

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2024年4月2日  
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

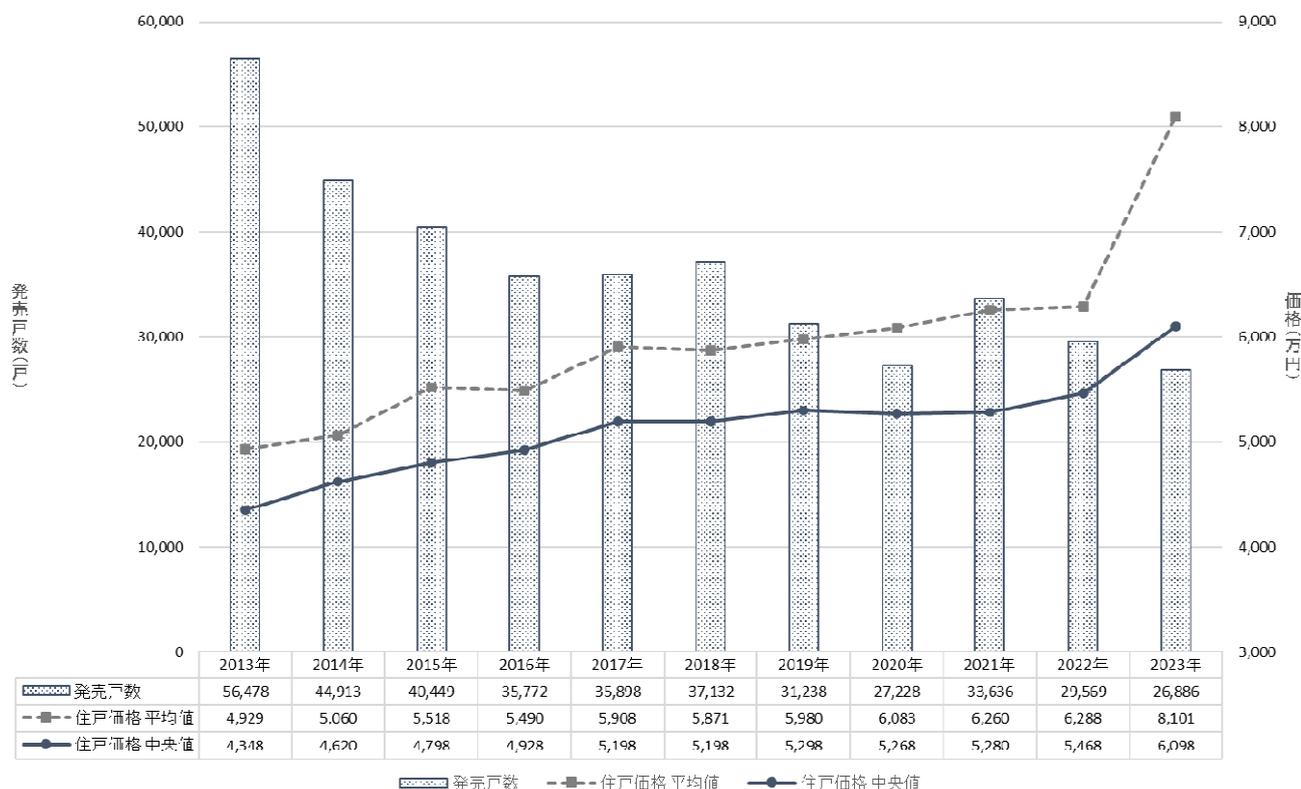
## 首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の平均値と中央値の推移

◎2023年(1～12月)の中央値は6,098万円、平均価格8,101万円との差は2,003万円に拡大。  
◎専有面積の中央値は68.42㎡、4年連続の60㎡台で中央値も緩やかに縮小傾向続く。

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、昨年6月に続き4回目となる。

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年以降は施工費や用地価格の高騰、都心エリアの高級マンションやタワーマンションの供給、駅近など立地を厳選する傾向が強まったことなどが要因となって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年の中央値のみとなっている。しかしながら平均値に比べ中央値の上昇はより緩やかなものとなっており、2019年から2021年にかけてはほぼ横ばいで推移。2020年には平均値が6,083万円と6,000万円台に乗せたことによって、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。2023年は都心の超高額住戸の供給が一段と増加したことによって、平均値が8,101万円と一気に8,000万円台に乗せた一方、中央値は6,098万円に踏み止まったことにより、その差は2,003万円にまで拡大している。

