

2025年9月18日

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8月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県

- ◎発売 78.7%増の1,301戸と2カ月連続の増加。埼玉県以外が大幅増。
- ◎平均価格は1億325万円と7月に続き1億円台。㎡単価158.8万円。
- ◎初月契約率は1.6Pアップの65.1%。在庫は5,715戸に圧縮。

1. 発売戸数

発売1,301戸、対前年同月(728戸)比573戸、78.7%増、対前月(2,006戸)比705戸、35.1%減。

2. 初月契約率

65.1%、前年同月比1.6ポイントアップ、前月比では2.9ポイントダウン。

'25年7月68.0%、6月61.0%、5月57.9%、4月66.3%、3月76.2%、2月69.7%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は10,325万円、1㎡当り単価は158.8万円。

前年同月比では平均価格は793万円(8.3%)のアップ、㎡単価は12.0万円(8.2%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに4カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

8月末時点5,715戸、前月末比225戸の減少('25年7月末5,940戸、'24年8月末5,110戸)。

5. 即日完売物件(1物件2戸)

① メイツ本厚木 1期3次 2戸

神・厚木市 4,683万円 91.7万円 平均1倍、最高1倍

6. 超高層物件

8月の超高層物件(20階以上)は8物件・253戸、契約率56.9%

(前年同月は4物件90戸、契約率97.8%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 690 戸(シェア 53.0%)、東京都下 176 戸(同 13.5%)、神奈川県 225 戸(同 17.3%)、埼玉県 87 戸(同 6.7%)、千葉県 123 戸(同 9.5%)。東京都のシェアは 66.6%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 13,810 万円、215.6 万円(1.0%ダウン、1.6%アップ)、都下 6,518 万円、102.6 万円(26.6%アップ、26.0%アップ)、神奈川県 6,608 万円、101.3 万円(10.2%アップ、9.3%アップ)、埼玉県 5,918 万円、89.2 万円(10.0%アップ、1.1%ダウン)、千葉県 6,143 万円、86.3 万円(16.1%アップ、17.3%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 999 戸(全体の 76.8%)。

10. 来月の発売戸数予測

2025 年 9 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('24 年 9 月 1,830 戸、'23 年 9 月 2,120 戸、'22 年 9 月 2,036 戸、'21 年 9 月 2,311 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2025年8月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,301 戸 (78.7 %)	65.1 % (1.6 P)	10,325 万円 (8.3 %)	158.8 万円 (8.2 %)
東京 23 区	690 戸 (100.0 %)	64.3 % (△ 9.6 P)	13,810 万円 (△ 1.0 %)	215.6 万円 (1.6 %)
東京都下	176 戸 (158.8 %)	72.7 % (55.1 P)	6,518 万円 (26.6 %)	102.6 万円 (26.0 %)
神奈川県	225 戸 (58.5 %)	61.8 % (△ 2.3 P)	6,608 万円 (10.2 %)	101.3 万円 (9.3 %)
埼玉県	87 戸 (△ 20.9 %)	48.3 % (△ 9.9 P)	5,918 万円 (10.0 %)	89.2 万円 (△ 1.1 %)
千葉県	123 戸 (95.2 %)	76.4 % (12.9 P)	6,143 万円 (16.1 %)	86.3 万円 (17.3 %)

()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8月末現在)

▪ 対象物件 ……	100	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,301	戸		
▪ 売却戸数 ……	847	戸	(契約率65.1%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,526	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,715	戸	(2025年分残2,195戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	2	戸	(即日完売率0.2%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	999	戸	(F35登録物件率76.8%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	13.0	戸		
▪ 総発売額 ……	13,433,152.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	10,325	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	158.8	万円	(3.3㎡当り	524.1万円)
▪ 総敷地面積 ……	367,928.79	㎡		
▪ 総建築面積 ……	165,102.44	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,215,698.84	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	<u>84,587.50</u>	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	65.02	㎡		
▪ 総棟数 ……	103	棟		
▪ 総階高 ……	1,181	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.5	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	42.0	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	8.1	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		
ワンルーム												
1 K												
1 L K												
1 D K	1	1					1	1				
1 L D K	94	54	70	35	11	11	10	6			3	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	334	219	235	143	47	39	35	22	9	8	8	7
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	816	543	377	263	111	74	165	101	70	33	93	72
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	56	30	8	3	7	4	14	9	8	1	19	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,301	847	690	444	176	128	225	139	87	42	123	94

