

2026年5月21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4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

- ◎発売は15.6%増の1,163戸と再び増加。千葉県以外のエリアが軒並み増。
- ◎平均価格8,736万円。前年同月比24.8%UPも3カ月ぶりの1億円割れ。
- ◎㎡単価は130.6万円で12カ月連続アップ。初月契約率は62.3%。

1. 発売戸数

発売1,163戸、対前年同月(1,006戸)比157戸、15.6%増、対前月(1,425戸)比262戸、18.4%減。

2. 初月契約率

62.3%、前年同月比4.0ポイントダウン、前月比では2.2ポイントダウン。

'26年3月64.5%、2月71.7%、1月55.7%、'25年12月63.1%、11月60.2%、10月63.0%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は8,736万円、1㎡当り単価は130.6万円。

前年同月比では平均価格は1,737万円(24.8%)のアップ、㎡単価は25.8万円(24.6%)のアップ。

前年同月比では平均価格が2カ月ぶりのアップ、㎡単価は12カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

4月末時点6,313戸、前月末比96戸の減少('26年3月末6,409戸、'25年4月末5,860戸)。

5. 即日完売物件(1物件2戸)

① ルネ成田サングランデ 3期4次 2戸

千・成田市 5,448万円 76.4万円 平均1倍、最高1倍

6. 超高層物件

4月の超高層物件(20階以上)は7物件・132戸、契約率51.5%

(前年同月は6物件138戸、契約率79.7%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 352 戸(シェア 30.3%)、東京都下 123 戸(同 10.6%)、神奈川県 441 戸(同 37.9%)、埼玉県 184 戸(同 15.8%)、千葉県 63 戸(同 5.4%)。東京都のシェアは 40.8%。

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 42 戸、平均 2 億 2,426 万円、㎡単価 327.6 万円。
前年同月は 23 戸、平均 1 億 1,694 万円、㎡単価 240.3 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 1,059 戸(全体の 91.1%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 5 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('25 年 5 月 1,288 戸、'24 年 5 月 1,550 戸、'23 年 5 月 1,936 戸、'22 年 5 月 2,466 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年4月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,163 戸 (15.6 %)	62.3 % (△ 4.0 P)	8,736 万円 (24.8 %)	130.6 万円 (24.6 %)
東京 23 区	352 戸 (37.5 %)	65.1 % (9.6 P)	12,498 万円 (38.9 %)	196.2 万円 (34.1 %)
東京都下	123 戸 (105.0 %)	42.3 % (△ 6.0 P)	7,543 万円 (4.4 %)	111.4 万円 (△ 6.1 %)
神奈川県	441 戸 (60.4 %)	70.3 % (6.3 P)	7,174 万円 (6.7 %)	105.4 万円 (4.5 %)
埼玉県	184 戸 (106.7 %)	53.8 % (4.4 P)	7,014 万円 (30.9 %)	103.7 万円 (34.3 %)
千葉県	63 戸 (△ 80.7 %)	55.6 % (△ 29.1 P)	6,016 万円 (△ 0.8 %)	82.7 万円 (△ 2.6 %)

()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4月末現在)

▪ 対象物件 ……	93	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,163	戸		
▪ 売却戸数 ……	725	戸	(契約率62.3%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,259	戸		
▪ 全残戸数 ……	6,313	戸	(2026年分残1,251戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	2	戸	(即日完売率0.2%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,059	戸	(F35登録物件率91.1%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	12.5	戸		
▪ 総発売額 ……	10,160,532.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	8,736	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	130.6	万円	(3.3㎡当り	431.0万円)
▪ 総敷地面積 ……	499,341.12	㎡		
▪ 総建築面積 ……	210,358.33	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,398,586.52	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	77,795.00	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.89	㎡		
▪ 総棟数 ……	102	棟		
▪ 総階高 ……	1,146	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.2	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	38.8	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.8	分	

