

不動産 投資 レポート

「新築マンション価格指数」でみる東京23区の マンション市場動向【2024年】

～都心は価格上昇が加速。一方、下期にかけて南西部は伸び率鈍化、北部と東部は下落に転じる。

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

不動産経済研究所によれば、2024年に東京23区で販売された新築分譲マンションの平均価格は1億1,181万円となり、2年連続で1億円の大台を上回った¹。マンション価格高騰に関する話題がメディア等で取り上げられるなか²、マンション価格に関する人々の関心は引き続き高い状況にある。

そこで、本稿では、一昨年³および昨年⁴に続いて、新築マンションの販売データを用いて、品質調整をした「新築マンション価格指数」を作成し、東京23区の新築マンション市場の動向を概観する。東京23区全体の市場動向のほか、サブインデックスである「エリア別価格指数」と「タワーマンション価格指数」を用いて、各サブセクターの動向についても解説する。併せて、新築マンション市場を取り巻く需給環境等を確認し、東京23区における今後の市場見通しについて考察したい。

2. 「新築マンション価格指数」でみる東京23区の新築マンション価格

本章では、東京23区の新築マンションの販売データ（2005年～2024年）を用いて、品質調整をした「新築マンション価格指数」を作成し⁵、その動向を把握する。

2-1 東京23区「新築マンション価格指数」の算出

① 「新築マンション価格指数」(年次)算出の結果

図表-1に、東京23区の「新築マンション価格指数」(年次)の算出結果を示した。2024年の価格指数(2005年=100)は、前年比+13%上昇の「237.4」となり、過去最高を更新した。「新築マンション価格指数」でみる東京23区の新築マンション価格の推移は、大きく3つのフェーズ⁶に分類で

¹ 不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2024年のまとめ」(2025年1月23日)

² 日本経済新聞電子版「東京23区「億ション」常態化 4～9月、1億円超続く」(2024年10月21日)

日本経済新聞電子版「マンション価格、年収の10倍を超える、東京は18倍に」(2024年12月12日)

³ 吉田資『「新築マンション価格指数」でみる東京23区のマンション市場動向(1)』、『「新築マンション価格指数」でみる東京23区のマンション市場動向(2)』、『「新築マンション価格指数」でみる東京23区のマンション市場動向(3)』(ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート 2023年4月11日、2023年4月21日、2023年5月26日)

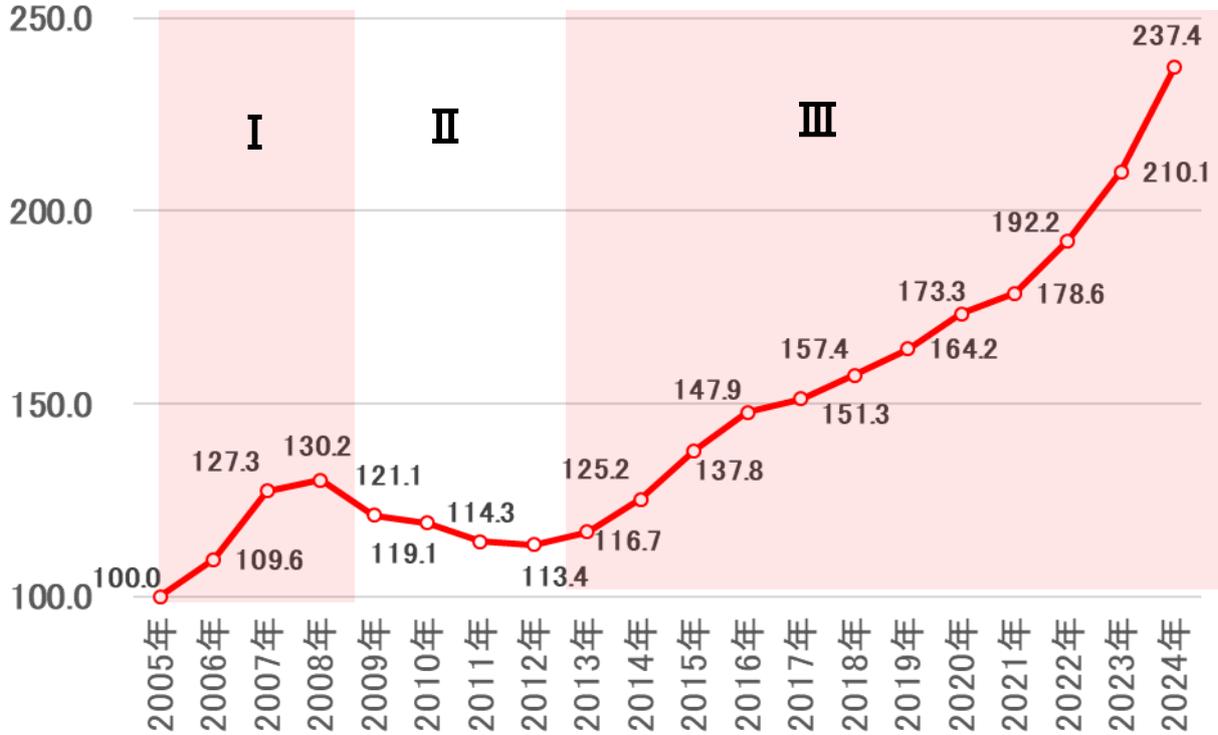
⁴ 吉田資『「新築マンション価格指数」でみる東京23区のマンション市場動向【2023年】(1)』、『「新築マンション価格指数」でみる東京23区のマンション市場動向【2023年】(2)』(ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート 2024年4月18日、2024年5月9日)

⁵ 推計式は、『「新築マンション価格指数」でみる東京23区の市場動向(1)』の「3. 「新築マンション価格指数」の作成」を参照されたい。

⁶ 上昇フェーズⅠ:「2005年～2008年:リーマンショック前までの価格上昇局面(不動産ファンドバブル期)」、下落フェーズⅡ:「2009年～2012年:リーマンショック後の価格下落局面(東日本大震災を含む)」、上昇フェーズⅢ:「2013年～:アベノミクス以降の価格上昇局面」。

