

トータルブレインの マシソン 最前線

東京23区エリア別売れ行き

トータルブレインがまとめたレポート「2025年前半の首都圏マンション市場検証」及び後半戦以降の課題と展望から、

東京23区のエリア別販売状況（24年11月～25年6月）を、売れ行きヒアリング結果を基に紹介したい。

23区全体は好調49%、まずまず46%（24年前半は好調49%、まずまず42%）で、売れ行き評価に変化は少ない。苦戦比率が5%と低く、概ね販売好調が継続している。

エリア別では、都心は好調率が71%、苦戦ゼロと絶好調が続いているが、城西・城北では価格上昇のためか好調比率が低下、まずまずが60%台に上昇している。23区は苦戦物件は全体的に少ないが、エリアに

よってはまずまず比率が増加しており、23区でも販売スピードの低下を感じる。

超都心3区（港・千代田・渋谷）は好調率75%で、昨年に引き続き好調が継続。麹町や番町、南麻布、表参道等の一等地では、1坪当たりの分譲販売単価が1000万～1500万円台で販売好調。神田、湾岸、笹塚等のエリアでは、単価600万～800万円台で販売好調となっている。

24・25年は超都心での供給が減少し、良好な需給バランスを背景に価格の上昇傾向が強まっているが、立地評価やエリア人気で販売は好調、タワーマンションも相変わらず高い。単価1000万円クラスでも、麹町や渋谷では割安評価となっている。

超都心3区は、個々の価格水準は大幅に上昇しているものの、需給バランスの良さで販売は非常に好調だ。

人形町は900万円台

都心3区（中央・新宿・文京）の25年前半の継続販売物件は、中央区の湾岸大型物件が多い。月島・勝どきで単価700万～800万円台に上昇、人形町では単価900万円台、文京

区春日・千石エリアでも単価700万円台の市場となっている。

平均価格は全物件で1億円台となっているが、良好な需給バランスと共にエリア人気や立地評価、割安感等により、売れ行きは好調。まずまず評価が多い。

城南4区（目黒・品川・世田谷・大田）は、24年前半は価格の上昇で好調29%と売れ行きが低下していたが、25年前半は53%に回復した。

実際のヒアリングデータでは単価700万～1000万円超の物件が増加しており、販売価格は大幅に上昇していると判断される。エリア人気と立地評価が上がっており、供給減少による良好な需給バランスを背景に、ユーザーに支持されている。

城西3区（中野・杉並・練馬）の好調率は36%（24年45%）、まずまず物件比率が64%と増加。分譲単価が500万～600万円台に上昇してい

エリア、立地、割安感で好調維持

のため、販売スピードがやや低下傾向。販売好調物件は中野や荻窪・西荻窪といったJR中央線の人気駅に多い。価格が大幅に上昇する中、沿線力・駅力が評価されている。

単価500万円台までの物件では、価格の割安感や適正感を好調要因に挙げるケースも見られる。まずまず物件は、JR以外の駅徒歩10分前後の立地で、単価300万円台後半～400万円台と相対的には割安な価格設定だが、沿線力・駅力・駅距離に差別化ポイントが少ない物件に多く見られた。価格上昇で販売ペースは低下傾向にある。

城北でややスロー化

城東5区（台東・江東・墨田・葛飾・江戸川）は好調率56%。台東・江東・墨田区のJR山手線・総武線の人気駅・駅近では、単価600万～700万円台への価格上昇が見られ、全体的にはまずまず比率も44%と高い。

まずまず物件は、江戸川区内の10分圏で単価300万～400万円前後の物件で多く見られる。好調物件は単価600万～700万円台と価格設定は高いもの

の、高沿線力（JR線）・駅力の駅近物件。

JR線以外でも、駅近で単価300万～400万円台の物件は好調に進捗。ただし平均専有面積が40～50㎡台のコンパクト系商品がほとんどで、面積を圧縮してクロス価格の上昇を抑えている。

城北5区（豊島・北・板橋・荒川・足立）は好調28%、まずまず61%、苦戦11%。まずまず比率が倍増、価格上昇で販売はスローペース化が感じられる。好調物件は、単価400万円超だがアクセスが良好な駅の駅近・好立地物件で、特にフラウドタワー池袋は単価994・9万円、価格2億3000万円の高価格でも、立地と商品（タワー）が評価され販売好調。売れ行きまずまず物件は、駅10分前後で、単価300万円台後半～400万円台の物件。

城北では単価300万円台前半が後半へ、300万円台後半が400万円台前半へ、400万円台前半が後半へと、分譲単価が概ね10～20%程度上昇したことで、販売ペースがやや低下してきていると考えられる。