

2025年6月23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5月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 都 3 県

- ◎発売は16.9%減の1,288戸と再び落ち込む。埼玉県以外が減少。
- ◎平均価格9,396万円、㎡単価140.3万円。東京23区などが大幅アップ。
- ◎初月契約率は57.9%と1月以来の5割台。全エリアが70%を下回る。

1. 発売戸数

発売1,288戸、対前年同月(1,550戸)比262戸、16.9%減、対前月(1,006戸)比282戸、28.0%増。

2. 初月契約率

57.9%、前年同月比1.9ポイントアップ、前月比では8.4ポイントダウン。

'25年4月66.3%、3月76.2%、2月69.7%、1月58.5%、'24年12月63.7%、11月61.5%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は9,396万円、1㎡当り単価は140.3万円。

前年同月比では平均価格は1,910万円(25.5%)のアップ、㎡単価は26.3万円(23.1%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに2ヵ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

5月末時点5,871戸、前月末比11戸の増加('25年4月末5,860戸、'24年5月末5,459戸)。

5. 即日完売物件(3物件71戸)

① Brillia 二番町 51戸

東・千代田区 25,939万円 370.3万円 平均10.4倍、最高30倍

② ファインレジデンス武蔵新城 3期6次 4戸

神・川崎市高津区 5,423万円 81.8万円 平均1倍、最高1倍

6. 超高層物件

5月の超高層物件(20階以上)は12物件・205戸、契約率60.0%

(前年同月は8物件313戸、契約率26.2%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 461 戸(シェア 35.8%)、東京都下 155 戸(同 12.0%)、神奈川県 315 戸(同 24.5%)、埼玉県 203 戸(同 15.8%)、千葉県 154 戸(同 12.0%)。東京都のシェアは 47.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 14,049 万円、211.2 万円(36.1%アップ、30.0%アップ)、都下 6,559 万円、106.2 万円(4.3%アップ、11.9%アップ)、神奈川県 7,715 万円、113.5 万円(26.6%アップ、25.4%アップ)、埼玉県 6,777 万円、99.5 万円(30.9%アップ、28.7%アップ)、千葉県 5,210 万円、74.7 万円(3.2%アップ、1.1%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 1,100 戸(全体の 85.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 6 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('24 年 6 月 1,662 戸、'23 年 6 月 1,906 戸、'22 年 6 月 1,913 戸、'21 年 6 月 1,939 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年5月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,288 戸 (△ 16.9 %)	57.9 % (1.9 P)	9,396 万円 (25.5 %)	140.3 万円 (23.1 %)
東京 23 区	461 戸 (△ 23.2 %)	57.0 % (14.3 P)	14,049 万円 (36.1 %)	211.2 万円 (30.0 %)
東京都下	155 戸 (△ 1.3 %)	49.7 % (△ 7.6 P)	6,559 万円 (4.3 %)	106.2 万円 (11.9 %)
神奈川県	315 戸 (△ 17.5 %)	65.4 % (6.2 P)	7,715 万円 (26.6 %)	113.5 万円 (25.4 %)
埼玉県	203 戸 (55.0 %)	60.6 % (△ 6.6 P)	6,777 万円 (30.9 %)	99.5 万円 (28.7 %)
千葉県	154 戸 (△ 45.0 %)	50.0 % (△ 24.3 P)	5,210 万円 (3.2 %)	74.7 万円 (△ 1.1 %)

()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5月末現在)

▪ 対象物件 ……	118	物件	
▪ 発売戸数 ……	1,288	戸	
▪ 売却戸数 ……	746	戸	(契約率57.9%)
▪ 全売却戸数 ……	1,277	戸	
▪ 全残戸数 ……	5,871	戸	(2025年分残1,387戸)
▪ 即日完売戸数 ……	71	戸	(即日完売率5.5%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,100	戸	(F35登録物件率85.4%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	10.9	戸	
▪ 総発売額 ……	12,101,760.0	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	9,396	万円	
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	140.3	万円	(3.3㎡当り 463.1万円)
▪ 総敷地面積 ……	496,633.77	㎡	
▪ 総建築面積 ……	235,112.63	㎡	
▪ 総建築延面積 ……	1,764,926.56	㎡	
▪ 総有効分譲面積 ……	86,228.16	㎡	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.95	㎡	
▪ 総棟数 ……	127	棟	
▪ 総階高 ……	1,470	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.6	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	41.5	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	2	1	2	1								
1 L D K	97	70	48	39	28	16	12	7	9	8		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	226	149	138	91	20	12	47	31	12	9	9	6
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	923	505	262	128	105	49	248	164	176	103	132	61
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	39	20	11	4	2		8	4	6	3	12	9
5 K												
5 D K												
5 L D K	1	1									1	1
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,288	746	461	263	155	77	315	206	203	123	154	77

