

## 都区部の 3.3 m<sup>2</sup>単価、8.6%アップの 319 万円

～都心部は軒並み 2 栄アップ、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 栄のアップで、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つたが、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

ながら、中小デベにとつ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%	プランズ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