

「マンションレビュー」プレスリリースで、2023年注目エリアを振りかえり 中古マンション価格ランキング 上位6区を深掘り調査

— 70㎡推定価格は文京区が伸長、もっとも高かったのは千代田区富士見 —

「不動産×WEB×ビッグデータ」の領域で、さまざまな不動産テックサービスを展開する株式会社ワンノブアカインド(本社：東京都港区、代表取締役社長：川島直也、以下当社)は、当社が運営するマンション情報サイト「マンションレビュー」の保有データを元に、毎月プレスリリースで発表している全国の中古マンション価格^{*1}のランキング・相場推移について、2023年の発表内容を振りかえり、注目トピックを調査。

その第1弾として、2023年の中古マンション価格ランキングにおいて、年間を通じて上位6位までを占めた東京都千代田区・中央区・港区・目黒区・渋谷区・文京区の6区について深掘りを行い、10年前・5年前・3年前からの推移と町名単位での中古マンション価格推移を発表いたします。

【2023年価格ランキング 上位6区動向】

全国市区町村 中古マンション価格ランキング (2023年1月～11月)

年間を通じて上位を占めた都内6区の順位動向

・価格は、当社が算出した坪単価をベースに、70㎡での価格に算出した推定価格。

単位：万円、1万円未満を四捨五入

月	1位		2位		3位		4位		5位		6位	
	区部名	推定価格 (70㎡換算)	区部名	推定価格 (70㎡換算)	区部名	推定価格 (70㎡換算)	区部名	推定価格 (70㎡換算)	区部名	推定価格 (70㎡換算)	区部名	推定価格 (70㎡換算)
1月	港区	10,323	千代田区	9,663	渋谷区	8,916	中央区	8,633	目黒区	7,955	文京区	7,285
2月	港区	10,455	千代田区	10,146	渋谷区	8,745	中央区	8,465	目黒区	8,022	文京区	7,425
3月	千代田区	10,654	港区	10,206	渋谷区	8,910	中央区	8,545	目黒区	7,780	文京区	7,343
4月	港区	10,487	千代田区	10,477	渋谷区	8,813	中央区	8,392	目黒区	7,705	文京区	7,406
5月	港区	10,126	千代田区	9,953	渋谷区	9,081	中央区	8,534	目黒区	7,537	文京区	7,364
6月	港区	10,541	千代田区	10,450	渋谷区	9,118	中央区	8,716	目黒区	7,717	文京区	7,377
7月	千代田区	10,842	港区	10,446	渋谷区	9,573	中央区	8,808	文京区	7,723	目黒区	7,331
8月	港区	10,759	千代田区	10,300	渋谷区	9,150	中央区	9,049	目黒区	7,563	文京区	7,337
9月	港区	11,079	千代田区	10,814	中央区	9,342	渋谷区	9,320	文京区	7,680	目黒区	7,470
10月	港区	11,633	千代田区	10,499	渋谷区	9,471	中央区	8,976	文京区	7,822	目黒区	7,791
11月	港区	11,202	千代田区	10,670	渋谷区	9,350	中央区	9,107	文京区	7,808	目黒区	7,459

- 1位獲得回数は、港区9回、千代田区2回。港区は年間通じて70㎡換算推定価格が1億円以上を上回った。
- 5位には文京区が4回ランクイン。[2022年の結果](#)^{*2}とは異なり、文京区の伸長が目立った。
- 3位と4位は、渋谷区と中央区で2022年の結果とほぼ変化がなかった。

*1 当社が保有する中古マンションの販売履歴データを元に「坪単価」を算出し、70㎡での価格に換算した推定価格。

*2 昨年の結果については、以下昨年発表の内容を参照。昨年の1位～5位は東京都港区・千代田区・渋谷区・中央区・目黒区の5区のみであった。

<https://www.mansion-review.jp/pressrelease/detail/?id=64>

※2023年12月8日現在の自社データより算出。

※町名ランキングは、東京都千代田区・中央区・港区・目黒区・渋谷区の5区内で、2023年1～11月の販売物件数が15件以上ある151町名を対象に作成。

※本リリースは調査内容の一部を抜粋したものととなります。ランキングの全データは、以下URLに掲載しております。

<https://www.mansion-review.jp/pressrelease/detail/?id=115>

※本リリースのデータをご利用いただく際は、引用元として【マンションレビュー 調べ】と明記し、右記リンクをご挿入ください。<https://www.mansion-review.jp/>

