

報道関係各位

神奈川県、埼玉県、千葉県の 2025 年新築マンションの平均価格を LIFULL HOME'S が調査 コスパ&タイパ良好なエリアはまだ首都圏にあり！

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、2025 年における東京 23 区の新築マンションの平均価格調査に続き、神奈川県、埼玉県、千葉県の新築マンションの平均価格をもとに市区町村単位で調査し、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（2025 年）」<https://lifull.com/news/43559/>



高すぎる東京都内の新築マンション、首都圏 3 県も上がっているのか？

首都圏では不動産価格の高騰が続いており、特に東京都内の新築マンションは平均価格 1 億円を超えて中心部ではさらに価格上昇しています。東京都の移動人口に関するデータでも、東京都の子育て世代が隣接する神奈川県、埼玉県、千葉県の 3 県へ転出する傾向が続いています。住宅ローンの金利上昇や物価高騰するなか、コストパフォーマンスの良い暮らしを求める方に向けて、首都圏の 3 県における新築マンションの平均価格や平均平米単価に着目し、調査しました。

エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平米単価対前年比
首都圏平均	7,555万円	109.1万円	360.8万円	75.86㎡	109.6%
神奈川県	7,416万円	105.2万円	347.8万円	70.27㎡	109.7%
埼玉県	5,181万円	80.4万円	265.3万円	65.72㎡	100.1%
千葉県	6,344万円	85.2万円	281.8万円	75.08㎡	110.1%
東京都	1億1,281万円	166.5万円	550.3万円	65.26㎡	119.2%
23区平均	1億4,402万円	207.4万円	685.6万円	66.67㎡	120.1%
東京市部	6,793万円	107.6万円	355.8万円	63.23㎡	111.4%

対象：2025年1月～5月にLIFULL HOME'Sで掲載した新築マンション

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郎の見解とあわせてまとめています。

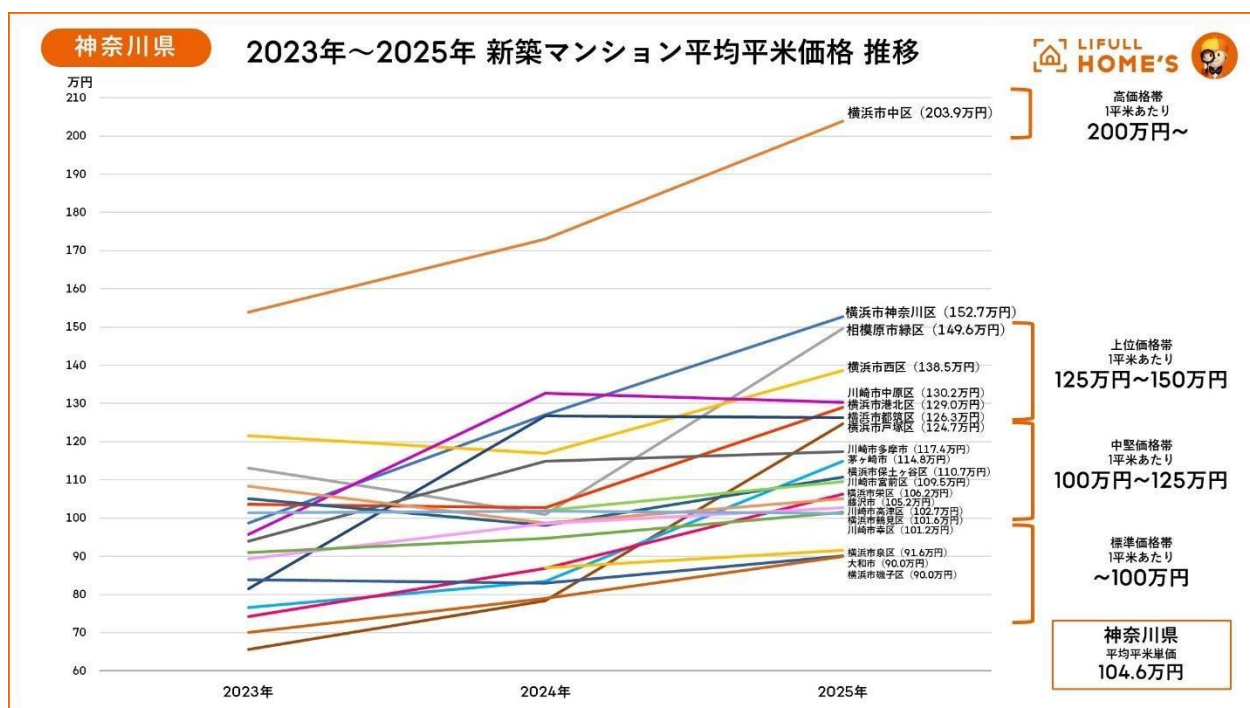
マンション価格はエリアや立地だけでなく、同じ建物でも部屋ごとに価格や面積が異なるケースが多いため、平均価格の1平米（㎡）あたり平米単価を算出し、比較しました。

