

首都圏 新築分譲マンション市場動向 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 1,908 戸、4.3%増と 3 カ月連続の増加。都下、埼玉県が大幅増。
- ◎平均価格は 9,956 万円、大幅上昇も 3 カ月ぶりの 1 億円割れ。
- ◎初月契約率は 11.1Pダウンの 54.4%。5 月以来の 50% 台に。

1. 発売戸数

発売 1,908 戸、対前年同月(1,830 戸)比 78 戸、4.3%増、対前月(1,301 戸)比 607 戸、46.7%増。

2. 初月契約率

54.4%、前年同月比 11.1 ポイントダウン、前月比では 10.7 ポイントダウン。

’25 年 8 月 65.1%、7 月 68.0%、6 月 61.0%、5 月 57.9%、4 月 66.3%、3 月 76.2%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 9,956 万円、1 ㎡当り単価は 146.5 万円。

前年同月比では平均価格は 2,217 万円(28.6%)のアップ、㎡単価は 31.7 万円(27.6%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 5 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

9 月末時点 5,879 戸、前月末比 164 戸の増加(’25 年 8 月末 5,715 戸、’24 年 9 月末 5,025 戸)。

5. 即日完売物件(0 物件 0 戸)

6. 超高層物件

9 月の超高層物件(20 階以上)は 15 物件・528 戸、契約率 50.8%

(前年同月は 13 物件 323 戸、契約率 60.7%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 542 戸(シェア 28.4%)、東京都下 261 戸(同 13.7%)、神奈川県 690 戸(同 36.2%)、埼玉県 285 戸(同 14.9%)、千葉県 130 戸(同 6.8%)。東京都のシェアは 42.1%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 13,764 万円、208.7 万円(27.7%アップ、34.7%アップ)、都下 7,356 万円、108.5 万円(18.5%アップ、14.2%アップ)、神奈川県 9,855 万円、144.0 万円(44.4%アップ、38.1%アップ)、埼玉県 7,246 万円、105.5 万円(46.5%アップ、41.4%アップ)、千葉県 5,784 万円、79.9 万円(9.3%アップ、8.4%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 1,686 戸(全体の 88.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 10 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである
(’24 年 10 月 1,833 戸、’23 年 10 月 1,486 戸、’22 年 10 月 2,768 戸、’21 年 10 月 2,055 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年9月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	1,908 戸 (4.3 %)	54.4 % (△ 11.1 P)	9,956 万円 (28.6 %)	146.5 万円 (27.6 %)
東 京 23 区	542 戸 (△ 11.7 %)	53.3 % (△ 2.7 P)	13,764 万円 (27.7 %)	208.7 万円 (34.7 %)
東 京 都 下	261 戸 (56.3 %)	52.5 % (△ 2.6 P)	7,356 万円 (18.5 %)	108.5 万円 (14.2 %)
神 奈 川 県	690 戸 (2.2 %)	54.1 % (△ 21.6 P)	9,855 万円 (44.4 %)	144.0 万円 (38.1 %)
埼 玉 県	285 戸 (27.8 %)	58.6 % (△ 12.7 P)	7,246 万円 (46.5 %)	105.5 万円 (41.4 %)
千 葉 県	130 戸 (△ 13.9 %)	55.4 % (△ 5.5 P)	5,784 万円 (9.3 %)	79.9 万円 (8.4 %)

()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

Ⅱ．新規物件特性分析（2025年9月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	141	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,908	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,038	戸	(契約率54.4%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,744	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,879	戸	(2025年分残2,620戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,686	戸	(F35登録物件率88.4%)	
▪ 1 物 件 当 り 平 均 戸 数 ……	13.5	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	18,996,921.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	9,956	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	146.5	万円	(3.3m ² 当り	483.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	591,416.07	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	271,181.41	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,058,331.86	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	129,645.06	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	67.95	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	150	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,831	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	12.2	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	63.6	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	8.0 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	6	4	6	4								
1 L D K	102	69	34	25	9	3	44	28	15	13		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	377	199	130	56	68	33	152	89	17	14	10	7
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,325	727	351	188	172	97	465	252	242	138	95	52
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	98	39	21	16	12	4	29	4	11	2	25	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,908	1,038	542	289	261	137	690	373	285	167	130	72

