

2025年3月18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2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

- ◎2.4%減の1,288戸。東京23区が落ち込み4カ月連続の減少。
- ◎平均価格7,943万円、㎡単価121.5万円。いずれも2カ月ぶりのアップ。
- ◎初月契約率は69.7%、23区以外が70%台。在庫6,238戸。

### 1. 発売戸数

発売1,288戸、対前年同月(1,319戸)比31戸、2.4%減、対前月(620戸)比668戸、107.7%増。

### 2. 初月契約率

69.7%、前年同月比0.2ポイントダウン、前月比では11.2ポイントアップ。

'25年1月58.5%、'24年12月63.7%、11月61.5%、10月83.3%、9月65.5%、8月63.5%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は7,943万円、1㎡当り単価は121.5万円。

前年同月比では平均価格は821万円(11.5%)のアップ、㎡単価は13.1万円(12.1%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。

### 4. 販売在庫数

2月末時点6,238戸、前月末比290戸の減少('25年1月末6,528戸、'24年2月末5,744戸)。

### 5. 即日完売物件(5物件81戸)

① パークホームズ浦和常盤 緑彩邸 1期 15戸

埼・さいたま市浦和区 9,437万円 127.5万円 平均1.27倍、最高2倍

② サンリヤン浦安 2期2次 5戸

千・浦安市 5,858万円 93.0万円 平均1倍、最高1倍

### 6. 超高層物件

2月の超高層物件(20階以上)は11物件・329戸、契約率83.0%

(前年同月は7物件77戸、契約率64.9%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 411 戸(シェア 31.9%)、東京都下 163 戸(同 12.7%)、神奈川県 327 戸(同 25.4%)、埼玉県 147 戸(同 11.4%)、千葉県 240 戸(同 18.6%)。東京都のシェアは 44.6%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,392 万円、161.5 万円(14.1%アップ、11.5%アップ)、都下 5,357 万円、109.2 万円(7.9%ダウン、28.9%アップ)、神奈川県 6,701 万円、99.3 万円(9.9%アップ、9.0%アップ)、埼玉県 9,958 万円、144.6 万円(96.6%アップ、80.8%アップ)、千葉県 5,963 万円、81.5 万円(17.4%アップ、13.5%アップ)。

## 9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,105 戸(全体の 85.8%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2025 年 3 月の発売戸数は 3,000 戸程度の見込みである

( '24 年 3 月 2,451 戸、'23 年 3 月 2,439 戸、'22 年 3 月 2,492 戸、'21 年 3 月 3,103 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2025年2月

|         | 供給戸数                  | 契約率                  | 平均価格                   | ㎡単価                   |
|---------|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| 首都圏     | 1,288 戸<br>( △ 2.4 %) | 69.7 %<br>( △ 0.2 P) | 7,943 万円<br>( 11.5 %)  | 121.5 万円<br>( 12.1 %) |
| 東京 23 区 | 411 戸<br>( △ 27.8 %)  | 61.3 %<br>( △ 6.5 P) | 10,392 万円<br>( 14.1 %) | 161.5 万円<br>( 11.5 %) |
| 東京都下    | 163 戸<br>( △ 9.9 %)   | 73.0 %<br>( 9.5 P)   | 5,357 万円<br>( △ 7.9 %) | 109.2 万円<br>( 28.9 %) |
| 神奈川県    | 327 戸<br>( 23.9 %)    | 71.6 %<br>( 1.5 P)   | 6,701 万円<br>( 9.9 %)   | 99.3 万円<br>( 9.0 %)   |
| 埼玉県     | 147 戸<br>( 33.6 %)    | 74.1 %<br>( 10.5 P)  | 9,958 万円<br>( 96.6 %)  | 144.6 万円<br>( 80.8 %) |
| 千葉県     | 240 戸<br>( 23.1 %)    | 76.7 %<br>( △ 8.4 P) | 5,963 万円<br>( 17.4 %)  | 81.5 万円<br>( 13.5 %)  |

