

## 首都圏の新築・中古マンション市場における坪単価&amp;戸数規模の四半期調査レポート

新築マンション坪単価 第3四半期は前期比+11.9%の516.6万円

中古平均坪単価は+4.3%の277.2万円、「築10年以内」は+6.9%→+2.2%と大幅縮小

## 【新築・中古マンション坪単価】

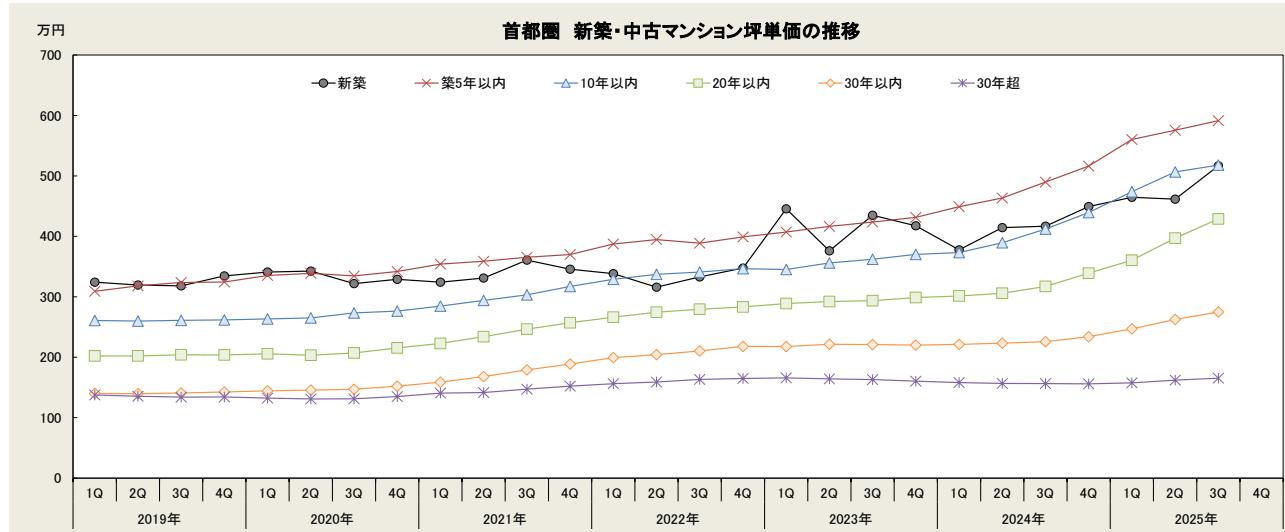
2025年の第3四半期(7月～9月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+11.9%の516.6万円と2期ぶりに上昇して500万円の大台に達した。周辺3県も強含みとなつたが、やはり東京都での伸びが著しく、戸数シェア拡大も上昇に寄与した。都心立地のタワーマンションを中心に坪1千万円以上の住戸が増えてきており、千代田区番町では坪3千万円以上の高級レジデンスも登場している。なお、大手デベロッパーの供給シェアは32.6%→36.9%と2期連続で拡大した。中古マンションの平均坪単価は+4.3%の277.2万円と5期連続で上昇した。各築年帯とも軒並みプラスを示しているが、「築5年以内」では+2.7%、「築10年以内」では+2.2%と上昇率は2%台まで縮小してきている。