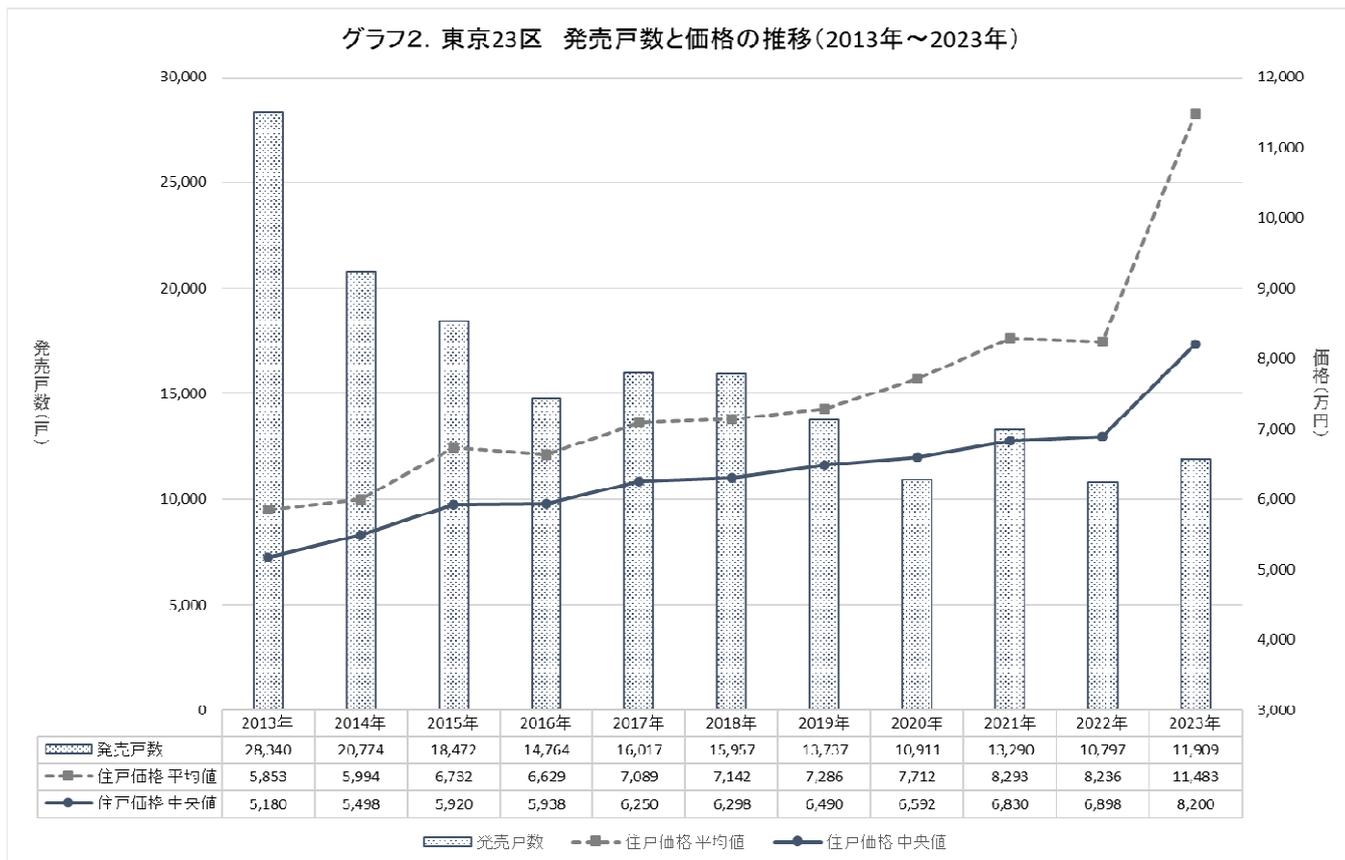
グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2013年～2023年)



◎東京23区の中央値は8,200万円、平均値1億1,483万円との差は3,283万円に大幅拡大。

一方、東京23区の価格を見ると、2023年は都心の超高額住戸の積極供給によって平均値が1億1,483万円と大幅にアップ、初めて1億円を突破した。その一方、中央値は8,200万円と平均値と同様に大幅アップとなったものの、上昇幅は平均値と比べ小さく、その差は3,283万円にまで拡大している。2022年は平均値が8,236万円、中央値が6,898万円でその差は1,338万円だったことから、一気に2,000万円近くその差が拡大したことになる。今後も都心やその周辺エリアでは高額物件や大規模タワー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2,000万円から3,000万円程度となる可能性が高い。

