

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2023年6月8日  
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

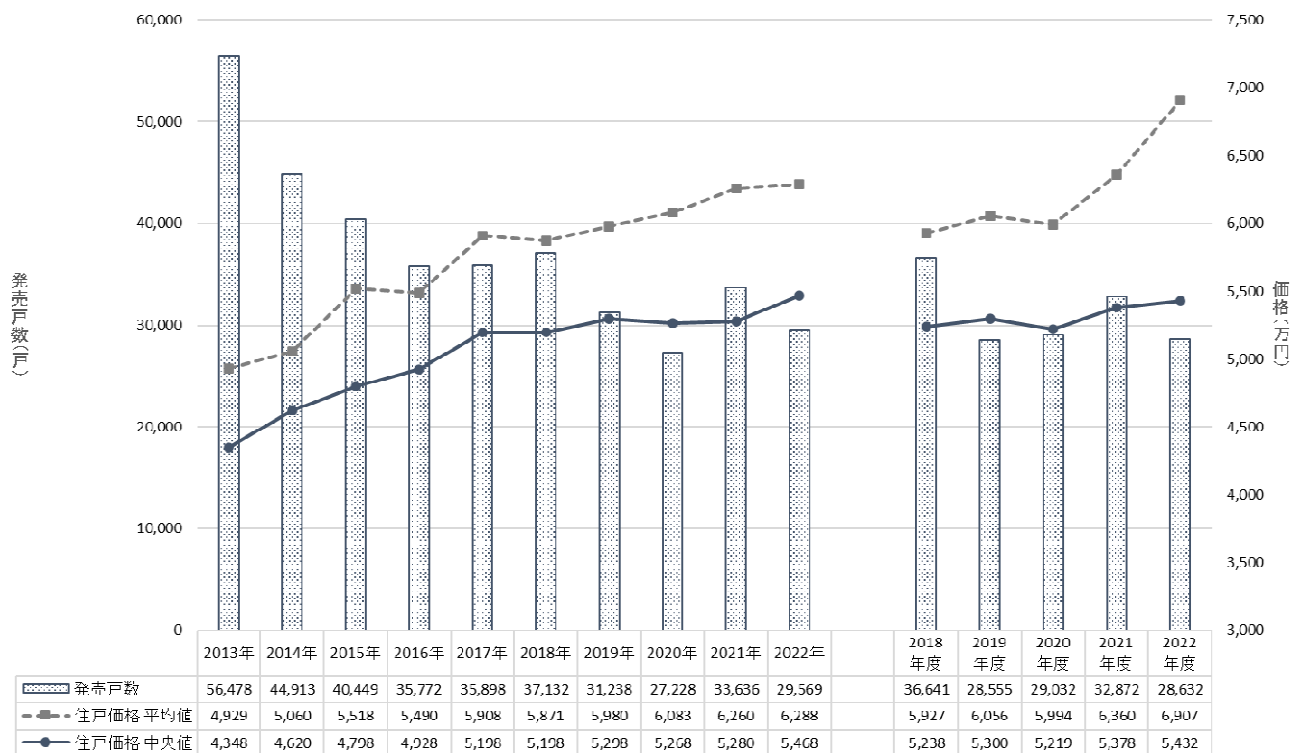
## 首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の平均値と中央値の推移

◎2022年(1～12月)の中央値は5,468万円、平均価格6,288万円との差は820万円に拡大。  
◎専有面積の中央値は68.82㎡、3年連続60㎡台で縮小傾向が顕著に。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)における新築分譲マンションの戸当たり価格、および専有面積の中央値を集計して、その平均値との比較をおこなった。中央値(MEDIAN)とは、価格や面積を順番に並べた際にちょうど真ん中となる値のこと。非常に面積が広く高価格な住戸、あるいは非常に面積が狭く低価格な住戸の供給の影響を平均値と比較して受けにくい指標とされる。首都圏の戸当たり価格と専有面積の中央値の調査は2016年11月、2019年8月に続き3度目となる。

