

2025年4月21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3月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県

- ◎発売 9.8%減の 2,210 戸。23 区など大幅増も神奈川県と千葉県が落ち込む。
- ◎平均価格は 1 億 485 万円と 2 年ぶりの 1 億円台。㎡単価 158.9 万円。
- ◎初月契約率は 76.2%、昨年 10 月以来の 7 割突破。都心タワーがけん引。

1. 発売戸数

発売 2,210 戸、対前年同月(2,451 戸)比 241 戸、9.8%減、対前月(1,288 戸)比 922 戸、71.6%増。

2. 初月契約率

76.2%、前年同月比 4.1 ポイントアップ、前月比では 6.5 ポイントアップ。

'25 年 2 月 69.7%、1 月 58.5%、'24 年 12 月 63.7%、11 月 61.5%、10 月 83.3%、9 月 65.5%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 10,485 万円、1 ㎡当り単価は 158.9 万円。

前年同月比では平均価格は 2,862 万円(37.5%)のアップ、㎡単価は 45.4 万円(40.0%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 ヶ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

3 月末時点 6,116 戸、前月末比 122 戸の減少('25 年 2 月末 6,238 戸、'24 年 3 月末 5,661 戸)。

5. 即日完売物件(4 物件 243 戸)

① リビオタワー品川 1 期 221 戸

東・港区 17,468 万円 247.7 万円 平均 12.3 倍、最高 139 倍

② ルネ柏ディアパーク 1 期 4 次 14 戸

千・柏市 4,908 万円 72.1 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

6. 超高層物件

3 月の超高層物件(20 階以上)は 16 物件・750 戸、契約率 93.9%

(前年同月は 11 物件 344 戸、契約率 76.5%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,072 戸(シェア 48.5%)、東京都下 232 戸(同 10.5%)、神奈川県 359 戸(同 16.2%)、埼玉県 429 戸(同 19.4%)、千葉県 118 戸(同 5.3%)。東京都のシェアは 59.0%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 14,939 万円、225.5 万円(19.7%アップ、17.3%アップ)、都下 6,508 万円、108.6 万円(21.3%アップ、35.8%アップ)、神奈川県 6,968 万円、106.6 万円(14.6%アップ、16.0%アップ)、埼玉県 6,027 万円、88.0 万円(24.2%アップ、22.6%アップ)、千葉県 4,749 万円、69.3 万円(20.4%ダウン、17.6%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 2,108 戸(全体の 95.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 4 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('24 年 4 月 972 戸、'23 年 4 月 1,690 戸、'22 年 4 月 2,426 戸、'21 年 4 月 2,089 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年3月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,210 戸 (△ 9.8 %)	76.2 % (4.1 P)	10,485 万円 (37.5 %)	158.9 万円 (40.0 %)
東京 23 区	1,072 戸 (56.0 %)	85.2 % (7.0 P)	14,939 万円 (19.7 %)	225.5 万円 (17.3 %)
東京都下	232 戸 (88.6 %)	60.8 % (17.7 P)	6,508 万円 (21.3 %)	108.6 万円 (35.8 %)
神奈川県	359 戸 (△ 50.1 %)	76.6 % (5.1 P)	6,968 万円 (14.6 %)	106.6 万円 (16.0 %)
埼玉県	429 戸 (14.4 %)	62.7 % (△ 3.2 P)	6,027 万円 (24.2 %)	88.0 万円 (22.6 %)
千葉県	118 戸 (△ 78.4 %)	73.7 % (△ 2.1 P)	4,749 万円 (△ 20.4 %)	69.3 万円 (△ 17.6 %)

()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3月末現在)

▪ 対象物件 ……	125	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,210	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,685	戸	(契約率76.2%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,332	戸		
▪ 全残戸数 ……	6,116	戸	(2025年分残925戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	243	戸	(即日完売率11.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,108	戸	(F35登録物件率95.4%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	17.7	戸		
▪ 総発売額 ……	23,171,718.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	10,485	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	158.9	万円	(3.3㎡当り	524.3万円)
▪ 総敷地面積 ……	533,576.82	㎡		
▪ 総建築面積 ……	245,100.04	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,137,790.83	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	145,853.81	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.00	㎡		
▪ 総棟数 ……	137	棟		
▪ 総階高 ……	1,768	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.9	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	71.3	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		
ワンルーム												
1 K	7	7			7	7						
1 L K												
1 D K	5	4	4	3			1	1				
1 L D K	221	185	122	100	45	43	35	26	17	14	2	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	553	444	373	320	48	28	63	48	62	42	7	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,332	998	543	472	124	62	243	188	317	199	105	77
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	92	47	30	18	8	1	17	12	33	14	4	2
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,210	1,685	1,072	913	232	141	359	275	429	269	118	87

