

## 首都圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年 1 月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県 の 1 都 3 県

- ◎発売は 628 戸、1.3%増。東京 23 区と都下が伸ばし 4 カ月ぶりの増加。
- ◎平均価格 8,383 万円、㎡単価 124.9 万円。いずれも 9 カ月連続の上昇。
- ◎初月契約率は 2.8Pダウンの 55.7%。在庫は 6,627 戸に圧縮。

### 1. 発売戸数

発売 628 戸、対前年同月(620 戸)比 8 戸、1.3%増、対前月(5,468 戸)比 4,840 戸、88.5%減。

### 2. 初月契約率

55.7%、前年同月比 2.8 ポイントダウン、前月比では 7.4 ポイントダウン。

’25 年 12 月 63.1%、11 月 60.2%、10 月 63.0%、9 月 54.4%、8 月 65.1%、7 月 68.0%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は 8,383 万円、1 ㎡当たり単価は 124.9 万円。

前年同月比では平均価格は 1,040 万円(14.2%)のアップ、㎡単価は 13.3 万円(11.9%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 9 カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

1 月末時点 6,627 戸、前月末比 349 戸の減少(’25 年 12 月末 6,976 戸、’25 年 1 月末 6,528 戸)。

### 5. 即日完売物件(2 物件 8 戸)

① リリーゼ世田谷若林 2 期(終) 5 戸

東・世田谷区 8,938 万円 142.4 万円 平均 5 倍、最高 8 倍

② ガーラ・レジデンス船堀ブライト 4 期(終) 3 戸

東・江戸川区 6,013 万円 89.4 万円 平均 3 倍、最高 3 倍

### 6. 超高層物件

1 月の超高層物件(20 階以上)は 5 物件・42 戸、契約率 57.1%

(前年同月は 3 物件 25 戸、契約率 44.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 175 戸(シェア 27.9%)、東京都下 146 戸(同 23.2%)、神奈川県 168 戸(同 26.8%)、埼玉県 64 戸(同 10.2%)、千葉県 75 戸(同 11.9%)。東京都のシェアは 51.1%。

8. 都心 6 区の動向

都心 6 区(千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷)は 50 戸、平均 1 億 9,462 万円、㎡単価 286.5 万円。  
前年同月は 29 戸、平均 1 億 6,750 万円、㎡単価 297.2 万円。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 588 戸(全体の 93.6%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 2 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである  
(’25 年 2 月 1,288 戸、’24 年 2 月 1,319 戸、’23 年 2 月 1,821 戸、’22 年 2 月 2,287 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年1月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	628 戸 ( 1.3 %)	55.7 % ( △ 2.8 P)	8,383 万円 ( 14.2 %)	124.9 万円 ( 11.9 %)
東 京 23 区	175 戸 ( 10.1 %)	54.3 % ( 0.2 P)	12,126 万円 ( 15.8 %)	190.2 万円 ( 7.5 %)
東 京 都 下	146 戸 ( 147.5 %)	52.7 % ( △ 8.3 P)	6,524 万円 ( △ 13.7 %)	96.5 万円 ( △ 8.1 %)
神 奈 川 県	168 戸 ( △ 30.0 %)	51.8 % ( △ 15.3 P)	8,294 万円 ( 24.7 %)	121.6 万円 ( 22.2 %)
埼 玉 県	64 戸 ( △ 7.2 %)	70.3 % ( 26.8 P)	5,492 万円 ( △ 3.3 %)	79.1 万円 ( △ 4.9 %)
千 葉 県	75 戸 ( △ 19.4 %)	61.3 % ( 7.5 P)	5,933 万円 ( 21.8 %)	85.4 万円 ( 19.9 %)

( )内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、―は比較不可を表す

## Ⅱ. 新規物件特性分析 (2026年1月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	69	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	628	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	350	戸	(契約率55. 7%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	977	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6, 627	戸	(2026年分残278戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	8	戸	(即日完売率1. 3%)	
▪ フラット3 5登録物件戸数 ……	588	戸	(F35登録物件率93. 6%)	
▪ 1 物 件 当 り 平 均 戸 数 ……	9. 1	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	5, 264, 320. 0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	8, 383	万円		
▪ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 ……	124. 9	万円	(3. 3m <sup>2</sup> 当り	412. 3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	330, 888. 52	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 面 積 ……	146, 110. 23	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1, 027, 420. 61	m <sup>2</sup>		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	42, 135. 32	m <sup>2</sup>		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	67. 09	m <sup>2</sup>		
▪ 総 棟 数 ……	71	棟		
▪ 総 階 高 ……	815	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11. 5	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	20. 3	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	8. 7 分		