( )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2月末現在)

|                   |              |      |                  |
|-------------------|--------------|------|------------------|
| ▪ 対象物件 ……         | 109          | 物件   |                  |
| ▪ 発売戸数 ……         | 1,288        | 戸    |                  |
| ▪ 売却戸数 ……         | 898          | 戸    | (契約率69.7%)       |
| ▪ 全売却戸数 ……        | 1,578        | 戸    |                  |
| ▪ 全残戸数 ……         | 6,238        | 戸    | (2025年分残560戸)    |
| ▪ 即日完売戸数 ……       | 81           | 戸    | (即日完売率6.3%)      |
| ▪ フラット35登録物件戸数 …… | 1,105        | 戸    | (F35登録物件率85.8%)  |
| ▪ 1物件当り平均戸数 ……    | 11.8         | 戸    |                  |
| ▪ 総発売額 ……         | 10,230,470.0 | 万円   |                  |
| ▪ 1戸当り平均価格 ……     | 7,943        | 万円   |                  |
| ▪ 1㎡当り分譲単価 ……     | 121.5        | 万円   | (3.3㎡当り 401.0万円) |
| ▪ 総敷地面積 ……        | 478,146.28   | ㎡    |                  |
| ▪ 総建築面積 ……        | 215,594.07   | ㎡    |                  |
| ▪ 総建築延面積 ……       | 1,705,197.03 | ㎡    |                  |
| ▪ 総有効分譲面積 ……      | 84,197.72    | ㎡    |                  |
| ▪ 1戸当り平均専有面積 ……   | 65.37        | ㎡    |                  |
| ▪ 総棟数 ……          | 114          | 棟    |                  |
| ▪ 総階高 ……          | 1,340        | 階    |                  |
| ▪ 1棟当り平均階高 ……     | 11.8         | 階    |                  |
| ▪ 1日当り分譲戸数 ……     | 46.0         | 戸    |                  |
| ▪ 平均所要時間 ……       | 最寄駅から        | 7.6分 |                  |

