

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年上半期(1～6 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 0.8%減の 7,989 戸。ほぼ横ばいも上期としては 5 年連続の減少。
- ◎平均価格は 1 億 135 万円と初の 1 億円台。㎡単価 151.4 万円。
- ◎初月契約率は 64.8%、1.8P ダウン。在庫は 363 戸増の 6,389 戸。
- ◎下半期は 1.4 万戸、2026 年年間では約 2.2 万戸。定借の増加続く。

1. 発売戸数

- ・7,989 戸、前年同期(8,053 戸)比 64 戸、0.8%減。(過去最多は'00 年の 4 万 6,816 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 2,684 戸(シェア 33.6%)、東京都下 1,032 戸(同 12.9%)、神奈川県 2,132 戸(同 26.7%)、埼玉県 839 戸(同 10.5%)、千葉県 1,302 戸(同 16.3%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 64.8%、前年同期(66.6%)比 1.8 ポイントダウン。上期としては 3 年連続の 60%台。
- ・エリア別は東京 23 区 63.9%(前年同期比 4.9P ダウン)、東京都下 52.7%(同 3.8P ダウン)、神奈川県 66.6%(同 0.8P ダウン)、埼玉県 59.2%(同 2.1P ダウン)、千葉県 76.7%(同 4.0P アップ)。
- ・累積契約率は 75.8%、前年同期の 77.9%と比べると 2.1P のダウン。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 1 億 135 万円、1 ㎡当り単価は 151.4 万円。
- ・前年同期比では平均価格は 1,177 万円(13.1%)のアップ、㎡単価は 16.4 万円(12.1%)のアップ。
- ・平均価格、㎡単価ともに上半期の最高値を更新。戸当たりは初の 1 億円突破。
- ・エリア別では東京 23 区 1 億 4,249 万円、222.6 万円(前年同期比 9.1%アップ、10.5%アップ)、東京都下 7,550 万円、111.8 万円(同 10.5%アップ、±0%)、神奈川県 8,346 万円、123.4 万円(同 20.0%アップ、18.8%アップ)、埼玉県 6,469 万円、98.5 万円(同 1.3%ダウン、2.8%アップ)、千葉県 8,997 万円、124.6 万円(同 56.8%アップ、55.4%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・6,389 戸、'25 年 6 月末(6,026 戸)比 363 戸の増加('24 年 6 月末 5,418 戸、'23 年 6 月末 4,951 戸)。

5. 2026 年上半期の特徴

- ・上半期としては 5 年連続の供給減もほぼ横ばい。東京 23 区と埼玉県が落ち込む。
- ・上半期の 1 万戸割れは 3 年連続。コロナ禍の 2020 年(7,489 戸)以来の低水準。
- ・価格はグロス、単価ともに 2 年連続の上昇。千葉県が人気エリアでの超高層の供給で大幅アップ。
- ・定借物件の供給は 886 戸と大幅増続く(前年同期 634 戸)。年間で 2,000 戸を超える可能性も。
- ・この他に茨城県南部で 180 戸の供給。つくば市で大規模物件が 5 月に販売開始。

6. 今後の供給について

- ・下半期(7～12 月)の供給見込みは 1 万 4,000 戸。前年同期(1 万 3,909 戸)比では 0.7%増。
- ・7 月以降は東京 23 区や千葉県などで大型案件が販売開始。23 区では注目の大規模定借も。
- ・年間供給は約 2.2 万戸。’25 年の 2 万 1,962 戸と比べると 0.2%の増加。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年上半期(1～6月)

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
首 都 圏	7,989 戸 (△ 0.8 %)	64.8 % (△ 1.8 P)	10,135 万円 (13.1 %)	151.4 万円 (12.1 %)
東 京 23 区	2,684 戸 (△ 9.4 %)	63.9 % (△ 4.9 P)	14,249 万円 (9.1 %)	222.6 万円 (10.5 %)
東 京 都 下	1,032 戸 (13.7 %)	52.7 % (△ 3.8 P)	7,550 万円 (10.5 %)	111.8 万円 (± 0.0 %)
神 奈 川 県	2,132 戸 (13.8 %)	66.6 % (△ 0.8 P)	8,346 万円 (20.0 %)	123.4 万円 (18.8 %)
埼 玉 県	839 戸 (△ 27.0 %)	59.2 % (△ 2.1 P)	6,469 万円 (△ 1.3 %)	98.5 万円 (2.8 %)
千 葉 県	1,302 戸 (12.5 %)	76.7 % (4.0 P)	8,997 万円 (56.8 %)	124.6 万円 (55.4 %)

