

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2025年8月1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 2025年上半期

◎2025年上半期(1～6月)の中央値は6,898万円、前期比では440万円、6.8%の上昇。
◎専有面積の中央値は69.18㎡、3期連続の拡大で平均値との差は2.81㎡に広がる。

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。

2025年上半期の首都圏における戸当たり価格の中央値は6,898万円と、前期(2024年下半期)の6,458万円から440万円、6.8%上昇している。東京23区と埼玉県が前期比で二ケタ上昇しており、中でも23区は1億1,010万円と中央値でも1億円の大台を突破している。建設業の2024年問題などで人件費が一段と上昇しているだけでなく、資材費や用地費の高騰も重なって、中央値は半期で見ると5期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、2025年上半期は1都3県で1,991戸の億ションが発売されている。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いるものの、コストアップによって全体の価格の押し上げが進んだ結果、2025年上半期には6,898万円にまでアップしている。

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2021年上半期～2025年上半期、半期別)

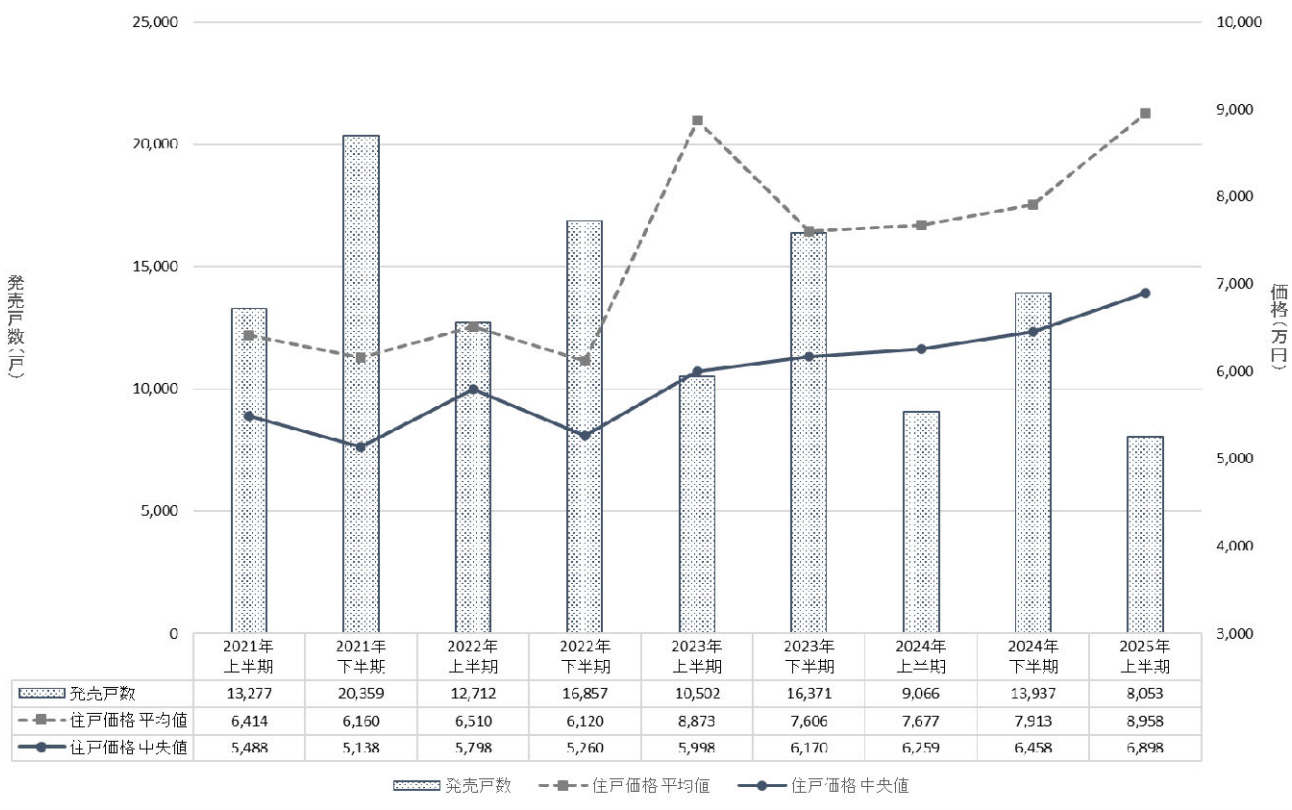


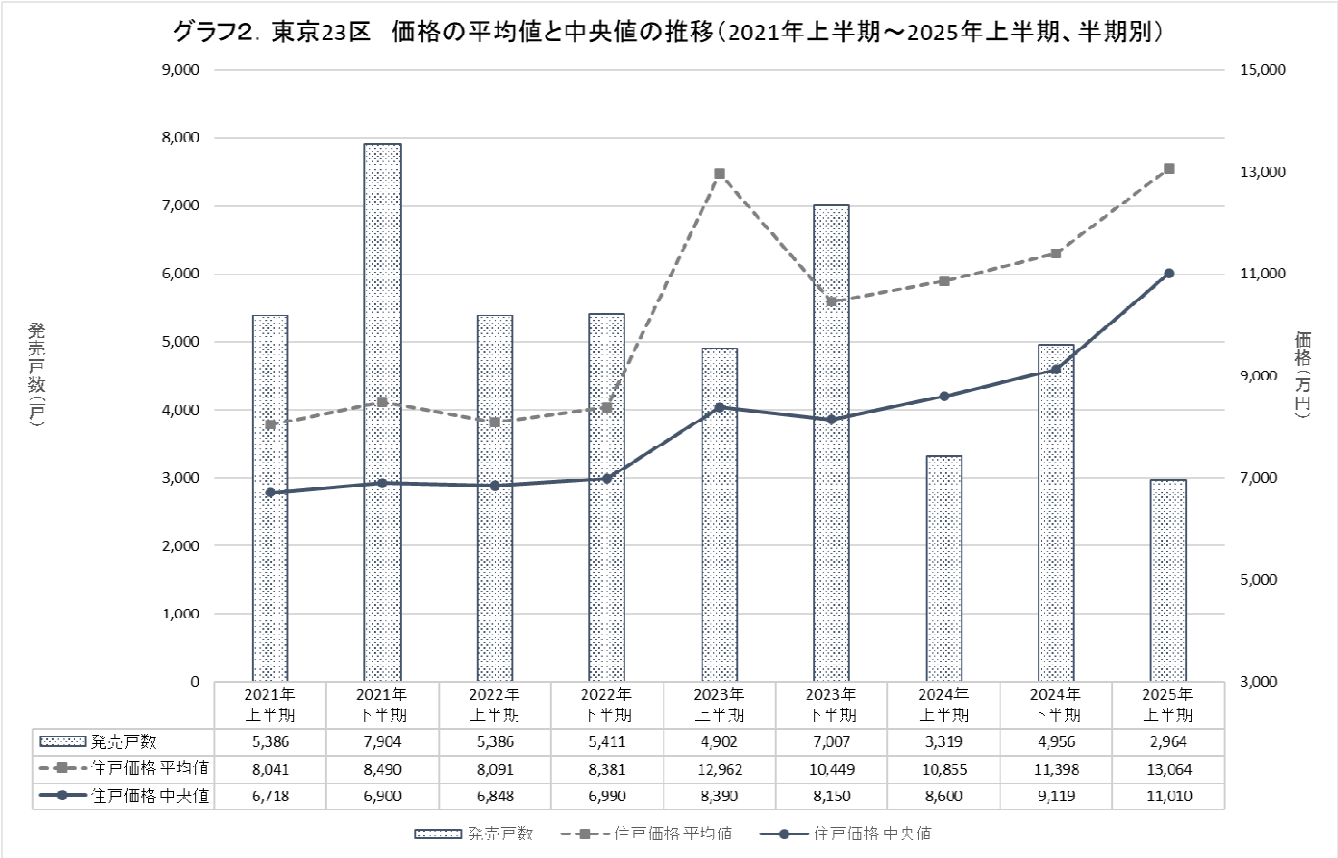
表1. 首都圏マンション エリア別戸当たり価格の平均値と中央値の推移

		2021年 上半期	2021年 下半期	2022年 上半期	2022年 下半期	2023年 上半期	2023年 下半期	2024年 上半期	2024年 下半期	2025年 上半期
東京23区	平均値	8,041	8,490	8,091	8,381	12,962	10,449	10,855	11,398	13,064
	中央値	6,718	6,900	6,848	6,990	8,390	8,150	8,600	9,119	11,010
	中央値の 上昇率	4.3%	2.7%	-0.8%	2.1%	20.0%	-2.9%	5.5%	6.0%	20.7%
東京都下	平均値	5,388	4,900	5,418	5,091	5,609	5,322	5,704	6,031	6,835
	中央値	5,180	4,398	5,290	4,618	5,319	5,258	5,398	5,784	6,115
	中央値の 上昇率	1.6%	-15.1%	20.3%	-12.7%	15.2%	-1.1%	2.7%	7.2%	5.7%
神奈川県	平均値	5,438	5,151	5,343	5,458	5,748	6,225	6,188	6,623	6,957
