

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2014年12月8日  
株式会社 不動産経済研究所

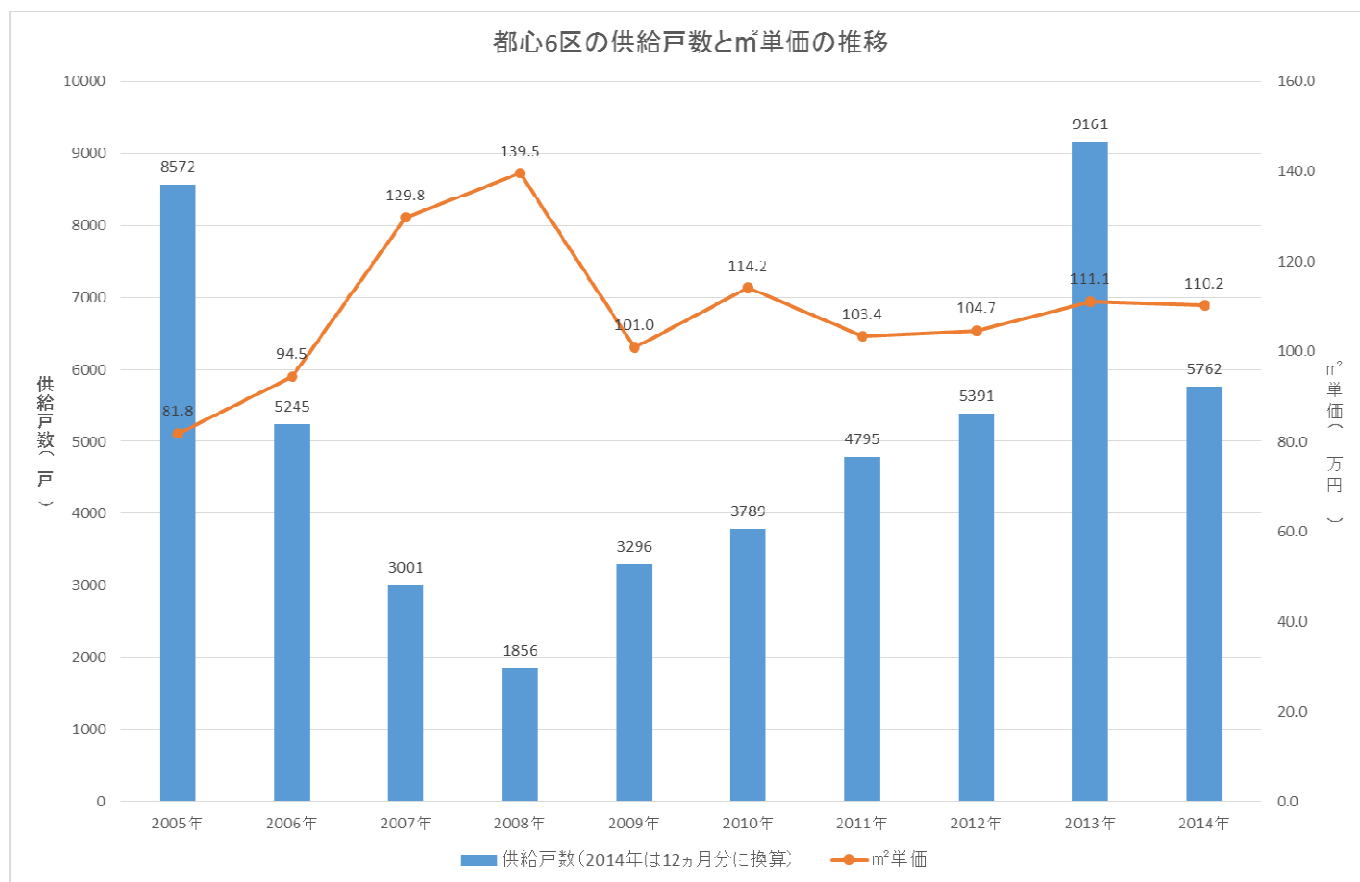
報道関係各位

## 都心6区(千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷区)の分譲マンション供給動向

### ◎都心マンションのシェア拡大、価格上振れ余地も ◎㎡当たり単価は安定的、2014年は2008年の8割水準

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、都心6区(千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷区)における分譲マンションの供給動向を調査しました。それによると、リーマンショックが起きた2008年は、対23区シェアは11.2%、対首都圏シェアは4.2%と落ち込みましたが、その後は年々供給に占める割合を上げ、2013年は対23区シェア32.3%、対首都圏シェアは16.2%、2014年1-10月には同じく32.5%、14.9%と拡大しました。

