

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、㎡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・㎡単価

戸当たり平均価格は 8,469 万円、1 ㎡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、㎡単価は 16.7 万円(15.2%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡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 ティサージュ芝公園 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・㎡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	㎡ 単 価
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、―は比較不可を表す

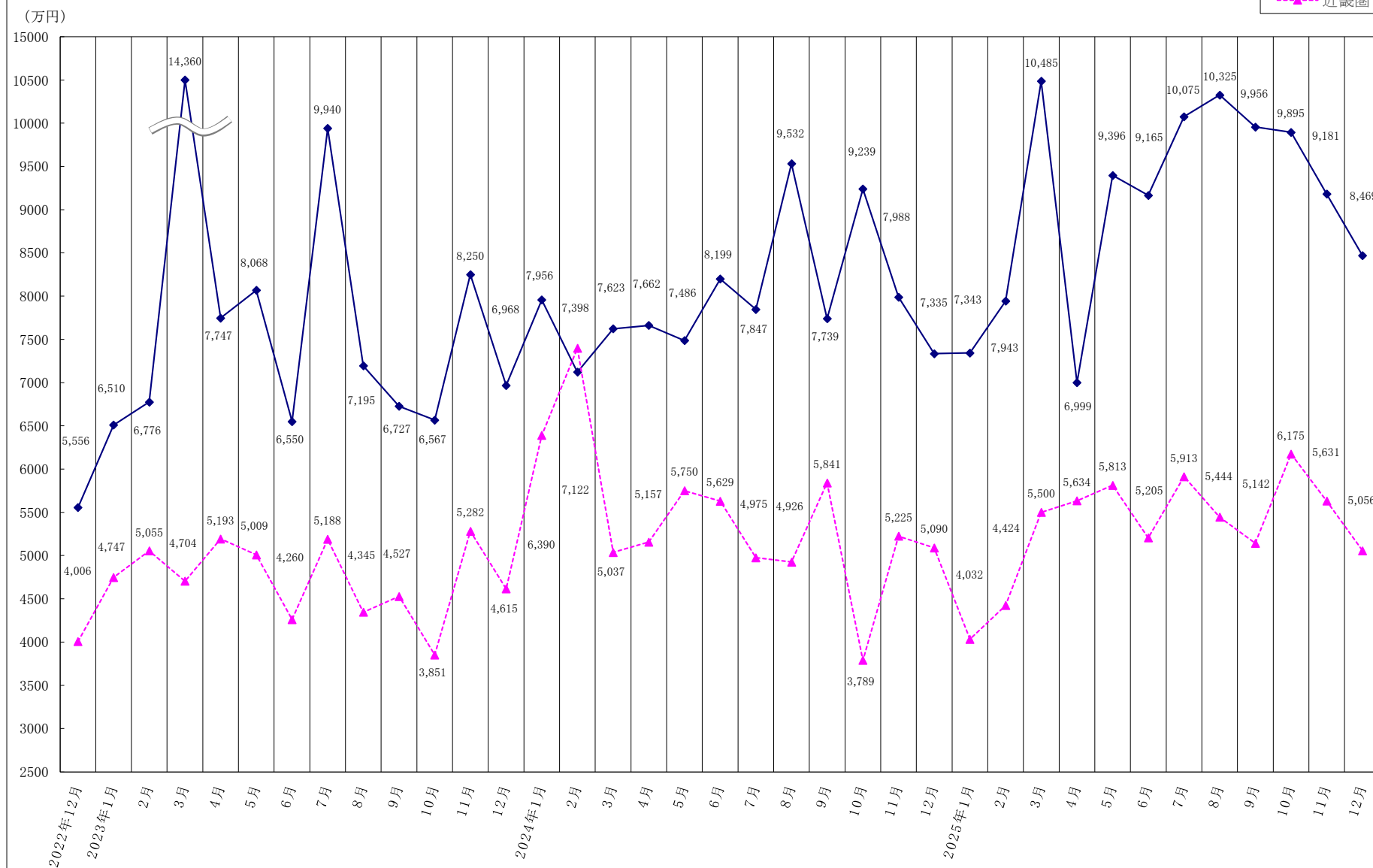
Ⅱ．新規物件特性分析（2025年12月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	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 物件当り 平均 戸 数 ……	23.8	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	46,309,534.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	8,469	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	126.5	万円	(3.3m ² 当り	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 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 り 平 均 階 高 ……	12.4	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	176.4	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	8.0 分		

