

## トータルブレインの マツショツ 最新線

トータルブレインの今月のレポートは、前月に引き続き「都心6区の市場検証」。後半の今月は、新宿区・渋谷区・文京区の3区を取り上げた。前半の千代田区・中央区・港区と同様、良好な市場が形成されているといってよい同3区。駅力の高さ、豊富な駅近物件、都心回帰など好材料がそろっている。

000戸〜1500戸のレベルから700戸前後に減少している。

エリア「恵比寿・広尾エリア」「松濤・富ヶ谷・上原エリア」「代々木・初台

ら見て今後の狙い目エリアだとしている。

文京区では、借家世帯数の割に近年の供給が多かった「春日・本郷エリア」でバランスは悪いとしているが、その他の「小石川・小日向・音羽エリア」「白山・千石・本駒込エリア」、また、今後の供給が少ない「千駄木・根津エリア」は良好のようだ。

### 需給バランスは良好

各区における旧価格時（00〜04年）と現価格時（09〜10年）の分譲単価の上昇率を見ると、新宿区は20%（266万円↓318万円）、渋谷区は10%（313万円↓346万円）、文京区は25%（249万円↓312万円）。前月リポートした中央区の21%とは同等レベルだが、千代田区の31%、港区の61%と比べると比較的落ち着いた数字となっている。

供給戸数は、新宿区が旧価格時に1000戸台〜2000戸台前半のボリュームだったのに対し、新価格時は500戸台に減少。渋谷区も1000戸前後から2000戸台に、文京区は1

だ。渋谷区は、「原宿・渋谷

## 好調エリアの「都心6区」

# 「立地条件」にアドバンテージ 商品性と値付けには注意を

群を抜く駅近割合

前月の千代田区・中央区・港区と合わせ、都心6区の市況は概ね好調だ。その大きな要因の1つとして「立地条件」を挙げている。

00〜10年に供給されたマンションのうち、駅徒歩1〜5分の立地は都心6区で68%。6区を除く東京17区の40%と比べて大きな割合となっている。更に、6〜10分の立地を含めると6区では95%に上る（17区では80%）。駅近立地に加えて、都心の駅力の高さ、都心回帰のニーズといった要素が重なって、良好な市場が形成されている。

ただ、「地位（じゐ）（ごゐ）」が悪い割に高い「地位は良好だが高すぎる」「エリアのニーズに合わない商品」といった不振物件が散見されるのも事実。「都心の土地なら何でも買っ」という姿勢ではなく、立地評価も含めて商品性と値段の設定に関して、冷静かつ慎重な判断が必要」と注意している。

都心6区の平均坪単価の推移と上昇率

区	旧価格	現価格	上昇率
港区	310	500	61%
千代田区	331	433	31%
文京区	249	312	25%
中央区	225	273	21%
新宿区	266	318	20%
渋谷区	313	346	10%

※旧価格は00年〜04年の平均価格、現価格は09年〜10年の平均価格。単位は万円

エリア」ともバランスは良好。特に代々木・初台エリアは、借家世帯との割合が

（トータルブレインのホームページアドレスは、<http://totalbrain.co.jp/>）。