【神奈川県】平均平米単価が100万円を超える！平均価格は7,400万円、億超えは4エリアに！

神奈川県 2025年新築マンション 平均価格・平米単価一覧						LIFULL HOME'S					
エリア	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	エリア	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
横浜市鶴見区	5,534万円	101.6万円	335.8万円	54.32㎡	107.3%	川崎市高津区	7,833万円	102.7万円	339.6万円	76.21㎡	104.2%
横浜市神奈川区	8,819万円	152.7万円	504.8万円	59.40㎡	120.2%	川崎市多摩区	8,696万円	117.4万円	388.1万円	73.73㎡	102.2%
横浜市西区	8,623万円	138.5万円	458.0万円	63.54㎡	118.4%	川崎市宮前区	6,912万円	109.5万円	361.9万円	63.44㎡	107.4%
横浜市中区	15,982万円	203.9万円	674.1万円	69.27㎡	117.9%	川崎市麻生区	5,650万円	79.2万円	261.9万円	71.32㎡	—
横浜市保土ヶ谷区	7,219万円	110.7万円	365.9万円	64.76㎡	112.9%	相模原市緑区	13,069万円	149.6万円	494.6万円	86.60㎡	148.1%
横浜市磯子区	6,116万円	90.0万円	297.5万円	69.49㎡	114.0%	相模原市中央区	4,562万円	73.1万円	241.7万円	62.23㎡	88.5%
横浜市港北区	8,191万円	129.0万円	426.4万円	63.18㎡	125.5%	相模原市南区	5,638万円	80.7万円	266.9万円	69.84㎡	64.7%
横浜市戸塚区	7,959万円	124.7万円	412.3万円	65.60㎡	159.2%	平塚市	4,990万円	72.6万円	239.9万円	68.76㎡	89.9%
横浜市旭区	5,782万円	76.9万円	254.3万円	75.72㎡	—	鎌倉市	6,953万円	87.1万円	287.9万円	79.84㎡	99.5%
横浜市瀬谷区	6,418万円	92.4万円	305.4万円	69.48㎡	—	藤沢市	4,825万円	105.2万円	347.6万円	48.19㎡	106.6%
横浜市栄区	9,244万円	106.2万円	351.1万円	86.86㎡	122.3%	小田原市	6,050万円	78.4万円	259.1万円	77.20㎡	121.2%
横浜市泉区	6,612万円	91.6万円	302.9万円	72.40㎡	105.4%	茅ヶ崎市	12,580万円	114.8万円	379.5万円	109.58㎡	137.6%
横浜市青葉区	5,796万円	76.7万円	253.6万円	75.54㎡	90.0%	厚木市	5,911万円	85.5万円	282.6万円	69.87㎡	64.4%
横浜市都筑区	8,500万円	126.3万円	417.5万円	67.31㎡	99.6%	大和市	5,840万円	90.0万円	297.7万円	65.29㎡	108.4%
川崎市川崎区	5,102万円	92.6万円	306.1万円	58.67㎡	—	座間市	4,556万円	75.2万円	248.6万円	61.35㎡	109.2%
川崎市幸区	7,308万円	101.2万円	334.6万円	72.81㎡	99.4%	神奈川県	7,416万円	105.2万円	347.8万円	70.27㎡	109.7%
川崎市中原区	10,034万円	130.2万円	430.6万円	76.96㎡	98.2%						

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1～5月に新築マンションが掲載されたエリア
(市区町村コード順)