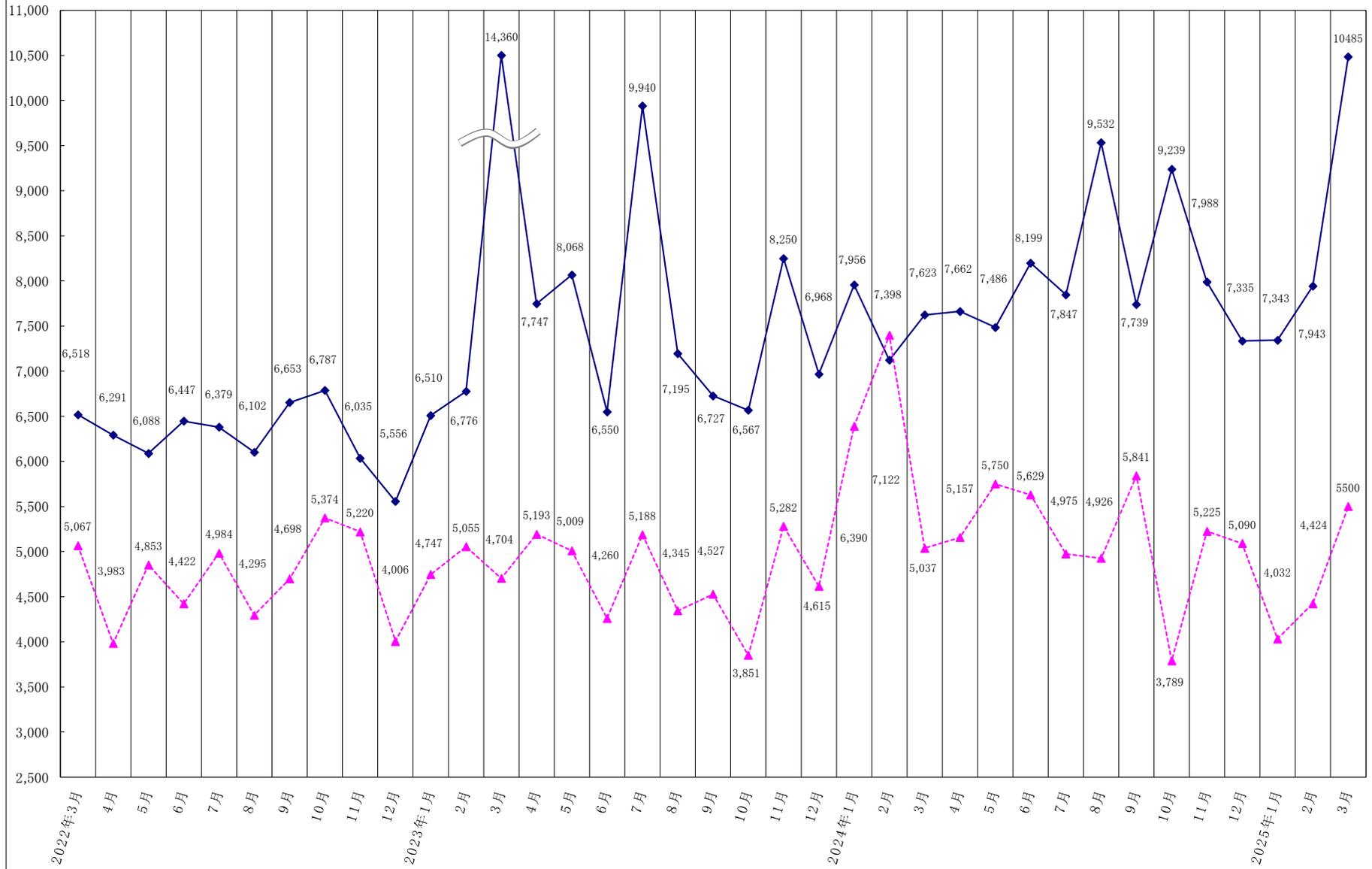
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	4	1					1	1	3			
3,300 "	6	5			1	1	1	1			4	3
3,500 "	21	21			6	6	1	1	2	2	12	12
3,700 "	13	13			3	3			2	2	8	8
4,000 "	61	46	5	3	8	8	7	5	29	19	12	11
4,300 "	91	64	4	3	20	12	17	17	42	26	8	6
4,500 "	63	44	5	5	10	10	15	11	23	11	10	7
4,700 "	58	40			7	7	20	18	21	11	10	4
5,000 "	73	44	12	6	15	6	16	10	16	11	14	11
5,500 "	122	70	16	12	26	14	26	15	41	25	13	4
6,000 "	173	114	19	14	26	17	33	20	82	54	13	9
6,500 "	178	109	37	27	31	4	35	28	68	44	7	6
7,000 "	147	95	38	26	15	8	36	28	54	29	4	4
8,000 "	158	108	61	38	12	9	63	48	20	11	2	2
9,000 "	86	58	41	26	23	14	20	16	2	2		
9,999 "	89	60	42	28	8	3	32	23	6	6	1	
10,000 以上	684	619	610	552	21	19	36	33	17	15		
20,000 以上	148	140	148	140								
30,000 以上	35	34	34	33					1	1		
合計	2,210	1,685	1,072	913	232	141	359	275	429	269	118	87