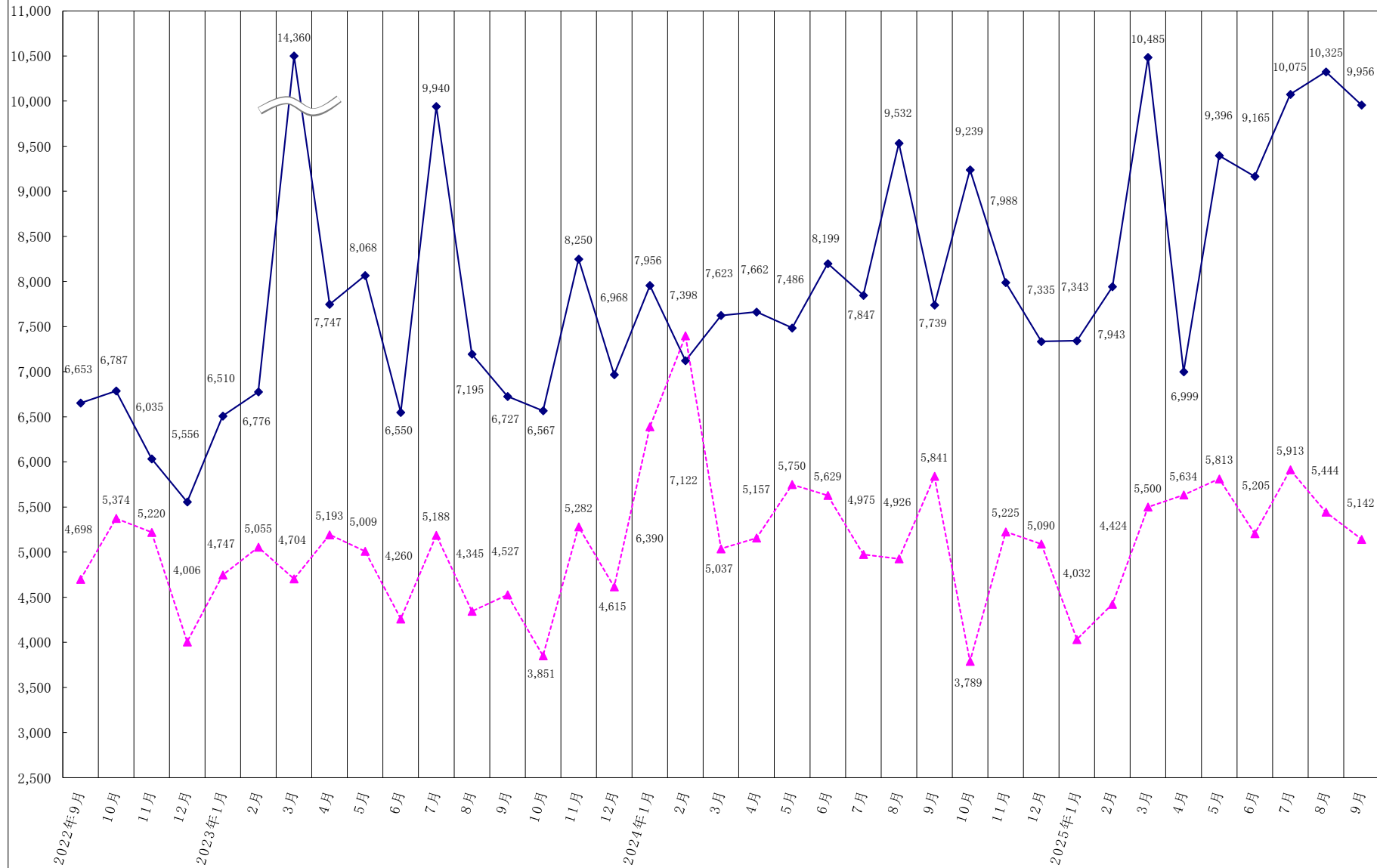
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "												
3,300 "	3	3							3	3		
3,500 "	7	7					2	2	5	5		
3,700 "	9	7					1		8	7		
4,000 "	20	12	1	1	7		4	4	6	6	2	1
4,300 "	31	22	1	1	1		5	4	20	17	4	
4,500 "	40	29	3	3	2		16	13	15	10	4	3
4,700 "	43	21	5	2	3	2	15	8	13	4	7	5
5,000 "	64	22	5	4	5	1	17	6	19	1	18	10
5,500 "	115	52	10	8	18	4	27	11	22	6	38	23
6,000 "	102	57	12	10	19	11	39	18	16	7	16	11
6,500 "	142	82	21	19	19	14	45	17	50	31	7	1
7,000 "	172	110	19	12	48	29	68	43	26	20	11	6
8,000 "	190	102	32	26	58	28	78	36	2		20	12
9,000 "	157	87	47	28	54	31	45	22	9	6	2	
9,999 "	161	106	57	31	11	7	75	54	17	14	1	
10,000 以上	523	282	227	109	16	10	228	134	52	29		
20,000 以上	99	32	85	31			13	1	1			
30,000 以上	30	5	17	4			12		1	1		
合計	1,908	1,038	542	289	261	137	690	373	285	167	130	72