きる。現在は、2013年からスタートした上昇フェーズⅢ「アベノミクス以降の価格上昇局面」が継続している。

図表-1 「新築マンション価格指数」(東京23区)(2005年=100、年次)



(注)赤網掛けは価格上昇局面
(資料)筆者作成

② 「新築マンション価格指数」と「平均価格・㎡単価」(不動産経済研究所公表)の比較

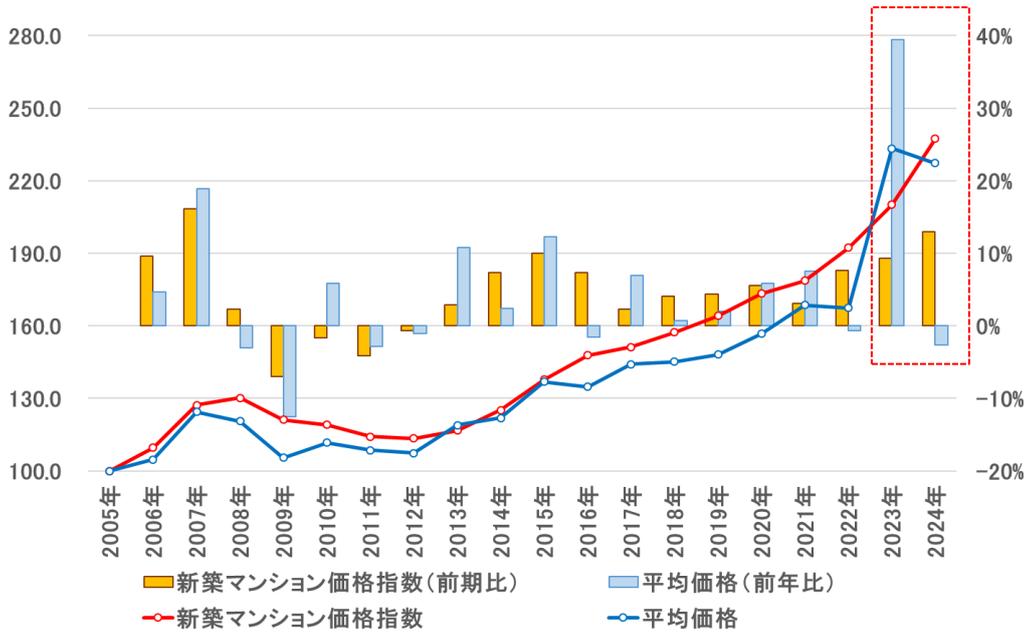
「新築マンション価格指数」と不動産経済研究所が公表する「平均価格」(図表-2)および「㎡単価」(図表-3)を比較すると、「平均価格」が前年比▲3%、「㎡単価」が同▲1%と下落したのに対して、「新築マンション価格指数」は同+13%上昇し、両者の間にかい離が生じる結果となった。

2023年は、総戸数が約1000戸で全住戸1億円以上とされる「三田ガーデンヒルズ」⁷等の高額物件が供給された影響で、「平均価格」は1億1,483億円(前年比+39%)、「㎡単価」は172.7万円(前年比+34%)といずれも前年から大幅に上昇した。2024年は「平均価格」・「㎡単価」とともに下落に転じ、価格上昇が一服したように見える。

しかし、高額物件等の影響を取り除いて品質調整を行った「新築マンション価格指数」をみると、2024年の価格上昇率(前年比+13%)は前年(同+9%)を上回り、むしろ価格上昇の勢いが強まったことが確認できる。

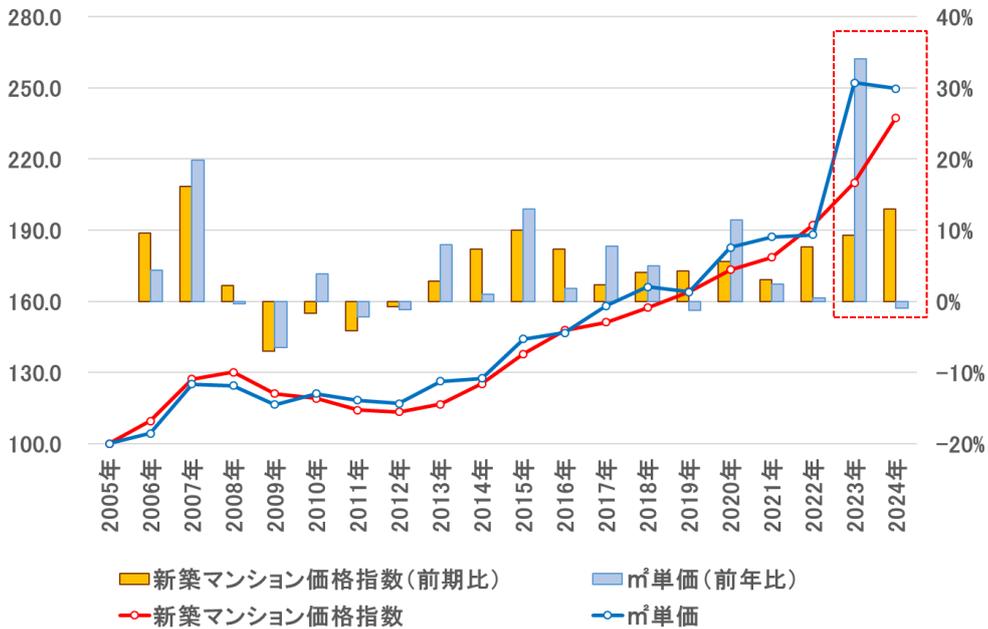
⁷ 日本経済新聞「最高額45億円の三田ガーデンヒルズ、11月に2期目販売」2023/9/12

