

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2026年2月12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

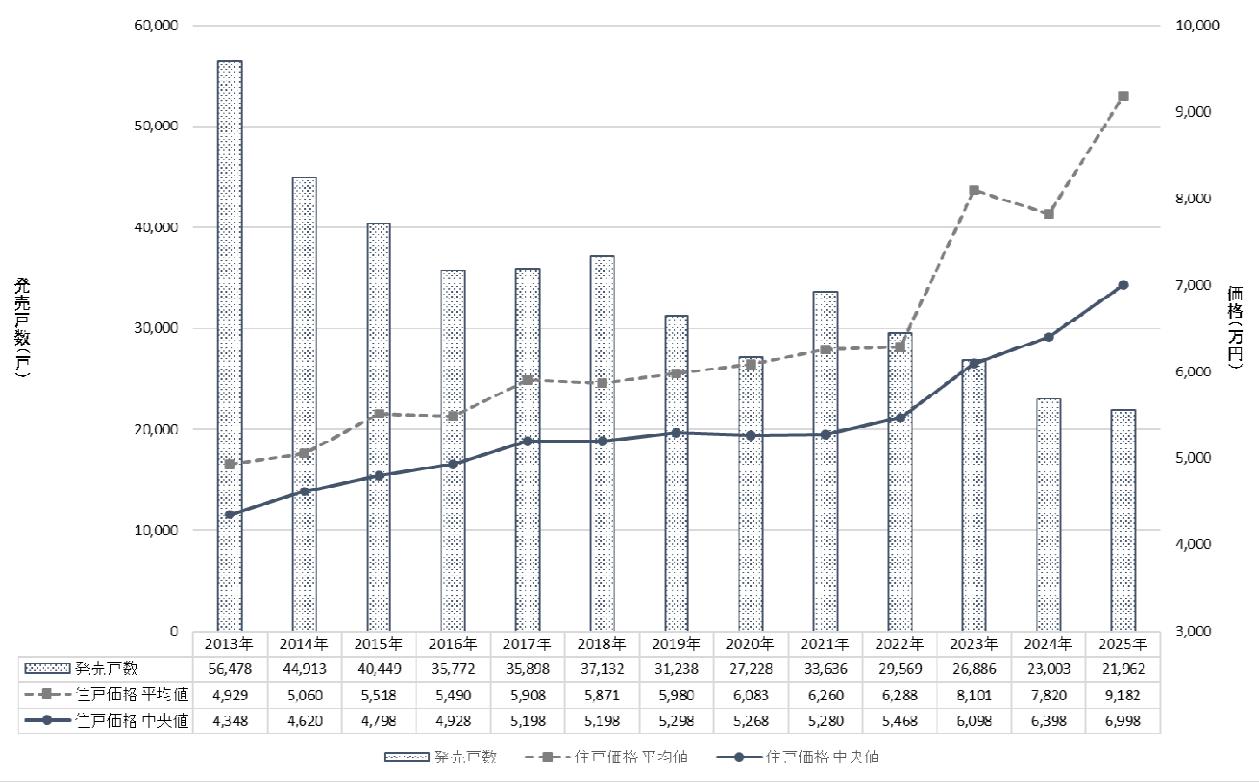
◎2025年(1~12月)の中央値は6,998万円、前年比では600万円、9.4%の上昇。