2025年1～5月に掲載した神奈川県の新築マンションは32エリアあり、平均平米単価は104.6万円と100万円を超え、前期比109.1%と昨年よりも上昇しています。平均価格が最も高いエリアは1億5,982万円の横浜市中区、2位は相模原市緑区の1億3,069万円、3位は茅ヶ崎市の1億2,580万円となりました。川崎市幸区も1億円を超え、神奈川県内の4エリアが億超えエリアです。平均平米単価の上昇率は、横浜市戸塚区(159.2%)が最も高くなりました。相模原市緑区(148.1%)、茅ヶ崎市(137.6%)が続き、この2エリアは平米単価が上昇したことで平均価格が上昇したとみられます。



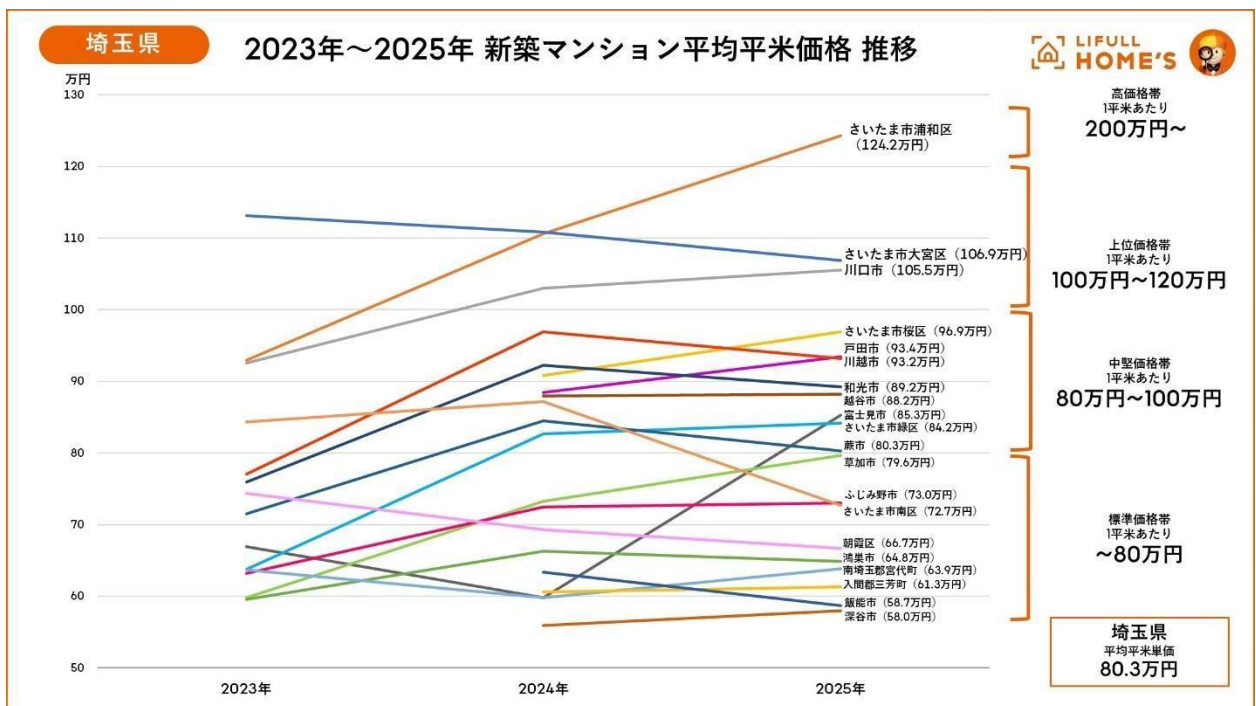
神奈川県で2024年に掲載があり且つ、2025年の平均平米単価上位20エリアについて2023年からの推移をみると、2023年は横浜市中区(153.8万円)を除き、神奈川県内の平均平米単価は約125万円以下でした。しかし、2025年には各エリアの平米単価が上昇し、7エリアが125万円を超えています。横浜市中区は有名な観光地を擁し、交通の利便性も高い一方で、閑静な住宅街があるなど周辺環境が整ったエリアです。2023年に平均平米単価が150万円を超え、2年でさらに上昇し続け、2025年には県内唯一200万円台となりました。また、グラフでも顕著な伸びが分かる横浜市戸塚区は、2年で1.9倍(65.7万円→124.7万円)となり、神奈川県内で最も上昇しています。

