

2022年度第2四半期(7月~9月) No.49

◎Pick Up Area

エリア別マンションの成約動向

◎Market Overview

東京ベイエリア全体の成約動向

◎Special Topic

湾岸タイムズ

[EAST]

- ◆月島三丁目南地区 再開発計画の全貌
- ◆鉄道事業許可を受けた有楽町線の延伸
新3駅の素案まとまる

◎Special Topic

湾岸タイムズ

[WEST]

- ◆浜松町駅直結46階建タワーマンション
WORLD TOWER RESIDENCE
- ◆羽田空港アクセス線について、
品川区が駅の設置調査を開始



東京ベイエリア
オーナーズ倶楽部
会員特典

対象物件を2023年3月末までに成約した会員の方に、

10万円プレゼント

※東京ベイエリア担当店舗にて2023年3月末までにご売却の専属専任・専任媒介契約(期間:3ヶ月)を締結・2023年3月末までに成約し、規定の仲介手数料をお支払いいただいた方が対象です。
※東京ベイエリア ピックアップマンション1物件につき1回の適用で、プレゼント額は景品規約により仲介手数料の1/10が上限です。
※他の特典・キャンペーンと併用はできません。
※詳しくはフリーコールにてお問い合わせください。

平素は格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。また、会報誌をご愛読いただき、重ねて御礼申し上げます。

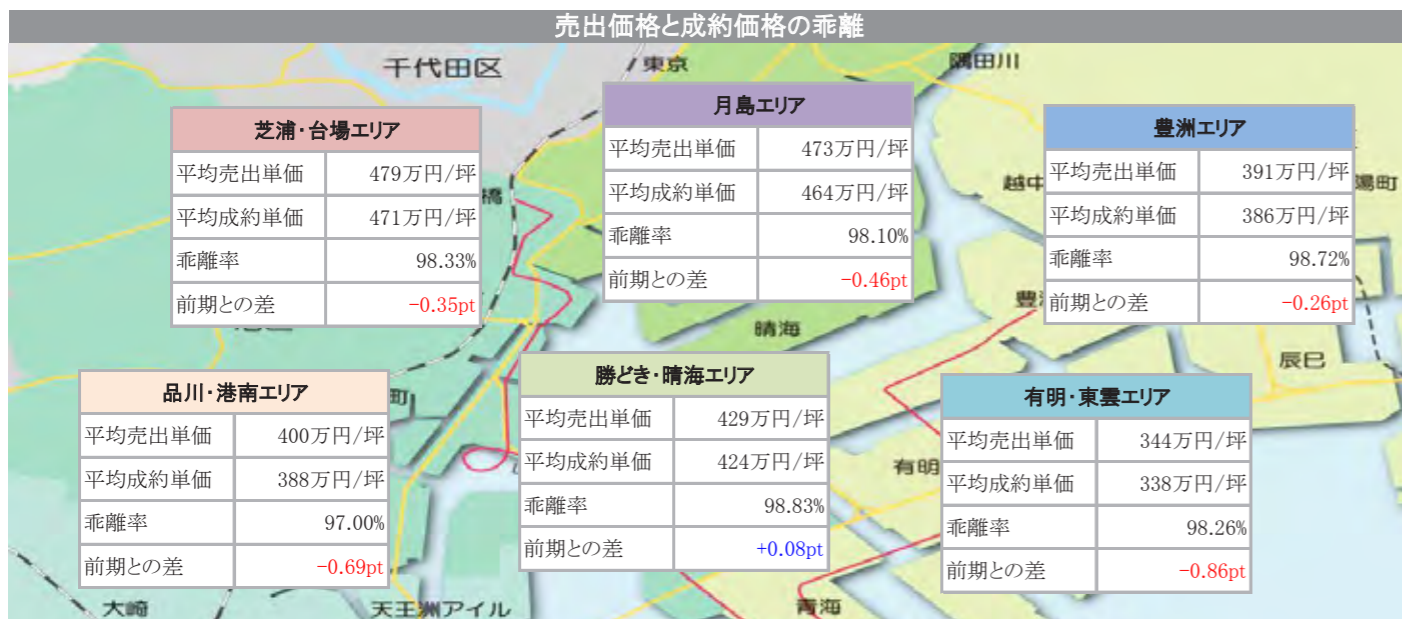
東京ベイエリアは、良質な住宅地としてのみならず、文化・スポーツ関連の発信拠点としても開発・整備が進み、都心有数の人気エリアとして今もお成長を続けています。しかしながら、注目を集める地域であるだけに、今後の社会・経済情勢の変化や公共インフラの整備計画、そして新たなマンションの建築計画や竣工等にもともなって、東京ベイエリアのマンションマーケットは、物件ごとに変化していくことが予想されます。

将来のお住替え等をご検討の皆様には、ご所有マンションの取引動向をタイムリーに、かつ客観的なデータに基づいて把握することが、ますます重要になってくると考えられます。三井不動産リアルティの豊富な売出・成約情報データベースを編集して作成された本書が、皆様のライフプラン形成の一助になれば幸いです。

本書に関するご感想やご要望、不動産に関するご相談等がございましたら、お気軽にご連絡くださいますようお願い申し上げます。今後も会員の皆様の声に真摯に耳を傾け、より一層ご満足いただける質の高いサービスの提供を心がけてまいります。

2022年11月吉日
三井不動産リアルティ株式会社
東京ベイエリア オーナーズ倶楽部 運営担当

私ども「三井不動産リアルティ株式会社」では、中長期的なおお客様の資産形成を考える一助になるべく会報を作成しております。会報の作成にあたり、エリア特有のマーケット動向の調査・分析をはじめ地域の情報を収集し、データ・ノウハウ・経験を日々蓄積し、お客様へ発信していければと存じております。



地図上の表は、今期(2022年7月～9月)の間に成約したマンションの平均売出単価(坪単価)と平均成約単価(坪単価)を比較したものです。乖離率が100%に近ければ売出価格に近い金額で成約しているということになり、一般的には100%に近くなるほど売り手市場の傾向に、100%から遠ざかるほど買い手市場の傾向になります。【調査対象マンション】三井不動産リアルティ独自で選定したピックアップマンション(次頁参照)における成約物件を調査対象にしております。

Comment

全エリアの平均乖離率は98.28%と、前期の98.73%と比べて0.45ポイント拡大しました。2020年度1Qから今期まで全てのエリアで97%以上の乖離率となっており、売り手市場の傾向が続いている市況です。エリア別には、「勝どき・晴海エリア」が縮小した一方で、「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」の5エリアが拡大しました。

【データ出典】三井不動産リアルティグループの売出・成約情報データベース(レポートの対象となるピックアップマンションの売出・成約情報)。

過去データは、新たに入手したデータを追加する等、随時メンテナンスを行っているため、変動する場合があります。売出中の事例は、レポート作成日時時点の情報によります。

<芝浦・台場エリア> 担当：芝浦センター

- インプレスタワー芝浦エアレジデンス
- カテリーナ三田タワースイート
- キャピタルマークタワー
- クラッシィハウス芝浦
- GLOBAL FRONT TOWER
- THE TOWERS DAIBA
- 芝浦アイランド グローヴタワー
- 芝浦アイランド ケープタワー
- 東京ベイシティタワー
- パークタワー芝浦ベイワード オーシャンウイング
- ベイサイドステージ東京
- ローレルタワールネ浜松町

<豊洲エリア> 担当：ららぽーと豊洲センター

- アーバンドック パークシティ豊洲
- i-canal・メイツ豊洲
- イニシア豊洲コンフォートプレイス
- オークプレイス豊洲
- オーベルグランディオ ベイ・フロント
- チャンネルワフタワーズ
- グランアルト豊洲
- コスモ・ザ・チャンネル東京イースト
- THE TOYOSU TOWER
- シティタワーズ豊洲ザ・ツイン
- シティタワーズ豊洲ザ・シンボル
- シティハウス豊洲チャンネルテラス
- スカイシティ豊洲
- スカイズ タワー&ガーデン
- スターコート豊洲
- 東京フロントコート
- 豊洲シエルタワー
- ニュートンプレイス
- パークタワー豊洲
- パークホームズ豊洲ザレジデンス
- ブライヴブルー東京
- ブランズタワー豊洲
- ベイズ タワー&ガーデン
- ルネブライディア

<品川・港南エリア> 担当：品川センター

- クレアシティアイテック品川
- コスモポリス品川
- サンウッド品川天王洲タワー
- シーフォートタワー
- シティタワー品川
- シティテラス品川イースト
- 品川イーストシティタワー
- 品川シーサイドレジデンス
- 品川タワーフェイス
- 品川Vタワー
- 天王洲デュプレックス
- TOKYO SEA SOUTH プランファーレ
- パークタワー品川ベイワード
- パークホームズ品川 ザ レジデンス
- ハーバーテラス品川
- フェイバリッチタワー品川
- ベイクレストタワー
- ラクシア品川ポルトチッタ
- ラグナタワー
- ワールドシティタワーズ