図表-2 「新築マンション価格指数」vs.「平均価格」



(注)「平均価格」は不動産経済研究所のデータ。2005年の価格を100
(資料)筆者作成

図表-3 「新築マンション価格指数」vs「㎡単価」



(注)「㎡単価」は不動産経済研究所のデータ。2005年の価格を100
(資料)筆者作成

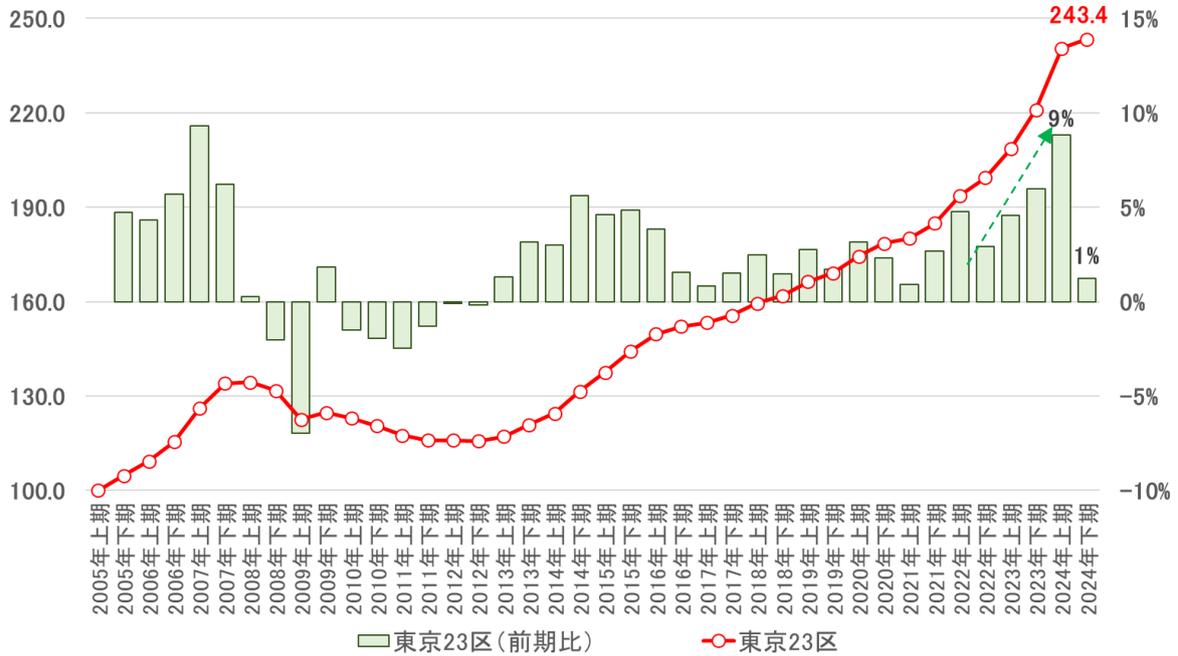
③ 「新築マンション価格指数」(半期)算出の結果

続いて、図表-4に、「新築マンション価格指数」の半期毎の算出結果を示した。

2024年下期の価格指数(2005年上期=100)は「243.4」となり、過去最高を更新した。前期比の変動率を上期・下期に分けて確認すると、2023年上期から3期連続でプラス幅が拡大し、2024年上

期には+9%に達したが、下期は+1%にとどまり、価格の上昇スピードは鈍化する結果となった。

図表-4 「新築マンション価格指数」(東京23区)(2005年上期=100、半期)

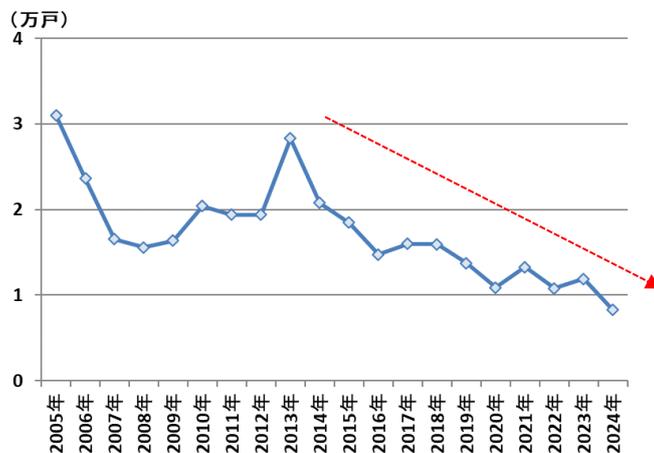


(注)赤網掛けは価格上昇局面
(資料)筆者作成

④ 新築マンション市場を取り巻く需給環境

次に、東京23区の新築マンション市場を取り巻く需給環境を確認し、2024年の価格上昇要因について考察する。不動産経済研究所によれば、東京23区の新築分譲マンションの新規供給は、2013年をピークに減少傾向が続いている。2024年の新規供給戸数は8,275戸(前年比▲31%)となり、31年ぶりに1万戸を下回った。直近のピークである2013年(約2.8万戸)と比較すると、約3割の水準にとどまっている(図表-5)。

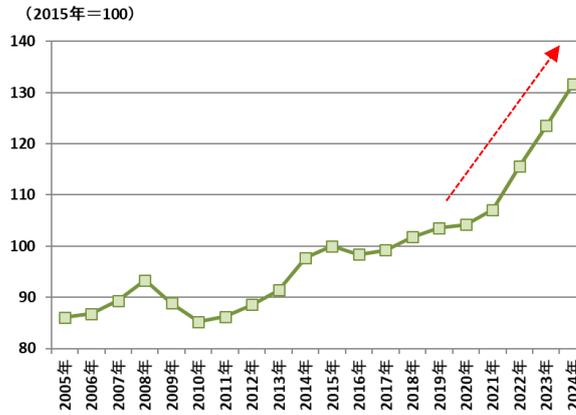
図表-5 新築分譲マンションの新規供給戸数<東京23区>



(資料)不動産経済研究所のデータから作成

建設物価調査会「建築費指数」によれば、東京の「集合住宅（RC造）」の建築費は、構造的な人手不足や資材価格の上昇などを背景に、上昇基調で推移している。特に 2021 年以降は上昇率が顕著で、2024 年は「132」（前年比+7%）となり、直近 4 年間の上昇率は+26%に達している（図表-6）。

図表-6 「集合住宅(RC造) 建築費指数 (東京)

