

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11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 14.4%減の 1,910 戸、2カ月連続の減少。都下、埼玉、千葉が大幅減。
- ◎平均価格 9,181 万円。23 区のシェアアップなどで 7 カ月連続の上昇。
- ◎初月契約率 60.2%。在庫は 5,733 戸と 2 カ月ぶりの増加。

### 1. 発売戸数

発売 1,910 戸、対前年同月(2,231 戸)比 321 戸、14.4%減、対前月(1,316 戸)比 594 戸、45.1%増。

### 2. 初月契約率

60.2%、前年同月比 1.3 ポイントダウン、前月比では 2.8 ポイントダウン。

’25年10月 63.0%、9月 54.4%、8月 65.1%、7月 68.0%、6月 61.0%、5月 57.9%。

### 3. 平均価格・m<sup>2</sup>単価

戸当り平均価格は 9,181 万円、1 m<sup>2</sup>当り単価は 145.8 万円。

前年同月比では平均価格は 1,193 万円(14.9%)のアップ、m<sup>2</sup>単価は 24.4 万円(20.1%)のアップ。

前年同月比では平均価格、m<sup>2</sup>単価ともに 7 カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

11月末時点 5,733 戸、前月末比 238 戸の増加(’25年10月末 5,495 戸、’24年11月末 5,205 戸)。

### 5. 即日完売物件(5 物件 50 戸)

① リリーゼ世田谷若林 1期 8 戸

東・世田谷区 7,711 万円 143.0 万円 平均 7 倍、最高 12 倍

② リビオ浦安ザ・プレイス 1期 16 戸

千・浦安市 8,079 万円 116.2 万円 平均 1.2 倍、最高 2 倍

### 6. 超高層物件

11月の超高層物件(20階以上)は 15 物件・335 戸、契約率 46.3%

(前年同月は 13 物件 314 戸、契約率 56.7%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 890 戸(シェア 46.6%)、東京都下 235 戸(同 12.3%)、神奈川県 378 戸(同 19.8%)、埼玉県 243 戸(同 12.7%)、千葉県 164 戸(同 8.6%)。東京都のシェアは 58.9%。

## 8. 地域別平均価格・m<sup>2</sup>単価

東京 23 区 12,420 万円、201.3 万円(14.1%アップ、15.4%アップ)、都下 6,384 万円、95.6 万円(7.9%アップ、8.3%アップ)、神奈川県 6,230 万円、104.8 万円(12.6%ダウン、6.0%ダウン)、埼玉県 6,947 万円、105.7 万円(4.9%ダウン、1.1%ダウン)、千葉県 5,727 万円、83.9 万円(5.8%アップ、9.4%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 1,516 戸(全体の 79.4%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2025 年 12 月の発売戸数は 6,000 戸程度の見込みである

('24 年 12 月 5,819 戸、'23 年 12 月 5,962 戸、'22 年 12 月 5,757 戸、'21 年 12 月 6,649 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2025年11月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m <sup>2</sup> 単 値
首 都 圏	1,910 戸 ( △ 14.4 %)	60.2 % ( △ 1.3 P)	9,181 万円 ( 14.9 %)	145.8 万円 ( 20.1 %)
東 京 23 区	890 戸 ( 26.2 %)	61.9 % ( 1.6 P)	12,420 万円 ( 14.1 %)	201.3 万円 ( 15.4 %)
東 京 都 下	235 戸 ( △ 34.2 %)	60.4 % ( △ 12.4 P)	6,384 万円 ( 7.9 %)	95.6 万円 ( 8.3 %)
神 奈 川 県	378 戸 ( 4.1 %)	62.4 % ( 4.3 P)	6,230 万円 ( △ 12.6 %)	104.8 万円 ( △ 6.0 %)
埼 玉 県	243 戸 ( △ 57.4 %)	50.6 % ( △ 3.3 P)	6,947 万円 ( △ 4.9 %)	105.7 万円 ( △ 1.1 %)
千 葉 県	164 戸 ( △ 30.2 %)	59.1 % ( △ 12.8 P)	5,727 万円 ( 5.8 %)	83.9 万円 ( 9.4 %)