	中央値	5,098	4,960	5,058	5,258	5,419	5,938	5,949	6,340	6,694
	中央値の 上昇率	-3.6%	-2.7%	2.0%	4.0%	3.1%	9.6%	0.2%	6.6%	5.6%
埼玉県	平均値	4,932	4,747	5,887	4,922	5,019	4,759	5,161	5,682	6,551
	中央値	4,778	4,478	5,498	4,650	4,710	4,600	4,980	5,159	5,869
	中央値の 上昇率	11.1%	-6.3%	22.8%	-15.4%	1.3%	-2.3%	8.3%	3.6%	13.8%
千葉県	平均値	4,535	4,182	4,727	4,534	4,766	4,800	5,831	5,591	5,738
	中央値	4,398	4,084	4,500	4,408	4,470	4,658	5,340	5,398	5,568
	中央値の 上昇率	7.3%	-7.1%	10.2%	-2.0%	1.4%	4.2%	14.6%	1.1%	3.1%
首都圏	平均値	6,414	6,160	6,510	6,120	8,873	7,606	7,677	7,913	8,958
	中央値	5,488	5,138	5,798	5,260	5,998	6,170	6,259	6,458	6,898
	中央値の 上昇率	7.2%	-6.4%	12.8%	-9.3%	14.0%	2.9%	1.4%	3.2%	6.8%

