

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年上半期(1～6 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 11.2%減の 8,053 戸。上期では 2022 年以降 4 年連続の減少。
- ◎平均価格 8,958 万円、㎡単価 135.0 万円。いずれも上期の最高値を更新。
- ◎初月契約率は 66.6%、0.4P のダウン。在庫は 608 戸増の 6,026 戸。
- ◎下半期は 1.5 万戸、2025 年年間では約 2.3 万戸。定借物件急増の影響も。

1. 発売戸数

- ・8,053 戸、前年同期(9,066 戸)比 1,013 戸、11.2%減。(過去最多は'00 年の 4 万 6,816 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 2,964 戸(シェア 36.8%)、東京都下 908 戸(同 11.3%)、神奈川県 1,874 戸(同 23.3%)、埼玉県 1,150 戸(同 14.3%)、千葉県 1,157 戸(同 14.4%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 66.6%、前年同期(67.0%)比 0.4 ポイントダウン。上期としては 2 年連続の 60%台。
- ・エリア別は東京 23 区 68.8%(前年同期比 5.4P アップ)、東京都下 56.5%(同 5.1P ダウン)、神奈川県 67.4%(同 0.6P ダウン)、埼玉県 61.3%(同 1.0P アップ)、千葉県 72.7%(同 5.6P ダウン)。
- ・累積契約率は 77.9%、前年同期の 80.5%と比べると 2.6P のダウン。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 8,958 万円、1 ㎡当り単価は 135.0 万円。
- ・前年同期比では平均価格は 1,281 万円(16.7%)のアップ、㎡単価は 19.3 万円(16.7%)のアップ。
- ・上期としては平均価格、㎡単価ともに過去最高値だった 2023 年を上回る。
- ・エリア別では東京 23 区 1 億 3,064 万円、201.5 万円(前年同期比 20.4%アップ、16.7%アップ)、東京都下 6,835 万円、111.8 万円(同 19.8%アップ、31.4%アップ)、神奈川県 6,957 万円、103.9 万円(同 12.4%アップ、11.7%アップ)、埼玉県 6,551 万円、95.8 万円(同 26.9%アップ、24.4%アップ)、千葉県 5,738 万円、80.2 万円(同 1.6%ダウン、1.4%ダウン)。

4. 販売在庫数

- ・6,026 戸、'24 年 6 月末(5,418 戸)比 608 戸の増加('23 年 6 月末 4,951 戸、'22 年 6 月末 5,072 戸)。

5. 2025 年上半期の特徴

- ・上半期としては 4 年連続の供給減。東京 23 区、神奈川県、千葉県が二ケタ落ち込む。
- ・上半期の 1 万戸割れは 3 度目。緊急事態宣言で販売が止まった 2020 年(7,489 戸)以来の低水準。
- ・価格はグロス、単価ともに 2 年ぶりの上昇。首都圏だけでなく東京 23 区も最高値を更新。
- ・初月契約率は 66.6%。7 割を上回ったのは千葉県のみ、東京 23 区は 68.8%。
- ・定借物件の供給は 634 戸と大幅増(前年同期 168 戸)。年間では 1,500 戸を超える可能性も。

6. 今後の供給について

- ・下半期(7～12 月)の供給見込みは 1 万 5,000 戸。前年同期(1 万 3,937 戸)比では 7.6%増。
- ・秋商戦では東京 23 区を中心に注目の大規模物件が始動。定借物件の急増が押し下げ要因にも。
- ・年間供給は約 2.3 万戸。’24 年の 2 万 3,003 戸とほぼ横ばいに。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年上半期(1～6月)

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
首 都 圏	8,053 戸 (△ 11.2 %)	66.6 % (△ 0.4 P)	8,958 万円 (16.7 %)	135.0 万円 (16.7 %)
東 京 23 区	2,964 戸 (△ 10.7 %)	68.8 % (5.4 P)	13,064 万円 (20.4 %)	201.5 万円 (16.7 %)
東 京 都 下	908 戸 (3.5 %)	56.5 % (△ 5.1 P)	6,835 万円 (19.8 %)	111.8 万円 (31.4 %)
神 奈 川 県	1,874 戸 (△ 13.3 %)	67.4 % (△ 0.6 P)	6,957 万円 (12.4 %)	103.9 万円 (11.7 %)
埼 玉 県	1,150 戸 (29.1 %)	61.3 % (1.0 P)	6,551 万円 (26.9 %)	95.8 万円 (24.4 %)
千 葉 県	1,157 戸 (△ 36.3 %)	72.7 % (△ 5.6 P)	5,738 万円 (△ 1.6 %)	80.2 万円 (△ 1.4 %)

