

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

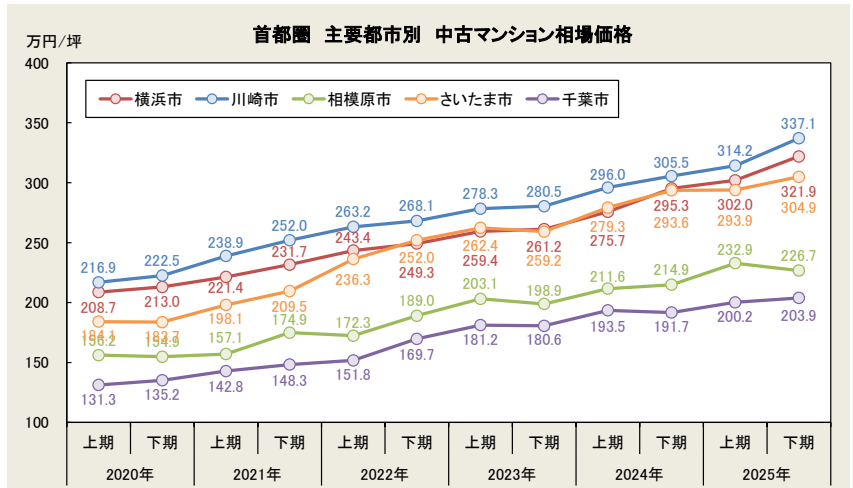
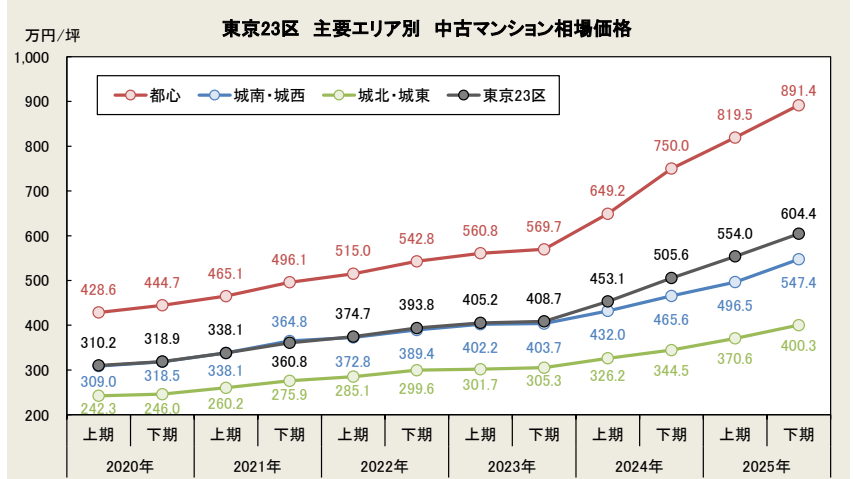
**首都圏 2025 年下半期は前期比+8.2%の 462.3 万円/坪、力強い上昇が続く**

**東京都は 566.6 万円、都心部は 900 万円台目前に 東京 23 区は全ての行政区で 4 期連続プラス**

●東京都心部は+8.8%、都心部の周辺では前期から二桁上昇の行政区が増加

2025 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+8.2%の 462.3 万円と 26 期連続のプラスで、特に 2024 年以降は力強い上昇度合いを示し続けている。直近においても東京都(+9.1%)が圏域平均を牽引している状況に変わりなく、都心部も一時期に比べて鈍化したとはいえ依然として高い上昇率を示し続けている。また、神奈川県(+5.9%)や埼玉県(+4.9%)、千葉県(+2.5%)でも揃ってプラスとなり、神奈川県は 300 万円の大台に達した。

東京 23 区の中古マンション相場価格は前期比+9.1%の 604.4 万円と 4 期連続で 10%前後の上昇率を示した。各エリアでは都心部(+8.8%)が 900 万円台に肉迫、ただし 15%前後の上昇率だった 2024 年に比べて鈍化している。対照的に、城南・城西(+10.3%)や城北・城東(+8.0%)では上昇度合いが強まった。周辺 3 県の政令指定都市の中では横浜市(+6.6%)と川崎市(+7.3%)で比較的高い上昇率を示している。