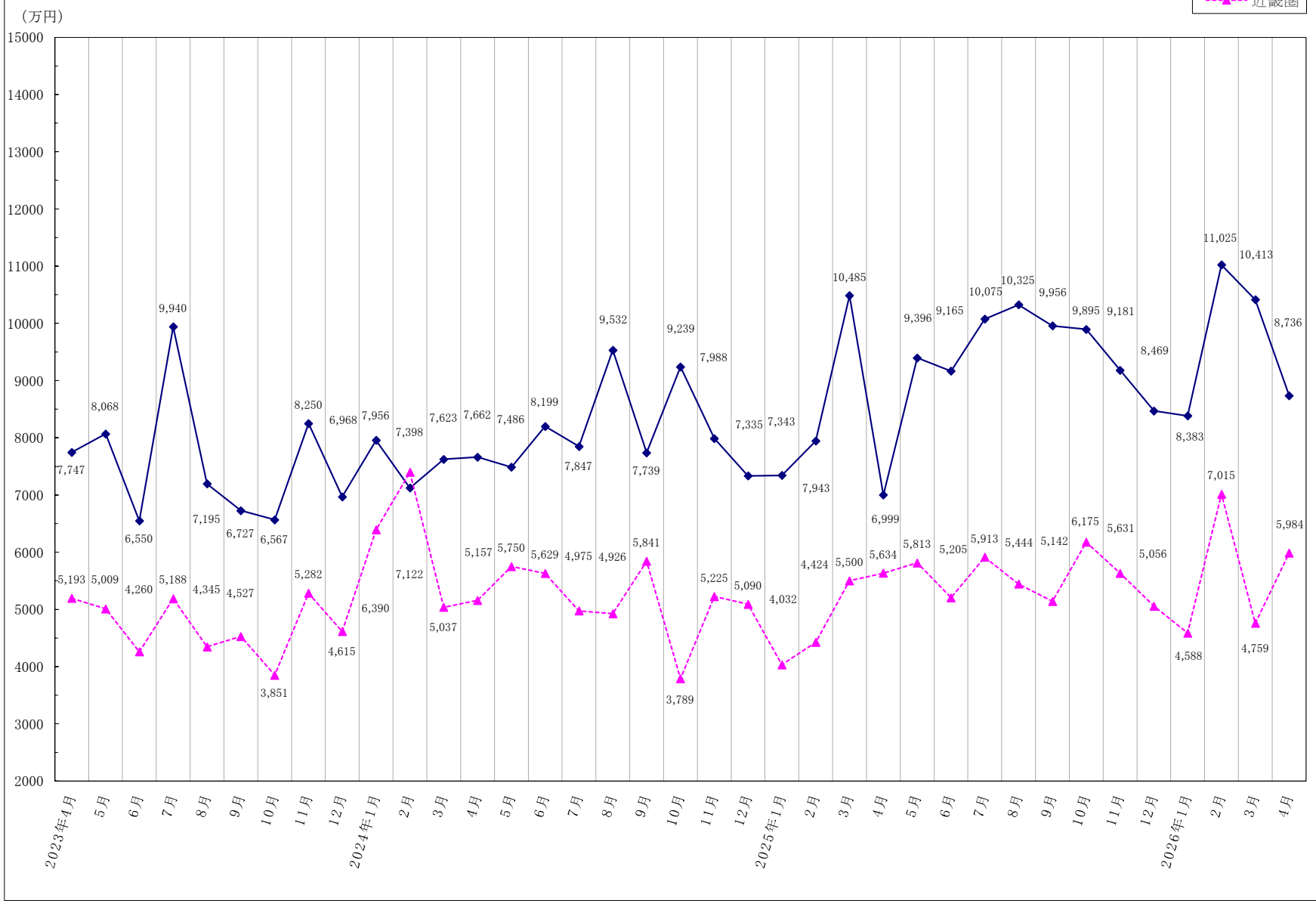
1.タイプ別戸数

			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	4	4					4	4				
1 K												
1 L K												
1 D K	1				1							
1 L D K	90	76	57	49	6	3	27	24				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	250	162	108	66	6	5	96	72	38	18	2	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	759	452	179	112	102	41	287	190	139	79	52	30
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	59	31	8	2	8	3	27	20	7	2	9	4
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,163	725	352	229	123	52	441	310	184	99	63	35

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	4	2			1	1	3	1				
3,300 "	3	3			2	2	1	1				
3,500 "	4	3			1		3	3				
3,700 "	9	8			2	1	6	6			1	1
4,000 "	10	8			2		5	5	1	1	2	2
4,300 "	6	5					2	2	1	1	3	2
4,500 "	21	16	8	8			6	5	3	2	4	1
4,700 "	53	35	15	15	2	1	22	16	6	2	8	1
5,000 "	87	63	14	14	2	2	48	34	13	9	10	4
5,500 "	86	47	5	3	16	4	42	26	18	9	5	5
6,000 "	90	59	9	7	18	3	33	30	21	12	9	7
6,500 "	79	45	14	5	7	1	42	29	13	7	3	3
7,000 "	85	49	10	7	9	1	34	24	29	16	3	1
8,000 "	160	99	27	16	5	4	74	50	48	26	6	3
9,000 "	109	66	32	13	20	11	45	37	7	3	5	2
9,999 "	93	51	30	18	21	12	35	18	5	2	2	1
10,000 以上	219	134	149	94	15	9	34	20	19	9	2	2
20,000 以上	28	20	23	17			5	3				
30,000 以上	17	12	16	12			1					
合計	1,163	725	352	229	123	52	441	310	184	99	63	35

