

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2025」発表

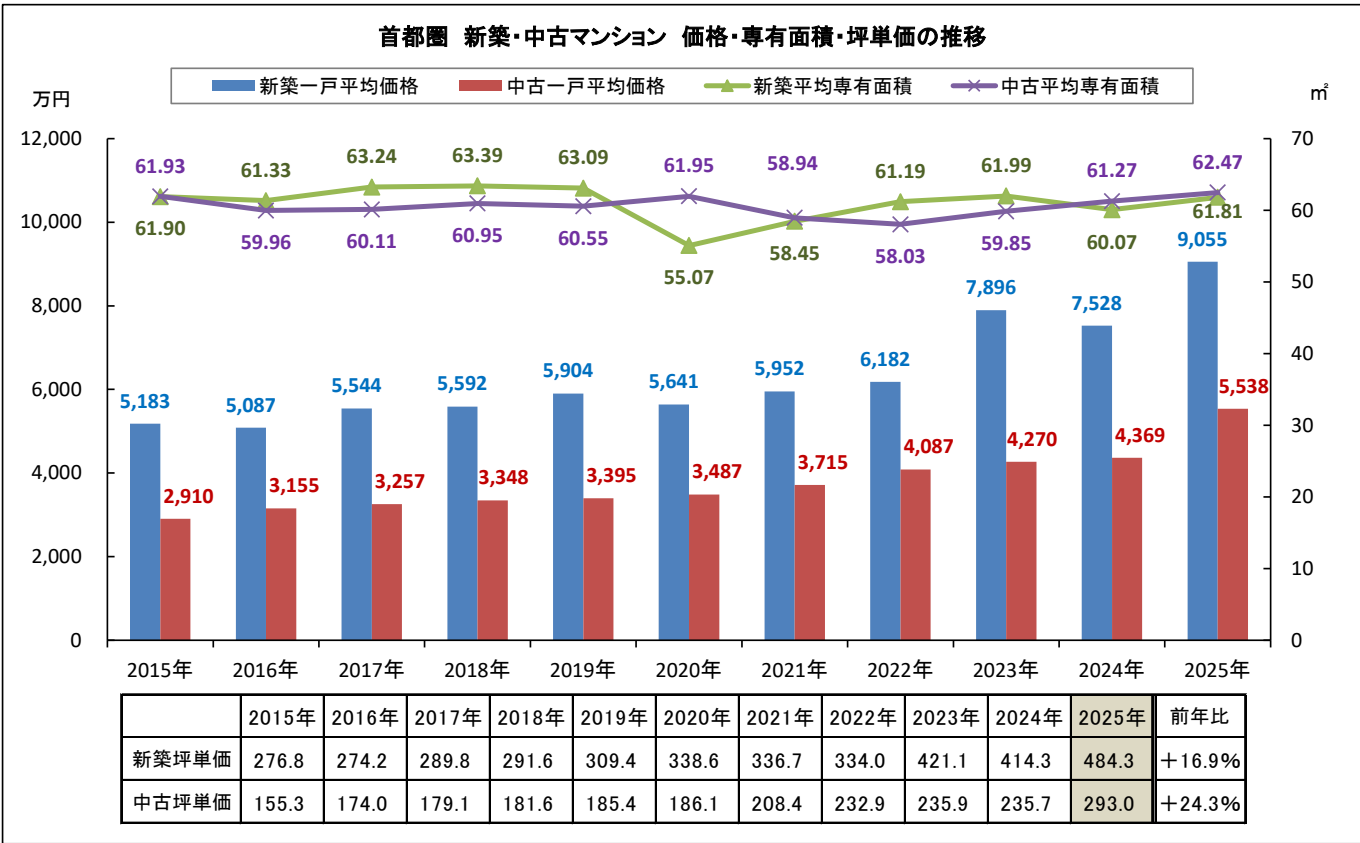
首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+20.3%の9,055万円 新築平均坪単価は+16.9%
中古マンション一戸平均価格は+26.8%の5,538万円 中古平均坪単価は+24.3%

