

2025 年 8 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 7 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 2,006 戸、34.1%増。23 区、都下、埼玉県が伸ばし 3 カ月ぶりに増加。
- ◎平均価格 1 億 75 万円、3 月以来の 1 億円超。㎡単価 157.1 万円。
- ◎初月契約率は 68.0%。在庫は 5,940 戸と再び 5,000 戸台に。

1. 発売戸数

発売 2,006 戸、対前年同月(1,496 戸)比 510 戸、34.1%増、対前月(1,641 戸)比 365 戸、22.2%増。

2. 初月契約率

68.0%、前年同月比 2.9 ポイントダウン、前月比では 7.0 ポイントアップ。

’25 年 6 月 61.0%、5 月 57.9%、4 月 66.3%、3 月 76.2%、2 月 69.7%、1 月 58.5%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 10,075 万円、1 ㎡当り単価は 157.1 万円。

前年同月比では平均価格は 2,228 万円(28.4%)のアップ、㎡単価は 36.8 万円(30.6%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 3 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

7 月末時点 5,940 戸、前月末比 86 戸の減少(’25 年 6 月末 6,026 戸、’24 年 7 月末 5,300 戸)。

5. 即日完売物件(4 物件 149 戸)

① THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY 2 期 1 次 138 戸

東・中央区 18,506 万円 259.6 万円 平均 6.2 倍、最高 43 倍

② パークホームズ浅草橋 3 期(終) 7 戸

東・台東区 6,564 万円 198.8 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

6. 超高層物件

7 月の超高層物件(20 階以上)は 13 物件・668 戸、契約率 78.0%

(前年同月は 12 物件 368 戸、契約率 72.8%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,045 戸(シェア 52.1%)、東京都下 245 戸(同 12.2%)、神奈川県 318 戸(同 15.9%)、埼玉県 240 戸(同 12.0%)、千葉県 158 戸(同 7.9%)。東京都のシェアは 64.3%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 13,532 万円、209.5 万円(24.4%アップ、25.4%アップ)、都下 5,618 万円、102.3 万円(7.8%ダウン、2.6%アップ)、神奈川県 6,478 万円、98.1 万円(6.0%アップ、1.1%アップ)、埼玉県 7,070 万円、112.1 万円(42.9%アップ、56.6%アップ)、千葉県 5,932 万円、80.8 万円(11.0%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 1,622 戸(全体の 80.9%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 8 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである
(’24 年 8 月 728 戸、’23 年 8 月 1,469 戸、’22 年 8 月 1,162 戸、’21 年 8 月 1,940 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年7月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	2,006 戸 (34.1 %)	68.0 % (△ 2.9 P)	10,075 万円 (28.4 %)	157.1 万円 (30.6 %)
東 京 23 区	1,045 戸 (71.6 %)	74.1 % (△ 3.9 P)	13,532 万円 (24.4 %)	209.5 万円 (25.4 %)
東 京 都 下	245 戸 (135.6 %)	69.0 % (11.3 P)	5,618 万円 (△ 7.8 %)	102.3 万円 (2.6 %)
神 奈 川 県	318 戸 (△ 27.6 %)	55.7 % (△ 22.4 P)	6,478 万円 (6.0 %)	98.1 万円 (1.1 %)
埼 玉 県	240 戸 (147.4 %)	60.8 % (4.1 P)	7,070 万円 (42.9 %)	112.1 万円 (56.6 %)
千 葉 県	158 戸 (△ 36.0 %)	62.7 % (10.9 P)	5,932 万円 (11.0 %)	80.8 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7月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	123	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,006	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,365	戸	(契約率68.0%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,092	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,940	戸	(2025年分残2,118戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	149	戸	(即日完売率7.4%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,622	戸	(F35登録物件率80.9%)	
▪ 1 物件当り 平均 戸 数 ……	16.3	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	20,211,219.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	10,075	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	157.1	万円	(3.3m ² 当り	518.3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	527,423.58	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	244,879.67	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,052,756.13	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	128,673.19	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	64.14	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	127	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,612	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	12.7	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	64.7	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	8.6 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	発 売	契 約
ワン ル ー ム												
1 K	3	3	3	3								
1 L K												
1 D K	5	5	5	5								
1 L D K	267	239	116	109	69	64	31	21	44	42	7	3
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	436	310	312	230	51	38	38	19	31	20	4	3
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,228	777	592	423	119	65	229	128	158	83	130	78
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	67	31	17	4	6	2	20	9	7	1	17	15
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以 上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	2,006	1,365	1,045	774	245	169	318	177	240	146	158	99