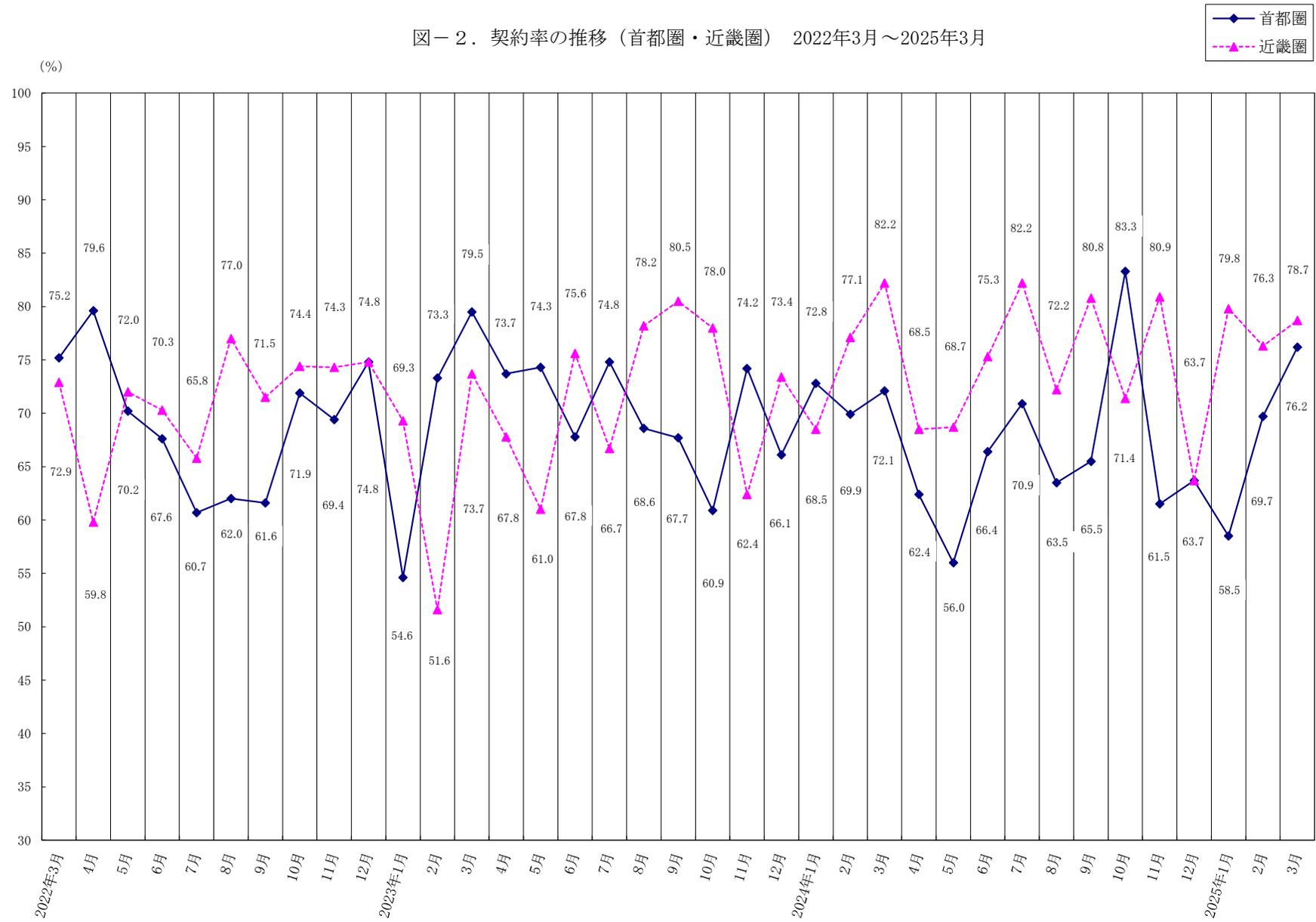
図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年3月～2025年3月

—●— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年3月～2025年3月



(戸数)

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

■首都圏
□近畿圏

