

株式会社〇〇〇〇エージェンシー 御中

(仮) 〇〇〇〇マンション

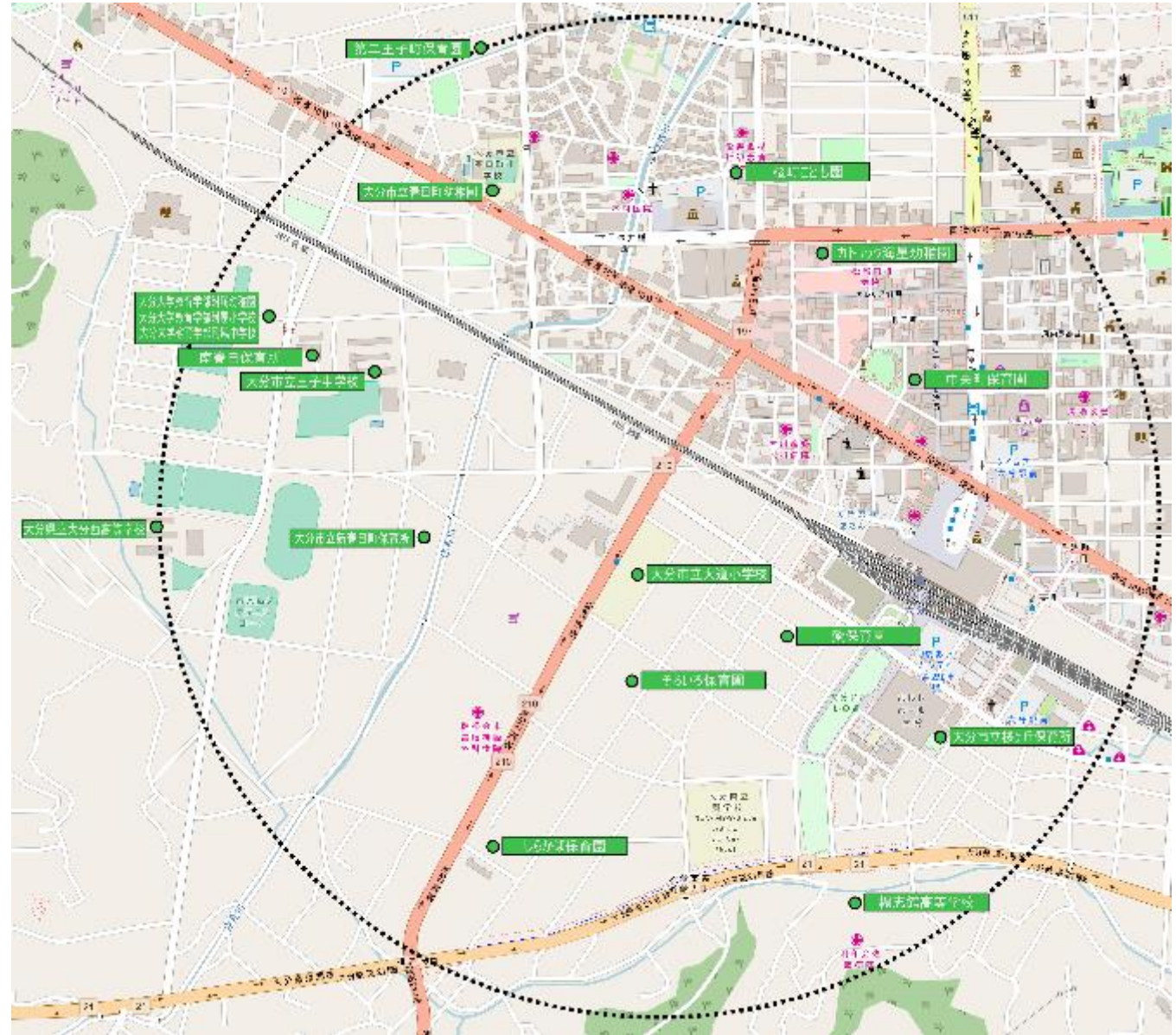
に係るマーケット調査報告書

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00F建物、南側は4車線道路を挟み00F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1km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1km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】。

