

報道関係各位



LIFULL HOME'S が東京 23 区の 2025 年新築マンションの平均価格を調査 ついに東京 23 区全域で平均平米単価が 100 万円以上に！ 都心でおきる“局地バブル”が徐々に周辺エリアにも拡大

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下 LIFULL）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）」は、一昨年、昨年の調査（※）に続き、2025 年における LIFULL HOME'S で掲載した東京 23 区の新築マンションの平均価格をもとに区単位で調査し、発表します。

※ LIFULL HOME'S「東京 23 区の新築マンションの平均価格（2023 年、2024 年）」<https://lifull.com/news/34504/>
<https://lifull.com/news/33353/>



東京都内の新築マンション購入について回る価格高騰と金利上昇のダブル不安、購入を決めるポイントは？

東京都心は再開発が進み、新築マンションの平均販売価格が 1 億円超えるという報道への驚きは以前より小さくなりつつありますが、最近では品川エリアに全戸 1 億円超のマンションが販売され、その倍率の高さが大きな話題となりました。建設業界においては、引き続き人手不足や資材価格などの高騰に伴い、販売価格は上昇していく傾向にあります。さらに昨年 3 月のマイナス金利政策の解除を受けて金利のある世界に戻り、金融機関が住宅ローンを引き上げ今後の支払いに不安を感じている方も少なくないでしょう。住宅性能基準が厳しくなるため、物件価格も上昇し、新築マンションの購入を考えている方にとっては「最後の低金利の買い時かもしれない」と考える“急げ派”と、「価格が高すぎるからもう少し賃貸で」と考える“様子見派”の二極化で「どこの物件を、いつ買うのが良いか」と難しい局面に立っている方もいるでしょう。2025 年 1 月～5 月に東京 23 区での新築マンションの販売価格をもとに「今、注目の街はどこか」を調査し、住宅市況の分析を行う LIFULL HOME'S 総研チーフアナリストの中山登志朗の見解とあわせてまとめています。