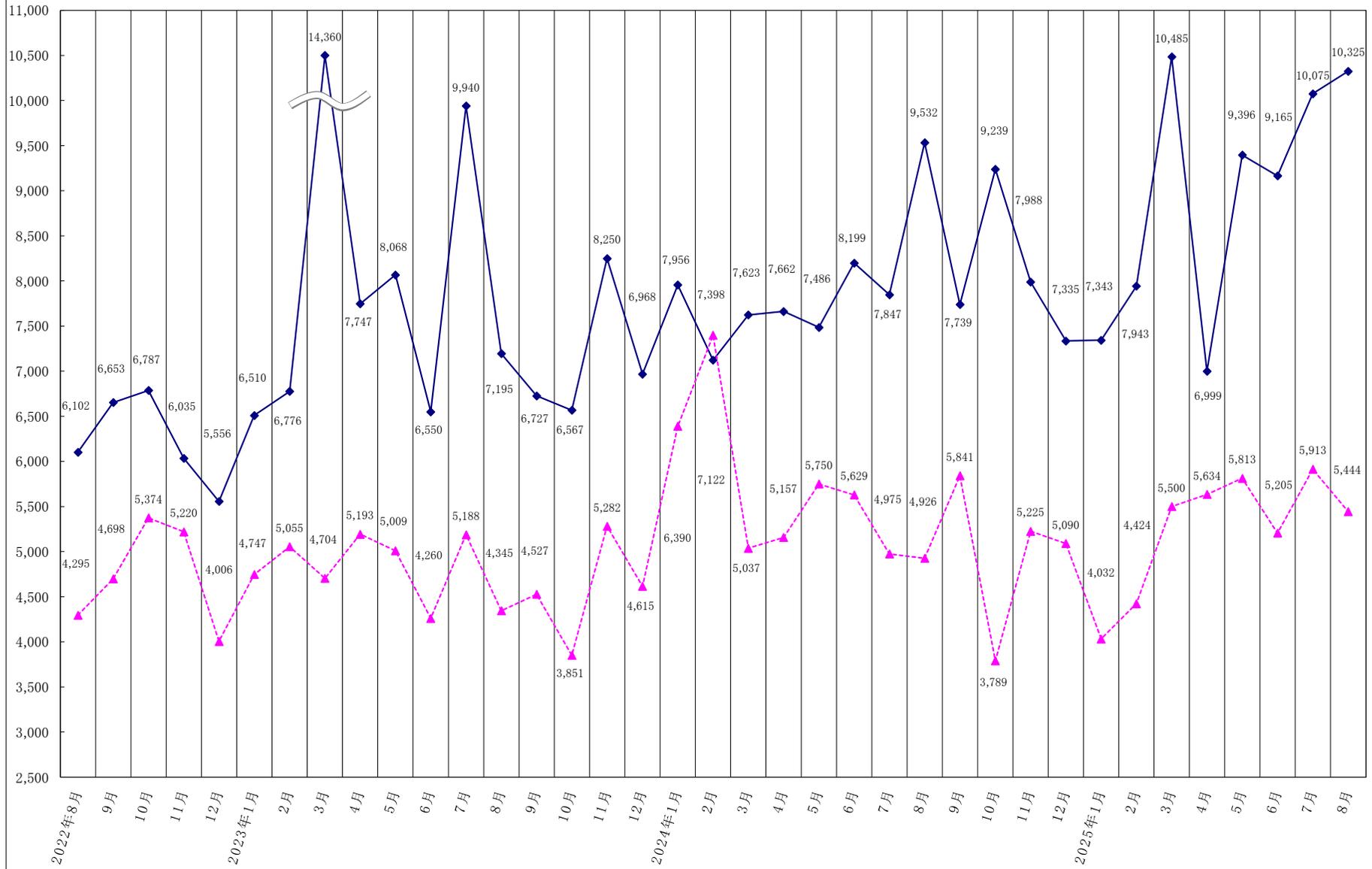
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	2	1					1	1	1			
3,300 "												
3,500 "	1	1			1	1						
3,700 "	3	2					3	2				
4,000 "	11	8			2	2	7	5	1		1	1
4,300 "	29	15			2	2	8	4	12	3	7	6
4,500 "	10	5	1				5	4	3		1	1
4,700 "	24	13	2	2	3	2	8	5	5		6	4
5,000 "	63	43	11	10	6	5	18	12	3		25	16
5,500 "	102	64	23	18	22	16	30	19	20	7	7	4
6,000 "	84	64	18	14	24	21	22	12	5	4	15	13
6,500 "	108	73	35	24	31	24	19	9	11	7	12	9
7,000 "	150	93	50	32	35	21	32	15	12	8	21	17
8,000 "	135	103	45	33	35	22	31	27	8	8	16	13
9,000 "	81	61	43	35	6	5	19	9	2	2	11	10
9,999 "	83	59	65	48	8	6	7	4	2	1	1	
10,000 以上	298	184	280	170	1	1	15	11	2	2		
20,000 以上	99	42	99	42								
30,000 以上	18	16	18	16								
合計	1,301	847	690	444	176	128	225	139	87	42	123	94