物件概要

- 物件名称 : (仮称) ○○○○マンション
- 所在地 : ○○○区○○1-1-1
- 最寄駅 : ○○○バス停 徒歩00分
- 構造・規模 : 00F
- 販売戸数 : 000戸
- 住戸面積 : 3LDK (000戸・00.0%)
- 4LDK (000戸・00.0%)
- 全体平均 : 00.00㎡
- 想定坪単価 : @000.0万円 /平均価格0,000万円

商品特性

南向き棟と西向き棟の2棟構成

【専有関係】

- 全00タイプの間取りバリエーション (センターマークスタワーは00タイプ)
- バルコニー0.00~0.00m
- ルーバル付き住戸あり
- 中部屋でも2面採光確保

【共有関係】

- メインエントランス・サブエントランス
- 3戸・4戸に1基のEV
- 駐車場000台 設置率000% オール平置き
- 多目的室 (スタディコーナー)
- ラウンジ
- ゲストルーム
- 備蓄倉庫
- 喫煙コーナー
- 最上階にはスカイラウンジ、ゲストルーム
- ペット足洗い場
- 隣接棟へ屋根付きで動線が確保



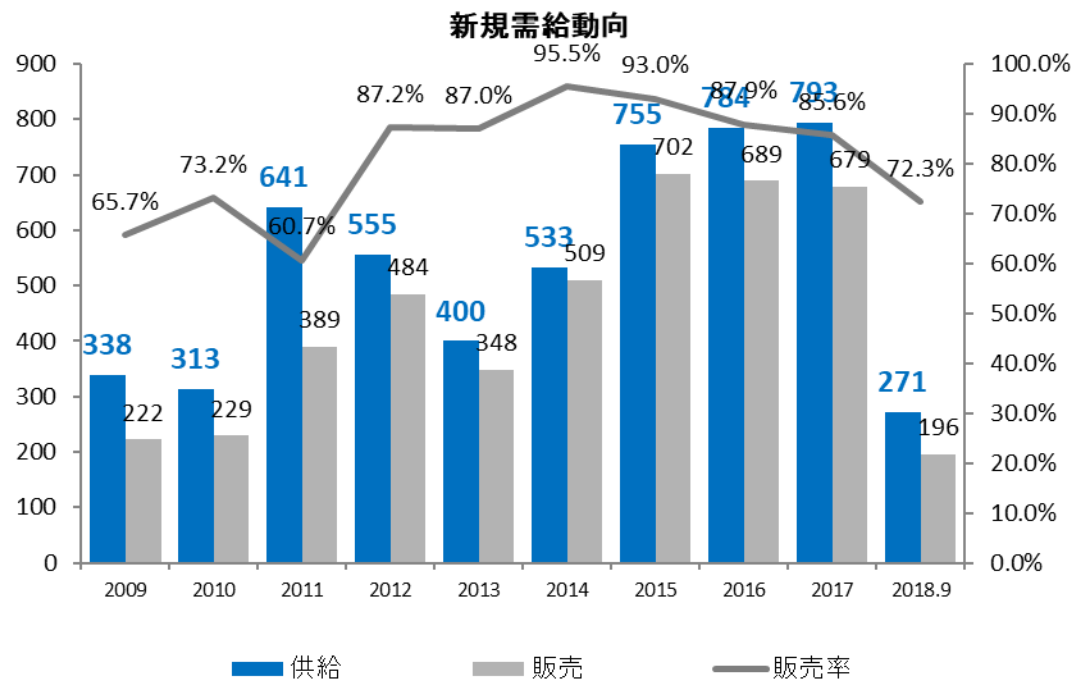
充実の共用部



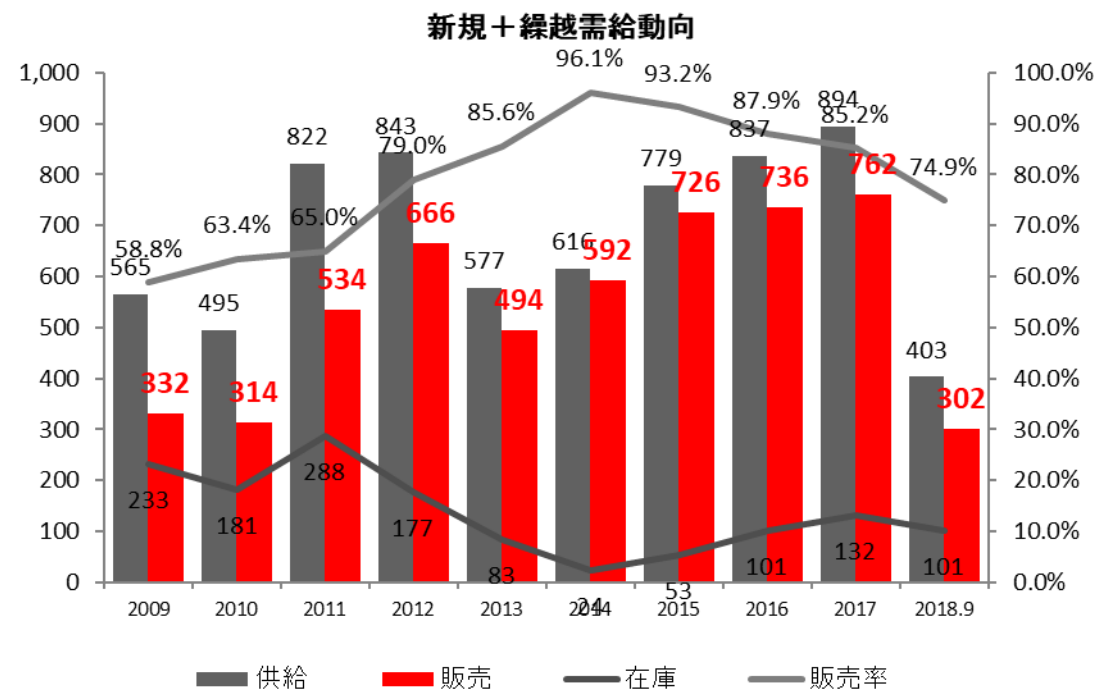
バルコニー0.00~0.00m



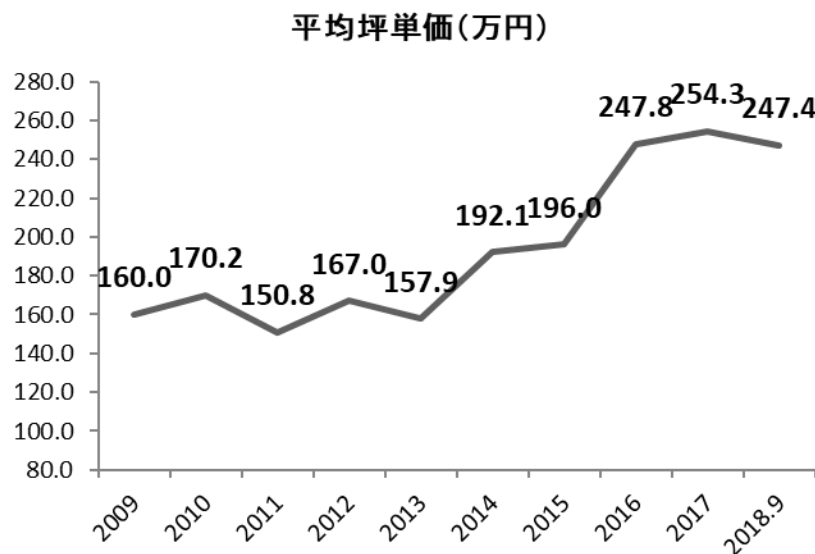
共用部が充実しており、施設との連携もあるなど、この物件だけの暮らしのメリットがある。