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)											
			2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025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	428.6	444.7	465.1	496.1	515.0	542.8	560.8	569.7	649.2	750.0	819.5	891.4
		城南・城西	309.0	318.5	338.1	364.8	372.8	389.4	402.2	403.7	432.0	465.6	496.5	547.4
		城北・城東	242.3	246.0	260.2	275.9	285.1	299.6	301.7	305.3	326.2	344.5	370.6	400.3
		平均	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1	505.6	554.0	604.4
東京都			289.9	298.0	317.4	340.6	357.0	373.6	384.7	387.9	427.9	474.0	519.4	566.6
神奈川県	横浜市	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	295.3	302.0	321.9	
	川崎市	216.9	222.5	238.9	252.0	263.2	268.1	278.3	280.5	296.0	305.5	314.2	337.1	
	相模原市	156.2	154.9	157.1	174.9	172.3	189.0	203.1	198.9	211.6	214.9	232.9	226.7	
	平均	193.8	198.4	207.8	221.1	231.1	240.7	250.1	253.8	267.3	283.0	289.1	306.3	
埼玉県	さいたま市	184.1	183.7	198.1	209.5	236.3	252.0	262.4	259.2	279.3	293.6	293.9	304.9	
千葉県	千葉市	131.3	135.2	142.8	148.3	151.8	169.7	181.2	180.6	193.5	191.7	200.2	203.9	
首都圏	平均	242.0	247.0	263.2	284.7	302.8	318.0	331.2	334.6	364.0	396.9	427.1	462.3	

※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)

