

DATA FILE

マンション市場動向

首都圏

2025年8月

CONSIDERATION

新規発売物件数	100件	前年同月比
		31.6%
新規供給戸数	1,301戸	78.7%
初月販売率	65.1%	1.6ポイント
分譲中戸数	5,715戸	605戸
完成在庫	3,232戸	546戸
前月比		
平均価格	10,325万円	2.5%
分譲㎡単価	1,588千円	1.1%
分譲3.3㎡単価	5,250千円	
平均住戸面積	65.02㎡	0.88㎡

●当月の新規供給戸数は100件1,301戸、前年同月比78.7%増で、2ヵ月連続で前年同月を上回った。地域別では都内23区で同100.0%増となる690戸の供給があり、とりわけ下町エリア（前年同月152戸→438戸）において第一期発売開始物件が複数供給され、首都圏全体の供給戸数を押し上げた。

●初月販売率は前年同月比1.6ポイントアップの65.1%。

●首都圏全体の分譲単価は前月比1.1%アップの1,588千円/㎡、平均面積は同1.4%アップの65.02㎡、平均価格は同2.5%アップの1億325万円。先月に引き続き都内23区の供給比率が50%を超えたこともあり、平均価格は2ヵ月連続で1億円を超えて推移。

●8月末の分譲中戸数は5,715戸、前月比で225戸減。完成在庫は3,232戸、同71戸減。前年同月の分譲中戸数（5,110戸）、完成在庫（2,686戸）に対しては上回っている。

地域別 供給・販売・単価・価格・単価・面積 動向

地域	新規発売物件数(件)	前年同月比(%)	新規供給戸数(戸)	前年同月比(%)	初月販売率(%)	前年同月比(ポイント)	分譲中戸数(戸)	前年同月比(戸)	完成在庫(戸)	前年同月比(戸)	平均価格(万円)	前月比(%)	分譲㎡単価(千円)	分譲3.3㎡単価(千円)	前月比(%)	平均住戸面積(㎡)	前月比(㎡)
都内23区	46	58.6	690	100.0	64.3	▲ 9.6	2,055	49	969	▲ 40	13,810	2.1	2,156	7,126	2.9	64.06	▲ 0.52
山手エリア	21	75.0	252	30.6	41.3	▲ 41.1	734	248	273	▲ 43	18,111	10.2	2,733	9,033	13.1	66.28	▲ 1.74
下町エリア	25	47.1	438	188.2	77.6	14.4	1,321	▲ 199	696	3	11,335	9.5	1,805	5,968	6.1	62.79	1.97
都下	10	66.7	176	158.8	72.7	55.1	709	▲ 151	523	▲ 105	6,518	16.0	1,026	3,391	0.3	63.53	8.63
神奈川県	23	15.0	225	58.5	61.8	▲ 2.3	1,025	▲ 134	540	131	6,608	2.0	1,013	3,350	3.3	65.21	▲ 0.84
横浜市	8	60.0	72	84.6	73.6	35.1	309	▲ 123	201	47	6,620	2.3	1,062	3,511	10.5	62.33	▲ 4.96
川崎市	7	16.7	54	8.0	63.0	▲ 11.0	207	90	130	116	8,554	7.9	1,262	4,170	11.4	67.80	▲ 2.18
その他	8	▲ 11.1	99	86.8	52.5	▲ 21.1	509	▲ 101	209	▲ 32	5,539	0.3	840	2,779	▲ 4.8	65.90	3.29
埼玉県	10	▲ 16.7	87	▲ 20.9	48.3	▲ 9.9	864	327	570	315	5,918	▲ 16.3	892	2,949	▲ 20.4	66.33	3.26
さいたま市	3	0.0	38	0.0	92.1	31.6	63	▲ 37	37	▲ 18	6,977	▲ 13.7	1,123	3,712	▲ 29.7	62.13	11.54
その他	7	▲ 22.2	49	▲ 31.9	14.3	▲ 42.6	801	364	533	333	5,096	▲ 21.4	732	2,421	▲ 20.6	69.58	▲ 0.72
千葉県	11	22.2	123	95.2	76.4	12.9	1,062	514	630	245	6,143	3.6	863	2,851	6.8	71.22	▲ 2.17
千葉市	3	50.0	55	292.9	87.3	37.3	264	▲ 84	161	▲ 89	7,083	▲ 2.2	1,032	3,412	7.2	68.63	▲ 6.54
その他	8	14.3	68	38.8	67.6	0.3	798	598	469	334	5,383	11.3	734	2,427	9.1	73.31	1.42
首都圏	100	31.6	1,301	78.7	65.1	1.6	5,715	605	3,232	546	10,325	2.5	1,588	5,250	1.1	65.02	0.88

