

## 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2024年11月18日  
株式会社 不動産経済研究所

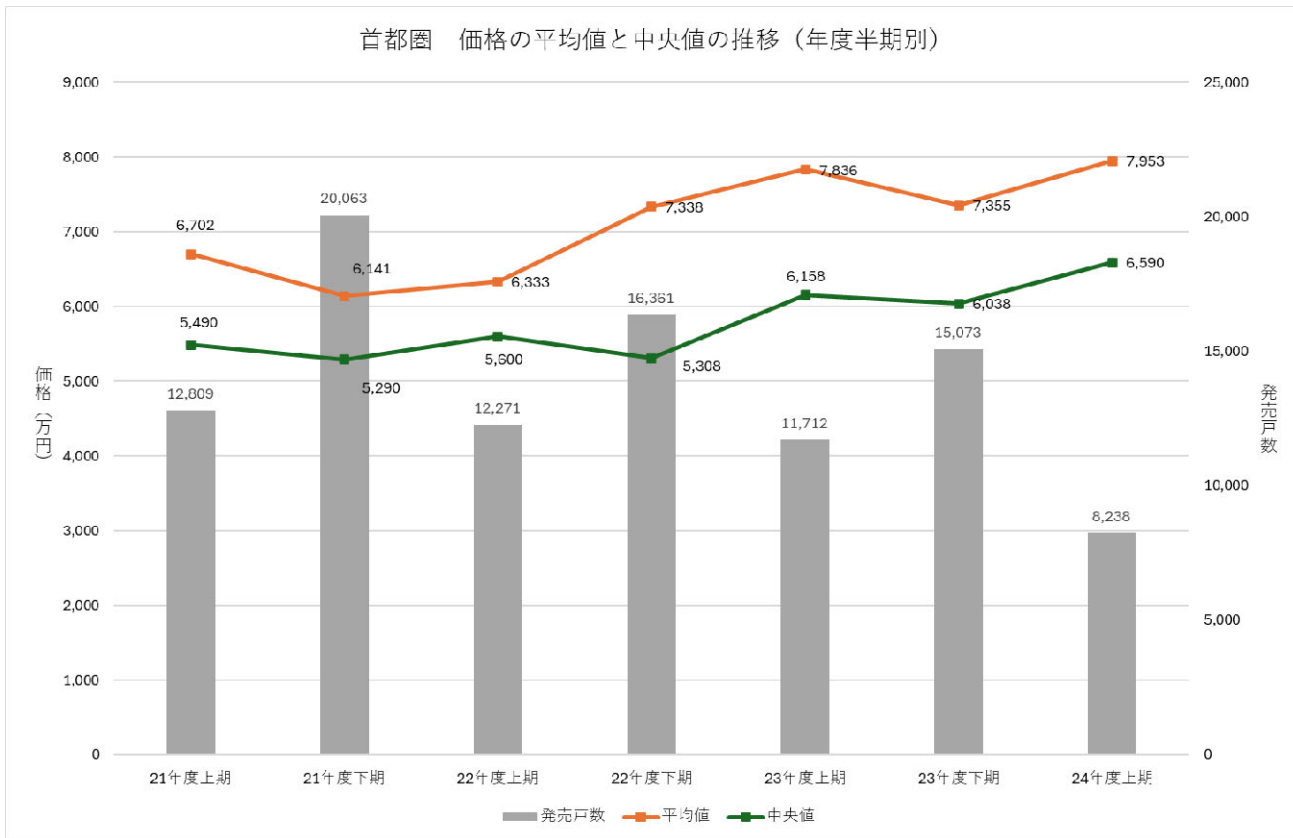
各位

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  
(年度半期別)