首都圏マンションの価格の推移を年間ベース(1～12月)で見ると(表1およびグラフ1)、2013年以降、住戸価格はほぼ一貫して上昇基調にあり、前年比で下落したのは2016年と2018年の平均値、2020年の中央値のみであった。施工費や用地費の上昇、都心エリアの高級マンションやタワーマンションの積極供給、郊外部でも駅近など立地を厳選する傾向が強まったことなどによるマンション価格の上昇であるが、平均値に比べ中央値は上昇がより緩やかなものとなっている。2013年には平均値が4,929万円、中央値が4,346万円と、その差は581万円。2015年には平均値が5,518万円、中央値が4,798万円と、差が720万円にまで拡大した。以降は2016年、2018年には平均値と中央値の差が小さくなったものの、2020年には平均値が6,083万円と6,000万円台に乗せると、中央値(5,268万円)との差は815万円に拡大。2021年には更にその差が980万円にまで広がったものの、2022年は平均値6,288万円、中央値が5,468万円と、その差は820万円と再び縮小している。

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2013年～2022年、2018年度～2022年度)

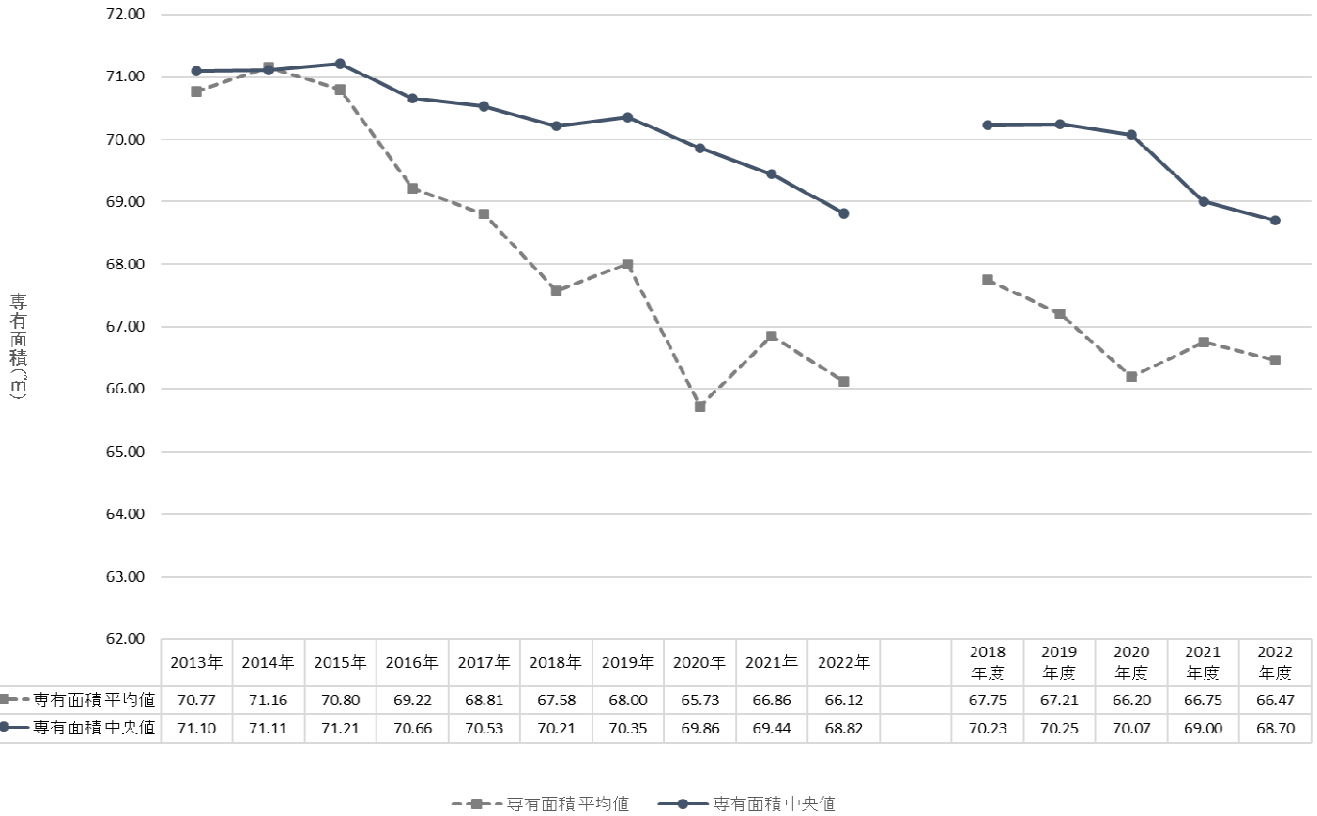


発売戸数 住戸価格平均値 住戸価格中央値

◎年度ベース(22年4～23年3月)の中央値は5,432万円、平均値との差は1,475万円に急拡大。