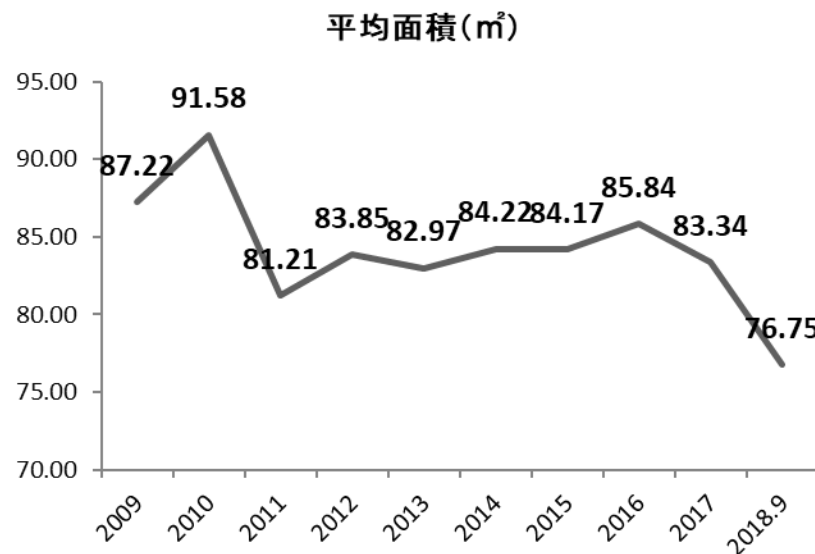
近年のOO区は年間700戸台が供給。



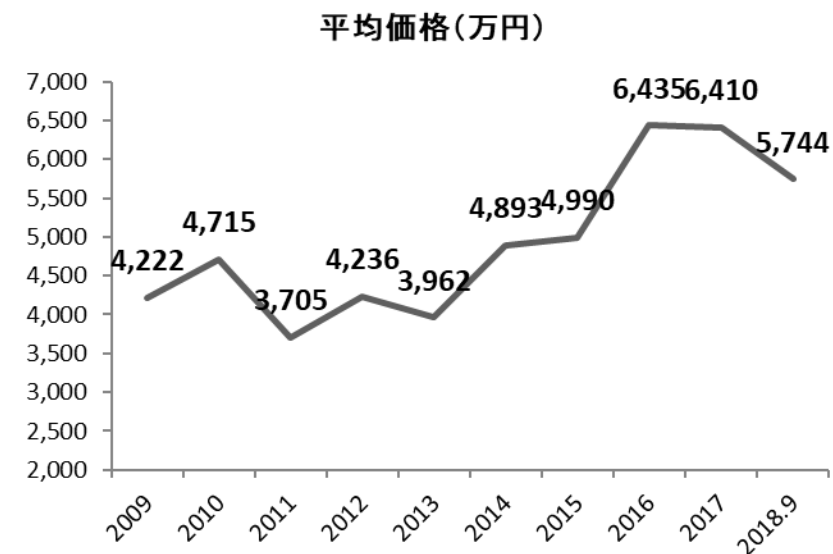
総販売戸数は年間700戸台が売れているエリア



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。

3. 計画地周辺過去物件動向（予定物件含む）

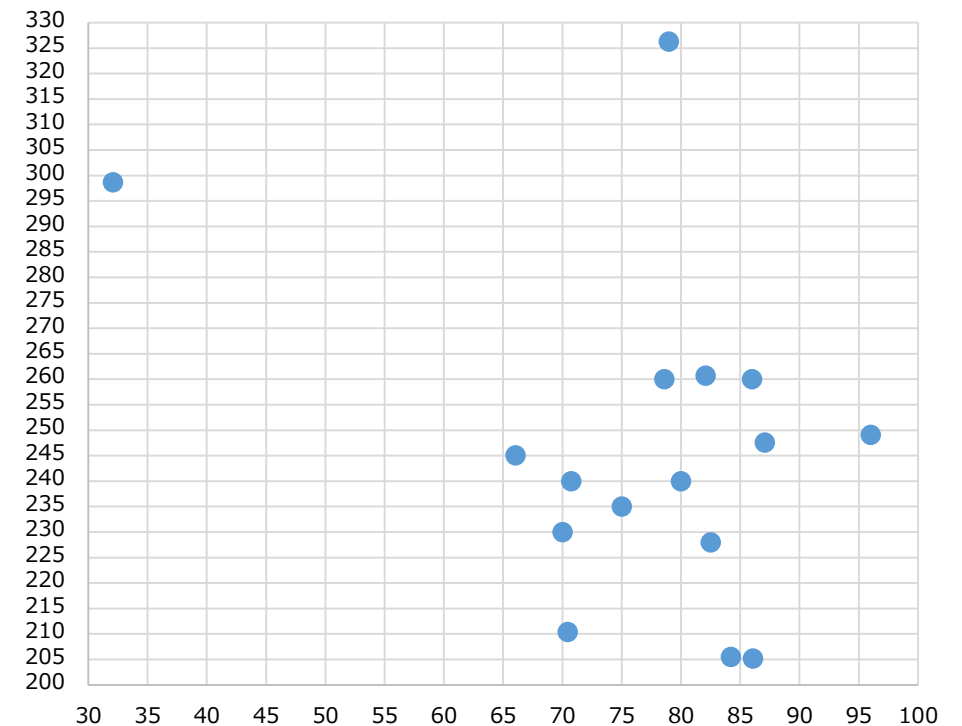
■ 計画地周辺物件概要

