

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2025年度(2025年4月～2026年3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

- ◎発売は2.6%減の2万1,659戸。1973年度以降の最少を更新。
- ◎平均価格9,383万円、㎡単価141.9万円。いずれも最高値の更新続く。
- ◎初月契約率は3.9ポイントダウンの62.9%。在庫は6,409戸に増加。
- ◎この他に定借物件の供給が1,930戸。前期比では1,318戸増。

1. 発売戸数

- ・発売2万1,659戸、前期比(2万2,239戸)比2.6%減。(過去最多は'00年度の9万5,479戸)。
- ・エリア別の内訳は東京23区7,708戸(シェア35.6%)、東京都下2,798戸(同12.9%)、神奈川県4,997戸(同23.1%)、埼玉県2,939戸(同13.6%)、千葉県3,217戸(同14.9%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は62.9%、前期(66.8%)比3.9ポイントダウン。3年連続の60%台。
- ・エリア別は東京23区62.3%(前年比7.5Pダウン)、東京都下61.3%(同0.9Pアップ)、神奈川県60.1%(同7.4Pダウン)、埼玉県58.4%(同3.4Pダウン)、千葉県74.3%(同7.1Pアップ)。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は9,383万円、1㎡単価は141.9万円。
- ・前期比では平均価格は1,248万円(15.3%)のアップ、㎡単価は18.9万円(15.4%)のアップ。
- ・平均価格は5年連続のアップ、㎡単価は14年連続のアップ。東京都心部だけでなく神奈川県、千葉県などの人気エリアで注目の大規模超高層物件が相次ぎ始動、平均価格、㎡単価ともに5年連続で最高値を更新。
- ・エリア別では東京23区13,784万円・214.3万円(18.5%アップ・20.9%アップ)、東京都下6,823万円・105.0万円(同12.5%アップ・10.5%アップ)、神奈川県7,481万円・112.9万円(同13.6%アップ・11.9%アップ)、埼玉県6,306万円・95.1万円(同7.0%アップ・6.0%アップ)、千葉県6,828万円・96.0万円(同21.8%アップ・19.6%アップ)。全エリアで戸当たり、単価ともに上昇している。

4. 販売在庫数

・6,409 戸、'25 年 3 月末(6,116 戸)比 293 戸の増加。

5. 2025 年度の特徴

- ・発売戸数は 4 年連続の減少、1973 年度以降で過去最少だった昨年度をさらに下回る。
- ・初月契約率は 62.9%、3 年連続の 70% 割れ。千葉県が 74.3% と唯一の 70% 台に。
- ・東京 23 区の戸当たり価格は 3 年度連続で 1 億円台。二ケタアップ続き 1 億 3,784 万円に急騰。
- ・即日完売は 510 戸、シェア 2.4% ('24 年度 889 戸、シェア 4.0%)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年度(2025年4月～2026年3月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
首都圏	21,659 戸 (△ 2.6 %)	62.9 % (△ 3.9 P)	9,383 万円 (15.3 %)	141.9 万円 (15.4 %)
東京 23 区	7,708 戸 (△ 6.8 %)	62.3 % (△ 7.5 P)	13,784 万円 (18.5 %)	214.3 万円 (20.9 %)
東京都下	2,798 戸 (40.4 %)	61.3 % (0.9 P)	6,823 万円 (12.5 %)	105.0 万円 (10.5 %)
神奈川県	4,997 戸 (9.0 %)	60.1 % (△ 7.4 P)	7,481 万円 (13.6 %)	112.9 万円 (11.9 %)
埼玉県	2,939 戸 (△ 14.2 %)	58.4 % (△ 3.4 P)	6,306 万円 (7.0 %)	95.1 万円 (6.0 %)
千葉県	3,217 戸 (△ 18.8 %)	74.3 % (7.1 P)	6,828 万円 (21.8 %)	96.0 万円 (19.6 %)

()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		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	対前年比
	東 京 23 区	都 下	13,131	11,131	13,169	10,692	11,100	8,272	7,708	-6.8%
			2,454	3,122	3,091	2,253	2,281	1,993	2,798	+40.4%
		神 奈 川 県	6,413	6,523	8,016	6,750	6,370	4,585	4,997	+9.0%
		埼 玉 県	3,624	3,573	4,533	4,733	2,927	3,425	2,939	-14.2%
		千 葉 県	2,933	4,683	4,063	4,204	4,107	3,964	3,217	-18.8%
		首 都 圏 計	28,555	29,032	32,872	28,632	26,785	22,239	21,659	-2.6%
		対前年増加率	-22.1%	+1.7%	+13.2%	-12.9%	-6.5%	-17.0%	-2.6%	

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度		2023年度		2024年度		2025年度		対前年比	
	東 京 23 区	都 下	7,400	(115.1)	7,564	(122.1)	8,449	(130.8)	9,899	(150.0)	10,464	(161.1)	11,632	(177.3)	13,784	(214.3)	+18.5%	+20.9%
			5,460	(79.2)	5,414	(80.0)	5,137	(74.9)	5,218	(80.7)	5,358	(80.0)	6,067	(95.0)	6,823	(105.0)	+12.5%	+10.5%
		神 奈 川 県	5,231	(75.9)	5,513	(81.8)	5,209	(77.9)	5,455	(82.3)	6,145	(93.9)	6,587	(100.9)	7,481	(112.9)	+13.6%	+11.9%
		埼 玉 県	4,414	(63.0)	4,571	(66.6)	4,929	(72.4)	5,135	(76.8)	4,890	(76.5)	5,893	(89.7)	6,306	(95.1)	+7.0%	+6.0%
		千 葉 県	4,366	(61.0)	4,404	(61.3)	4,383	(62.2)	4,529	(66.1)	5,067	(73.4)	5,604	(80.3)	6,828	(96.0)	+21.8%	+19.6%
		首 都 圏 平 均	6,056	(90.1)	5,994	(90.6)	6,360	(95.3)	6,907	(103.9)	7,565	(115.1)	8,135	(123.0)	9,383	(141.9)	+15.3%	+15.4%
		対前年上昇率	+2.2%	+3.0%	-1.0%	+0.6%	+6.1%	+5.2%	+8.6%	+9.0%	+9.5%	+10.8%	+7.5%	+6.9%	+15.3%	+15.4%		

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項 目	月												月 平 均
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
2 5 年 度	発 売 戸 数	1,006	1,288	1,641	2,006	1,301	1,908	1,316	1,910	5,468	628	1,762	1,425	1,805
	契 約 戸 数	667	746	1,001	1,365	847	1,038	829	1,149	3,452	350	1,264	919	1,136
	契 約 率	66.3%	57.9%	61.0%	68.0%	65.1%	54.4%	63.0%	60.2%	63.1%	55.7%	71.7%	64.5%	62.9%
2 4 年 度	発 売 戸 数	972	1,550	1,662	1,496	728	1,830	1,833	2,231	5,819	620	1,288	2,210	1,853
	契 約 戸 数	607	868	1,103	1,061	462	1,198	1,526	1,373	3,705	363	898	1,685	1,237
	契 約 率	62.4%	56.0%	66.4%	70.9%	63.5%	65.5%	83.3%	61.5%	63.7%	58.5%	69.7%	76.2%	66.8%