

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年 10 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 28.2%減の 1,316 戸と、6 月以来の減少。23 区と千葉県が大幅減。
- ◎平均価格 9,895 万円。都心高額物件の供給で 6 カ月連続アップ。
- ◎初月契約率は 20.3Pダウンの 63.0%。在庫は大幅圧縮。

1. 発売戸数

発売 1,316 戸、対前年同月(1,833 戸)比 517 戸、28.2%減、対前月(1,908 戸)比 592 戸、31.0%減。

2. 初月契約率

63.0%、前年同月比 20.3 ポイントダウン、前月比では 8.6 ポイントアップ。

’25 年 9 月 54.4%、8 月 65.1%、7 月 68.0%、6 月 61.0%、5 月 57.9%、4 月 66.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は 9,895 万円、1 ㎡当り単価は 153.8 万円。

前年同月比では平均価格は 656 万円(7.1%)のアップ、㎡単価は 15.9 万円(11.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 6 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

10 月末時点 5,495 戸、前月末比 384 戸の減少(’25 年 9 月末 5,879 戸、’24 年 10 月末 4,829 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 26 戸)

① Brillia Tower 乃木坂 1 期 20 戸

東・港区 64,005 万円 712.6 万円 平均 7.6 倍、最高 49 倍

② ルネ松戸みのり台 2 期 8・9 次 4 戸

千・松戸市 4,253 万円 65.7 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

6. 超高層物件

10 月の超高層物件(20 階以上)は 12 物件・313 戸、契約率 78.6%

(前年同月は 10 物件 718 戸、契約率 93.2%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 535 戸(シェア 40.7%)、東京都下 66 戸(同 5.0%)、神奈川県 478 戸(同 36.3%)、埼玉県 137 戸(同 10.4%)、千葉県 100 戸(同 7.6%)。東京都のシェアは 45.7%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 15,313 万円、252.5 万円(18.3%アップ、34.5%アップ)、都下 6,637 万円、111.3 万円(3.0%アップ、10.7%アップ)、神奈川県 6,401 万円、95.3 万円(5.6%ダウン、13.0%ダウン)、埼玉県 6,156 万円、91.5 万円(6.9%アップ、同値)、千葉県 4,878 万円、70.1 万円(16.5%ダウン、16.2%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 1,158 戸(全体の 88.0%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 11 月の発売戸数は 3,000 戸程度の見込みである
(’24 年 11 月 2,231 戸、’23 年 11 月 2,743 戸、’22 年 11 月 2,866 戸、’21 年 11 月 5,452 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年10月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	1,316 戸 (△ 28.2 %)	63.0 % (△ 20.3 P)	9,895 万円 (7.1 %)	153.8 万円 (11.5 %)
東 京 23 区	535 戸 (△ 34.4 %)	70.8 % (△ 13.4 P)	15,313 万円 (18.3 %)	252.5 万円 (34.5 %)
東 京 都 下	66 戸 (24.5 %)	45.5 % (2.1 P)	6,637 万円 (3.0 %)	111.3 万円 (10.7 %)
神 奈 川 県	478 戸 (9.6 %)	68.8 % (△ 15.4 P)	6,401 万円 (△ 5.6 %)	95.3 万円 (△ 13.0 %)
埼 玉 県	137 戸 (37.0 %)	41.6 % (△ 35.4 P)	6,156 万円 (6.9 %)	91.5 万円 (± 0.0 %)
千 葉 県	100 戸 (△ 76.6 %)	34.0 % (△ 52.9 P)	4,878 万円 (△ 16.5 %)	70.1 万円 (△ 16.2 %)

()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10月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	103	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,316	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	829	戸	(契約率63.0%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,700	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,495	戸	(2025年分残2,550戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	26	戸	(即日完売率2.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,158	戸	(F35登録物件率88.0%)	
▪ 1 物件当り 平均 戸 数 ……	12.8	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	13,021,700.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	9,895	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	153.8	万円	(3.3m ² 当り	507.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	482,884.73	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	229,288.81	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,703,142.83	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	84,683.94	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	64.35	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	111	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,349	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	12.2	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	42.5	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	8.6 分		

