東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

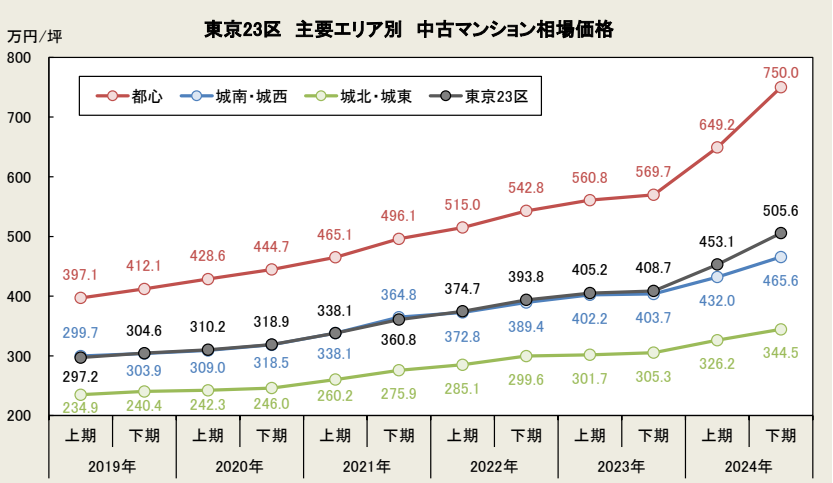
首都圏 2024 年下半期は前期比＋9.0%の 396.9 万円/坪、通年で強い上昇度合いを示す

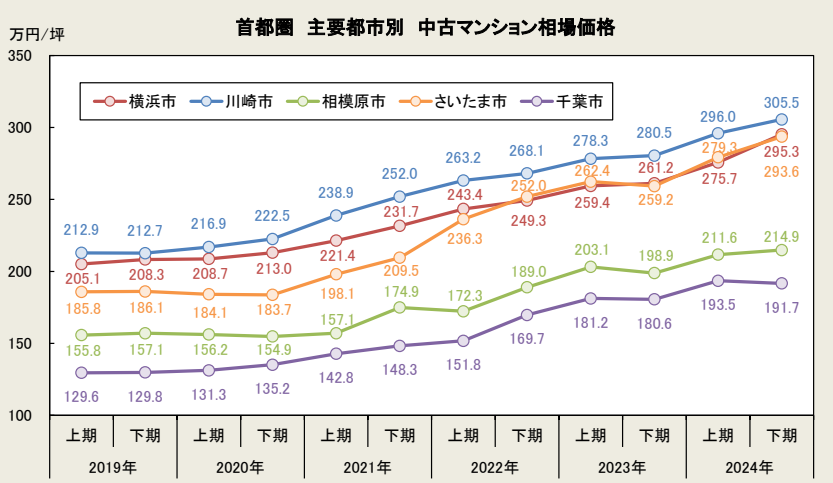
東京都は 474.0 万円、都心部は 750.0 万円まで急伸　港区は 1 千万円の大台を易々と突破

●東京都心部は＋15.5%、都心部の周辺エリアや各政令指定都市でも高い上昇率を示すが差は縮まらず

2024 年の下半期（7 月～12 月）における首都圏の**中古マンション相場価格**※は、前期比＋9.0%の 396.9 万円と 24 期連続で上昇し、通年で力強い上昇度合いを示している。東京都の上昇率は 10%台、神奈川県では 5%台と、2 期連続で高い水準を維持しながら僅かに拡大した。また、埼玉県（＋3.1%）や千葉県（＋2.2%）でもプラスとなったが、前述したエリアに比べると低い水準に留まっており、埼玉県に関しては前期から 4 ポイント近くも上昇率が縮小している。

東京 23 区の中古マンション相場価格は前期比＋11.6%の 505.6 万円と大幅に上昇、二桁プラスの行政区は 4→7 に増加した。各エリアでは都心部（＋15.5%、750.0 万円）の上昇度合いが突出しており、城南・城西（＋7.8%）や城北・城東（＋5.6%）との差が埋まる気配はない。周辺 3 県の政令指定都市の中では横浜市（＋7.1%）が比較的高い上昇率を示した一方で、千葉市（－0.9%）では 2 期ぶりのマイナスとなった。