〈調査対象〉マンション／民間分譲マンション リゾートマンション及び1棟売りマンションは除外。店舗・事務所を併設の場合は、住宅部分のみを集計
エリア／首都圏 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

〈地域の分類〉都内23区 山手エリア：港区・中央区・千代田区・渋谷区・新宿区・文京区・目黒区・豊島区・世田谷区・杉並区・中野区・練馬区（「都心等3地区」より名称変更）
下町エリア：台東区・墨田区・江東区・足立区・葛飾区・江戸川区・品川区・大田区・北区・荒川区・板橋区（「下町等4地区」より名称変更）
都下：都内23区以外の地域
神奈川県 その他：横浜市、川崎市以外の地域
埼玉県 その他：さいたま市以外の地域
千葉県 その他：千葉市以外の地域

※新規発売物件：該当期間に分譲が開始されたマンション
分譲開始日は、公庫付マンションが公開抽選日、
その他は一般的に告知された分譲開始日とする
※新規供給戸数：該当期間に新たに発売されたマンションの戸数

※新規販売戸数：新規供給戸数のうち購入申込済の戸数
※初月販売率：新規販売戸数÷新規供給戸数
※月末分譲中戸数：月末時点で販売中の全戸数
※平均価格・分譲価格は消費税等込みで表示

※完成在庫：分譲中戸数のうち完成済みの戸数
パンフレットに表示された竣工月の翌月より完成在庫として集計
※表中の▲はマイナスを表す
＜基礎データの出所＞（株）不動産経済研究所

地域別累計

地域	新規供給戸数【単位：戸】					分譲単価【単位：千円/㎡（千円/3.3㎡）】				
	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比
都内23区	10,797	11,909	8,275	4,699	10.0%	1,288 (4,257)	1,727 (5,708)	1,710 (5,653)	2,053 (6,788)	17.2%
山手エリア	5,629	6,947	4,353	2,510	14.1%	1,442 (4,767)	2,086 (6,897)	2,062 (6,817)	2,481 (8,202)	16.3%
下町エリア	5,168	4,962	3,922	2,189	5.6%	1,107 (3,659)	1,170 (3,869)	1,278 (4,226)	1,518 (5,018)	16.2%
都下	2,360	2,269	2,041	1,329	26.7%	796 (2,630)	813 (2,687)	890 (2,943)	1,089 (3,601)	26.3%
神奈川県	7,403	5,962	4,917	2,417	▲ 11.9%	816 (2,696)	932 (3,081)	981 (3,244)	1,029 (3,402)	9.9%
横浜市	3,318	2,553	1,903	1,127	13.2%	859 (2,841)	957 (3,164)	1,024 (3,387)	1,036 (3,425)	5.3%
川崎市	1,631	1,256	1,180	685	▲ 9.0%	952 (3,146)	995 (3,289)	1,054 (3,483)	1,116 (3,689)	8.2%
その他	2,454	2,153	1,834	605	▲ 39.1%	675 (2,230)	866 (2,861)	888 (2,936)	910 (3,010)	11.1%
埼玉県	4,716	3,030	3,313	1,477	34.5%	777 (2,569)	767 (2,536)	849 (2,807)	979 (3,237)	26.0%
さいたま市	1,448	1,115	712	349	69.4%	925 (3,059)	909 (3,006)	1,171 (3,872)	1,446 (4,781)	52.1%
その他	3,268	1,915	2,601	1,128	26.5%	711 (2,351)	694 (2,294)	768 (2,538)	852 (2,817)	15.0%
千葉県	4,293	3,703	4,457	1,438	▲ 32.4%	662 (2,189)	702 (2,320)	809 (2,675)	808 (2,671)	0.4%
千葉市	2,241	1,596	1,532	582	▲ 38.9%	668 (2,209)	671 (2,219)	824 (2,723)	889 (2,940)	9.5%
その他	2,052	2,107	2,925	856	▲ 27.1%	655 (2,167)	724 (2,395)	801 (2,649)	752 (2,486)	▲ 5.9%
首都圏	29,569	26,873	23,003	11,360	0.6%	951 (3,144)	1,226 (4,052)	1,177 (3,892)	1,415 (4,677)	19.6%

