

# DATA FILE

マンション市場動向

首都圏

2025年10月

CONSIDERATION

新規発売物件数	103件	7.3%
新規供給戸数	1,316戸	▲28.2%
初月販売率	63.0%	▲20.3ポイント
分譲中戸数	5,495戸	666戸
完成在庫	3,338戸	732戸
平均価格	9,895万円	▲0.6%
分譲㎡単価	1,538千円	5.0%
分譲3.3㎡単価	5,083千円	
平均住戸面積	64.35㎡	▲3.60㎡

●当月の新規供給戸数は103件1,316戸、前年同月比28.2%減。第一期発売開始物件が限定的であった（前年同月20件1,160戸→13件328戸）ことが影響し、4ヵ月ぶりに前年同月を下回った。地域別では都内23区山手エリア、千葉県で前年同月を大きく下回った。

●初月販売率は63.0%で前年同月比20.3ポイントダウン。

●平均価格は前月比0.6%ダウンの9,895万円、分譲単価は同5.0%アップの1,538千円/㎡、平均面積は同5.3%ダウンの64.35㎡。前月と比べると都内23区の供給戸数比率が増加しており（前月28.4%→40.7%）、分譲単価アップに繋がった。

●10月末の分譲中戸数は5,495戸、前月比384戸減。完成在庫は3,338戸、同40戸増。前年同月の分譲中戸数（4,829戸）、完成在庫（2,606戸）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	42	27.3	535	▲34.4	70.8	▲13.4	1,930	▲116	960	▲70	15,313	11.3	2,525	8,346	21.0	60.66	▲5.28
山手エリア	22	29.4	353	▲42.1	74.8	▲17.0	769	272	277	▲56	18,509	11.3	3,162	10,454	24.6	58.53	▲7.03
下町エリア	20	25.0	182	▲11.7	63.2	1.5	1,161	▲388	683	▲14	9,115	▲4.0	1,407	4,652	▲1.5	64.77	▲1.73
都下	11	37.5	66	24.5	45.5	2.1	670	▲144	480	▲121	6,637	▲9.8	1,113	3,679	2.6	59.64	▲8.19
神奈川県	25	▲10.7	478	9.6	68.8	▲15.4	1,017	▲3	590	141	6,401	▲35.0	953	3,149	▲33.8	67.19	▲1.25
横浜市	8	0.0	210	9.9	78.1	▲3.1	331	▲102	205	3	6,514	▲16.2	970	3,206	▲21.5	67.17	4.25
川崎市	8	▲27.3	129	69.7	72.9	▲10.0	166	23	75	27	6,275	▲46.7	905	2,991	▲45.2	69.34	▲1.95
その他	9	0.0	139	▲17.8	51.1	▲37.1	520	76	310	111	6,348	9.5	973	3,216	8.8	65.24	0.39
埼玉県	15	36.4	137	37.0	41.6	▲35.4	855	374	600	412	6,156	▲15.0	915	3,024	▲13.3	67.29	▲1.39
さいたま市	2	▲66.7	9	▲81.3	11.1	▲66.0	70	▲22	44	▲11	7,521	▲32.2	1,134	3,748	▲30.0	66.33	▲2.20
その他	13	160.0	128	146.2	43.8	▲33.1	785	396	556	423	6,060	9.7	900	2,974	12.1	67.36	▲1.39
千葉県	10	▲37.5	100	▲76.6	34.0	▲52.9	1,023	555	708	370	4,878	▲15.7	701	2,317	▲12.3	69.59	▲2.78
千葉市	2	▲50.0	23	▲84.8	39.1	▲51.0	273	13	193	4	5,268	▲13.2	781	2,581	▲4.5	67.47	▲6.78
その他	8	▲33.3	77	▲72.2	32.5	▲52.7	750	542	515	366	4,762	▲14.5	678	2,242	▲13.6	70.23	▲0.72
首都圏	103	7.3	1,316	▲28.2	63.0	▲20.3	5,495	666	3,338	732	9,895	▲0.6	1,538	5,083	5.0	64.35	▲3.60