※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	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



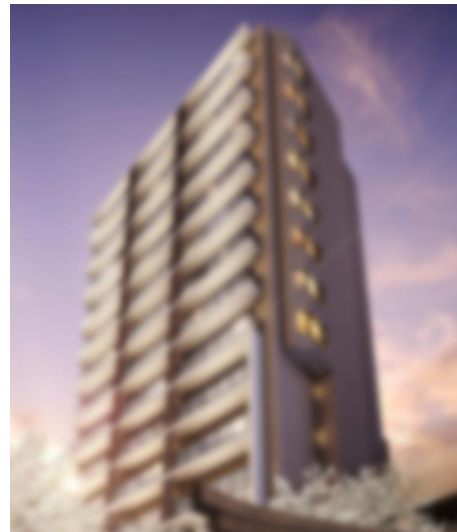
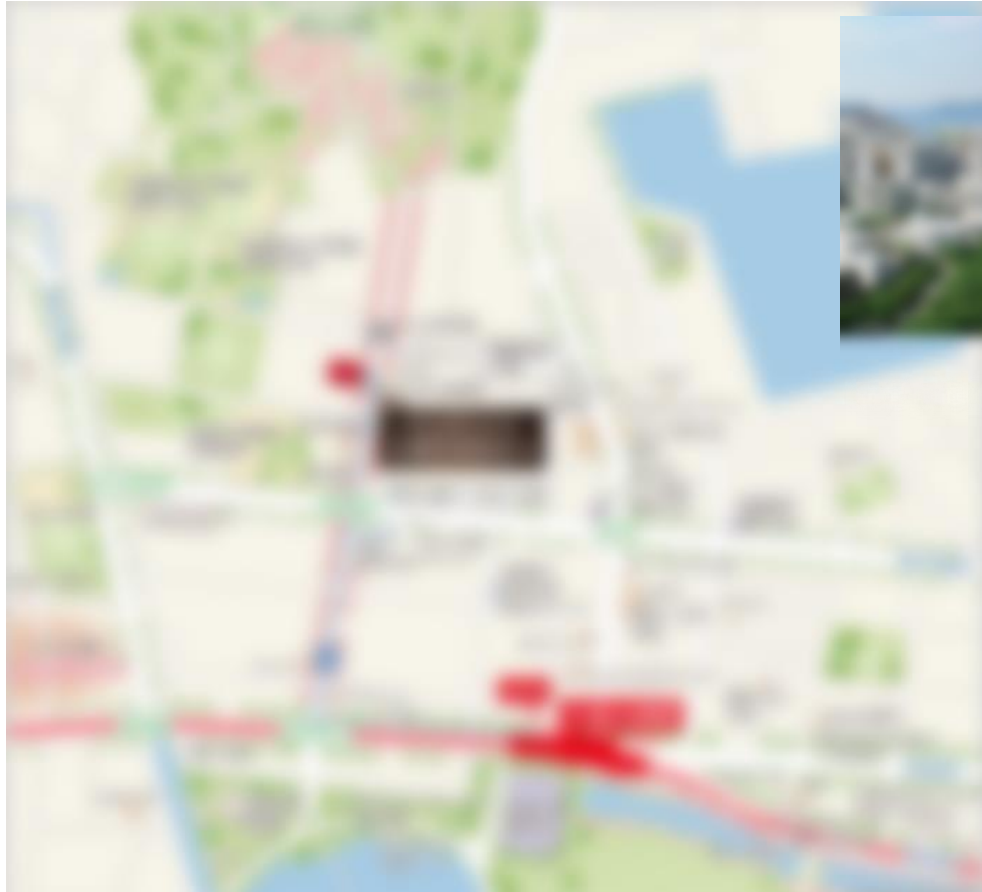
地下鉄線物件の坪単価はタワー物件を除き@000~000万円内が相場。
 売れ行きは、竣工前完売を果たす物件もあり順調な売れ行き。
 今後の予定物件は沿線で複数予定されており、競合は激しい。ただその坪単価をみると、@000以上の物件も散見され今後は@000~000万円内の相場形成になる見通し。