ついに東京 23 区全域で平均平米単価が 100 万円以上に！上昇率は葛飾区が港区を上回る

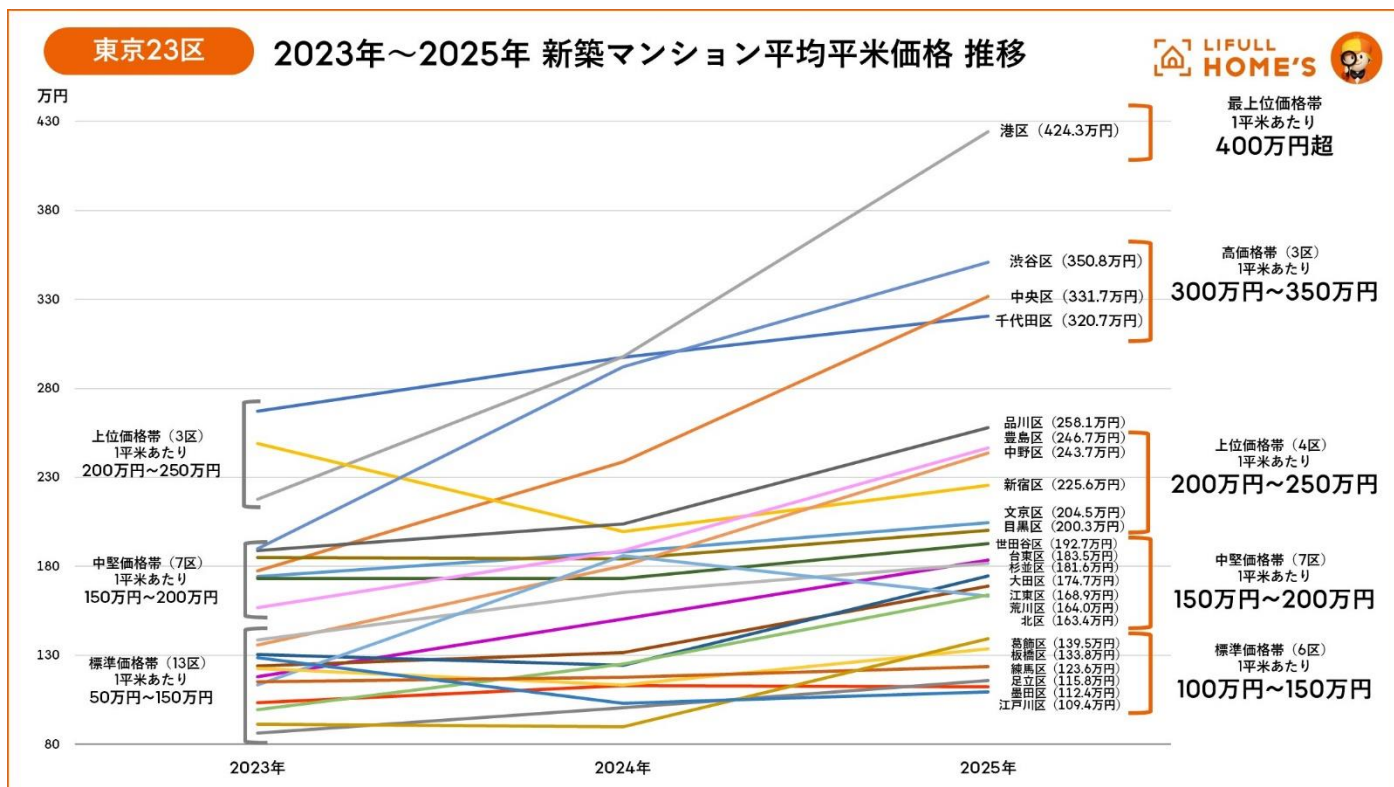
東京23区 2025年新築マンション 平均平米価格一覧						LIFULL HOME'S					
区名	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	区名	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比
千代田区	2億832万円	320.7万円	1,060.3万円	64.97㎡	107.8%	渋谷区	2億4,507万円	350.8万円	1,159.7万円	70.06㎡	120.2%
中央区	2億7,482万円	331.7万円	1,096.5万円	82.87㎡	139.0%	中野区	1億6,380万円	243.7万円	805.7万円	67.71㎡	135.1%
港区	3億5,080万円	424.3万円	1,402.7万円	81.83㎡	142.5%	杉並区	1億2,907万円	181.6万円	600.3万円	69.20㎡	109.9%
新宿区	1億6,751万円	225.6万円	745.8万円	72.25㎡	113.0%	豊島区	1億6,936万円	246.7万円	815.5万円	65.49㎡	130.5%
文京区	1億4,510万円	204.5万円	675.9万円	71.48㎡	108.6%	北区	1億1,027万円	163.4万円	540.1万円	64.51㎡	87.8%
台東区	1億4,777万円	183.5万円	606.5万円	55.94㎡	122.0%	荒川区	9,700万円	164.0万円	542.3万円	58.43㎡	131.1%
墨田区	5,060万円	112.4万円	371.5万円	45.15㎡	99.3%	板橋区	9,460万円	133.8万円	442.2万円	71.14㎡	117.9%
江東区	1億275万円	168.9万円	558.3万円	60.33㎡	128.4%	練馬区	7,554万円	123.6万円	408.5万円	60.72㎡	104.8%
品川区	1億6,443万円	258.1万円	853.2万円	59.75㎡	126.5%	足立区	7,433万円	115.8万円	382.9万円	64.39㎡	115.3%
目黒区	1億5,079万円	200.3万円	662.1万円	77.88㎡	108.7%	葛飾区	7,030万円	139.5万円	461.2万円	50.39㎡	155.3%
大田区	1億2,404万円	174.7万円	577.5万円	67.04㎡	140.2%	江戸川区	8,034万円	109.4万円	361.8万円	73.65㎡	106.1%
世田谷区	1億5,888万円	192.7万円	637.1万円	78.17㎡	111.2%	東京23区	1億4,402万円	207.4万円	685.6万円	66.67㎡	120.1%
(市区町村コード順)											

マンション価格はエリアや立地だけでなく、同じ建物でも部屋ごとに価格や面積が異なるケースが多いため、平均価格の1平米（㎡）あたり平米単価を算出し、比較しました。

2025 年 1-5 月の新築マンションにおいて東京 23 区全体の平均平米単価は 207.4 万円、前期比 120.1%となりました。区ごとでみると23区のうち9割の21区で前期の価格を超え、最も平米単価が伸びたのは葛飾区（前期比155.3%）で、港区（同 142.%）、大田区（同 140.2%）が続きます。葛飾区は前期に 23 区で唯一平米単価が 100 万円を切っていましたが139.5 万円となり、今回 23 区全域で平米単価が100 万円以上になりました。

平均専有面積は 66.67 ㎡となり前期よりも 1.14 ㎡広くなりました。23 区で専有面積が最も広いのは中央区の 82.87 ㎡で、80 ㎡を超えたのは港区（81.83 ㎡）の 2 区のみでした。5 ㎡ごとに見てみると 75～80 ㎡は 2 区（世田谷区、目黒区）、70～75 ㎡は 5 区（江戸川区、新宿区、文京区、板橋区、渋谷区）、65～70 ㎡は 4 区（杉並区、中野区、大田区、豊島区）、60～65 ㎡は 5 区（千代田区、北区、足立区、練馬区、江東区）、55～60 ㎡は 3 区（品川区、荒川区、台東区）でした。55 ㎡を下回ったのは葛飾区（50.39 ㎡）、墨田区（45.15 ㎡）の 2 区のみでした。23 区の 6 割にあたる 14 区の平均専有面積は 65～75 ㎡に収まり、さらに平米単価が高い中央区や港区をはじめとした都心エリアでは平均面積が広い傾向にあることが分かりました。

