

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2025 年のまとめ

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の 1 都 3 県

- ◎発売は前年比 4.5%減の 2 万 1,962 戸。1973 年以降の最少を更新。
- ◎平均価格 9,182 万円、㎡単価 139.2 万円。いずれも最高値に。
- ◎定借の供給は 1,502 戸。過去最多だった 2008 年の 1,281 戸を上回る。
- ◎2026 年は 2 万 3,000 戸の見込み。東京 23 区の周辺エリアに勢い。

1. 発売戸数

- ・発売 2 万 1,962 戸、前年比(2 万 3,003 戸)比 4.5%減。(過去最多は'00 年の 9 万 5,635 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 8,064 戸(シェア 36.7%)、東京都下 2,749 戸(同 12.5%)、神奈川県 4,918 戸(同 22.4%)、埼玉県 3,153 戸(同 14.4%)、千葉県 3,078 戸(同 14.0%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 63.9%、前年(66.9%)比 3.0 ポイントダウン。2 年連続の 70%割れ。
- ・エリア別は東京 23 区 64.6%(前年比 4.2P ダウン)、東京都下 62.1%(同 1.1P アップ)、神奈川県 61.8%(同 6.2P ダウン)、埼玉県 59.1%(同 2.7P ダウン)、千葉県 72.2%(同 3.5P アップ)。
- ・累積契約率は 79.2%、前年同期の 81.0%と比べると 1.8P のダウン。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は 9,182 万円、1 ㎡当たり単価は 139.2 万円。
- ・前年比では平均価格は 1,362 万円(17.4%)のアップ、㎡単価は 21.5 万円(18.3%)のアップ。
- ・平均価格、単価ともに 2 年ぶりのアップ、2023 年の最高値(8,101 万円、122.6 万円)を更新。
- ・エリア別では東京 23 区 1 億 3,613 万円・210.9 万円(21.8%アップ・23.3%アップ)、東京都下 6,699 万円・105.8 万円(同 13.7%アップ・18.9%アップ)、神奈川県 7,165 万円・108.2 万円(同 11.4%アップ・10.3%アップ)、埼玉県 6,420 万円・96.2 万円(同 15.8%アップ・13.3%アップ)、千葉県 5,842 万円・82.5 万円(同 2.7%アップ・2.0%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・6,976 戸、'24 年 12 月末(6,814 戸)比 162 戸の増加。

5. 2025 年の特徴

- ・発売戸数は 2 万 1,962 戸と 4 年連続の減少。千葉県 の 3 割減が響く。
- ・価格は戸当たり、単価ともに最高値を更新。東京 23 区は 1 億 3,000 万円台に上昇。
- ・都心 6 区(千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷)は 2,444 戸、平均 1 億 9,503 万円、㎡単価 287.9 万円。平均価格は 2 億 1,678 万円だった 1991 年以来の高値(過去最高は 1990 年の 2 億 2,662 万円)。
- ・この他に定期借地権付き物件が 1,502 戸、過去最多だった 2008 年(1,281 戸)を上回る。
- ・1 都 3 県以外では茨城県南部で 73 戸を発売(集計は暫定)。つくば市では今春に大規模が始動。

6. その他トピック

- ・億ションは 5,669 戸で前年(3,648 戸)比 2,021 戸、55.4%の増加。最高額は 25 億円(「Brillia Tower 乃木坂」(専有面積 176.39 ㎡)、「クラッシィタワー新宿御苑」、専有面積 211.40 ㎡)。
- ・即日完売は 816 戸、シェア 3.7%(’24 年 658 戸、シェア 2.9%)。
- ・フラット 35 登録物件は 1 万 8,906 戸、シェア 86.1%(’24 年 2 万 111 戸、シェア 87.4%)。

7. 2026 年の供給について

- ・’26 年の供給見込みは 2 万 3,000 戸。’25 年に比べ 4.7%増。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年1～12月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	21,962 戸 (△ 4.5 %)	63.9 % (△ 3.0 P)	9,182 万円 (17.4 %)	139.2 万円 (18.3 %)
東 京 23 区	8,064 戸 (△ 2.5 %)	64.6 % (△ 4.2 P)	13,613 万円 (21.8 %)	210.9 万円 (23.3 %)
東 京 都 下	2,749 戸 (34.7 %)	62.1 % (1.1 P)	6,699 万円 (13.7 %)	105.8 万円 (18.9 %)
神 奈 川 県	4,918 戸 (0.02 %)	61.8 % (△ 6.2 P)	7,165 万円 (11.4 %)	108.2 万円 (10.3 %)
埼 玉 県	3,153 戸 (△ 4.8 %)	59.1 % (△ 2.7 P)	6,420 万円 (15.8 %)	96.2 万円 (13.3 %)
千 葉 県	3,078 戸 (△ 30.9 %)	72.2 % (3.5 P)	5,842 万円 (2.7 %)	82.5 万円 (2.0 %)

