

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2025年1月30日
株式会社 不動産経済研究所

各位

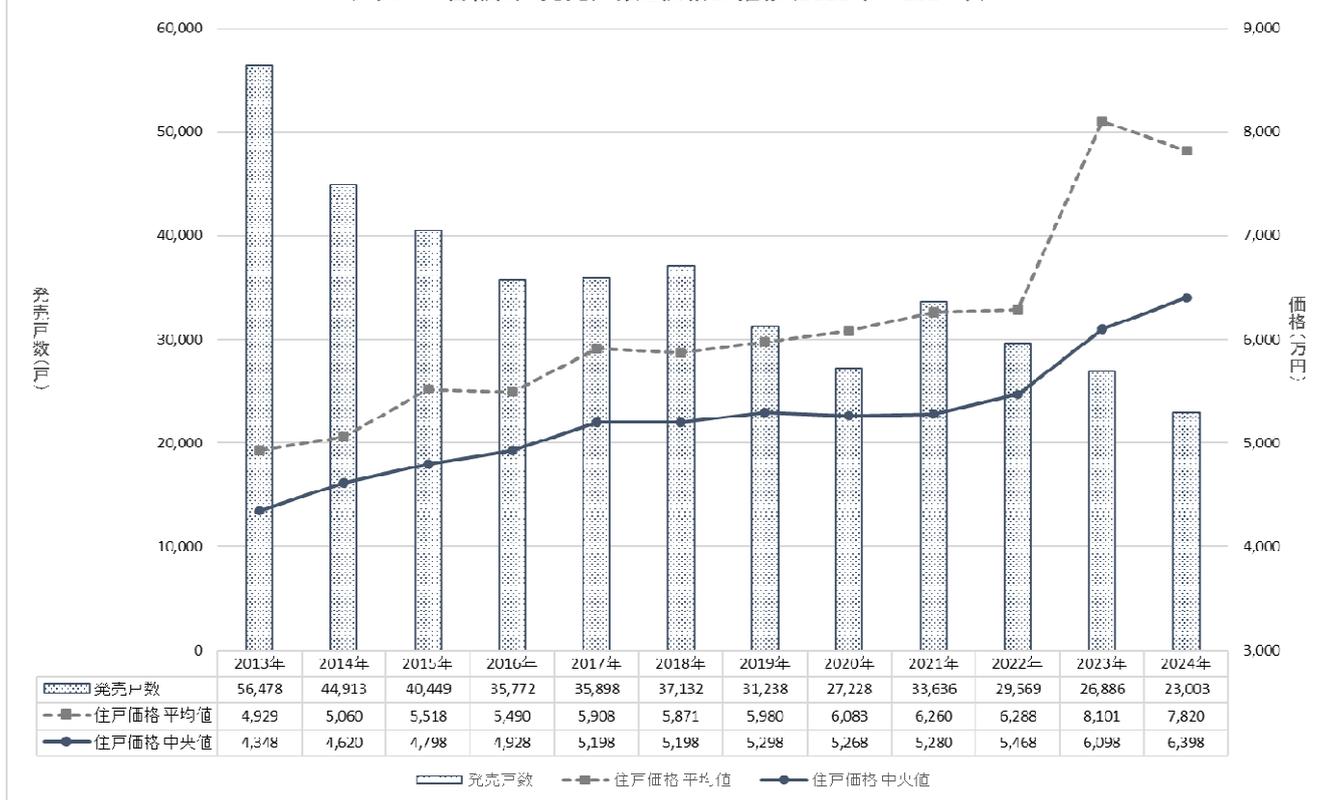
首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の中央値の推移

◎2024年(1～12月)の中央値は6,398万円、前年比では300万円、4.9%の上昇。
◎専有面積の中央値は68.84㎡、2019年以来5年ぶりの拡大も60㎡台続く。

