

2025 年 5 月 20 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 4 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 1,006 戸、3.5%増と昨年 10 月以来の増加。千葉県などが大幅増。
- ◎平均価格 6,999 万円、東京 23 区のダウンなどにより 3 カ月ぶりの下落。
- ◎初月契約率は 66.3%。在庫は 5,860 戸と 5 カ月ぶりの 5,000 戸台に。

1. 発売戸数

発売 1,006 戸、対前年同月(972 戸)比 34 戸、3.5%増、対前月(2,210 戸)比 1,204 戸、54.5%減。

2. 初月契約率

66.3%、前年同月比 3.9 ポイントアップ、前月比では 9.9 ポイントダウン。

’25 年 3 月 76.2%、2 月 69.7%、1 月 58.5%、’24 年 12 月 63.7%、11 月 61.5%、10 月 83.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 6,999 万円、1 ㎡当り単価は 104.8 万円。

前年同月比では平均価格は 663 万円(8.7%)のダウン、㎡単価は 19.4 万円(15.6%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 3 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

4 月末時点 5,860 戸、前月末比 256 戸の減少(’25 年 3 月末 6,116 戸、’24 年 4 月末 5,516 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 22 戸)

① メイツ船橋行田公園 3 期 2 次 6 戸

千・船橋市 4,796 万円 63.7 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

② ルネ柏ディアパーク 1 期 5 次 15 戸

千・柏市 5,303 万円 74.9 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

6. 超高層物件

4 月の超高層物件(20 階以上)は 6 物件・138 戸、契約率 79.7%

(前年同月は 8 物件 120 戸、契約率 48.3%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 256 戸(シェア 25.4%)、東京都下 60 戸(同 6.0%)、神奈川県 275 戸(同 27.3%)、埼玉県 89 戸(同 8.8%)、千葉県 326 戸(同 32.4%)。東京都のシェアは 31.4%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 9,000 万円、146.3 万円(7.0%ダウン、11.3%ダウン)、都下 7,223 万円、118.6 万円(24.2%アップ、35.7%アップ)、神奈川県 6,726 万円、100.9 万円(10.4%アップ、5.8%アップ)、埼玉県 5,358 万円、77.2 万円(5.3%アップ、1.3%アップ)、千葉県 6,066 万円、84.9 万円(23.1%アップ、5.5%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 889 戸(全体の 88.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 5 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである
(’24 年 5 月 1,550 戸、’23 年 5 月 1,936 戸、’22 年 5 月 2,466 戸、’21 年 5 月 2,578 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年4月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	1,006 戸 (3.5 %)	66.3 % (3.9 P)	6,999 万円 (△ 8.7 %)	104.8 万円 (△ 15.6 %)
東 京 23 区	256 戸 (△ 46.7 %)	55.5 % (△ 9.7 P)	9,000 万円 (△ 7.0 %)	146.3 万円 (△ 11.3 %)
東 京 都 下	60 戸 (△ 58.9 %)	48.3 % (△ 7.9 P)	7,223 万円 (24.2 %)	118.6 万円 (35.7 %)
神 奈 川 県	275 戸 (34.1 %)	64.0 % (△ 7.7 P)	6,726 万円 (10.4 %)	100.9 万円 (5.8 %)
埼 玉 県	89 戸 (27.1 %)	49.4 % (30.8 P)	5,358 万円 (5.3 %)	77.2 万円 (1.3 %)
千 葉 県	326 戸 (359.2 %)	84.7 % (11.5 P)	6,066 万円 (23.1 %)	84.9 万円 (5.5 %)

()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4月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	90	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,006	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	667	戸	(契約率66.3%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,262	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,860	戸	(2025年分残1,068戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	22	戸	(即日完売率2.2%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	889	戸	(F35登録物件率88.4%)	
▪ 1 物件当り 平均 戸 数 ……	11.2	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	7,041,327.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	6,999	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	104.8	万円	(3.3m ² 当り	345.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	353,452.06	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	155,166.26	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,133,033.58	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	67,199.01	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	66.80	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	96	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,079	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.2	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	33.5	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.9 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 L D K	81	46	32	17	18	11	26	14	3	3	2	1
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	158	109	61	35	7	4	27	16	10	4	53	50
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	678	443	160	88	32	12	200	133	68	34	218	176
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	88	68	2	1	3	2	22	13	8	3	53	49
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以 上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	1,006	667	256	142	60	29	275	176	89	44	326	276

