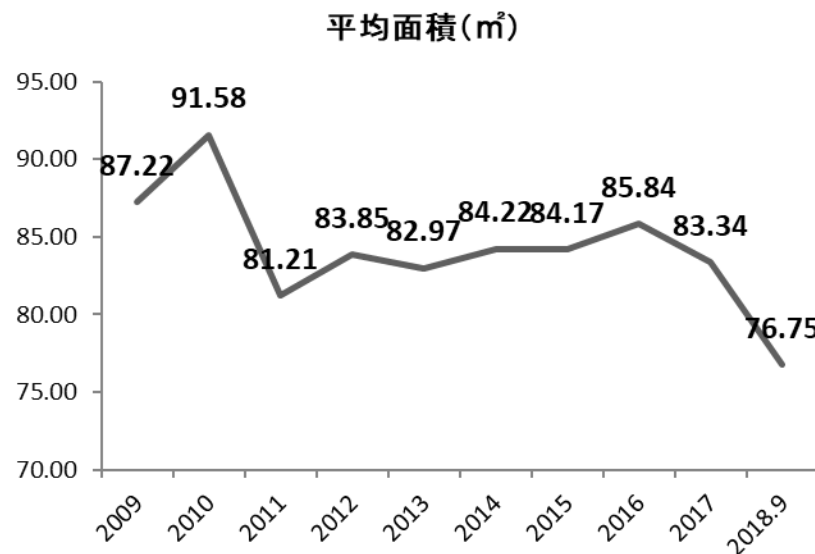
近年のOO区は年間700戸台が供給。



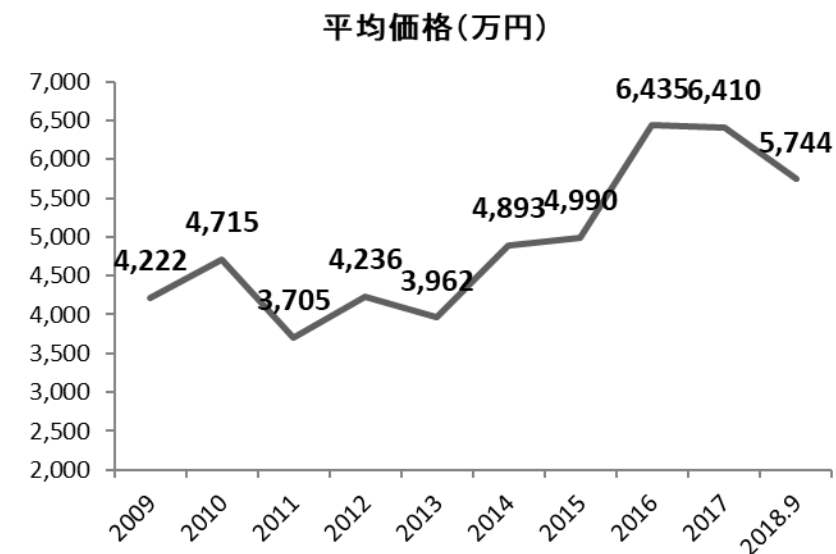
総販売戸数は年間700戸台が売れているエリア



坪単価はここ3年、@240~250台で高止まりで推移



平均面積は83m²前後で推移



ここ3年の平均価格は5,000~6,000万円台の高止まりで推移。

坪単価と価格は高止まりで推移しているが、需給バランスの大きな崩れは見られない。

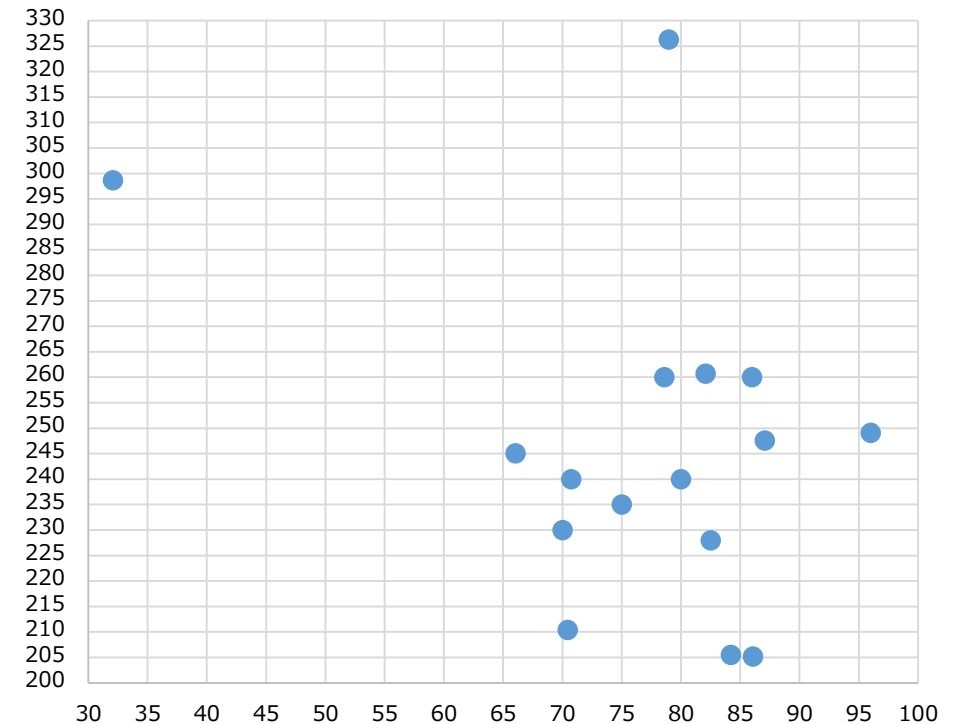
## ■ 計画地周辺物件概要

※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 <sup>2</sup> )	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	R C 5 F	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	R C 11 F	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	R C 24 F	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	R C 14 F	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	R C 11 F	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	R C 6 F	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
2018/9~正式	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC14F	H31/8	25	25	230~240?	-	-	-	-	-	-	-	-
