

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2四半期は前期比-0.6%の461.7万円**中古平均坪単価は+6.1%の265.7万円、「築5年以内」は+8.5%→+2.7%と大幅縮小**

【新築・中古マンション坪単価】

2025 年の第 2 四半期(4 月～6 月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比-0.6%の461.7万円と5期ぶりに下落したが、直近での高水準は維持した。都心部で坪1千万円を超える住戸は前期に比べて増加したものの、東京都平均を大幅に押し上げるまでには至らず、むしろ東京都の事例シェア縮小によって圏域平均は下落した。また、埼玉県と千葉県では弱含む結果となった。なお、大手デベロッパーの供給シェアは28.7%→32.6%と2期ぶりに拡大して30%台を回復した。中古マンションの平均坪単価は+6.1%の265.7万円と4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+8.5%→+2.7%、「築10年以内」では+7.9%→+6.9%とそれぞれ鈍化した。

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

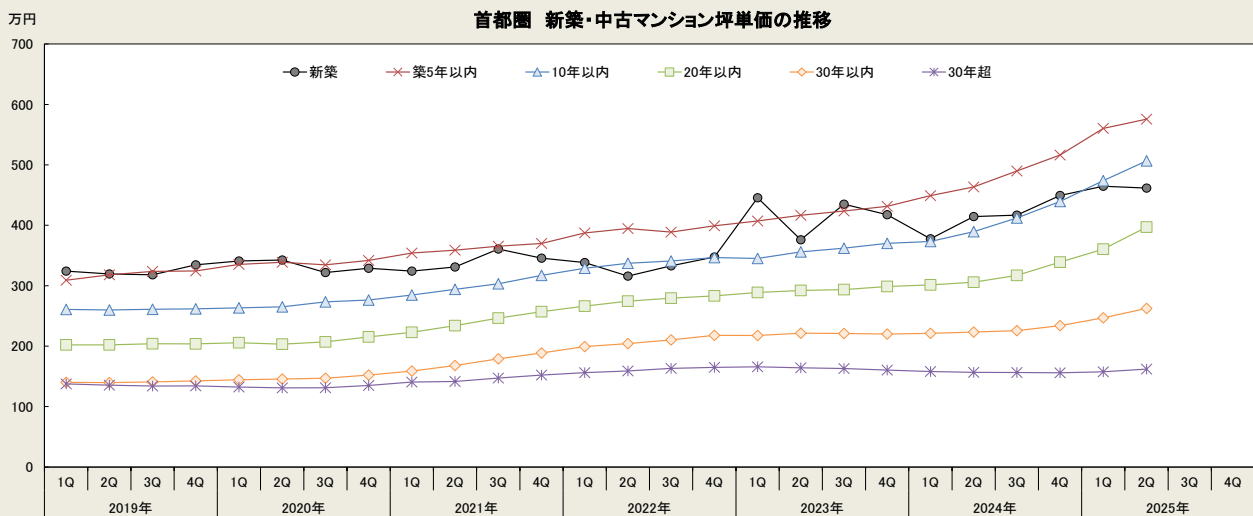
単位: 万円

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								
	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

首都圏 新築・中古マンション坪単価の推移

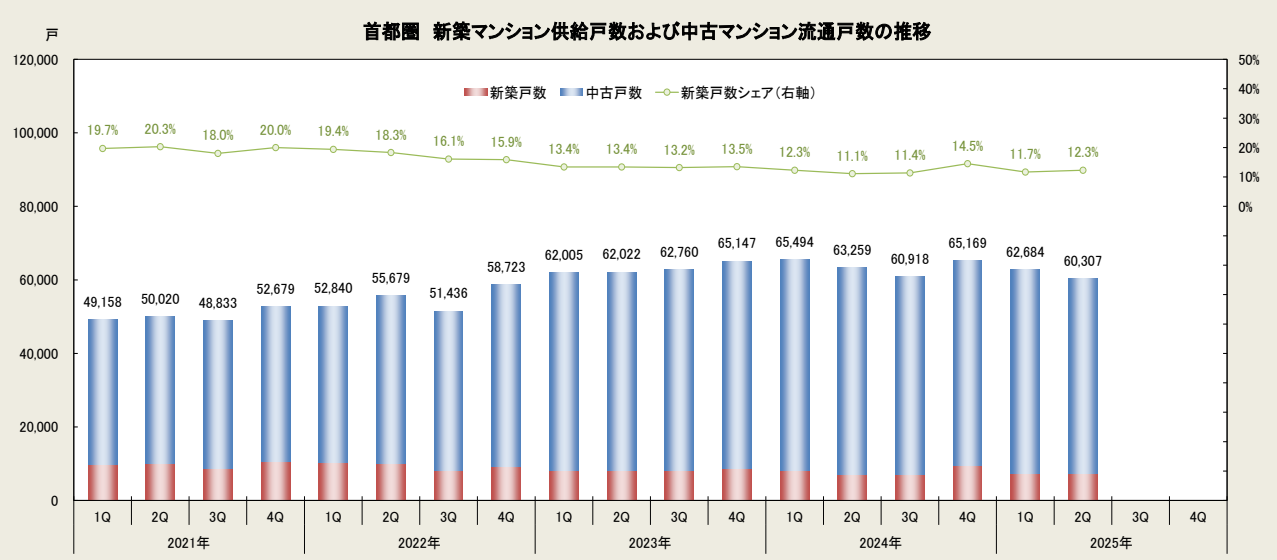


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025 年の第 2 四半期(4 月～6 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－4.7%の 60,307 戸と 2 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＋5.9%の 7,433 戸で 2 期ぶりのプラスとなった。四半期ベースでは前期に引き続き 7 千戸台で大きな変化はなかったが、1 万戸を上回っていたコロナ禍当初に比べて着実に水準が下がってきている。昨今では販売期間の長期化に加えて建築コストの高騰によってプロジェクト自体を後ろ倒しにするなど工期にも影響が及び始めていることから、今後は 7 千戸を大きく下回ることも十分考えられる。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは 11.7%→12.3%と 2 期ぶりに拡大した。

中古流通戸数は－6.0%の 52,874 戸で、4 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 5 万戸台での推移は続いている。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 2,466 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 25,986 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」は 2 期連続のプラス、「築 10 年以内」もプラスに転じたが、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														
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県