

都区部の 3.3 m²単価、8.6%アップの 319 万円

～都心部は軒並み 2 桁アップ、港区は 500 万円超え～

都区部の 2015 年上半期（1～6 月）の平均単価は前年比 8.9%アップの 319 万円となった。単価が 300 万円を超えたのは、バブル崩壊以降初めて。とりわけ、大手の独壇場ともいえる都心部では軒並み 2 桁のアップで、一般サラリーマンでは手の届かない高額商品となっている。

区別の単価は別表の通りだが、最高額の港区では前年比 18.4%アップの 536 万円、渋谷区が 10.2%アップの 450 万円、千代田区が 12.4%アップの 428 万円などとなっている。この 3 区は、リーマン・ショック前の 07 年～08 年にかけても、同水準の価格を記録しており、株価の上昇、景気の持ち直しなどによる投資需要の高まりや外国人投資家の増加などを受けて単価も急上昇のトレンドに入ったと思われる。

このほかでも、文京区が 10.7%アップして 366 万円、湾岸再開発とオリンピック景気をにらんでタワーが林立

する中央区も 13.3%アップの 350 万円に上昇した。単価が 300 万円を超えるエリアは、目黒区（383 万円、7.2%アップ）、新宿区（344 万円、2.4%アップ）、豊島区（344 万円、8.0%アップ）、世田谷区（338 万円、6.9%アップ）、杉並区 324 万円、6.9%アップ）、中野区（322 万円、9.0%アップ）、品川区（309 万円、1.7%ダウン）、などとなっており、単価が 300 万円を超えるエリアは、23 区中 12 区に達している。

これらエリアでは再開発によるタワーマンション、とりわけ駅前タワーや一等地に立地するマンションが、企業のブランド力と相まって、相場とはかけ離れた高値を付けるため、しばしば起きる現象である。都心並びにその周辺区は大手のシェアが圧倒的に高く、今後もこの傾向が続くと思われるが、城北、城東といった実需主体のエリアでも、大規模再開発となると大手が手掛け、シェアを拡大している、江

東区の豊洲周辺などがその好例であろう。

また、供給が少ないエリアで大手が高額物件を発売すると、突然、価格が跳ね上がるケースもある。荒川区は20.0%アップ（246万円）と上昇率トップとなったが、これは日暮里駅アプローチで野村不動産が単価 330 万円の物件を供給したためである。昨年の立川でのケースと同様で、これが、エリア全体の土地価格の上昇などにつ

ながり、中小デベにとっては事業化しにくくなることも予想される。

今後の価格動向を予想すると、各エリアのピンポイントの地点では、大幅上昇する物件も供給されるであろうし、目黒区、品川区といったところでは上昇余地を残しているが、実需主体のエリアにおいては、可処分所得が上昇しない限りは、価格上昇は小幅にとどまるものと予想される。

2015年上半期都区部単価ランキング（単位万円）

| ランク | 区 | 15年上期 | 14年 | 前年比 | 摘 要(特殊要因) | 平均価格 |
|-------|------|-------|-----|-------|---------------------|--------|
| 1 | 港区 | 536 | 453 | 18.4% | | 13,040 |
| 2 | 渋谷区 | 450 | 409 | 10.2% | | 9,533 |
| 3 | 千代田区 | 428 | 381 | 12.4% | | 9,366 |
| 4 | 目黒区 | 383 | 357 | 7.2% | | 7,504 |
| 5 | 文京区 | 366 | 331 | 10.7% | | 8,170 |
| 6 | 中央区 | 350 | 309 | 13.3% | | 6,599 |
| 7 | 新宿区 | 344 | 336 | 2.4% | | 6,780 |
| 8 | 豊島区 | 344 | 318 | 8.0% | | 4,870 |
| 9 | 世田谷区 | 338 | 328 | 3.0% | | 7,358 |
| 10 | 杉並区 | 324 | 303 | 6.9% | | 6,757 |
| 11 | 中野区 | 322 | 296 | 9.0% | | 6,033 |
| 12 | 品川区 | 309 | 314 | -1.7% | ブランドシティ品川勝島を除くと@325 | 5,925 |
| 13 | 大田区 | 299 | 272 | 9.9% | | 5,939 |
| 14 | 台東区 | 291 | 274 | 6.4% | | 5,953 |
| 15 | 墨田区 | 260 | 234 | 11.2% | | 4,829 |
| 16 | 練馬区 | 253 | 234 | 8.0% | | 5,196 |
| 17 | 荒川区 | 246 | 204 | 20.6% | プラウド日暮里(@330)が牽引 | 5,133 |
| 18 | 江東区 | 237 | 226 | 4.9% | | 5,122 |
| 19 | 北区 | 233 | 244 | -4.3% | 前年の王子駅前タワーが剥落 | 4,798 |
| 20 | 板橋区 | 223 | 206 | 8.4% | | 4,657 |
| 21 | 江戸川区 | 220 | 219 | 0.4% | | 4,757 |
| 22 | 葛飾区 | 190 | 182 | 4.3% | | 3,850 |
| 23 | 足立区 | 177 | 164 | 8.3% | | 3,705 |
| 都区部平均 | | 319 | 294 | 8.6% | | 6,579 |