

今、首都圏の新築マンション価格が上昇し、特に東京23区では高騰している。不動産経済研究所の調べによると、首都圏の新築マンションの平均価格は2023年上期（1～6月）に8873万円になった。前年上期は6510万円だったので、前年比36・3%の上昇だ。特に同年前上期の東京23区の平均価格は1億2962万円と、1973年の調査開始以来、初めての1億円超えとなり、前年上期の8091万円から60・2%アップした。

こうした東京都内の新築マンション価格高騰をもたらした最大の要因は、23年2月に港区の「三田ガーデンヒルズ」の第1期1次321戸（平均価格4億円台）、翌月にJR浜松町駅近くに建設されている「ワールドタワーレジデンス」の第1期1次169戸（平均価格約2・5億円）の販売が始まったこと。この2つの超高額物件が東京23区および首都圏の新築マンション平均価格を大きく押し上げたのだ。ちなみに両物件の第1期1次販売は即日完売したという。

もちろん近年の不動産価格高騰の背景には、地価上昇をはじめ、ウクライナ危機に端を発する輸入資材やエネルギー価格の上昇、建設作業員の人手費アップなども大きく影響している。特に首都圏の新築マンションに関しては供給

首都圏・東京23区の新築マンション平均価格の推移



出典:不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向2023年上半期」

地価上昇や建設コスト高、海外の富裕層購入者増も影響

東京23区の新築マンション平均価格 (2023年1～6月)

初の1億円超

【参照】

- ・マンション価格高騰と金利上昇気配のいま、変動金利型住宅ローンのリスクを知っておこう! (ダイヤモンド不動産研究所 2023/09/26 <https://diamond-fudosan.jp/articles/-/1112021>)
- ・3月の首都圏マンション価格、過去最高1億4360万円…「三田ガーデンヒルズ」押し上げる (読売新聞オンライン 2023/04/18 <https://www.yomiuri.co.jp/economy/20230418-OYT1T50127/>)
- ・「東京都心6区」から締め出される日本人 (アゴラ 2023/6/29 <https://agora-web.jp/archives/230627225038.html>)
- ・湾岸のタワマンで「中国ニューリッチ」が増殖の実像 (東洋経済 ONLINE 2023/8/25 <https://toyokeizai.net/articles/-/696814>)

数自体が少なかったことも価格上昇につながっているのだ。

東京都心から締め出される日本人

もはや平均的な年収の会社員では手が届かないレベルになっている都心の新築マンション。これらの主な購入層となっているのが、夫婦共に年収1000万円超のパワーカップルや株式投資で一財産を築いた資産家、さらには海外の富裕層や投資家などだ。もともと香港、シンガポール、台北といったアジアの主要都市に比べて割安感が強かった東京の不動産だが、円安でさらにお買得となった。また、不動産大手「中国恒大集団」の米国での破産申請もあり、中国への投資リスク懸念が強まる中、東京はその安定性の高さも海外の富裕層や投資家にとって魅力的になっているのだ。

現在、マンション価格上昇が続く東京都心では外国人富裕層が増え続けている。その結果として日本人は締め出され、将来的には外国人が住む街に変わっていく可能性がある。すでに豊洲地区のタワマンは2割以上が中国人富裕層だといわれるが、現在の円安基調が変わらない限り、この流れは今後も加速していくと思われる。

都心で大型の新築マンション供給が相次ぐ

2023年1～6月	
三田ガーデンヒルズ	三井不動産レジデンシャルなどが手掛け、最低価格が2億3000万円台
ワールドタワーレジデンス	世界貿易センタービル跡地に建設。46階建て
プリリアタワー池袋West3期	東京建物などが販売。30階建て
7月以降	
「晴海フラッグ」タワー棟	2棟1455戸のうち約4割を販売した7月の第1回抽選は平均倍率15倍に