一方、発売価格は、都心6区の㎡当たり単価が2008年に139.5万円とこの10年間でピークを付けた後、100万円台から110万円台前半で安定的に推移しています。2014年1-10月の㎡単価は110.2万円と、2008年の139.5万円の約8割の水準です。今後の経済情勢や需要の動きによっては、都心部マンション価格はなお上振れの余地があることを示唆しています。



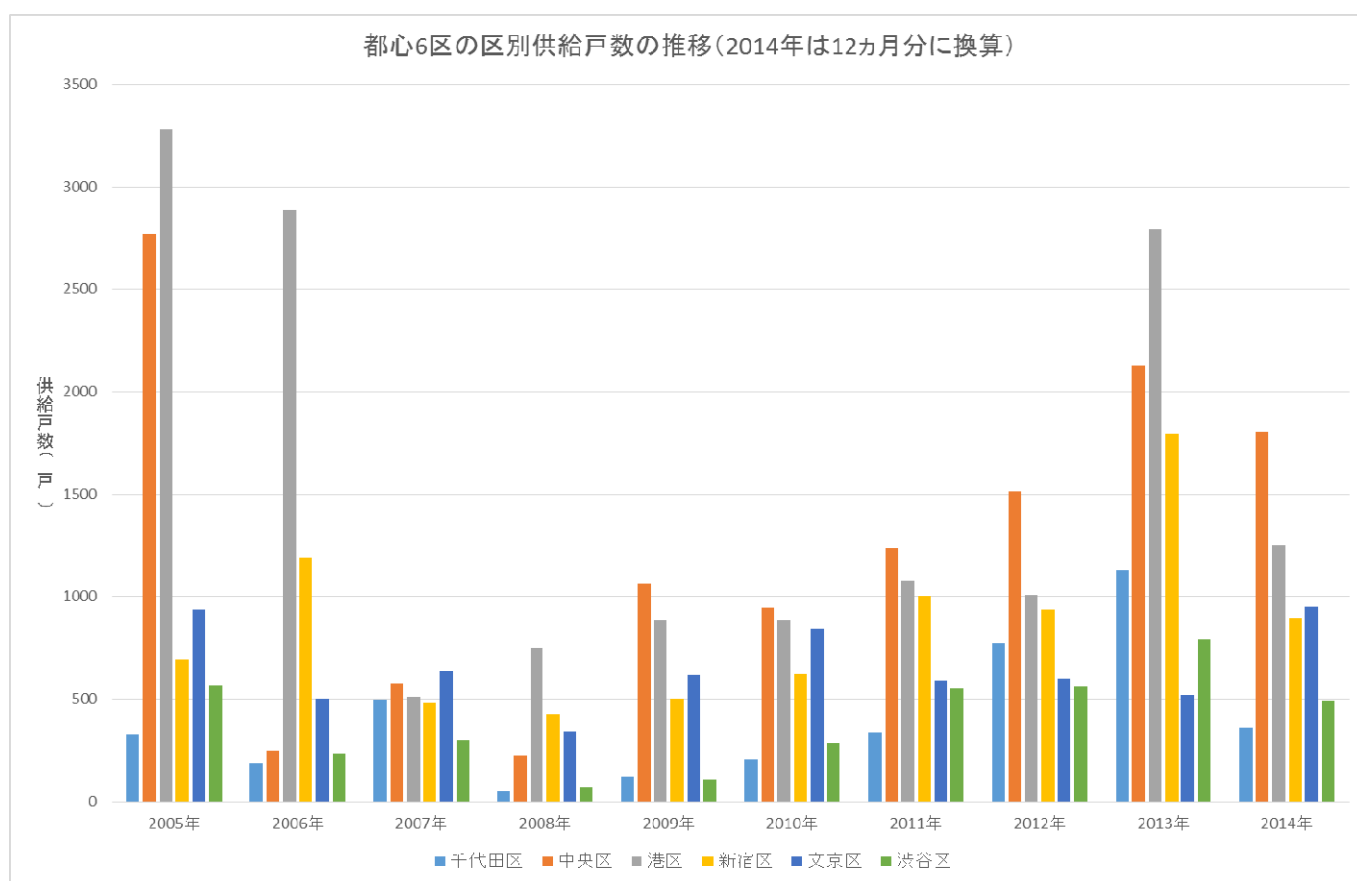
## ◎選別立地での億ションが活発

2005年の都心6区の供給シェアは、対23区21.9%、対首都圏10.2%でしたが、2008年に向けて段階的に低下し、㎡単価は逆に上昇しました。これはファンドバブルと呼ばれる中で都心部地価の高騰し、マンションの事業化が難しくなるとともに価格が上昇する局面が生まれたものと推測できます。2008年以降は都心6区のシェアが拡大する半面、目立った価格の上昇は見られません。マンション素地は必ずしも急上昇していないことを伺わせる傾向となっています。

ただ、億ションの供給戸数は2013年に1258戸と、対前年比2.35倍に急拡大しており、株高・オリンピック効果などにより、限定された好立地における超高額物件が人気を呼んだことを示しています。2014年も1～10月という10カ月間にもかかわらず、2010～2012年暦年の億ション供給戸数を上回り、選別立地での超高額物件の供給が引き続き進展していることが伺えます。

## ◎臨海部控える中央・港区の供給量多い

区別で見ると、東京臨海部を控えている中央・港区の供給が他区を大きく上回っています。2013年は千代田区の供給が1129戸と1000戸を超えました。同区における2013年の億ションの供給戸数は341戸と6区全体に占める割合が27.1%でした。選別立地での超高額物件の供給が活発だったことを裏付けています。



都心6区

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (1-10月)
戸数	8572	5245	3001	1856	3296	3789	4795	5391	9161	4802
シェア(対23区)	21.9%	16.9%	12.7%	11.2%	21.1%	23.1%	24.7%	27.8%	32.3%	32.5%
シェア(対首都圏)	10.2%	7.0%	4.9%	4.2%	9.1%	8.5%	10.8%	11.8%	16.2%	14.9%
初月契約率	87.1%	87.9%	84.5%	66.5%	81.9%	78.1%	75.7%	74.0%	83.3%	78.6%
価格	5977	7249	9232	9813	6154	6899	6440	6623	7309	7430