【上位6区の10年前・5年前・3年前比較】

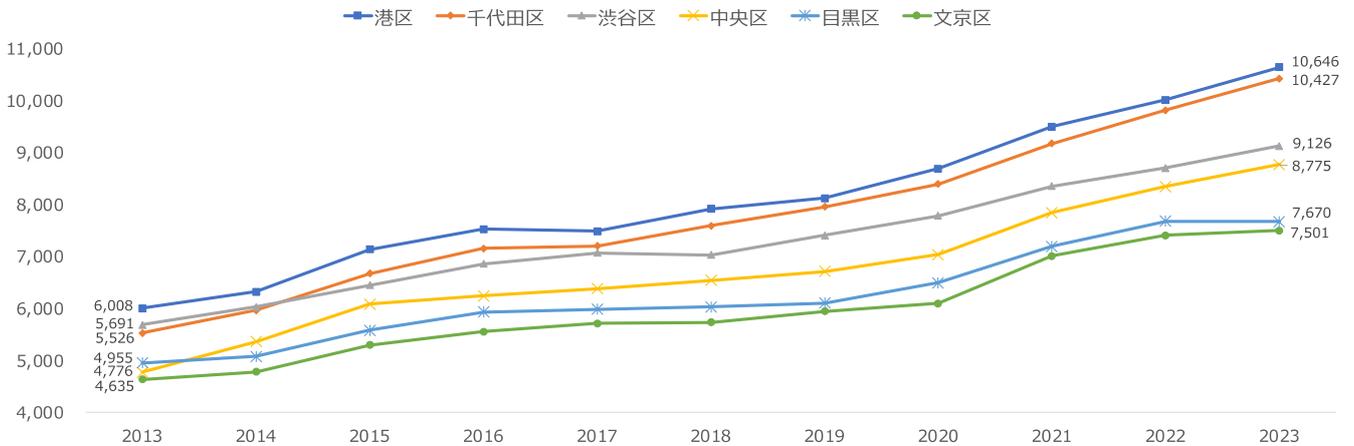
都内6区 70㎡換算価格推移（2013年～2023年）

・価格は、当社が算出した坪単価をベースに、70㎡での価格に算出した推定価格。

単位：万円、1万円未満を四捨五入

年	港区		千代田区		渋谷区		中央区		目黒区		文京区	
	推定価格 (70㎡換算)	販売 件数										
2013	6,008	1,344	5,526	344	5,691	938	4,776	981	4,955	730	4,635	857
2014	6,324	2,773	5,964	624	6,034	2,124	5,364	1,530	5,082	1,528	4,781	1,626
2015	7,136	3,620	6,673	860	6,446	2,297	6,084	1,915	5,582	1,734	5,299	1,816
2016	7,528	3,668	7,155	917	6,861	2,327	6,244	2,189	5,930	1,863	5,556	1,858
2017	7,489	4,122	7,206	1,031	7,074	2,814	6,383	2,469	5,988	2,234	5,716	2,413
2018	7,920	4,187	7,592	1,060	7,032	3,171	6,543	2,470	6,031	2,335	5,735	2,518
2019	8,125	3,962	7,958	994	7,408	3,147	6,711	2,532	6,102	2,440	5,949	2,290
2020	8,693	3,449	8,393	769	7,783	2,648	7,039	2,085	6,492	1,879	6,096	1,800
2021	9,501	3,613	9,172	875	8,353	2,830	7,846	2,226	7,196	1,927	7,008	1,874
2022	10,016	4,163	9,818	1,015	8,703	3,021	8,345	2,387	7,677	2,424	7,408	2,474
2023	10,646	4,246	10,427	984	9,126	3,203	8,775	2,255	7,670	2,595	7,501	2,612

