

## 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 2023年第1四半期(4月～6月)> ～ 「麻布・赤坂・六本木エリア」内の取引のうち、約半数が成約坪単価1,000万円超、 平均成約坪単価も1,056万円と集計開始<sup>※1</sup>以降最高値を更新 ～

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、当社が実際にお取引をした「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)」<sup>※2</sup>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、2023年第1四半期(2023年4月～6月)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および2023年11月に開業を控える「麻布台ヒルズ」など、複数の再開発で注目を集める「麻布・赤坂・六本木エリア」の動向を中心に解説いたします。

※1 集計開始時期:2006年4月

※2 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質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

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、平均成約坪単価は817万円と集計開始時点より約1.88倍、成約件数は178件と前期比約1.28倍、ともに最高値に次ぐ高水準となり、都心不動産マーケットは堅調に推移
2. 2023年11月に開業を控える「麻布台ヒルズ」などで話題の「麻布・赤坂・六本木エリア」は平均成約坪単価が1,056万円となり、集計開始以降最高値を更新  
成約件数のうち、約半数が成約坪単価1,000万円超

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。  
「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、平均成約単価は集計開始時点より約 1.88 倍、成約件数は前期比約 1.28 倍。ともに最高値に次ぐ高水準となり、都心不動産マーケットは堅調に推移**

下表では、プレミアムマンション7エリアの平均成約単価と成約件数の動向を、同時期の経済トピックスと日経平均株価に照らし合わせて客観的に検証しました。

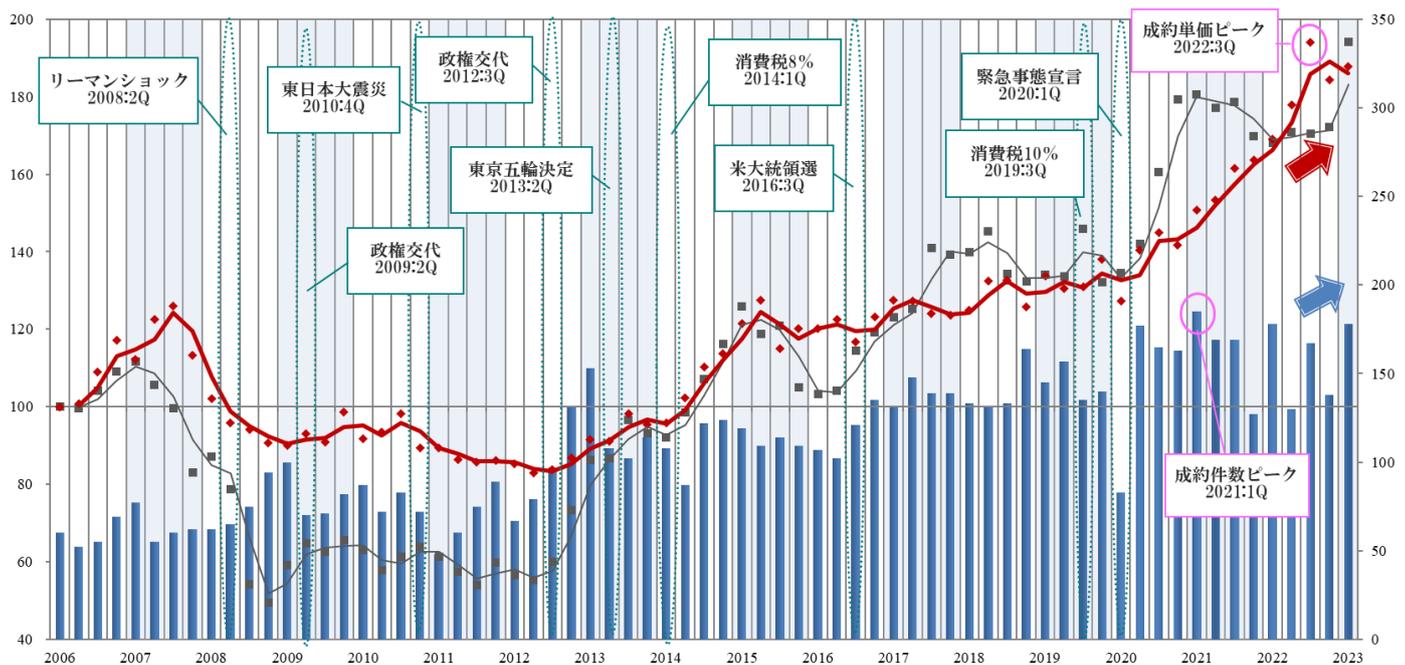
プレミアムマンション全体の推移を見ますと、今期（2023年4月～6月）の平均成約単価指数は、前期比+3.5ポイントの187.7となりました。平均成約坪単価は817万円となり、2006年の集計開始時点からおよそ1.88倍へと上昇、2022年第3四半期に記録した集計開始以降の最高値に次ぐ水準で推移しました。また成約件数も、前期比+40件の178件と大幅に増加し、2021年第1四半期に記録した最高値に次ぐ水準で推移しました。

今期は、平均成約単価が再び上昇に転じ、成約件数も大幅に増加し、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、経済金融情勢の動向に加えて、大型新築物件の供給による影響やインバウンド需要の動きについて注視が必要です。

**◆プレミアムマンション（主要7エリア）平均成約単価・成約件数および日経平均株価推移**

（ 指数：2006=100 ◆平均成約単価：万円/坪 ■日経平均株価 ）

（ ■成約件数：件 ）



**【2】2023年11月に開業を控える「麻布台ヒルズ」などで話題の「麻布・六本木・赤坂エリア」は平均成約坪単価が1,056万円となり、集計開始以降最高値を更新**

「麻布・六本木・赤坂エリア」は、2023年6月に一部区画が竣工し2023年11月に開業を控えている「麻布台ヒルズ」や三井不動産レジデンシャルなどが販売をしている「三田ガーデンヒルズ」などの大型新築分譲の供給により、注目を集めているエリアです。

当エリアにおいて、今期（2023年4月～6月）の平均成約坪単価は1,056万円と3期連続で1,000万円を超え、集計開始以降の最高値を更新しました。今期は成約坪単価が1,000万超の取引が複数確認され、本エリアの成約件数のうち約47%が成約坪単価1,000万超の取引となりました。

一方で、売出件数の減少の影響もあり、前期と比較し成約件数は減少しました。本エリアにておいて次期以降も平均成約坪単価の最高値更新が続くのか、また今期減少した取引量が回復するのか、注視が必要です。

### ◆【麻布・赤坂・六本木エリア】平均成約単価・成約件数推移



都心部の不動産マーケットは、経済動向など、外部要因の影響を受けやすいため、その把握には客観的な視点に立つことが求められます。

「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