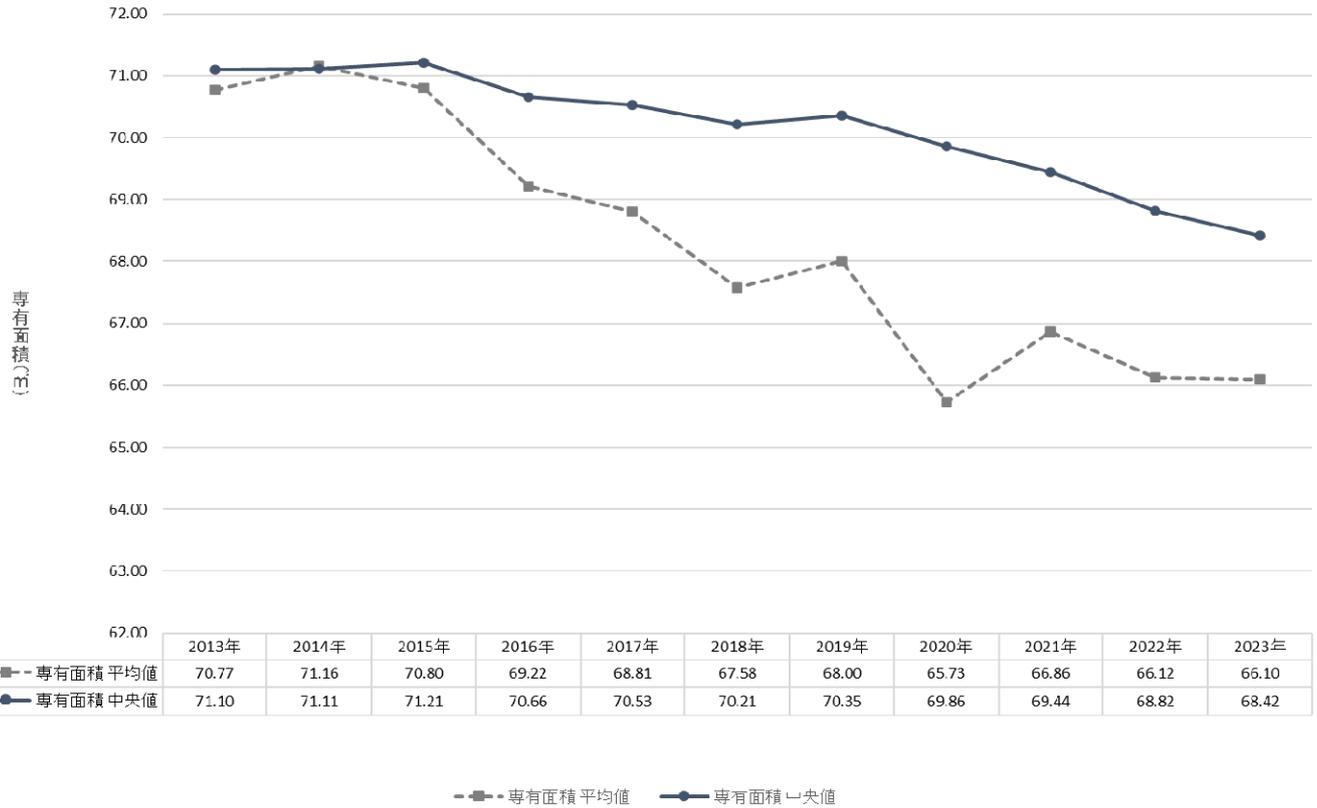
グラフ2. 東京23区 発売戸数と価格の推移(2013年～2023年)



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年が平均値が66.12㎡、中央値が68.82㎡とその差は2.70㎡に拡大したものの、2023年には平均値が66.10㎡、中央値が68.42㎡でその差は2.32㎡と再び縮小している。

今後も専有面積は平均値、中央値ともにグロス価格の抑制で縮小傾向は変わらないものの、100㎡以上の超高級・高額住戸の供給が都心部などで目立っていることから、平均値と中央値の差は再び縮小する可能性がある。

グラフ3. 首都圏 専有面積の推移(2013年～2023年)



