

DATA FILE

マンション市場動向

首都圏

2025年12月

CONSIDERATION

新規発売物件数	230件	前年同月比 1.3%
新規供給戸数	5,468戸	▲ 6.0%
初月販売率	63.1%	▲ 0.6ポイント
分譲中戸数	6,976戸	162戸
完成在庫	3,678戸	474戸
平均価格	8,469万円	▲ 7.8%
分譲㎡単価	1,265千円	▲ 13.2%
分譲3.3㎡単価	4,180千円	
平均住戸面積	66.97㎡	4.02㎡

●当月の新規供給戸数は230件5,468戸、前年同月比6.0%減、3ヵ月連続で前年同月を下回った。12月の新規供給戸数が5,500戸を下回るのは2009年(5,247戸)以来初。地域別では都内23区、埼玉県、千葉県で前年同月を下回った。

●初月販売率は63.1%で前年同月比0.6ポイントダウン。

●平均価格は前月比7.8%ダウンの8,469万円、分譲単価は同13.2%ダウンの1,265千円/㎡、平均面積は同6.4%アップの66.97㎡。前月と比べ供給に占める都内23区の割合が減少し(前月46.6%→25.6%)、埼玉県(前月12.7%→18.5%)、千葉県(前月8.6%→22.8%)の割合が上昇した影響もあり、平均価格、分譲単価がダウンした。

●12月末の分譲中戸数は6,976戸、前月比1,243戸増。完成在庫は3,678戸、同278戸増。前年同月の分譲中戸数(6,814戸)、完成在庫(3,204戸)も上回っている。

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	67	▲ 14.1	1,398	▲ 25.1	52.5	▲ 22.8	2,551	217	1,227	113	14,789	19.1	2,212	7,311	9.9	66.87	5.18
山手エリア	34	25.9	690	▲ 27.7	67.7	▲ 23.5	1,032	447	261	▲ 104	19,854	22.1	2,839	9,384	12.3	69.94	5.60
下町エリア	33	▲ 35.3	708	▲ 22.5	37.7	▲ 21.0	1,519	▲ 230	966	217	9,852	▲ 0.5	1,543	5,100	▲ 6.5	63.87	3.92
都下	30	42.9	858	106.7	68.5	6.1	899	▲ 51	438	▲ 204	6,792	6.4	1,031	3,407	7.8	65.90	▲ 0.87
神奈川県	55	14.6	955	36.4	54.7	4.6	1,312	▲ 32	575	78	6,742	8.2	1,025	3,389	▲ 2.2	65.76	6.29
横浜市	20	5.3	336	42.4	51.2	▲ 10.2	454	▲ 44	197	▲ 58	7,243	▲ 6.5	1,163	3,845	▲ 9.9	62.27	2.23
川崎市	19	46.2	298	351.5	66.1	8.5	237	79	65	18	6,758	1.9	950	3,140	▲ 2.0	71.14	2.67
その他	16	0.0	321	▲ 19.3	47.7	5.5	621	▲ 67	313	118	6,202	28.7	963	3,183	3.5	64.41	12.60
埼玉県	46	12.2	1,011	▲ 23.5	61.7	▲ 2.6	1,158	51	739	327	5,836	▲ 16.0	892	2,948	▲ 15.6	65.44	▲ 0.27
さいたま市	10	11.1	215	▲ 32.4	74.0	▲ 4.3	128	▲ 20	28	▲ 20	7,029	▲ 43.0	1,041	3,443	▲ 44.8	67.49	2.12
その他	36	12.5	796	▲ 20.6	58.4	▲ 1.4	1,030	71	711	347	5,513	▲ 2.6	850	2,809	▲ 1.2	64.88	▲ 0.91
千葉県	32	▲ 17.9	1,246	▲ 17.8	79.0	23.6	1,056	▲ 23	699	160	5,995	4.7	856	2,830	2.0	70.01	1.74
千葉市	14	0.0	594	66.9	73.4	6.0	423	105	278	114	5,886	▲ 5.7	862	2,851	▲ 6.6	68.26	0.64
その他	18	▲ 28.0	652	▲ 43.8	84.0	32.3	633	▲ 128	421	46	6,094	10.1	851	2,813	5.3	71.61	3.09
首都圏	230	1.3	5,468	▲ 6.0	63.1	▲ 0.6	6,976	162	3,678	474	8,469	▲ 7.8	1,265	4,180	▲ 13.2	66.97	4.02