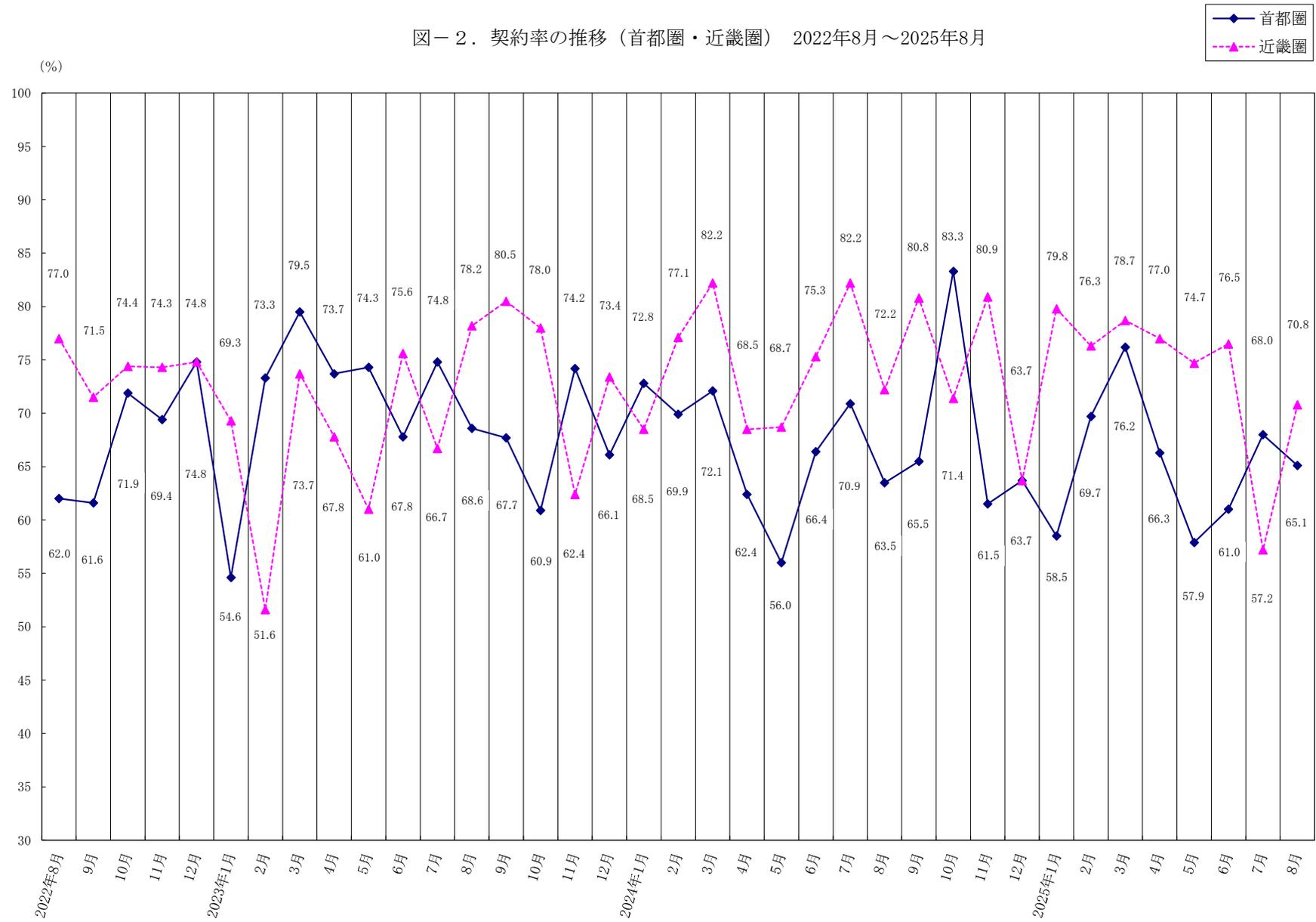
図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2022年8月～2025年8月



(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2022年8月～2025年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2023年8月～2025年8月

■首都圏
□近畿圏