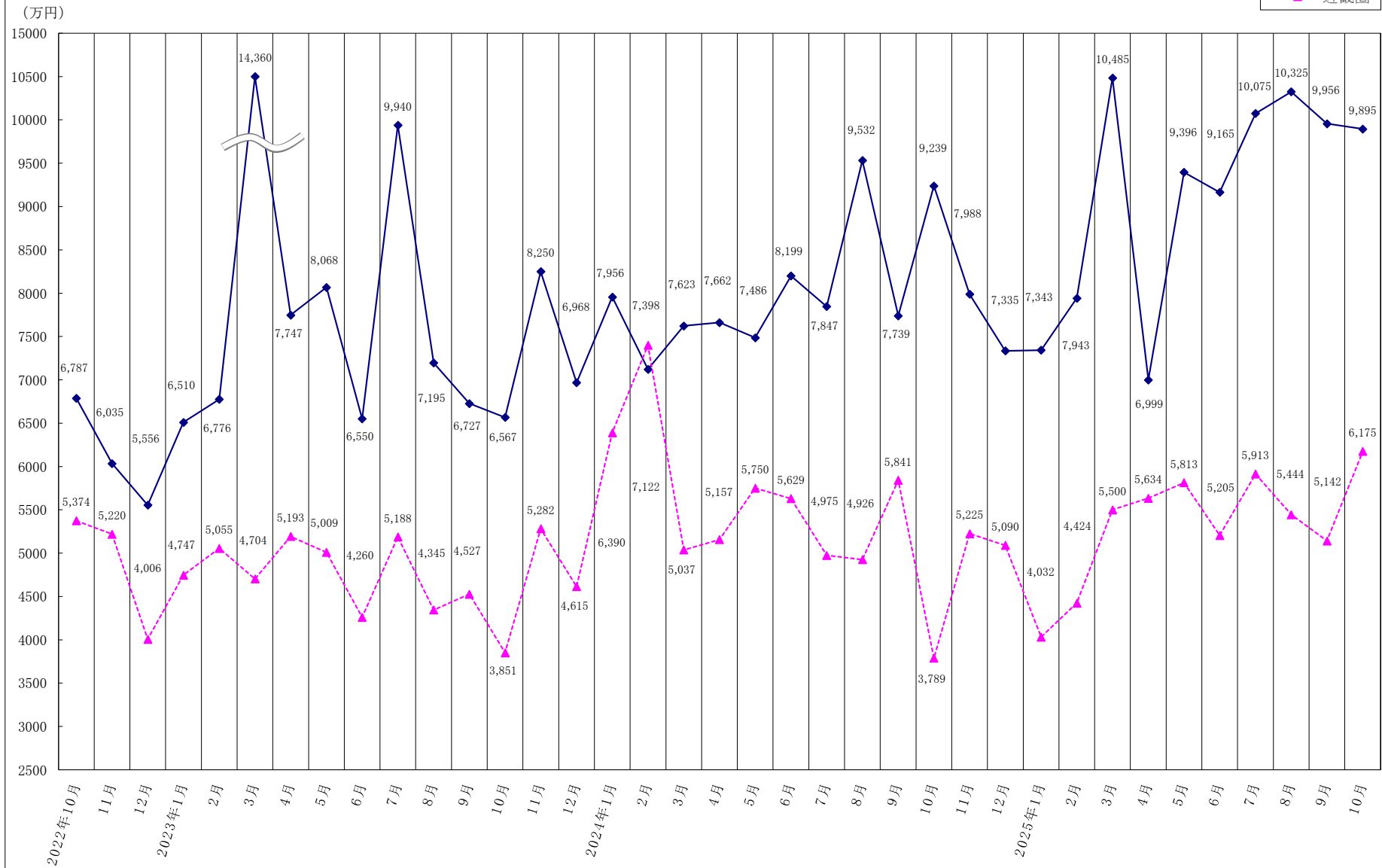
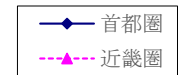
1.タイプ別戸数

			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	1				1							
1 L K												
1 D K	21	21	21	21								
1 L D K	135	113	107	98	12	6	12	7	4	2		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	287	199	196	133	13	10	52	39	19	13	7	4
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	826	473	198	120	38	14	393	268	107	41	90	30
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	46	23	13	7	2		21	15	7	1	3	
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	1,316	829	535	379	66	30	478	329	137	57	100	34