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年4月～2026年4月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年4月～2026年4月

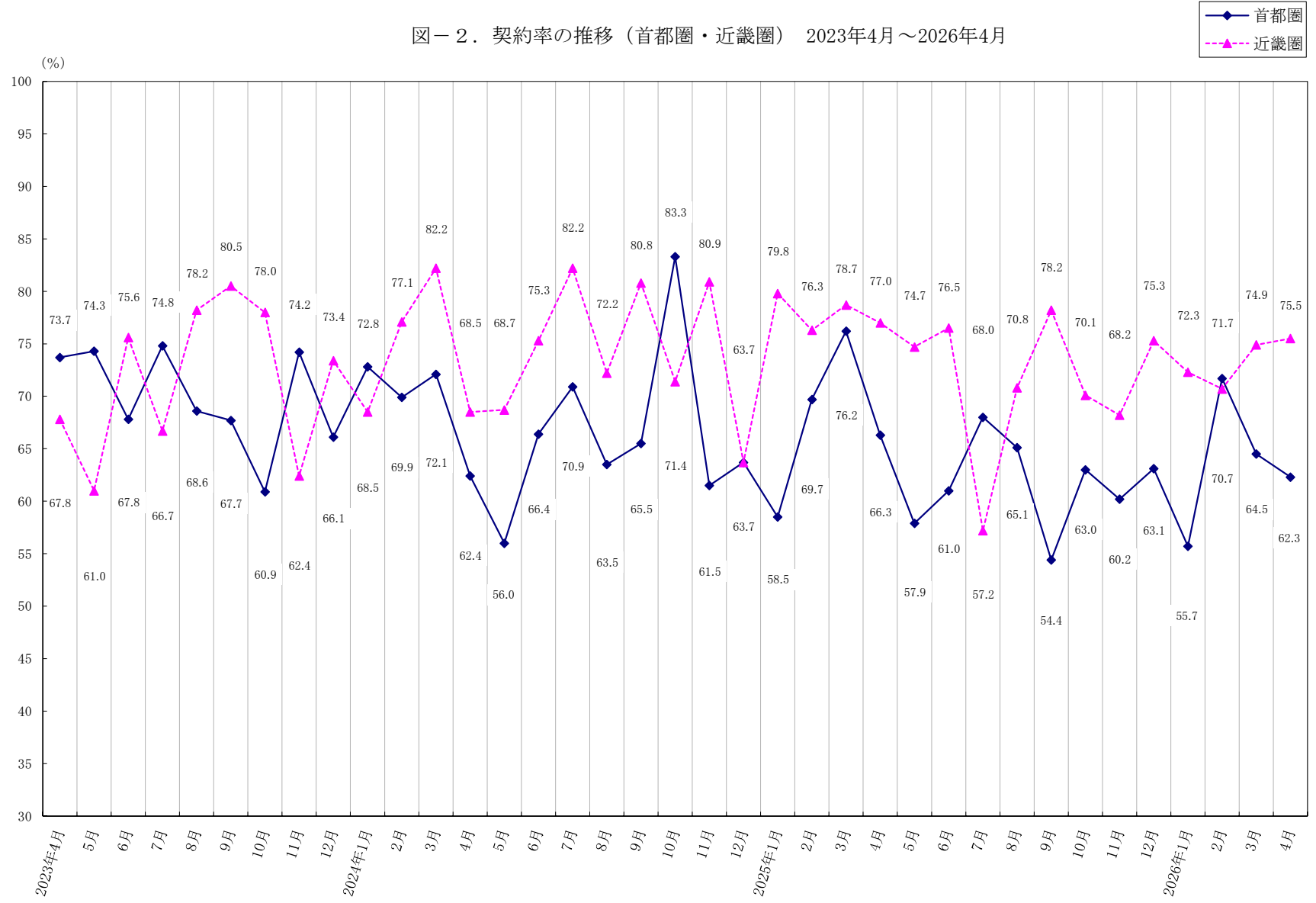


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年4月～2026年4月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