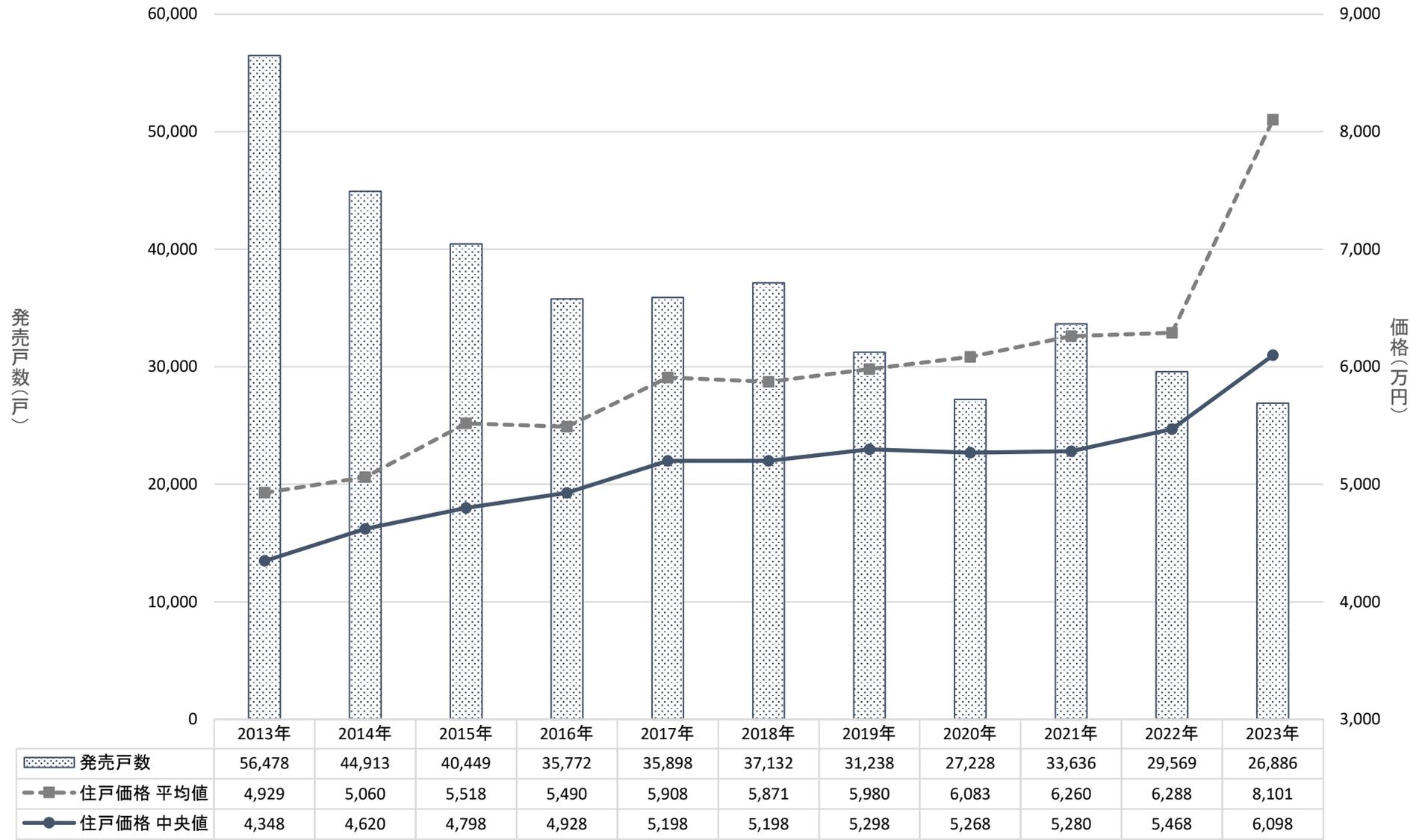
**【問合せ先】**  
 (株)不動産経済研究所  
 調査部  
 TEL:03-3225-5301

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	2023年
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	11,483
	中央値	5,180	5,498	5,920	5,938	6,250	6,298	6,490	6,592	6,830	6,898	8,200
	差	-673	-496	-812	-691	-839	-844	-796	-1,120	-1,463	-1,338	-3,283
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	5,427
	中央値	4,058	4,448	4,398	4,488	4,698	4,898	5,298	5,100	4,538	4,958	5,279
	差(%)	-180	-278	-166	-497	-356	-337	-189	-360	-523	-275	-148
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	6,069
	中央値	3,930	4,250	4,480	4,850	5,028	5,148	5,120	5,198	4,998	5,158	5,772
	差(%)	-282	-134	-473	-190	-496	-309	-175	-238	-272	-253	-297
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	4,870
	中央値	3,520	3,698	3,898	3,990	4,198	3,999	4,420	4,438	4,568	4,870	4,660
	差(%)	-198	-232	-248	-265	-167	-306	-93	-127	-233	-397	-210
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	4,786
	中央値	3,558	3,798	3,858	3,954	3,998	4,058	4,236	4,198	4,258	4,468	4,598
	差(%)	-117	-81	-52	-131	-101	-248	-163	-179	-56	-135	-188
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	8,101
	中央値	4,348	4,620	4,798	4,928	5,198	5,198	5,298	5,268	5,280	5,468	6,098
	差(%)	-581	-440	-720	-562	-710	-673	-682	-815	-980	-820	-2,003