<有明・東雲エリア> 担当：ららぽーと豊洲センター

- アップルタワー東京チャンネルコート
- オリゾンマーレ
- ガレリアグランデ
- チャンネルファーストタワー
- グランソシア辰巳の森海浜公園
- クレヴィア辰巳
- クレヴィア豊洲
- クレストフォルム東京グランイースト
- コスモ東京ベイフォート
- ザ・湾岸タワーレックスガーデン
- シティタワー有明
- シティタワーズ東京ベイ
- W Comfort Towers
- 東京ベイ・リベロシティ
- パークタワー東雲
- バンパールルフォン辰巳
- BEACON Tower Residence
- ビー・シティ
- ブラウドシティ東雲チャンネルマークス
- ブラウドタワー東雲チャンネルコート
- ブランズ東雲
- プレミスト有明ガーデンズ
- Brillia 有明 CityTower
- Brillia 有明 SkyTower
- Brillia辰巳チャンネルテラス
- Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN
- Brillia Tower 有明 MID CROSS

<勝どき・晴海エリア> 担当：勝どきセンター

- 勝どき ザ・タワー
- 勝どきビュータワー
- クレストシティレジデンス
- コスモ東京ペイタワー
- ザ・パークハウス晴海タワーズ クロノレジデンス
- ザ・パークハウス晴海タワーズ ティアロレジデンス
- ザ・晴海レジデンス
- THE TOKYO TOWERS
- ソフィアタワー勝どき
- ドゥ・トゥール
- パークタワー晴海
- 晴海アイランドトリトンスクエアビュータワー
- 晴海テラス
- ベイサイドタワー晴海

<月島エリア> 担当：月島センター

- アイ・マークタワー
- CAPITAL GATE PLACE
- ザ・クレストタワー
- ザ・パークハウス月島ディアスタ
- シティフロントタワー
- スカイライトタワー
- センチュリーパークタワー
- ファミリー月島グランスイートタワー
- Brillia WELLITH月島
- プレミスト二丁目
- MID TOWER GRAND
- ライオンズタワー月島

Shibaura, Daiba

Toyosu

Shinagawa, Kounan

Ariake, Shinonome

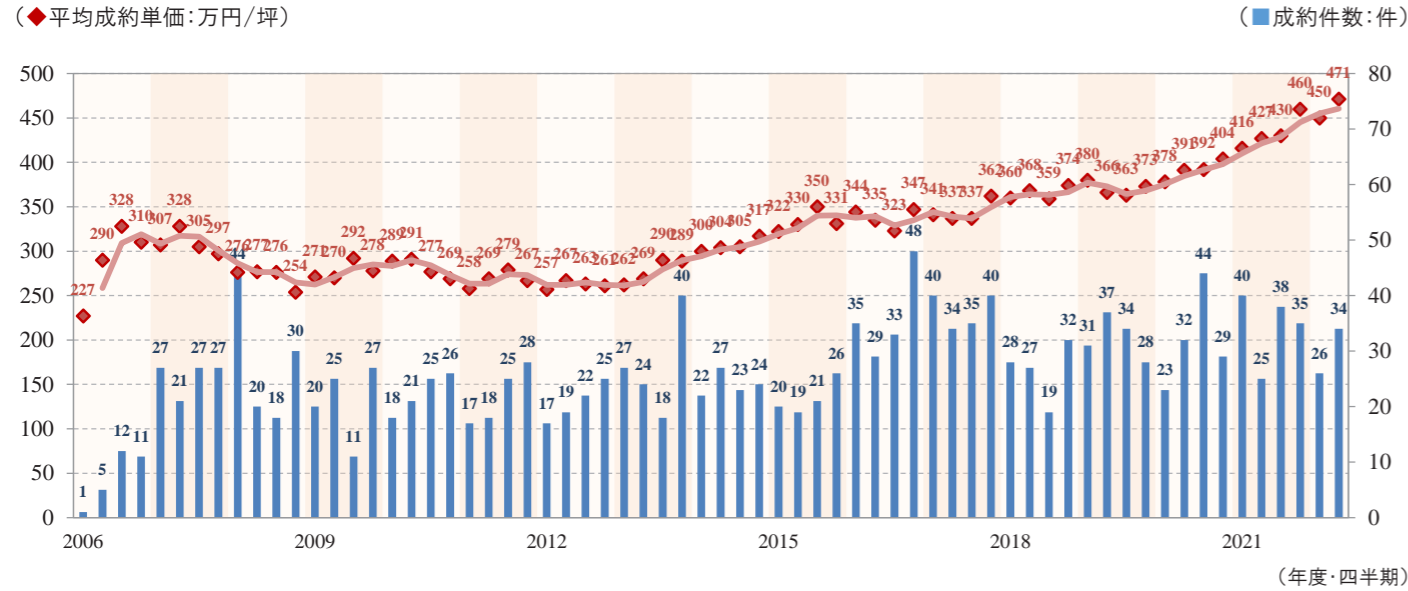
Kaichidoki, Harumi

Tsukishima

Tokyo Bay Area Owner's Club

■ 芝浦・台場エリア ピックアップマンション成約動向 2022/2Q 2022年7月～9月の動向

四半期毎 平均成約単価・成約件数の推移



前期(2022:1Q)との比較

平均成約単価	今期	前期	変動
	471万円	450万円	+4.7%
成約件数	今期	前期	変動
	34件	26件	+30.8%
平均成約価格	今期	前期	変動
	10,108万円	9,896万円	+2.1%
成約分譲対比	今期	前期	変動
	171.7%	183.4%	-6.4%

売出中の事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	売出価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	売出経過	
1	芝浦アイランド'ケープ'タワー	8,880万円	42F	@411万円	71.38㎡	21.59坪	2LDK	西	港区芝浦4	4.0ヶ月
2	芝浦アイランド'グロウ'タワー	8,850万円	25F	@444万円	65.80㎡	19.90坪	1LDK	西	港区芝浦4	1.0ヶ月
3	クラッシィハウス芝浦	10,780万円	17F	@508万円	70.04㎡	21.18坪	3LDK	東	港区芝浦4	0.5ヶ月
4	キャピタルマークタワー	12,300万円	23F	@533万円	76.22㎡	23.05坪	2LDK	南	港区芝浦4	0.8ヶ月
5	GLOBAL FRONT TOWER	14,600万円	32F	@617万円	78.18㎡	23.64坪	2LDK	北	港区芝浦1	1.4ヶ月
平均データ		11,082万円		@506万円	72.32㎡	21.87坪				1.5ヶ月

成約した事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	成約価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	成約日	
1	パークタワー芝浦'ベ'イワード'オーシャンウイング'	11,950万円	-	@420万円				-	港区芝浦2	2022/7
2	GLOBAL FRONT TOWER	9,980万円	-	@549万円				-	港区芝浦1	2022/8
3	カテリーナ三田'タワースイート'ウエストアーク	7,500万円	-	@485万円				-	港区芝4	2022/9
4	芝浦アイランド'ケープ'タワー	9,200万円	-	@426万円				-	港区芝浦4	2022/9
5	芝浦アイランド'グロウ'タワー	14,000万円	-	@464万円				-	港区芝浦4	2022/9
平均データ		10,526万円		@462万円	75.24㎡	22.76坪				

