



東京23区の既存マンション価格上昇は築年等により格差

(株)不動産経済研究所の発表によれば、2025年11月の東京23区における新築分譲マンションの平均価格は1億2,420万円(前年同月比14.1%上昇)。このような価格上昇の動きは、既存マンション市場にも広がっているものの、上昇率は一律ではない。そこで今回は、面積帯と築年帯別に価格の動きを分析した。

70㎡超、築10年以下は2億円突破

アットホーム(株)によれば、25年11月の東京23区既存マンション全体の平均価格は7,929万円だが、面積帯別・築年帯別に見ると、70㎡超では築10年以下で2億円を超え、築10年超～20年以下・20年超～30年以下においても1億円超となった。

また、前年同月と比べた上昇率は、築10年以下から30年超～40年以下までの4区分すべてで30%を超え、40年超においても20%を上回っている(図表1)。

図表1 東京23区の既存マンション面積・築年帯別平均価格

面積帯	築年帯				
	10年以下	10年超～20年以下	20年超～30年以下	30年超～40年以下	40年超
30㎡以下(シングル向き)	3,320 (5.8)	2,737 (9.0)	2,622 (8.8)	1,251 (2.3)	1,770 (5.8)
30～50㎡以下(カップル向き)	7,485 (16.1)	7,089 (27.0)	6,129 (23.6)	3,467 (4.1)	3,547 (17.6)
50～70㎡以下(ファミリー向き)	13,568 (32.2)	11,359 (37.2)	7,777 (27.3)	4,541 (9.9)	4,870 (18.5)
70㎡超(大型ファミリー向き)	20,517 (30.4)	15,736 (36.2)	10,651 (31.5)	8,123 (32.4)	7,449 (23.4)

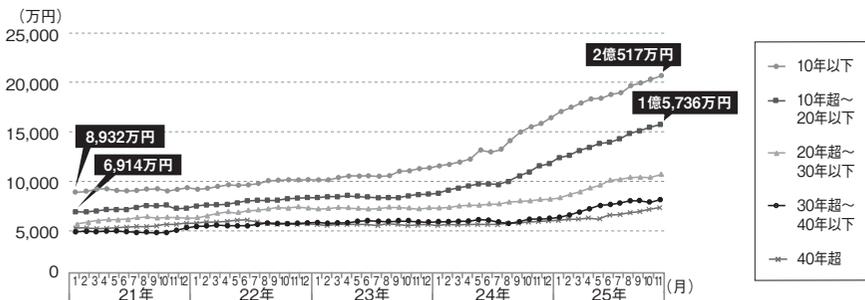
※表内の数値は平均価格(万円) ※ ()内は前年同月比(%)

出典:アットホーム(株)「首都圏における『中古マンション』の価格動向(2025年11月)」

70㎡超、築20年以下の平均価格は5年で2倍超に

高価格帯かつ上昇率の高い70㎡超に着目し、過去5年間の推移を見ていく(図表2)。築10年以下は21年1月の8,932万円から25年11月の2億517万円と、約5年で1億1,585万円・129.7%上昇した。さらに築10年超～20年以下においても、6,914万円から1億5,736万円と、8,822万円・127.6%上昇。つまり、約5年で価格は2.3倍も上昇したことになる。

図表2 東京23区既存マンション(70㎡超)平均価格の推移



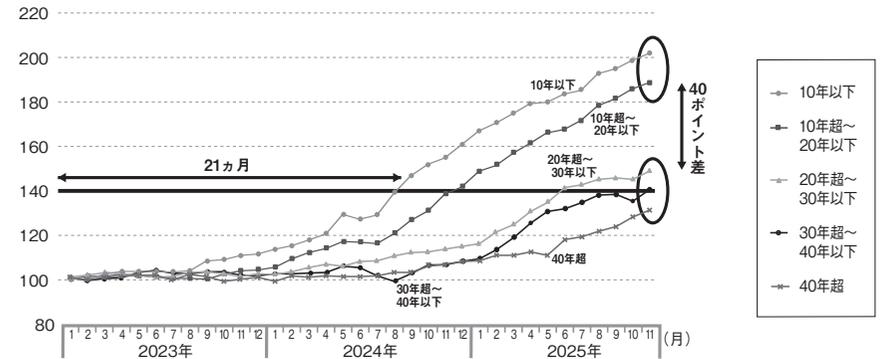
出典:アットホーム(株)「首都圏における『中古マンション』の価格動向」を基にアットホームラボ(株)作成

価格上昇率は築浅ほど大きく、築20年を境に顕著な差

次に、築年帯ごとの上昇率の違いを見るため、70㎡超で本格的な上昇が始まった23年1月を100とした指数の推移をグラフ化した(図表3)。これを見ると、築10年以下と築年帯の新しいものから順に上昇していることが分かる。実際に指数が140(=価格が1.4倍)に到達するまでの期間は、築10年以下で21ヵ月、築10年超～20年以下で24ヵ月、築20年超～30年以下で30ヵ月、築30年超～40年以下で35ヵ月と、時間差で価格上昇が波及している様子が読み取れる。

直近(25年11月)の指数を見ると、築10年超～20年以下は189に対し、築20年超～30年以下は149と40ポイントの差がつき、築20年を境に上昇率がより大きく差がつく傾向が見られた。これは、新築マンション価格の高騰を背景に、特に築浅物件への需要が強まった影響の表れであろう。

図表3 東京23区の既存マンション(70㎡超)平均価格指数の推移(23年1月=100)



※出典:アットホーム(株)「首都圏における『中古マンション』の価格動向」を基にアットホームラボ(株)作成

担当者は
こう見る!



築浅人気、税制面から選ばれる「築20年以内」

築年帯ごとの価格上昇の状況を調査した結果、70㎡超の中でも築20年以内の価格上昇率が特に高いことが分かった。この要因として、マンションは長期間居住する住まいとしてだけでなく、将来の売却や賃貸を見据えた資産としての側面もあることから、可能な限り築浅の物件を求める層が多いと考えられる。さらに、築20年以内の物件は新耐震基準・2000年基準ともに適合している可能性が高いため、住宅ローン控除の要件を満たしやすい点でも選ばれているのではないだろうか。

(アットホームラボ(株) データマーケティング部 加藤はるか)

【アットホームラボ株式会社】

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

