

2026年4月20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3月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 県

- ◎発売 35.5%減の 1,425 戸。神奈川県以外が落ち込み 3 カ月ぶりの減少。
- ◎平均価格 1 億 413 万円。11 カ月ぶりの下落も 2 月に続き 1 億円台に。
- ◎㎡単価は 159.7 万円で 11 カ月連続アップ。初月契約率は 64.5%。

1. 発売戸数

発売 1,425 戸、対前年同月(2,210 戸)比 785 戸、35.5%減、対前月(1,762 戸)比 337 戸、19.1%減。

2. 初月契約率

64.5%、前年同月比 11.7 ポイントダウン、前月比では 7.2 ポイントダウン。

'26 年 2 月 71.7%、1 月 55.7%、'25 年 12 月 63.1%、11 月 60.2%、10 月 63.0%、9 月 54.4%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 10,413 万円、1 ㎡当り単価は 159.7 万円。

前年同月比では平均価格は 72 万円(0.7%)のダウン、㎡単価は 0.8 万円(0.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格が 11 カ月ぶりのダウン、㎡単価は 11 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

3 月末時点 6,409 戸、前月末比 97 戸の減少('26 年 2 月末 6,506 戸、'25 年 3 月末 6,116 戸)。

5. 即日完売物件(0 物件 0 戸)

6. 超高層物件

3 月の超高層物件(20 階以上)は 18 物件・356 戸、契約率 62.6%

(前年同月は 16 物件 750 戸、契約率 93.9%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 594 戸(シェア 41.7%)、東京都下 226 戸(同 15.9%)、神奈川県 359 戸(同 25.2%)、埼玉県 130 戸(同 9.1%)、千葉県 116 戸(同 8.1%)。東京都のシェアは 57.5%。

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 107 戸、平均 1 億 8,283 万円、㎡単価 291.4 万円。
前年同月は 602 戸、平均 1 億 6,927 万円、㎡単価 242.8 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 1,163 戸(全体の 81.6%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 4 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである

('25 年 4 月 1,006 戸、'24 年 4 月 972 戸、'23 年 4 月 1,690 戸、'22 年 4 月 2,426 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年3月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,425 戸 (△ 35.5 %)	64.5 % (△ 11.7 P)	10,413 万円 (△ 0.7 %)	159.7 万円 (△ 0.5 %)
東京 23 区	594 戸 (△ 44.6 %)	58.6 % (△ 26.6 P)	15,023 万円 (△ 0.6 %)	241.8 万円 (△ 7.2 %)
東京都下	226 戸 (△ 2.6 %)	65.9 % (△ 5.1 P)	7,143 万円 (△ 9.8 %)	104.9 万円 (△ 3.4 %)
神奈川県	359 戸 (± 0.0 %)	68.8 % (△ 7.8 P)	7,018 万円 (△ 0.7 %)	109.0 万円 (△ 2.3 %)
埼玉県	130 戸 (△ 69.7 %)	63.1 % (△ 0.4 P)	7,559 万円 (△ 25.4 %)	109.2 万円 (△ 24.1 %)
千葉県	116 戸 (△ 1.7 %)	80.2 % (△ 6.5 P)	6,887 万円 (△ 45.0 %)	93.9 万円 (△ 35.5 %)

()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3月末現在)

▪ 対象物件 ……	126	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,425	戸		
▪ 売却戸数 ……	919	戸	(契約率64.5%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,522	戸		
▪ 全残戸数 ……	6,409	戸	(2026年分残1,024戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,163	戸	(F35登録物件率81.6%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	11.3	戸		
▪ 総発売額 ……	14,839,192.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	10,413	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	159.7	万円	(3.3㎡当り	527.0万円)
▪ 総敷地面積 ……	529,325.64	㎡		
▪ 総建築面積 ……	246,509.27	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,085,469.76	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	92,924.15	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	65.21	㎡		
▪ 総棟数 ……	129	棟		
▪ 総階高 ……	1,715	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	13.3	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	46.0	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2分		

