

トータルブレインの
マッシュアップ 最前線

トータルブレインが、今月と来月の2回にわたってリポートする「都心6区の市場検証」。前半の今月は、港区・千代田区・中央区のいわゆる「日本の中心部」である都心3区を分析した(後半は新宿区、渋谷区、文京区)。総じて好調な3区の中でも、特に港区の「強さ」が目立つ結果となった。

細かなエリアごとに差異も

でも細かいエリアによって市場に違いが出たが、このことは千代田区、中央区でも同様に見て取れる。千代田区の場合、皇居の西側である「市ヶ谷・四ツ谷エリア」の人氣が高い。中央区で人氣が高いのは「人形町・浜町エリア」。高い交通便利性に加え割安感も手伝い、単身者向けのコンパクトマンションの市場が形成されたエリアだ。

今後は、これまで供給の少なかったファミリータイプのマンションにも、注目が集まると予想している。今月のリポートは、「好立地エリアは、価格の上昇率も大きく売れ行きも好調でまさに『都心市場』。ただ、そつでないエリアもある。利便性と地位の両方がある。えども『力強い市場』にはなれないことが分かった」とまとめている。

「日本の中心」都心3区を分析

人気の港区、強気の価格で供給

00〜04年を「旧価格」、05〜08年を「新価格」、09〜10年を「現価格」とした場合、坪単価ベースで港区の現価格は旧価格と比べて、約61%上昇している(310万円から500万円に上昇)。千代田区が約31%(331万→433万円)、中央区が21%(225万円→273万円)の上昇であることを考えると、非常に高い伸びだ。港区の中でも、特に「青山・赤坂・六本木エリア」と「白金・高輪エリア」の伸びが目立つ。

新価格で551万円(約50%上昇)に跳ね上がり、更に現価格は571万円まで上昇している(旧価格比約55%上昇)。供給ボリュームは現在も旧価格時とさほど変わらずキープされており、契約率についても70%以上を確保する好調ぶりだ。白金・高輪については、旧価格、新価格、現価格の順に、303万円、469万円、416万円。現価格は旧価格比で約37%上昇し

ている。これら2つのエリアは今後の供給材料も多く、新規参入には十分な注意が必要だとしているが、高い人氣を継続することになるとの予想だ。

高級住宅街としての知名度も高く、「億ション」も珍しくないエリアだ。現価格は、旧価格比約26%アップの479万円となっている。一方、「神田・神保町エリア」といった皇居の東側は、雑然とした事務所街が多いため、西側と比べて住宅地としての地位が低いのが実情だ。超都心の立地ではあるが、買いやすさ(他都心エリアに対する割安感)がなければ厳しいと判

エリア別の坪単価(旧・現価格)

エリア	旧価格	現価格	上昇率
港区	310	500	61%
青山・赤坂・六本木	368	571	55%
新橋・虎ノ門	349	364	4%
田町(山側)・三田	278	316	14%
白金・高輪	303	416	37%
湾岸	223	(供給なし)	—
千代田区	331	433	31%
市ヶ谷・四ツ谷	379	479	26%
神田・神保町	286	335	17%
中央区	225	273	21%
人形町・浜町	206	274	33%
銀座・日本橋	307	(供給なし)	—
茅場町・築地	234	286	22%
月島・勝どき	221	274	24%

(価格の単位は万円)