首都圏 新築・中古マンション坪単価&amp;大手デベロッパーの新築供給戸数シェア 単位:万円

四半期	新築 マンション	中古マンション					大手デベ ロッパー シェア		
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超			
2019年	1Q	324.2	309.0	260.9	202.0	140.0	137.6	177.3	35.2%
	2Q	319.4	317.9	259.9	202.2	139.7	135.4	175.8	33.0%
	3Q	318.1	323.7	261.0	204.0	140.8	134.0	175.3	39.0%
	4Q	334.6	324.3	261.8	203.8	142.6	134.1	175.7	44.0%
2020年	1Q	340.9	335.3	263.3	205.6	144.4	132.4	176.6	27.7%
	2Q	342.5	338.8	264.9	203.3	145.6	130.9	173.8	15.7%
	3Q	321.7	334.6	273.2	207.1	147.0	131.1	176.5	28.0%
	4Q	329.0	341.8	276.3	215.4	152.0	134.8	181.7	49.7%
2021年	1Q	324.1	354.2	284.5	222.8	158.6	140.5	189.9	33.0%
	2Q	331.1	358.7	294.1	233.9	168.0	141.5	193.0	30.9%
	3Q	360.6	365.3	303.3	246.4	178.9	147.1	201.0	32.4%
	4Q	345.6	369.8	317.1	256.9	188.7	152.2	209.2	40.4%
2022年	1Q	338.3	387.3	329.0	266.2	199.4	156.1	216.0	31.7%
	2Q	315.9	394.7	337.0	274.3	204.1	158.9	219.1	35.6%
	3Q	332.8	388.8	340.9	279.5	210.4	163.3	224.4	36.3%
	4Q	347.5	399.1	346.6	283.1	218.0	164.8	226.4	36.8%
2023年	1Q	445.4	407.2	345.2	288.8	217.6	165.8	227.7	37.8%
	2Q	376.1	416.6	355.9	292.2	221.4	164.2	227.7	32.5%
	3Q	435.0	423.7	362.1	293.6	221.0	162.8	226.2	43.9%
	4Q	417.4	431.4	370.1	298.7	219.9	160.3	225.9	41.7%
2024年	1Q	377.7	449.1	373.3	301.2	221.3	158.0	224.6	37.1%
	2Q	414.4	463.5	389.5	305.7	223.3	156.7	224.6	33.5%
	3Q	416.7	489.9	412.2	317.1	225.7	156.4	228.8	33.1%
	4Q	449.3	516.3	439.3	339.0	234.0	156.0	238.6	36.5%
2025年	1Q	464.5	560.2	473.8	360.5	246.8	157.6	250.5	28.7%
	2Q	461.7	575.6	506.5	397.0	262.4	162.0	265.7	32.6%
	3Q	516.6	591.4	517.8	428.9	275.0	165.3	277.2	36.9%
	4Q								

\*大手デベロッパーとは、メジャー七社（住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス）の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出

\*首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

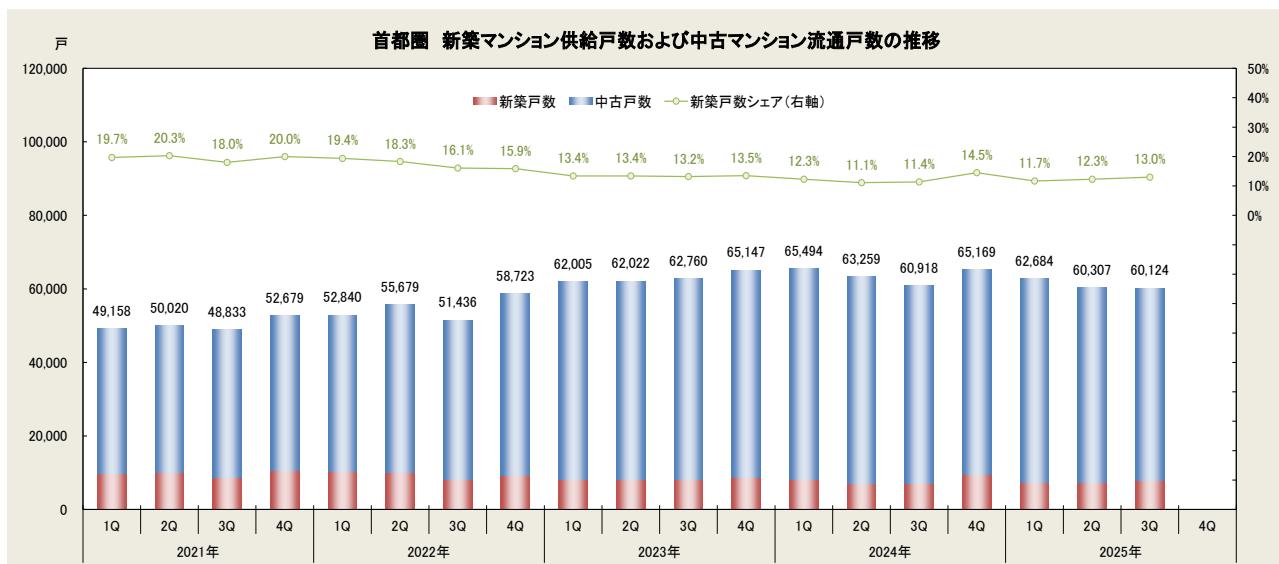


### 【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025年の第3四半期(7月～9月)における首都圏でのマンション市場総戸数(＝新築供給戸数と中古流通戸数の合計)は、前年同期比-1.3%の60,124戸と3期連続でマイナスを示している。