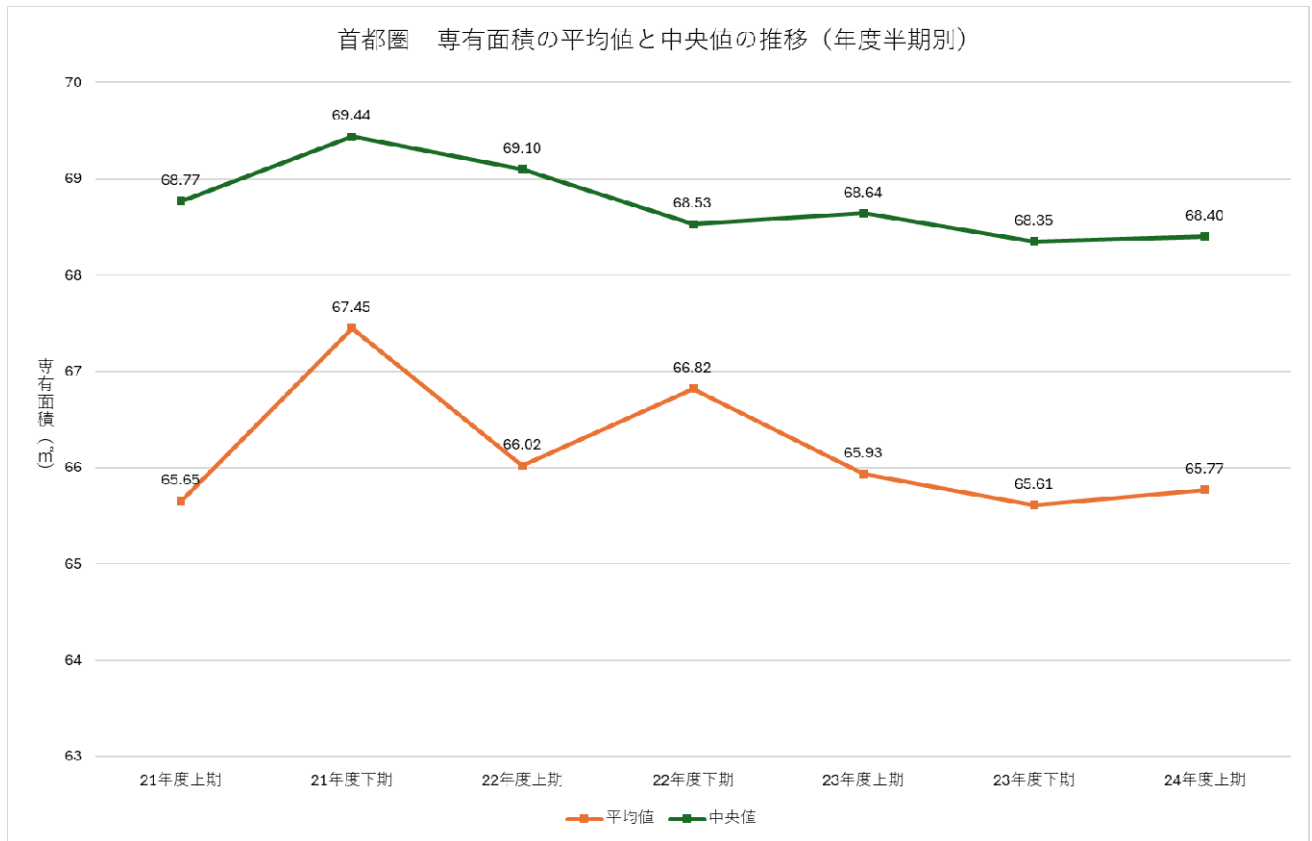
◎2024年度上期(4~9月)の中央値は6,590万円、平均価格との差は1,363万円。  
◎専有面積の中央値は68.40㎡、前期比ではわずかに拡大して4期連続の68㎡台。

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5回目となるものの、年度半期別での調査は初となる。

首都圏のマンション価格は2013年以降、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物件の供給、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ほぼ一貫して上昇基調にある。今回は21年度上期以降の7期間をデータ化した。改めてその傾向を確認出来るものとなった。