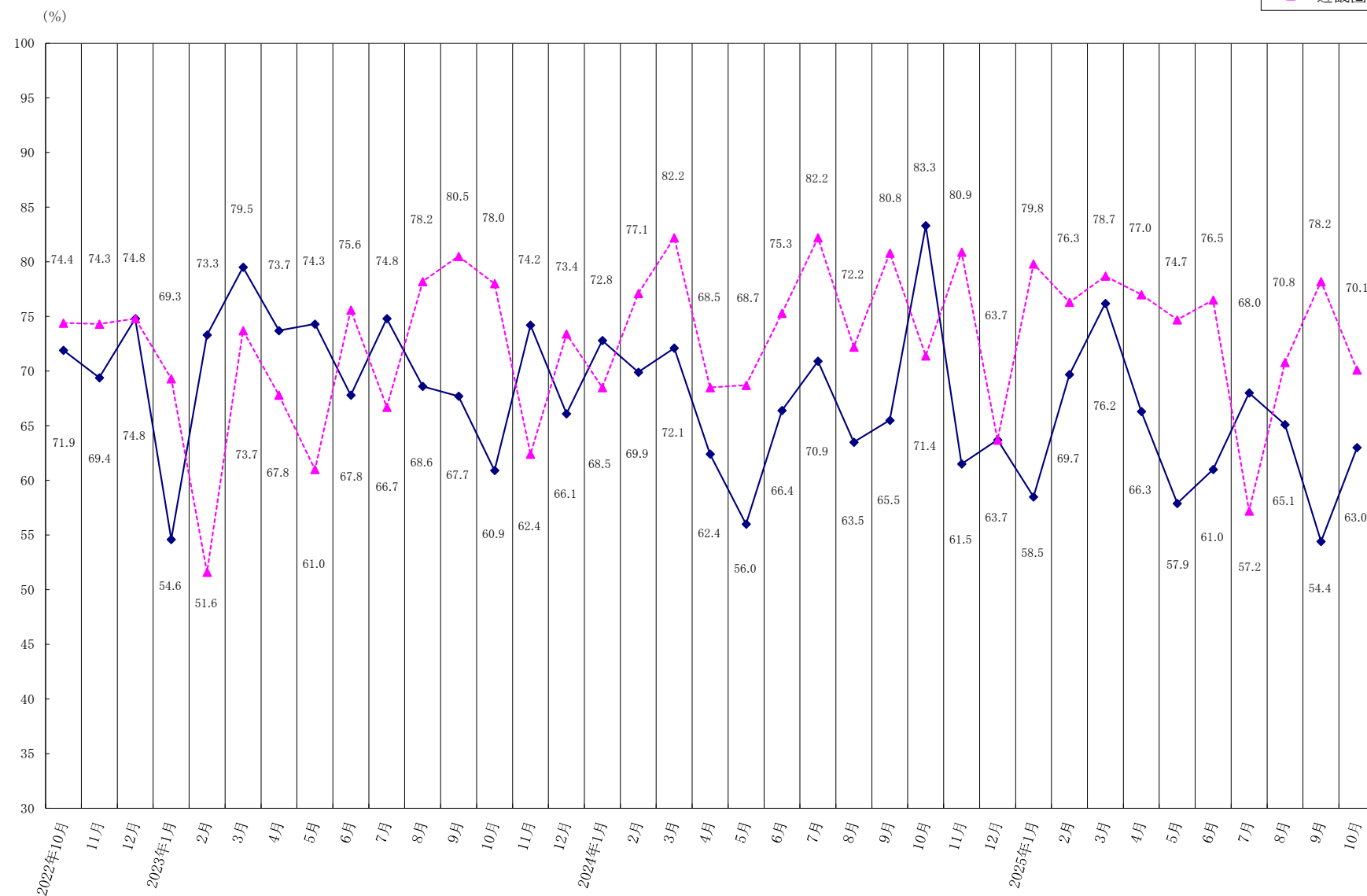
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2				2							
3,000 "	3	1			2				1	1		
3,300 "	2	1			1	1			1			
3,500 "	5	3			3	1			2	2		
3,700 "	4						1		1		2	
4,000 "	9	1					2	1	2		5	
4,300 "	28	17					14	8			14	9
4,500 "	34	17			1	1	24	15	1		8	1
4,700 "	23	15			4	4	9	6	4	2	6	3
5,000 "	78	35	5	4	2	1	41	24	1		29	6
5,500 "	134	72	11	9	7	1	64	40	26	11	26	11
6,000 "	100	62	7	4	7	3	50	37	29	14	7	4
6,500 "	99	73	18	15	8	5	58	48	14	5	1	
7,000 "	156	99	23	15	1	1	102	74	29	9	1	
8,000 "	163	103	78	45	8	4	55	41	21	13	1	
9,000 "	103	63	56	38	13	6	32	19	2			
9,999 "	79	64	64	57	5	2	8	5	2			
10,000 以上	208	150	187	139	2		18	11	1			
20,000 以上	47	22	47	22								
30,000 以上	39	31	39	31								
合計	1,316	829	535	379	66	30	478	329	137	57	100	34

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2022年10月～2025年10月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年10月～2025年10月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年10月～2025年10月

■首都圏
□近畿圏

