

三井不動産リアルティ 中古マンションマーケット

＜東京ベイエリア最新動向 2023年第3四半期（10月～12月）＞
～ 東京ベイエリアマンション全体で平均成約坪単価、成約件数ともに集計開始^{※1}以降最高に「HARUMI FLAG」で話題の「勝どき・晴海エリア」は取引の約半数が成約価格1億円超 ～

三井不動産リアルティ株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：遠藤靖、以下、当社）が運営する個人向け不動産仲介事業「三井のリハウス」において、当社にて独自に集計している「東京ベイエリアピックアップマンション（主要6エリア）（以下、東京ベイエリアマンション）」のデータ^{※2}をもとに、東京ベイエリア中古マンション売買マーケットの最新動向を調査しました。

本ニュースレターでは、2023年第3四半期（2023年10月～12月）の東京ベイエリアマンション全体の動向および2023年11月に一部竣工した「HARUMI FLAG」で話題の「勝どき・晴海エリア」の動向を中心に解説いたします。

主な調査結果は、以下のとおりです。

主なトピックス

- 東京ベイエリアマンション全体では、平均成約坪単価は468万円と3期連続で上昇し、成約件数は423件と前年同期より約1.3倍と大幅に増加。平均成約坪単価、成約件数ともに集計開始以降の最高値を更新。東京ベイエリアマンションマーケットは堅調に推移。
- 「HARUMI FLAG」で話題の「勝どき・晴海エリア」は平均成約坪単価513万円と集計開始以降最高値を更新、成約件数の約半数が成約価格1億円超。成約件数も旺盛な購入需要に支えられ、活況なマーケットを維持。

※1 集計開始時期：2006年4月

※2 東京ベイエリアマンション：東京ベイエリアに存在する中古マンションの中から当社が独自にセレクトしたマンション
データ集計対象エリア：「芝浦・台場エリア」、「品川・港南エリア」、「豊洲エリア」、「有明・東雲エリア」、「月島エリア」、「勝どき・晴海エリア」

データ集計対象マンション：計126棟、59,620戸

データ出典：三井不動産リアルティグループにて集計している成約情報データベース

～ 本件に関するお問い合わせ先 ～

三井不動産リアルティ株式会社 企画部広報グループ TEL: 03 (6758) 4062

東京ベイエリアや都心不動産マーケットに関する取材をご検討の際は、上記までご連絡ください。

【1】東京ベイエリアマンション全体では、**平均成約坪単価は468万円と3期連続で上昇し、成約件数は423件と前年同期より約1.3倍と大幅に増加。平均成約坪単価、成約件数ともに集計開始以降の最高値を更新。**東京ベイエリアマンションマーケットは堅調に推移。

下表は、東京ベイエリアマンション全体における四半期ごとの平均成約坪単価と成約件数の動向を作成したものととなります。

東京ベイエリアマンション全体の推移を見ますと、今期（2023年10月～12月）の平均成約坪単価は、前期（2023年7月～9月）比+5.1%の468万円と3期連続で上昇し、集計開始以降の最高値を更新しました。また、成約件数も前期比+42件の423件と2期連続で増加し、集計開始以降の最高値を更新しました。

今期は、平均成約坪単価が前年同期（2022年10月～12月）比+12.2%と東京ベイエリアの主要6エリア全てで前年同期を上回り、成約件数も前年同期比+31.3%と大幅に増加し、活発なマーケットとなりました。次期以降のマーケットにおいても、大型築浅物件のリセールやインバウンド需要の動きについて注視が必要です。

◆東京ベイエリアマンション 平均成約坪単価・成約件数推移

（◆平均成約坪単価：万円/坪）

（■成約件数：件）



【2】「HARUMI FLAG」で話題の「勝どき・晴海エリア」は**平均成約坪単価513万円と集計開始以降最高値を更新、成約件数の約半数が成約価格1億円超。**
成約件数も旺盛な購入需要に支えられ、活況なマーケットを維持。

「勝どき・晴海エリア」は、2023年8月に竣工した総戸数2,786戸の「パークタワー勝どきミッド/サウス」や東京オリンピック・パラリンピック2020大会選手村跡地に誕生し2023年11月に一部区画が竣工した「HARUMI FLAG」、また今後も複数の再開発による新築マンションの供給が見込まれ注目を集めているエリアです。

当エリアにおいて、今期の平均成約坪単価は 513 万円と初めて 500 万円を超え、集計開始以降の最高値を更新しました。成約件数は大幅に増加した前期から横這いで推移しました。前年同期比で見ると、平均成約坪単価は+19.5%、成約件数は+24.7%と大幅に上昇しました。また、平均成約価格は 11,061 万円と前期比+9.7%となり、当エリアの成約件数のうち約 47%が成約価格 1 億円超の取引となりました。

平均成約坪単価は 2022 年第 1 四半期（2022 年 4 月～6 月）からの 6 期連続の上昇、旺盛な購入需要に支えられ成約件数も高水準を維持しており、好調なマーケットが継続していることから当エリアの注目の高さが伺えます。

◆【勝どき・晴海エリア】平均成約坪単価・成約件数推移



「三井のリハウス」は全国に店舗を展開しており、東京ベイエリアでは6つのセンター^{※3}が住まいの売買をお考えのお客さまにご満足いただけるお住み替えのお手伝いをしております。「勝どき・晴海エリア」でも既存店舗の「勝どきミッドセンター」、「勝どきザ・タワーセンター」と併せ、2024年3月1日（金）に「ららテラス HARUMI FLAG センター」を開設^{※4}し、3店舗体制へ拡充することで、地域の特徴を捉えたきめ細やかなサービスを提供してまいります。

※3 2024年2月1日時点における店舗体制 「ららぼーと豊洲センター」、「勝どきミッドセンター」、「勝どきザ・タワーセンター」、「月島センター」、「品川センター」、「芝浦センター」

※4 2024年2月27日付ニュースリリース [「三井のリハウス「ららテラス HARUMI FLAG センター」を3月1日（金）に開設](#)

三井不動産リアルティは、住まいや街の価値を活かして、お客さまが抱えるさまざまな課題を解決するお手伝いをしていくことで、お客さまの暮らしのより豊かな未来の実現に貢献してまいります。

～ 本件に関するお問い合わせ先 ～

三井不動産リアルティ株式会社 企画部広報グループ TEL: 03 (6758) 4062

東京ベイエリアや都心不動産マーケットに関する取材をご検討の際は、上記までご連絡ください。