

赤坂・青山・麻布といっ
わゆる3Aエリア+六本木エ
リア（以下、港区一等地エ
リア）は、供給エリアの都心回
帰・好立地化の影響が顕著に
現れた地域と見られる。12年
以降、供給が急増している。
同時に、景気の影響を大きく
受けているエリアとも言え
る。08年のリーマンショック、
そして直近では、アベノミク
ス効果もつかええる。

港区一等地エリアにおける
暦年の供給戸数を見ると、00
年代は400〜500戸程度
で推移している。しかし、12年
は1346戸。13年も供給材
料を加えると1155戸に上
る。一方で、分譲平均坪単価の
推移を見ると、価格高騰のピ
ーク時、07年の752万円か
ら、急激に低下している。11年
以降は400万円台前半で、
00年代の前半と同じ水準だ。
トータルブレインは、「供
給ボリュームの急増と、リー

⑤ 首都圏マンション

激戦地

トータルブレインの分析

マンショック以降の景気低
迷、株価低迷などで富裕層の

こうした状況の中、12年以
降に販売されている物件につ
いて、トータルブレインが事
業者に行ったヒアリングによ
る。競合多数の中で顧客が回遊、
歩留まりの低下が見られてい
る」（トータルブレイン）。

《3A（赤坂・青山・麻布）+六本木エリア》
供給戸数（戸）と平均坪単価（千円）の推移

年	供給戸数	平均坪単価
02	467	4120
03	411	4294
04	437	4340
05	328	4372
06	561	4675
07	123	7522
08	423	5635
09	263	5758
10	348	5143
11	531	4231
12	1346	3878
13~	285(870)	4380

2012年以降販売物件の状況（ヒアリングより）

販売状況		要因	
販売好調	10	価格	8
		立地	6
		グロス	2
まずまず	5	-	-
販売苦戦	18	需給バランス	9
		価格	8
		立地	6
		グロス	2
		商品	2
不明・これから	8	-	-

港区一等地 赤坂・青山・麻布・六本木エリア

アベノミクス効果も

動きが悪くなったため、大幅
に低下せざるを得なかった」
と見る。そのうえで、現在は
「市場に割安感が出ている」
（トータルブレイン）と続け
ると、41物件中販売「好調」
は10物件、「まずまず」が5
物件で、「苦戦」が18物件。
全体の傾向としては苦戦事例
が多い現状だ。「供給が多く、
内の富裕層の動きが活発化し

ている。さらにアジアを中心
にした海外投資家も都心の高
額物件を買い始めた。現在、
1億円オーバーの高価格帯商
品の売れ行きも改善しつつあ
る」（同）状況だ。実際、昨
年の売り出し時点では苦戦し
ていたものの、今年に入って
やや好転している物件がある
という。

こうしたことからトータル
ブレインは、「港区一等地エ
リアは、首都圏マンション市
場の中で、最も早くアベノミ
クス効果が出たエリア。1・
5億〜2億円前後の高額商品
の売れ行きが回復しているな
ど、市場の動きが急変してい
る」と説明。そのうえで、
「競合環境はまだまだ非常に厳
しい。多くはない高額物件検
討客を各社で取り合っている
状況。希少価値の高い立地物
件が価格競争力がある物件が
好調で、売れ行きに二極化が
見られる」とまとめている。