〈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：該当期間内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：該当期間内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(12月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(12月)	前年同期比
都内23区	10,797	11,909	8,275	8,064	▲ 2.5%	1,288 (4,257)	1,727 (5,708)	1,710 (5,653)	2,109 (6,973)	23.3%
山手エリア	5,629	6,947	4,353	4,230	▲ 2.8%	1,442 (4,767)	2,086 (6,897)	2,062 (6,817)	2,600 (8,596)	26.1%
下町エリア	5,168	4,962	3,922	3,834	▲ 2.2%	1,107 (3,659)	1,170 (3,869)	1,278 (4,226)	1,530 (5,057)	19.7%
都下	2,360	2,269	2,041	2,749	34.7%	796 (2,630)	813 (2,687)	890 (2,943)	1,058 (3,498)	18.9%
神奈川県	7,403	5,962	4,917	4,918	0.0%	816 (2,696)	932 (3,081)	981 (3,244)	1,082 (3,576)	10.3%
横浜市	3,318	2,553	1,903	1,914	0.6%	859 (2,841)	957 (3,164)	1,024 (3,387)	1,077 (3,559)	5.2%
川崎市	1,631	1,256	1,180	1,658	40.5%	952 (3,146)	995 (3,289)	1,054 (3,483)	1,198 (3,961)	13.7%
その他	2,454	2,153	1,834	1,346	▲ 26.6%	675 (2,230)	866 (2,861)	888 (2,936)	930 (3,075)	4.7%
埼玉県	4,716	3,030	3,313	3,153	▲ 4.8%	777 (2,569)	767 (2,536)	849 (2,807)	962 (3,180)	13.3%
さいたま市	1,448	1,115	712	708	▲ 0.6%	925 (3,059)	909 (3,006)	1,171 (3,872)	1,366 (4,515)	16.7%
その他	3,268	1,915	2,601	2,445	▲ 6.0%	711 (2,351)	694 (2,294)	768 (2,538)	850 (2,811)	10.7%
千葉県	4,293	3,703	4,457	3,078	▲ 30.9%	662 (2,189)	702 (2,320)	809 (2,675)	825 (2,728)	2.0%
千葉市	2,241	1,596	1,532	1,300	▲ 15.1%	668 (2,209)	671 (2,219)	824 (2,723)	873 (2,887)	5.9%
その他	2,052	2,107	2,925	1,778	▲ 39.2%	655 (2,167)	724 (2,395)	801 (2,649)	790 (2,613)	▲ 1.4%
首都圏	29,569	26,873	23,003	21,962	▲ 4.5%	951 (3,144)	1,226 (4,052)	1,177 (3,892)	1,392 (4,602)	18.3%

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(12月)	前年同期比	2022年	2023年	2024年	2025年(12月)	前年同期比
都内23区	8,236	11,483	11,181	13,613	21.8%	63.96	66.51	65.39	64.54	▲ 0.85㎡
山手エリア	9,546	14,445	14,113	17,320	22.7%	66.20	69.23	68.44	66.61	▲ 1.83㎡
下町エリア	6,810	7,338	7,926	9,522	20.1%	61.53	62.70	62.00	62.25	0.25㎡
都下	5,233	5,411	5,890	6,699	13.7%	65.77	66.58	66.16	63.30	▲ 2.86㎡
神奈川県	5,411	6,069	6,432	7,165	11.4%	66.34	65.11	65.54	66.24	0.70㎡
横浜市	5,655	6,171	6,649	7,010	5.4%	65.81	64.48	64.90	65.11	0.21㎡
川崎市	6,089	6,601	7,107	8,393	18.1%	63.99	66.35	67.45	70.04	2.59㎡
その他	4,629	5,638	5,772	5,873	1.7%	68.62	65.13	64.99	63.15	▲ 1.84㎡
埼玉県	5,267	4,870	5,542	6,420	15.8%	67.77	63.49	65.27	66.75	1.48㎡
さいたま市	6,299	5,318	7,169	8,776	22.4%	68.08	58.49	61.20	64.27	3.07㎡
その他	4,809	4,609	5,096	5,738	12.6%	67.64	66.41	66.38	67.46	1.08㎡
千葉県	4,603	4,786	5,689	5,842	2.7%	69.52	68.20	70.30	70.79	0.49㎡
千葉市	4,766	4,518	5,949	6,139	3.2%	71.34	67.32	72.22	70.30	▲ 1.92㎡
その他	4,426	4,989	5,552	5,624	1.3%	67.53	68.87	69.29	71.15	1.86㎡
首都圏	6,288	8,101	7,820	9,182	17.4%	66.12	66.10	66.42	65.96	▲ 0.46㎡

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							m単価(千円)	3.3m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	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	7,405	1,910	5,495	1,672	1,149	523	23,308	17,575	5,733	3.16	3,400	1.87	1,458	4,821	9,181	62.95	60.2%
12	11,201	5,468	5,733	4,225	3,452	773	28,776	21,800	6,976	3.84	3,678	2.02	1,265	4,180	8,469	66.97	63.1%
2025年計	—	21,962	—	21,800	14,040	7,760	—	—	—	—	—	—	1,392	4,602	9,182	65.96	63.9%