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。

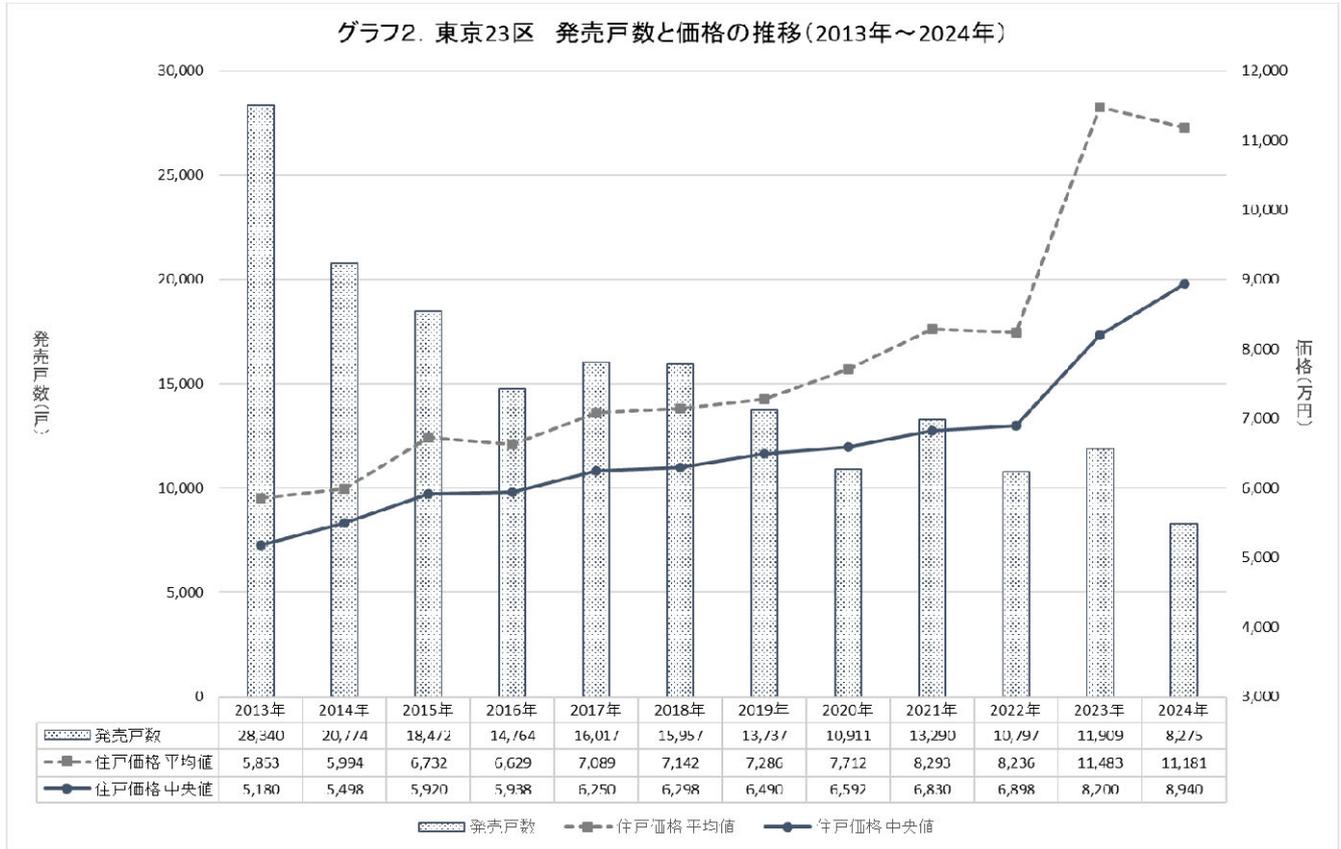
2024年の首都圏における戸当たり価格の中央値は6,398万円と、前年の6,098万円と比べると300万円、4.9%上昇している。東京都心での超高額住戸の供給が一服し、平均値は7,820万円と下落に転じたものの、人件費、資材費や用地費の高騰の影響によって、中央値は4年連続の上昇となった(表1およびグラフ1)。2013年以降は施工費やマンション用地の高騰、都心での高級物件やタワーマンションの積極供給、駅近など立地を厳選する傾向が強まったことなどが要因となって住戸価格は上昇基調が続いており、前年比で下落したのは2016年、2018年、2024年の平均値、2020年の中央値のみ。平均値に比べ中央値の変動はより緩やかなものとなっており、2018年から2021年にかけてはほぼ横ばいで推移していた。2023年に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28.8%アップの8,101万円と一気に8,000万円台に乗せたのに対して、中央値は6,098万円、11.5%の上昇にとどまっていた。しかし超高額住戸の供給が減少した一方、コストアップによって全体の価格の押上げが進んだ2024年は平均値が3.5%下落したのに対して、中央値は4.9%アップと対照的な結果となった。