都内6区 70㎡換算価格推移（2013年～2023年）



- 2021年以降、2位千代田区と3位渋谷区の価格差が開く傾向が続いている。

都内6区 騰落率ランキング（10年前・5年前・3年前・1年前比較）

比較対象年	1位		2位		3位		4位		5位		6位	
	区部名	騰落率	区部名	騰落率	区部名	騰落率	区部名	騰落率	区部名	騰落率	区部名	騰落率
10年前 vs 2013	千代田区	88.7%	中央区	83.7%	港区	77.2%	文京区	61.8%	渋谷区	60.4%	目黒区	54.8%
5年前 vs 2018	千代田区	37.3%	港区	34.4%	中央区	34.1%	文京区	30.8%	渋谷区	29.8%	目黒区	27.2%
3年前 vs 2020	中央区	24.7%	千代田区	24.2%	文京区	23.0%	港区	22.5%	目黒区	18.1%	渋谷区	17.3%
1年前 vs 2022	港区	6.3%	千代田区	6.2%	中央区	5.1%	渋谷区	4.9%	文京区	1.3%	目黒区	-0.1%

- 当該6区において、「千代田区」は常にトップレベルの騰落率を記録。
- 次いで「港区」と「中央区」の上昇率も目立った。
- 「文京区」は上昇率上位3区に食い込む勢いの年もあった。

【2023年 上位6区町名別ランキング サマリー】

2023年 町名別 中古マンション価格ランキング（港・千代田・渋谷・中央・目黒・文京）

2023年1月～11月の中古マンションランキング（月別）で、上位5位にランキングしていた東京都港区・千代田区・渋谷区・中央区・目黒区・文京区の町名単位での価格ランキング（70㎡推定価格の高い順）

・2023年1月～11月の販売件数が15件以上の町名が対象

・単位：万円、一万円未満を四捨五入

順位	町名	2013		2018		2020		2022		2023		騰落率			
		推定価格 (70㎡換算)	販売 件数	10年前 vs 2013	5年前 vs 2018	3年前 vs 2020	1年前 vs 2022								
1	千代田区富士見	10,102	12	11,173	32	16,978	25	18,044	47	20,259	32	+100.5%	+81.3%	+19.3%	+12.3%
2	千代田区四番町	9,323	6	12,512	19	12,064	23	14,325	17	18,750	24	+101.1%	+49.9%	+55.4%	+30.9%
3	港区麻布台	6,738	9	8,384	30	10,217	27	13,545	18	16,640	22	+147.0%	+98.5%	+62.9%	+22.8%
4	渋谷区宇田川町	5,437	5	9,806	31	11,516	25	15,622	41	15,838	43	+191.3%	+61.5%	+37.5%	+1.4%
5	港区東新橋	8,353	15	10,658	39	12,113	46	13,075	44	15,727	38	+88.3%	+47.6%	+29.8%	+20.3%
6	港区虎ノ門	8,543	28	11,045	63	11,633	65	14,217	82	15,477	86	+81.2%	+40.1%	+33.0%	+8.9%
7	港区元麻布	8,140	16	10,636	80	10,248	77	16,109	92	14,794	75	+81.7%	+39.1%	+44.4%	-8.2%
8	千代田区一番町	7,431	13	9,082	113	11,046	64	10,743	67	14,278	81	+92.1%	+57.2%	+29.3%	+32.9%
9	千代田区六番町	9,011	14	11,889	26	14,368	19	12,749	22	14,114	30	+56.6%	+18.7%	-1.8%	+10.7%
10	港区白金	6,684	80	8,974	237	10,040	230	11,679	292	13,577	318	+103.1%	+51.3%	+35.2%	+16.3%
11	渋谷区代官山町	7,189	10	10,597	38	11,700	43	12,433	38	13,368	47	+85.9%	+26.1%	+14.3%	+7.5%
12	千代田区麹町	5,876	8	8,444	49	11,686	34	10,234	58	12,238	59	+108.3%	+44.9%	+4.7%	+19.6%
13	港区六本木	6,854	76	9,557	291	10,993	288	12,071	300	12,043	289	+75.7%	+26.0%	+9.6%	-0.2%
14	港区南青山	6,417	72	10,021	340	10,032	312	11,240	286	11,935	300	+86.0%	+19.1%	+19.0%	+6.2%
15	港区西新橋	6,054	6	9,480	28	11,607	18	12,128	23	11,923	22	+97.0%	+25.8%	+2.7%	-1.7%
16	渋谷区神宮前	6,853	72	8,522	212	10,310	184	10,628	232	11,851	208	+72.9%	+39.1%	+15.0%	+11.5%
17	渋谷区渋谷	8,180	21	9,640	128	10,597	117	11,729	106	11,670	96	+42.7%	+21.1%	+10.1%	-0.5%
18	港区東麻布	5,961	26	8,560	102	8,516	61	10,645	72	11,643	82	+95.3%	+36.0%	+36.7%	+9.4%
19	千代田区内神田	5,373	5	7,535	25	10,454	11	10,718	31	11,551	28	+115.0%	+53.3%	+10.5%	+7.8%
20	渋谷区恵比寿	6,498	55	7,983	221	9,109	227	9,644	213	11,507	248	+77.1%	+44.2%	+26.3%	+19.3%