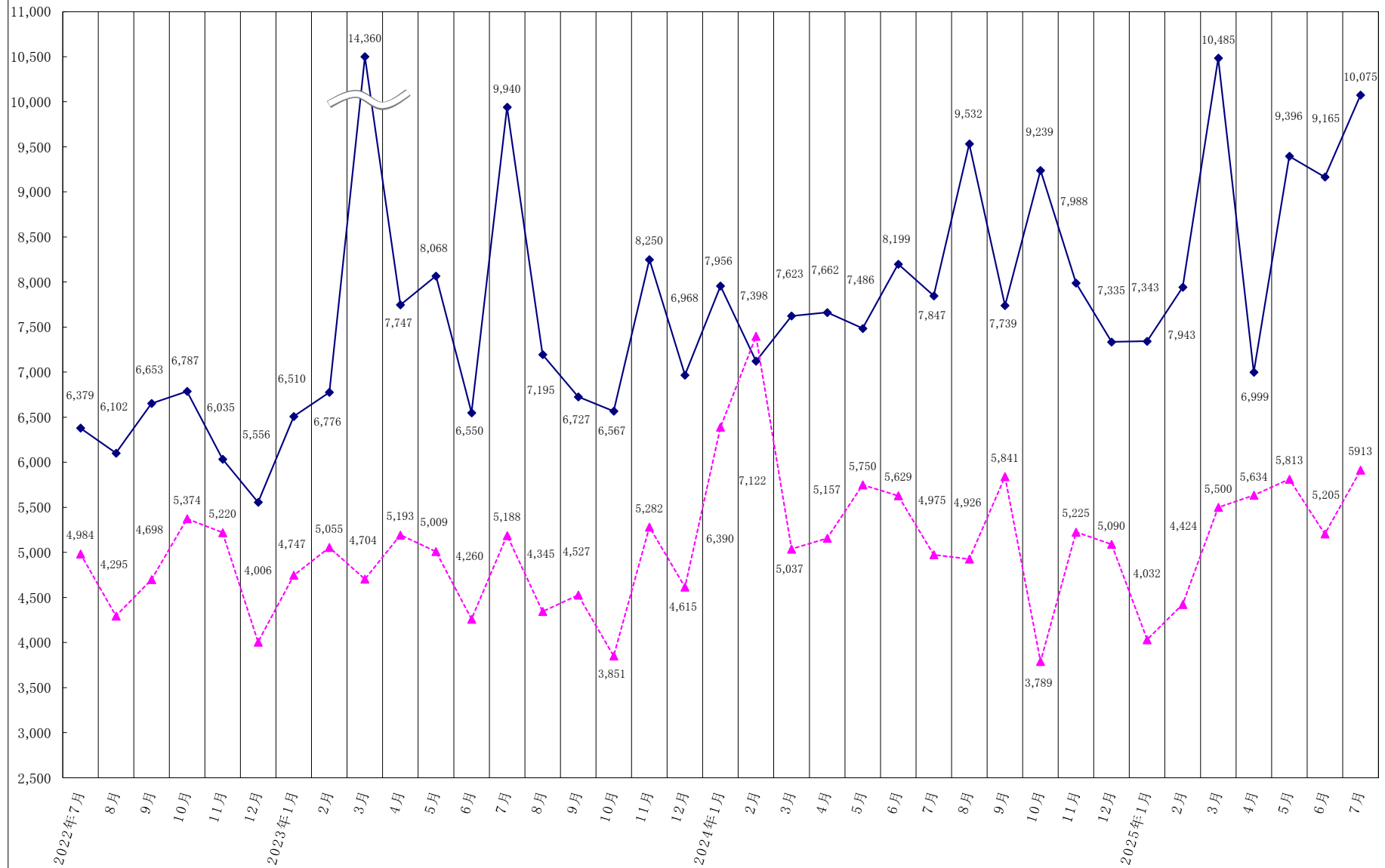
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	2	2			2	2						
3,300 "	6	6			6	6						
3,500 "	25	23	10	10	12	11	1		2	2		
3,700 "	44	41	12	12	16	16	6	4	8	7	2	2
4,000 "	51	45	6	6	13	13	5	4	22	20	5	2
4,300 "	73	36	1	1	14	11	15	3	28	17	15	4
4,500 "	44	19	3	2	6	4	20	10	1	1	14	2
4,700 "	25	12	2	2	2	1	8	4	2		11	5
5,000 "	64	41	16	16	14	9	18	11	4	1	12	4
5,500 "	141	77	24	21	41	24	43	18	13	3	20	11
6,000 "	139	87	39	35	26	12	38	20	23	12	13	8
6,500 "	174	130	66	54	34	16	33	26	18	12	23	22
7,000 "	151	105	49	38	14	7	42	25	28	18	18	17
8,000 "	188	130	90	67	21	16	30	14	34	22	13	11
9,000 "	143	79	87	45	13	10	21	15	20	8	2	1
9,999 "	78	49	42	20	11	11	20	14	5	4		
10,000 以上	454	351	395	314			18	9	31	18	10	10
20,000 以上	170	107	169	106					1	1		
30,000 以上	34	25	34	25								
合計	2,006	1,365	1,045	774	245	169	318	177	240	146	158	99