◎東京23区の中央値は1億1,380万円、27.3%の大幅アップ。平均値との差は2,233万円。

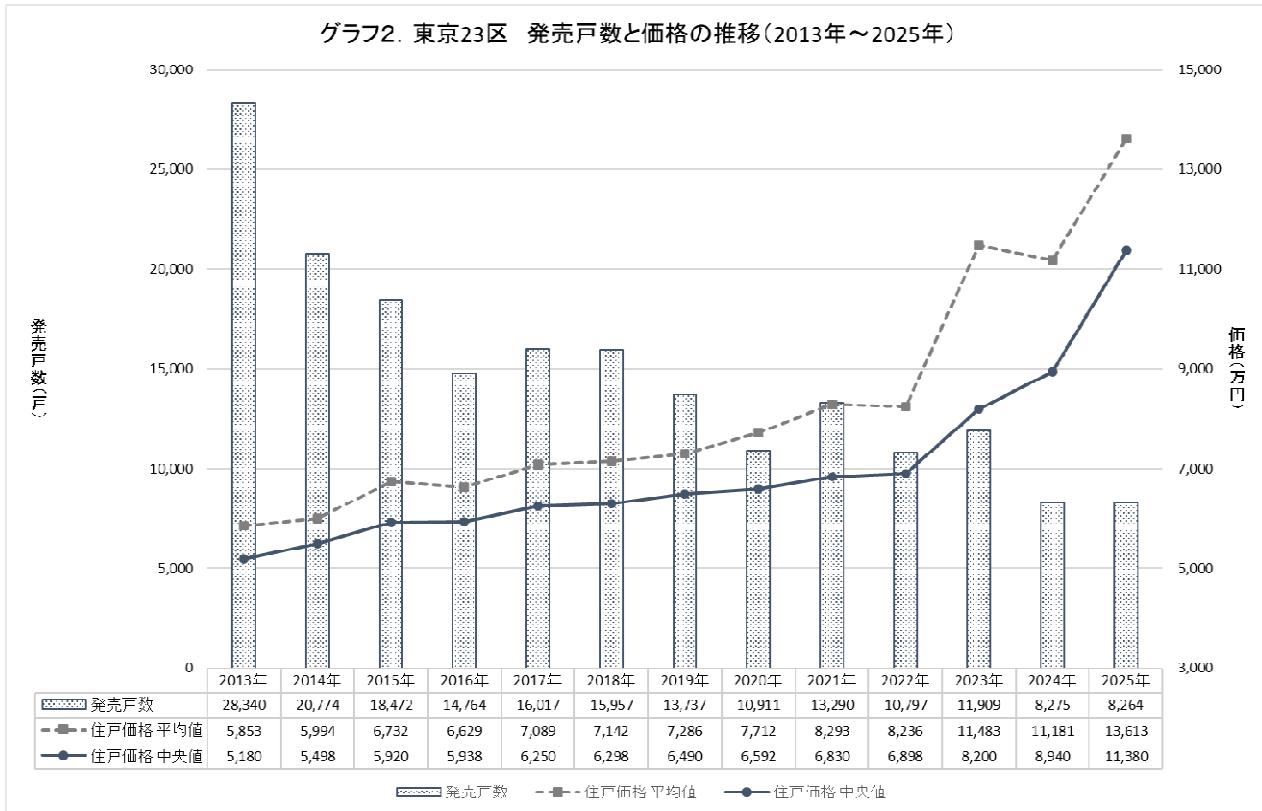
株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)における新築分譲マンションの戸当たり価格、および専有面積の中央値を集計して、その平均値との比較をおこなった。中央値(MEDIAN)とは、価格や面積を順番に並べた際にちょうど真ん中となる値のこと。非常に面積が広く高価格な住戸、あるいは非常に面積が狭く低価格な住戸の供給の影響を平均値と比較して受けにくい指標とされる。

2025年の首都圏における戸当たり価格の中央値は6,998万円と、前年の6,398万円と比べると600万円、9.4%上昇している。東京都心での高額物件、大型タワーマンションの供給が再び活発化したことによって、価格は平均値が17.4%アップの9,182万円と二ケタの上昇率を示した。その一方で中央値の上昇幅は10%を下回ったものの、人件費や資材費、用地費などの高騰によって、5年連続の上昇となっている(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つ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いるおり、前年比で中央値が下落したのは2020年のみ。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8,101万円と一緒に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。2025年は再び都心エリアで高額住戸の供給が積極的に行われただけなく、コストアップによって周辺エリアでも価格が底上げされた結果、平均値は反転して上昇し、中央値も上昇幅が再び拡大することとなった。

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2013年~2025年)



一方、東京23区の価格の中央値を見ると、2025年は1億1,380万円、前年比27.3%アップと初めて1億円を上回った(表1およびグラフ2)。前年は都心の超高額住戸の供給が一服していたものの、25年は都心を中心に大規模タワーマンションの新規供給ラッシュとなり、平均値は1億3,613万円と最高値を大幅に更新。さらに中央値も1億円の大台を突破したことによって、建設コストのアップによる全体の価格上昇が続いていることが分かる。平均値との差を見ると、23年には3,283万円にまで拡大したものの、24年に2,241万円に縮小すると、25年も2,233万円とほぼ横ばいとなった。2026年以降は都心での用地取得が難しくなっていることから平均値の上昇が緩む一方、建設コストの高騰に歯止めが掛かる見込みは薄く、中央値は二ケタアップが継続する可能性がある。