広がる東京 23 区の平均平米単価帯、再開発によりわずか 2 年間で 5 階層へ拡大。固定化されつつある上位の価格帯に加わったのは？



2023 年から 2025 年の平均平米単価の推移をみると、2023 年の価格帯は上位・中堅・標準①・標準②といった 4 階層に区分でき、中堅～標準価格帯に 20 区が集まっています。2025 年には平米単価の上昇に伴い、最上位、高価格帯の階層が加わり、標準②がなくなり 5 階層となりました。また、2023 年の平米単価の最高価格と最低価格の差は 180.7 万円でしたが、2025 年は 314.9 万円と同じ 23 区内でも差が大きくなっていることが分かります。

このなかでも港区は 2023 年に上位価格帯に位置していましたが単独で抜け出し、2025 年には他の区を大きく上回り平米単価 400 万円超の最上位価格となっています。また、2023 年には上位価格帯に位置していた渋谷区や千代田区が高価格帯に移行し、中堅価格帯の区も上位価格帯へ伸長しています。複数の億ションが供給されている中野区は 2 年で平米単価が 100 万円以上上昇し、山手線内を中心とした区が集まる上位価格帯に加わりました。

23 区内では複数の再開発が並行して進んでいるため、今後も新しい価格帯の登場や平米単価の価格帯内での入れ替わりがあるかもしれません。

LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト中山登志朗（なかやま としあき）考察コメント



都心 3 区 & 渋谷区で平均坪単価が 1,000 万円突破！都心の価格急騰がさらに鮮明に

2023 年以降定期的に公表している東京 23 区の新築マンション価格推移ですが、コロナ明けから年を追うごとに価格上昇が顕著になり、今年の東京 23 区平均は 1 億 4,402 万円、平均坪単価も 685.6 万円と坪 600 万円の大台を突破し、前年比 +20.1% の大幅上昇となりました。3 年連続して平均価格が 1 億円突破という異例の価格水準で、更に上昇する傾向が顕著です。

また、平米単価の価格帯別に推移を追うと、2023 年時点ですでに平米単価 200 万円を突破していた千代田区、港区が 2025 年にはさらに 320.7 万円および 424.3 万円まで上昇しており、僅か 2 年の間に各々 1.2 倍、2.0 倍に急騰しています。同じく中央区では約 1.9 倍、文京区は約 1.2 倍、渋谷区も約 1.8 倍となっていますが、新宿区は約 0.9 倍とやや下落しており、同じ都心の行政区でも価格変動に違いがあることが分かります。

なお、都心周辺では品川区が約 1.3 倍、中野区も約 1.8 倍に 2023 年から面積単価が上昇し、豊島区が約 1.6 倍、荒川区が約 1.7 倍、台東区が約 1.5 倍など、都心隣接エリアの価格が特に強含んでいます。つまり、都心の価格が急騰

することで利便性の良好な隣接エリアの価格も連動して上昇し始めているのです。

本来、マンション価格は利便性に応じて価格の高いところほど下がり難く、価格の低いところは下がりやすいという特性があるのですが、この状況が続く限り、今後は価格水準が東京 23 区では標準的な板橋区や練馬区、足立区、江戸川区など、城東・城北エリアの行政区でも価格が明確に上昇し始めるものと考えられます。

一方、マンションを販売するデベロッパー各社は価格の急騰に対してほぼ東京都心部および周辺部での新規供給に絞り込み、国内外の富裕者層および投資（投機）目的の購入者など、ほぼ限られた購入者層に向けて物件販売を継続しています。結果的に新規供給は今後漸減し、2025 年は首都圏の新築マンション分譲が 2 万戸を割り込む可能性もあります。実需層は東京 23 区“外”での購入、および都内で中古マンション、リノベーションマンションの購入を専ら検討することになりますが、中古マンション価格も連動して上昇しており、一般的な給与所得者層の都内でのマンション購入はハードルが極めて高い状況と言えます。

ほぼ都心に限られていた“局地バブル”が徐々に周辺エリアにも拡大していることが明確に示されたデータです。

調査概要

- ・集計対象：東京都内で分譲された新築マンションのうち、LIFULL HOME'S に広告掲載された物件を行政区 & 自治体単位で集計
 - ・集計期間：2024 年 1～5 月および 2025 年 1 月～5 月を比較し対前期比を算出
 - ・集計条件：専有面積 30 m²未満の住戸および平均専有面積が 30 m²未満の分譲期は除外
 - ・集計方法：各マンションにつき、分譲期ごとに最高価格/面積と最低価格/面積を抽出し平均値を算出
-

LIFULL HOME'S について（URL：<https://www.homes.co.jp/>）

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S（ライフフル ホームズ）](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](https://www.homes.co.jp/)」

株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。