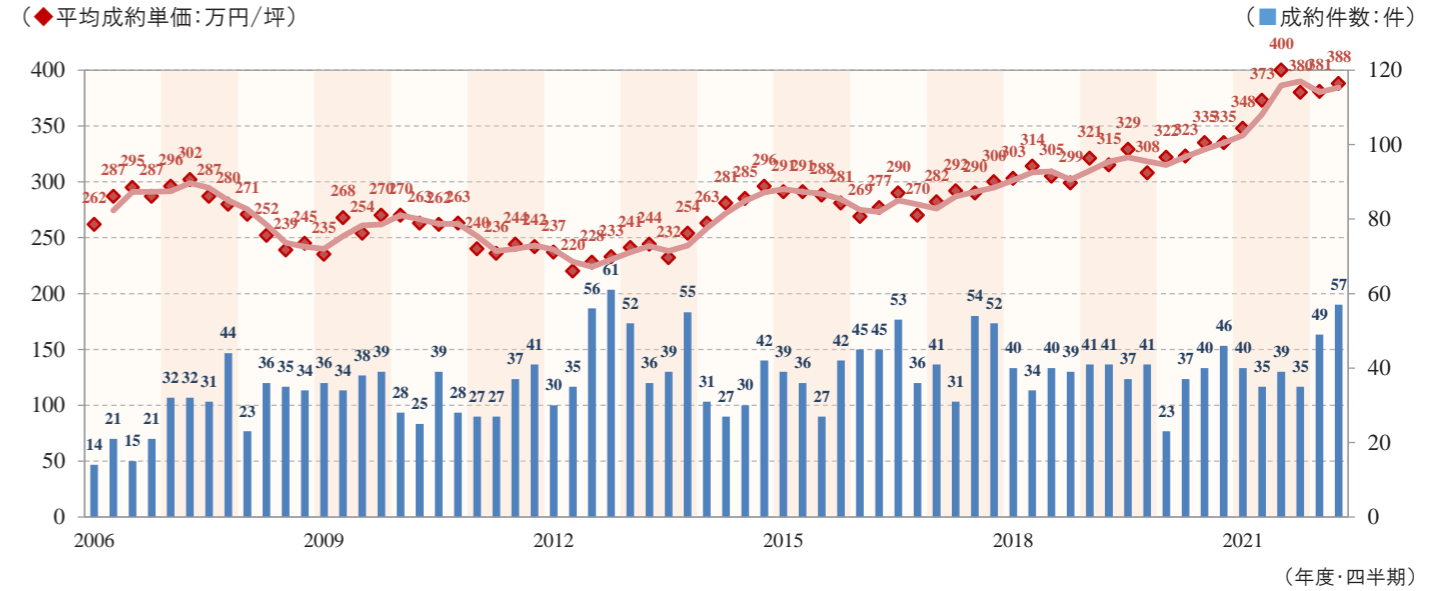
Comment

今期(2022年7月～9月)は前期(2022年4月～6月)と比較して、平均成約坪単価は+4.7%と上昇し、成約件数は+8件と増加しました。前年同期(2021年7月～9月)比で見ると、平均成約坪単価は+10.3%と大幅に上昇し、成約件数は+9件と大幅に増加しました。平均成約坪単価は2019年頃から上昇基調となっています。その中で今期は下落から上昇に反転しました。成約件数についても、2021年3Qからの2期連続減少から増加に反転しました。平均成約坪単価は2006年1Qの集計開始以降、最高値を記録しました。

Tokyo Bay Area Owner's Club

■ 品川・港南エリア ピックアップマンション成約動向 2022/2Q 2022年7月～9月の動向

四半期毎 平均成約単価・成約件数の推移



前期(2022:1Q)との比較

平均成約単価	今期	前期	変動
	388万円	381万円	+1.8%
成約件数	今期	前期	変動
	57件	49件	+16.3%
平均成約価格	今期	前期	変動
	8,595万円	8,240万円	+4.3%
成約分譲対比	今期	前期	変動
	176.6%	166.9%	+5.8%

売出中の事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	売出価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	売出経過	
1	パークタワー品川'ワ'ベ'イワード'	8,150万円	25F	@390万円	68.94㎡	20.85坪	2LDK	北西	港区港南3	1.8ヶ月
2	シティタワー品川	8,200万円	22F	@327万円	82.77㎡	25.03坪	3LDK	南東	港区港南4	1.7ヶ月
3	ワールド'シティ'タワース'ブリーズ'タワー	10,280万円	16F	@478万円	71.02㎡	21.48坪	2LDK	東	港区港南4	1.3ヶ月
4	コスモポリス品川	10,680万円	31F	@431万円	81.82㎡	24.75坪	3LDK	南	港区港南3	3.1ヶ月
5	品川Vタワー	21,800万円	27F	@723万円	99.65㎡	30.14坪	2SLDK	南西	港区港南2	0.2ヶ月
平均データ		11,822万円		@483万円	80.84㎡	24.45坪				1.6ヶ月

成約した事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	成約価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	成約日	
1	ワールド'シティ'タワース'キャピタル'タワー	9,200万円	-	@375万円				-	港区港南4	2022/7
2	シティタワー品川	7,405万円	-	@331万円				-	港区港南4	2022/8
3	ベイクレストタワー	5,700万円	-	@352万円				-	港区港南3	2022/9
4	パークホームズ'品川'ザ'レジデンス'	9,380万円	-	@442万円				-	港区港南2	2022/9
5	ラクシア品川'ボルト'チェック'	16,800万円	-	@443万円				-	港区港南2	2022/9
平均データ		9,697万円		@397万円	80.68㎡	24.40坪				

Comment

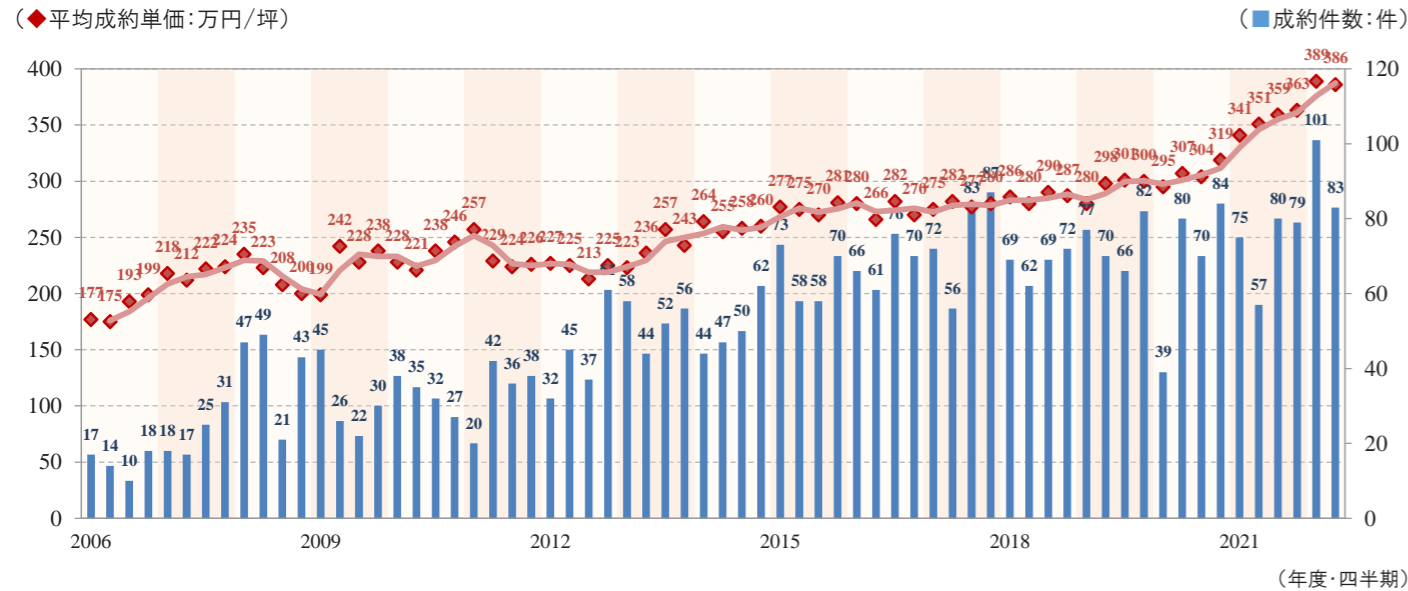
今期(2022年7月～9月)は前期(2022年4月～6月)と比較して、平均成約坪単価は+1.8%と上昇し、成約件数は+8件と増加しました。前年同期(2021年7月～9月)比で見ると、平均成約坪単価は+4.0%と上昇し、成約件数は+22件と大幅に増加しました。平均成約坪単価は2016年頃から上昇基調となっています。その中で今期は横ばいから上昇に転じました。成約件数については、2021年4Qからの2期連続増加となり、増加傾向が継続しています。平均成約坪単価は2006年1Qの集計開始以降、二番目の水準となり、成約件数は、2006年1Qの集計開始以降、二番目の水準となりました。

Tokyo Bay Area Owner's Club

■ 豊洲エリア ピックアップマンション成約動向

2022/2Q 2022年7月～9月の動向

四半期毎 平均成約単価・成約件数の推移



前期(2022:1Q)との比較

平均成約単価	今期	前期	変動
	386万円	389万円	-0.8%
成約件数	今期	前期	変動
	83件	101件	-17.8%
平均成約価格	今期	前期	変動
	8,676万円	8,818万円	-1.6%
成約分譲対比	今期	前期	変動
	156.3%	154.4%	+1.2%

売出中の事例 ※一部抜粋									
No	マンション名	売出価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	売出経過
1	シティタワーズ豊洲サ・シンボル	7,980万円	28F	@403万円	65.34㎡	19.76坪	2LDK 東	江東区豊洲3	3.0ヶ月
2	THE TOYOSU TOWER	8,380万円	39F	@411万円	67.26㎡	20.34坪	3LDK 西	江東区豊洲3	1.6ヶ月
3	シティタワーズ豊洲サ・ツイン ノースタワー	9,900万円	38F	@396万円	82.51㎡	24.95坪	2LDK 西	江東区豊洲3	1.2ヶ月
4	ベイズタワー&ガーデン	9,980万円	16F	@428万円	77.04㎡	23.30坪	2SLDK 南	江東区豊洲6	1.6ヶ月
5	アーバンティックパークシティ豊洲タワーA	10,680万円	13F	@494万円	71.38㎡	21.59坪	2LDK 西	江東区豊洲2	1.3ヶ月
平均データ		9,384万円		@426万円	72.71㎡	21.99坪			1.7ヶ月