〈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(10月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(10月)	前年同期比
都内23区	10,797	11,909	8,275	5,776	1.3%	1,288 (4,257)	1,727 (5,708)	1,710 (5,653)	2,098 (6,935)	20.1%
山手エリア	5,629	6,947	4,353	3,187	3.9%	1,442 (4,767)	2,086 (6,897)	2,062 (6,817)	2,554 (8,442)	22.1%
下町エリア	5,168	4,962	3,922	2,589	▲ 1.8%	1,107 (3,659)	1,170 (3,869)	1,278 (4,226)	1,502 (4,965)	14.5%
都下	2,360	2,269	2,041	1,656	30.5%	796 (2,630)	813 (2,687)	890 (2,943)	1,089 (3,601)	23.9%
神奈川県	7,403	5,962	4,917	3,585	▲ 7.0%	816 (2,696)	932 (3,081)	981 (3,244)	1,100 (3,635)	13.2%
横浜市	3,318	2,553	1,903	1,471	▲ 1.2%	859 (2,841)	957 (3,164)	1,024 (3,387)	1,044 (3,451)	3.3%
川崎市	1,631	1,256	1,180	1,239	19.6%	952 (3,146)	995 (3,289)	1,054 (3,483)	1,281 (4,234)	22.0%
その他	2,454	2,153	1,834	875	▲ 34.2%	675 (2,230)	866 (2,861)	888 (2,936)	918 (3,035)	6.1%
埼玉県	4,716	3,030	3,313	1,899	33.6%	777 (2,569)	767 (2,536)	849 (2,807)	986 (3,260)	26.2%
さいたま市	1,448	1,115	712	446	58.2%	925 (3,059)	909 (3,006)	1,171 (3,872)	1,477 (4,883)	55.6%
その他	3,268	1,915	2,601	1,453	27.6%	711 (2,351)	694 (2,294)	768 (2,538)	850 (2,809)	14.2%
千葉県	4,293	3,703	4,457	1,668	▲ 38.4%	662 (2,189)	702 (2,320)	809 (2,675)	801 (2,648)	▲ 0.6%
千葉市	2,241	1,596	1,532	661	▲ 42.7%	668 (2,209)	671 (2,219)	824 (2,723)	880 (2,907)	8.6%
その他	2,052	2,107	2,925	1,007	▲ 35.1%	655 (2,167)	724 (2,395)	801 (2,649)	749 (2,476)	▲ 6.7%
首都圏	29,569	26,873	23,003	14,584	▲ 2.5%	951 (3,144)	1,226 (4,052)	1,177 (3,892)	1,432 (4,735)	19.0%

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(10月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(10月)	前年同期比
都内23区	8,236	11,483	11,181	13,512	19.2%	63.96	66.51	65.39	64.41	▲ 0.47㎡
山手エリア	9,546	14,445	14,113	16,889	20.0%	66.20	69.23	68.44	66.14	▲ 1.16㎡
下町エリア	6,810	7,338	7,926	9,354	14.8%	61.53	62.70	62.00	62.28	0.20㎡
都下	5,233	5,411	5,890	6,695	15.4%	65.77	66.58	66.16	61.46	▲ 4.54㎡
神奈川県	5,411	6,069	6,432	7,376	16.1%	66.34	65.11	65.54	67.08	1.75㎡
横浜市	5,655	6,171	6,649	6,903	5.4%	65.81	64.48	64.90	66.13	1.34㎡
川崎市	6,089	6,601	7,107	8,958	27.0%	63.99	66.35	67.45	69.93	2.75㎡
その他	4,629	5,638	5,772	5,933	6.3%	68.62	65.13	64.99	64.63	0.12㎡
埼玉県	5,267	4,870	5,542	6,664	28.8%	67.77	63.49	65.27	67.58	1.37㎡
さいたま市	6,299	5,318	7,169	9,245	60.8%	68.08	58.49	61.20	62.59	1.99㎡
その他	4,809	4,609	5,096	5,871	16.8%	67.64	66.41	66.38	69.10	1.50㎡
千葉県	4,603	4,786	5,689	5,738	▲ 0.1%	69.52	68.20	70.30	71.62	0.35㎡
千葉市	4,766	4,518	5,949	6,360	5.3%	71.34	67.32	72.22	72.31	▲ 2.25㎡
その他	4,426	4,989	5,552	5,330	▲ 3.5%	67.53	68.87	69.29	71.17	2.34㎡
首都圏	6,288	8,101	7,820	9,449	18.4%	66.12	66.10	66.42	65.97	▲ 0.41㎡

## 総供給・総販売の推移

※総供給戸数：該当期間内の全供給戸数（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：該当期間内の全販売戸数（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(m)	初月 販売率 (%)
		当月発売	前月繰越		当月発売	前月繰越							㎡単価(万円)	3.3㎡単価(万円)			
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	7,623	1,908	5,715	1,744	1,038	706	20,082	14,203	5,879	3.16	3,298	1.77	1,465	4,844	9,956	67.95	54.4%
10	7,195	1,316	5,879	1,700	829	871	21,398	15,903	5,495	3.00	3,338	1.82	1,538	5,083	9,895	64.35	63.0%
11																	
12																	
2025年計	—	14,584	—	15,903	9,439	6,464	—	—	—	—	—	—	1,432	4,735	9,449	65.97	64.7%