m <sup>2</sup> 単価	81.8	94.5	129.8	139.5	101	114.2	103.4	104.7	111.1	110.2
億ション戸数	647	745	718	568	349	493	437	535	1258	549
最高価格	85000	61800	80000	139500	49000	82000	56000	100000	78000	70000

千代田区

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (1-10月)
戸数	327	183	496	51	119	208	333	772	1129	300
シェア(対23区)	0.8%	0.6%	2.1%	0.3%	0.8%	1.3%	1.7%	4.0%	4.0%	2.0%
シェア(対首都圏)	0.4%	0.2%	0.8%	0.1%	0.3%	0.5%	0.7%	1.7%	2.0%	0.9%
初月契約率	74.3%	79.8%	95.2%	58.8%	64.7%	69.2%	90.1%	80.7%	82.2%	92.7%
価格	7472	11115	11092	6725	5888	10326	8917	7708	8647	6380
m <sup>2</sup> 単価	109.1	141.4	150.3	120.7	118.1	131.3	126	119.9	126.4	110
億ション戸数	80	78	188	4	17	72	94	188	341	24
最高価格	56800	30200	71700	21840	40600	82000	30000	44980	54200	16804.5

中央区

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (1-10月)
戸数	2768	250	575	223	1064	948	1236	1514	2127	1503
シェア(対23区)	7.1%	0.8%	2.4%	1.3%	6.8%	5.8%	6.4%	7.8%	7.5%	10.2%
シェア(対首都圏)	3.3%	0.3%	0.9%	0.5%	2.9%	2.1%	2.8%	3.3%	3.8%	4.7%
初月契約率	96.2%	96.4%	97.4%	87.0%	94.2%	85.3%	82.1%	69.7%	78.9%	62.2%
価格	4923	6453	5658	5163	4033	4812	5230	5537	5912	6641
m <sup>2</sup> 単価	64.6	81.6	86.7	89.6	67.6	90.6	84.2	86.9	91.8	97.8
億ション戸数	75	32	5	1	0	7	20	20	42	72
最高価格	21600	18790	12500	11200	7980	17800	14750	20000	19700	13698

