

2026年6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5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 12.3%増の 1,447 戸と 2 カ月連続の増加。23 区と千葉県が大幅増。
- ◎平均価格は 13.5%アップの 1 億 660 万円。㎡単価 156.3 万円。
- ◎初月契約率は 64.9%。在庫は 6,270 戸と 5 カ月連続の圧縮。

### 1. 発売戸数

発売 1,447 戸、対前年同月(1,288 戸)比 159 戸、12.3%増、対前月(1,163 戸)比 284 戸、24.4%増。

### 2. 初月契約率

64.9%、前年同月比 7.0 ポイントアップ、前月比では 2.6 ポイントアップ。

'26 年 4 月 62.3%、3 月 64.5%、2 月 71.7%、1 月 55.7%、'25 年 12 月 63.1%、11 月 60.2%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 10,660 万円、1 ㎡当り単価は 156.3 万円。

前年同月比では平均価格は 1,264 万円(13.5%)のアップ、㎡単価は 16.0 万円(11.4%)のアップ。

前年同月比では平均価格が 2 カ月連続のアップ、㎡単価は 13 カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

5 月末時点 6,270 戸、前月末比 43 戸の減少('26 年 4 月末 6,313 戸、'25 年 5 月末 5,871 戸)。

### 5. 即日完売物件(2 物件 42 戸)

① ガーラ・レジデンス稲城矢野口駅前 3 期(終) 2 戸

東・稲城市 4,470 万円 86.1 万円 平均 1.5 倍、最高 2 倍

② ルネ柏ザ・レジデンス 1 期 1 次 40 戸

千・柏市 6,631 万円 96.9 万円 平均 1 倍、最高 7 倍

### 6. 超高層物件

5 月の超高層物件(20 階以上)は 12 物件・435 戸、契約率 80.7%

(前年同月は 12 物件 205 戸、契約率 60.0%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 551 戸(シェア 38.1%)、東京都下 148 戸(同 10.2%)、神奈川県 284 戸(同 19.6%)、埼玉県 104 戸(同 7.2%)、千葉県 360 戸(同 24.9%)。東京都のシェアは 48.3%。

## 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 214 戸、平均 2 億 1,372 万円、㎡単価 321.0 万円。  
前年同月は 104 戸、平均 2 億 3,332 万円、㎡単価 341.0 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 1,332 戸(全体の 92.1%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2026 年 6 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

( '25 年 6 月 1,641 戸、'24 年 6 月 1,662 戸、'23 年 6 月 1,906 戸、'22 年 6 月 1,913 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年5月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,447 戸 ( 12.3 %)	64.9 % ( 7.0 P)	10,660 万円 ( 13.5 %)	156.3 万円 ( 11.4 %)
東京 23 区	551 戸 ( 19.5 %)	64.2 % ( 7.2 P)	16,286 万円 ( 15.9 %)	245.5 万円 ( 16.2 %)
東京都下	148 戸 ( △ 4.5 %)	48.0 % ( △ 1.7 P)	8,454 万円 ( 28.9 %)	124.0 万円 ( 16.8 %)
神奈川県	284 戸 ( △ 9.8 %)	59.2 % ( △ 6.2 P)	7,130 万円 ( △ 7.6 %)	101.6 万円 ( △ 10.5 %)
埼玉県	104 戸 ( △ 48.8 %)	59.6 % ( △ 1.0 P)	5,579 万円 ( △ 17.7 %)	92.7 万円 ( △ 6.8 %)
千葉県	360 戸 ( 133.8 %)	78.9 % ( 28.9 P)	7,208 万円 ( 38.3 %)	100.4 万円 ( 34.4 %)

( )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5月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	122	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,447	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	939	戸	(契約率64.9%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,490	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,270	戸	(2026年分残1,582戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	42	戸	(即日完売率2.9%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,332	戸	(F35登録物件率92.1%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	11.9	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	15,425,082.0	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	10,660	万円		
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	156.3	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り	515.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	529,371.51	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 面 積 ……	237,874.73	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,734,343.73	m <sup>2</sup>		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	98,687.47	m <sup>2</sup>		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	68.20	m <sup>2</sup>		
▪ 総 棟 数 ……	125	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,477	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.8	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	46.7	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	8.3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	1					1	1				
1 K												
1 L K												
1 D K	3	2	1		1	1	1	1				
1 L D K	83	62	34	20	5	3	5	2	15	13	24	24
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	280	197	197	137	17	8	27	16	12	10	27	26
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,008	629	312	194	122	57	232	137	72	37	270	204
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	72	48	7	3	3	2	18	11	5	2	39	30
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,447	939	551	354	148	71	284	168	104	62	360	284