- 該当6区で、2023年の70㎡推定価格がもっとも高かったのは「千代田区富士見」の2億259万円。昨年の推定価格は1億8,044万円であり、昨年対比で2,215万円上昇した。
- 44位まで70㎡推定価格が1億円を突破。昨年対比で+13エリアが1億円の大台を突破した。
- 町名上位100位の区別実績は、港区26、渋谷区23、千代田区22、中央区18、目黒区7、文京区4となった。
- 各区におけるトップの町名は以下の通り。
 - ・ 千代田区 富士見 20,259万円（1位）
 - ・ 港区 麻布台 16,640万円（3位）
 - ・ 渋谷区 宇田川町 15,838万円（4位）
 - ・ 中央区 銀座 10,958万円（29位）
 - ・ 文京区 後楽 9,419万円（58位）
 - ・ 目黒区 三田 8,835万円（72位）
- 上昇率が最も高かった町名は以下の通り。
 - ・ 10年前比較： 渋谷区宇田川町 191.3%伸長
 - ・ 5年前比較： 港区麻布台 98.5%伸長
 - ・ 3年前比較： 目黒区緑が丘 66.7%伸長
 - ・ 1年前比較： 千代田区一番町 32.9%伸長

ランキング 21位以降は下記

PRESS RELEASE

順位	町名	2013		2018		2020		2022		2023		騰落率			
		推定価格 (70㎡換算)	販売 件数	10年前 vs 2013	5年前 vs 2018	3年前 vs 2020	1年前 vs 2022								
21	千代田区五番町	8,019	7	9,970	14	10,644	11	9,788	21	11,461	20	+42.9%	+15.0%	+7.7%	+17.1%
22	渋谷区猿楽町	6,475	8	7,345	34	8,365	18	10,907	39	11,353	43	+75.3%	+54.6%	+35.7%	+4.1%
23	港区新橋	6,144	14	7,228	40	8,559	27	10,327	60	11,319	52	+84.2%	+56.6%	+32.2%	+9.6%
24	港区浜松町	4,220	12	8,957	26	10,895	44	10,010	59	11,298	48	+167.7%	+26.1%	+3.7%	+12.9%
25	渋谷区広尾	7,148	24	9,841	244	10,135	240	10,690	222	11,142	233	+55.9%	+13.2%	+9.9%	+4.2%
26	渋谷区大山町	5,571	6	8,967	42	8,877	28	9,089	27	11,125	24	+99.7%	+24.1%	+25.3%	+22.4%
27	渋谷区恵比寿南	6,469	23	8,778	90	11,034	82	11,117	87	11,107	87	+71.7%	+26.5%	+0.7%	-0.1%
28	千代田区神田神保町	5,766	20	7,643	45	9,599	21	8,973	67	11,009	45	+90.9%	+44.0%	+14.7%	+22.7%
29	中央区銀座	6,596	44	8,946	105	9,713	99	10,317	95	10,958	66	+66.1%	+22.5%	+12.8%	+6.2%
30	港区西麻布	6,441	90	8,051	265	8,875	188	10,645	225	10,953	225	+70.0%	+36.1%	+23.4%	+2.9%
31	千代田区神田淡路町	6,339	5	8,421	8	8,475	6	10,184	9	10,951	15	+72.8%	+30.0%	+29.2%	+7.5%
32	千代田区三番町	5,839	20	8,724	61	9,378	48	11,791	66	10,938	39	+87.3%	+25.4%	+16.6%	-7.2%
33	千代田区神田須田町	5,183	13	7,892	13	9,982	22	10,477	30	10,934	19	+111.0%	+38.5%	+9.5%	+4.4%
34	千代田区飯田橋	6,572	17	8,279	48	6,856	28	9,905	51	10,872	49	+65.4%	+31.3%	+58.6%	+9.8%
35	千代田区神田錦町	5,442	18	8,585	17	7,974	7	9,810	28	10,821	18	+98.8%	+26.0%	+35.7%	+10.3%
36	港区三田	6,247	112	7,919	379	9,052	258	9,936	348	10,663	371	+70.7%	+34.6%	+17.8%	+7.3%