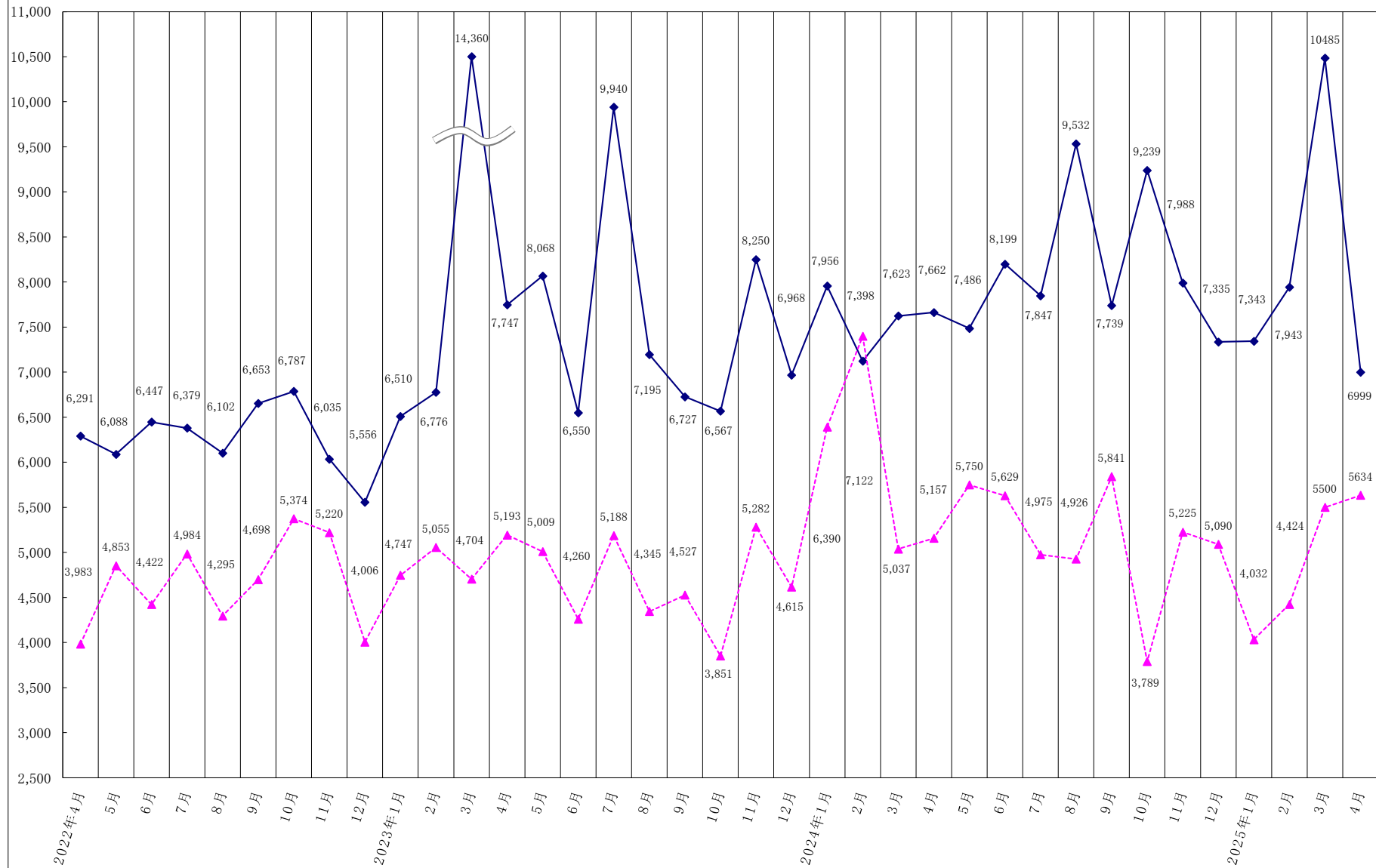
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	11	4			1		9	4	1			
3,300 "	2	1			2	1						
3,500 "	4	3			1		1	1	2	2		
3,700 "	2	2			2	2						
4,000 "	15	8			5	4	5	2	4	2	1	
4,300 "	27	14			2	2	13	8	8	3	4	1
4,500 "	30	16	3	1	1	1	13	10	5		8	4
4,700 "	36	24	3	1	1		9	6	6	5	17	12
5,000 "	56	40	4	1			7	3	11	5	34	31
5,500 "	111	73	7	4	4	2	28	11	25	16	47	40
6,000 "	114	75	21	14	6	1	16	6	9	2	62	52
6,500 "	142	113	35	31	3	1	30	19	8	2	66	60
7,000 "	122	90	24	13	6	4	38	22	5	3	49	48
8,000 "	89	63	28	17	8	5	39	28			14	13
9,000 "	79	54	29	16	5	2	32	26			13	10
9,999 "	67	45	33	16	3	3	17	17	5	4	9	5
10,000 以上	89	39	59	25	10	1	18	13			2	
20,000 以上	10	3	10	3								
30,000 以上												
合計	1,006	667	256	142	60	29	275	176	89	44	326	276