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)												
		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025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	475.1	461.1	484.3	512.5	555.3	601.5	648.0	644.1	756.6	831.2	953.6	978.6	
	中央区	357.1	373.6	384.4	409.2	431.4	446.6	461.9	473.9	537.2	593.4	673.7	752.5	
	港区	517.7	542.1	571.5	628.1	649.8	708.6	741.4	765.1	902.1	1,138.0	1,200.4	1,292.9	
	新宿区	374.1	386.7	404.6	428.3	451.5	468.8	485.3	492.8	526.7	595.3	630.5	689.1	
	文京区	365.3	376.5	401.6	434.8	438.9	456.5	469.0	473.4	503.6	552.8	597.8	681.4	
	台東区	294.0	301.5	315.7	328.3	337.3	350.3	352.2	359.5	390.5	409.9	450.3	487.3	
	墨田区	260.3	270.8	284.4	299.9	309.3	320.7	325.9	327.8	338.6	356.5	379.8	431.8	
	江東区	254.7	266.8	289.0	308.4	320.1	356.9	343.2	344.9	375.4	412.8	448.2	504.0	
	品川区	344.4	353.4	386.1	420.3	426.0	436.4	458.0	452.6	483.5	550.8	594.5	666.5	
	目黒区	401.8	407.3	427.1	446.6	469.3	491.2	503.3	512.2	548.8	605.2	674.3	723.5	
	大田区	256.5	257.8	270.1	289.7	302.9	308.4	322.7	323.8	342.2	358.8	368.3	403.2	
	世田谷区	311.9	322.1	341.0	365.8	374.4	384.7	402.8	409.0	440.4	467.0	489.2	536.7	
	渋谷区	482.6	505.6	534.9	569.6	575.1	599.7	611.9	633.6	706.9	782.5	846.4	945.4	
	中野区	297.6	305.8	317.0	341.7	352.1	372.6	383.2	381.8	411.8	449.4	457.1	516.5	
	杉並区	293.7	299.5	319.1	337.2	356.3	367.2	365.7	373.1	385.8	403.3	426.3	470.9	
	豊島区	336.7	337.6	361.4	380.5	387.9	403.9	419.2	420.3	455.5	493.7	544.8	572.9	
	北区	242.3	251.2	262.1	279.6	295.3	306.5	315.1	312.2	321.9	352.4	370.7	397.5	
	荒川区	240.5	244.8	258.6	267.2	283.7	295.8	303.1	301.9	327.5	336.1	361.3	382.9	
	板橋区	217.2	229.3	239.2	249.1	258.9	268.6	270.5	276.2	297.8	309.7	321.6	348.0	
	練馬区	230.8	230.8	248.0	263.1	266.7	281.4	292.7	295.3	300.4	304.9	327.6	351.1	
足立区	180.6	181.5	186.7	197.8	209.2	222.0	230.0	231.8	242.6	249.7	268.0	292.9		
葛飾区	185.0	187.7	195.0	206.6	216.6	219.3	225.6	225.6	237.6	245.4	263.7	281.7		
江戸川区	196.6	205.0	216.1	227.8	232.0	236.8	241.4	245.3	263.0	273.8	290.0	300.3		
		310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1	505.6	554.0	604.4	
横浜市	鶴見区	202.3	197.8	206.8	214.5	232.7	233.4	243.4	243.5	247.7	257.2	255.8	261.9	
	神奈川区	235.7	239.3	240.9	245.7	251.4	265.6	279.3	274.1	286.5	304.4	307.9	325.1	
	西区	262.8	267.4	287.8	299.5	333.3	329.1	363.2	348.6	364.7	403.6	412.1	460.6	
	中区	242.7	252.0	261.7	280.6	287.3	293.8	297.2	306.8	348.4	362.1	369.5	398.9	
	南区	189.2	196.2	201.6	206.5	223.6	229.3	227.2	229.9	233.5	241.3	251.5	265.9	
	保土ヶ谷区	183.7	200.6	188.3	199.3	230.9	238.1	222.8	230.3	236.6	228.9	271.5	285.7	
	磯子区	158.7	159.1	168.6	180.1	188.8	199.0	202.6	203.0	213.6	213.2	223.6	228.9	
	金沢区	136.4	140.5	144.9	165.7	167.2	196.1	193.0	202.9	215.7	226.0	217.3	224.9	
	港北区	211.6	221.4	232.3	242.4	253.0	256.4	270.7	274.0	283.7	309.3	313.1	336.0	
	戸塚区	209.3	202.4	199.3	221.4	220.5	214.4	225.9	248.5	248.9	257.3	256.1	276.9	
	港南区	171.3	176.9	185.0	185.5	210.7	210.8	237.1	224.5	214.4	243.6	250.0	256.3	
	旭区	168.2	167.7	200.8	195.2	203.2	169.0	360.1	259.6	299.4	288.1	222.3	375.5	
	緑区	180.9	182.9	183.2	198.0	207.9	197.4	221.3	217.9	226.0	241.8	250.1	250.2	
	瀬谷区	148.8	153.2					210.0	208.5	189.4	188.0	243.3	229.5	
	栄区	163.9	169.5	169.6	176.5	163.3	174.7	176.7	207.5	223.5	215.0	218.6	241.9	
	泉区	154.9	160.3	134.0	174.1	155.6	149.8	172.5	178.0	183.0	190.1	197.4	175.7	
	青葉区	226.1	220.8	226.5	248.9	243.7	274.1	273.7	274.5	302.7	327.0	329.2	347.5	
	都筑区	203.1	208.3	226.7	226.8	243.0	240.1	246.9	251.1	266.5	278.7	294.5	309.7	
			208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	295.3	302.0	321.9

東京 23 区の前期比は+9.6%→+9.1%と 4 期連続で 10%前後の上昇率を示した。全ての行政区でプラスとなったのは 4 期連続で、都心部に隣接しているエリアを中心に二桁上昇した行政区が 4→8 行政区まで増加した。各行政区の価格を見ると、最も価格水準が高いのは港区(1,292.9 万円)で、500 万円以上のエリアとしては新たに江東区・世田谷区・中野区が加わった。前期比の上昇率では文京区の+14.0%が最も大きく、東京 23 区平均を上回ったのは 12 行政区(中央区・新宿区・文京区・墨田区・江東区・品川区・大田区・世田谷区・渋谷区・中野区・杉並区・足立区)にも上る。

※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”に補正したものをを用いている。