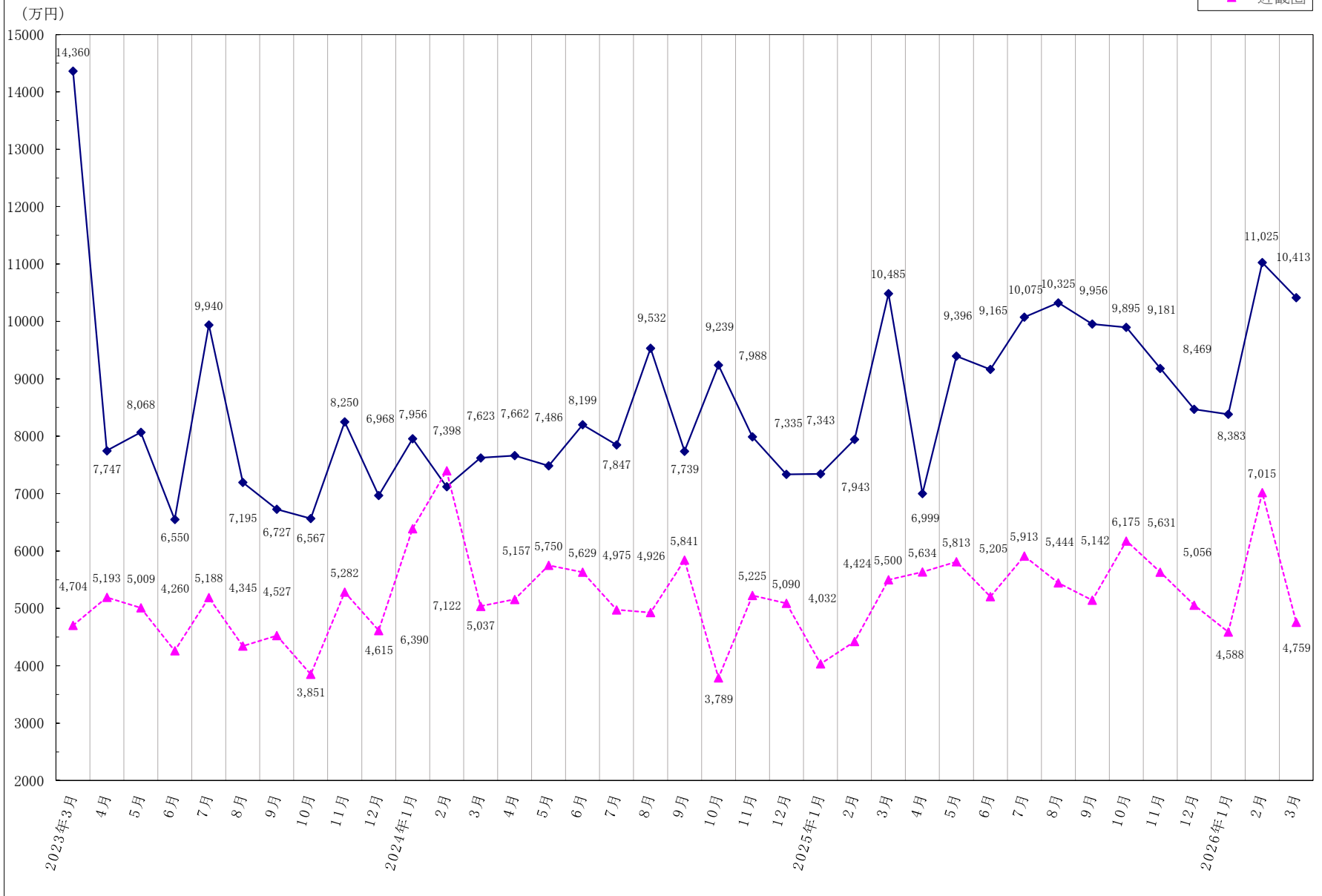
1.タイプ別戸数

	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		
ワンルーム												
1 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	1	1	1	1								
1 L D K	162	98	111	58	9	6	35	29	3	3	4	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	325	181	216	112	31	17	59	42	16	7	3	3
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	881	605	262	175	163	115	245	161	108	71	103	83
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	55	33	3	1	23	11	20	15	3	1	6	5
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,425	919	594	348	226	149	359	247	130	82	116	93

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	1	1			1	1						
3,300 "	1	1			1	1						
3,500 "	1	1					1	1				
3,700 "	3	1			1	1	2					
4,000 "	17	11			2	1	10	6	1	1	4	3
4,300 "	15	11			4	3	10	7	1	1		
4,500 "	16	11	2	2	1		9	5			4	4
4,700 "	14	9	1	1	3	2	6	2	1	1	3	3
5,000 "	49	42	2	1	18	17	3	2	21	20	5	2
5,500 "	90	64			25	14	25	17	19	15	21	18
6,000 "	132	95	4	1	39	28	35	26	22	16	32	24
6,500 "	79	56	9	8	27	17	25	18	4	2	14	11
7,000 "	124	76	11	9	30	23	68	31	6	5	9	8
8,000 "	161	117	23	16	23	13	96	76	13	6	6	6
9,000 "	101	64	33	20	16	7	33	28	10	2	9	7
9,999 "	88	62	63	46	11	7	10	6	3	2	1	1
10,000 以上	449	226	366	175	23	14	26	22	29	11	5	4
20,000 以上	52	41	49	39	1						2	2
30,000 以上	32	30	31	30							1	
合計	1,425	919	594	348	226	149	359	247	130	82	116	93

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年3月～2026年3月



図－ 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年3月～2026年3月

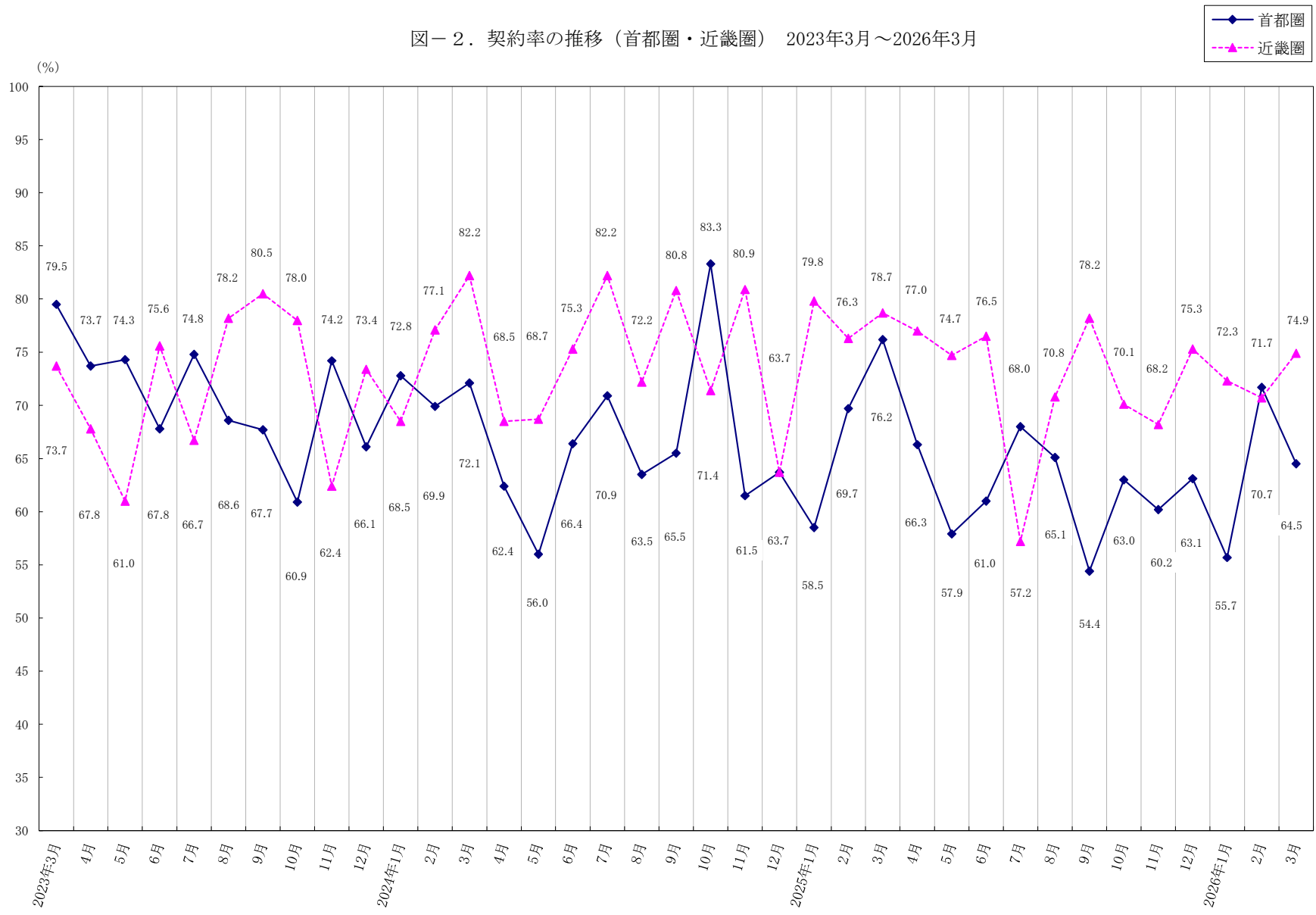


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年3月～2026年3月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