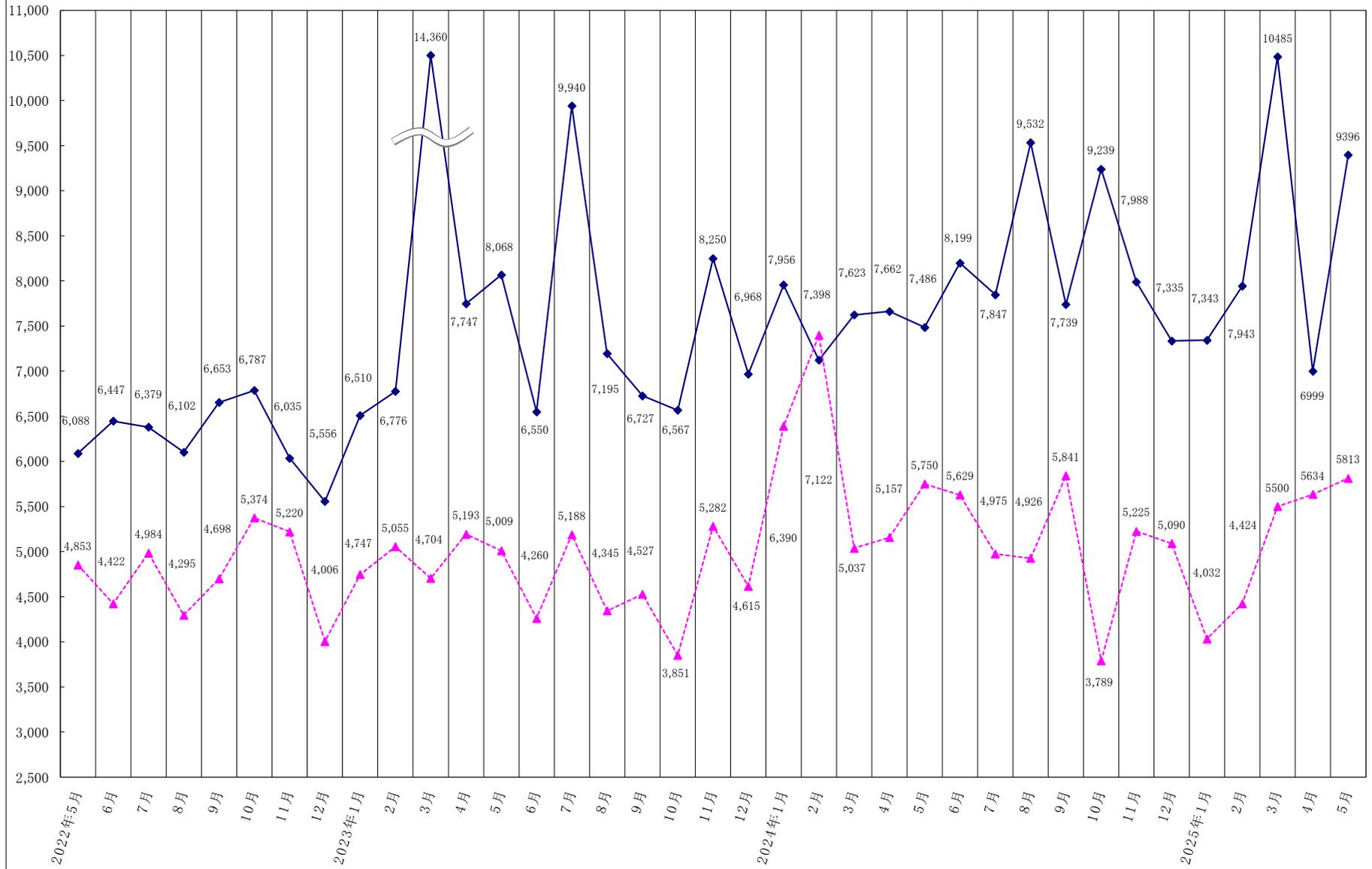
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "												
3,300 "												
3,500 "	3	2			1						2	2
3,700 "	7	4	1	1	2	2			3		1	1
4,000 "	34	14	2	1	5	3	1		13	5	13	5
4,300 "	39	20	1	1	8	6	9	3	13	5	8	5
4,500 "	37	15	3	1	1		13	8	7	1	13	5
4,700 "	42	12	2	1	8		4	2	6	3	22	6
5,000 "	70	21	3	1	27	7	6	3	8	4	26	6
5,500 "	114	59	7	5	12	2	31	15	43	26	21	11
6,000 "	91	63	7	5	11	6	30	21	24	17	19	14
6,500 "	109	78	17	12	11	6	46	35	24	18	11	7
7,000 "	85	65	15	12	7	5	40	33	15	8	8	7
8,000 "	168	95	61	30	35	21	56	33	9	5	7	6
9,000 "	87	54	52	31	10	7	21	14	1		3	2
9,999 "	73	50	37	26	9	4	16	11	11	9		
10,000 以上	233	147	165	94	8	8	36	25	24	20		
20,000 以上	66	25	59	21			5	2	2	2		
30,000 以上	30	22	29	21			1	1				
合計	1,288	746	461	263	155	77	315	206	203	123	154	77