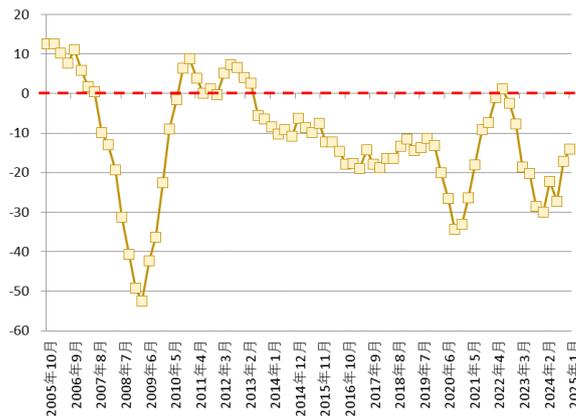


(注)2015年=100
(資料)建設物価調査会「建築費指数」から作成

土地総合研究所「不動産業況等調査」によれば、「住宅・宅地分譲業」における「用地取得件数」の動向指数は、2024 年に入りマイナス幅が縮小傾向にあるものの、マイナス圏（取得件数減少）で推移している。不動産投資家の関心が訪日外国人需要に沸くホテル市場に集まる⁸なか、マンション開発適地が、ホテル開発用地として取得されるケースも増加している⁹。こうした状況を踏まえると、デベロッパーによる開発用地の取得は引き続き低調な状況にある（図表-7）。

人手不足等に伴う建築コスト上昇や開発用地の不足を背景に、マンションデベロッパーは慎重な供給姿勢を崩しておらず、新築マンションの新規供給は低水準で推移していると考えられる。

図表-7 「住宅・宅地分譲業」の「用地取得件数」の動向指数



(注)4 四半期移動平均
(資料)土地総合研究所「不動産業況等調査」から作成

⁸ 今年 1 月にニッセイ基礎研究所が国内の不動産実務家等に実施した「不動産市況アンケート」において、「今後、価格上昇や市場拡大が期待できる投資セクター(証券化商品含む)」について質問したところ、「ホテル」(73%)との回答が最も多かった。

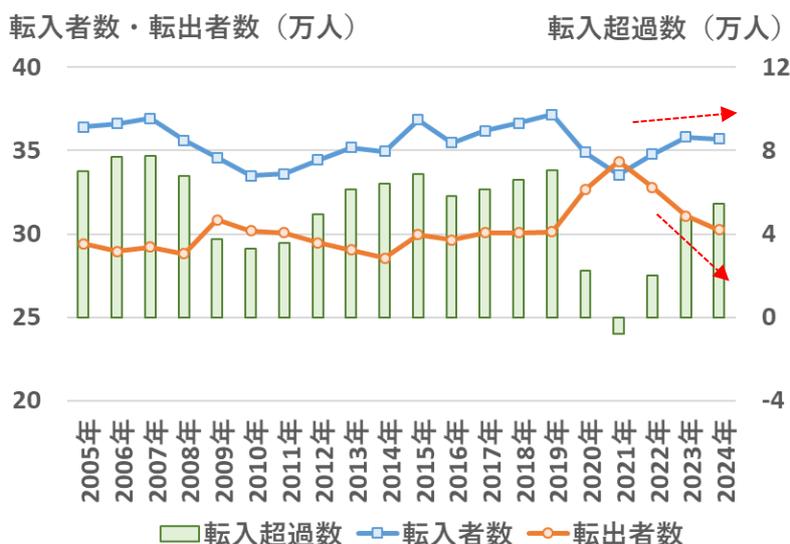
吉田資『[良好な景況感が継続。先行きも楽観的な見方が強まる。～期待はホテルと産業関係施設\(データセンターなど\)が上位。リスク要因として、国内金利と米国政治・外交への警戒高まる～第21回不動産市況アンケート結果](#)』（ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート 2025 年 2 月 4 日）

⁹ 日本経済新聞 ビジネス TODAY「首都圏マンション発売 5 割減 用地争奪、ホテルに敗れる」(2024 年 9 月 12 日)

続いて、マンション需要に影響を及ぼす人口移動（日本人移動者）を確認する。総務省「住民基本台帳人口移動報告」によれば、2024年の東京23区の「転入者数」は35.7万人（前年比▲0.4%減少）、「転出者数」は31.3万人（同▲2.6%減少）、「転入超過数」は+4.8万人（前年比+14.2%）となった（図表－8）。

東京23区への人口流入は、依然としてコロナ禍前の水準に至っていないものの、着実に回復傾向にある。こうした良好な需給環境を背景に、東京23区の新築マンション価格は上昇基調を維持していると考えられる。

図表－8 転入者数および転出者数(日本人移動者・東京23区)



(資料)総務省「住民基本台帳人口移動報告」から作成

2-2. 「エリア別価格指数」の算出

① 「エリア別価格指数」(年次)の算出結果

図表－9に、東京23区の「エリア別価格指数(年次)」の算出結果を示した。同指数は、東京23区を、居住世帯等の特徴が異なる4つのエリア(都心¹⁰・南西部¹¹・北部¹²・東部¹³)に分類したサブインデックスである。

2024年の価格指数(2005年=100)は、都心が「310.8」(前期比+29%)、南西部が「218.6」(同11%)、東部が「221.4」(同+15%)、北部が「208.8」(同+9%)となり、都心が最大の上昇率を記録した。

リクルート「2024年首都圏新築マンション契約者動向調査」によれば、「住まいの購入理由」として、「子どもや家族のため、家を持ちたいと思ったから(36.1%)」(前年比±0ppt)との回答が最も多く、次いで、「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから(34.7%)」(同±2.7ppt)との回答が多かった。新築マンション購入時に、資産性を重視する傾向が強まっており、都心のマンション価格を押し上げた要因の1つと考えられる。

