

2025 年 2 月 19 日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所

<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年 1 月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県 の 1 都 3 県

- ◎発売は 44.2%減の 620 戸と大幅減。埼玉県以外がいずれも二ケタの減少。
- ◎平均価格 7,343 万円、㎡単価 111.6 万円。いずれも 2 カ月ぶりのダウン。
- ◎初月契約率は 58.5%。新規売出し少なく昨年 5 月以来の 5 割台に。

1. 発売戸数

発売 620 戸、対前年同月(1,112 戸)比 492 戸、44.2%減、対前月(5,819 戸)比 5,199 戸、89.3%減。

2. 初月契約率

58.5%、前年同月比 14.3 ポイントダウン、前月比では 5.2 ポイントダウン。

’24 年 12 月 63.7%、11 月 61.5%、10 月 83.3%、9 月 65.5%、8 月 63.5%、7 月 70.9%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,343 万円、1 ㎡当り単価は 111.6 万円。

前年同月比では平均価格は 613 万円(7.7%)のダウン、㎡単価は 3.8 万円(3.3%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

1 月末時点 6,528 戸、前月末比 286 戸の減少(’24 年 12 月末 6,814 戸、’24 年 1 月末 5,917 戸)。

5. 即日完売物件(2 物件 9 戸)

① パークシティ高田馬場 5 期 1 次 2 戸

東・新宿区 10,390 万円 169.1 万円 平均 3 倍、最高 3 倍

② メイツ船橋行田公園 2 期 11～14 次 7 戸

千・船橋市 4,561 万円 62.2 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

6. 超高層物件

1 月の超高層物件(20 階以上)は 3 物件・25 戸、契約率 44.0%

(前年同月は 9 物件 280 戸、契約率 66.8%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 159 戸(シェア 25.6%)、東京都下 59 戸(同 9.5%)、神奈川県 240 戸(同 38.7%)、埼玉県 69 戸(同 11.1%)、千葉県 93 戸(同 15.0%)。東京都のシェアは 35.2%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,474 万円、176.9 万円(9.4%ダウン、2.6%ダウン)、都下 7,559 万円、105.0 万円(42.9%アップ、32.9%アップ)、神奈川県 6,651 万円、99.5 万円(5.6%アップ、11.4%アップ)、埼玉県 5,678 万円、83.2 万円(13.8%アップ、12.0%アップ)、千葉県 4,873 万円、71.2 万円(26.1%ダウン、14.1%ダウン)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 530 戸(全体の 85.5%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 2 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである
(’24 年 2 月 1,319 戸、’23 年 2 月 1,821 戸、’22 年 2 月 2,287 戸、’21 年 2 月 2,243 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年1月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	620 戸 (△ 44.2 %)	58.5 % (△ 14.3 P)	7,343 万円 (△ 7.7 %)	111.6 万円 (△ 3.3 %)
東 京 23 区	159 戸 (△ 59.1 %)	54.1 % (△ 11.2 P)	10,474 万円 (△ 9.4 %)	176.9 万円 (△ 2.6 %)
東 京 都 下	59 戸 (△ 70.2 %)	61.0 % (△ 24.9 P)	7,559 万円 (42.9 %)	105.0 万円 (32.9 %)
神 奈 川 県	240 戸 (△ 12.4 %)	67.1 % (△ 13.6 P)	6,651 万円 (5.6 %)	99.5 万円 (11.4 %)
埼 玉 県	69 戸 (43.8 %)	43.5 % (△ 6.5 P)	5,678 万円 (13.8 %)	83.2 万円 (12.0 %)
千 葉 県	93 戸 (△ 54.2 %)	53.8 % (△ 15.2 P)	4,873 万円 (△ 26.1 %)	71.2 万円 (△ 14.1 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、―は比較不可を表す

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2025年1月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	87	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	620	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	363	戸	(契約率58.5%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	906	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,528	戸	(2025年分残257戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	9	戸	(即日完売率1.5%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	530	戸	(F35登録物件率85.5%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	7.1	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	4,552,566.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	7,343	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	111.6	万円	(3.3m ² 当り	368.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	333,748.82	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	149,270.30	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	928,760.15	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	40,779.33	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	65.77	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	89	棟		
▪ 総 階 高 ……	895	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	10.1	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	20.0	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.7 分		