【埼玉県】物件価格は所沢市が7,500 万円でトップ！“都心直結・ブランド性”で浦和区が単独上昇中

埼玉県 2025年新築マンション 平均価格・平米単価一覧						LIFULL HOME'S					
エリア	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	エリア	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
さいたま市大宮区	6,127万円	106.9万円	353.2万円	59.14㎡	96.4%	越谷市	4,664万円	88.2万円	291.7万円	52.54㎡	100.3%
さいたま市桜区	4,205万円	96.9万円	320.2万円	43.41㎡	106.7%	蕨市	5,524万円	80.3万円	265.4万円	68.93㎡	95.0%
さいたま市浦和区	6,125万円	124.2万円	410.7万円	50.52㎡	112.4%	戸田市	5,760万円	93.4万円	308.9万円	61.99㎡	105.7%
さいたま市南区	4,450万円	72.7万円	240.4万円	61.20㎡	83.4%	入間市	3,945万円	59.4万円	196.5万円	66.38㎡	—
さいたま市緑区	5,614万円	84.2万円	278.3万円	66.70㎡	101.8%	朝霞市	4,886万円	66.7万円	220.4万円	73.31㎡	96.2%
川越市	6,006万円	93.2万円	308.1万円	64.75㎡	96.2%	和光市	6,329万円	89.2万円	294.9万円	70.24㎡	96.7%
川口市	6,566万円	105.5万円	348.9万円	63.00㎡	102.5%	桶川市	5,134万円	75.8万円	250.6万円	67.72㎡	—
所沢市	7,531万円	97.5万円	322.3万円	76.02㎡	—	久喜市	6,063万円	79.6万円	263.2万円	76.14㎡	—
飯能市	4,313万円	58.7万円	194.0万円	73.50㎡	92.6%	富士見市	5,299万円	85.3万円	282.0万円	62.77㎡	142.7%
春日部市	4,698万円	66.6万円	220.1万円	70.50㎡	—	蓮田市	5,548万円	82.7万円	273.5万円	67.07㎡	—
狭山市	4,468万円	59.4万円	196.3万円	75.26㎡	—	ふじみ野市	4,308万円	73.0万円	241.4万円	58.97㎡	100.8%
鴻巣市	3,643万円	64.8万円	214.3万円	56.19㎡	97.8%	入間郡三芳町	4,573万円	61.3万円	202.5万円	74.64㎡	101.1%
深谷市	4,280万円	58.0万円	191.7万円	73.82㎡	103.7%	南埼玉郡宮代町	4,513万円	63.9万円	211.1万円	70.68㎡	106.7%
草加市	5,321万円	79.6万円	263.3万円	69.21㎡	108.7%	埼玉県	5,181万円	80.3万円	265.3万円	65.72㎡	100.1%

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

2025 年 1-5 月に掲載した埼玉県の新築マンションは 27 エリアあり、平均平米単価は 80.3 万円、前期比 100.1%です。最も平均平米単価が最も高いエリアはさいたま市浦和区（124.2 万円）です。埼玉県内で「都心直結・ブランド性」のあるエリアとして平米単価が上昇しています。また、平均価格が最も高い所沢市は 7,531 万円で埼玉県内唯一の 7,000 万円台です。この他、県内の 6,000 万円台は 6 エリアでさいたま市大宮区、浦和区、川越市、川口市、和光市、久喜市です。



埼玉県で2024 年に掲載があり且つ、2025 年の平均平米単価上位 20 エリアについて 2023 年からの推移をみると、2025 年時点で浦和区の平均平米単価が 124.2 万円に達し、東京 23 区内と同程度の価格帯に突入しました。さいたま市大宮区や川口市では平均平米単価が 100 万円を超えるなど、都心アクセス性の高いエリアを中心に価格の上昇傾向が顕著です。浦和区と飯能市・深谷市では 1 ㎡あたりの価格差が 2 倍以上（約 66 万円の差）となり、同一県内でも居住地によって住宅価格の負担感が大きく異なっています。一方で、埼玉県は 27 エリアで新築マンションが供給されており、平均平米単価が 60～80 万円台の地域も多くあることから、価格面で「手が届くエリア」の選択肢が豊富ともいえます。