()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

◎ 高 層 住 宅 市 場 動 向 ― 2025年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2025年1～6月		2024年1～6月		2023年1～6月		2022年1～6月	
	戸 数	比 率	戸 数	比 率	戸 数	比 率	戸 数	比 率
東京23区	2,964	36.8%	3,319	36.6%	4,902	46.7%	5,386	42.4%
都 下	908	11.3%	877	9.7%	834	7.9%	1,023	8.0%
神奈川県	1,874	23.3%	2,162	23.8%	1,954	18.6%	3,066	24.1%
埼 玉 県	1,150	14.3%	891	9.8%	1,295	12.3%	1,685	13.3%
千 葉 県	1,157	14.4%	1,817	20.0%	1,517	14.4%	1,552	12.2%
首 都 圏	8,053	100.0%	9,066	100.0%	10,502	100.0%	12,712	100.0%

◎売れ残り戸数(2025年6月末現在)

	2025年 発売戸数	2025年分 残戸数	契約率	2024年分 残戸数	19～23年 分残戸数	合計	2024年 末時点 残戸数
東京23区	2,964	592	80.0%	798	642	2,032	2,334
都 下	908	268	70.5%	249	275	792	950
神奈川県	1,874	390	79.2%	515	295	1,200	1,344
埼 玉 県	1,150	309	73.1%	556	65	930	1,107
千 葉 県	1,157	219	81.1%	714	139	1,072	1,079
首 都 圏	8,053	1,778	77.9%	2,832	1,416	6,026	6,814

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	25. 1～6	24. 1～6	23. 1～6	25. 1～6	24. 1～6	23. 1～6	2024年		2023年		2022年	
東京23区	13,064	10,855	12,962	201.5	172.6	192.4	11,181	171.0	11,483	172.7	8,236	128.8
都 下	6,835	5,704	5,609	111.8	85.1	84.6	5,890	89.0	5,411	81.3	5,233	79.6
神奈川県	6,957	6,188	5,748	103.9	93.0	86.9	6,432	98.1	6,069	93.2	5,411	81.6
埼 玉 県	6,551	5,161	5,019	95.8	77.0	77.2	5,542	84.9	4,870	76.7	5,267	77.7
千 葉 県	5,738	5,831	4,766	80.2	81.3	67.9	5,689	80.9	4,786	70.2	4,603	66.2
首 都 圏	8,958	7,677	8,873	135.0	115.7	132.1	7,820	117.7	8,101	122.6	6,288	95.1

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月 項目	2025年						1～6月 平均
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
発売戸数	620	1,288	2,210	1,006	1,288	1,641	1,342
契約戸数	363	898	1,685	667	746	1,001	893
契 約 率	58.5%	69.7%	76.2%	66.3%	57.9%	61.0%	66.6%
平均価格	7,343	7,943	10,485	6,999	9,396	9,165	8,958
年. 月 項目	2024年						1～6月 平均
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
発売戸数	1,112	1,319	2,451	972	1,550	1,662	1,511
契約戸数	809	922	1,766	607	868	1,103	1,013
契 約 率	72.8%	69.9%	72.1%	62.4%	56.0%	66.4%	67.0%
平均価格	7,956	7,122	7,623	7,662	7,486	8,199	7,677

◎今後の発売予定(月別、2025年7～12月)

年 月	25年7月	25年8月	25年9月	25年10月	25年11月	25年12月	合 計
戸 数	1,500	1,000	1,500	2,000	3,000	6,000	15,000
年 月	24年7月	24年8月	24年9月	24年10月	24年11月	24年12月	合 計
戸 数	1,496	728	1,830	1,833	2,231	5,819	13,937
年 月	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	合 計
戸 数	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	5,962	16,371
年 月	22年7月	22年8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月	合 計
戸 数	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	16,857