成約した事例 ※一部抜粋									
No	マンション名	成約価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	成約日
1	プラザタワー豊洲	9,900万円	-	@469万円			-	江東区豊洲5	2022/7
2	THE TOYOSU TOWER	8,500万円	-	@378万円			-	江東区豊洲3	2022/8
3	アーバンティックパークシティ豊洲タワーA	9,500万円	-	@391万円			-	江東区豊洲2	2022/8
4	シティタワーズ豊洲サ・シンボル	8,200万円	-	@373万円			-	江東区豊洲3	2022/9
5	スカイズタワー&ガーデン	9,080万円	-	@409万円			-	江東区豊洲6	2022/9
平均データ		9,036万円		@403万円	74.02㎡	22.38坪			

Comment

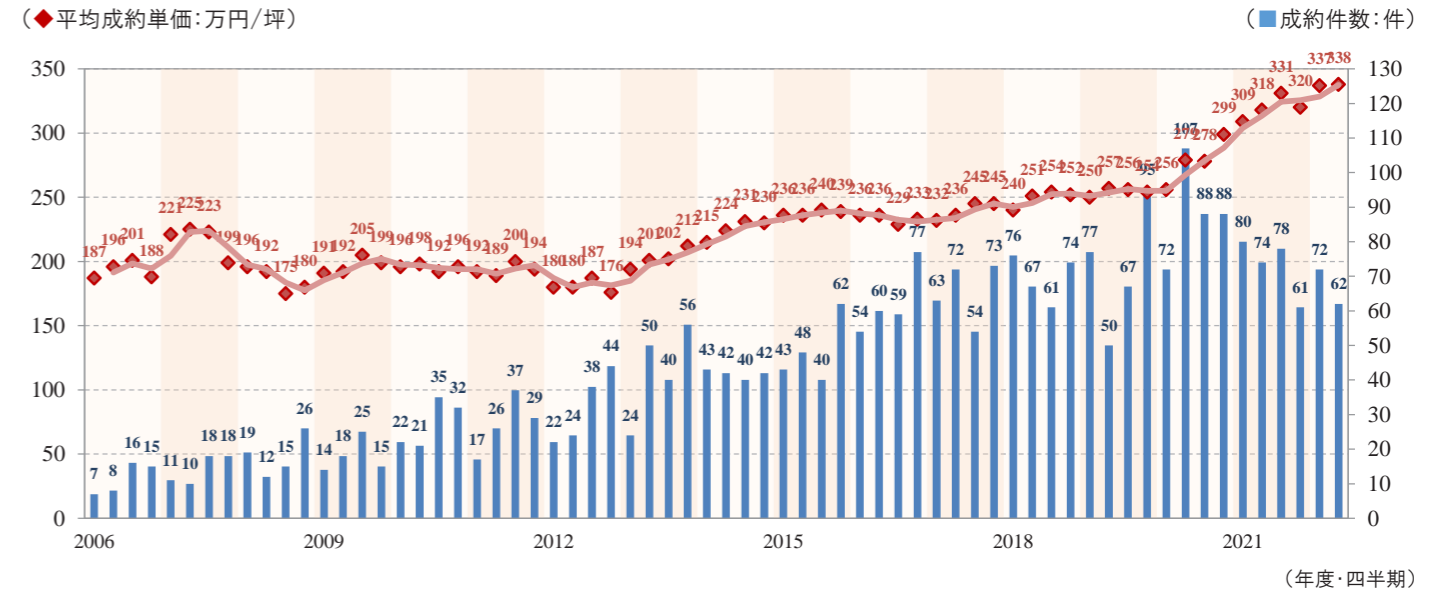
今期(2022年7月～9月)は前期(2022年4月～6月)と比較して、平均成約坪単価は▲0.8%と下落し、成約件数は▲18件と減少しました。前年同期(2021年7月～9月)比で見ると、平均成約坪単価は+10.0%と上昇し、成約件数は+26件と大幅に増加しました。平均成約坪単価は2017年頃から上昇基調となっています。その中で今期は上昇から下落に反転しました。成約件数についても、増加から減少に反転しました。平均成約坪単価は2006年1Qの集計開始以降、二番目の水準となりました。

Tokyo Bay Area Owner's Club

■ 有明・東雲エリア ピックアップマンション成約動向

2022/2Q 2022年7月～9月の動向

四半期毎 平均成約単価・成約件数の推移



前期(2022:1Q)との比較

平均成約単価	今期	前期	変動
	338万円	337万円	+0.3%
成約件数	今期	前期	変動
	62件	72件	-13.9%
平均成約価格	今期	前期	変動
	7,174万円	7,041万円	+1.9%
成約分譲対比	今期	前期	変動
	140.0%	138.3%	+1.2%

売出中の事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	売出価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	売出経過	
1	オリゾンマール	5,580万円	8F	@301万円	61.17㎡	18.50坪	1SLDK 北西	江東区有明1	5.5ヶ月	
2	キャナルファーストタワー	5,780万円	26F	@305万円	62.62㎡	18.94坪	2LDK 北東	江東区東雲1	1.5ヶ月	
3	ガレリアグランデ	6,480万円	4F	@318万円	67.23㎡	20.33坪	1SLDK 北東	江東区有明1	3.0ヶ月	
4	パークタワー東雲	7,180万円	27F	@381万円	62.24㎡	18.82坪	2LDK 西	江東区東雲1	1.5ヶ月	
5	シティタワーズ東京ベイセントラルタワー	10,480万円	13F	@429万円	80.74㎡	24.42坪	3LDK 南西・北西	江東区有明2	1.6ヶ月	
平均データ		7,100万円		@351万円	66.80㎡	20.20坪			2.6ヶ月	

成約した事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	成約価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	成約日	
1	Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN	5,950万円	-	@320万円			-	江東区有明1	2022/7	
2	BEACON Tower Residence	7,900万円	-	@298万円			-	江東区東雲1	2022/8	
3	シティタワーズ東京ベイセントラルタワー	12,350万円	-	@511万円			-	江東区有明2	2022/8	
4	オリゾンマール	5,200万円	-	@316万円			-	江東区有明1	2022/9	
5	パークタワー東雲	7,000万円	-	@328万円			-	江東区東雲1	2022/9	
平均データ		7,680万円		@359万円	70.68㎡	21.38坪				

Comment

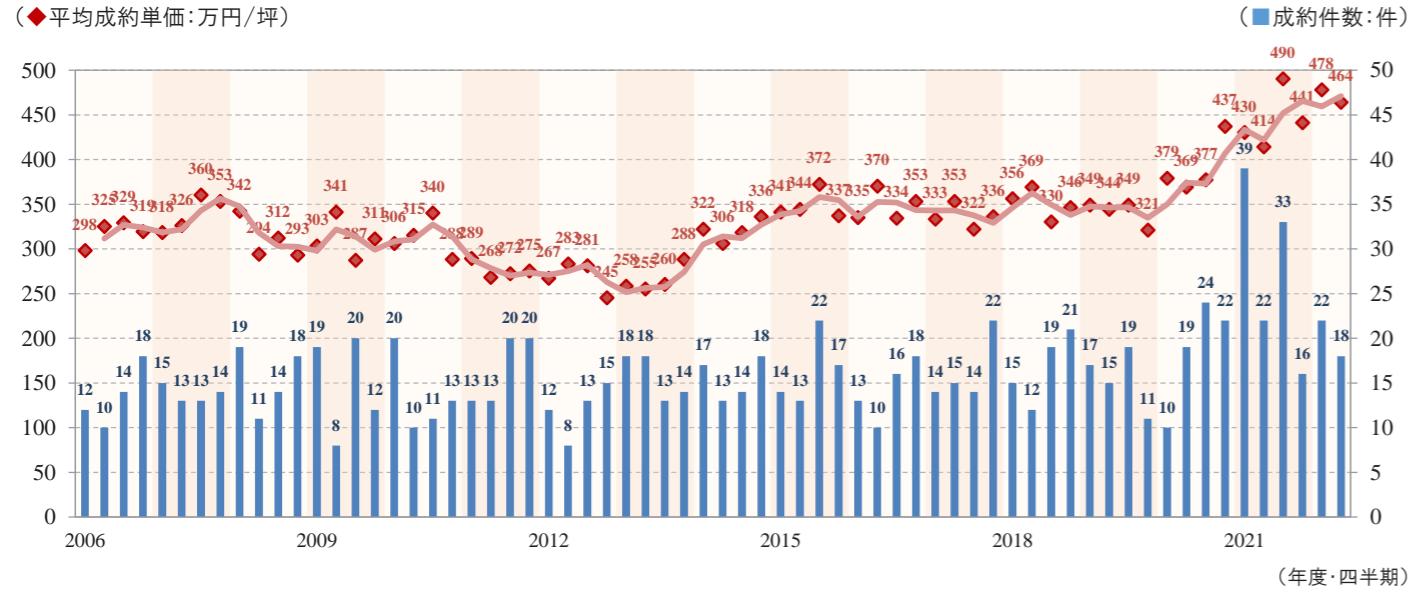
今期(2022年7月～9月)は前期(2022年4月～6月)と比較して、平均成約坪単価は+0.3%と横ばいとなり、成約件数は▲10件と減少しました。前年同期(2021年7月～9月)比で見ると、平均成約坪単価は+6.3%と上昇し、成約件数は▲12件と減少しました。平均成約坪単価は2019年頃から上昇基調となっています。その中で今期は上昇から横ばいに転じました。成約件数については、増加から減少に反転しました。平均成約坪単価は2006年1Qの集計開始以降、最高値を記録しました。