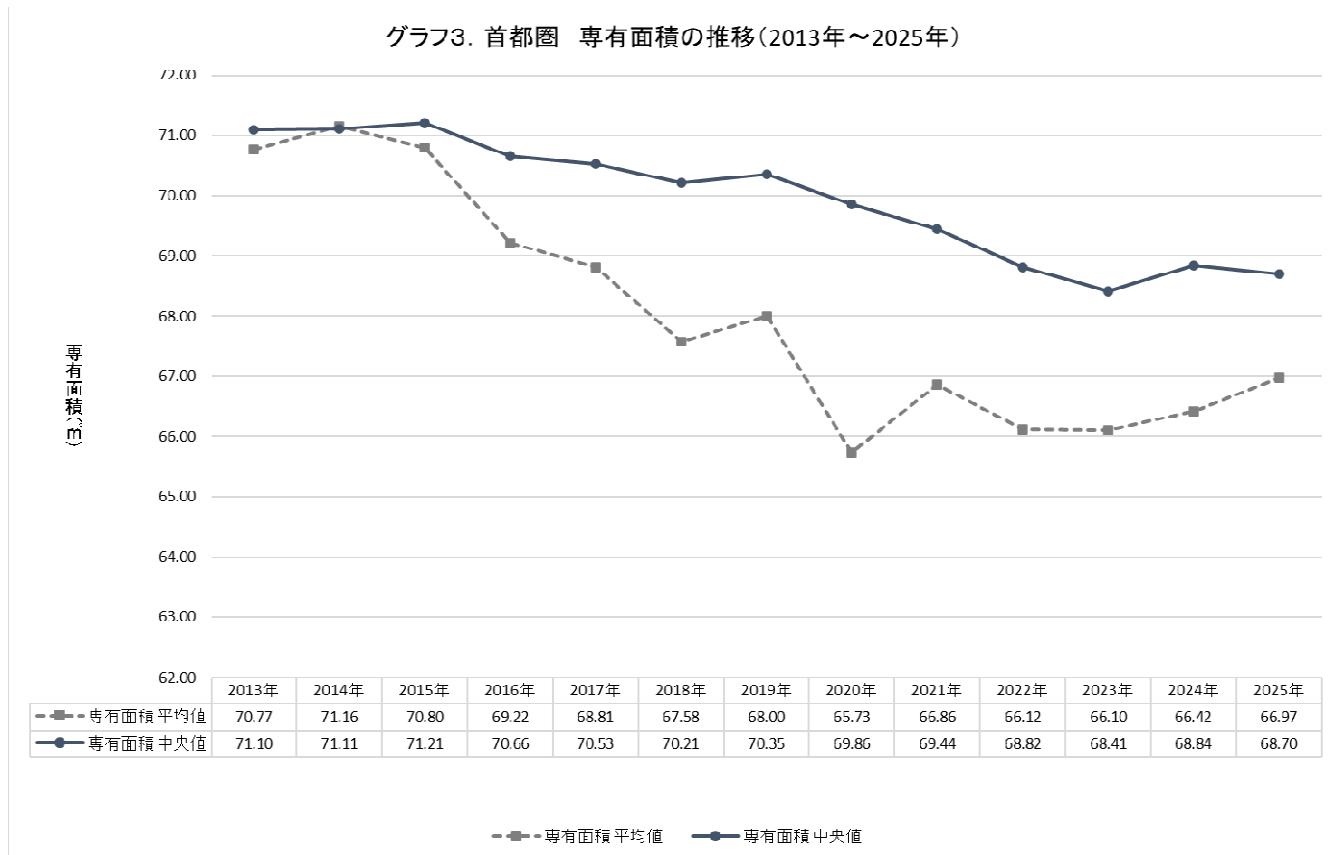


また都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)を見ると、2025年の戸当たり価格の中央値は1億7,000万円となっている(表1)。24年は1億4,275万円であったことから、前年比では19.1%のアップとなる。また平均値は1億9,503万円であることから、平均値との差は2,503万円となる。前年の平均値(1億6,222万円)との差は1,947万円だったことから、その差は大きく拡大したことになる。都心エリアは超高額物件やタワーマンションの新規供給によって、中央値以上に平均値の上昇が目立つ結果となった。今後の都心エリアについては用地取得が最も難しく供給戸数の大幅増が望めないことから、10億円を上回るような超高額住戸の供給量の増減によって平均価格は乱高下する可能性が高い。その一方で都心6区全域がすでに億ションの供給源となっており、相場の上昇傾向は変わらない見込みであることから、中央値については高い上昇率を維持することになりそうだ。

◎専有面積の中央値は68.70m²、2年ぶりの縮小も68m²台を維持。

続いて2025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0.2%縮小の68.70m²と縮小したのに対して、平均値は0.8%拡大の66.97m²と広がる結果となった(グラフ3)。中央値は2年ぶりの縮小、平均値は2年連続の拡大となる。専有面積の推移を見ると、2014年には平均値が71.16m²と、中央値の71.11m²より0.05m²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4.13m²まで広がった。しかし2021年には平均値が66.86m²と拡大すると、中央値との差も2.58m²に縮小。それ以降は2022年が中央値68.82m²、平均値66.12m²とその差は2.70m²、2023年が中央値68.41m²、平均値66.10m²でその差2.31m²と、中央値と平均値の差は縮小傾向にあつた。24年は中央値68.84m²、平均値66.42m²と、その差が2.42m²へと拡大したものの、25年には平均値が大幅に拡大したことによって、その差が1.73m²と再び縮小することとなった。

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60m²台にとどまる見込み。その差も2m²ほどで推移する可能性が高い。



【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	2025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	13,613
	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	11,380
	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%	27.3%
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	6,699
	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	6,398
	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%	14.3%
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	7,165
	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	6,598
	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%	7.3%
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	6,420
	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	5,898
	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%	15.6%
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	5,842
	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	5,398
	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%	0.3%
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	9,182
	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	6,998
	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%	9.4%
都心6区	平均値	7,322	8,576	8,913	9,515	9,275	9,083	11,152	11,720	10,530	17,664	16,222	19,503
	中央値	6,718	7,380	7,880	7,920	7,680	7,788	9,345	9,970	9,175	12,350	14,275	17,000
	中央値の上昇率	5.1%	9.9%	6.8%	0.5%	-3.0%	1.4%	20.0%	6.7%	-8.0%	34.6%	15.6%	19.1%

※価格の単位はすべて万円
※投資用物件、定借物件は含まず
都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区