地域	平均価格【単位：万円】					平均住戸面積【単位：㎡】				
	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(8月)	前年同期比
都内23区	8,236	11,483	11,181	13,277	19.5%	63.96	66.51	65.39	64.66	1.21㎡
山手エリア	9,546	14,445	14,113	16,694	18.2%	66.20	69.23	68.44	67.28	1.07㎡
下町エリア	6,810	7,338	7,926	9,359	18.4%	61.53	62.70	62.00	61.66	1.15㎡
都下	5,233	5,411	5,890	6,568	15.1%	65.77	66.58	66.16	60.30	▲ 5.90㎡
神奈川県	5,411	6,069	6,432	6,862	11.3%	66.34	65.11	65.54	66.67	0.81㎡
横浜市	5,655	6,171	6,649	6,872	8.7%	65.81	64.48	64.90	66.32	2.08㎡
川崎市	6,089	6,601	7,107	7,723	12.9%	63.99	66.35	67.45	69.21	2.89㎡
その他	4,629	5,638	5,772	5,868	6.7%	68.62	65.13	64.99	64.45	▲ 2.68㎡
埼玉県	5,267	4,870	5,542	6,598	27.8%	67.77	63.49	65.27	67.39	0.91㎡
さいたま市	6,299	5,318	7,169	8,822	53.7%	68.08	58.49	61.20	61.00	0.65㎡
その他	4,809	4,609	5,096	5,910	17.5%	67.64	66.41	66.38	69.36	1.46㎡
千葉県	4,603	4,786	5,689	5,794	0.6%	69.52	68.20	70.30	71.70	0.16㎡
千葉市	4,766	4,518	5,949	6,431	6.2%	71.34	67.32	72.22	72.32	▲ 2.20㎡
その他	4,426	4,989	5,552	5,361	▲ 2.9%	67.53	68.87	69.29	71.28	2.17㎡
首都圏	6,288	8,101	7,820	9,312	19.1%	66.12	66.10	66.42	65.82	▲ 0.29㎡

総供給・総販売の推移

※総供給戸数：該当期間の全供給戸数（新規供給戸数＋繰越供給戸数） ※分譲中戸数率：月末分譲中戸数÷直近1年間の総販売戸数の平均 ※平均分譲単価：分譲価格の合計÷分譲（専有）面積の合計
 ※総販売戸数：該当期間の全販売戸数（新規販売戸数＋繰越販売戸数） ※完成在庫率：完成在庫÷直近1年間の総販売戸数の平均 ※不動産経済研究所のデータよりCRIで集計

