

中央区中古マンション市場 データから 提供できる顧客価値一覧

仕入れ判断、査定説明、営業提案、経営会議資料まで。公的な不動産価格データを「使える資料」に変換するための提案書です。

対象データ	中央区 / 2024年第1四半期
取得件数	全183件 / 中古マンション等167件
作成者	株式会社世界はもっと美しい

本資料は市場傾向を把握するための営業提案資料です。特定物件の価格や投資成果を保証するものではありません。



1. このデータで顧客に提供できる価値

感覚的な相場観を、説明できる判断材料へ変換します

今回のデータは、中央区の不動産取引価格情報をもとにした市場把握データです。単なるCSVではなく、町名、価格帯、築年数、面積、間取り、改装状況などに分解することで、不動産会社の業務に直結する情報に加工できます。

全取得件数

183件

土地・土地建物を含む

中古マンション等

167件

今回の主分析対象

取引価格中央値

6,000万円

中古マンション等

m²単価中央値

140万円/m²

推定値

査定の根拠化

売主に対して、町名別・築年数別・価格帯別の根拠を示し、納得感のある査定説明を支援します。

仕入れ判断の補強

買取再販会社向けに、価格水準、築年数、未改装状況、面積帯から候補エリアと条件を整理できます。

営業資料化

営業担当者がそのまま使える説明資料、比較表、トーク例、月次レポートに変換できます。

提供価値の中核

不動産会社が、仕入れ・査定・営業提案をするときに、感覚ではなく公的データをもとに説明できるようにすること。

2. データの範囲と信頼性

顧客に説明しやすい、公的データベース由来の市場把握資料

対象データ

出典: 国土交通省 不動産情報ライブラリAPI

対象: 東京都中央区 / 2024年第1四半期

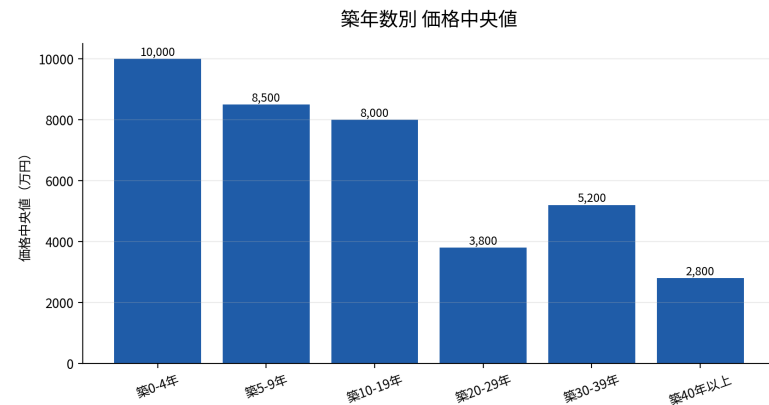
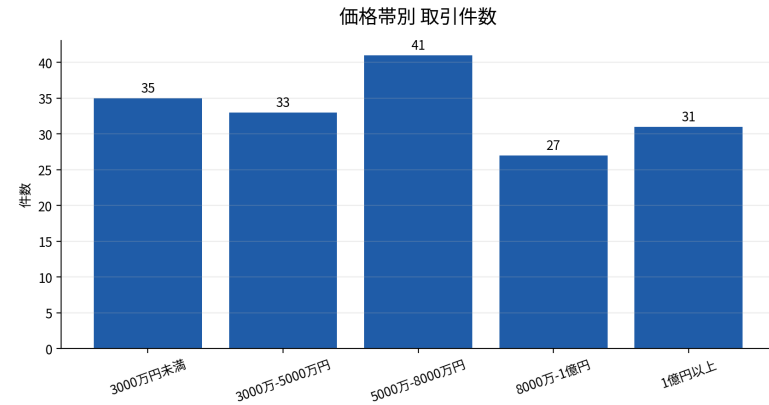
件数: 全183件、中古マンション等167件

主な項目: 町名、取引価格、面積、間取り、建築年、構造、用途、改装状況、用途地域、建ぺい率、容積率

このデータで分かること / 分からないこと

分かる: 成約ベースの価格水準、町名別傾向、築年数別傾向、面積・間取り・改装状況別の傾向。

不足: 駅徒歩、所在階、総戸数、管理費、修繕積立金、眺望、募集価格、販売期間、賃料、利回り。



3. 提供可能な情報一覧 - 基本分析

まず顧客に見せやすい、標準レポート化しやすい項目です

分析カテゴリ	具体的に提供できる情報	主な活用先	顧客価値
市場全体	取引件数、価格中央値、㎡単価、面積、平均築年数、価格帯分布	全顧客	エリアの市場感を短時間で把握
町名別	町名別件数、価格中央値、㎡単価、面積、築年数、ランキング	仲介・買取再販	中央区内の差を説明できる
価格帯別	3000万円未満、3000万-5000万円、5000万-8000万円、8000万-1億円、1億円以上	仲介・投資用	買主層、売り方、比較事例を整理
築年数別	築0-4年、5-9年、10-19年、20-29年、30-39年、40年以上の傾向	買取再販・仲介	築浅の資産性、築古の再販余地を説明
面積帯別	30㎡未満、30-40㎡、40-50㎡、50-70㎡、70㎡以上の傾向	投資用・仲介	単身、DINKS、ファミリー需要を切り分け
間取り別	1K、1DK、1LDK、2LDK、3LDK等の件数、価格、㎡単価	仲介・投資用	対象顧客層ごとの提案材料になる
改装状況	改装済み、未改装、不明の件数、価格差、再販余地	買取再販・リノベ	リノベ後販売価格の仮説を立てる