Tokyo Bay Area Owner's Club

■ 月島エリア ピックアップマンション成約動向

2022/2Q 2022年7月～9月の動向

四半期毎 平均成約単価・成約件数の推移



前期(2022:1Q)との比較

平均成約単価	今期	前期	変動
	464万円	478万円	-2.9%
成約件数	今期	前期	変動
	18件	22件	-18.2%
平均成約価格	今期	前期	変動
	10,497万円	10,080万円	+4.1%
成約分譲対比	今期	前期	変動
	142.8%	144.5%	-1.2%

売出中の事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	売出価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	売出経過	
1	シティフロントタワー	7,500万円	21F	@411万円	60.28㎡	18.23坪	1LDK	東	中央区佃1	1.5ヶ月
2	ファミリー月島グランスイートタワー	8,980万円	13F	@440万円	67.42㎡	20.39坪	2LDK	北東	中央区佃2	1.4ヶ月
3	MID TOWER GRAND	12,680万円	14F	@603万円	69.49㎡	21.02坪	3LDK	南東	中央区月島1	1.5ヶ月
4	スカイライトタワー	13,500万円	31F	@537万円	83.02㎡	25.11坪	2LDK	西	中央区佃1	3.0ヶ月
5	ファミリー月島グランスイートタワー	14,600万円	10F	@518万円	93.13㎡	28.17坪	4LDK	北東・南東	中央区佃2丁目	1.0ヶ月
平均データ		11,452万円		@507万円	74.67㎡	22.58坪				1.7ヶ月

成約した事例 ※一部抜粋									
No	マンション名	成約価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	成約日
1	CAPITAL GATE PLACE THE TOWER	13,080万円	-	@549万円				中央区月島1	2022/7
2	MID TOWER GRAND	12,550万円	-	@565万円				中央区月島1	2022/7
3	アイ・マークタワー	11,400万円	-	@381万円				中央区月島1	2022/8
4	MID TOWER GRAND	6,900万円	-	@539万円				中央区月島1	2022/9
5	センチュリーパークタワー	13,500万円	-	@496万円				中央区佃2	2022/9
平均データ		11,486万円		@495万円	76.63㎡	23.18坪			

Comment

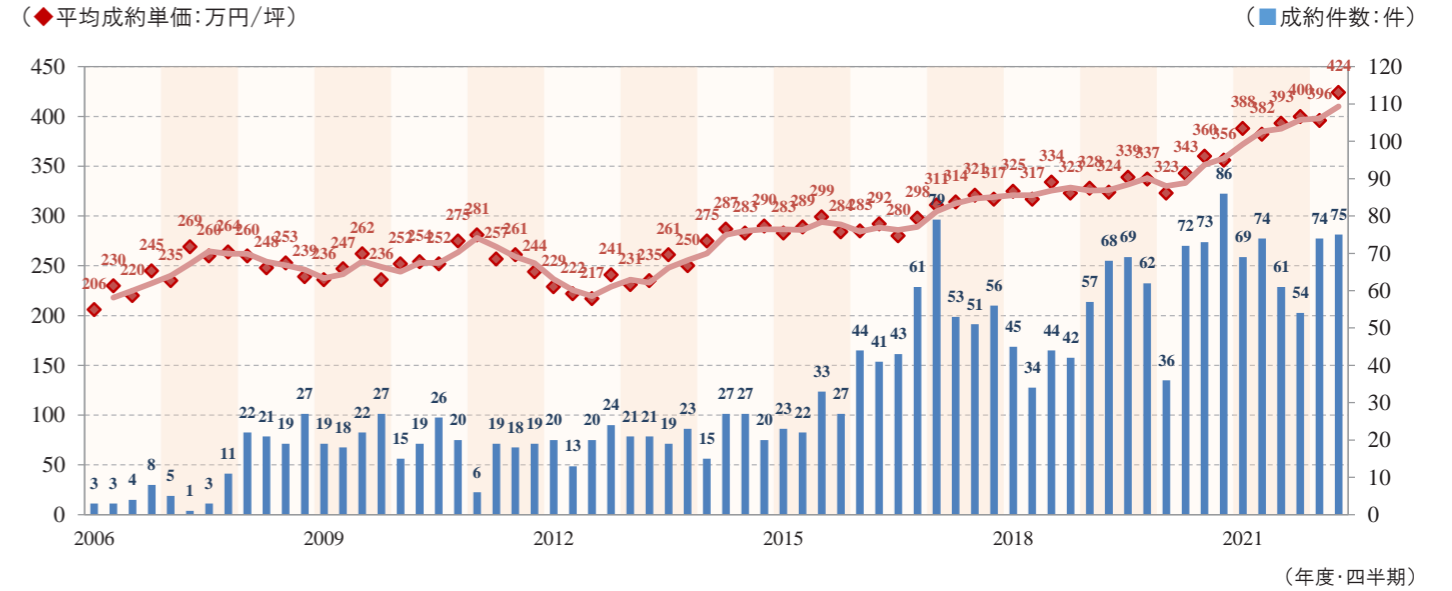
今期(2022年7月～9月)は前期(2022年4月～6月)と比較して、平均成約坪単価は▲2.9%と下落し、成約件数は▲4件と減少しました。前年同期(2021年7月～9月)比で見ると、平均成約坪単価は+12.1%と大幅に上昇し、成約件数は▲4件と減少しました。平均成約坪単価は2019年頃から上昇基調となっています。その中で今期は上昇から下落に反転しました。成約件数についても、増加から減少に反転しました。

Tokyo Bay Area Owner's Club

■ 勝どき・晴海エリア ピックアップマンション成約動向

2022/2Q 2022年7月～9月の動向

四半期毎 平均成約単価・成約件数の推移



前期(2022:1Q)との比較

平均成約単価	今期	前期	変動
	424万円	396万円	+7.1%
成約件数	今期	前期	変動
	75件	74件	+1.4%
平均成約価格	今期	前期	変動
	8,995万円	8,746万円	+2.8%
成約分譲対比	今期	前期	変動
	145.6%	151.0%	-3.6%

売出中の事例 ※一部抜粋										
No	マンション名	売出価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	売出経過	
1	パークタワー晴海	8,690万円	32F	@419万円	68.54㎡	20.73坪	3LDK	西	中央区晴海2	0.2ヶ月
2	ドゥ・トゥール	9,080万円	9F	@422万円	70.98㎡	21.47坪	2LDK	北	中央区晴海3	9.0ヶ月
3	勝どきサ・タワー	9,180万円	7F	@419万円	72.38㎡	21.89坪	3LDK	南東	中央区勝どき5	0.4ヶ月
4	パークタワー晴海	9,480万円	16F	@429万円	72.94㎡	22.06坪	3LDK	東	中央区晴海2	3.3ヶ月
5	勝どきサ・タワー	9,780万円	24F	@441万円	73.32㎡	22.17坪	2LDK	南西	中央区勝どき5	1.5ヶ月
平均データ		9,242万円		@426万円	71.63㎡	21.66坪				2.9ヶ月

成約した事例 ※一部抜粋									
No	マンション名	成約価格	階数	坪単価	専有面積	間取	向き	所在	成約日
1	勝どきサ・タワー	9,250万円	-	@391万円				中央区勝どき5	2022/7
2	クレストシティレジデンス	6,680万円	-	@334万円				中央区勝どき5	2022/8
3	パークタワー晴海	9,290万円	-	@438万円				中央区晴海2	2022/8
4	ドゥ・トゥール	9,080万円	-	@424万円				中央区晴海3	2022/9
5	パークタワー晴海	9,500万円	-	@448万円				中央区晴海2	2022/9
平均データ		8,760万円		@408万円	70.98㎡	21.47坪			