年 月	総供給			総販売			累計		月末分譲中戸数		完成在庫		新規発売物件				
	A 総供給 戸数	内訳		B 総販売 戸数	内訳		総供給 戸数	総販売 戸数	A-B 戸数	分譲中 戸数率 (カ月)	戸数	完成 在庫率 (カ月)	平均分譲		1戸平均 価格(万円)	1戸平均 面積(㎡)	初月 販売率 (%)
		当月発売	前月繰越		当月発売	前月繰越							㎡単価(千円)	3.3㎡単価(千円)			
2023年計	—	26,873	—	26,509	18,897	7,612	—	—	—	—	—	—	1,226	4,052	8,101	66.10	70.3%
2024.1	7,395	1,112	6,283	1,478	809	669	7,395	1,478	5,917	2.63	3,033	1.35	1,154	3,814	7,956	68.96	72.8%
2	7,236	1,319	5,917	1,492	922	570	8,714	2,970	5,744	2.60	2,997	1.36	1,084	3,583	7,122	65.71	69.9%
3	8,195	2,451	5,744	2,534	1,766	768	11,165	5,504	5,661	2.58	3,058	1.39	1,135	3,754	7,623	67.14	72.1%
4	6,633	972	5,661	1,117	607	510	12,137	6,621	5,516	2.59	3,070	1.44	1,242	4,105	7,662	61.71	62.4%
5	7,066	1,550	5,516	1,607	868	739	13,687	8,228	5,459	2.60	2,920	1.39	1,140	3,770	7,486	65.64	56.0%
6	7,121	1,662	5,459	1,703	1,103	600	15,349	9,931	5,418	2.60	2,836	1.36	1,218	4,027	8,199	67.31	66.4%
7	6,914	1,496	5,418	1,614	1,061	553	16,845	11,545	5,300	2.66	2,803	1.41	1,203	3,976	7,847	65.24	70.9%
8	6,028	728	5,300	918	462	456	17,573	12,463	5,110	2.64	2,686	1.39	1,468	4,854	9,532	64.92	63.5%
9	6,940	1,830	5,110	1,915	1,198	717	19,403	14,378	5,025	2.62	2,740	1.43	1,148	3,794	7,739	67.43	65.5%
10	6,858	1,833	5,025	2,029	1,526	503	21,236	16,407	4,829	2.46	2,606	1.33	1,379	4,560	9,239	66.98	83.3%
11	7,060	2,231	4,829	1,855	1,373	482	23,467	18,262	5,205	2.74	2,700	1.42	1,214	4,015	7,988	65.77	61.5%
12	11,024	5,819	5,205	4,210	3,705	505	29,286	22,472	6,814	3.64	3,204	1.71	1,098	3,631	7,335	66.79	63.7%
2024年計	—	23,003	—	22,472	15,400	7,072	—	—	—	—	—	—	1,177	3,892	7,820	66.42	66.9%
2025.1	7,434	620	6,814	906	363	543	7,434	906	6,528	3.58	3,167	1.74	1,116	3,691	7,343	65.77	58.5%
2	7,816	1,288	6,528	1,578	898	680	8,722	2,484	6,238	3.40	3,177	1.73	1,215	4,017	7,943	65.37	69.7%
3	8,448	2,210	6,238	2,332	1,685	647	10,932	4,816	6,116	3.37	3,243	1.79	1,589	5,252	10,485	66.00	76.2%
4	7,122	1,006	6,116	1,262	667	595	11,938	6,078	5,860	3.21	3,114	1.70	1,048	3,464	6,999	66.80	66.3%
5	7,148	1,288	5,860	1,277	746	531	13,226	7,355	5,871	3.26	3,255	1.81	1,403	4,640	9,396	66.95	57.9%
6	7,512	1,641	5,871	1,486	1,001	485	14,867	8,841	6,026	3.38	3,521	1.98	1,364	4,510	9,165	67.18	61.0%
7	8,032	2,006	6,026	2,092	1,365	727	16,873	10,933	5,940	3.26	3,303	1.81	1,571	5,193	10,075	64.14	68.0%
8	7,241	1,301	5,940	1,526	847	679	18,174	12,459	5,715	3.05	3,232	1.73	1,588	5,250	10,325	65.02	65.1%
9																	
10																	
11																	
12																	
2025年計	—	11,360	—	12,459	7,572	4,887	—	—	—	—	—	—	1,415	4,677	9,312	65.82	66.7%