首都圏　主要エリア別　中古マンション相場価格

エリア名			中古マンション相場価格（万円/坪）											
			2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
東京都	東京23区	都心	397.1	412.1	428.6	444.7	465.1	496.1	515.0	542.8	560.8	569.7	649.2	750.0
		城南・城西	299.7	303.9	309.0	318.5	338.1	364.8	372.8	389.4	402.2	403.7	432.0	465.6
		城北・城東	234.9	240.4	242.3	246.0	260.2	275.9	285.1	299.6	301.7	305.3	326.2	344.5
			297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1	505.6
			279.3	285.6	289.9	298.0	317.4	340.6	357.0	373.6	384.7	387.9	427.9	474.0
神奈川県	横浜市		205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	295.3
	川崎市		212.9	212.7	216.9	222.5	238.9	252.0	263.2	268.1	278.3	280.5	296.0	305.5
	相模原市		155.8	157.1	156.2	154.9	157.1	174.9	172.3	189.0	203.1	198.9	211.6	214.9
			192.7	193.7	193.8	198.4	207.8	221.1	231.1	240.7	250.1	253.8	267.3	283.0
埼玉県	さいたま市		185.8	186.1	184.1	183.7	198.1	209.5	236.3	252.0	262.4	259.2	279.3	293.6
			152.2	152.4	153.2	152.5	161.9	172.2	187.2	199.3	212.6	211.1	226.2	233.3
千葉県	千葉市		129.6	129.8	131.3	135.2	142.8	148.3	151.8	169.7	181.2	180.6	193.5	191.7
			135.0	134.8	138.6	142.3	150.6	156.2	170.6	187.9	199.3	211.1	212.3	216.9
首都圏			236.2	239.7	242.0	247.0	263.2	284.7	302.8	318.0	331.2	334.6	364.0	396.9

※都心（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区）　※城南・城西（品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区）　※城北・城東（それ以外の11区）