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2013年～2024年)



◎東京23区の中央値は8,940万円、9.0%の上昇。平均値との差は2,241万円に縮小。

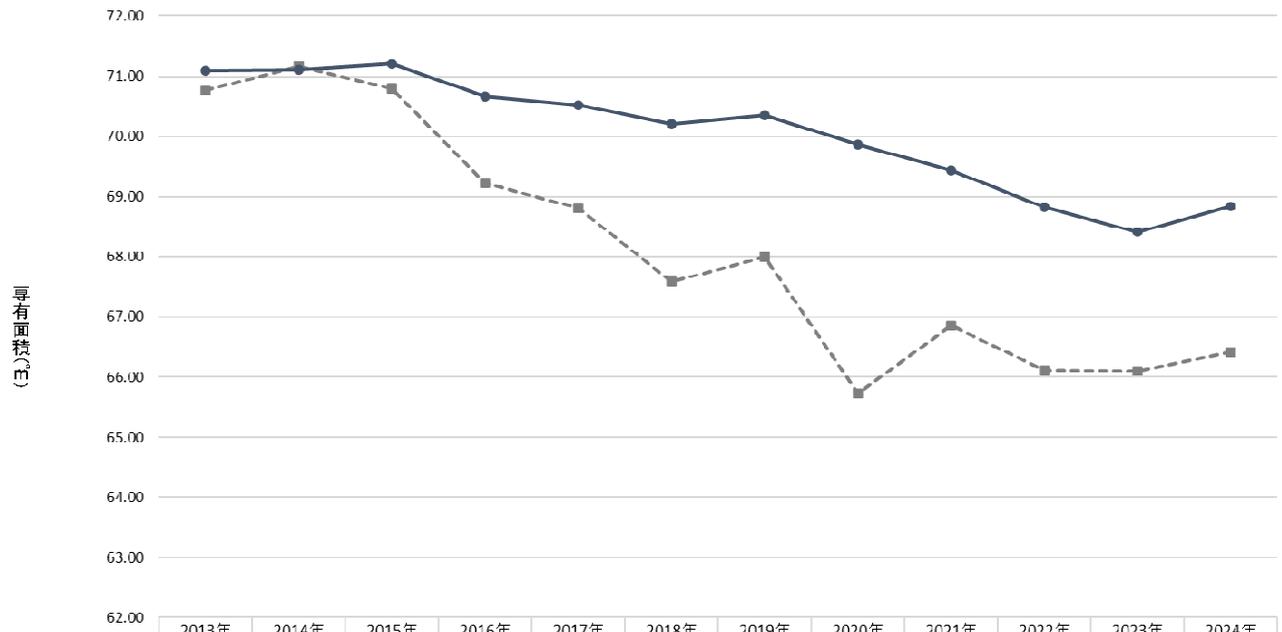
一方、東京23区の価格の中央値を見ると、2024年は8,940万円、前年比9.0%の上昇となった。前年は都心の超高額住戸の積極供給が目立ったものの24年には一服、平均値は1億1,181万円とわずかながら下落に転じていた。その一方で中央値が大幅アップが続いていることから、コストアップの影響などで全体の価格は上がっていることが窺える。平均値との差を見ると、前年には3,283万円と急拡大していたものの、24年に2,241万円にまで縮小した。2025年以降は都心やその周辺エリアでの高額物件、大規模タワーの供給が再び活発化することが見込まれることから、価格は平均値が中央値以上に上昇する可能性が高くなっている。