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。

3. 計画地周辺過去物件動向（予定物件含む）

※「+」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 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



1	5,000	4,200	5,100
2	5,000	4,200	5,000
3	5,000	4,200	5,000
4	5,700	4,100	5,000
5	5,700	4,000	5,000
6	5,000	4,000	5,000
7	5,000	3,800	5,000
8	5,000	3,800	5,000
9	5,000	3,800	5,000
10	4,000	3,800	4,700
11	4,000	3,800	4,000
12	4,000	3,800	4,000
13	4,000	3,800	4,000
14	4,000	3,700	4,000
15	4,000	3,700	4,000
16	4,000	3,700	4,000
17	4,000	3,700	4,000
18	4,000	3,700	4,000
19	4,000	3,700	4,000
20	4,000	3,700	4,000
21	4,000	3,700	4,000
22	4,000	3,700	4,000
23	4,000	3,700	4,000
24	4,000	3,700	4,000
25	4,000	3,700	4,000
26	4,000	3,700	4,000
27	4,000	3,700	4,000
28	4,000	3,700	4,000
29	4,000	3,700	4,000
30	4,000	3,700	4,000
31	4,000	3,700	4,000
32	4,000	3,700	4,000
33	4,000	3,700	4,000
34	4,000	3,700	4,000
35	4,000	3,700	4,000
36	4,000	3,700	4,000
37	4,000	3,700	4,000
38	4,000	3,700	4,000
39	4,000	3,700	4,000
40	4,000	3,700	4,000
41	4,000	3,700	4,000
42	4,000	3,700	4,000
43	4,000	3,700	4,000
44	4,000	3,700	4,000
45	4,000	3,700	4,000
46	4,000	3,700	4,000
47	4,000	3,700	4,000
48	4,000	3,700	4,000
49	4,000	3,700	4,000
50	4,000	3,700	4,000
51	4,000	3,700	4,000
52	4,000	3,700	4,000
53	4,000	3,700	4,000
54	4,000	3,700	4,000
55	4,000	3,700	4,000
56	4,000	3,700	4,000
57	4,000	3,700	4,000
58	4,000	3,700	4,000
59	4,000	3,700	4,000
60	4,000	3,700	4,000
61	4,000	3,700	4,000
62	4,000	3,700	4,000
63	4,000	3,700	4,000
64	4,000	3,700	4,000
65	4,000	3,700	4,000
66	4,000	3,700	4,000
67	4,000	3,700	4,000
68	4,000	3,700	4,000
69	4,000	3,700	4,000
70	4,000	3,700	4,000
71	4,000	3,700	4,000
72	4,000	3,700	4,000
73	4,000	3,700	4,000
74	4,000	3,700	4,000
75	4,000	3,700	4,000
76	4,000	3,700	4,000
77	4,000	3,700	4,000
78	4,000	3,700	4,000
79	4,000	3,700	4,000
80	4,000	3,700	4,000
81	4,000	3,700	4,000
82	4,000	3,700	4,000
83	4,000	3,700	4,000
84	4,000	3,700	4,000
85	4,000	3,700	4,000
86	4,000	3,700	4,000
87	4,000	3,700	4,000
88	4,000	3,700	4,000
89	4,000	3,700	4,000
90	4,000	3,700	4,000
91	4,000	3,700	4,000
92	4,000	3,700	4,000
93	4,000	3,700	4,000
94	4,000	3,700	4,000
95	4,000	3,700	4,000
96	4,000	3,700	4,000
97	4,000	3,700	4,000
98	4,000	3,700	4,000
99	4,000	3,700	4,000
100	4,000	3,700	4,000

