

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4四半期は前期比-3.2%の500.0万円

中古平均坪単価は+5.6%の292.7万円、「築30年超」以外は5%台~6%台と高い水準

【新築・中古マンション坪単価】

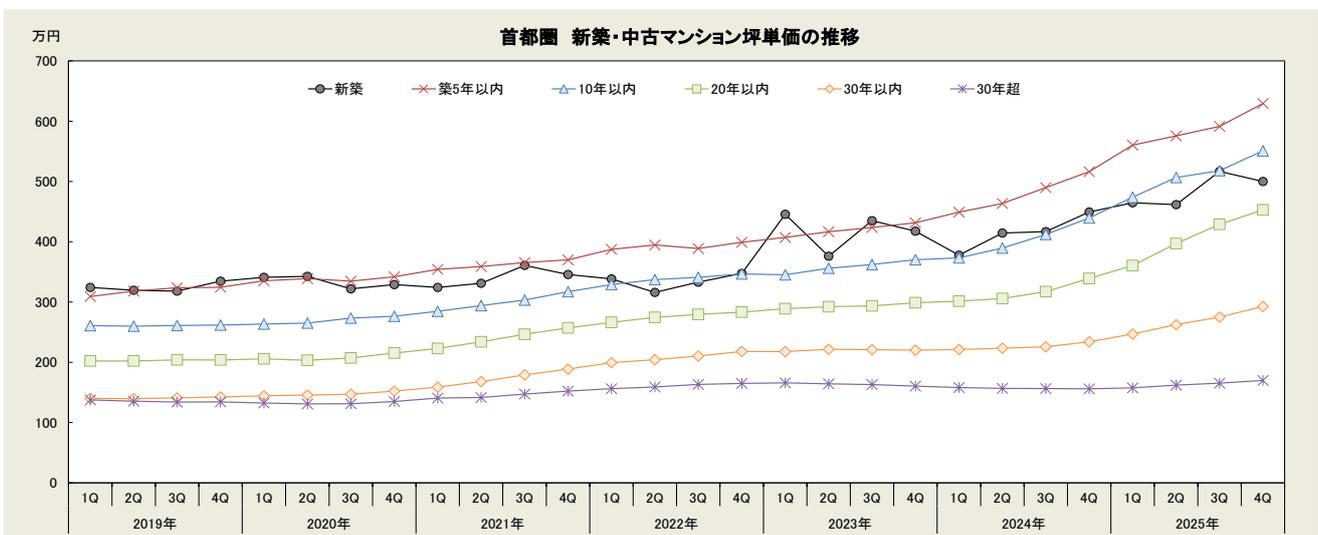
2025年の第4四半期(10月~12月)における首都圏での新築マンション坪単価は、前期比-3.2%の500.0万円と2期ぶりに下落するも500万円の大台は維持した。東京都と神奈川県がやや弱含んだ影響で圏域平均が下がったものとみられるが、依然として高水準を保っており、都心立地のタワーマンションの最上階では坪4千万円前後のプレミアム住戸も確認されている。なお、大手デベロッパーの供給シェアは36.9%→36.0%と3期ぶりに縮小、直近の同時期では最も低い水準となった。中古マンションの平均坪単価は+5.6%の292.7万円と6期連続で上昇した。各築年帯とも軒並みプラス傾向で、「築30年超」が+2.7%に留まったのに対して他の築年帯では5%台~6%台と高い水準を示している。

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					大手デベシエア		
		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	500.0	629.2	550.9	452.8	292.7	169.8	292.7	36.0%

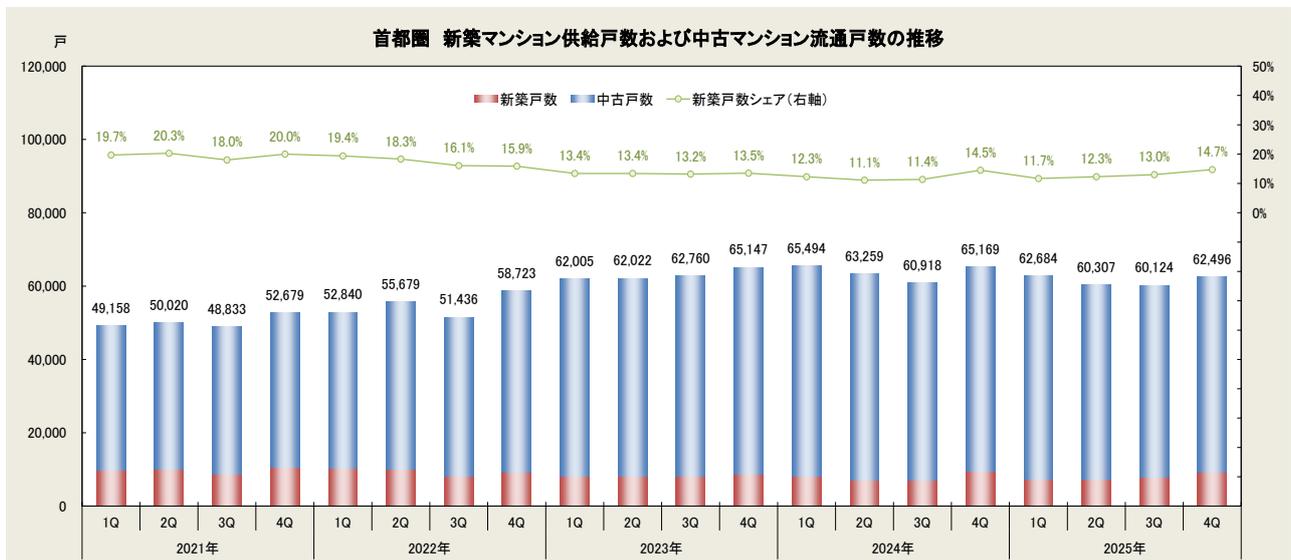
※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出
※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県



【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025年の第4四半期(10月～12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-4.1%の62,496戸と4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-2.3%の9,204戸で3期ぶりのマイナスとなった。四半期ベースでは2025年の中で最も多く、直近の同時期と比較しても最少だった2023年の第4四半期を上回っていることから、価格高騰に伴う供給調整の進行には一服感が出始めている。出揃った住宅取得支援策を追い風に供給戸数がある程度増えることも予想されるが、開発コストや販売価格の先高感が払拭できない現状ではコロナ禍前の水準まで供給規模が回復する可能性は限りなく低い。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは13.0%→14.7%と3期連続で拡大した。中古流通戸数は-4.4%の53,292戸で、6期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは2024年の第1四半期にピークを記録して以降は徐々に水準を下げていたが、今回はやや持ち直す形となった。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2,735戸、最も大きいのは「築30年超」の26,014戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」のみが連続プラスとなっており、マンション市場における存在感も増しつつある。



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	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	9,204	2,735	3,691	8,288	12,564	26,014	53,292	62,496	14.7	4.4	5.9	13.3	20.1	41.6

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県