一方、価格を年度ベースで見ると、3月に都心エリアで高級・高額住戸の供給が多くなったことで平均値が大幅に上昇、中央値の差がより広がっている。2022年度(2022年4月～2023年3月)の戸当たり価格を見ると、平均値は6,907万円と、前年度の6,360万円と比較して547万円、8.6%上昇して年度としての過去最高値を大幅に更新した。それに対して中央値は5,432万円で、同(5,378万円)比で54万円、1.0%の上昇にとどまっており、平均値との差は982万円から1,475万円に急拡大している。今後も都心やその周辺エリアでは高額な大規模タワー案件の供給が数多く見込まれることから、価格は高値傾向が続き、平均値と中央値の差も1,000万円以上を維持する可能性が高い。

グラフ2. 首都圏 専有面積の推移(2013年～2022年、2018年度～2022年度)



続いて専有面積の平均値と中央値の推移を見ると、2014年には平均値が71.16㎡と、中央値の71.11㎡より0.05㎡広くなったものの、2015年から2020年までは平均値の圧縮傾向が中央値以上に顕著となっており、2020年にはその差は4.13㎡にまで広がった。しかし2021年には平均値が66.86㎡と拡大すると、中央値との差も2.58㎡に縮小。2022年も平均値が66.12㎡、中央値が68.82㎡でその差は2.70㎡と2㎡台の差を維持している。

年度ベースで見ても傾向は同様で、最も平均値と中央値の差が大きくなったのは2020年度。平均値66.20㎡、中央値70.07㎡で、その差は3.87㎡であった。以後は2021年度が平均値66.75㎡、中央値69.00㎡、2022年度が平均値66.47㎡、中央値68.70㎡と、いずれもその差は2㎡台となっている。

今後も専有面積は平均値、中央値ともに価格抑制で縮小傾向は変わらないものの、『HARUMI FLAG』のタワー棟以外の供給がまもなく終了することから、再び平均値と中央値の差は拡大する可能性がある。