Comment

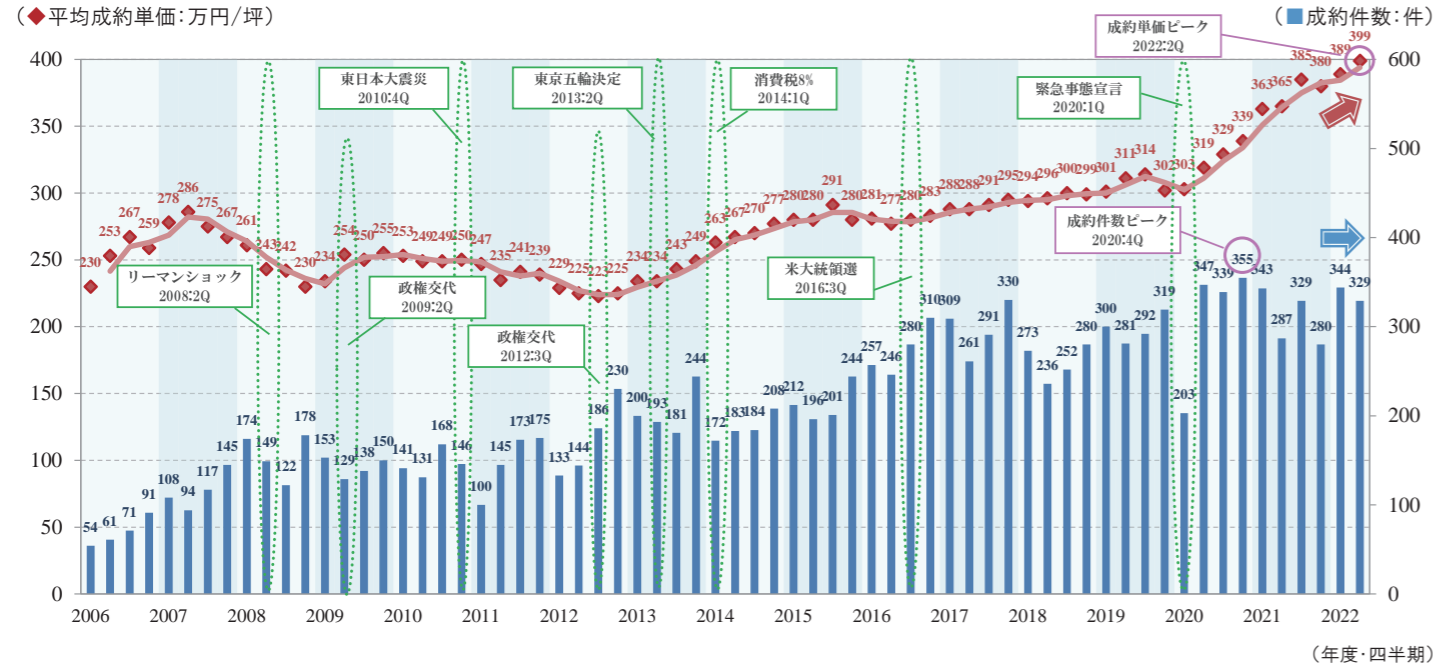
今期(2022年7月～9月)は前期(2022年4月～6月)と比較して、平均成約坪単価は+7.1%と上昇し、成約件数は+1件と増加しました。前年同期(2021年7月～9月)比で見ると、平均成約坪単価は+11.0%と大幅に上昇し、成約件数は+1件と増加しました。平均成約坪単価は2015年頃から上昇基調となっています。成約件数については、2021年4Qからの2期連続増加となり、増加傾向が継続しています。平均成約坪単価は2006年1Qの集計開始以降、最高値を記録しました。

Tokyo Bay Area Owner's Club

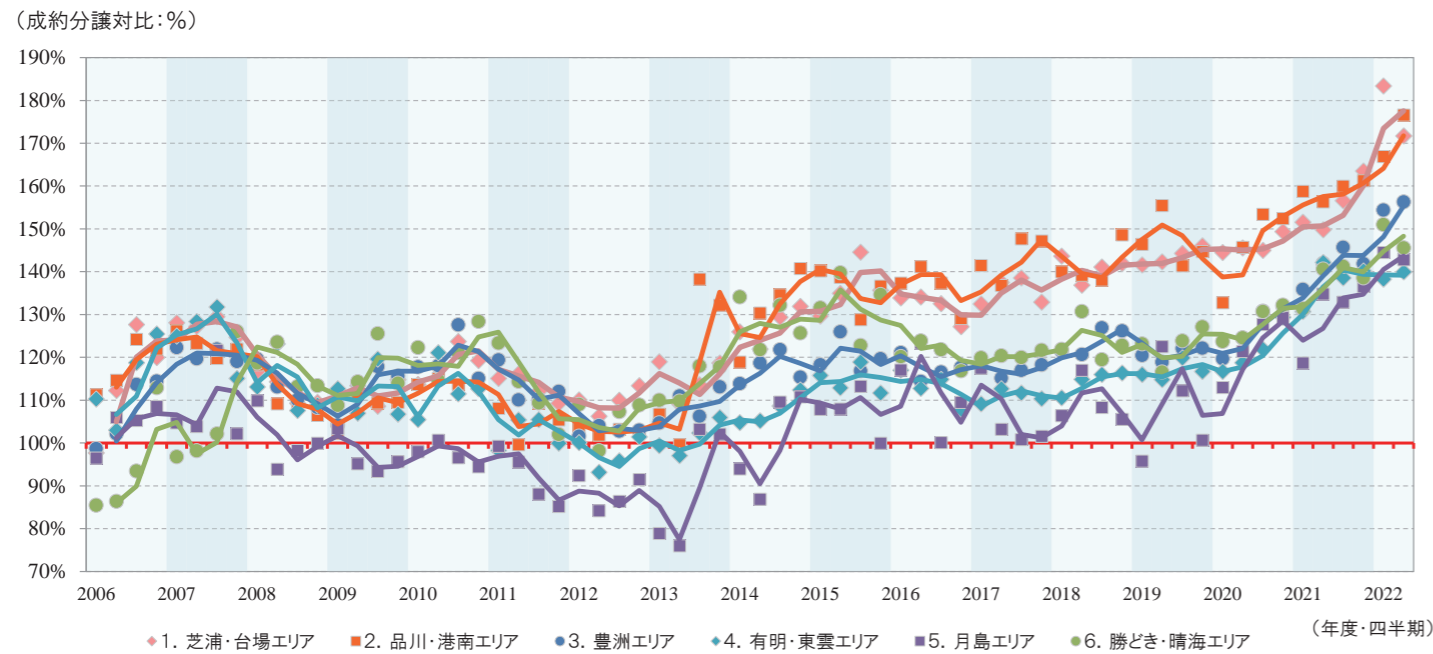
東京ベイエリア全体の成約動向

2022/2Q 2022年7月～9月の動向

東京ベイエリア全体の成約件数・平均成約単価 推移



エリア別の成約分譲対比 推移



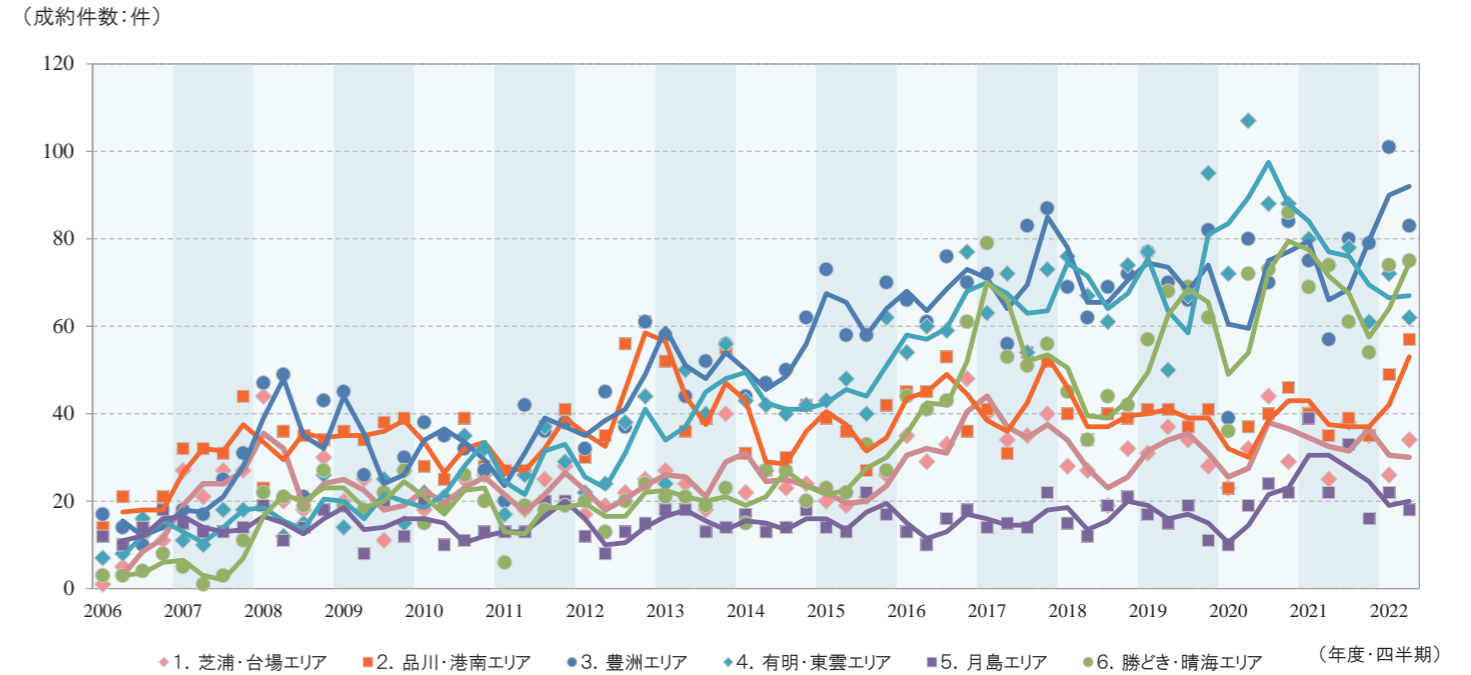
上の図では、東京ベイエリア全体(ピックアップマンションの対象となっている全6エリア)の成約件数・平均成約単価を、同時期の経済トピックスと照らし合わせて客観的に検証しました。また、下の図ではエリア別の成約分譲対比(新築分譲価格に対しての成約価格比のエリア平均)を示しています。今期(2022年7月～9月)の東京ベイエリア全体の推移(上図)を見ますと、平均成約単価は前期の「@389万円」から「@399万円」に上昇し、成約件数は前期の「344件」から「329件」に減少しました。平均成約単価は2006年集計開始以降の最高価格を更新し、全体の平均成約単価も金8,699万円と過去最高を更新しました。一方の成約件数は2020年4Qをピークに横ばいが続いており、今後エリアごとの出現率に注視が必要です。各エリアの新築マンションの販売も好調で、中古市場においても堅調な動きが続いております。引続き顧客動向・需要バランス等の動向はエリア管轄の各センターまでお問合せください。

