

2026年2月19日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所

<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

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区と都下が伸びし4カ月ぶりの増加。
- ◎平均価格8,383万円、m²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・m²単価

戸当り平均価格は8,383万円、1m²当り単価は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、m²単価は13.3万円(11.9%)のアップ。

前年同月比では平均価格、m²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特 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、m²単価 286.5 万円。
前年同月は 29 戸、平均 1 億 6,750 万円、m²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	m ² 単 価
首 都 圈	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）

▪ 対象物件数	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35登録物件戸数	588	戸 (F35登録物件率93.6%)
▪ 1物件当たり平均戸数	9.1	戸
▪ 総発売額	5,264,320.0	万円
▪ 1戸当たり平均価格	8,383	万円
▪ 1m ² 当たり分譲単価	124.9	万円 (3.3m ² 当たり 412.3万円)
▪ 総敷地面積	330,888.52	m ²
▪ 総建築面積	146,110.23	m ²
▪ 総建築延面積	1,027,420.61	m ²
▪ 総有効分譲面積	42,135.32	m ²
▪ 1戸当たり平均専有面積	67.09	m ²
▪ 総棟数	71	棟
▪ 総階高	815	階
▪ 1棟当たり平均階高	11.5	階
▪ 1日当たり分譲戸数	20.3	戸
▪ 平均所要時間	8.7	分 (最寄駅から)