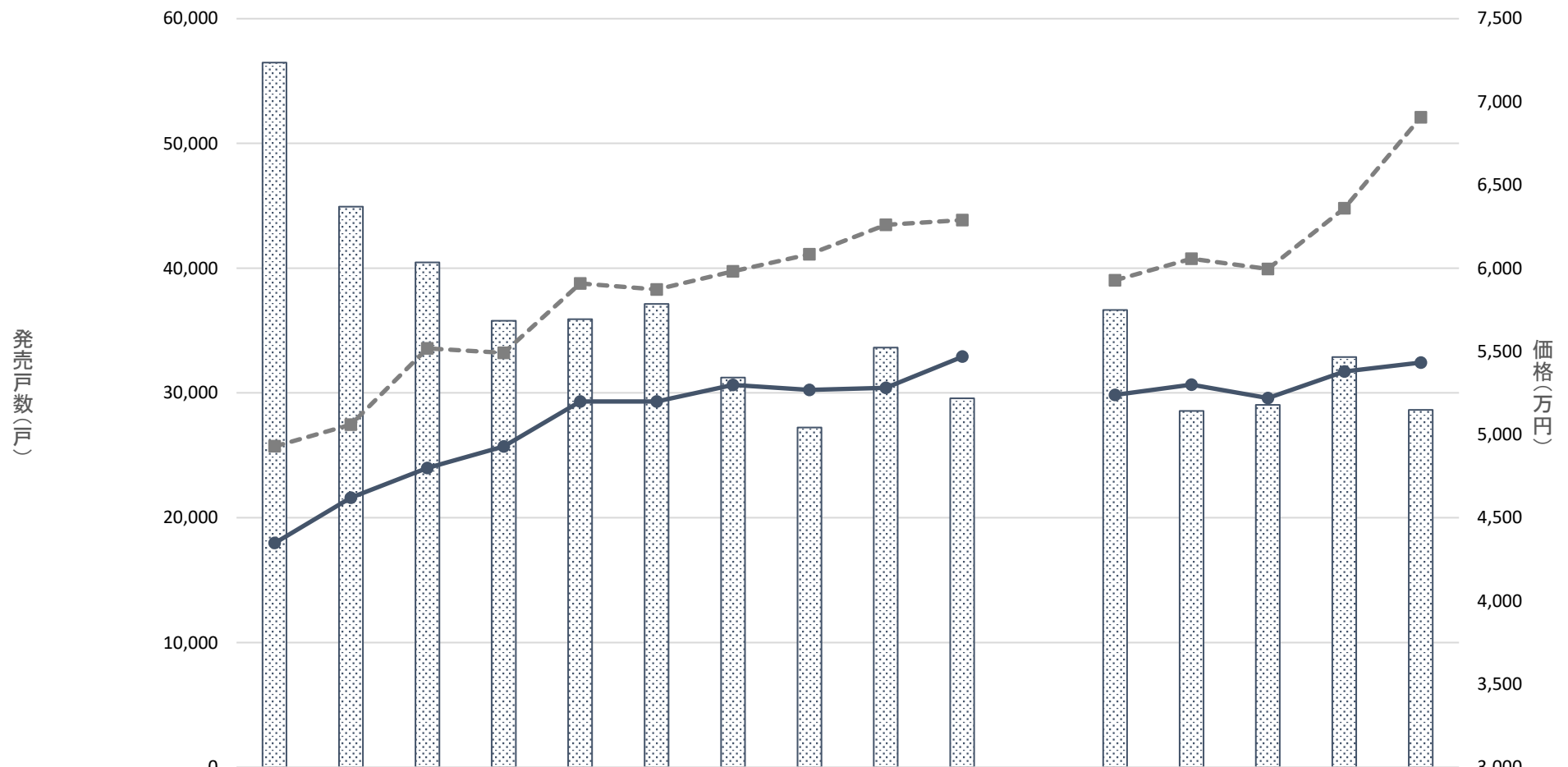
【問合せ先】  
 (株)不動産経済研究所  
 調査部門  
 TEL:03-3225-5301