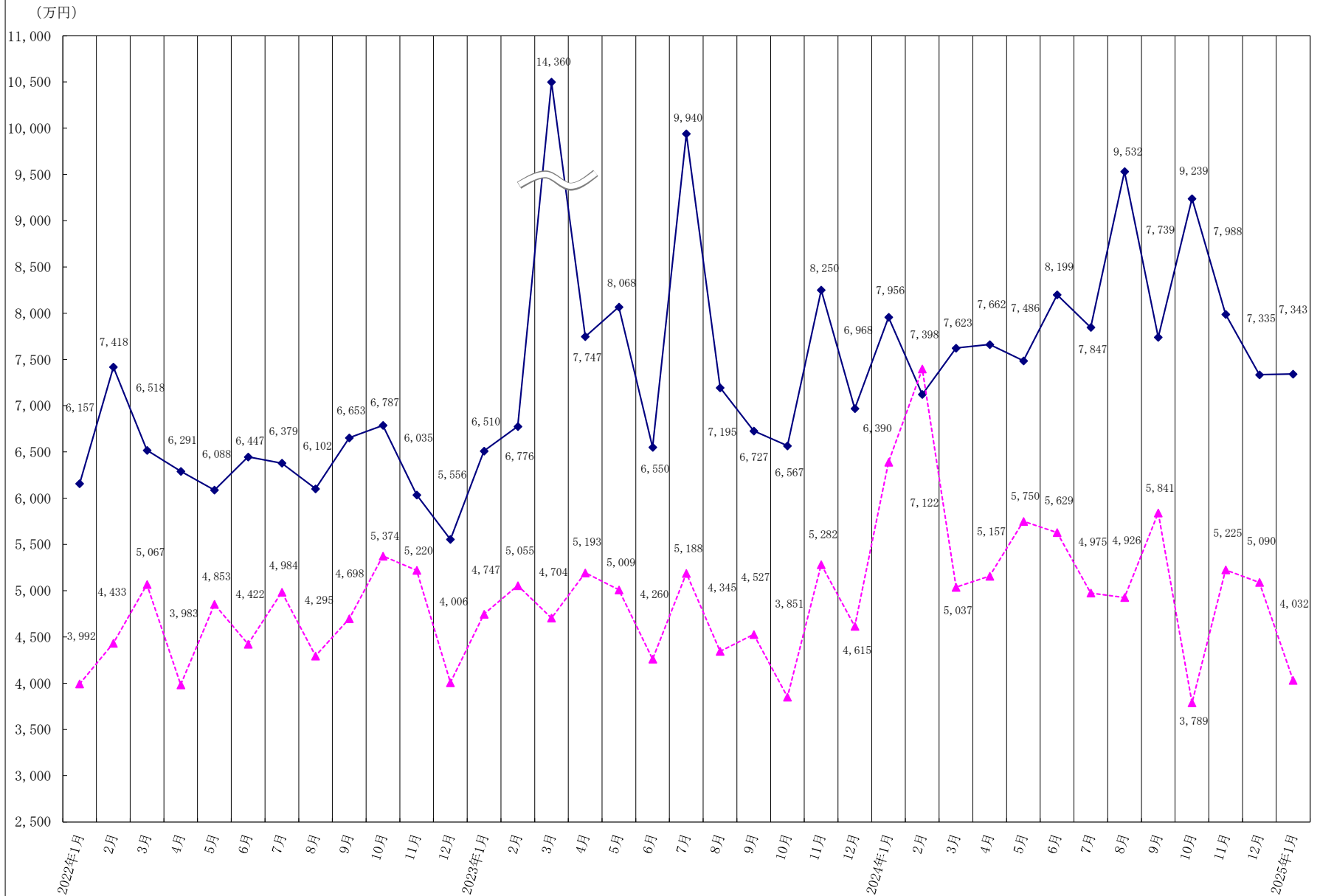
1.タイプ別戸数

			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワン ル ー ム												
1 K												
1 L K												
1 D K	1		1									
1 L D K	61	40	31	20	2	2	22	18	2		4	
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	98	60	44	24	14	8	27	21	3	1	10	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	419	235	76	38	31	17	174	111	63	28	75	41
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	41	28	7	4	12	9	17	11	1	1	4	3
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以 上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	620	363	159	86	59	36	240	161	69	30	93	50