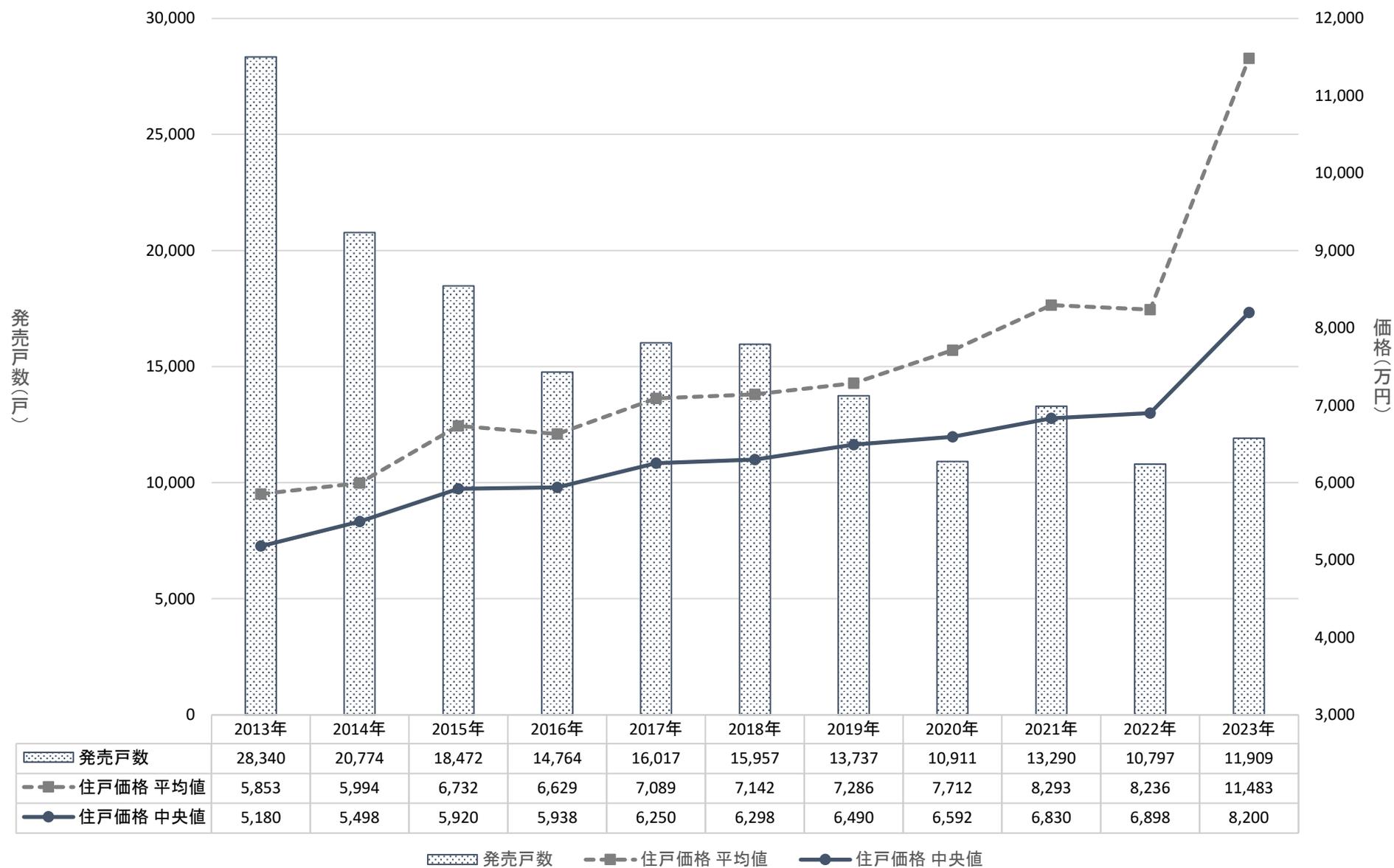
※単位はすべて万円

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2013年～2023年)