●一戸平均価格は新築・中古ともに 20%超の上昇 中古の上昇率が新築を上回る

2025 年の速報値における新築マンション一戸平均価格は 9,055 万円で、前年の 7,528 万円から +20.3%と大きく上昇した。2023 年の上昇率には届かなかったものの、価格水準がまた一段と押し上がった形である。建築コストの上昇が続く中、大手デベロッパーは世帯年収が 2,000 万円以上の“パワーファミリー”を販売ターゲットとして、都心立地など価格転嫁しやすい物件の供給に注力する動きが見られる。全体の供給戸数が絞られている状況においては、価格についてくることのできる限られた層に向けた高額物件の存在感がより高まり、平均価格にも影響してくるものと考えられる。平均専有面積は 2.9%拡大し 61.81 m²となった。平均坪単価は +16.9%の 484.3 万円と大きく上昇しており、500 万円に迫る勢いである。一戸平均価格と同様に 2 ケタの上昇率を示しており、三大都市圏で比較しても強い上昇度合いと言える。

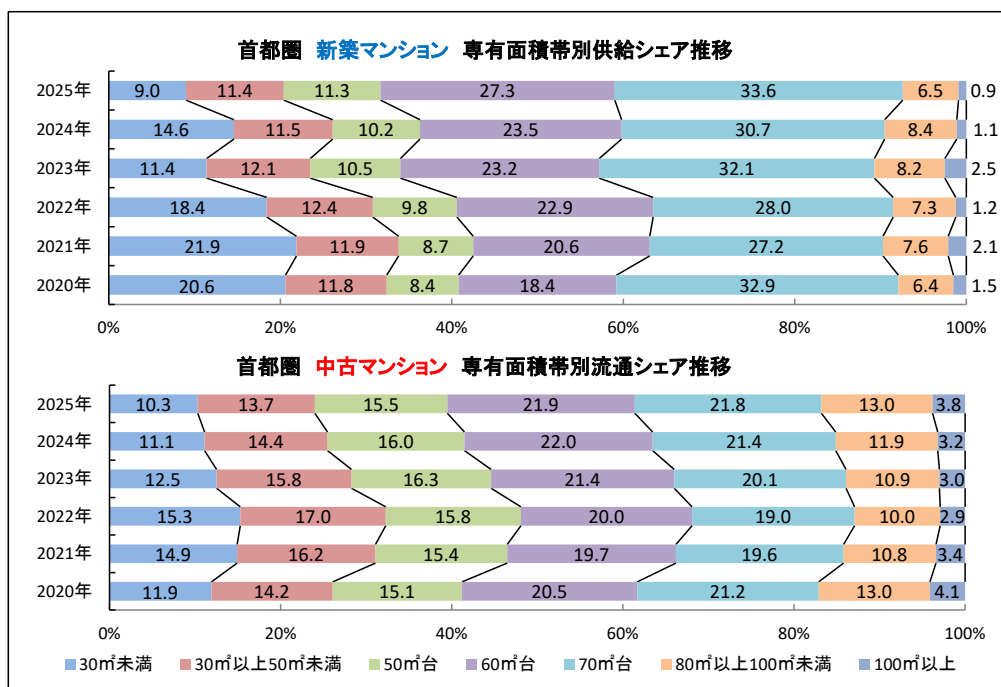
2025 年に首都圏で流通した中古マンションの一戸平均価格は 5,538 万円となり、前年比で +26.8%と大きく上昇し 5,000 万円台に乗せた。平均坪単価も 293.0 万円と前年比 24.3%上昇しており、300 万円に迫る水準となっている。2021 年以降は 200 万円台前半で推移してきたところ、一段と押し上がった形である。新築マンションは予算から外れて手が届かない、もしくは供給戸数が減少し買いたくても買えない層が一定数存在するものと考えられ、中古マンションはその受け皿として引き続き堅調なニーズがあると言える。ただし、中古マンションの一戸平均価格・平均坪単価はともに +20%を超える上昇率で、いずれも新築マンションの上昇率を上回った。平均専有面積は 62.47 m²と 2.0%拡大し、前年から 60 m²台を維持した。