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年5月～2025年5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5月～2025年5月

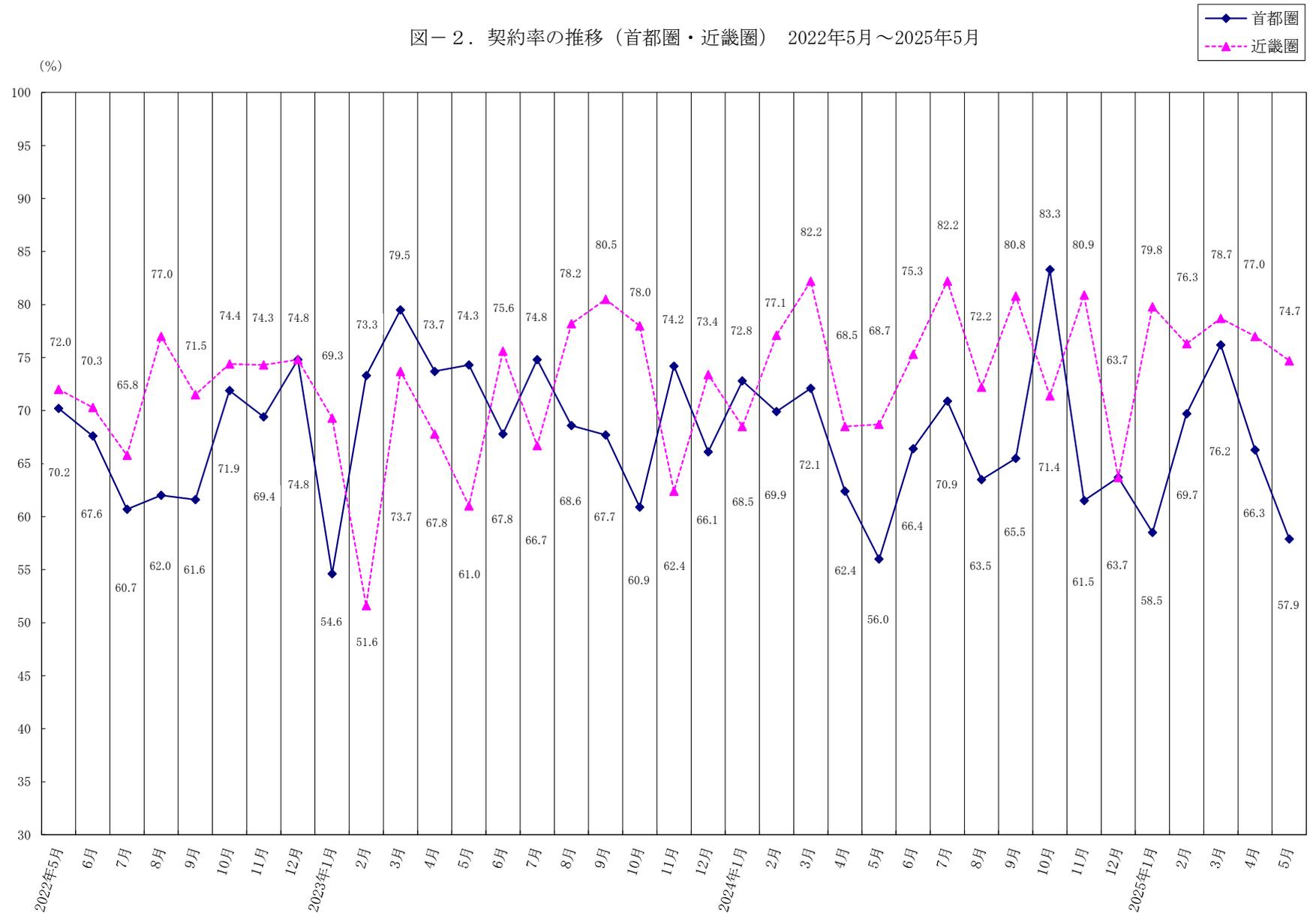


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年5月～2025年5月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

