

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1四半期は前期比+3.4%の464.5万円

中古平均坪単価は+5.0%の250.5万円、築浅物件ほど上昇度合いが強い状況は継続

【新築・中古マンション坪単価】

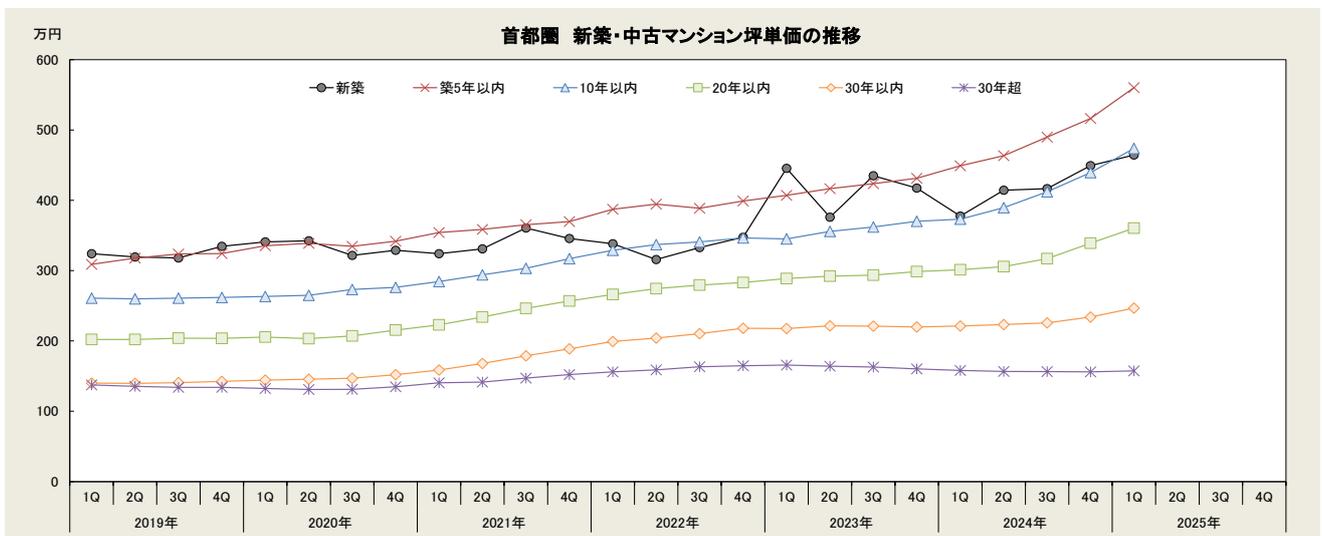
2025年の第1四半期(1月~3月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+3.4%の464.5万円と4期連続で上昇し、直近の最高値を再び上回った。都心部で坪1千万円を超える住戸の数自体は前期に比べて減少したものの、東京23区・都下の平均坪単価がともに押し上がったことで圏域平均の上昇につながったとみられる。一方、周辺3県は軒並み下落となった。なお、大手デベロッパの供給シェアは36.5%→28.7%と2期ぶりに縮小して30%を下回っている。

中古マンションの平均坪単価は+5.0%の250.5万円と3期連続で上昇した。各築年帯とも揃ってプラスを示しているが、「築5年以内」では+8.5%となるなど、築浅物件ほど上昇度合いが強い状況は継続している。

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								
	3Q								
	4Q								

※大手デベロッパとは、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

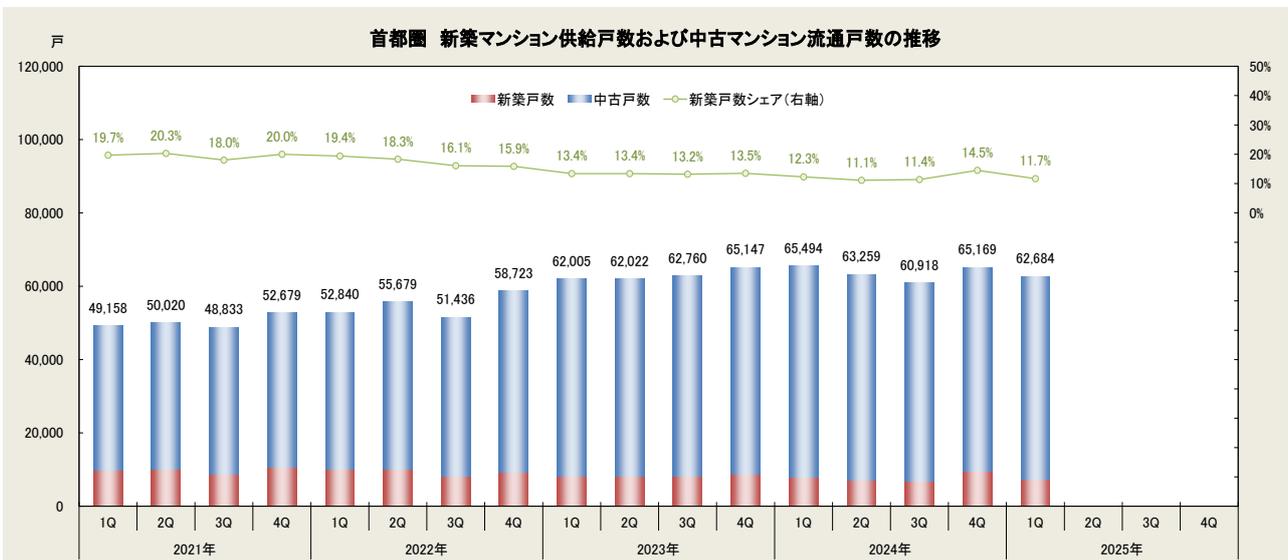


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025年の第1四半期(1月~3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-4.3%の62,684戸と2期ぶりにマイナスを示している。

内訳を見ると、新築供給戸数は-8.6%の7,339戸で2期ぶりのマイナスとなった。前期には四半期ベースで直近2年間での最高値を記録していたが、その反動もあり今期はコロナ禍以降の同時期において維持してきた8千戸を割り込む結果となった。価格高騰についてこられるアッパー層向けの物件開発に注力する動きは大手デベロッパを中心に加速しつつあり、供給戸数のさらなる規模縮小は避けられないとみられる。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは14.5%→11.7%と3期ぶりに縮小したものの、10%の大台は依然として堅持している。

中古流通戸数は-3.7%の55,345戸で、3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つつも高水準を維持している。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2,509戸、最も大きいのは「築30年超」の27,099戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」はプラスに、「築30年超」はマイナスにそれぞれ転じている。それ以外の築年帯はいずれもマイナスが続いている。



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														
	3Q														
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県