37	渋谷区神泉町	6,321	17	7,413	46	7,875	39	9,595	43	10,548	52	+66.9%	+42.3%	+33.9%	+9.9%
38	千代田区永田町	5,602	2	8,223	27	8,792	12	9,489	6	10,451	20	+86.6%	+27.1%	+18.9%	+10.1%
39	千代田区外神田	6,110	23	7,292	44	7,718	51	10,114	51	10,433	48	+70.7%	+43.1%	+35.2%	+3.2%
40	港区高輪	6,334	124	7,801	317	7,962	262	9,338	351	10,317	374	+62.9%	+32.3%	+29.6%	+10.5%
41	渋谷区上原	5,866	23	7,644	102	8,043	89	10,567	61	10,303	68	+75.6%	+34.8%	+28.1%	-2.5%
42	港区元赤坂	6,992	1	8,054	12	11,926	10	11,374	7	10,136	21	+45.0%	+25.9%	-15.0%	-10.9%
43	港区台場	6,139	9	7,681	8	7,630	10	8,841	19	10,127	29	+65.0%	+31.8%	+32.7%	+14.5%
44	港区赤坂	5,802	145	8,993	491	9,110	404	9,645	481	10,054	447	+73.3%	+11.8%	+10.4%	+4.2%
45	港区芝	5,807	112	7,345	232	8,528	176	9,583	245	9,968	238	+71.7%	+35.7%	+16.9%	+4.0%
46	渋谷区神山町	5,927	14	9,060	39	7,680	45	9,591	33	9,956	38	+68.0%	+9.9%	+29.6%	+3.8%
47	渋谷区恵比寿西	6,293	20	9,804	100	10,440	80	10,416	95	9,848	115	+56.5%	+0.5%	-5.7%	-5.4%
48	港区麻布十番	6,022	34	7,441	108	8,661	94	9,257	124	9,700	122	+61.1%	+30.4%	+12.0%	+4.8%
49	中央区晴海	5,004	18	7,381	95	7,509	125	8,990	123	9,673	114	+93.3%	+31.1%	+28.8%	+7.6%
50	渋谷区桜丘町	4,205	22	7,076	56	7,697	35	8,376	57	9,657	54	+129.7%	+36.5%	+25.5%	+15.3%
51	中央区勝どき	5,376	90	6,684	196	7,036	199	8,378	210	9,641	241	+79.3%	+44.2%	+37.0%	+15.1%
52	港区港南	5,590	85	6,877	168	7,358	153	9,254	143	9,626	136	+72.2%	+40.0%	+30.8%	+4.0%
53	港区白金台	6,112	26	8,414	186	8,869	108	10,393	167	9,607	146	+57.2%	+14.2%	+8.3%	-7.6%
54	港区南麻布	6,252	82	8,434	249	8,734	243	9,098	284	9,603	305	+53.6%	+13.9%	+10.0%	+5.5%
55	港区海岸	4,299	49	5,569	106	6,948	66	7,962	81	9,503	92	+121.1%	+70.7%	+36.8%	+19.4%
56	中央区湊	3,991	33	6,547	136	7,900	136	8,919	157	9,469	139	+137.3%	+44.6%	+19.9%	+6.2%
57	中央区日本橋富沢町	4,935	11	7,936	9	9,367	11	10,088	15	9,434	17	+91.2%	+18.9%	+0.7%	-6.5%
58	文京区後楽	6,650	7	6,904	24	8,366	7	9,482	22	9,419	28	+41.6%	+36.4%	+12.6%	-0.7%
59	中央区日本橋本町	5,010	9	7,258	12	5,916	19	8,489	32	9,303	29	+85.7%	+28.2%	+57.2%	+9.6%
60	中央区日本橋堀留町	4,541	20	6,473	42	7,531	37	8,363	48	9,244	43	+103.6%	+42.8%	+22.7%	+10.5%