【千葉県】市川市の物件価格が9,000万円台に！東京都に隣接＆利便性が高いエリアの平米単価が上昇

千葉県

2025年新築マンション 平均価格・平米単価一覧

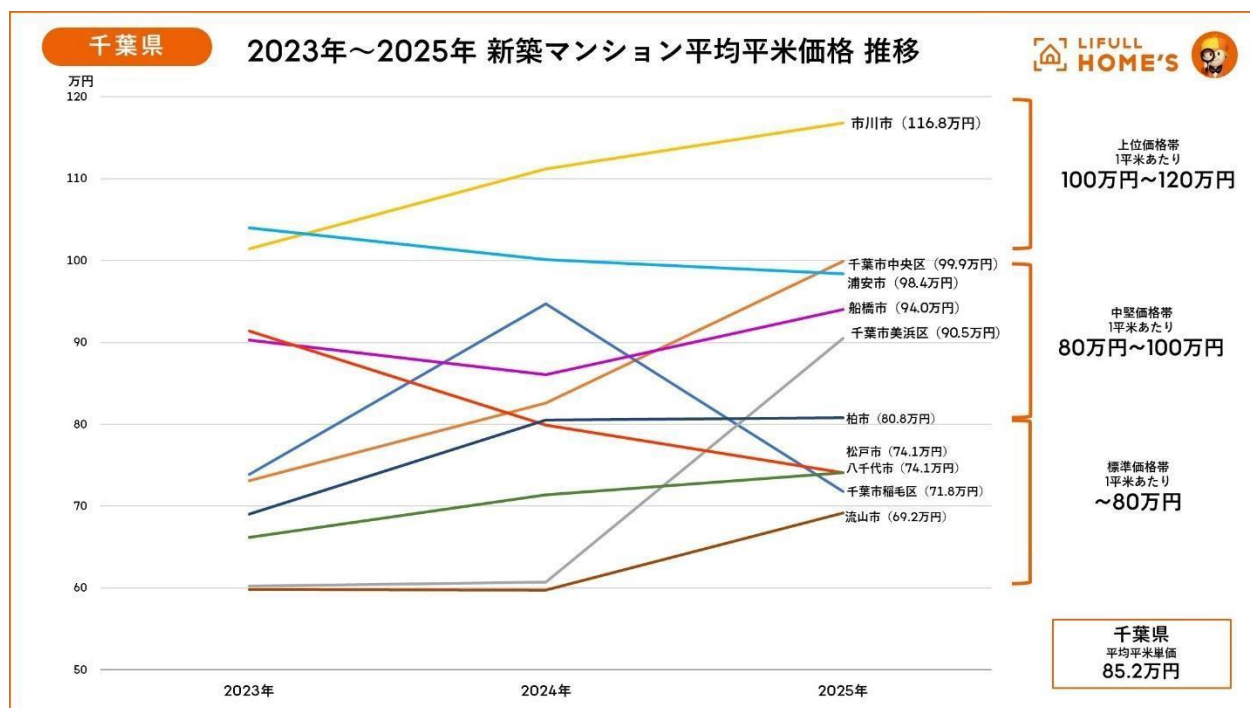


エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比
千葉市中央区	5,219万円	99.9万円	330.2万円	52.96㎡	120.9%	柏市	5,999万円	80.8万円	267.0万円	74.29㎡	100.3%
千葉市稲毛区	4,948万円	71.8万円	237.4万円	68.91㎡	75.8%	流山市	4,700万円	69.2万円	228.6万円	67.96㎡	115.8%
千葉市美浜区	7,048万円	90.5万円	299.1万円	76.80㎡	149.0%	八千代市	5,795万円	74.1万円	244.9万円	77.82㎡	103.8%
市川市	9,063万円	116.8万円	386.1万円	75.25㎡	105.1%	鎌ヶ谷市	7,395万円	100.4万円	331.9万円	73.65㎡	-
船橋市	6,124万円	94.0万円	310.8万円	65.24㎡	109.3%	浦安市	6,405万円	98.4万円	325.3万円	65.09㎡	98.3%
松戸市	5,474万円	74.1万円	244.9万円	74.05㎡	92.8%	印西市	5,095万円	66.5万円	220.0万円	76.57㎡	-
佐倉市	8,000万円	68.2万円	225.4万円	117.31㎡	-	千葉県	6,344万円	85.2万円	281.8万円	75.08㎡	110.1%
習志野市	7,555万円	88.6万円	292.9万円	85.27㎡	-						