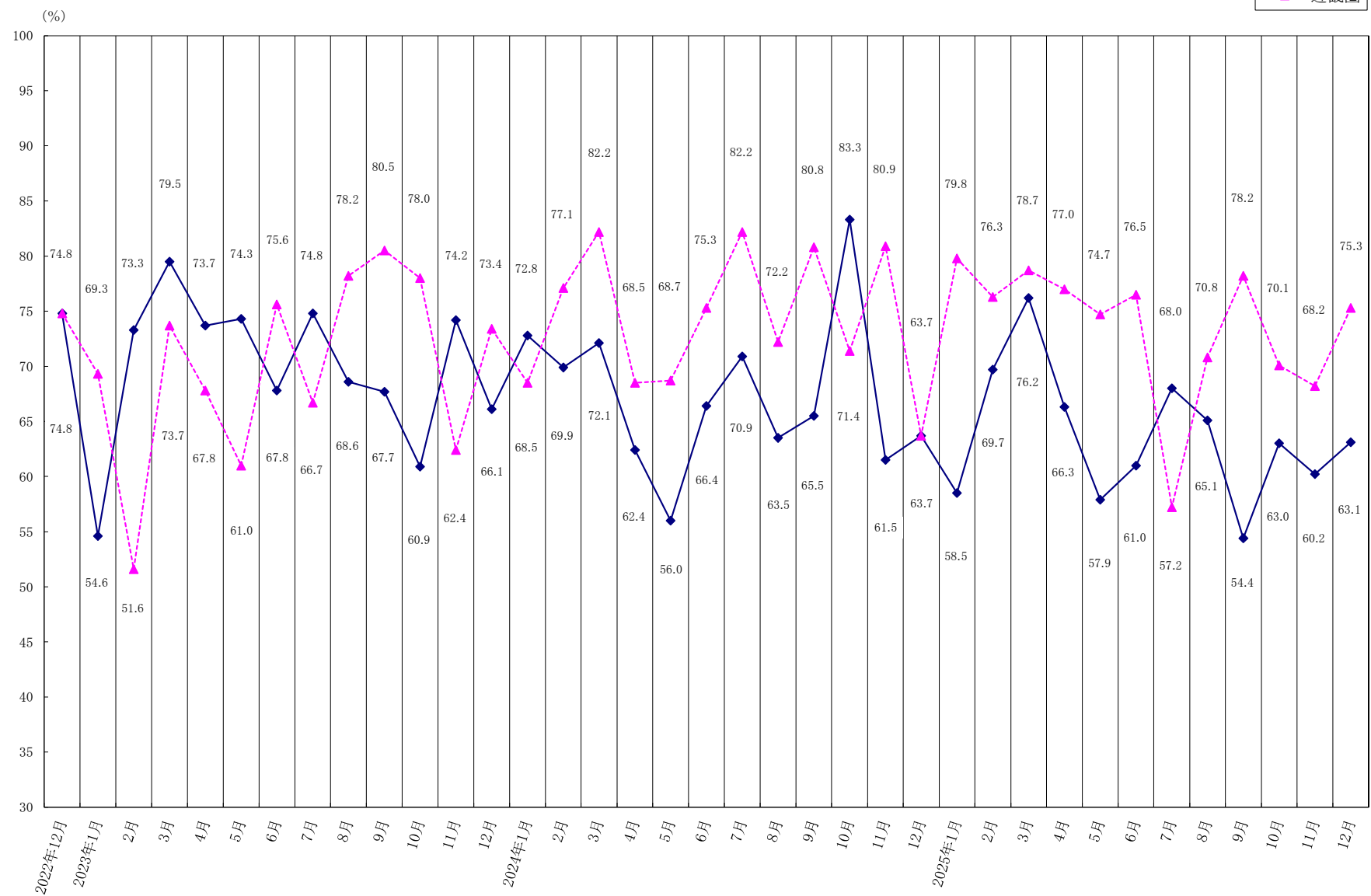
1.タイプ別戸数			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム												
1 K												
1 L K												
1 D K	6	3			4	2	2	1				
1 L D K	300	190	87	58	43	28	67	42	64	45	39	17
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	1,028	614	413	237	155	101	174	84	183	115	103	77
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,946	2,493	886	432	613	425	699	386	721	428	1,027	822
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	185	150	12	7	43	32	13	9	40	34	77	68
5 K												
5 D K												
5 L D K	3	2							3	2		
6 K 以上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	5,468	3,452	1,398	734	858	588	955	522	1,011	624	1,246	984

1.価格帯別戸数												
2,500万円以下												
3,000 "	12	11			2	2			5	5	5	4
3,300 "	16	8			4	3	2	1			10	4
3,500 "	32	23			4	1	1	1	6	5	21	16
3,700 "	59	53			3	3	1	1	5	4	50	45
4,000 "	246	224			28	24	10	7	63	50	145	143
4,300 "	252	197			34	31	13	4	110	80	95	82
4,500 "	132	97	1	1	20	15	18	11	41	21	52	49
4,700 "	147	107	1		10	8	21	16	51	26	64	57
5,000 "	248	177	9	4	27	16	51	40	67	49	94	68
5,500 "	404	268	12	5	57	41	103	55	103	75	129	92
6,000 "	474	301	9	4	108	74	92	51	126	75	139	97
6,500 "	528	291	33	21	106	83	186	69	123	65	80	53
7,000 "	553	319	89	57	129	86	142	79	101	41	92	56
8,000 "	687	421	138	84	163	113	153	96	142	73	91	55
9,000 "	381	228	83	39	95	47	85	41	46	38	72	63
9,999 "	213	90	113	26	23	9	27	16	14	10	36	29
10,000 以上	810	489	646	354	45	32	49	34	8	7	62	62
20,000 以上	207	96	197	87			1				9	9
30,000 以上	67	52	67	52								
合計	5,468	3,452	1,398	734	858	588	955	522	1,011	624	1,246	984

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



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年12月～2025年12月



(戸数)

図－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