( )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11月末現在)

▪ 対象物件数	148	物件
▪ 発売戸数	1,910	戸
▪ 売却戸数	1,149	戸 (契約率60.2%)
▪ 全売却戸数	1,672	戸
▪ 全残戸数	5,733	戸 (2025年分残2,952戸)
▪ 即日完売戸数	50	戸 (即日完売率2.6%)
▪ フラット35登録物件戸数	1,516	戸 (F35登録物件率79.4%)
▪ 1物件当たり平均戸数	12.9	戸
▪ 総発売額	17,536,537.0	万円
▪ 1戸当たり平均価格	9,181	万円
▪ 1m <sup>2</sup> 当たり分譲単価	145.8	万円 (3.3m <sup>2</sup> 当たり 481.3万円)
▪ 総敷地面積	524,292.82	m <sup>2</sup>
▪ 総建築面積	248,843.48	m <sup>2</sup>
▪ 総建築延面積	1,942,015.53	m <sup>2</sup>
▪ 総有効分譲面積	120,240.05	m <sup>2</sup>
▪ 1戸当たり平均専有面積	62.95	m <sup>2</sup>
▪ 総棟数	152	棟
▪ 総階高	1,818	階
▪ 1棟当たり平均階高	12.0	階
▪ 1日当たり分譲戸数	63.7	戸
▪ 平均所要時間	最寄駅から	7.9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	12	11	3	2			9	9				
1 L K												
1 D K	19	17	18	16			1	1				
1 L D K	199	165	111	94	8	2	65	59	13	9	2	1
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	443	286	321	216	22	14	63	36	29	16	8	4
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,175	631	415	210	192	117	225	120	195	96	148	88
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	62	39	22	13	13	9	15	11	6	2	6	4
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他の												
合計	1,910	1,149	890	551	235	142	378	236	243	123	164	97

### 1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 ツ	13	11			1		10	9	2	2		
3,300 ツ	4	4					4	4				
3,500 ツ	2	2					1	1	1	1		
3,700 ツ	6	4	4	4			1		1			
4,000 ツ	66	61	15	15	7	7	34	31	8	7	2	1
4,300 ツ	29	21	4	4	3	3	14	11	3	1	5	2
4,500 ツ	37	26	3	3	8	8	9	4	6	5	11	6
4,700 ツ	45	26	3	3	6	3	10	7	14	5	12	8
5,000 ツ	107	73	15	14	13	6	41	31	15	13	23	9
5,500 ツ	173	104	22	22	29	12	31	16	42	26	49	28
6,000 ツ	131	83	13	11	38	25	20	12	41	21	19	14
6,500 ツ	128	66	24	17	33	18	44	17	23	12	4	2
7,000 ツ	155	101	21	18	31	20	60	41	38	18	5	4
8,000 ツ	201	128	83	66	26	16	50	26	16	3	26	17
9,000 ツ	150	92	82	52	37	21	23	14	4	1	4	4
9,999 ツ	88	68	75	59	3	3	8	4		2	2	2
10,000 以上	462	245	417	230			18	8	25	7	2	
20,000 以上	106	29	102	28					4	1		
30,000 以上	7	5	7	5								
合計	1,910	1,149	890	551	235	142	378	236	243	123	164	97