4. 提供可能な情報一覧 - 応用・営業支援

データを「判断」「説明」「営業」に変換する項目です

提供領域	具体的に提供できる情報	主な顧客	使いどころ
構造別分析	RC、SRC、鉄骨造の件数、築年数、価格、㎡単価	仲介・投資用	買主説明、築古SRC物件の整理
用途地域・容積率	商業地域、第1種/第2種住居地域、準工業地域、建ぺい率、容積率	投資家・開発系	将来性、建替え、土地利用の説明
土地・土地建物	土地単価、土地形状、接道、道路幅員、延床面積、用途地域	仕入れ・開発	一棟/土地仕入れの簡易スクリーニング
査定支援	売主向け査定根拠、町名別相場、築年数別相場、価格帯比較	売買仲介	媒介取得、価格改定提案、売主説明
仕入れ支援	町名別出口単価、築年数別候補条件、未改装物件の傾向	買取再販	社内稟議、仕入れ会議、価格交渉
営業トーク	売主向け/買主向け説明文、町名別コメント、価格帯別コメント	営業担当者	担当者の説明品質を平準化
経営・管理	月次レポート、重点エリア、重点価格帯、営業会議用資料	経営者・責任者	営業方針と仕入れ方針をデータ化

5. 顧客別に刺さる価値

同じデータでも、顧客タイプごとに見せ方を変えると売りやすくなります

顧客タイプ	抱えている課題	提供する価値	提供物の例
中古マンション買取再販会社	仕入れ価格の判断、出口価格の説明、社内稟議	町名別出口単価、築年数別候補条件、未改装物件傾向	仕入れ判断レポート、候補エリア一覧、稟議用PDF
売買仲介会社	売主への査定説明、買主へのエリア説明、媒介取得	査定根拠、相場説明、比較表、価格改定理由	売主向け査定資料、買主向け比較資料、営業トーク
投資用不動産会社	小規模住戸の流通量、投資家向け説明、価格帯整理	1K/1LDK分析、町名別資産性、価格帯別需要仮説	投資用エリア説明、賃料追加後の利回り分析
リノベーション会社	中古購入+リノベ提案、再販余地の説明	築年数、未改装、面積帯からリノベ向き条件を整理	リノベ提案資料、施工提案補助
士業・相続不動産	相続不動産の価格感、売却判断、所有者説明	町名別相場、価格レンジ、売却時の注意点	相続相談用市場資料、資産整理レポート



査定説明・提案資料としての見せ方も制作可能

6. 買取再販会社向け: 仕入れ判断をデータで補強

仕入れ候補、出口価格、リノベ余地を説明できる形へ

提供できる情報

- 町名別の出口価格・㎡単価の目安
- 築20年以上・未改装など、リノベ再販候補条件の整理
- 面積帯・間取り別の売りやすさ分析
- 社内稟議に使える市場根拠資料
- 価格交渉時に使える比較資料
- 複数四半期を取得した場合の価格推移・市場変化

資料化の流れ

1. データ整理

町名、価格、築年数、面積、改装状況を標準化

2. 候補条件設計

買取再販向きの築年数・面積・価格帯を定義

3. 稟議資料化

仕入れ会議に出せるPDF・1枚資料に変換



7. 売買仲介会社向け: 査定の根拠を信頼に変える

売主・買主に説明しやすい比較資料を作る

売主向けに提供できる価値

- 中央区全体ではなく、町名別の相場感を説明できる
- 築年数・面積・間取り別に査定根拠を補強できる
- 価格改定が必要な場合の説明材料になる
- 媒介取得時に「資料の分かりやすさ」で差別化できる

買主向けに提供できる価値

- 価格だけでなく、町名・築年数・面積帯で比較できる
- 高価格帯では資産性・希少性の説明材料になる
- 小規模住戸では単身・投資用・セカンドハウス需要に整理できる