¹⁰ 都心:「千代田区」・「中央区」・「港区」・「渋谷区」・「新宿区」・「文京区」

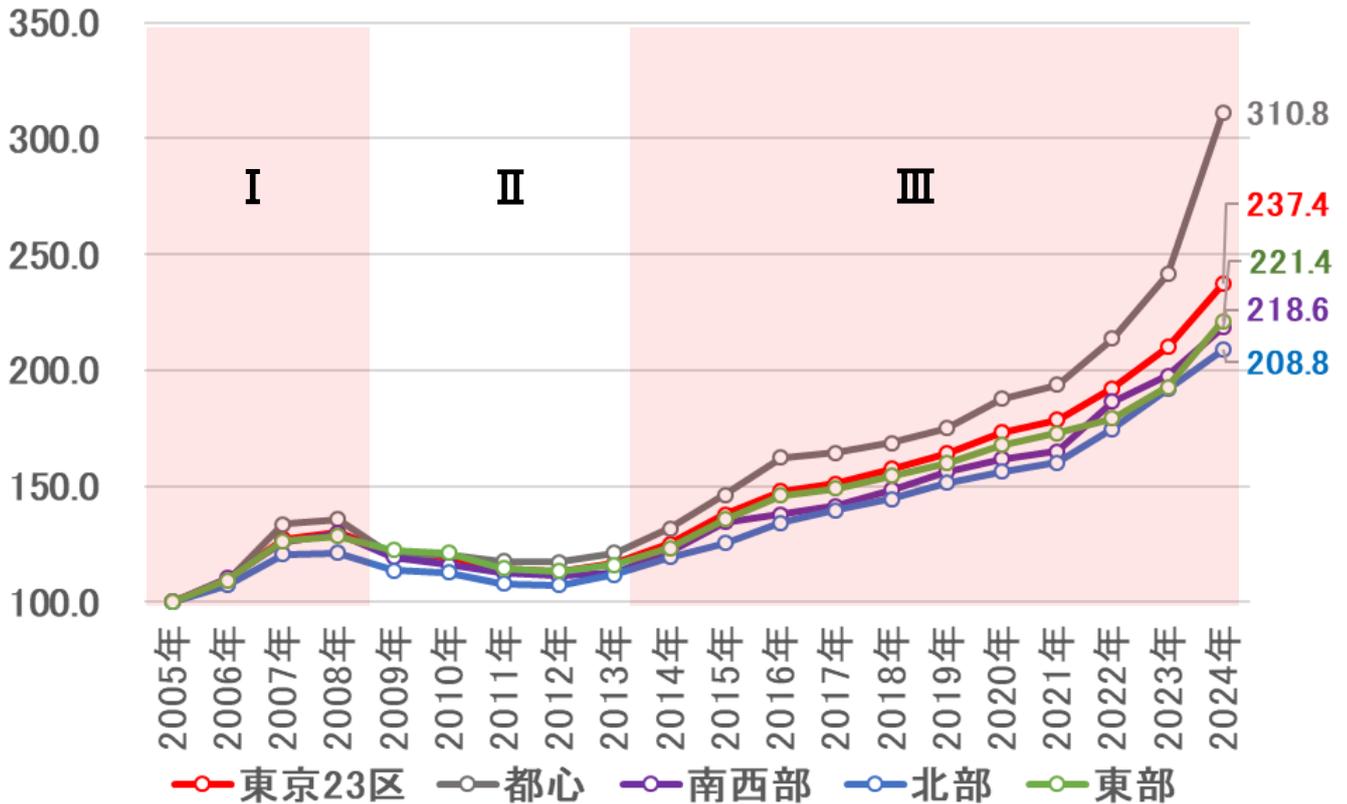
¹¹ 南西部:「品川区」・「目黒区」・「大田区」・「世田谷区」・「杉並区」・「中野区」

¹² 北部:「北区」・「板橋区」・「練馬区」・「豊島区」

¹³ 東部:「江戸川区」・「江東区」・「台東区」・「墨田区」・「荒川区」・「足立区」・「葛飾区」

また、都心のマンションは、外国人の購入意欲も高い。日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」(2024年10月時点)によれば、東京(港区元麻布)のハイエンドクラスのマンション価格を「100.0」とした場合、香港は「258.7」、ロンドンは「206.3」、ニューヨークは「140.8」、シンガポール「138.6」となっている。東京の住宅価格は、世界の主要都市と比べると円安の影響などもあり、低い水準にある。こうした状況のなか、港区の一部地域(青山・麻布・赤坂)は資産性に加えて、大使館や主要外資系企業の通勤アクセスが良好であるため、特に高い人気を集めている¹⁴。

図表-9 「新築マンション価格指数」(東京23区、都心、南西部、北部、東部)
(2005年=100、年次)



	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
都心	100.0	109.3	133.6	135.8	120.0	120.8	117.7	117.2	121.2	131.9
南西部	100.0	110.5	126.0	129.6	119.4	116.2	112.7	111.3	113.0	121.9
北部	100.0	107.5	120.8	121.4	113.6	112.9	107.9	107.3	112.0	119.3
東部	100.0	109.4	126.3	128.4	122.4	121.2	114.7	113.4	116.2	123.5

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
都心	146.4	162.2	164.3	168.8	175.0	187.8	193.8	213.7	241.5	310.8
南西部	134.7	138.0	141.4	148.6	156.2	161.9	165.0	186.4	197.5	218.6
北部	125.4	134.3	139.6	144.5	151.4	156.2	160.4	174.8	191.9	208.8
東部	135.7	145.9	149.0	154.4	160.0	167.8	173.0	179.2	192.9	221.4

(注) 赤網掛けは価格上昇局面
(資料) 筆者作成

¹⁴ 日本経済新聞電子版「気がつけば「2億ション」 東京都心100平米未満も」(2024年12月2日)

