

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2025 年度上半期(2025 年 4 月～2025 年 9 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 11.1%増の 9,150 戸。年度上期としては 4 年ぶりの前年比増。
- ◎平均価格 9,489 万円、㎡単価 143.1 万円。いずれも最高値を大幅更新。
- ◎初月契約率は 61.9%。70%台に乗せたのは 70.3%の千葉県のみ。
- ◎この他に定借物件が 680 戸。平均 1 億 846 万円、㎡単価 155.8 万円。

1. 発売戸数

- ・発売 9,150 戸、前年同期(8,238 戸)比 11.1%増。(過去最多は'96 年度上期の 4 万 9,150 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 3,599 戸(シェア 39.3%)、東京都下 1,136 戸(同 12.4%)、神奈川県 2,181 戸(同 23.8%)、埼玉県 1,117 戸(同 12.2%)、千葉県 1,117 戸(同 12.2%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 61.9%、前年同期(64.3%)比 2.4 ポイントダウン。70%を下回るのは 2 年連続。
- ・エリア別は東京 23 区 63.7%(前年比 2.0P アップ)、東京都下 57.3%(同 6.0P アップ)、神奈川県 58.8%(同 10.4P ダウン)、埼玉県 58.4%(同 1.8P ダウン)、千葉県 70.3%(同 1.9P ダウン)。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 9,489 万円、1 ㎡当り単価は 143.1 万円。
- ・前年同期比では平均価格は 1,536 万円(19.3%)のアップ、㎡単価は 22.2 万円(18.4%)のアップ。
- ・平均価格、単価ともに 3 年連続で最高値を更新(上昇も 3 年連続)。東京 23 区や外周エリアの高額住戸の人気、施工費や用地費の高騰などから平均価格、㎡単価ともに最高値を大幅に更新。
- ・エリア別では東京 23 区 1 億 3,309 万円・205.8 万円(20.4%アップ・19.9%アップ)、東京都下 6,884 万円・109.1 万円(同 15.3%アップ・18.8%アップ)、神奈川県 7,838 万円・116.5 万円(同 22.6%アップ・18.3%アップ)、埼玉県 6,598 万円・98.4 万円(同 25.1%アップ・23.6%アップ)、千葉県 5,943 万円・82.5 万円(同 6.2%アップ・4.3%アップ)。全エリアが戸当たり、単価ともに上昇。

4. 販売在庫数

・5,879 戸、’24 年 9 月末(5,025 戸)比 854 戸の増加。

5. 2025 年度上半期の特徴

- ・発売戸数は 21 年度上期以来 4 年ぶりの増加。大型物件がけん引し 23 区、都下、埼玉県が二ケタ増。
- ・初月契約率は 61.9%、2 年連続の 70%割れ。都下、神奈川県、埼玉県が 50%台にとどまる。
- ・定期借地権付きマンションの供給は 680 戸(前年同期 140 戸)。平均価格は 1 億 846 万円、前年同期(8,612 万円)比 25.9%アップ、単価は 155.8 万円、同(125.0 万円)比 24.6%アップ。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年度上半期(2025年4月～2025年9月)

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
首 都 圏	9,150 戸 (11.1 %)	61.9 % (△ 2.4 P)	9,489 万円 (19.3 %)	143.1 万円 (18.4 %)
東 京 23 区	3,599 戸 (11.0 %)	63.7 % (2.0 P)	13,309 万円 (20.4 %)	205.8 万円 (19.9 %)
東 京 都 下	1,136 戸 (59.1 %)	57.3 % (6.0 P)	6,884 万円 (15.3 %)	109.1 万円 (18.8 %)
神 奈 川 県	2,181 戸 (1.0 %)	58.8 % (△ 10.4 P)	7,838 万円 (22.6 %)	116.5 万円 (18.3 %)
埼 玉 県	1,117 戸 (41.8 %)	58.4 % (△ 1.8 P)	6,598 万円 (25.1 %)	98.4 万円 (23.6 %)
千 葉 県	1,117 戸 (△ 16.3 %)	70.3 % (△ 1.9 P)	5,943 万円 (6.2 %)	82.5 万円 (4.3 %)

()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