## 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			1	1						
3,500 "	3	2							3	2		
3,700 "	6	5							5	5	1	
4,000 "	21	12			1	1	3	2	9	5	8	4
4,300 "	15	7					8	3	1	1	6	3
4,500 "	22	9	1				13	5	1		7	4
4,700 "	21	7			2	1	8	3	4	2	7	1
5,000 "	67	37			13	6	12	4	12	8	30	19
5,500 "	115	73			19	7	24	13	24	15	48	38
6,000 "	91	49	4	2	16	6	21	11	18	9	32	21
6,500 "	76	54			11	8	29	22	8	4	28	20
7,000 "	126	92	8	2	9	3	50	39	5	4	54	44
8,000 "	163	101	28	11	30	14	52	35	9	4	44	37
9,000 "	79	40	24	8	12	6	25	9	2	1	16	16
9,999 "	107	74	45	23	4	1	18	11			40	39
10,000 以上	399	269	321	212	23	12	18	10	3	2	34	33
20,000 以上	83	63	71	55	6	4	2				4	4
30,000 以上	50	42	49	41	1	1						
合計	1,447	939	551	354	148	71	284	168	104	62	360	284

図-1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年5月～2026年5月

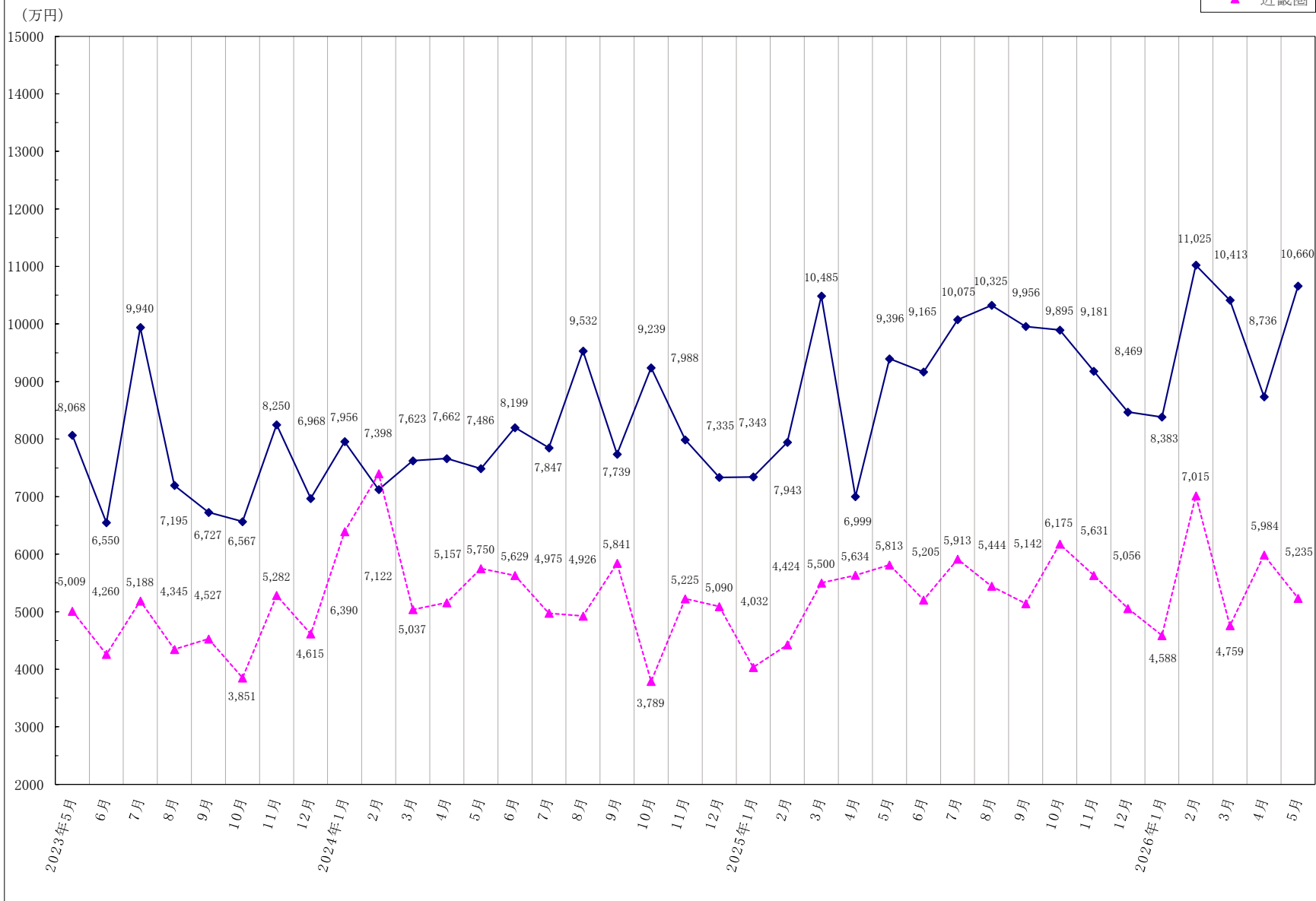
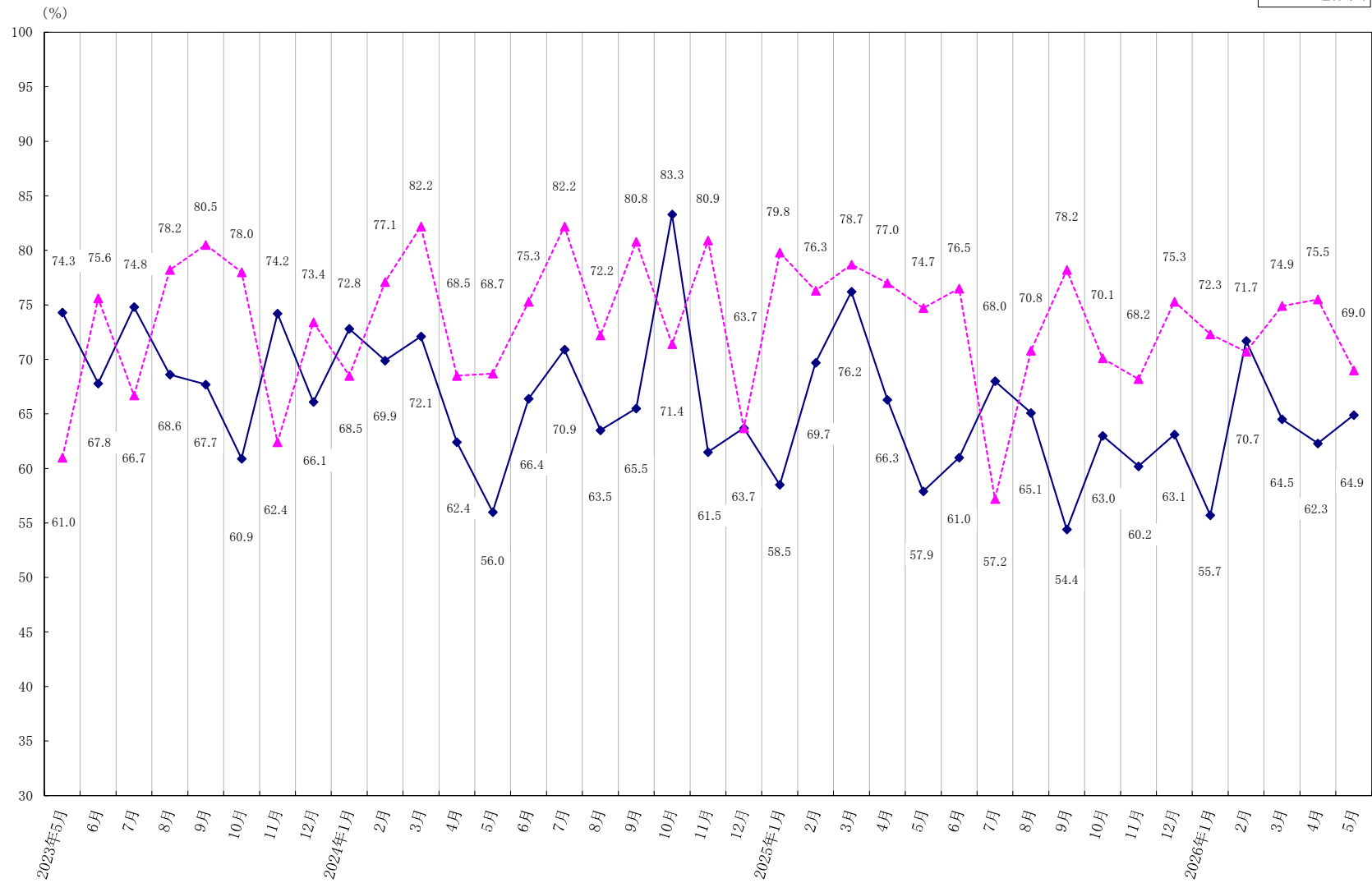


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年5月～2026年5月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移(首都圏・近畿圏) 2024年5月～2026年5月

■首都圏  
□近畿圏