表1. 首都圏マンション エリア別戸当たり価格の平均値と中央値の推移

		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2018年度 (4-3月)	2019年度 (4-3月)	2020年度 (4-3月)	2021年度 (4-3月)	2022年度 (4-3月)
東京23区	平均値	5,853	5,994	6,732	6,629	7,089	7,142	7,286	7,712	8,293	8,236	7,320	7,400	7,564	8,449	9,899
	中央値	5,180	5,498	5,920	5,938	6,250	6,298	6,490	6,592	6,830	6,898	6,450	6,498	6,600	6,890	7,180
	差	-673	-496	-812	-691	-839	-844	-796	-1,120	-1,463	-1,338	-870	-902	-964	-1,559	-2,719
東京都下	平均値	4,238	4,726	4,564	4,985	5,054	5,235	5,487	5,460	5,061	5,233	5,304	5,460	5,414	5,137	5,218
	中央値	4,058	4,448	4,398	4,488	4,698	4,898	5,298	5,100	4,538	4,958	5,092	5,353	5,006	4,758	4,798
	差(%)	-180	-278	-166	-497	-356	-337	-189	-360	-523	-275	-212	-107	-408	-379	-420
神奈川県	平均値	4,212	4,384	4,953	5,040	5,524	5,457	5,295	5,436	5,270	5,411	5,362	5,231	5,513	5,209	5,455
	中央値	3,930	4,250	4,480	4,850	5,028	5,148	5,120	5,198	4,998	5,158	5,100	5,068	5,246	4,988	5,190
	差(%)	-282	-134	-473	-190	-496	-309	-175	-238	-272	-253	-262	-163	-267	-221	-265
埼玉県	平均値	3,718	3,930	4,146	4,255	4,365	4,305	4,513	4,565	4,801	5,267	4,493	4,414	4,571	4,929	5,135
	中央値	3,520	3,698	3,898	3,990	4,198	3,999	4,420	4,438	4,568	4,870	4,236	4,240	4,408	4,600	4,788
	差(%)	-198	-232	-248	-265	-167	-306	-93	-127	-233	-397	-257	-174	-163	-329	-347
千葉県	平均値	3,675	3,879	3,910	4,085	4,099	4,306	4,399	4,377	4,314	4,603	4,254	4,366	4,404	4,383	4,529
	中央値	3,558	3,798	3,858	3,954	3,998	4,058	4,236	4,198	4,258	4,468	4,028	4,238	4,278	4,248	4,400
	差(%)	-117	-81	-52	-131	-101	-248	-163	-179	-56	-135	-226	-128	-126	-135	-129
首都圏	平均値	4,929	5,060	5,518	5,490	5,908	5,871	5,980	6,083	6,260	6,288	5,927	6,056	5,994	6,360	6,907
	中央値	4,348	4,620	4,798	4,928	5,198	5,198	5,298	5,268	5,280	5,468	5,238	5,300	5,219	5,378	5,432
	差(%)	-581	-440	-720	-562	-710	-673	-682	-815	-980	-820	-689	-756	-775	-982	-1,475