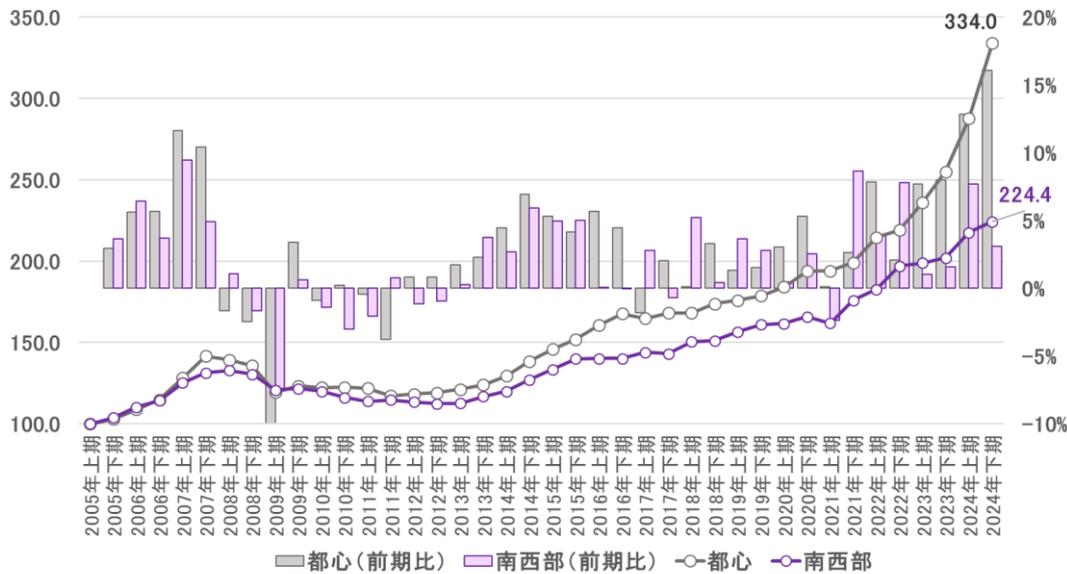
② 「エリア別価格指数」(半期)の算出結果

続いて、図表-10,11 に、「エリア別価格指数」の半期毎の算出結果を示した。

2024年下期の価格指数(2005年上期=100)は、都心「334.0」>東部「226.8」>南西部「224.4」>北部「214.6」となった。

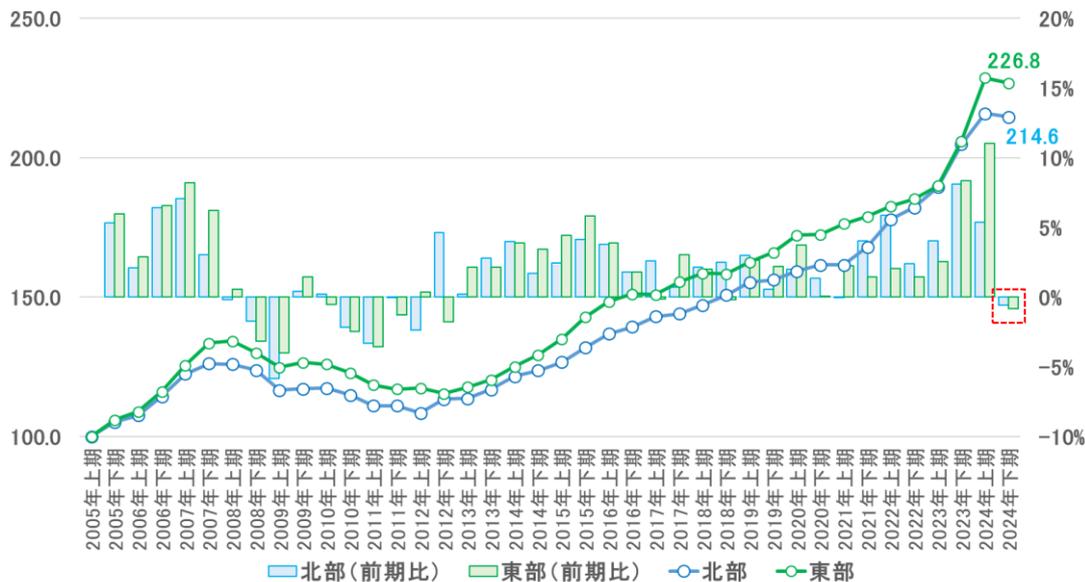
2024年の上昇率を上期と下期に分けて確認すると、都心(上期13%/下期16%)は下期にかけて上昇率が拡大した一方、南西部(上期8%/下期3%)は下期に上昇率が縮小し、北部(上期5%/下期▲1%)と東部(上期11%/下期▲1%)は下期に下落に転じる結果となった。

図表-10 「エリア別価格指数」(都心、南西部)(2005年上期=100、半期)



(資料)筆者作成

図表-11 「エリア別価格指数」(北部、東部)(2005年上期=100、半期)



(資料)筆者作成

国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」によれば、分譲集合住宅に住み替えた世帯に、住宅選びの際に妥協した点を質問したところ、「価格（予定より高くなった）」（46%）との回答が最も多く、約5割を占めた。また、スタイルアクト「マンション購入に関する意識調査」（2025年2月時点）によれば、東京23区でマンション購入を検討している層に、現在のマンション価格に関する認識を質問したところ、「購入をためらうほど高い」（57%）との回答が最も多く、次いで「購入を諦めるほど高い」（27%）が多かった。東京カンテイの調査によれば、2023年の新築マンション価格の年収倍率¹⁵は、東京都では約18倍に達した。マンション購入の実需層が、価格高騰に追随することが難しくなり、投資目的での購入を多く含む「都心」を除き、周辺エリアでは価格上昇が頭打ちとなった可能性が考えられる。