港区

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (1-10月)
戸数	3280	2889	509	749	884	883	1077	1008	2794	1045
シェア(対23区)	8.4%	9.3%	2.2%	4.5%	5.7%	5.4%	5.5%	5.2%	9.9%	7.1%
シェア(対首都圏)	3.9%	3.9%	0.8%	1.7%	2.4%	2.0%	2.4%	2.2%	4.9%	3.2%
初月契約率	83.1%	88.3%	75.0%	65.0%	82.7%	83.6%	69.8%	66.2%	83.4%	94.9%
価格	7148	7386	12619	14278	8199	11591	7523	8069	8904	9440
m <sup>2</sup> 単価	91.1	90.6	149.8	171.4	131	150.2	121.9	127.5	128	130.1
億ション戸数	421	438	249	438	203	368	167	201	676	263
最高価格	85000	61800	80000	139500	49000	75000	56000	100000	78000	70000

新宿区

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (1-10月)
戸数	696	1192	479	424	501	621	1004	935	1798	748
シェア(対23区)	1.8%	3.8%	2.0%	2.6%	3.2%	3.8%	5.2%	4.8%	6.3%	5.1%
シェア(対首都圏)	0.8%	1.6%	0.8%	1.0%	1.4%	1.4%	2.3%	2.1%	3.2%	2.3%
初月契約率	81.6%	87.8%	84.3%	64.9%	68.9%	71.7%	65.1%	70.6%	87.9%	66.7%
価格	5473	6694	5502	7227	6103	5071	5604	5687	6000	6389
m <sup>2</sup> 単価	87.7	97	103.1	113.7	100.2	94.6	93.4	93.3	97.4	102.3
億ション戸数	26	106	32	77	43	6	34	25	58	8
最高価格	17770	31600	19200	23800	26980	15980	15170	13960	17057	17800

文京区

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (1-10月)
戸数	933	501	641	338	619	847	590	602	518	794
シェア(対23区)	2.4%	1.6%	2.7%	2.0%	4.0%	5.2%	3.0%	3.1%	1.8%	5.4%
シェア(対首都圏)	1.1%	0.7%	1.1%	0.8%	1.7%	1.9%	1.3%	1.3%	0.9%	2.5%
初月契約率	82.7%	86.2%	76.8%	62.7%	74.2%	73.2%	78.8%	80.9%	85.3%	86.5%
価格	5010	5751	7773	6525	6542	5385	5426	6309	6453	6537
m <sup>2</sup> 単価	79.3	88.8	112.5	107.6	107.1	96.8	90.6	96.2	98.5	100.6
億ション戸数	18	18	105	29	71	26	0	18	11	57
最高価格	19650	16500	28880	21890	33900	15530	9390	14580	15990	17280

渋谷区

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (1-10月)
戸数	568	230	301	71	109	282	555	560	795	412
シェア(対23区)	1.5%	0.7%	1.3%	0.4%	0.7%	1.7%	2.9%	2.9%	2.8%	2.8%
シェア(対首都圏)	0.7%	0.3%	0.5%	0.2%	0.3%	0.6%	1.2%	1.2%	1.4%	1.3%
初月契約率	86.4%	84.3%	74.8%	50.7%	79.8%	71.6%	80.2%	88.6%	84.9%	92.5%
価格	5699	9458	16349	10626	8606	5264	8136	7357	7063	9584
m <sup>2</sup> 単価	98.4	121.2	184.4	150.6	119.4	108.1	124.7	118.9	113.7	130.6
億ション戸数	27	73	139	19	15	14	122	83	130	125
最高価格	63000	37780	66200	39300	43000	14280	46370	41300	27500	59900

【問合せ先】  
 (株)不動産経済研究所  
 企画調査部  
 TEL:03-3225-5301