2018/9~正式	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC14F	H32/2	51	51	260?	-	-	-	-	-	-	-	-
2018/10~正式	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	R C 7 F	H31/2	17	17	260?	-	-	-	-	-	-	-	-
2018/秋~	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC14F	-	50	50	205?	-	-	-	-	-	-	-	-
2018/11~正式	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC28F	H31/12	292	292	240?	-	-	-	-	-	-	-	-
2018/12~正式	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC19F	H32/7	91	91	230?	-	-	-	-	-	-	-	-
2019/3~正式	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	RC15F	H32/6	70	70	235.0	-	-	-	-	-	-	-	-



平均坪単価×平均面積



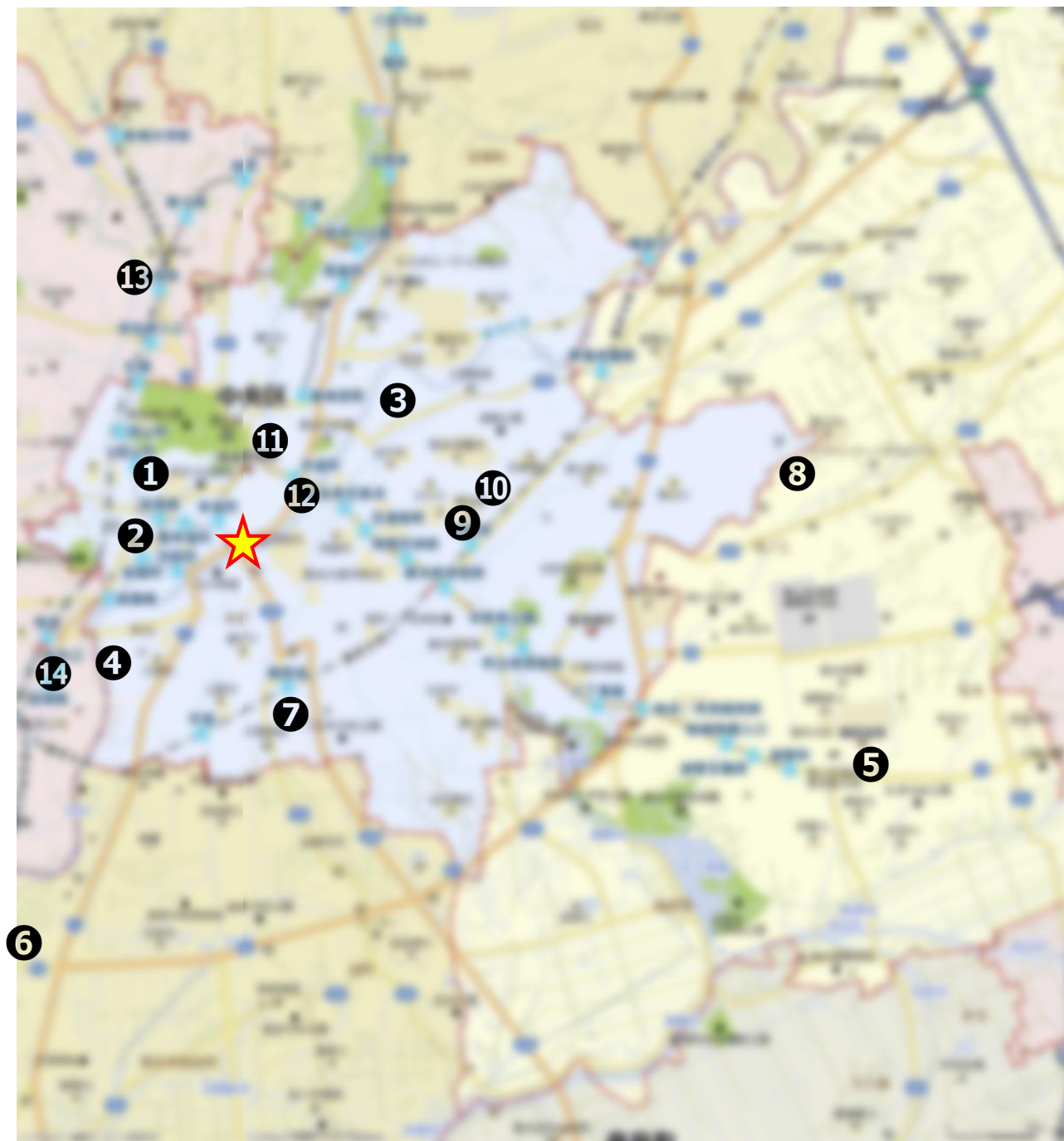
地下鉄線物件の坪単価はタワー物件を除き@000~000万円内が相場。  
 売れ行きは、竣工前完売を果たす物件もあり順調な売れ行き。  
 今後の予定物件は沿線で複数予定されており、競合は激しい。ただその坪単価をみると、@000以上の物件も散見され今後は@000~000万円内の相場形成になる見通し。