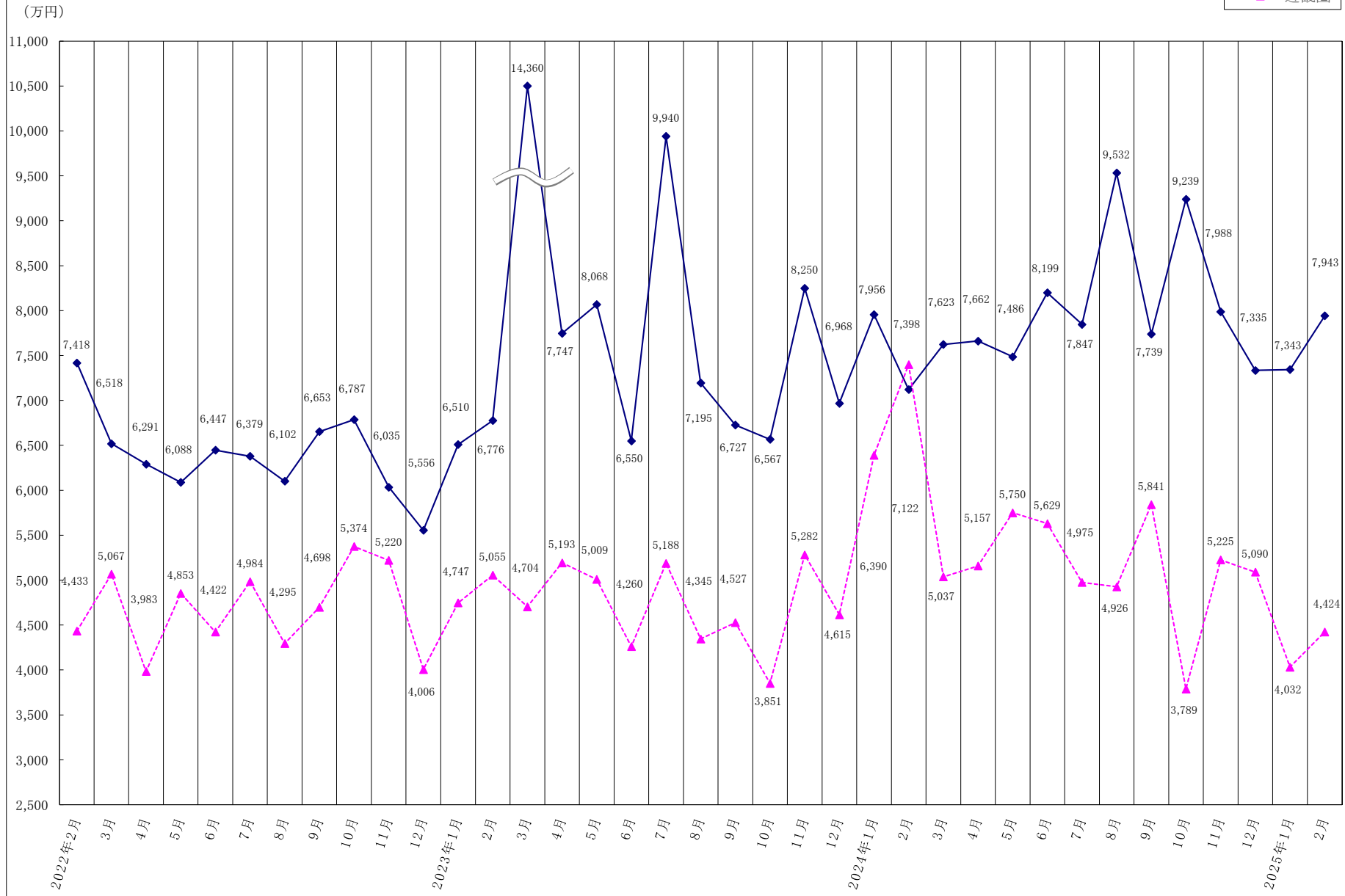
## 1.タイプ別戸数

|         | 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  |     |     |
| ワンルーム   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 1 K     |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 1 L K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 1 D K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 1 L D K | 143   | 100   | 50  | 36  | 55   | 42  | 31  | 18  | 2   | 2   | 5   | 2   |
| 2 K     |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 2 L K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 2 D K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 2 L D K | 269   | 185   | 100 | 55  | 53   | 40  | 73  | 55  | 29  | 25  | 14  | 10  |
| 3 K     |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 3 L K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 3 D K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 3 L D K | 789   | 540   | 251 | 157 | 50   | 32  | 171 | 112 | 107 | 75  | 210 | 164 |
| 4 K     |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 4 L K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 4 D K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 4 L D K | 87    | 73    | 10  | 4   | 5    | 5   | 52  | 49  | 9   | 7   | 11  | 8   |
| 5 K     |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 5 D K   |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 5 L D K |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 6 K 以上  |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 複合間取    |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| その他     |       |       |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| 合計      | 1,288 | 898   | 411 | 252 | 163  | 119 | 327 | 234 | 147 | 109 | 240 | 184 |

## 1.価格帯別戸数

|           |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 |       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3,000 "   | 7     | 4   |     |     |     |     | 3   | 1   | 1   |     | 3   | 3   |
| 3,300 "   | 1     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |
| 3,500 "   | 8     | 4   | 1   |     | 3   | 2   |     |     |     |     | 4   | 2   |
| 3,700 "   | 11    | 7   |     |     | 6   | 2   |     |     |     |     | 5   | 5   |
| 4,000 "   | 40    | 21  | 1   | 1   | 18  | 14  | 10  | 2   | 5   |     | 6   | 4   |
| 4,300 "   | 51    | 42  | 3   | 1   | 20  | 18  | 11  | 10  | 4   |     | 13  | 13  |
| 4,500 "   | 23    | 14  | 2   |     | 4   | 2   | 6   | 5   | 2   |     | 9   | 7   |
| 4,700 "   | 28    | 16  | 3   | 2   | 3   | 3   | 7   | 1   | 2   | 1   | 13  | 9   |
| 5,000 "   | 55    | 28  | 5   | 4   | 5   | 1   | 6   | 2   | 2   | 1   | 37  | 20  |
| 5,500 "   | 81    | 55  | 7   | 6   | 24  | 19  | 26  | 21  | 10  | 4   | 14  | 5   |
| 6,000 "   | 149   | 109 | 30  | 22  | 49  | 36  | 47  | 37  | 7   | 2   | 16  | 12  |
| 6,500 "   | 136   | 113 | 31  | 22  | 20  | 13  | 33  | 29  |     |     | 52  | 49  |
| 7,000 "   | 117   | 85  | 37  | 25  | 2   | 2   | 50  | 34  | 2   | 2   | 26  | 22  |
| 8,000 "   | 154   | 105 | 52  | 33  | 4   | 4   | 69  | 48  | 14  | 11  | 15  | 9   |
| 9,000 "   | 99    | 68  | 44  | 23  | 2   | 2   | 35  | 26  | 10  | 9   | 8   | 8   |
| 9,999 "   | 84    | 63  | 47  | 33  | 2   | 1   | 15  | 11  | 18  | 16  | 2   | 2   |
| 10,000 以上 | 212   | 154 | 118 | 72  | 1   |     | 9   | 7   | 68  | 61  | 16  | 14  |
| 20,000 以上 | 27    | 5   | 27  | 5   |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 30,000 以上 | 5     | 5   | 3   | 3   |     |     |     |     | 2   | 2   |     |     |
| 合計        | 1,288 | 898 | 411 | 252 | 163 | 119 | 327 | 234 | 147 | 109 | 240 | 184 |