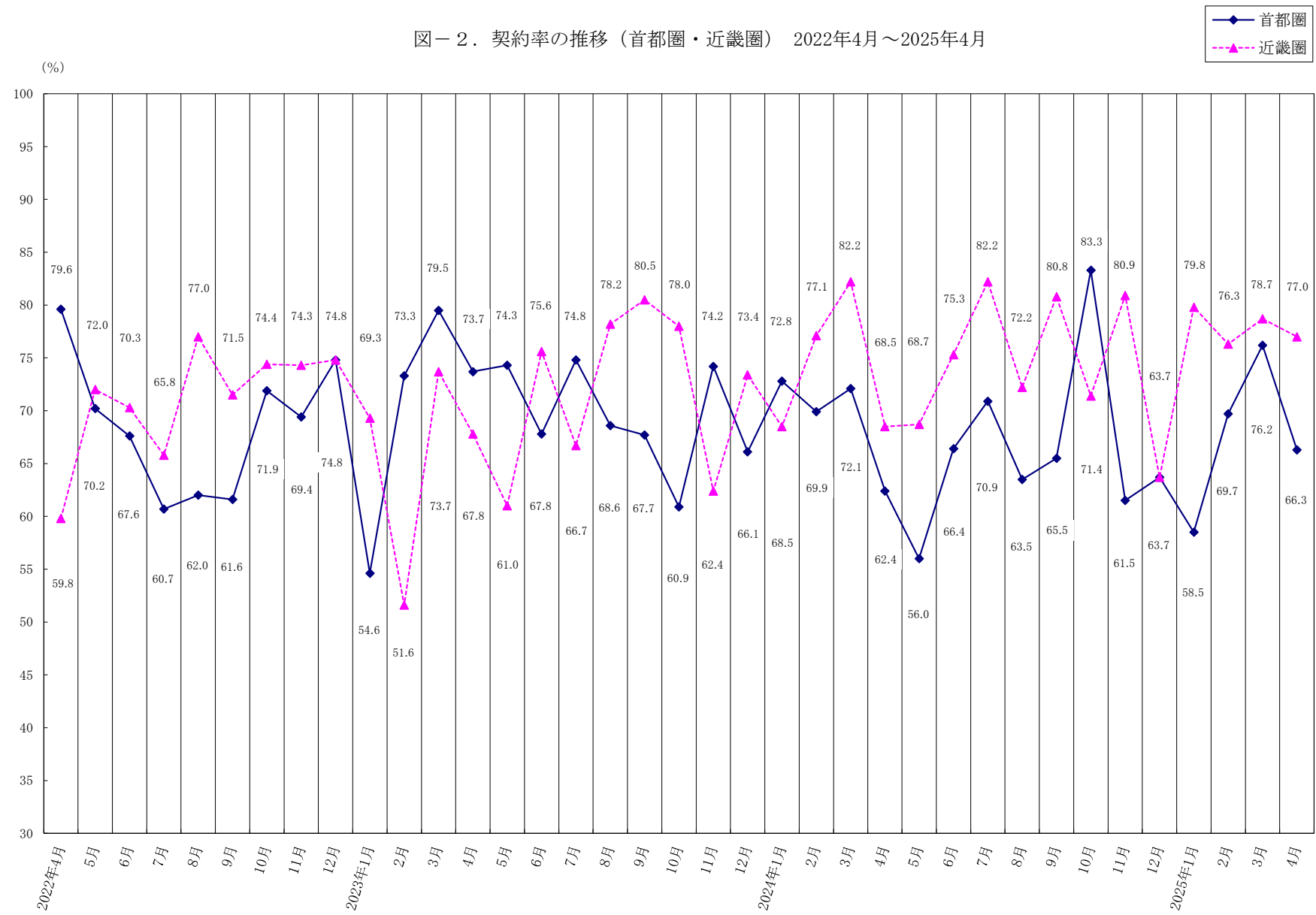
図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年4月～2025年4月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年4月～2025年4月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年4月～2025年4月

■首都圏
□近畿圏