Tokyo Bay Area Owner's Club

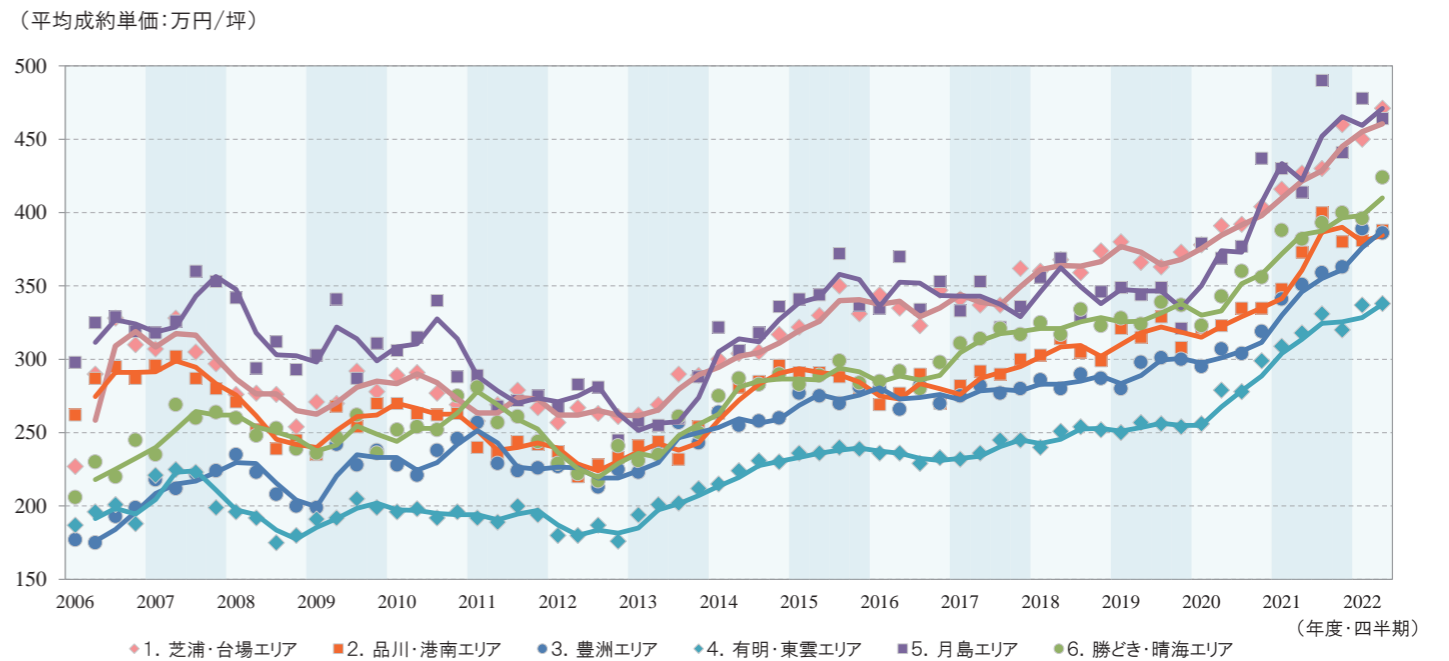
東京ベイエリア全体の成約動向

2022/2Q 2022年7月～9月の動向

エリア別の成約件数 推移



エリア別の平均成約単価 推移



上の図ではエリア別の成約件数の推移、下の図ではエリア別の平均成約単価の推移を示しています。今期(2022年7月～9月)をエリア別に見ますと、平均成約単価は「芝浦・台場エリア」「品川・港南エリア」「有明・東雲エリア」「勝どき・晴海エリア」で上昇、「豊洲エリア」「月島エリア」で下落に転じました。中でも「勝どき・晴海エリア」は前期比107%の伸びで、新築パークタワー勝どきミッド・サウスが販売好調に加え、期ごとに値上げをしている影響が出ていると考えられます。一方の成約件数は「芝浦・台場エリア」「品川・港南エリア」「勝どき・晴海エリア」の3拠点で上昇しましたが、全体では下落に転じております。出現率も伸びていないことから、全体的な動きとしては堅調なマーケットデータが観測されておりますが、平均成約単価・成約件数とも一喜一憂の状況が続いております。各エリアで大型新築マンションの引渡しや2023年以降に引渡しを控えている、新築マンションへの買替によるご売却相談も増えて来ております。タイムリーな情報のご用命は各センターまでお申しつけください。

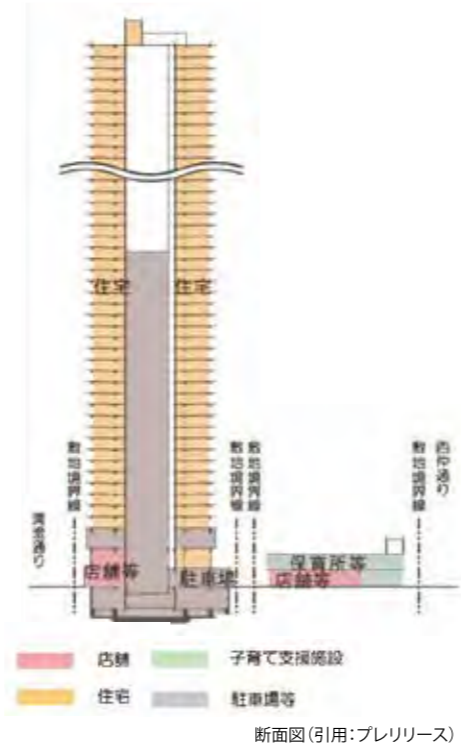
街の未来をCheck! 月島三丁目南地区 再開発計画の全貌



建物外観完成予想 CG(引用:プレスリリース)

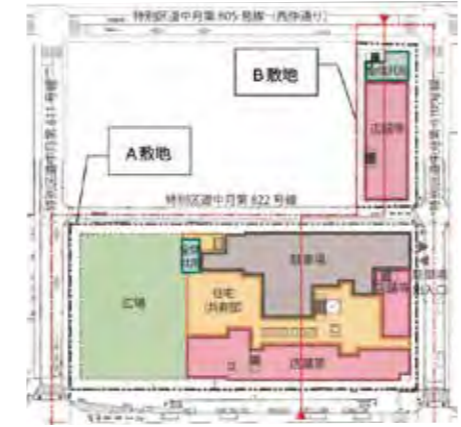
地上50階のタワーマンション を中心とした再開発計画

東京メトロ有楽町線の「月島」駅と、都営大江戸線「勝どき」駅の間に位置し、清澄通りに面する面積約1.0haの区域が再開発される「月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業」。地上50階建、総戸数約720戸の超高層タワーマンションとなる高層棟をはじめとして、商業施設、保育施設などから構成される商業棟、地域に開かれる緑豊かな約1,500㎡の広場からなる大規模複合再開発です。



災害時の避難先となる 広場の整備も

この計画は2026年度竣工目標となっており、この再開発により細分化した土地を集約し不燃性・耐震性の高い建物を整備するとともに、道路の一部拡幅や地域住民が避難できる広場を整備します。災害時には帰宅困難者の一時滞在施設として、建物を一部開放できるようにするなど、地域の防災性を高める役割を果たします。



鉄道事業許可を受けた有楽町線の延伸 新3駅の素案まとまる

2022年3月28日、東京メトロは国土交通大臣より有楽町線延伸の第一種鉄道事業許可を受け、「豊洲」駅から、半蔵門線などが乗り入れる「住吉」駅までの約5.2kmの区間を延ばすことが決定しました。この区間には3つの新駅が設置されることになっており、東京都と東京メトロは枝川地区、東陽地区、千石地区にそれぞれ設置する素案をまとめています。枝川地区は江東区枝川付近、東陽地区は東京メトロ東西線「東陽町」駅に接続、千石地区は江東区千石付近に設置する計画です。