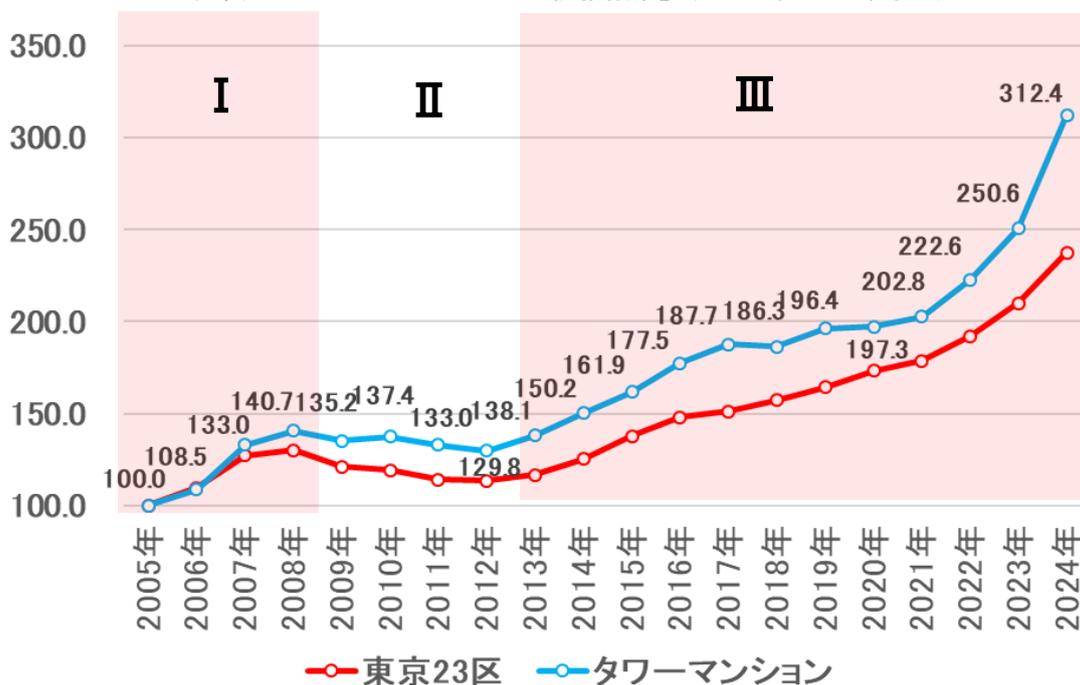
2-3. 「タワーマンション価格指数」の算出

① 「タワーマンション価格指数」(年次)の算出結果

図表-12に、東京23区の「タワーマンション価格指数（年次）」の算出結果を示した。同指数は対象をタワーマンションに限定したサブインデックスである。

2024年の価格指数(2005年=100)は「312.4」（前年比+25%）と大幅に上昇し、東京23区の上昇率（同+13%）を上回った。

図表-12 「タワーマンション価格指数」（2005年=100、年次）



(注) 赤網掛けは価格上昇局面
(資料) 筆者作成

不動産経済研究所「超高層マンション動向」によれば、東京23区におけるタワーマンションの完成予定戸数は減少傾向で推移しており、2016年以降、1万戸を下回っている。2024年は約5千戸

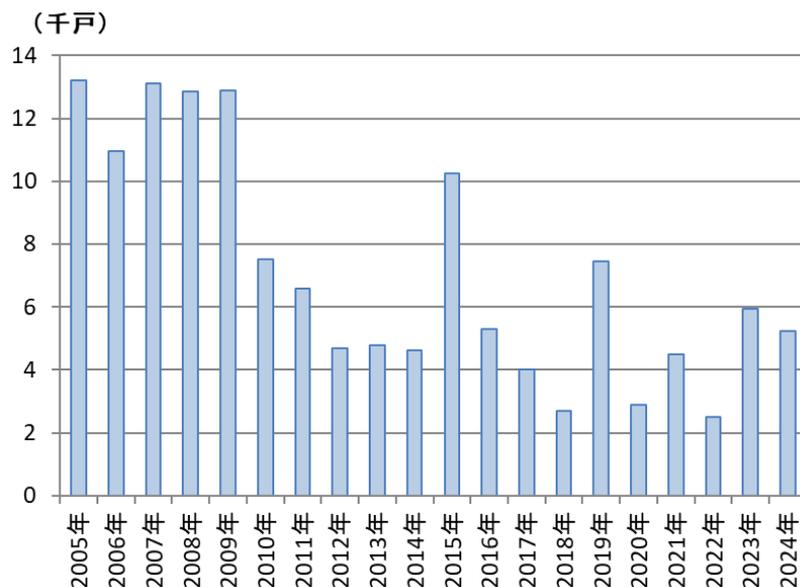
¹⁵ マンション価格(70㎡換算)を平均年収で除し、新築価格が年収の何倍に相当するかを算出したもの。

と、直近のピークである 2015 年（約 1 万戸）の 5 割の水準に留まっている（図表-13）。

一方、前述の通り、資産性を重視する傾向が強まるなか、実需層に加えて、タワーマンションの資産性に着目した購入のほか¹⁶、海外の個人富裕層による購入事例も多い¹⁷。価格上昇が継続するなかでも、タワーマンションの購入意欲は強い模様だ¹⁸。

こうした良好な需給環境を背景に、「タワーマンション価格指数」は 2005 年対比で約 3.1 倍の水準に達している。

図表-13 タワーマンションの完成(予定)戸数(東京 23 区)



(資料)不動産経済研究所「超高層マンション動向」から作成

② 「タワーマンション価格指数」(半期)の算出結果

続いて、図表-14 に、「タワーマンション価格指数」の半期毎の算出結果を示した。

2024 年下期の価格指数(2005 年上期=100)は「333.3」となり、過去最高を更新した。

2024 年の上昇率を上期と下期に分けて確認すると（図表-14）、2024 年上期は+19%に達したが下期は+4%となり、価格の上昇スピードが鈍化する結果となった。タワーマンションについても急ピッチでの価格上昇に購入者が追従できず、販売価格と購入希望金額とのギャップが拡大している可能性が考えられる。

また、タワーマンションでは、修繕積立金¹⁹や管理費²⁰の上昇がしばしば問題視されている。

加えて、実際に居住している区分所有者と、賃貸や投資目的で保有する区分所有者との間で管理

¹⁶ LIFULL HOME'S 不動産査定「[タワマン売却に関する意識調査](#)」(2024 年)によれば、売却したタワーマンションの「購入の決め手」について、「最寄り駅までの時間」(53%)、「生活の利便性の良さ」(49%)に次いで、「資産性の高さ」(47%)との回答が多かった。

¹⁷ マンションリサーチ株式会社が東京都中央区月島・晴海・勝どきの湾岸エリアタワーマンションの所有権移転(2023 年 7 月～2024 年 6 月)について調査したところ、所有者の約 3 割が外国人であった。

¹⁸ スタイルアクト「マンション購入に関する意識調査」(2025 年 2 月時点)によれば、東京 23 区のタワーマンション購入を検討している割合は、72.2%（「予算が合えば検討する」(44.4%)と「積極的に検討している(購入した)」(27.8%)の合計)であった。