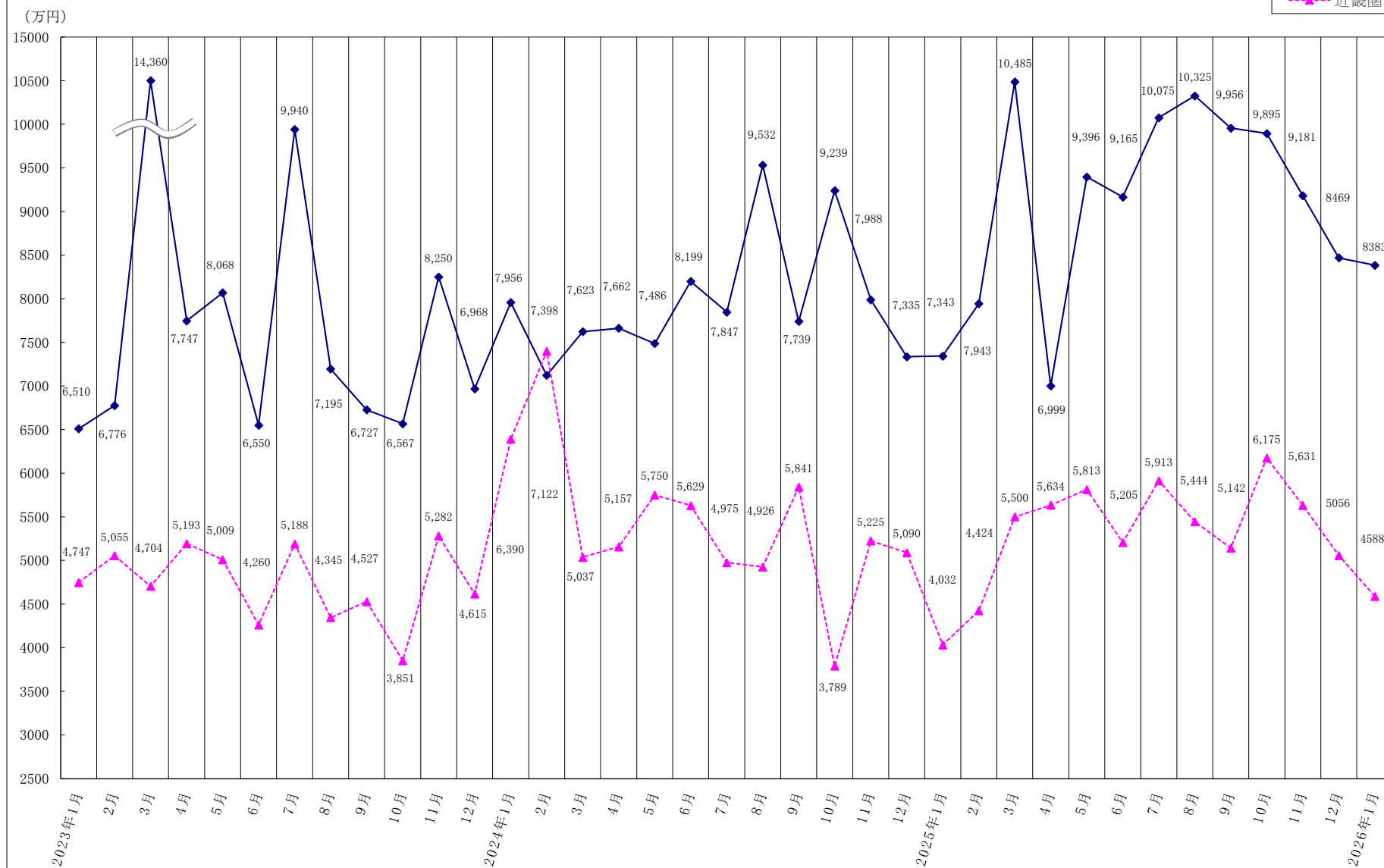
1.タイプ別戸数

1.タイプ別戸数			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンル ー ム												
1            K												
1    L    K												
1    D   K	1	1	1	1								
1 L D K	28	20	18	15	3	1	7	4				
2            K												
2    L    K												
2    D   K												
2 L D K	104	62	41	23	16	9	32	18	5	4	10	8
3            K												
3    L    K												
3    D   K												
3 L D K	464	255	111	54	116	62	123	64	54	39	60	36
4            K												
4    L    K												
4    D   K												
4 L D K	31	12	4	2	11	5	6	1	5	2	5	2
5            K												
5    D   K												
5 L D K												
6 K 以 上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	628	350	175	95	146	77	168	87	64	45	75	46

