

トータルブレインの

# 邸点観測

2023年前半戦の首都圏  
マンション市場△全  
03  
回

前回、首都圏全体のマンション市場を検証しました。今回は、エリア別の市場を分析する。

**超都心は好調、練馬などに割安感**

前半戦のエリア別  
マンション市場・上

供給ペースは  
減少傾向

◎都心3区（港・千代田・  
京）

渋谷 戸数は年間2000戸  
供給戸数は年間2000戸  
0戸前後 2023年前半は  
5ヶ月で832戸、年間20  
00戸ペース。平均坪単価は  
747万4000円で前年比  
7%上昇。平均価格は1億3  
000万～1億4000万円  
台で横ばい。売れ行きは好調  
が前年の27%から73%となり  
一気に好転。23年前半は富  
りに集中している。

裕層などの動きが良く、好立  
地・希少物件に関しては、今  
後も販売が順調に推移しそう  
だ。

◎城南4区（目黒・品川・世  
田谷・大田）

供給戸数は年間4000戸  
前後だが、23年予想は155  
0戸程度。単価は前年から若  
干低下し530万円台、価格  
も900万円台と少し低下  
した。好調率56%と超都心3  
区と並ぶ販売好調エリア。目  
黒区や自由が丘を除き単価4  
00万円台中盤～500万円

台前半の好調物件が多く価格  
に割安感がでている。

◎城東5区（台東・江東・墨  
田・葛飾・江戸川）

23年は年間1400戸程度ま  
で減少。単価は333万70  
0円で上昇は少ない。価格  
は19年以降6000万円台前  
半で横ばい傾向。江戸川区で  
の割安な供給増が、単価・価  
格の上昇を抑えている。好調  
物件は駅近好立地か割安物件  
に二極化。価格の上昇により、  
売れ行きが下して

◎城北5区（豊島・北・板橋  
・荒川・足立）

供給ペースは年間1900  
戸程度で、近年の供給ボリュ  
ームをキープ。単価は378  
万7000円でコロナ前から  
36%上昇した。価格は700  
0万円台に突入し、コロナ禍  
による賃貸脱出意向で、利便  
性に対し割安だった城北は、

単価・価格とも37%程度アッ  
ピした。好立地・高価チャレ  
ンジ物件では、平均価格が7  
000万円台後半～9000  
万円以上で売れ行きが「ます  
ます」の評価となるケースも  
多い。

◎横浜市

近年の供給ペース年間30  
00～4000戸程度から、  
23年予想は年間1700戸程  
度へと大きく減少。単価は2  
70万～280万円でやや頭  
打ち感。価格も頭打ち感が強  
く、グローバル価格は500万  
～5700万円台。好調率は

269万5000円。価格は  
5000万円台前半と横ばい  
で、いずれも頭打ち傾向にあ  
る。前年に82%あった好調率  
が35%までダウンし、一次取  
得層向け物件の売れ行き評価  
が「ますます」となったケー  
スが増加している。

◎都内市町村

コロナ禍以降、年間250  
0～3000戸だった供給ペ  
ースが、23年は年間1750  
戸程度となる見込み。単価は  
5000万円台前半と横ばい  
で、いずれも頭打ち傾向にあ  
る。前年に82%あった好調率  
が35%までダウンし、一次取  
得層向け物件の売れ行き評価  
が「ますます」となったケー  
スが増加している。

◎都内市町村

コロナ禍以降、年間250  
0～3000戸だった供給ペ  
ースが、23年は年間1750  
戸程度となる見込み。単価は  
5000万円台前半と横ばい  
で、いずれも頭打ち傾向にあ  
る。前年に82%あった好調率  
が35%までダウンし、一次取  
得層向け物件の売れ行き評価  
が「ますます」となったケー  
スが増加している。

(つづく)