

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12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 6.0%減の 5,468 戸。東京 23 区などが落ち込み 3 カ月連続減。
- ◎平均価格 8,469 万円、m²単価 126.5 万円。いずれも全エリアが上昇。
- ◎在庫は 6,976 戸に増加。初月契約率は 0.6Pダウンの 63.1%。

1. 発売戸数

発売 5,468 戸、対前年同月(5,819 戸)比 351 戸、6.0%減、対前月(1,910 戸)比 3,558 戸、186.3%増。

2. 初月契約率

63.1%、前年同月比 0.6 ポイントダウン、前月比では 2.9 ポイントアップ。

’25年 11月 60.2%、10月 63.0%、9月 54.4%、8月 65.1%、7月 68.0%、6月 61.0%。

3. 平均価格・m²単価

戸当り平均価格は 8,469 万円、1 m²当り単価は 126.5 万円。

前年同月比では平均価格は 1,134 万円(15.5%)のアップ、m²単価は 16.7 万円(15.2%)のアップ。

前年同月比では平均価格、m²単価ともに 8 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

12月末時点 6,976 戸、前月末比 1,243 戸の増加(’25年 11月末 5,733 戸、’24年 12月末 6,814 戸)。

5. 即日完売物件(2 物件 148 戸)

① テイサージュ芝公園 1期 2次 3 戸

東・港区 9,485 万円 257.3 万円 平均 1.7 倍、最高 3 倍

② パークタワー柏の葉キャンパス 1期 1次 145 戸

千・柏市 11,187 万円 139.3 万円 平均 1.32 倍、最高 4 倍

6. 超高層物件

12月の超高層物件(20階以上)は 22 物件・969 戸、契約率 64.5%

(前年同月は 18 物件 995 戸、契約率 90.5%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,398 戸(シェア 25.6%)、東京都下 858 戸(同 15.7%)、神奈川県 955 戸(同 17.5%)、埼玉県 1,011 戸(同 18.5%)、千葉県 1,246 戸(同 22.8%)。東京都のシェアは 41.3%。

8. 地域別平均価格・m²単価

東京 23 区 14,789 万円、221.2 万円(36.7%アップ、39.1%アップ)、都下 6,792 万円、103.1 万円(10.7%アップ、10.9%アップ)、神奈川県 6,742 万円、102.5 万円(3.5%アップ、6.2%アップ)、埼玉県 5,836 万円、89.2 万円(12.8%アップ、8.4%アップ)、千葉県 5,995 万円、85.6 万円(6.5%アップ、4.1%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 4,824 戸(全体の 88.2%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 1 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである

('25 年 1 月 620 戸、'24 年 1 月 1,112 戸、'23 年 1 月 710 戸、'22 年 1 月 1,128 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年12月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 値
首 都 圏	5,468 戸 (△ 6.0 %)	63.1 % (△ 0.6 P)	8,469 万円 (15.5 %)	126.5 万円 (15.2 %)
東 京 23 区	1,398 戸 (△ 25.1 %)	52.5 % (△ 22.8 P)	14,789 万円 (36.7 %)	221.2 万円 (39.1 %)
東 京 都 下	858 戸 (106.7 %)	68.5 % (6.1 P)	6,792 万円 (10.7 %)	103.1 万円 (10.9 %)
神 奈 川 県	955 戸 (36.4 %)	54.7 % (4.6 P)	6,742 万円 (3.5 %)	102.5 万円 (6.2 %)
埼 玉 県	1,011 戸 (△ 23.5 %)	61.7 % (△ 2.6 P)	5,836 万円 (12.8 %)	89.2 万円 (8.4 %)
千 葉 県	1,246 戸 (△ 17.8 %)	79.0 % (23.6 P)	5,995 万円 (6.5 %)	85.6 万円 (4.1 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