本プレスリリースに関するお問い合わせ先　（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

首都圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格（一部抜粋）

行政区名		中古マンション相場価格（万円/坪）											
		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
東京23区	千代田区	443.7	467.6	475.1	461.1	484.3	512.5	555.3	601.5	648.0	644.1	756.6	831.2
	中央区	335.3	342.3	357.1	373.6	384.4	409.2	431.4	446.6	461.9	473.9	537.2	593.4
	港区	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5	628.1	649.8	708.6	741.4	765.1	902.1	1,138.0
	新宿区	349.5	363.9	374.1	386.7	404.6	428.3	451.5	468.8	485.3	492.8	526.7	595.3
	文京区	349.7	353.9	365.3	376.5	401.6	434.8	438.9	456.5	469.0	473.4	503.6	552.8
	台東区	283.1	291.7	294.0	301.5	315.7	328.3	337.3	350.3	352.2	359.5	390.5	409.9
	墨田区	250.0	252.0	260.3	270.8	284.4	299.9	309.3	320.7	325.9	327.8	338.6	356.5
	江東区	253.6	256.1	254.7	266.8	289.0	308.4	320.1	356.9	343.2	344.9	375.4	412.8
	品川区	342.5	340.1	344.4	353.4	386.1	420.3	426.0	436.4	458.0	452.6	483.5	550.8
	目黒区	376.9	390.3	401.8	407.3	427.1	446.6	469.3	491.2	503.3	512.2	548.8	605.2
	大田区	250.6	254.9	256.5	257.8	270.1	289.7	302.9	308.4	322.7	323.8	342.2	358.8
	世田谷区	301.9	303.0	311.9	322.1	341.0	365.8	374.4	384.7	402.8	409.0	440.4	467.0
	渋谷区	457.2	476.5	482.6	505.6	534.9	569.6	575.1	599.7	611.9	633.6	706.9	782.5
	中野区	285.9	289.7	297.6	305.8	317.0	341.7	352.1	372.6	383.2	381.8	411.8	449.4
	杉並区	280.9	292.4	293.7	299.5	319.1	337.2	356.3	367.2	365.7	373.1	385.8	403.3
	豊島区	313.4	325.5	336.7	337.6	361.4	380.5	387.9	403.9	419.2	420.3	455.5	493.7
	北区	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1	279.6	295.3	306.5	315.1	312.2	321.9	352.4
	荒川区	232.8	237.9	240.5	244.8	258.6	267.2	283.7	295.8	303.1	301.9	327.5	336.1
	板橋区	216.2	221.7	217.2	229.3	239.2	249.1	258.9	268.6	270.5	276.2	297.8	309.7
	練馬区	222.8	227.4	230.8	230.8	248.0	263.1	266.7	281.4	292.7	295.3	300.4	304.9
	足立区	169.8	172.2	180.6	181.5	186.7	197.8	209.2	222.0	230.0	231.8	242.6	249.7
	葛飾区	181.9	182.0	185.0	187.7	195.0	206.6	216.6	219.3	225.6	225.6	237.6	245.4
	江戸川区	193.0	192.9	196.6	205.0	216.1	227.8	232.0	236.8	241.4	245.3	263.0	273.8
		297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1	505.6
横浜市	鶴見区	195.8	199.7	202.3	197.8	206.8	214.5	232.7	233.4	243.4	243.5	247.7	257.2
	神奈川区	222.8	225.3	235.7	239.3	240.9	245.7	251.4	265.6	279.3	274.1	286.5	304.4
	西区	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8	299.5	333.3	329.1	363.2	348.6	364.7	403.6
	中区	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7	280.6	287.3	293.8	297.2	306.8	348.4	362.1
	南区	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6	206.5	223.6	229.3	227.2	229.9	233.5	241.3
	保土ケ谷区	175.1	181.1	183.7	200.6	188.3	199.3	230.9	238.1	222.8	230.3	236.6	228.9
	磯子区	147.3	154.1	158.7	159.1	168.6	180.1	188.8	199.0	202.6	203.0	213.6	213.2
	金沢区	152.0	156.8	136.4	140.5	144.9	165.7	167.2	196.1	193.0	202.9	215.7	226.0
	港北区	211.7	214.8	211.6	221.4	232.3	242.4	253.0	256.4	270.7	274.0	283.7	309.3
	戸塚区	188.6	191.1	209.3	202.4	199.3	221.4	220.5	214.4	225.9	248.5	248.9	257.3
	港南区	167.8	177.1	171.3	176.9	185.0	185.5	210.7	210.8	237.1	224.5	214.4	243.6
	旭区	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8	195.2	203.2	169.0	360.1	259.6	299.4	288.1
	緑区	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2	198.0	207.9	197.4	221.3	217.9	226.0	241.8
	瀬谷区	136.9	149.5	148.8	153.2					210.0	208.5	189.4	188.0
	栄区	166.9	171.6	163.9	169.5	169.6	176.5	163.3	174.7	176.7	207.5	223.5	215.0
	泉区	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0	174.1	155.6	149.8	172.5	178.0	183.0	190.1
	青葉区	216.8	219.6	226.1	220.8	226.5	248.9	243.7	274.1	273.7	274.5	302.7	327.0
	都筑区	208.6	205.5	203.1	208.3	226.7	226.8	243.0	240.1	246.9	251.1	266.5	278.7
		205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	295.3

東京 23 区の前期比は＋10.9%→＋11.6%と引き続き 10%台で推移し、前回と同じく全ての行政区でプラスを示したが城東エリアを中心に上昇度合いが鈍化するケースも散見される。各行政区の価格を見ると、最も価格水準が高い港区（1,138.0 万円）では前期から 200 万円以上も急騰し、今回は 500 万円以上のエリアとして新たに品川区が加わってきている。前期比の上昇率では港区の＋26.2%が最も大きく、都心部の周辺エリアでも＋10%以上を示す行政区が増えている。なお、東京 23 区平均を上回ったのは前出の港区を除けば新宿区（＋13.0%）と品川区（＋13.9%）のみであった。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々の市況感に加えて、流通している物件の属性（築年数、立地、階数、戸数規模など）が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。
対象となる物件（＝基準物件）は、①築 10 年±5 年、②最寄駅から徒歩 15 分以内、③中古流通事例数が 3 件以上もしくは総戸数の 2%以上（小規模物件に対する措置）の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンテイにて独自のロジックで“4 階・中住戸・南向き”に補正したものを用いている。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先 （株）東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます