

2026年3月18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2月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県

- ◎発売 36.8%増の1,762戸。都下以外が大幅増で2カ月連続の増加。
- ◎平均価格 1億1,025万円。千葉県の大規模アップで6カ月ぶりに1億円突破。
- ◎初月契約率は71.7%。2.0Pアップして昨年3月以来の70%台に。

1. 発売戸数

発売 1,762戸、対前年同月(1,288戸)比 474戸、36.8%増、対前月(628戸)比 1,134戸、180.6%増。

2. 初月契約率

71.7%、前年同月比 2.0ポイントアップ、前月比では 16.0ポイントアップ。

'26年1月 55.7%、'25年12月 63.1%、11月 60.2%、10月 63.0%、9月 54.4%、8月 65.1%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は 11,025万円、1㎡当たり単価は 162.5万円。

前年同月比では平均価格は 3,082万円(38.8%)のアップ、㎡単価は 41.0万円(33.7%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 10カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

2月末時点 6,506戸、前月末比 121戸の減少('26年1月末 6,627戸、'25年2月末 6,238戸)。

5. 即日完売物件(3物件 19戸)

① ティサーージュ芝公園 2期 3戸

東・港区 9,698万円 263.1万円 平均 2.3倍、最高 3倍

② ガーラ・レジデンス湘南台 1期1次 15戸

神・藤沢市 5,491万円 85.9万円 先着順

6. 超高層物件

2月の超高層物件(20階以上)は 15物件・832戸、契約率 91.9%

(前年同月は 11物件 329戸、契約率 83.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 517 戸(シェア 29.3%)、東京都下 131 戸(同 7.4%)、神奈川県 478 戸(同 27.1%)、埼玉県 237 戸(同 13.5%)、千葉県 399 戸(同 22.6%)。東京都のシェアは 36.8%。

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 249 戸、平均 1 億 7,399 万円、㎡単価 266.6 万円。
前年同月は 59 戸、平均 1 億 7,654 万円、㎡単価 284.6 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 1,591 戸(全体の 90.3%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 3 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('25 年 3 月 2,210 戸、'24 年 3 月 2,451 戸、'23 年 3 月 2,439 戸、'22 年 3 月 2,492 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年2月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,762 戸 (36.8 %)	71.7 % (2.0 P)	11,025 万円 (38.8 %)	162.5 万円 (33.7 %)
東京 23 区	517 戸 (25.8 %)	77.9 % (16.6 P)	14,280 万円 (37.4 %)	216.6 万円 (34.1 %)
東京都下	131 戸 (△ 19.6 %)	59.5 % (△ 13.5 P)	7,158 万円 (33.6 %)	107.7 万円 (△ 1.4 %)
神奈川県	478 戸 (46.2 %)	62.8 % (△ 8.8 P)	9,454 万円 (41.1 %)	140.2 万円 (41.2 %)
埼玉県	237 戸 (61.2 %)	55.7 % (△ 18.4 P)	5,901 万円 (△ 40.7 %)	91.9 万円 (△ 36.4 %)
千葉県	399 戸 (66.3 %)	88.0 % (11.3 P)	13,001 万円 (118.0 %)	177.1 万円 (117.3 %)

()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2月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	123	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,762	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,264	戸	(契約率71.7%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,883	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,506	戸	(2026年分残688戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	19	戸	(即日完売率1.1%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,591	戸	(F35登録物件率90.3%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.3	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	19,425,700.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	11,025	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	162.5	万円	(3.3m ² 当り	536.3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	501,623.96	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	227,506.86	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,994,804.89	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	119,541.83	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	67.84	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	126	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,682	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	13.3	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	62.9	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.2 分		

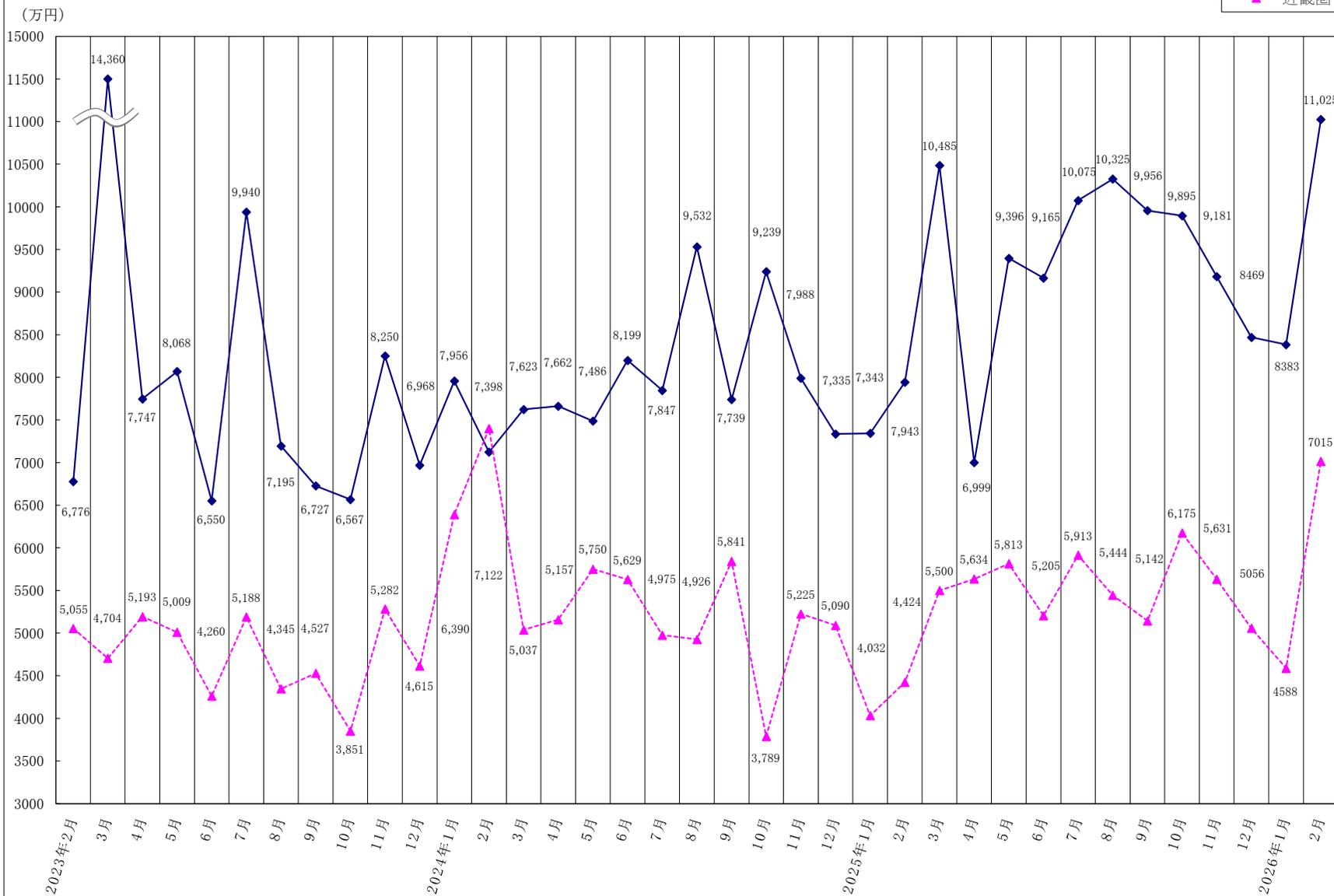
1.タイプ別戸数

			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	13	7	5	5	3	2	5					
1 L D K	157	142	75	66	2	1	24	21	30	28	26	26
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	371	281	158	123	19	11	104	71	37	24	53	52
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,183	815	272	207	106	63	334	202	154	72	317	271
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	38	19	7	2	1	1	11	6	16	8	3	2
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,762	1,264	517	403	131	78	478	300	237	132	399	351

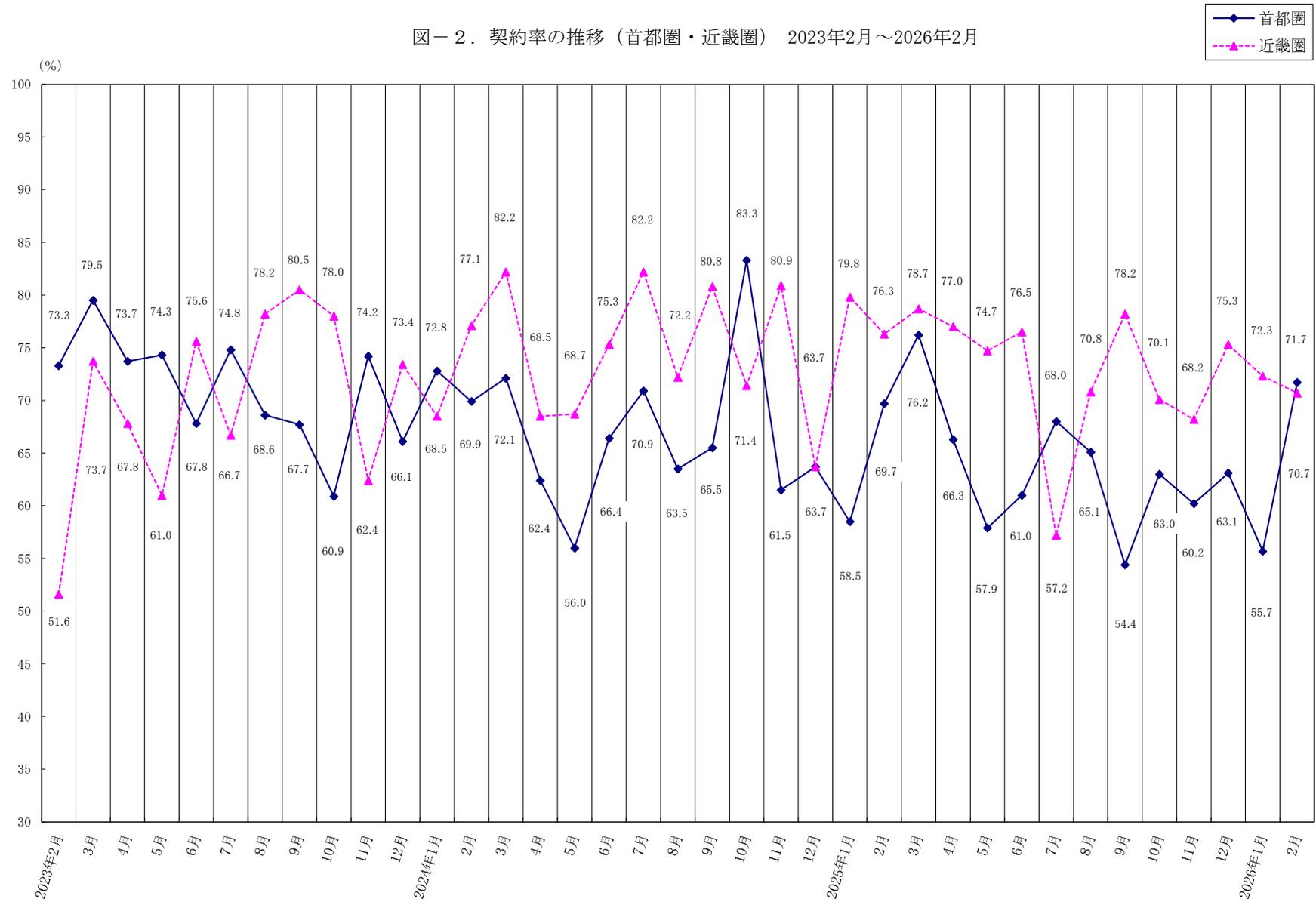
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	3	1							3	1		
3,300 "	2	1			1	1	1					
3,500 "	7	2			2	1	4				1	1
3,700 "	5	2					1	1	2	1	2	
4,000 "	7	3	1				2	1	3	1	1	1
4,300 "	13	5	1				2	1	4	1	6	3
4,500 "	15	10	2				1	1	6	4	6	5
4,700 "	37	25	1		2		8	5	15	10	11	10
5,000 "	75	36	1	1	4	2	18	5	38	18	14	10
5,500 "	142	83	9	5	25	16	35	17	45	20	28	25
6,000 "	68	33	7	3	10	6	19	10	22	9	10	5
6,500 "	86	51	7	5	12	9	38	18	24	15	5	4
7,000 "	119	71	16	10	19	13	55	28	22	16	7	4
8,000 "	178	117	40	32	24	13	56	30	40	27	18	15
9,000 "	124	85	35	27	13	9	40	19	10	7	26	23
9,999 "	145	119	69	56	9	5	35	27	2	1	30	30
10,000 以上	590	496	237	185	10	3	155	134	1	1	187	173
20,000 以上	104	89	66	58			4	1			34	30
30,000 以上	42	35	25	21			4	2			13	12
合計	1,762	1,264	517	403	131	78	478	300	237	132	399	351

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年2月～2026年2月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年2月～2026年2月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年2月～2026年2月

■首都圏
□近畿圏