続いて2024年の首都圏での専有面積の中央値と平均値を見ると、中央値は0.6%拡大の68.84㎡、平均値は0.5%拡大の66.42㎡と、いずれも前年比では広がる結果となった。コンパクト住戸の供給が多い東京23区のシェアが低下した影響が大きかった。専有面積の推移を見ると、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。以降は2022年が中央値68.82㎡、平均値66.12㎡とその差は2.70㎡、2023年が中央値68.41㎡、平均値66.10㎡でその差2.31㎡と、中央値と平均値の差は縮小傾向にあった。しかし24年は都心エリアでのプレミアム住戸の供給減などによって、その差が2.42㎡へと拡大することとなった。

今後も専有面積はグロス価格の抑制などを理由に中央値、平均値ともに60㎡台にとどまる見込み。その差も当面は2㎡台で推移し続ける可能性が高い。

グラフ3. 首都圏 専有面積の推移(2013年～2024年)



	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024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	66.42
専有面積 中央値	71.10	71.11	71.21	70.66	70.53	70.21	70.35	69.86	69.41	68.82	68.41	68.84

---■--- 専有面積 平均値 —●— 専有面積 中央値

【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

		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
東京23区	平均値	5,994	6,732	6,629	7,089	7,142	7,286	7,712	8,293	8,236	11,483	11,181
	中央値	5,498	5,920	5,938	6,250	6,298	6,490	6,592	6,830	6,898	8,200	8,940
	中央値の上昇率	6.1%	7.7%	0.3%	5.3%	0.8%	3.0%	1.6%	3.6%	1.0%	18.9%	9.0%
東京都下	平均値	4,726	4,564	4,985	5,054	5,235	5,487	5,460	5,061	5,233	5,411	5,890
	中央値	4,448	4,398	4,488	4,698	4,898	5,298	5,100	4,538	4,958	5,278	5,598
	中央値の上昇率	9.6%	-1.1%	2.0%	4.7%	4.3%	8.2%	-3.7%	-11.0%	9.3%	6.5%	6.1%
神奈川県	平均値	4,384	4,953	5,040	5,524	5,457	5,295	5,436	5,270	5,411	6,069	6,432
	中央値	4,250	4,480	4,850	5,028	5,148	5,120	5,198	4,998	5,158	5,772	6,148
	中央値の上昇率	8.1%	5.4%	8.3%	3.7%	2.4%	-0.5%	1.5%	-3.8%	3.2%	11.9%	6.5%
埼玉県	平均値	3,930	4,146	4,255	4,365	4,305	4,513	4,565	4,801	5,267	4,870	5,542
	中央値	3,698	3,898	3,990	4,198	3,999	4,420	4,438	4,568	4,870	4,660	5,100
	中央値の上昇率	5.1%	5.4%	2.4%	5.2%	-4.7%	10.5%	0.4%	2.9%	6.6%	-4.3%	9.4%
千葉県	平均値	3,879	3,910	4,085	4,099	4,306	4,399	4,377	4,314	4,603	4,786	5,689
	中央値	3,798	3,858	3,954	3,998	4,058	4,236	4,198	4,258	4,468	4,598	5,380
	中央値の上昇率	6.7%	1.6%	2.5%	1.1%	1.5%	4.4%	-0.9%	1.4%	4.9%	2.9%	17.0%
首都圏	平均値	5,060	5,518	5,490	5,908	5,871	5,980	6,083	6,260	6,288	8,101	7,820
	中央値	4,620	4,798	4,928	5,198	5,198	5,298	5,268	5,280	5,468	6,098	6,398
	中央値の上昇率	6.3%	3.9%	2.7%	5.5%	0.0%	1.9%	-0.6%	0.2%	3.6%	11.5%	4.9%

※価格の単位はすべて万円