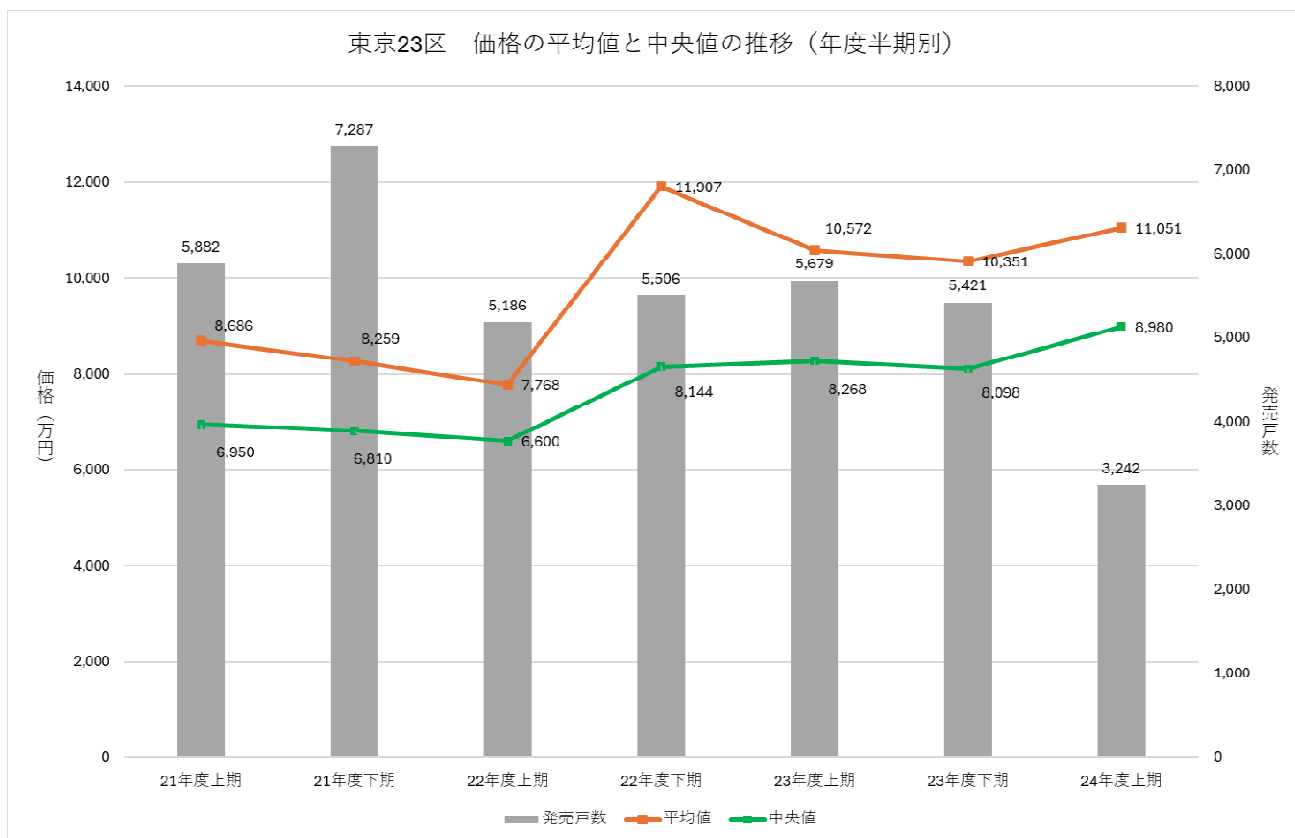


- ・2024年度上期の平均値は7,953万円。高額住戸が多数発売された22年度下期以降は7,000万円台が続く。
- ・中央値は6,590万円。平均値とは異なり22年度下期が下落したものの、23年度上期以降は6,000万円台に。
- ・平均値と中央値の差は22年度下期に大幅に開くものの、以降は中央値も上昇傾向にあり、その差は縮小へ。