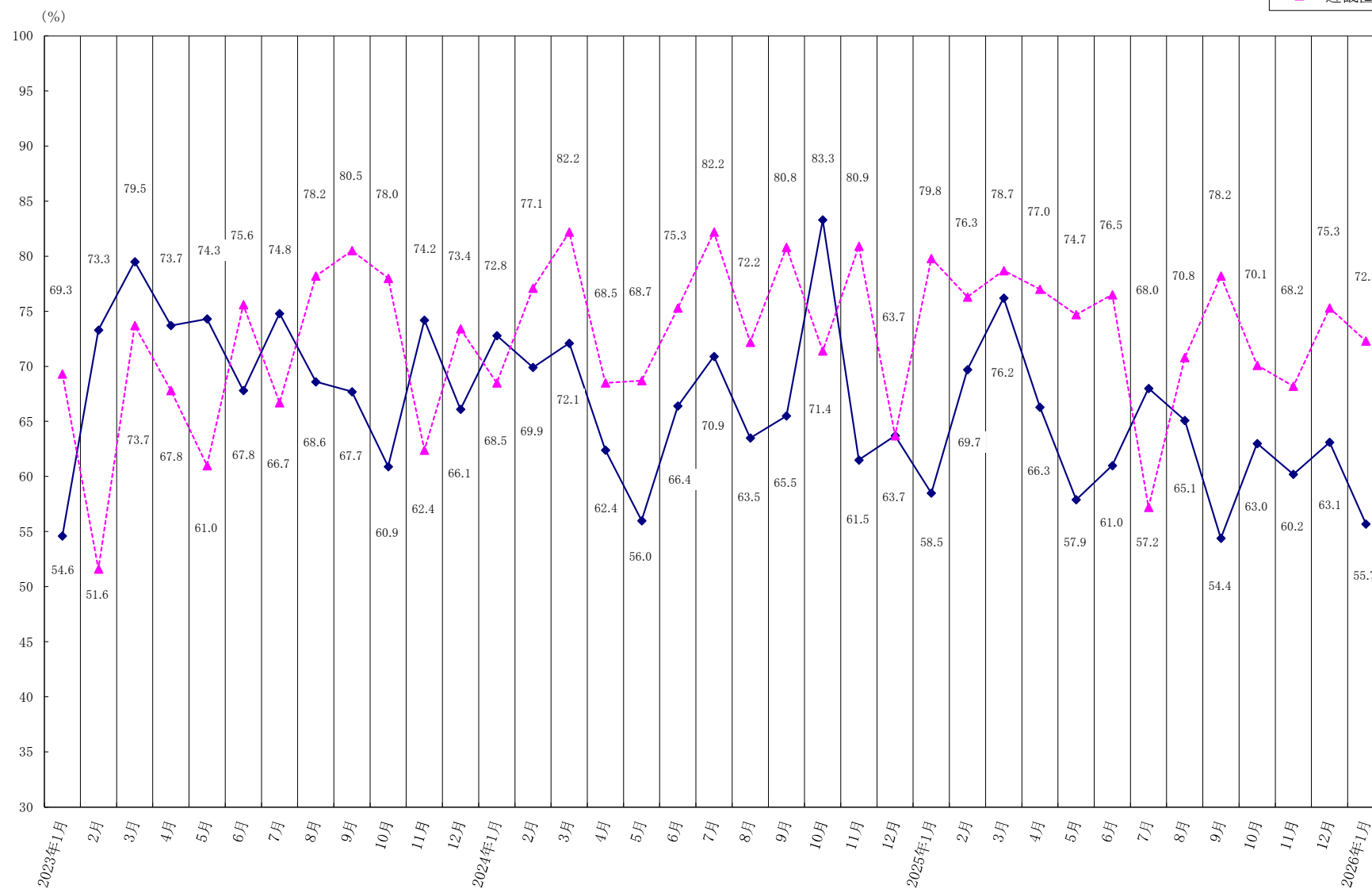
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	2	2					1	1	1	1		
3,300 "	1						1					
3,500 "	2	2							1	1	1	1
3,700 "	3	3					1	1			2	2
4,000 "	9	5					4	2	1	1	4	2
4,300 "	6	3					2				4	3
4,500 "	13	9	1	1	1	1	1		2	2	8	5
4,700 "	13	11	3	3			3	1	7	7		
5,000 "	30	22	3	2	6	4	3	2	12	11	6	3
5,500 "	74	36	3	2	31	18	17	4	14	5	9	7
6,000 "	78	36	4	1	31	18	17	6	8	5	18	6
6,500 "	58	28	8	4	27	15	14	3	9	6		
7,000 "	36	16	4	2	13	7	12	4	5	3	2	
8,000 "	78	39	32	11	8	2	25	16	3	3	10	7
9,000 "	54	34	21	14	16	8	10	7	1		6	5
9,999 "	45	27	19	13	11	4	10	5			5	5
10,000 以上	105	70	58	35	2		45	35				
20,000 以上	19	6	17	6			2					
30,000 以上	2	1	2	1								
合計	628	350	175	95	146	77	168	87	64	45	75	46

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年1月～2026年1月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年1月～2026年1月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年1月～2026年1月

■首都圏  
□近畿圏