営業コピー例

「査定の根拠を、分かりやすく、信頼に変える。」



8. 投資用・リノベ・土業向けの提供価値

顧客の業務目的に合わせて、同じデータを切り出します

投資用不動産会社

1K、1DK、1LDKなど小規模住戸の価格傾向、流通量、町名別の資産性仮説を整理。賃料データを追加すれば、利回り分析へ拡張可能。

リノベーション会社

築年数、未改装、面積帯から、リノベ提案に向く物件条件を整理。中古購入+リノベ提案の補足資料として使える。

土業・相続不動産

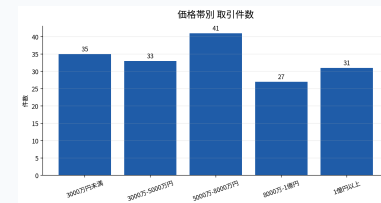
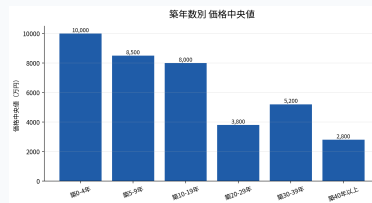
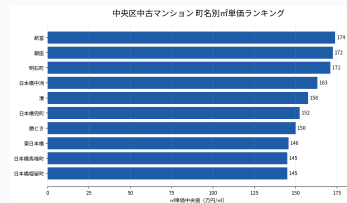
相続不動産の概算価格感、売却判断、所有者向け説明資料を作成。公的データを使った相談補助資料にできる。

追加すると強くなるデータ	追加後に提供できる価値
賃料データ	表面利回り、投資用物件の収益性比較
駅徒歩・沿線データ	駅別・徒歩分数別の価格分析
階数・方角・眺望	個別物件査定精度向上
管理費・修繕積立金	投資家向けの実質コスト説明
ハザード・周辺施設	買主説明、長期保有リスク、生活利便性の補足
現地調査データ	路上喫煙、ゴミ、騒音、夜道の明るさなど独自環境スコア

9. 提供物の形

お客様の業務に合わせて、PDF・Excel・営業トークまで納品できます

提供物	内容	使い方
エリア分析PDF	町名別、築年数別、価格帯別、面積帯別の分析とコメント	営業先・社内会議・顧客説明に使う
1枚サマリー	KPI、グラフ、営業上の示唆をA4一枚に整理	初回提案・商談冒頭で見せる
集計CSV/Excel	町名別、築年数別、間取り別、価格帯別の集計表	社内で加工・分析する
査定説明テンプレート	売主向けの説明文、比較表、価格改定理由	媒介取得・価格交渉に使う
仕入れ判断シート	買取再販向きのエリア、価格帯、築年数条件を整理	仕入れ会議・稟議に使う
営業トーク集	価格帯別、町名別、買主/売主別の説明文	営業担当者の説明品質を揃える
簡易ダッシュボード	対象エリア・町名・価格帯を切り替えて閲覧	継続契約・月次更新に使う



10. サービスメニュー案

小さく始めて、月次レポート・個別分析へ拡張できます

提案メニュー

1エリア簡易分析

5万円

対象エリアの価格帯、町名別傾向、築年数別傾向、営業コメントを整理。

提案メニュー

月次マーケットレポート

月額10万円

複数エリアを月次で更新。営業会議、仕入れ会議、売主説明資料に活用。

提案メニュー

特定物件・仕入れ判断分析

10万-30万円

特定物件や仕入れ候補の価格妥当性、出口価格仮説、説明資料を作成。

次のアクション

まずは中央区レポートをサンプルとして提示し、顧客に「どの切り口なら実務で使えるか」をヒアリングします。その後、顧客が実際に追いたいエリア、価格帯、物件タイプに合わせて有料版に展開します。

11. 拡張ロードマップと注意事項

公的データに独自データを重ねるほど、差別化が強くなります

拡張領域	追加データ	提供価値
価格推移	複数四半期・複数年の取引価格	上昇/下落傾向、価格変動、重点営業エリア
エリア比較	港区、新宿区、江東区、台東区等	顧客の営業範囲に合わせた比較資料
都市情報	用途地域、防火地域、ハザード、公共施設	投資家・買主向けの将来性/リスク説明
賃料・収益	賃料相場、空室、管理費、修繕積立金	利回り、保有コスト、投資判断
独自現地データ	路上喫煙、ゴミ、騒音、夜道の明るさ、街の清潔度	競合が持ちにくい環境スコア

注意事項

本資料は公的データを加工・集計した市場把握資料です。特定物件の売買価格、成約可能性、収益性、投資成果を保証するものではありません。実際の査定・仕入れ判断では、現地確認、管理状況、階数、眺望、修繕履歴、管理費、修繕積立金、権利関係、周辺環境等を別途確認してください。SUUMO、HOME'S等の第三者サイトの無断クローリングデータ、画像、物件説明文等は使用していません。

データを、 営業で使える判断材料へ。

中央区のサンプルから始めて、貴社の重点エリア・重点物件種別に合わせたレポートへ展開できます。

まず確認したいこと

1. 貴社が追っているエリア
2. 仕入れ・査定・営業のどこに使いたいか
3. 月次更新が必要か、個別案件分析が必要か

株式会社世界はもっと美しい

不動産マーケット分析支援サービス

Web: <https://www.sekai-ha.com/>

Mail: info@sekai-ha.com