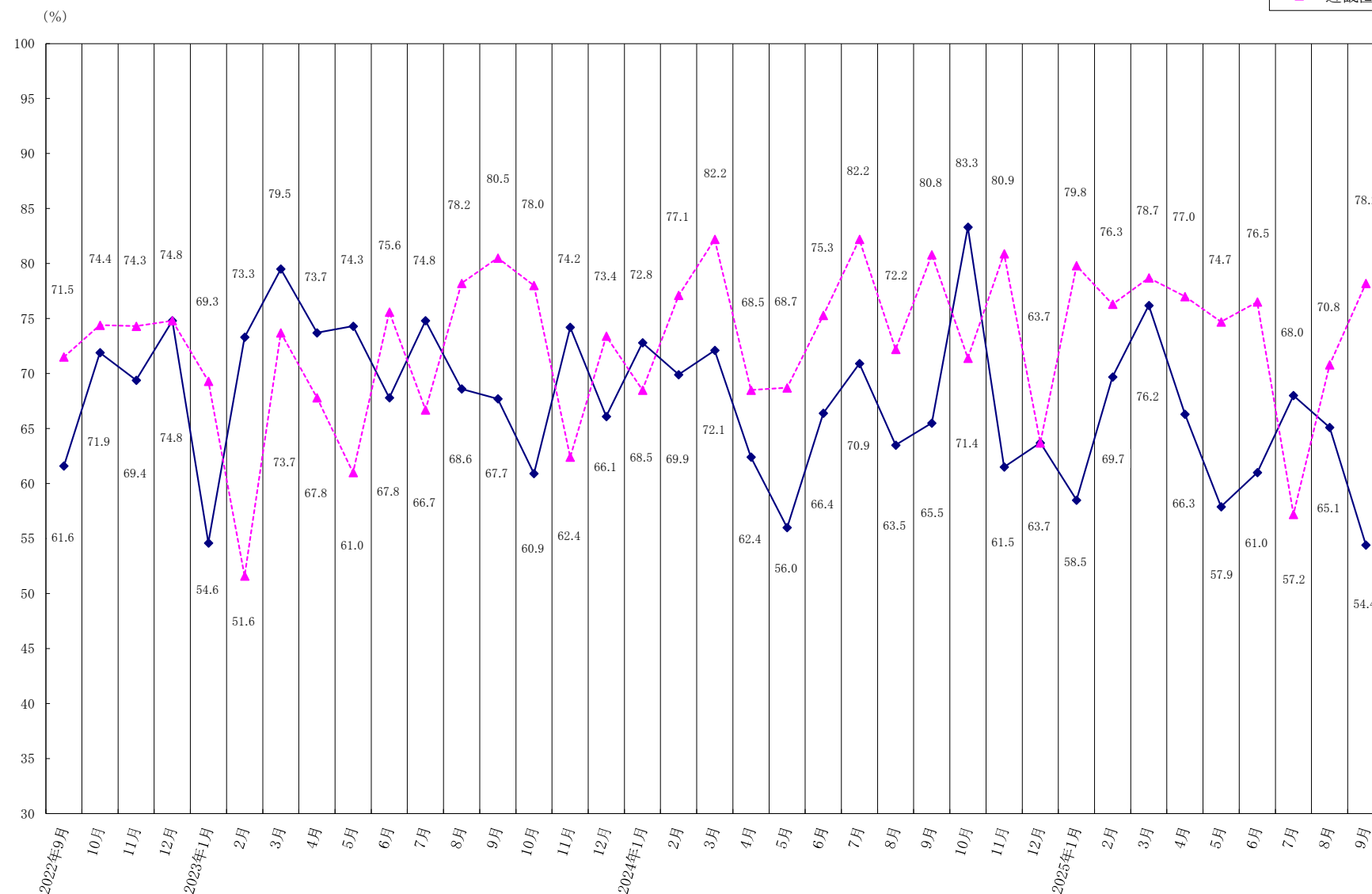
図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年9月～2025年9月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年9月～2025年9月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年9月～2025年9月

■首都圏
□近畿圏