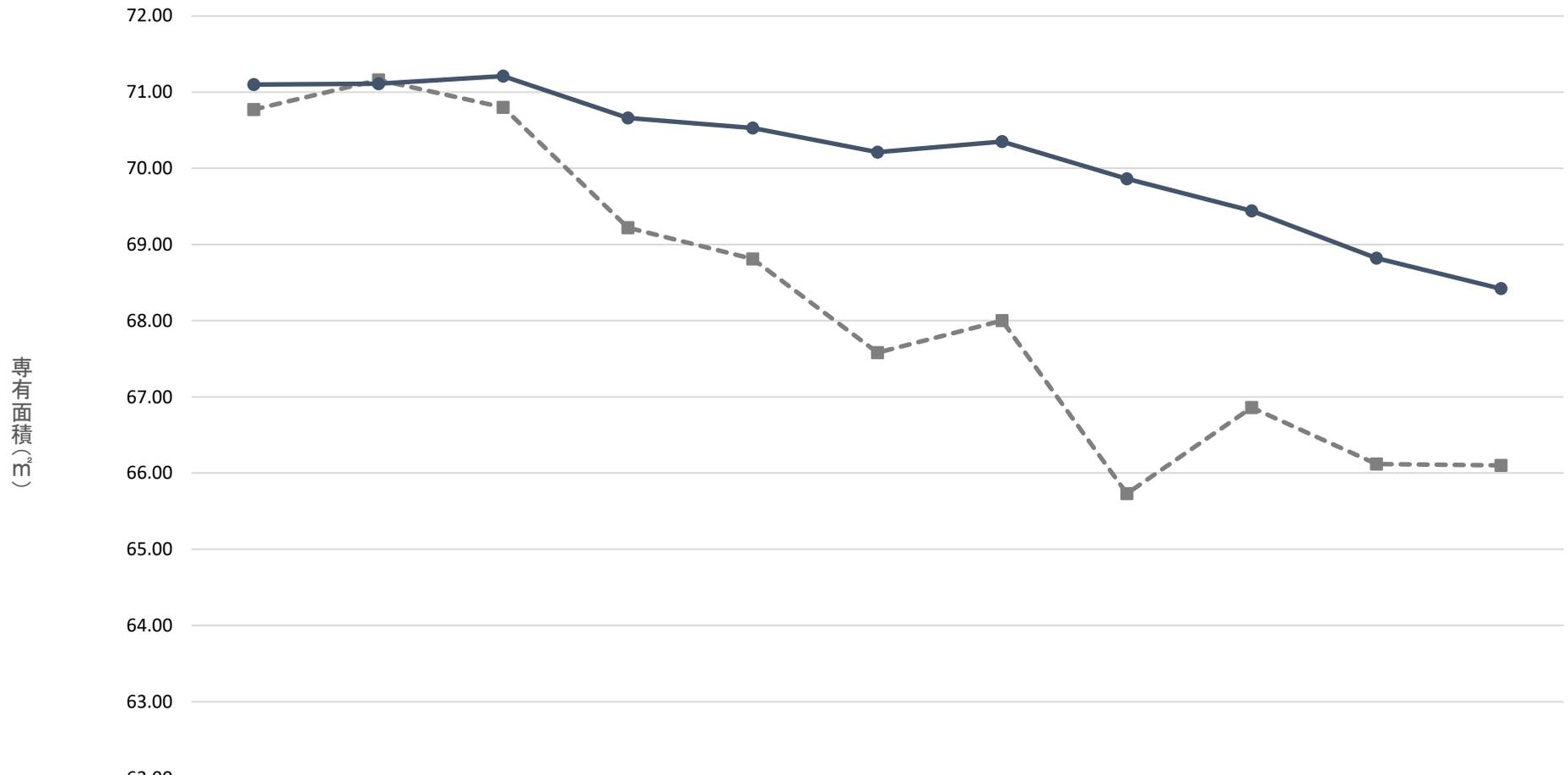


発売戸数
 
 住戸価格 平均値
 
 住戸価格 中央値

グラフ2. 東京23区 発売戸数と価格の推移(2013年～2023年)



グラフ3. 首都圏 専有面積の推移(2013年～2023年)



	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
■— 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	66.10
●— 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	68.42

■— 専有面積 平均値      ●— 専有面積 中央値

グラフ4. 東京23区 専有面積の推移(2013年～2023年)