【立地】
 〇〇〇3丁目アドレス。〇〇〇通りから〇〇公園に入った場所。〇〇駅徒歩9分。

【商品】
 〇〇〇戸。ワンフロア〇戸。間取りは2Lと3Lのみ。平均面積は〇〇.〇〇m²と狭め。駐車場は〇〇台・〇〇.〇%。

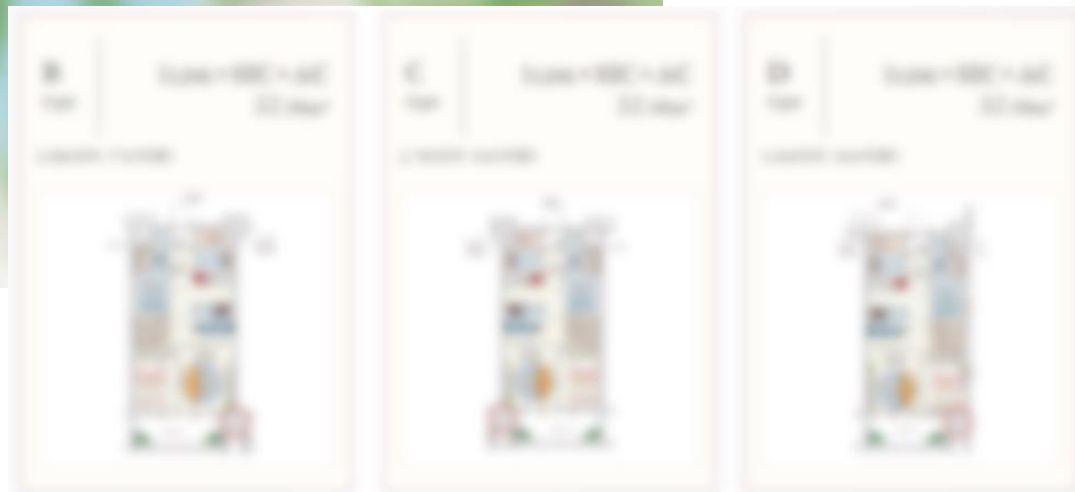
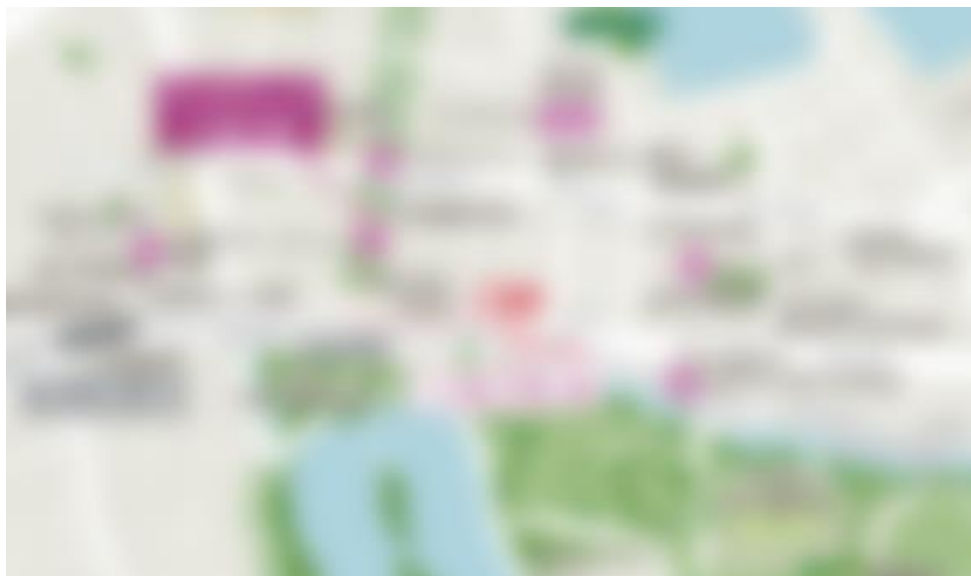
【売れ行き】
 リリース当時は@〇〇〇.〇万円は新価格であったが、@〇〇〇超の沿線の他社物件が供給されたこともあり竣工前1ヶ月時点で残り〇戸と順調な売れ行き。売れ方としては、上層階から売れており、現時点では中層階が残る。