()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

◎地区別供給戸数

※単位：戸

地区 \ 年		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	対前年比	2026年 予測	増減率
都 区 部		13,290	10,797	11,909	8,275	8,064	-2.5%	8,000	-0.8%
都 下		2,921	2,360	2,269	2,041	2,749	+34.7%	4,000	+45.5%
神 奈 川 県		8,609	7,403	5,962	4,917	4,918	+0.02%	4,500	-8.5%
埼 玉 県		4,451	4,716	3,030	3,313	3,153	-4.8%	3,000	-4.9%
千 葉 県		4,365	4,293	3,703	4,457	3,078	-30.9%	3,500	+13.7%
首 都 圏 計		33,636	29,569	26,873	23,003	21,962	-4.5%	23,000	+4.7%
対前年増減率		+23.5%	-12.1%	-9.1%	-14.4%	-4.5%		+4.7%	

◎販売残戸数(2025年12月末)

※単位：戸

地区 \ 年		25年供給	契約戸数	累積契約率	25年分 残戸数	19～24年 分残戸数	25年末時 総残戸数	24年末時 総残戸数
都 区 部		8,064	6,451	80.0%	1,613	938	2,551	2,334
都 下		2,749	2,150	78.2%	599	300	899	950
神 奈 川 県		4,918	3,964	80.6%	954	358	1,312	1,344
埼 玉 県		3,153	2,330	73.9%	823	335	1,158	1,107
千 葉 県		3,078	2,504	81.4%	574	482	1,056	1,079
首 都 圏 計		21,962	17,399	79.2%	4,563	2,413	6,976	6,814

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位：万円

地区 \ 年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		対前年上昇率	
都 区 部		8,293	(128.2)	8,236	(128.8)	11,483	(172.7)	11,181	(171.0)	13,613	(210.9)	21.8%	23.3%
都 下		5,061	(74.1)	5,233	(79.6)	5,411	(81.3)	5,890	(89.0)	6,699	(105.8)	13.7%	18.9%
神 奈 川 県		5,270	(78.0)	5,411	(81.6)	6,069	(93.2)	6,432	(98.1)	7,165	(108.2)	11.4%	10.3%
埼 玉 県		4,801	(70.7)	5,267	(77.7)	4,870	(76.7)	5,542	(84.9)	6,420	(96.2)	15.8%	13.3%
千 葉 県		4,314	(61.6)	4,603	(66.2)	4,786	(70.2)	5,689	(80.9)	5,842	(82.5)	2.7%	2.0%
首 都 圏 平 均		6,260	(93.6)	6,288	(95.1)	8,101	(122.6)	7,820	(117.7)	9,182	(139.2)	17.4%	18.3%
対前年上昇率		2.9%	1.2%	0.4%	1.6%	28.8%	28.9%	-3.5%	-4.0%	17.4%	18.3%		

◎価格帯別供給戸数 ※単位：戸

価格帯	2025 年
2,500 万円以下	4
3,000 ”	62
3,300 ”	48
3,500 ”	121
3,700 ”	170
4,000 ”	594
4,300 ”	700
4,500 ”	504
4,700 ”	515
5,000 ”	1,013
5,500 ”	1,617
6,000 ”	1,720
6,500 ”	2,012
7,000 ”	2,060
8,000 ”	2,472
9,000 ”	1,541
9,999 ”	1,140
1億円 以上	4,334
2億円 以上	1,044
3億円 以上	291
総計	21,962

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位：戸および%

月		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月 平 均
年	項 目													
2 5 年	発 売 戸 数	620	1,288	2,210	1,006	1,288	1,641	2,006	1,301	1,908	1,316	1,910	5,468	1,830
	契 約 戸 数	363	898	1,685	667	746	1,001	1,365	847	1,038	829	1,149	3,452	1,170
	契 約 率	58.5%	69.7%	76.2%	66.3%	57.9%	61.0%	68.0%	65.1%	54.4%	63.0%	60.2%	63.1%	63.9%
2 4 年	発 売 戸 数	1,112	1,319	2,451	972	1,550	1,662	1,496	728	1,830	1,833	2,231	5,819	1,917
	契 約 戸 数	809	922	1,766	607	868	1,103	1,061	462	1,198	1,526	1,373	3,705	1,283
	契 約 率	72.8%	69.9%	72.1%	62.4%	56.0%	66.4%	70.9%	63.5%	65.5%	83.3%	61.5%	63.7%	66.9%