

東京のマンションどこまで上がる

都内マンション価格の高騰が止まらない。かつて「億ション」は高嶺の花。だが、今はもう1億円超えは珍しくない。購入を考えていた人たちの「安くなつたら買いたい」という切なる願いは、もう叶わないのか。

正月明け早々の1月9日、東京の湾岸地域、月島に建設予定のタワーマンション、「グランドシティタワー月島」の売り出しが始まつた。58階建て総戸数1285戸のうち、第1期として販売されたのは55・45・91・25mの145戸。価格は1億9

00万～2億4千万円だったが、開始後ほどなく全戸が売れだ。主要な住主である住友不動産の広報担当者が言う。

「目立つたのは二つのお客様のグループです。一つは、パワーカップルの上をいく世帯年収2千万円クラスの『新パワーカ

ップル』とでもいべきお客様。もう一つは、同じ月島のタワマンに住んでいらして、そこから買い替えをなさつたお客様たちです」

新築は10年で「2倍」に

東京のマンションの値上がりが止まらない。とりわけ23区の新築マンションはすさまじく、不動産経済研究所が毎年発表している「新築分譲マンション市場動向2023」によると、昨年の1戸あたりの平均価格は1

億1483万円と、1億円の大台を突破した。

23ページのグラフをご覧いたい。23区の新築マンションは2013年を始点として、ほぼ一貫して上がり続けている。13年の平均価格は5853万円だったから、10年で2倍になつた格好だ。

グラフを見ると、ここに来て上げ足を早めているように見え

る。昨年は前年比39・4%と急

騰したが、これは明確な特殊事

情によるという。少数の超高額物件が全体を引き上げたのだ。

ともに港区の大型物件。総戸数1002戸の「三田ガーデンヒルズ」の第1期の販売価格は1億5000万～45億円で、平均坪単価は1300万円程度にもなる。JR浜松町駅近く、世界

贸易センタービルの建て替えで

できる46階建ての「WORLD

TOWER RESIDENCE」は駅直結の屈指の好立地を誇る。

ほかにも価格を牽引したわけ

ではないが、東京五輪の選手村

をマンションにした「晴海フラ

ッグ」(中央区)のタワー棟の

売り出しも始まり、平均倍率が

15倍を超える人気となつている。

しかし、これらの特殊事情を

除いたとしても、基本トレンド

の「右肩上がり」は変わらない。

なぜ23区のマンションは値上

りし続けるのか。

ほんの一瞬、東京の高騰が止ま

らぬかと思いつつ、2023年1月

の最終決算で、23区の平均

坪単価は1300万円と、13年

の平均価格を5853万円

で2倍になつた格好だ。

グラフを見ると、ここに来て

上げ足を早めているように見

る。昨年は前年比39・4%と急

騰したが、これは明確な特殊事

情によるという。少数の超高額

物件が全体を引き上げたのだ。

ともに港区の大型物件。総戸

数1002戸の「三田ガーデン

ヒルズ」の第1期の販売価格は

1億5000万～45億円で、平均

坪単価は1300万円程度にも

なる。JR浜松町駅近く、世界

貿易センタービルの建て替えで

できる46階建ての「WORLD

TOWER RESIDENCE」は駅直

結の屈指の好立地を誇る。

ほかにも価格を牽引したわけ

ではないが、東京五輪の選手村

をマンションにした「晴海フラ

ッグ」(中央区)のタワー棟の

売り出しも始まり、平均倍率が

15倍を超える人気となつている。

しかし、これらの特殊事情を

除いたとしても、基本トレンド

の「右肩上がり」は変わらない。

なぜ23区のマンションは値上

りし続けるのか。

ほんの一瞬、東京の高騰が止ま

らぬかと思いつつ、2023年1月

の最終決算で、23区の平均

坪単価は1300万円と、13年

の平均価格を5853万円

で2倍になつた格好だ。

グラフを見ると、ここに来て

上げ足を早めているように見

る。昨年は前年比39・4%と急

騰したが、これは明確な特殊事

情によるという。少数の超高額

物件が全体を引き上げたのだ。

ともに港区の大型物件。総戸

数1002戸の「三田ガーデン

ヒルズ」の第1期の販売価格は

1億5000万～45億円で、平均

坪単価は1300万円程度にも

なる。JR浜松町駅近く、世界

貿易センタービルの建て替えで

できる46階建ての「WORLD

TOWER RESIDENCE」は駅直

結の屈指の好立地を誇る。

ほかにも価格を牽引したわけ

ではないが、東京五輪の選手村

をマンションにした「晴海フラ

ッグ」(中央区)のタワー棟の

売り出しも始まり、平均倍率が

15倍を超える人気となつている。

しかし、これらの特殊事情を

除いたとしても、基本トレンド

の「右肩上がり」は変わらない。

なぜ23区のマンションは値上

りし続けるのか。

ほんの一瞬、東京の高騰が止ま

らぬかと思いつつ、2023年1月

の最終決算で、23区の平均

坪単価は1300万円と、13年

の平均価格を5853万円

で2倍になつた格好だ。

グラフを見ると、ここに来て

上げ足を早めているように見

る。昨年は前年比39・4%と急

騰したが、これは明確な特殊事

情によるという。少数の超高額

物件が全体を引き上げたのだ。

ともに港区の大型物件。総戸

数1002戸の「三田ガーデン

ヒルズ」の第1期の販売価格は

1億5000万～45億円で、平均

坪単価は1300万円程度にも

なる。JR浜松町駅近く、世界

貿易センタービルの建て替えで

できる46階建ての「WORLD

TOWER RESIDENCE」は駅直

結の屈指の好立地を誇る。

ほかにも価格を牽引したわけ

ではないが、東京五輪の選手村

をマンションにした「晴海フラ

ッグ」(中央区)のタワー棟の

売り出しも始まり、平均倍率が

15倍を超える人気となつている。

しかし、これらの特殊事情を

除いたとしても、基本トレンド

の「右肩上がり」は変わらない。

なぜ23区のマンションは値上

りし続けるのか。

ほんの一瞬、東京の高騰が止ま

らぬかと思いつつ、2023年1月

の最終決算で、23区の平均

坪単価は1300万円と、13年

の平均価格を5853万円

で2倍になつた格好だ。

グラフを見ると、ここに来て

上げ足を早めているように見

る。昨年は前年比39・4%と急

騰したが、これは明確な特殊事

情によるという。少数の超高額

物件が全体を引き上げたのだ。

ともに港区の大型物件。総戸

数1002戸の「三田ガーデン

ヒルズ」の第1期の販売価格は

1億5000万～45億円で、平均

坪単価は1300万円程度にも

なる。JR浜松町駅近く、世界

貿易センタービルの建て替えで

できる46階建ての「WORLD

TOWER RESIDENCE」は駅直

結の屈指の好立地を誇る。

ほかにも価格を牽引したわけ

ではないが、東京五輪の選手村

をマンションにした「晴海フラ

ッグ」(中央区)のタワー棟の

売り出しも始まり、平均倍率が

15倍を超える人気となつている。

しかし、これらの特殊事情を

除いたとしても、基本トレンド

の