【購入者の傾向】
 40～50歳代共働き2人世帯や同年代のシングルなどが主な購入者。〇〇〇線沿線ということもあり〇〇〇区に限らず、県内広域から購入。

@〇〇〇万円は当時としては高単価であったが周りの上昇とともに高値映えせず順調な売れ行き。前ページの「〇〇マンション」や「〇〇〇マンション」とは違いコンパクトに振った企画で成功。

※「+」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 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m²。
 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。**

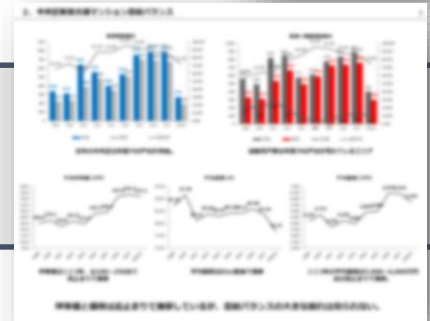
立地

- ○○区○○○アドレス。人気の高い○○駅や○○公園至近（ランキング上位）。
- ○○○駅徒歩0分。人気の○○○○線沿線。



○○○区マンション市場（マクロ動向）

- 契約率は高水準で、在庫も少なく、需給バランスは良い。



計画地周辺物件動向（ミクロ動向）

- 計画地周辺の過去物件は@000～000万円で順調な売れ行き。
- 今後は、@000～000万円台の相場感になる見通し。

近隣物件事例

- 「○○○○○○○マンション」は@000の高単価、広面積で苦戦。（平均価格0,000万円）
- 「○○○○○○○マンション」は広面積であるが@000.0万円で順調な売れ行き。
- 「○○○○○○○マンション」はコンパクトに振って（平均面積00.00㎡）、順調な売れ行き。
- 「○○○○○○○マンション公園」は、1LDK @000（=平均約0,000万円）は順調な売れ行き。



過去物件を参考にすれば、〇〇〇区00~00%が妥当。
ただ、『競合多数』『後発』である点を考慮すると足元以外からの需要喚起が必要。





〇〇〇区は当然ながら、従前物件より中広域を意識すべき。
市内潜在層を覚醒させボリュームを補完していきたい。



過去事例を参照すると、メインターゲットは【30～40歳代子育てファミリー】。
0,000万円以下の価格を武器に市内外の広域から幅広いターゲットを想定。