**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。

## ■市内予定物件（貴社物件除く）

	物件名	事業主	行政区	所在地	規模	竣工	戸数	坪単価	時期	
1	分譲中	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	RC 13F	H00/2	58	160?	
2	分譲中	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇区	〇〇町	RC 14F	H00/10	52	140?	
3	分譲中	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	RC 7F	H00/3	37	170?	
4	分譲中	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	RC 14F	H00/9	69	140?	
5	分譲中	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	RC 15F	H00/12	83	130~140?	
6	分譲中	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	RC 14F	H00/7	91		
7	プレ中	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇区	〇〇町	RC 10F	H00/4	81	130?	
8		〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	-	-	-	-	
9		〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇区	〇〇町	-	-	40~50?	-	来春?
10		〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	-	-	30~40?	-	来春?
11		〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇区	〇〇町	-	-	-	200超?	
12		〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	-	-	-	180超?	来春?
13		〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇区	〇〇町	RC 14F	H32/4	180?		来春?
14		〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇区	〇〇町	タワー?	-	-	-	

**計000棟・000戸**



**今後は〇〇区が活況する見通し。  
本件の中学校区レベルの競合物件は居らず、足元の見通しはクリア = 足元深耕を図っていきたい。**

※「+」は竣工後完売を意味し、「-」は竣工前完売を意味する。

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 <sup>2</sup> )	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7月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	R C 24 F	H29/10	172	172	260.7	82.08	6,472	155	90.1	14ヶ月完売		12.3戸	-2ヶ月



**【立地】**  
 〇〇〇3丁目立地。〇〇公園駅徒歩0分。幹線道路から入った立地。オール西向き。

**【商品】**  
 〇〇〇戸。最上階の〇戸を除き全て1LDK。面積は〇〇m<sup>2</sup>。  
 コンパクト物件ゆえ単価は@〇〇〇万円近くでのリリース。

**【売れ行き】**  
 現在も分譲中であるが、〇ヶ月で半分を成約済みで順調な動き。

**【購入者の傾向】**  
 35歳以上の女性が主な購入者。〇〇〇線物件、〇〇〇至近ということもあり市外県外からの反響も多い。

**1LDKの女性向けコンパクト物件。@〇〇〇万円。  
 〇〇〇線、〇〇〇公園至近ということもあり現時点まで順調な売れ行き。**

## 坪単価の想定

※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 <sup>2</sup> )	平均価格(万円)	初月販売戸数(戸)	初月販売率(%)	販売状況2018.10	残戸数	月間販売戸数	竣工時
2016年7月	〇〇〇〇マンション	〇〇〇ハウス	〇〇町	R C 24 F	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	R C 14 F	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	R C 11 F	H29/9	19	16	247.6	87.08	6,523	2	12.5	10ヶ月完売		1.6戸	-4ヶ月



本件の規模感や商品企画が未確定のため一概に判断できないものの、「〇〇〇〇マンション」が@000万円で順調である点や沿線で一般物件で高単価でチャレンジできている「〇〇〇〇マンション」も@000万円で完売間近である点を考慮していくと、**本件の坪単価としては@000万円程度が妥当な単価と想定**される。

ただ、〇〇〇〇物件の競合物件が多いこと＝“買い手市場”であることを勘案すると、**@000万円+aの高値追求は現時点では想定し難しく、@000以下での検討が妥当と思われる。**