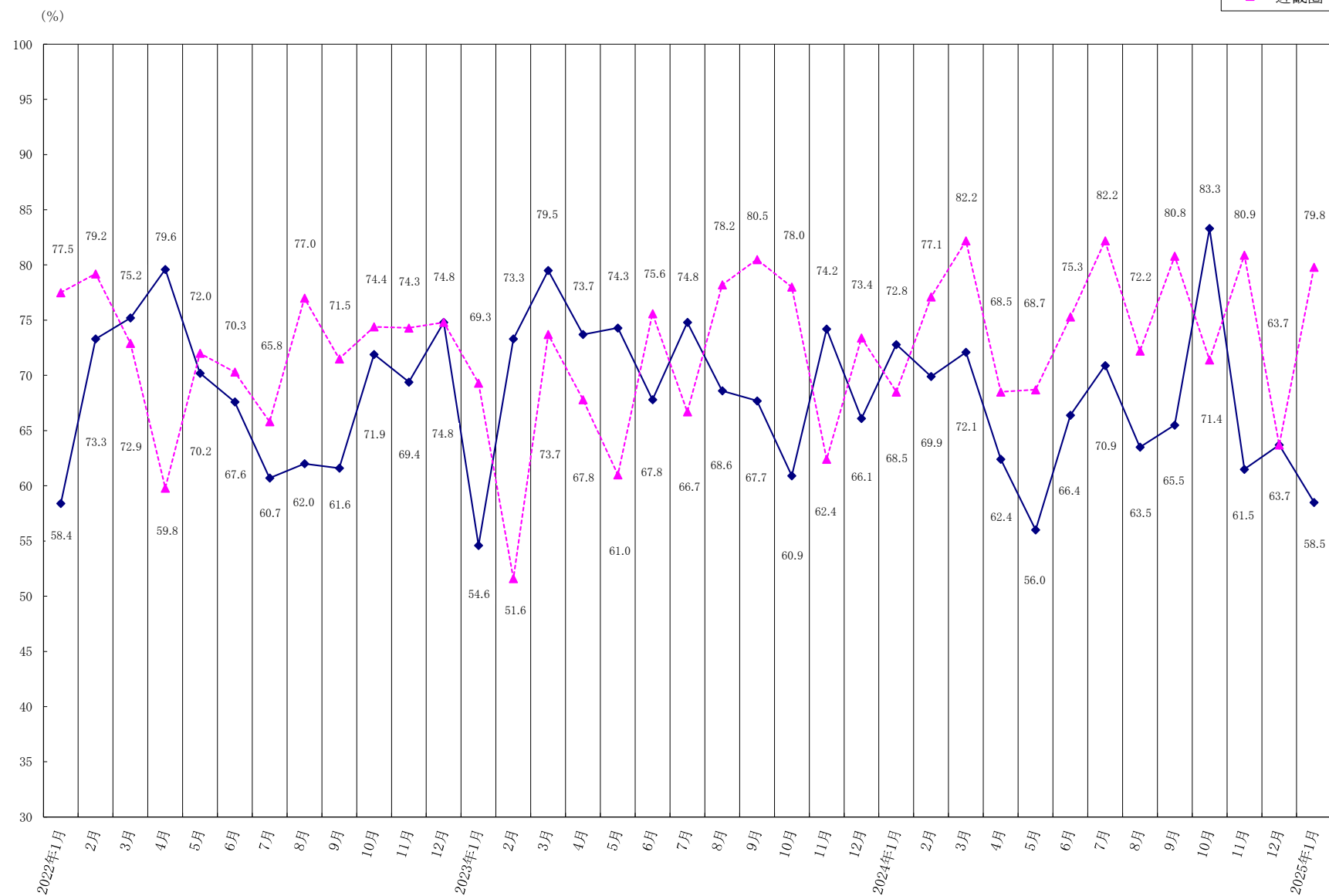
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2	2									2	2
3,000 "	5	5					2	2			3	3
3,300 "	5	5					1	1			4	4
3,500 "	8	4					3	2	2		3	2
3,700 "	2	2					1	1			1	1
4,000 "	19	10	1	1			4	3	8	2	6	4
4,300 "	19	11	1	1			6	5	3	1	9	4
4,500 "	15	11	2	2	1	1	3	3	2	1	7	4
4,700 "	17	11					4	4			13	7
5,000 "	48	30	7	5	2	1	12	11	4	2	23	11
5,500 "	32	16	2		4	3	16	9	7	2	3	2
6,000 "	39	24	6	4	3	2	20	14	5	2	5	2
6,500 "	80	52	9	4	5	3	40	31	22	13	4	1
7,000 "	64	38	7	5	12	7	33	20	11	5	1	1
8,000 "	108	60	26	18	14	9	60	30	5	2	3	1
9,000 "	69	39	33	19	6	3	24	16			6	1
9,999 "	39	22	20	8	10	6	9	8				
10,000 以上	32	17	28	15	2	1	2	1				
20,000 以上	16	3	16	3								
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	620	363	159	86	59	36	240	161	69	30	93	50

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年1月～2025年1月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年1月～2025年1月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年1月～2025年1月

■首都圏
■近畿圏