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年11月～2025年11月

首都圏  
近畿圏

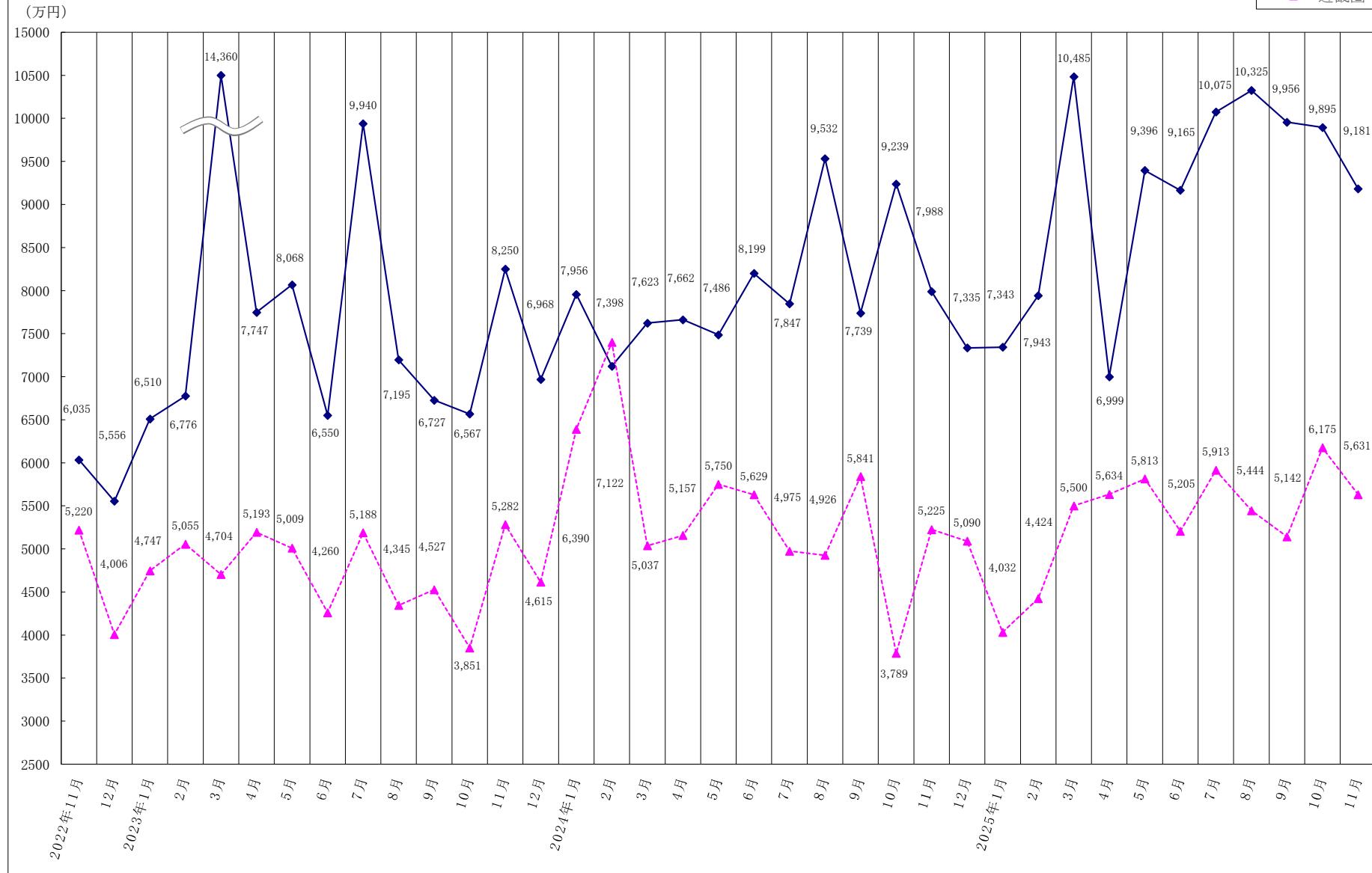
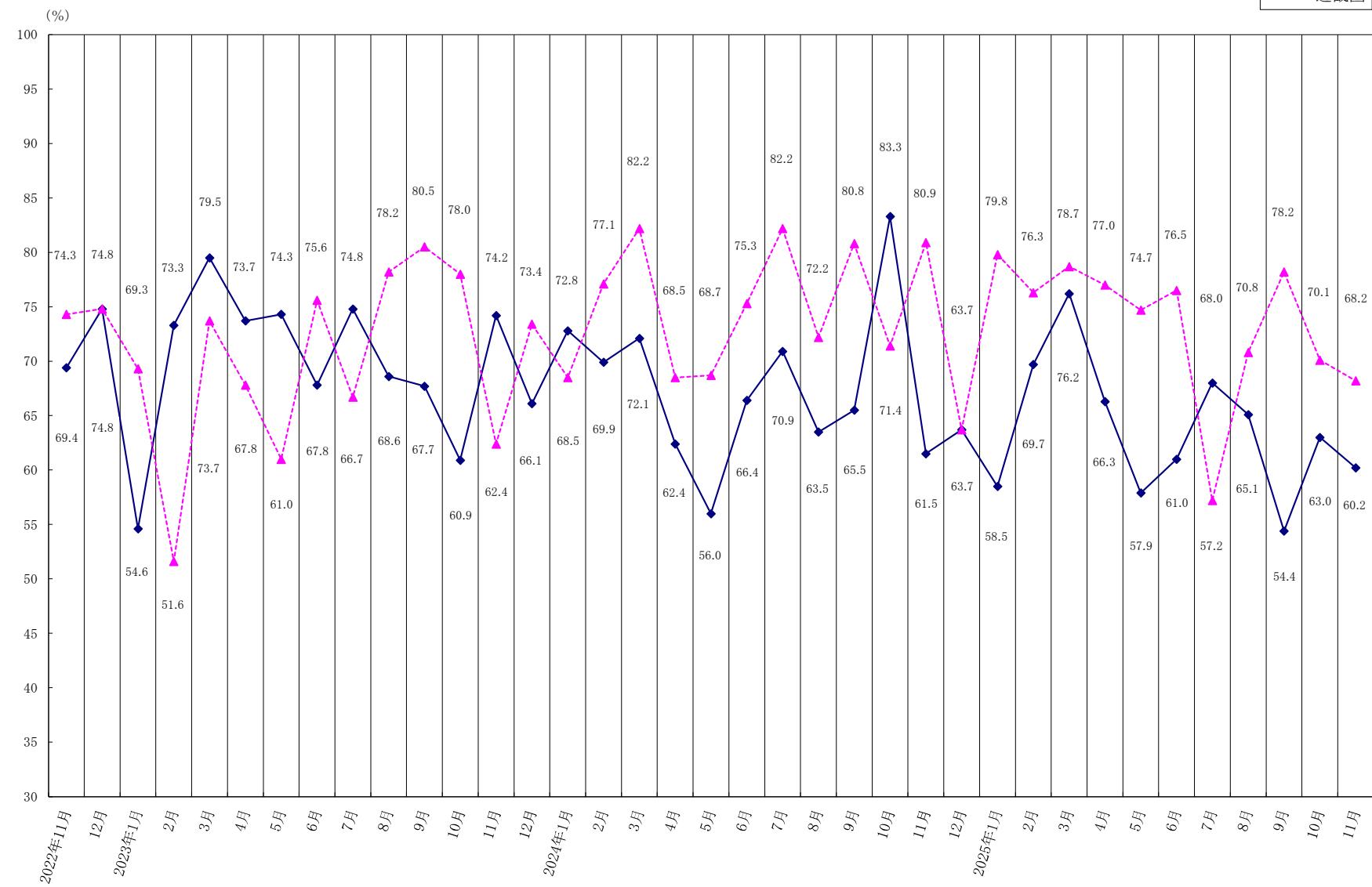


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年11月～2025年11月

（首都圏）  
（近畿圏）



図一 3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年11月～2025年11月

■首都圏  
□近畿圏