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1~5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

対象：LIFULL HOME'Sで2025年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

2025年1-5月に掲載した千葉県の新築マンションは14エリアあり、平均平米単価は85.2万円、前期比110.1%と昨年よりもさらに上昇しています。最も平均平米単価が最も高いエリアは市川市（116.8万円）で平均価格が最も高く9,000万円台です。東京都隣接し、JR 総武線や東京メトロ東西線、都営新宿線などが運行していることから利便性の高さが価格に反映されています。



千葉県で2024年に掲載があり且つ、2025年の平均平米単価について2023年からの推移をみると、市川市は116.8万円到達し、県内で唯一「上位価格帯」に突入しています。千葉市中央区もこの2年で伸長し99.9万円となりました。また、浦安市・船橋市などは90万円台後半と堅調な伸びを示しており、都心通勤圏でありながら価格は都内より手頃なためファミリー層のニーズは今後も高そうです。一方で八千代市や流山市などの郊外エリアでも価格が上昇傾向にあり、今後は中堅価格帯の上昇が価格全体を押し上げる可能性もあります。交通便利性と価格のバランスに優れた千葉県内は、引き続き購入検討者にとって魅力的な選択肢といえそうです。



都心新築マンション価格の上昇継続で周辺エリアでも利便性の高い街が価格上昇顕著

東京 23 区の新築マンションは、2022 年以降 3 年間“平均 1 億円超”の価格水準が続いており、しかも実需&投資とも堅調で平均価格がさらに押し上がる状況です。この異常とも言える価格の上昇は、これまで東京都心部にほぼ限られていましたが、年を追うごとに都心から隣接エリア、近郊エリアへと波及し始め、その間、都心周辺に物理的に近い周辺 3 県の行政区&自治体、および郊外でも都心方面にダイレクトアクセス可能な長距離運行の鉄道路線が延伸しているエリアの新築マンション価格も明らかな上昇傾向が見られます。

2025 年の東京 23 区の平均平米単価は 207.4 万円と突出して高額ですが、神奈川県でも同 105.2 万円と 100 万円を突破し、千葉県 85.2 万円、埼玉県 80.4 万円と前年から概ね 10%前後の明らかな価格の押し上げが発生しています。なかでも神奈川県の行財政の中心地である横浜市中区では平均平米単価が 203.9 万円と、東京都以外では唯一単価 200 万円を超える水準まで上昇しており、横浜駅周辺の神奈川区が 152.7 万円、みなとみらい地区のある西区でも 138.5 万円と高額で、さながら“ミニ都心”の価格相場を形成しています。また神奈川県内では都心方面にも横浜・川崎にもダイレクトアクセス可能な武蔵小杉駅のある川崎市中原区が 130.2 万円と高額になっています。

埼玉県ではさいたま市浦和区が 124.2 万円、同大宮区でも 106.9 万円、東京隣接の川口市が 105.5 万円と単価 100 万円を突破していますが、所沢市 97.5 万円、川越市 93.2 万円など県西部の新築マンション価格は単価 100 万円を下回っています。

千葉県でも同様の傾向が示されていて、東京隣接の市川市で 116.8 万円、“千葉都民”が多く居住する浦安市でも 98.4 万円のほか、船橋市 94.0 万円、千葉市美浜区 90.5 万円など、単価 100 万円以下で購入可能なベッドタウンでのマンション開発が活性化しています。

このように、都心での新築マンション価格の高騰と高止まりの状況が、都心隣接エリアから近郊～郊外方面での価格推移に影響を与えていますが、同時にエリアごとの価格の違いも明確になっており、交通&生活利便性と価格のバランスを考慮すれば、首都圏でもコスパ&タイパの良好なエリアを見つけることができます。

調査概要

- ・集計対象：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内で分譲された新築マンションのうち、LIFULL HOME'S に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の依頼から「[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。