※単位はすべて万円

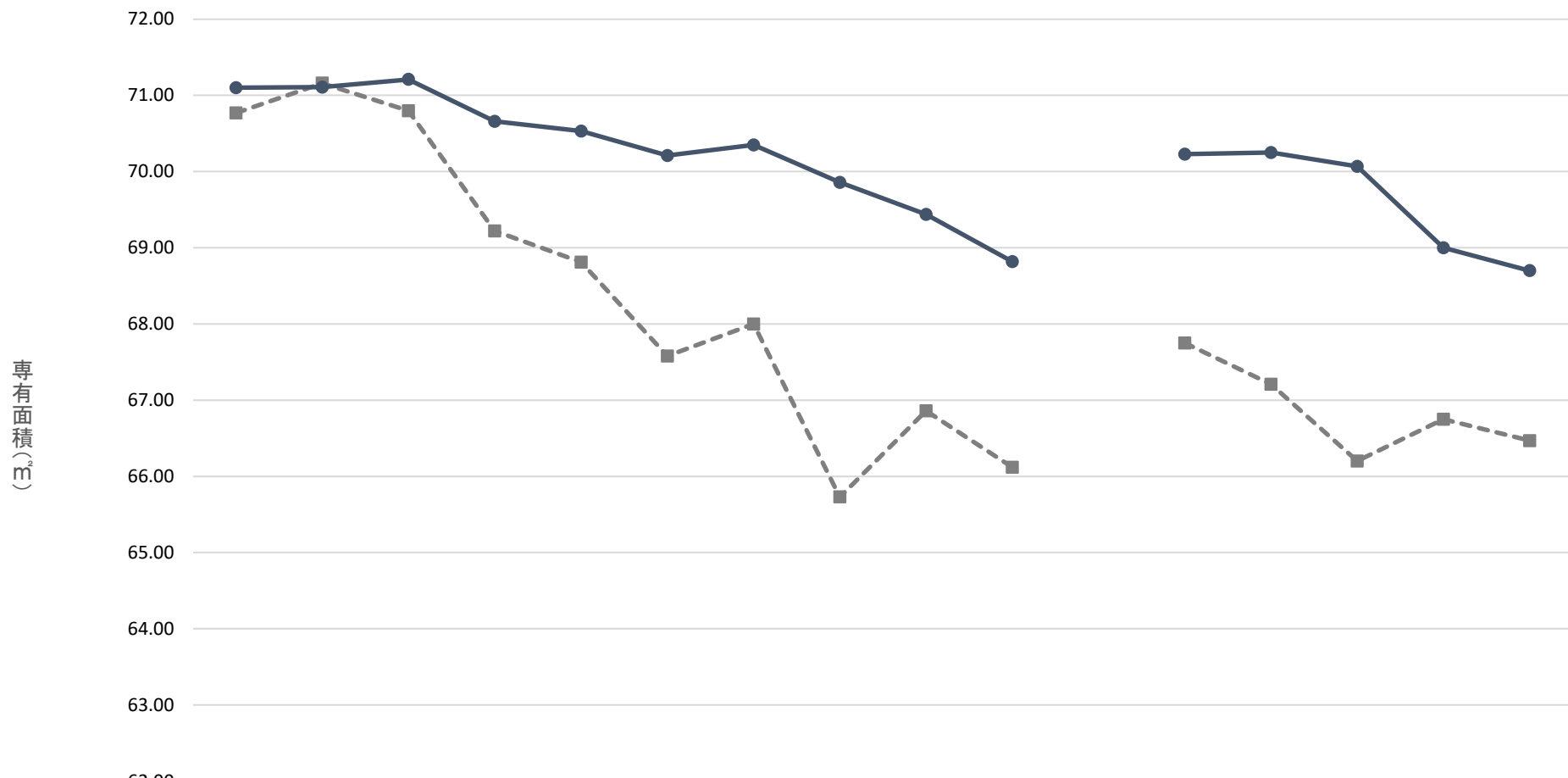
グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2013年～2022年、2018年度～2022年度)



	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
発売戸数	56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569		36,641	28,555	29,032	32,872	28,632
住戸価格 平均値	4,929	5,060	5,518	5,490	5,908	5,871	5,980	6,083	6,260	6,288		5,927	6,056	5,994	6,360	6,907
住戸価格 中央値	4,348	4,620	4,798	4,928	5,198	5,198	5,298	5,268	5,280	5,468		5,238	5,300	5,219	5,378	5,432

