

三井不動産リアルティ ニュースレター

<都心不動産マーケットの最新動向 2024年1月～3月期>

～プレミアムマンション^{※1}全体の平均成約価格が2億5,156万円と集計開始^{※2}以降最高値を更新。

成約件数は、前年同期比+26.0%と活況なマーケットが継続～

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）は、都心不動産の個人向けコンサルティング総合窓口「リアルプラン」において、当社が独自に集計している「プレミアムマンション（主要7エリア）（以下、プレミアムマンション）」のデータをもとに、都心不動産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、2024年1月～3月期（以下、今期）の「プレミアムマンション」のデータをもとに、プレミアムマンション全体の動向を中心に解説いたします。

※1 プレミアムマンション：都心ブランドエリアに存在する高品位な既存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：「麻布・赤坂・六本木エリア」、「広尾・代官山・恵比寿エリア」、「青山・渋谷エリア」、
「白金高輪・麻布十番エリア」、「銀座エリア」、「番町・麹町エリア」、「市谷・四谷エリア」

データ集計対象マンション：計254棟、約34,900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売出・成約情報データベース

※2 集計開始時期：2006年4月

主な調査結果は、以下のとおりです。

主なトピックス

1. プレミアムマンション全体では、**平均成約価格が2億5,156万円（前年同期比+24.5%）**と集計開始以降の最高値を更新し、6期連続で平均成約価格が2億円超。
成約件数は、174件（前年同期比+26.0%）と活況なマーケットが継続。
2. プレミアムマンション全体では、平均売出価格が2億9,107万円（前年同期比+27.7%）と集計以降の最高値を更新。
在庫物件数は前年同期比▲21.4%と4期連続で減少し、売り手市場が継続。

当社では、都心部に特化し高品質なサービスを提供する5つのリアルプランセンター^{※3}が富裕層のお客さまの多岐に渡るニーズに対応しています。詳細はウェブサイト（<https://www.rehouse.co.jp/realplan/>）をご高覧ください。

※3 「麻布リアルプランセンター」「青山リアルプランセンター」「六本木リアルプランセンター」「番町リアルプランセンター」
「銀座リアルプランセンター」

都心不動産マーケットに関する取材をご検討の際は、下記までご連絡をいただけますと幸いです。

～ 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

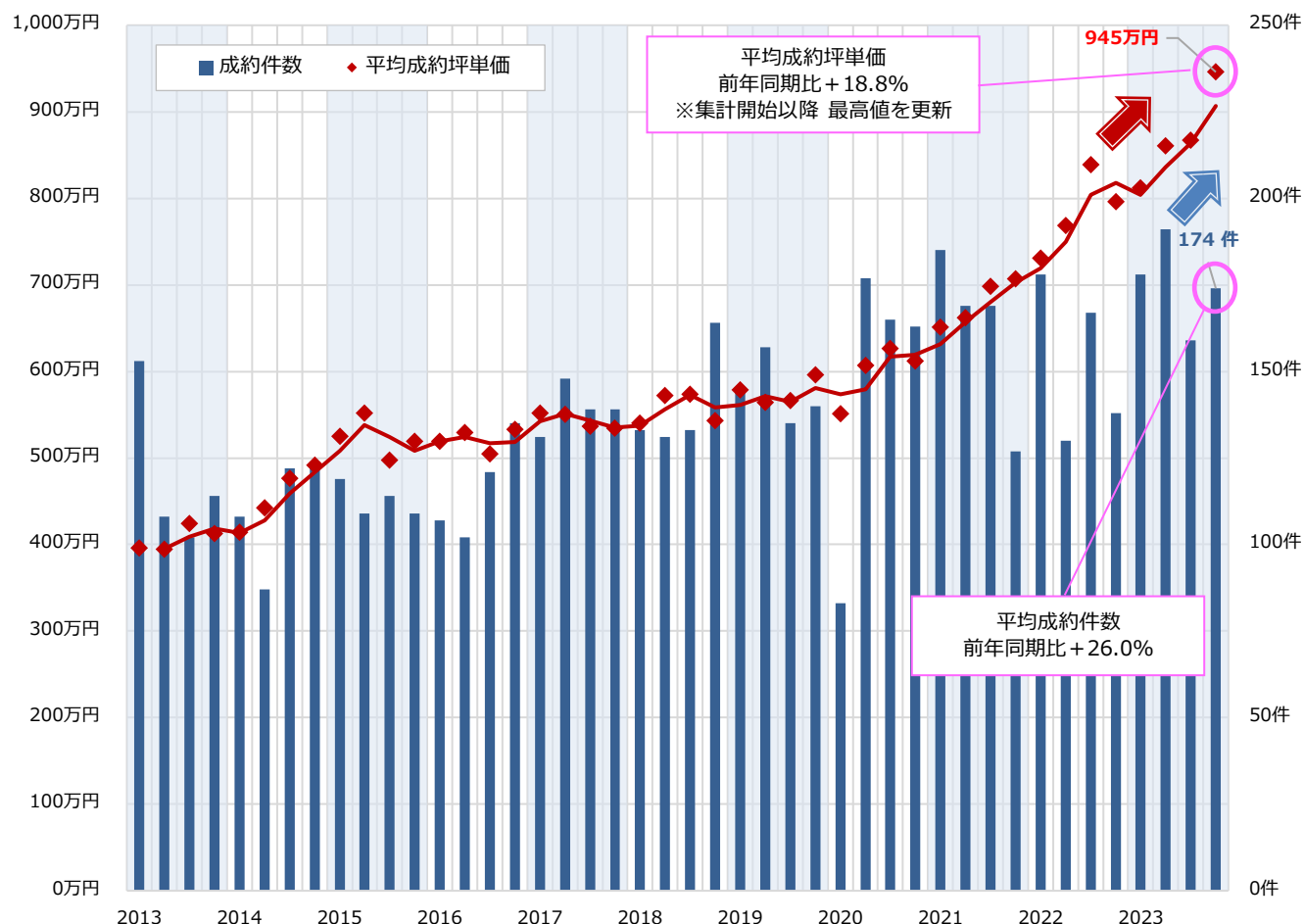
【1】プレミアムマンション全体では、**平均成約価格が2億5,156万円（前年同期比+24.5%）**と集計開始以降の最高値を更新し、6期連続で平均成約価格が2億円超。成約件数は、174件（前年同期比+26.0%）と活況なマーケットが継続。