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年2月～2025年2月



図ー 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年2月～2025年2月

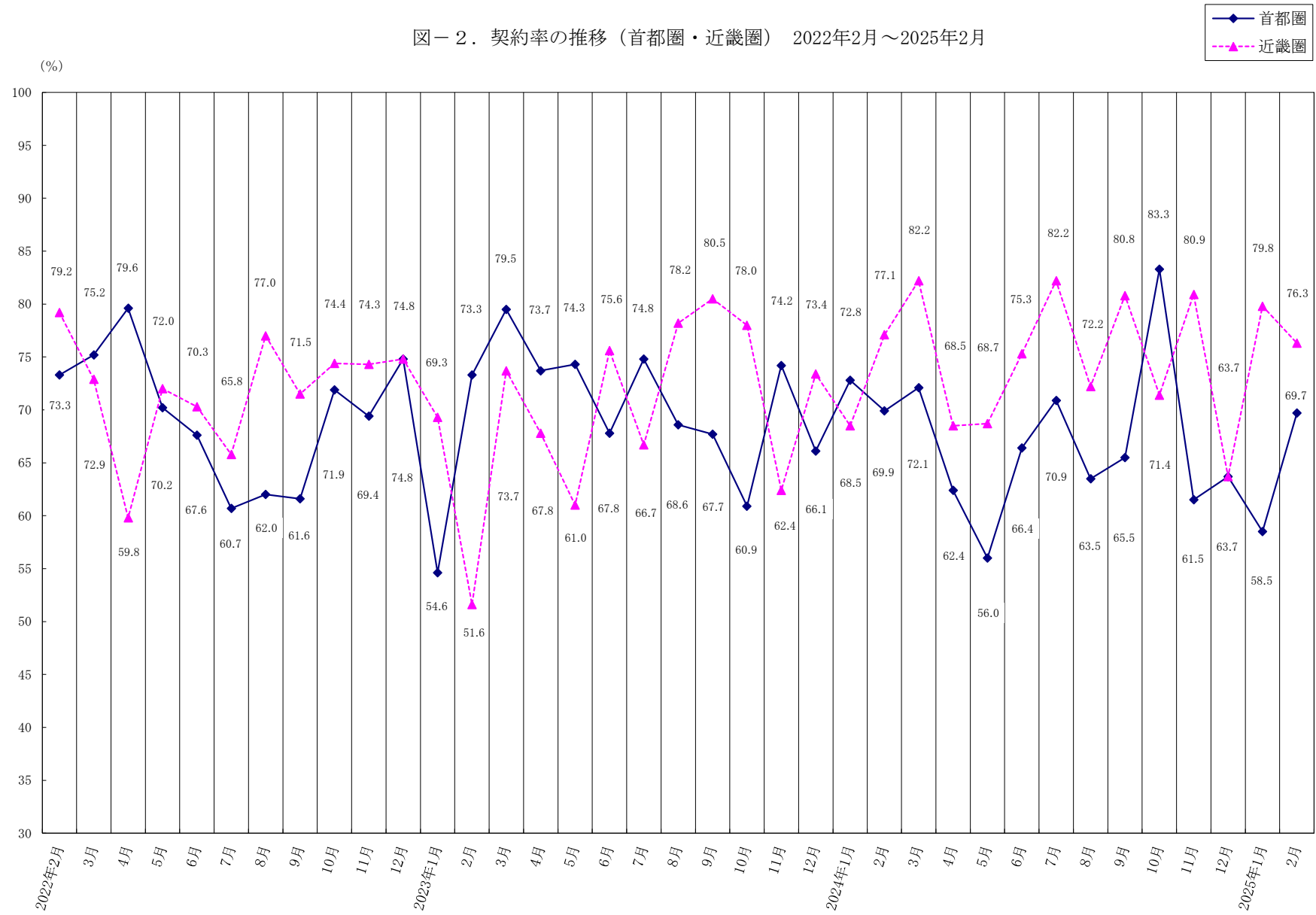


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年2月～2025年2月

(戸数)

■首都圏  
□近畿圏