※価格の単位はすべて万円

◎東京23区の中央値は1億1,010万円、20.7%の上昇。中央値でも1億円を突破。

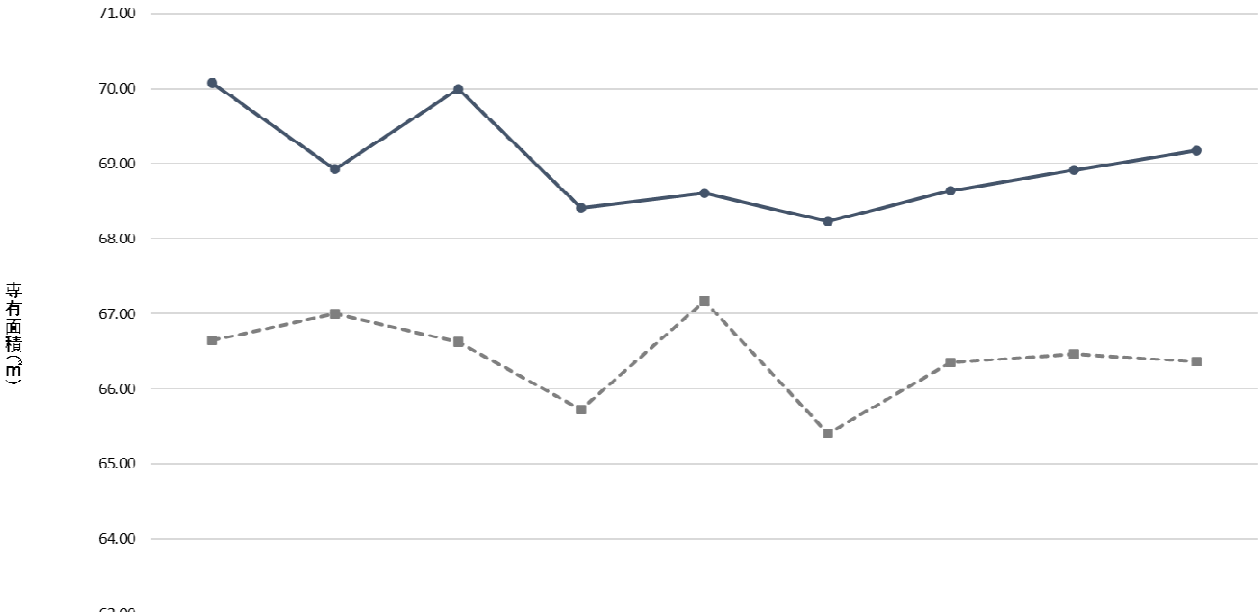
一方、東京23区の価格の中央値を見ると、2025年上半期は1億1,010万円と、半期で初めて1億円を突破した。前期(2024年下半期)比では20.7%の上昇と、上昇幅は2023年上半期を上回っている。都心の一部の物件だけでなく、人件費、用地費、資材費のアップによって23区内のほぼすべてのエリアで物件価格が上昇したことによって中央値の大幅アップが続いている。2025年上半期は23区内は発売2,964戸のうち1,640戸、55.3%が億ションであった。中央値と平均値との差を見ると、2022年下半期には1,391万円だったものが、都心エリアでの超高額住戸の発売によって2023年上半期には4,572万円に急拡大している。その後は2023年下半期に2,299万円に縮小すると、2024年上半期2,255万円、2024年下半期2,279万円と2,200万円台で推移していた。しかし2025年上半期に中央値が大幅に上昇すると、その差は2,054万円にまで小さくなっている。建設コストの高騰などから、今後も都心だけでなく23区全域で1億円以上の住戸の供給拡大が見込まれることから、中央値の上昇は平均値を上回る可能性がある。



続いて2025年上半期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0.4%拡大の69.18㎡、平均値は0.2%縮小の66.37㎡と、中央値が広がった一方で平均値では狭くなっている。専有面積の推移を見ると、2022年上半期には中央値が70.00㎡だった一方、平均値が66.63㎡と、その差が3.37㎡となっていたものの、2022年下半期には中央値68.41㎡、平均値65.73㎡とその差が2.68㎡に縮小すると、面積の広い超高額住戸の供給があった2023年上半期には中央値68.61㎡、平均値67.17㎡とその差が1.44㎡にまで縮まった。2023年下半期には中央値68.23㎡、平均値65.41㎡といずれも縮小するものの、その差は2.82㎡に広がると、以降の専有面積は中央値、平均値ともにほぼ横ばいが続いている。

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(2021年上半期～2025年上半期、半期別)



	2021年 上半期	2021年 下半期	2022年 上半期	2022年 下半期	2023年 上半期	2023年 下半期	2024年 上半期	2024年 下半期	2025年 上半期
専有面積 平均値	66.65	67.00	66.63	65.73	67.17	65.41	66.35	66.47	66.37
専有面積 中央値	70.07	68.93	70.00	68.41	68.61	68.23	68.64	68.91	69.18

---■--- 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