※61位以降のデータは、以下 URL に掲載しております。

<https://www.mansion-review.jp/pressrelease/detail/?id=115>

【マンションレビュー概要】



当社が2010年より運営しているマンション情報サイト。全国約15万3千棟の物件概要のほか、『クチコミ』『適正相場』『資産価値』もわかる情報サイトで、年間の訪問ユーザー数は約1,700万人(2022年)。登録会員数は2023年11月に70万人を突破いたしました。

また、一般ユーザーだけではなく、1,700社以上の全国の不動産会社にもさまざまな角度からのデータや物件情報を提供し、その取引をサポートしております。

今後も「消費者が後悔しない不動産取引」の実現を目指し、サービスの開発・提供を進めてまいります。

- ◆マンション情報サイト「マンションレビュー」 <https://www.mansion-review.jp/>
- ◆マンションレビュー公式 X(旧 twitter) https://twitter.com/mansion_review
- ◆マンションレビュー公式 Instagram https://www.instagram.com/mansion_review/
- ◆株式会社ワンオブアカインド プレスリリース一覧 <https://www.one-of-a-kind.co.jp/pressrelease/>

- ◆不動産売却の新サービス「タカウル」
(マンションレビュー事務局監修。業界慣習と不動産市場を徹底調査し、高値売却が実現する仕組みを構築)
<https://www.mansion-review.jp/baikyaku/>

【会社概要】

社名：株式会社ワンオブアカインド

所在地：105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番7号 虎ノ門36森ビル10階

代表者：代表取締役社長 川島直也

設立：2009年9月10日

資本金：3,179万9,000円

事業内容：不動産メディアサービス企画・立案・運営、WEB制作、広告代理業務

コーポレートサイト：<https://www.one-of-a-kind.co.jp/>

- ◆マンションホームページ(物件特設サイト)制作サービス「マンション Press」
<https://www.one-of-a-kind.co.jp/hp/tokusetsu/>
 - ◆マンションデータ(パンフレット・図面集・価格表)ダウンロードサービス「MDL」
<https://www.one-of-a-kind.co.jp/data/>
- その他、ホームページ制作・マーケティング支援サービス各種を展開中。

<本リリースに関する報道関係者さまからのお問い合わせ>

株式会社ワンオブアカインド 広報担当 野口

105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番7号 虎ノ門36森ビル10階

TEL: 03-6432-0498 FAX: 03-6432-0499 E-mail: pr@one-of-a-kind.co.jp