発売戸数
  住戸価格 平均値
  住戸価格 中央値

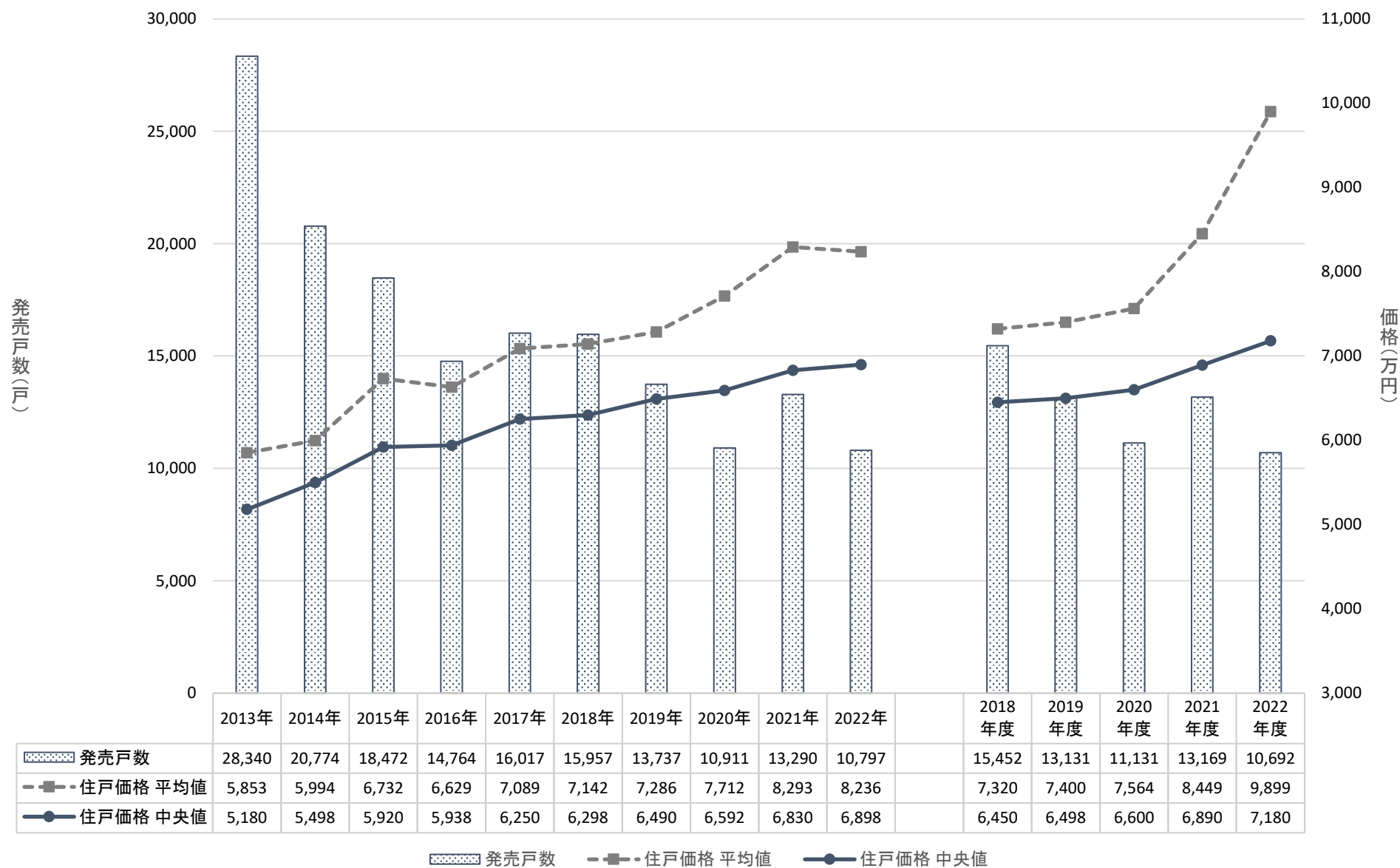
グラフ2. 首都圏 専有面積の推移(2013年～2022年、2018年度～2022年度)