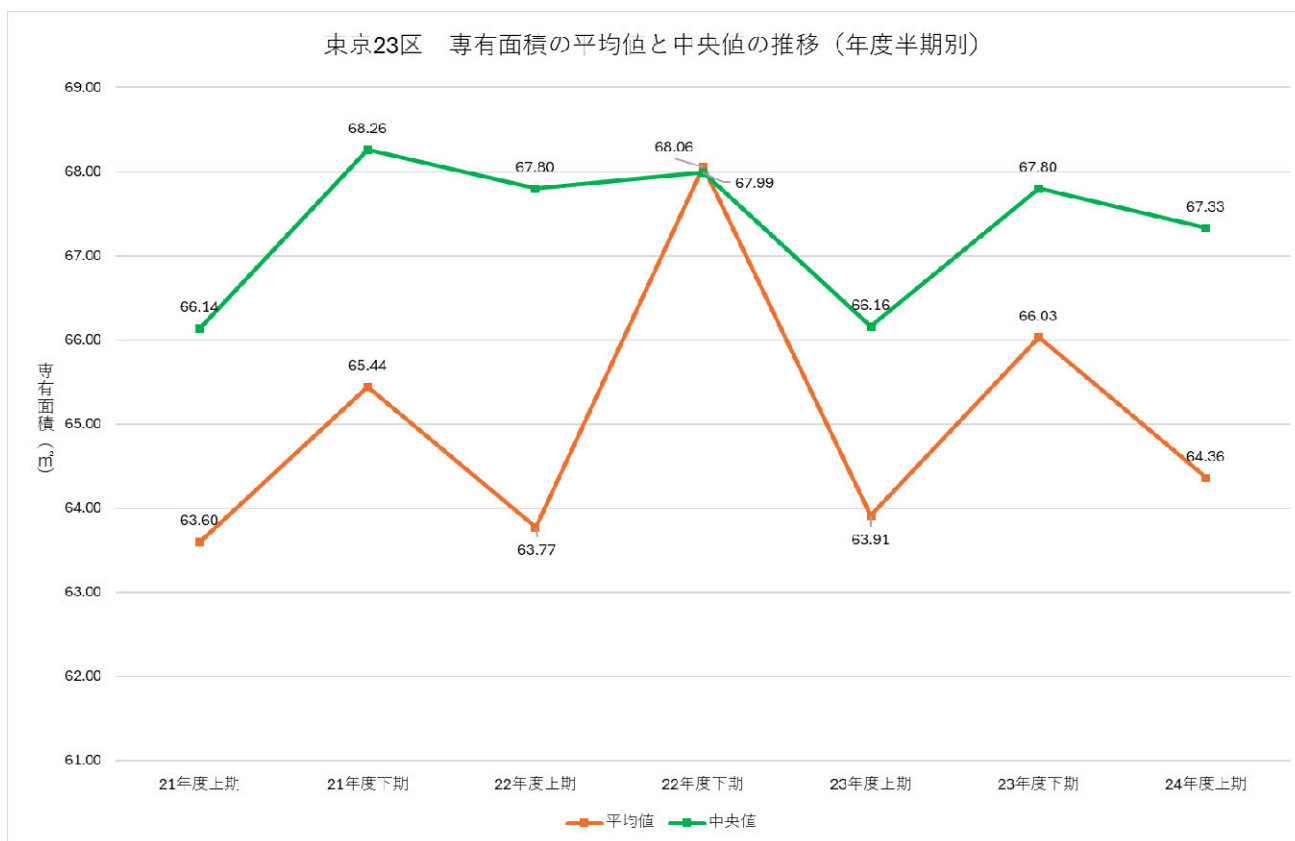


- 24年度上期の専有面積の平均値は65.77㎡と拡大。23年度上期以降は65㎡台を維持。
- 面積の中央値は68.40㎡。22年上期以降、緩やかに圧縮傾向。直近4期は68㎡台で推移。
- 高級・高額住戸のシェアがアップすると平均値と中央値の差が縮小する傾向に。