1.価格帯別戸数

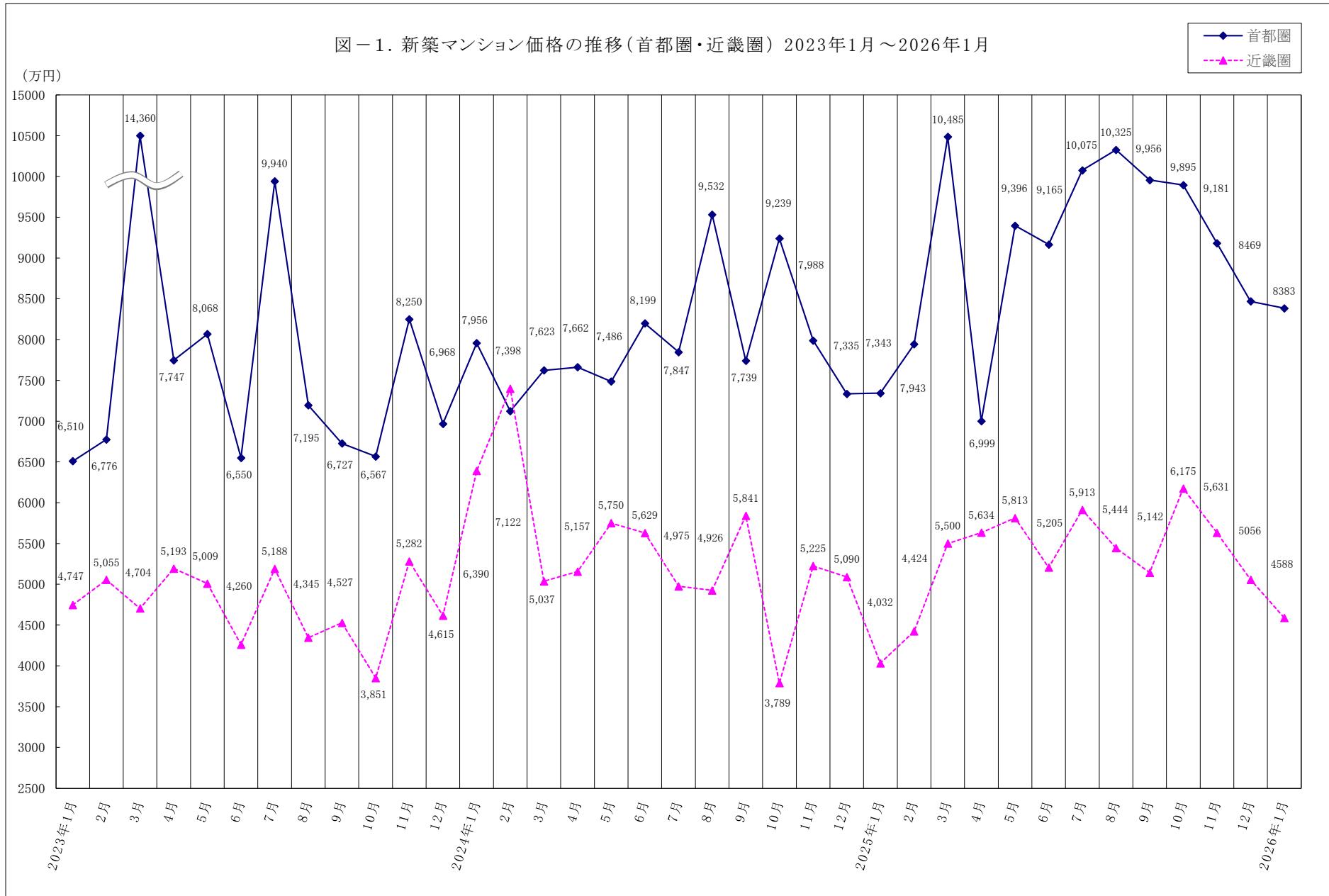
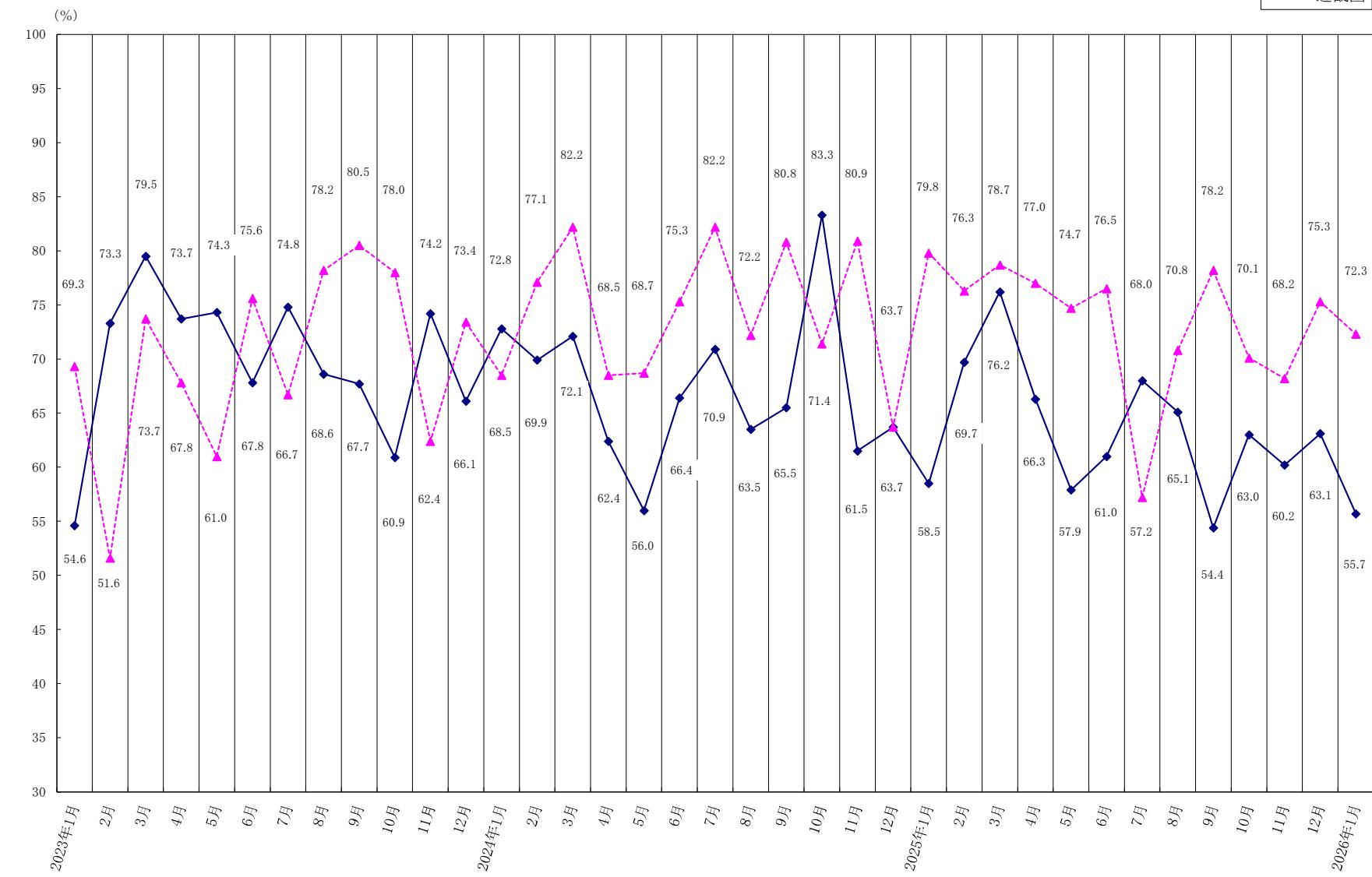


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年1月～2026年1月

（首都圏）
（近畿圏）



図一 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