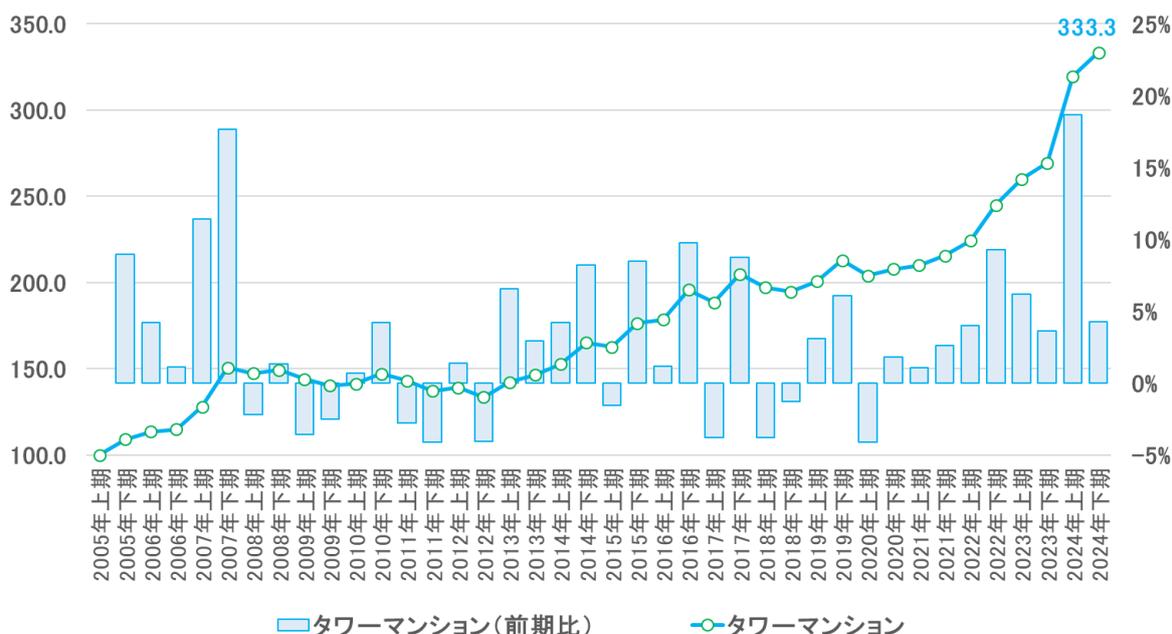
¹⁹ 東洋経済オンライン「一気に 3 倍！「修繕積立費」値上げの怖すぎる事情」(2025 年 3 月 12 日)

²⁰ 朝日新聞「マンション相談が過去最多 タワマン管理費値上げで管理会社へ反発も」(2024 年 10 月 13 日)

に対する価値観が異なること等により、大規模修繕工事等の多額の支出などに向けた合意形成が困難となる可能性が指摘されている²¹。こうした状況を受けて、神戸市では全国で初めて、有識者会議の提言に基づき、居住実態のないタワーマンションの空室への課税が検討されている²²。

今後、投資目的等でタワーマンションを所有することに対して懸念が高まる可能性もあり、引き続き動向を注視したい。

図表-14 「タワーマンション価格指数」(2005年上期=100、半期)



(資料)筆者作成

3. おわりに

本稿では、東京23区の新築マンション市場を概観した。東京23区の新築マンション価格は前年比+13%上昇した。エリア別では、資産性を重視する傾向が強まり「都心」は前年比+29%、「タワーマンション」は前年比+25%上昇した。

また、上昇率を上期と下期に分けて確認すると、都心（上期 13%/下期 16%）は下期にかけて上昇率が拡大した一方、南西部（上期 8%/下期 3%）は下期に上昇率が縮小し、北部（上期 5%/下期▲1%）と東部（上期 11%/下期▲1%）は下期に下落に転じる結果となった。

東京23区では、ローン借入²³を前提にマンション購入を検討する消費者が多いなか、住宅ローン金利の水準は、住宅購入判断に影響を及ぼしている²⁴。長期固定金利住宅ローンである「フラット35」

²¹ 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社・大和ライフネクスト株式会社「タワーマンションの管理データから紐解く住まいの実態や維持管理上の課題」

²² 共同通信「神戸市、タワマン空室に課税案 導入すれば全国の自治体で初」(2025年1月9日)

²³ リクルート住まいカンパニー「首都圏新築マンション契約者動向調査」によれば、2024年の住宅ローン借入総額は、平均5,671万円となり、2005年以降で最も高かった。

²⁴ 野村不動産ソリューションズ「第28回住宅購入に関する意識調査アンケート」によれば、「買い時だと思ふ理由」を質問したところ、「今後、住宅ローンの金利が上がると思われる」(59.9%)との回答が最も多かった。

の金利²⁵は、2022年以降上昇傾向で推移し2%の水準に迫っている。

首都圏の新築マンション需要は、30代および40代の「夫婦と子からなる世帯」と「夫婦のみの世帯」²⁶が支えている部分が多い。しかし、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)令和6(2024)年推計」によれば、東京都の世帯主が30代および40代である「夫婦と子からなる世帯」は、約78.9万世帯(2020年)から約73.5万世帯(2030年・対2020年比▲7%)に、「夫婦のみの世帯」は、約27.8万世帯(2020年)から約26.3万世帯(2030年・対2020年比▲5%)に減少する見通しである。

また、トランプ政権による相互関税の発表を受けて、株価の下落や円高が進行しており、資産効果の剥落や海外富裕層のマンション購入意欲に影響を与える可能性がある。

2025年は、大規模タワーマンションの販売が複数計画されており、新規供給戸数は前年から増加する見通し²⁷である。経済および金融市場、世帯数の動向次第では、需給環境が悪化する可能性もあり、引き続き注視が必要であろう。

²⁵ 返済期間が21年以上35年以下の下限金利。

²⁶ リクルート住まいカンパニー「首都圏新築マンション契約者動向調査」によれば、首都圏における新築マンション購入者の世帯主年齢は30代前半(30%)が最も多く、次いで30代後半(19%)、40代(18%)が多い。また、世帯構成は、「子供あり世帯」(35%)が最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」(33%)となっている。

²⁷ 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場予測」によれば、東京23区の新築マンション新規供給戸数は約1.2万戸と予測されている。

本資料記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と完全性を保証するものではありません。また、本資料は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。