下図1では、プレミアム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表したものに なります。

プレミアムマンション全体の推移を見ますと、今期の平均成約坪単価は前年同期比+18.8%の945万円となり、3期連続して集計開始以降の最高値を更新いたしました。平均成約価格は前年同期比24.5%の2億5,156万円となり、集計開始以降の最高値を更新しました。また、成約件数も前年同期比+26.0%の174件と増加し、前期の減少から増加に転じました。

今期は、平均成約価格、平均成約単価が集計開始以降の最高値を更新し、成約件数も増加に転じるなど、活況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、経済金融情勢の動向に加えて、大型新築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。

図1 プレミアムマンション全体 平均成約坪単価・成約件数推移



【2】プレミアムマンション全体では、平均売出価格が2億9,107万円（前年同期比+27.7%）と集計開始以降の最高値を更新。

在庫物件数は前年同期比▲21.4%と4期連続で減少し、売り手市場が継続。

下图2は、プレミアムマンション全体における四半期ごとの期末時点の在庫物件数（以下、在庫物件数）とその平均売出価格の推移を表したものになります。

平均売出価格は前年同期比+27.7%の2億9,107万円となり、集計開始以降の最高値を更新し、6期連続で上昇しました。一方で、在庫物件数は前年同期比▲21.4%と大幅に減少し、都心不動産マーケットは需給が引き締まり、売り手市場が継続しました。また、下图3のとおり、成約価格は上昇基調ながらも、売出価格と成約価格の差が縮小し、平均乖離率^{※4}は1.56%と集計開始以降初めて1%台となったことから、プレミアムマンションの需要は引き続き旺盛であることがうかがえます。

今後、三田ガーデンヒルズ（港区）やWORLD TOWER RESIDENCE（港区）をはじめとした大型新築分譲マンションの引渡しが控えており、減少傾向が続く在庫物件数と上昇基調にある売出価格がどのように推移していくのか、成約価格および取引量の増減と合わせて注視が必要です。