◎東京23区の価格の中央値は8,980万円、平均値との差が徐々に縮小。

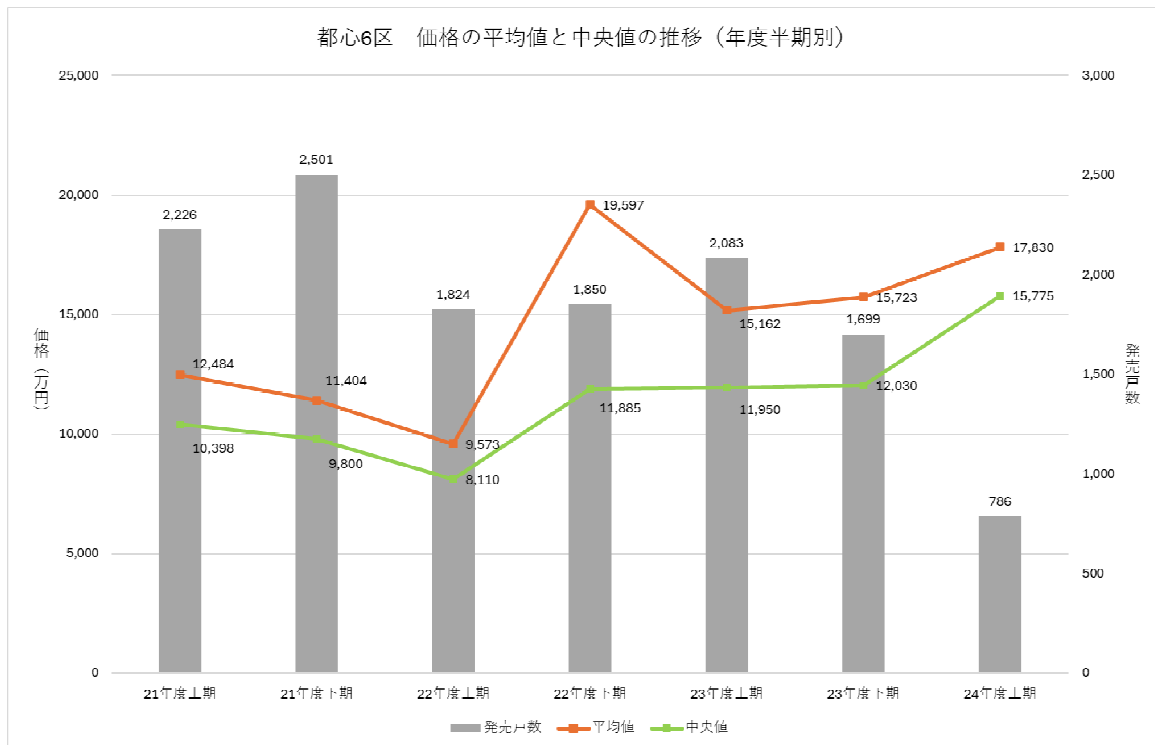


- 24年度上期の平均値は1億1,051万円。22年度下期以来、3期ぶりに1億1,000万円台に乗せる。
- 中央値も8,980万円にまで上昇、平均値との差は2,071万円に縮小。

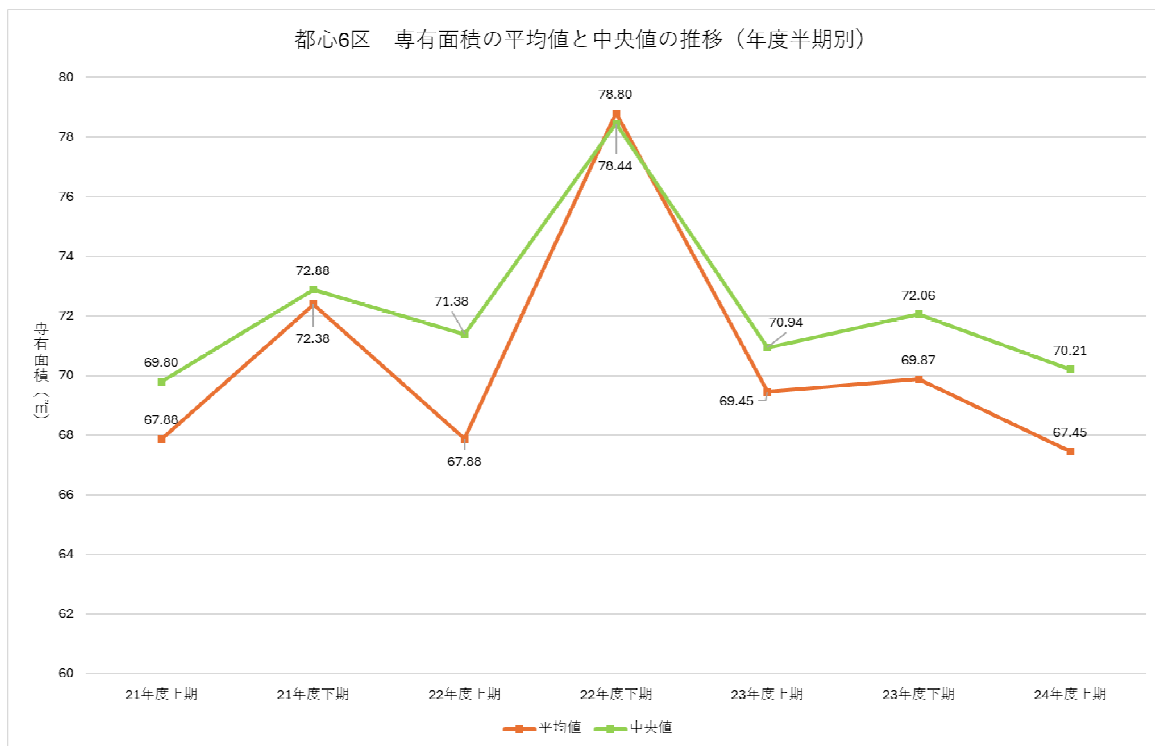


- 23区での24年度上期の専有面積の平均値は64.36㎡にまで圧縮。
- 面積の中央値は67.33㎡、23年上期以来2期ぶりの圧縮も67㎡台を維持。
- 平均値の乱高下は都心の高級住戸や晴海エリアのタワー物件の供給状況が要因に。

◎都心6区は中央値も1億5,775万円にまで上昇。平均値との差が一気に縮まる。



- 24年度上期の平均値は1億7,830万円。22年度上期にはとどかないものの緩やかに上昇続く。
- 中央値は1億5,775万円に大幅アップ。平均値との差も大きく縮まる。



- 24年度上期の専有面積の平均値は67.45㎡に圧縮、3期連続で70㎡を下回る。
- 面積の中央値は70.21㎡、前期比では大幅圧縮も70㎡台に踏みとどまる。

※都心6区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

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