豊洲～住吉間の延伸が実現すると どうなる？

「住吉」駅から「豊洲」駅への移動について、現状では乗換え2回で約20分ですが、整備後には直通約9分となるなど、南北移動の時間が大幅に短縮。また、東京メトロ東西線の最混雑区間である「木場」駅から「門前仲町」駅間の混雑率が、現状199%から180%以下となることが想定され、周辺路線でも混雑緩和が期待されます。さらに、輸送障害時等における代替ルートも確保。東京メトロ東西線に輸送障害が発生した場合、従来、「東陽町」駅からの移動はバスかタクシーでしたが、有楽町線を代替路線として利用可能になります。



- ＜参考サイト＞
- 「地下鉄8号線(有楽町線)の延伸(豊洲～住吉)」(江東区HP)
<https://www.city.koto.lg.jp/397101/kurashi/kotsu/kokyo/53247.html>
 - 「月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業」市街地再開発組合設立認可のお知らせ(プレスリリース)
https://www.31sumai.com/content/dam/mfrcjcp/company/news/2020/1105_01.pdf

湾岸Time Machine 過去・現在・未来

2040年代のベイエリアを読み解く(Eest) その3 東京ベイeSG まちづくり戦略

2040年代の有明・東雲・辰巳はどうなっている？

有明レガシーエリアでは、東京2020大会の開催を記念する公園が整備され、「有明アリーナ」や「有明テニスの森」周辺では、民間開発による商業施設、ホテル、ホールなどの豊富な機能が集積されるなど、スポーツ・ウェルネス・シティを形成していく方針です。辰巳・東雲エリアでは、職住近接を実現する地区として、良好で魅力ある都市環境を形成する方針で、大規模団地の建替えに合わせ、辰巳駅を中心とした交流機能や周辺居住者の生活支援機能の導入、公共施設施設の再配置が促進されます。



＜参考サイト＞東京ベイeSGまちづくり戦略 p72～p75
<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/esg/index.html>

東京2020大会の競技会場周辺で散策ルートや水辺の親水空間が整備された都市環境が形成

街の未来をCheck! 浜松町駅直結46階建タワーマンション WORLD TOWER RESIDENCE

2024年11月下旬竣工予定

JR山手線「浜松町」駅よりルーフデッキで直結2分、世界貿易センタービルの建替一体再開発タワーレジデンス「WORLD TOWER RESIDENCE」。2・3階には本物件のメインエントランス及び共用施設、13階部分が共用施設のフロアで地上14階～46階までが居住フロアとなっています。

総戸数は389戸（一般販売対象戸数364戸）で、1LDK・約40㎡～3LDK・約148㎡と多彩なプランバリエーションを揃え、販売開始予定は2023年3月上旬です。竣工は2024年11月下旬（建物全体竣工予定時期／2026年12月下旬）予定、入居開始は2025年3月下旬予定となっています。

※世界貿易センタービル建替一体複合再開発事業とは、世界貿易センタービル建替えを始めとする隣接街区とともに、浜松町駅西口地区計画の指定を受けて進行する第一種市街地再開発事業を表現したものであり、地上46階建の分譲マンション・事務所・商業施設・港区文化芸術ホール等予定（建物全体竣工予定時期／2026年12月下旬）となります。今後の詳細検討及び関係機関協議により内容は変更される場合があります。（2022年5月現在）なお各施設の完成は工事の状況により遅れが生じる可能性があります。



イメージパース
 掲載外観完成予想CGは設計図を基に作成したものに、一部CG加工を施しています。形状・色等は実際とは異なります。なお、外観形状の細部、設備機器等は表現していません。

ルーフデッキ（歩行者デッキ）で駅と直結

「浜松町」駅を起点に、浜松町・竹芝エリアの主要施設を歩行者デッキや自由通路で結ぶという構想が、公民一体となって進められています。

JR「浜松町」駅からつながるルーフデッキ（歩行者デッキ）が完成すれば、「WORLD TOWER RESIDENCE」からJR「浜松町」駅へは徒歩2分、地下鉄「大門」駅へは徒歩4分でアクセスできます。



敷地配置概念イラスト

※竣工時は青ルート（徒歩2分／約160m）のみのご利用となり、今後の浜松町駅エリアの歩行者ネットワークの整備後は自由通路を利用した黄ルート（徒歩2分／約160m）（※1）をご利用いただけます（世界貿易センタービルディング建替え計画の工程によると2027年予定）。また、計画は2022年6月現在の情報で、今後変更になる可能性があります。
 ※「大門」駅（徒歩4分／約290m）
 ※敷地配置概念イラストは計画段階の図面を基に描き起こしたもので、また当物件敷地と周辺施設の位置関係を表現した概念イラストであり、形状・色等は実際とは異なります。なお、外観形状の細部、設備機器等につきましては表現していません。
 ※浜松町駅エリアの各整備計画については鹿島建設HP掲載の「歩行者ネットワークの構築・交通結節点の機能強化を目的とした浜松町駅エリアの整備計画について」の概要から引用しています。画像・名称等については、計画段階のものであり、今後変更となる可能性があります。

羽田空港アクセス線について、品川区が駅の設置調査を開始

JR東日本が建設中の羽田空港アクセス線。東山手、西山手、臨海部ルートの3路線ですが、基軸となる「田町」駅付近から羽田空港を結ぶ東山手ルート約12.4kmでは、報道によれば、令和11年度開業を目指しすでに事業が進行しています。

環境影響評価書によると、途中に駅はありませんでしたが、品川区は、区内に新駅が設置できるか、その可能性について検討を開始しました。現在、新駅設置箇所の候補地選定と課題抽出に取り組んでいます。



羽田空港アクセス線品川区内のルート図

- WORLD TOWER RESIDENCE公式HP
<https://www.hamamatsucho2-pj.com/shinchiku/X1913001/>
- 「第42号議案 令和4年度品川区一般会計補正予算（歳出 建設委員会所管分）羽田空港アクセス線における新駅の可能性検討について」（建設委員会資料／都市環境部都市計画課）
<https://gikai.city.shinagawa.tokyo.jp/wp-content/themes/shinagawakugikai/pdf/2022.06.27ken03.pdf>

湾岸Time Machine 過去・現在・未来

2040年代のベイエリアを読み解く(West) その3 東京ベイeSG まちづくり戦略

2040年代の田町はどうなっている？

すでにかんがいの変貌を遂げている田町エリアですが、東京工業大学田町キャンパスの土地活用事業などにより、大規模インキュベーション施設が整備され、大学を核とした新たなオープンイノベーションが実現。産学連携の拠点を形成する計画が進行中です。

また、羽田空港アクセス線では、東山手ルートで「田町」駅付近から、機能拡充を図る羽田空港へ直結（2029年度運行開始予定）。東京都の国際競争力強化に資するエリアとなることが予測されます。

〈参考サイト〉
 東京ベイeSGまちづくり戦略 p68～p69,p49,P55
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/esg-data/esg2022_all.pdf?202207
 羽田空港アクセス線（仮称）の鉄道事業許可について 報道資料（東日本旅客鉄道株式会社）
https://www.jreast.co.jp/press/2020/20210120_ho02.pdf



東京工業大学田町キャンパス土地活用事業（NTTUD・鹿島・JR東日本・東急不動産グループより提供）

湾岸エリアに5センターを構える三井のリハウス

売買も賃貸も店舗間の連携を高め総合力でご要望にお応えします。

勝どきセンター



「勝どき」駅より徒歩6分
フリーコール
0120-907-312
kachidoki@rehouse.co.jp
勝どき賃貸センター
フリーコール
0120-907-153
chintai-kachidoki@rehouse.co.jp

月島センター



「月島」駅より徒歩1分
フリーコール
0120-925-231
tsukishima@rehouse.co.jp
月島賃貸センター
フリーコール
0120-925-802
chintai-tsukishima@rehouse.co.jp

芝浦センター



「田町」駅より徒歩3分
フリーコール
0120-173-031
shibaura@rehouse.co.jp
芝浦賃貸センター
フリーコール
0120-944-631
chintai-shibaura@rehouse.co.jp

ららぽーと豊洲センター



「豊洲」駅より徒歩4分
フリーコール
0120-924-631
lalaport-toyosu@rehouse.co.jp
ららぽーと豊洲賃貸センター
フリーコール
0120-926-658
chintai-lalaport-toyosu@rehouse.co.jp

品川センター



「品川」駅より徒歩6分
フリーコール
0120-921-831
shinagawa@rehouse.co.jp



高級賃貸は、
三井不動産リアルティ。

webよりお問い合わせ



QRコードから
簡単アクセス!

※QRコードは、一部の機種やアプリケーションで読み取れない場合があります。QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

各エリアの不動産に関するご相談は、担当のセンターまでお問い合わせください。

- ご売却
- ご購入
- お住みかえ
- 賃貸
- 相続対策
- 有効活用

東京ベイエリア オーナーズ倶楽部 運営担当
フリーコール
0120-907-312 tokyo-bay@rehouse.co.jp

勝どきセンター
〒104-0054 中央区勝どき5-3-2 勝どきザ・タワー 1F
三井不動産リアルティ(株) 国土交通大臣(14)第777号
(一社)不動産協会会員 (一社)不動産流通経営協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

三井のリハウス



三井不動産リアルティグループは
'86年度～'20年度の35年連続
全国売買仲介取扱件数No.1です。