※2025 年の数値は速報値。2024 年の数値は確定値として前年調査から修正。



●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は 30㎡未満が縮小し 10%を下回る

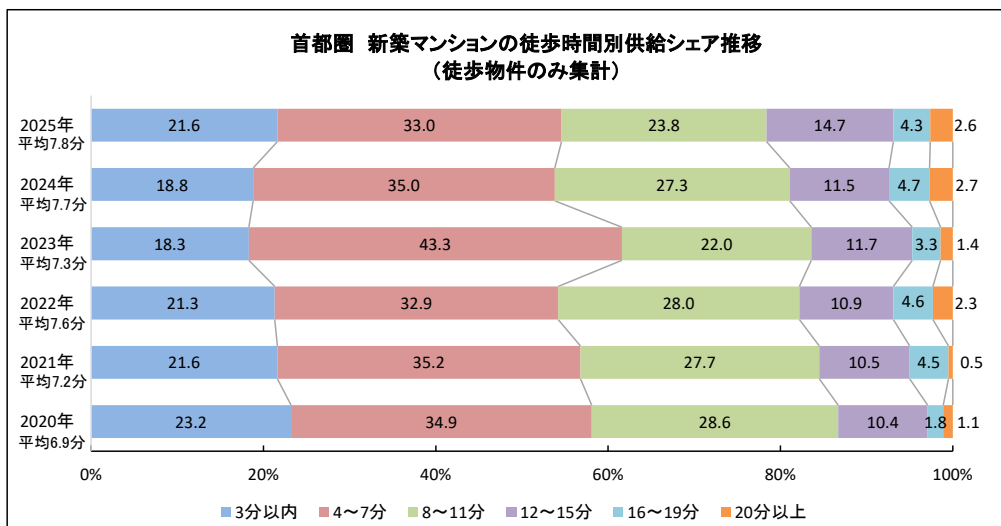
新築マンションは最も専有面積帯が小さい 30㎡未満のシェアが 14.6%→9.0%と 5.6 ポイント縮小し、10%を下回った。交通利便性の高い用地の取得難や、建築コストの上昇などによる利回りの低下という状況は一部で継続しており、結果として投資用物件の供給が一層減少しているものと考えられる。コンパクトタイプ以外に広い面積帯でもシェアが縮小しており、建築コスト高に



による専有面積の縮小傾向が依然として窺える。一方で 70㎡台は 30.7%→33.6%と 2.9 ポイント、60㎡台は 23.5%→27.3%と 3.8 ポイント、50㎡台は 10.2%→11.3%と 1.1 ポイントそれぞれ拡大。30㎡以上 50㎡未満は僅かに縮小した。中古マンションは 70㎡台から広い面積帯のシェアが拡大した。70㎡台が 21.4%→21.8%、80㎡以上 100㎡未満が 11.9%→13.0%、100㎡以上が 3.2%→3.8%と拡大。最も大きく拡大したのは 80㎡以上 100㎡未満の +1.1 ポイントで、この面積帯に該当する築 5 年未満のマンション流通が増加したことが要因の一つと考えられる。縮小した区分は、30㎡未満が 11.1%→10.3%、30㎡以上 50㎡未満が 14.4%→13.7%、50㎡台が 16.0%→15.5%、60㎡台が 22.0%→21.9%となっている。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア推移 3分以内が拡大し好立地での開発注力

2025 年は 3 分以内のシェアが 18.8%→21.6%と拡大した。用地不足が叫ばれている一方で、デベロッパーが採算のとりやすい好立地での開発に注力する様子も見られる。4～7 分が 35.0%→33.0%と 2 ポイント縮小しているものの、両区分の合計シェアで見れば 53.8%→54.6%と拡大した。ただし、12～15



分が 11.5%→14.7%とより拡大している。駅から離れると価格を抑えることができるが、駅距離以外の点で優位性を見出し価格転嫁するという動きもある。その他の区分では、8～11 分が -3.5 ポイント、16～19 分が -0.4 ポイント、20 分以上が -0.1 ポイントと、それぞれ縮小した。最寄駅からの平均徒歩時間は 7.8 分で、前年の 7.7 分から僅かに長くなっている。