()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

◎ 高 層 住 宅 市 場 動 向 ― 2026年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2026年1～6月		2025年1～6月		2024年1～6月		2023年1～6月	
	戸 数	比 率	戸 数	比 率	戸 数	比 率	戸 数	比 率
東京23区	2,684	33.6%	2,964	36.8%	3,319	36.6%	4,902	46.7%
都 下	1,032	12.9%	908	11.3%	877	9.7%	834	7.9%
神奈川県	2,132	26.7%	1,874	23.3%	2,162	23.8%	1,954	18.6%
埼 玉 県	839	10.5%	1,150	14.3%	891	9.8%	1,295	12.3%
千 葉 県	1,302	16.3%	1,157	14.4%	1,817	20.0%	1,517	14.4%
首 都 圏	7,989	100.0%	8,053	100.0%	9,066	100.0%	10,502	100.0%

◎売れ残り戸数(2026年6月末現在)

	2026年 発売戸数	2026年分 残戸数	契約率	2025年分 残戸数	19～24年 分残戸数	合計	2025年 末時点 残戸数
東京23区	2,684	681	74.6%	1,058	680	2,419	2,551
都 下	1,032	346	66.5%	365	163	874	899
神奈川県	2,132	439	79.4%	592	239	1,270	1,312
埼 玉 県	839	251	70.1%	511	188	950	1,158
千 葉 県	1,302	214	83.6%	377	285	876	1,056
首 都 圏	7,989	1,931	75.8%	2,903	1,555	6,389	6,976

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	26. 1～6	25. 1～6	24. 1～6	26. 1～6	25. 1～6	24. 1～6	2025年		2024年		2023年	
東京23区	14,249	13,064	10,855	222.6	201.5	172.6	13,613	210.9	11,181	171.0	11,483	172.7
都 下	7,550	6,835	5,704	111.8	111.8	85.1	6,699	105.8	5,890	89.0	5,411	81.3
神奈川県	8,346	6,957	6,188	123.4	103.9	93.0	7,165	108.2	6,432	98.1	6,069	93.2
埼 玉 県	6,469	6,551	5,161	98.5	95.8	77.0	6,420	96.2	5,542	84.9	4,870	76.7
千 葉 県	8,997	5,738	5,831	124.6	80.2	81.3	5,842	82.5	5,689	80.9	4,786	70.2
首 都 圏	10,135	8,958	7,677	151.4	135.0	115.7	9,182	139.2	7,820	117.7	8,101	122.6

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月 項目	2026年						1～6月 平均
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
発売戸数	628	1,762	1,425	1,163	1,447	1,564	1,332
契約戸数	350	1,264	919	725	939	977	862
契 約 率	55.7%	71.7%	64.5%	62.3%	64.9%	62.5%	64.8%
平均価格	8,383	11,025	10,413	8,736	10,660	10,137	10,135
年. 月 項目	2025年						1～6月 平均
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
発売戸数	620	1,288	2,210	1,006	1,288	1,641	1,342
契約戸数	363	898	1,685	667	746	1,001	893
契 約 率	58.5%	69.7%	76.2%	66.3%	57.9%	61.0%	66.6%
平均価格	7,343	7,943	10,485	6,999	9,396	9,165	8,958

◎今後の発売予定(月別、2026年7～12月)

年 月	26年7月	26年8月	26年9月	26年10月	26年11月	26年12月	合 計
戸 数	2,000	1,000	1,500	2,000	2,500	5,000	14,000
年 月	25年7月	25年8月	25年9月	25年10月	25年11月	25年12月	合 計
戸 数	2,006	1,301	1,908	1,316	1,910	5,468	13,909
年 月	24年7月	24年8月	24年9月	24年10月	24年11月	24年12月	合 計
戸 数	1,496	728	1,830	1,833	2,231	5,819	13,937
年 月	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	合 計
戸 数	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	5,962	16,371