

首都圏の新築・中古マンション市場における坪単価&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】

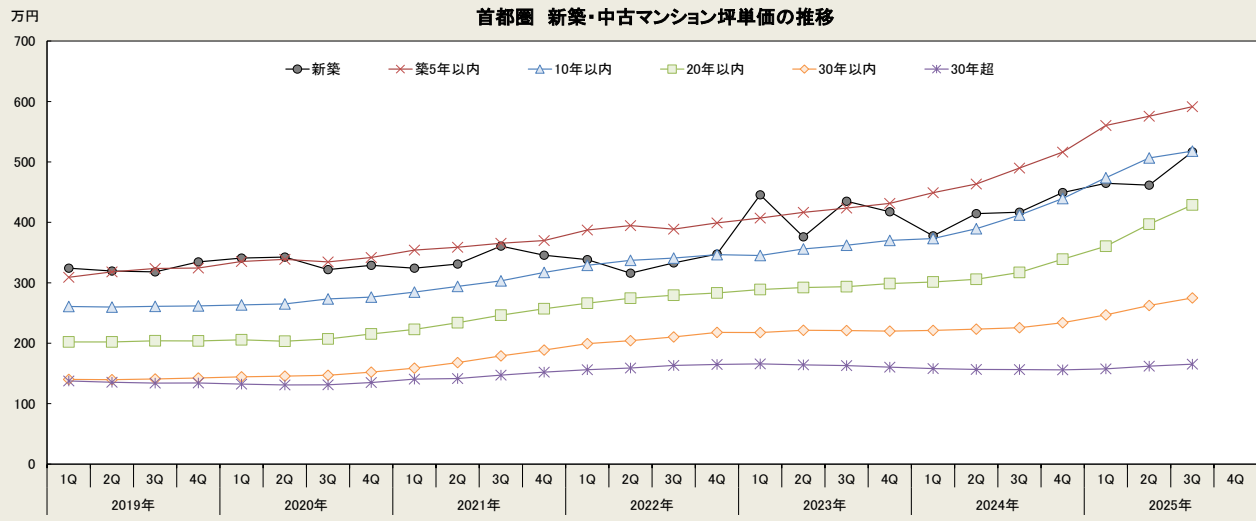
2025 年の第 3 四半期(7 月～9 月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+11.9%の 516.6 万円と 2 期ぶりに上昇して 500 万円の大台に達した。周辺 3 県も強含みとなったが、やはり東京都での伸びが著しく、戸数シェア拡大も上昇に寄与した。都心立地のタワーマンションを中心に坪 1 千万円以上の住戸が増えてきており、千代田区番町では坪 3 千万円以上の高級レジデンスも登場している。なお、大手デベロッパーの供給シェアは 32.6%→36.9%と 2 期連続で拡大した。中古マンションの平均坪単価は+4.3%の 277.2 万円と 5 期連続で上昇した。各築年帯とも軒並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

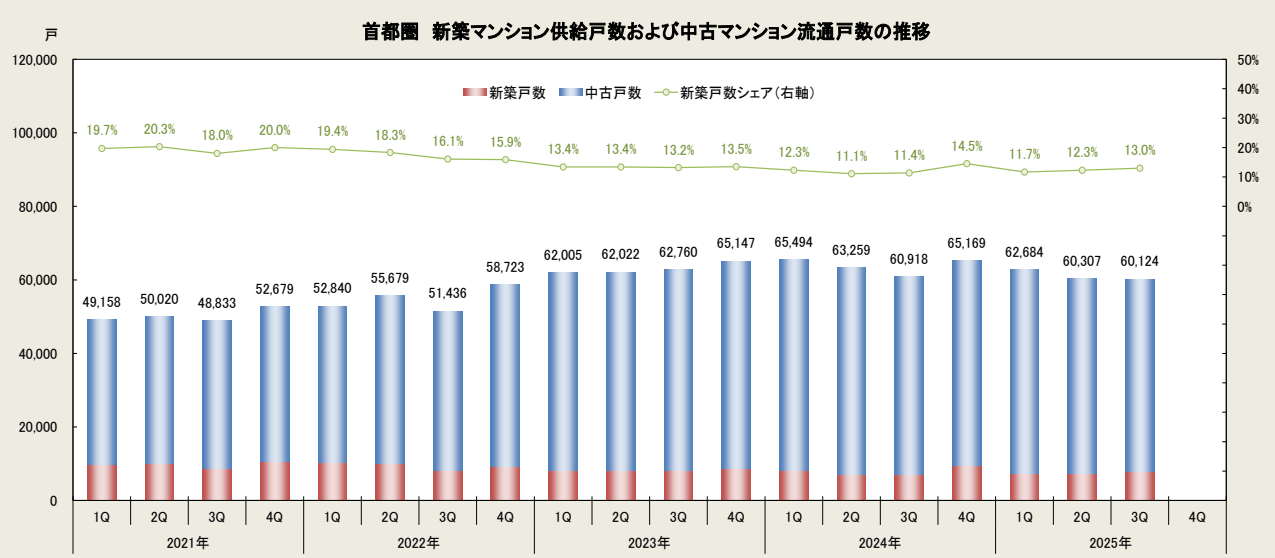


【新築供給戸数および中古流通戸数】

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での下限と見ることもできる。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。



首都圏 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数

単位: 戸

| 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