内訳を見ると、新築供給戸数は+12.4%の7,807戸で2期連続のプラスとなった。四半期ベースでは今年の第1四半期や第2四半期を上回っており、現在の水準はある意味で価格高騰を背景に供給調整が進む中の下限とも見ることもできる。最近にかけては建築コストの高騰によって開発や供給時期の後ろ倒しが増えており、一部では計画自体を見直すケースも始めている。これらの動きが加速した場合には供給規模のさらなる縮小も十分考えられる。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは12.3%→13.0%と2期連続で拡大した。

中古流通戸数は-3.1%の52,317戸で、5期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは2024年の第1四半期を境にピークアウトしているが、依然として5万戸台を維持している。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の2,540戸、最も大きいのは「築30年超」の25,688戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」が3期連続、「築10年以内」が2期連続のプラスで、それ以外の築年帯はいずれもマイナスとなった。



四半期	新築 マンション	中古マンション					市場 総戸数	マンション市場における戸数シェア(%)							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年超			
2021年	1Q	9,707	2,625	3,659	8,516	8,728	15,923	39,451	49,158	19.7	5.3	7.4	17.3	17.8	32.5
	2Q	10,148	2,581	3,512	7,868	8,698	17,213	39,872	50,020	20.3	5.2	7.0	15.7	17.4	34.4
	3Q	8,799	2,602	3,554	7,636	8,635	17,607	40,034	48,833	18.0	5.3	7.3	15.6	17.7	36.1
	4Q	10,530	2,665	3,924	8,008	9,184	18,368	42,149	52,679	20.0	5.1	7.4	15.2	17.4	34.9
2022年	1Q	10,229	2,457	3,938	8,176	9,282	18,758	42,611	52,840	19.4	4.6	7.5	15.5	17.6	35.4
	2Q	10,193	2,476	3,886	8,751	10,018	20,355	45,486	55,679	18.3	4.4	7.0	15.7	18.0	36.6
	3Q	8,264	2,531	3,554	8,437	9,679	18,971	43,172	51,436	16.1	4.9	6.9	16.4	18.8	36.9
	4Q	9,334	2,770	3,960	9,156	11,108	22,395	49,389	58,723	15.9	4.7	6.7	15.6	18.9	38.2
2023年	1Q	8,303	2,678	4,471	9,925	12,586	24,042	53,702	62,005	13.4	4.3	7.2	16.0	20.3	38.8
	2Q	8,297	2,629	4,113	9,701	12,542	24,740	53,725	62,022	13.4	4.2	6.6	15.6	20.2	40.0
	3Q	8,279	2,580	3,855	9,562	13,075	25,409	54,481	62,760	13.2	4.1	6.1	15.2	20.8	40.6
	4Q	8,769	2,580	3,991	9,664	13,803	26,340	56,378	65,147	13.5	4.0	6.1	14.8	21.2	40.4
2024年	1Q	8,033	2,419	4,032	9,473	14,203	27,334	57,461	65,494	12.3	3.7	6.2	14.5	21.7	41.6
	2Q	7,021	2,310	3,621	8,972	13,982	27,353	56,238	63,259	11.1	3.7	5.7	14.2	22.1	43.2
	3Q	6,943	2,224	3,409	8,450	13,507	26,385	53,975	60,918	11.4	3.7	5.6	13.9	22.2	43.2
	4Q	9,418	2,441	3,752	8,697	13,715	27,146	55,751	65,169	14.5	3.7	5.8	13.3	21.0	41.7
2025年	1Q	7,339	2,509	3,809	8,551	13,377	27,099	55,345	62,684	11.7	4.0	6.1	13.6	21.3	43.3
	2Q	7,433	2,466	3,702	8,239	12,481	25,986	52,874	60,307	12.3	4.1	6.1	13.7	20.7	43.1
	3Q	7,807	2,540	3,590	8,170	12,329	25,688	52,317	60,124	13.0	4.2	6.0	13.6	20.5	42.7
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県