※4 乖離率：（成約時の売出価格－成約価格）÷売出価格×100

図2 プレミアムマンション全体の平均売出価格と在庫物件数の推移

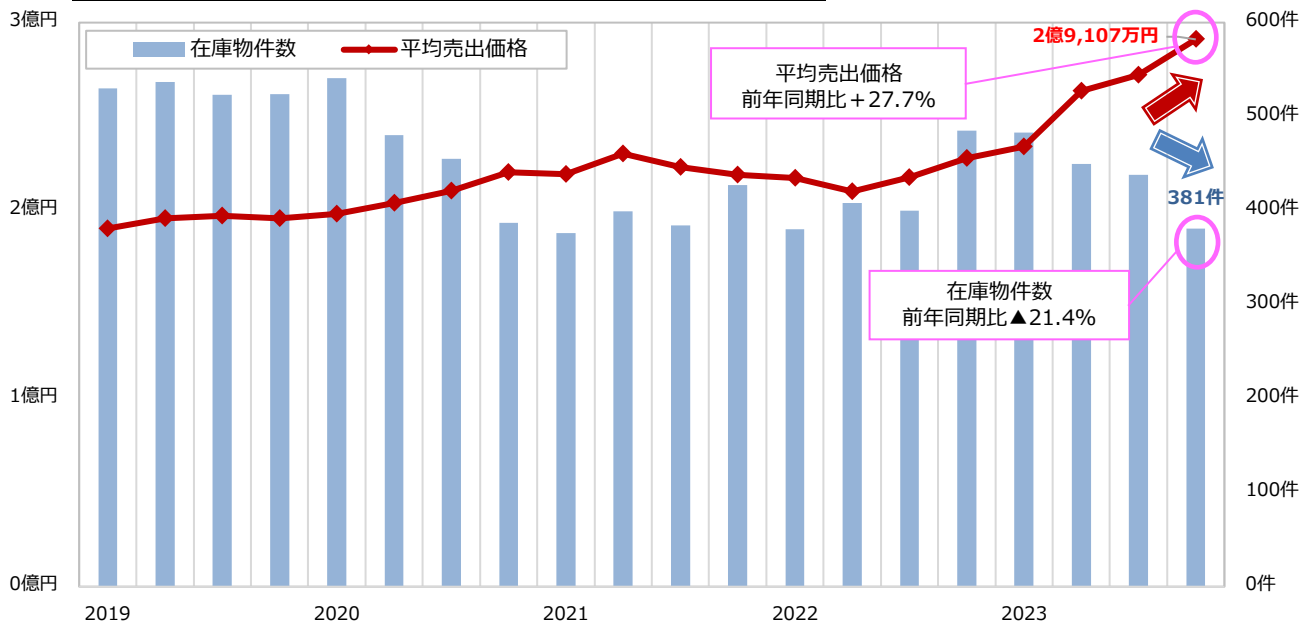
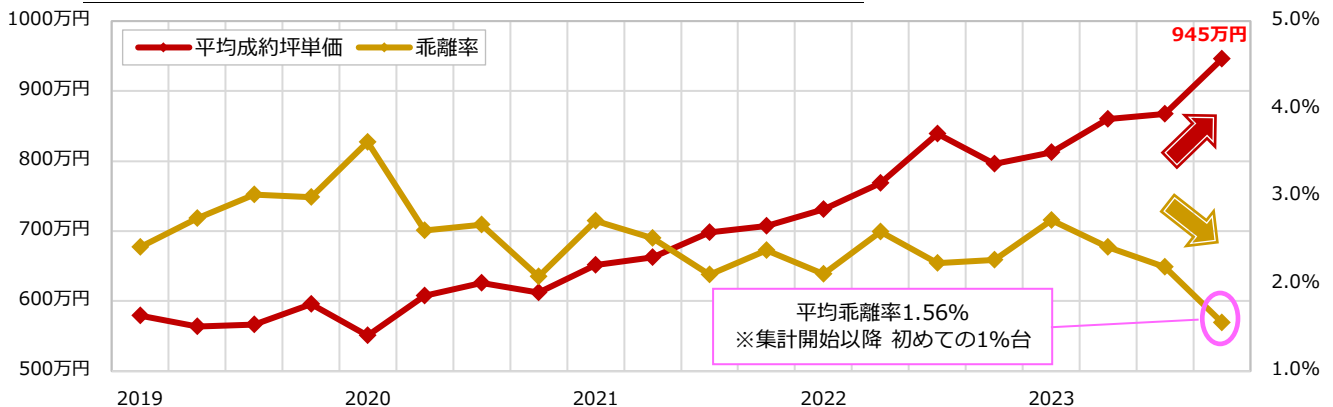


図3 プレミアムマンション全体の平均成約坪単価と平均乖離率の推移



「リアルプラン」では、都心部において不動産の売買や活用をお考えのお客さまに、きめ細やかな個別コンサルティングサービスを提供しています。変化の激しい複雑な時代だからこそ、お客さまの大切な資産を最大限活かすべく、幅広い支援を行ってまいります。

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