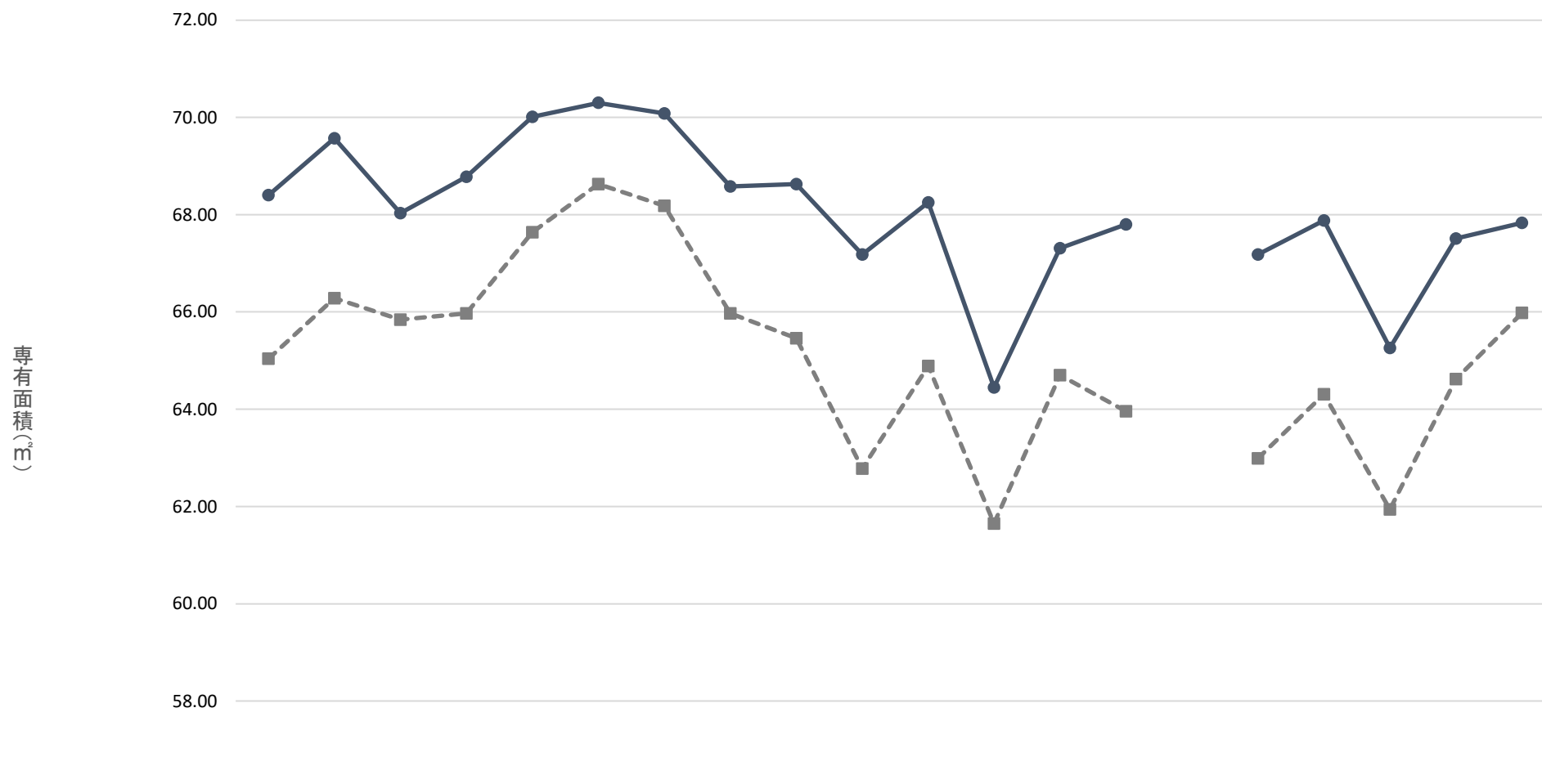
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
---■--- 専有面積 平均値	70.77	71.16	70.80	69.22	68.81	67.58	68.00	65.73	66.86	66.12		67.75	67.21	66.20	66.75	66.47
—●— 専有面積 中央値	71.10	71.11	71.21	70.66	70.53	70.21	70.35	69.86	69.44	68.82		70.23	70.25	70.07	69.00	68.70

---■--- 専有面積 平均値      —●— 専有面積 中央値

グラフ3. 東京23区 発売戸数と価格の推移(2013年～2022年、2018年度～2022年度)



グラフ4. 東京23区 専有面積の推移(2013年～2022年、2018年度～2022年度)



専有面積 (m<sup>2</sup>)

---■--- 専有面積 平均値	65.04	66.28	65.84	65.97	67.64	68.63	68.18	65.97	65.46	62.78	64.89	61.65	64.70	63.96	62.99	64.31	61.94	64.62	65.98
—●— 専有面積 中央値	68.40	69.57	68.03	68.78	70.01	70.30	70.08	68.58	68.63	67.18	68.25	64.45	67.31	67.80	67.18	67.88	65.26	67.51	67.83

---■--- 専有面積 平均値      —●— 専有面積 中央値