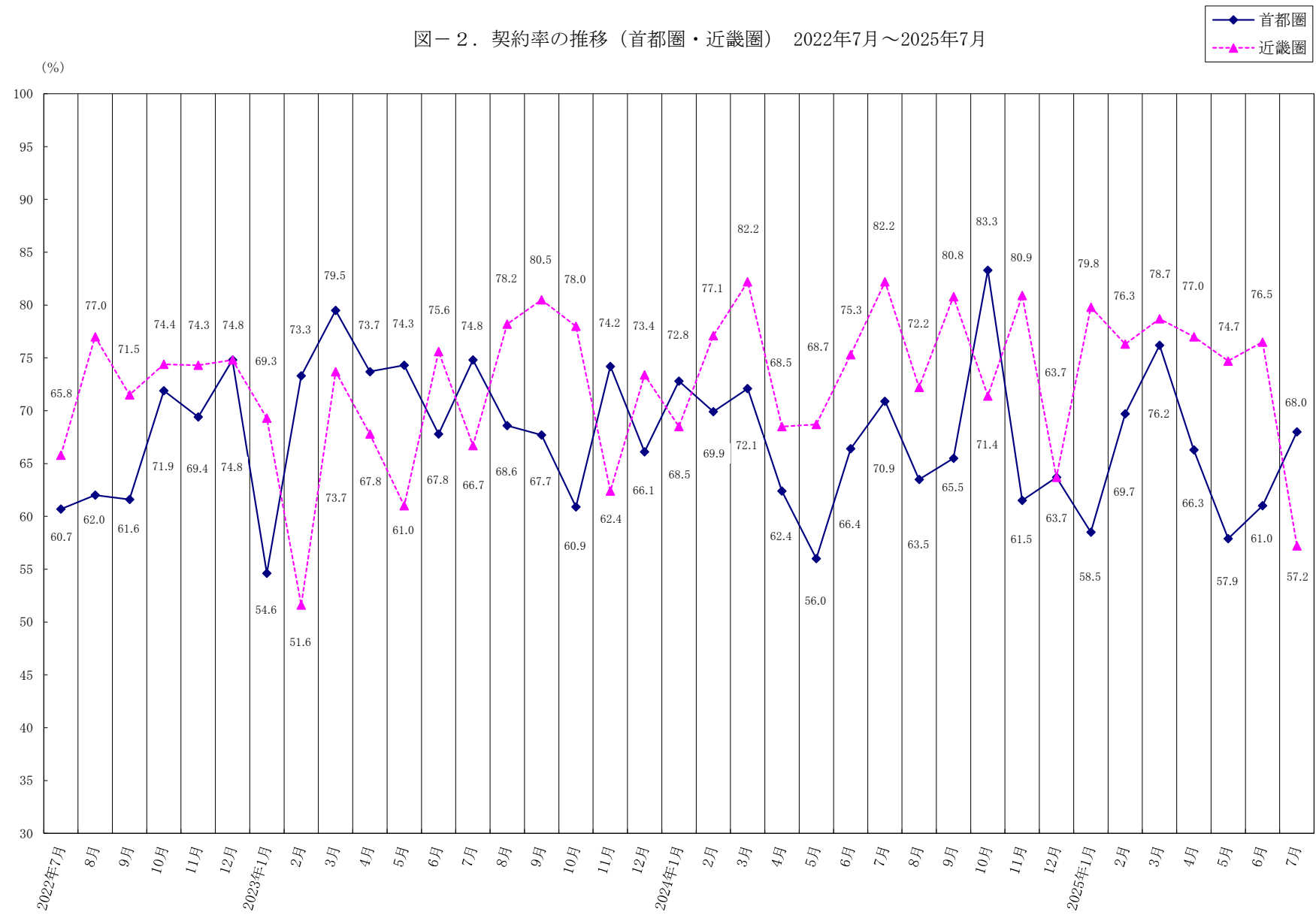
図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）2022年7月～2025年7月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年7月～2025年7月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年7月～2025年7月