II. 新規物件特性分析 (2025年12月末現在)

・ 対象物件数	230	物件
・ 発売戸数	5,468	戸
・ 売却戸数	3,452	戸 (契約率63.1%)
・ 全売却戸数	4,225	戸
・ 全残戸数	6,976	戸 (2025年分残4,563戸)
・ 即日完売戸数	148	戸 (即日完売率2.7%)
・ フラット35登録物件戸数	4,824	戸 (F35登録物件率88.2%)
・ 1物件当たり平均戸数	23.8	戸
・ 総発売額	46,309,534.0	万円
・ 1戸当たり平均価格	8,469	万円
・ 1m ² 当たり分譲単価	126.5	万円 (3.3m ² 当たり 417.3万円)
・ 総敷地面積	922,933.20	m ²
・ 総建築面積	413,997.92	m ²
・ 総建築延面積	3,419,050.26	m ²
・ 総有効分譲面積	366,210.86	m ²
・ 1戸当たり平均専有面積	66.97	m ²
・ 総棟数	237	棟
・ 総階高	2,935	階
・ 1棟当たり平均階高	12.4	階
・ 1日当たり分譲戸数	176.4	戸
・ 平均所要時間	最寄駅から	8.0 分

1. 価格帯別戸数

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年12月～2025年12月

● 首都圏
▲ 近畿圏

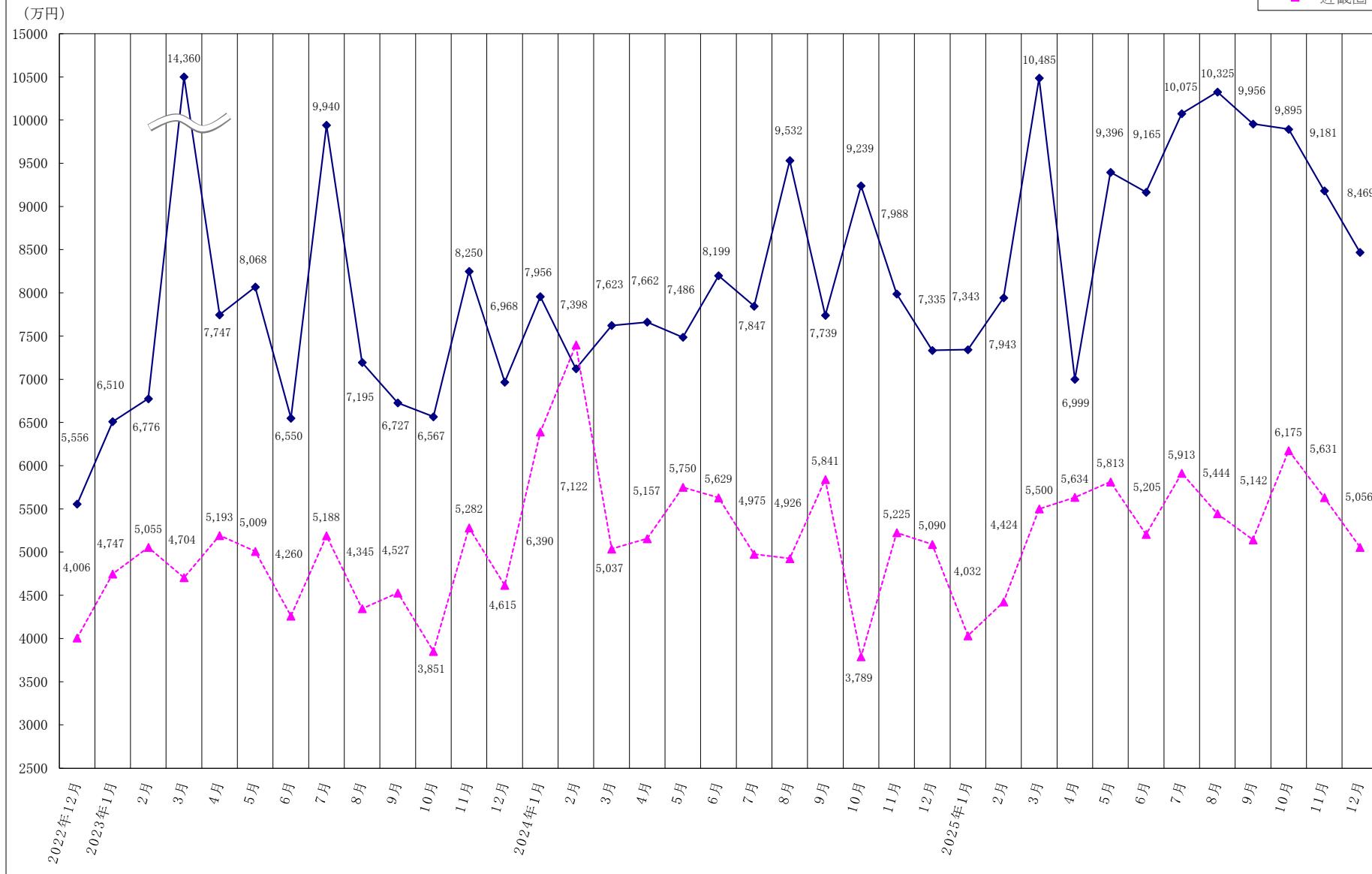
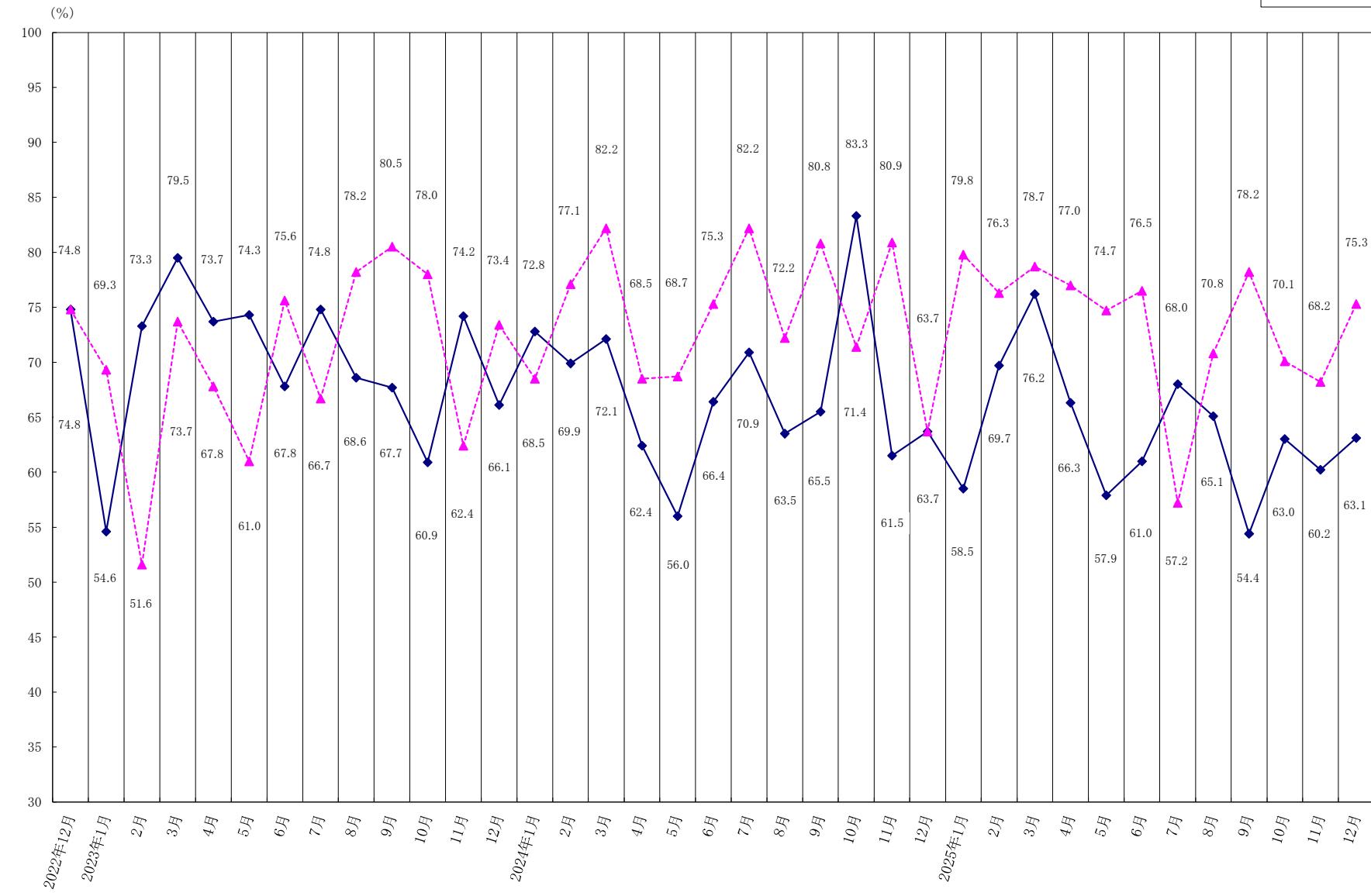


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年12月～2025年12月

■ 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12月～2025年12月

■首都圏
□近畿圏

