

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年 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 4.7%減の 1,564 戸と 3 月以来の減少。23 区と埼玉県が落ち込む。
- ◎平均価格 1 億 137 万円、㎡単価 153.0 万円。いずれも二ケタ上昇続く。
- ◎在庫は 6,389 戸、6 カ月ぶりに増加。初月契約率 62.5%。

1. 発売戸数

発売 1,564 戸、対前年同月(1,641 戸)比 77 戸、4.7%減、対前月(1,447 戸)比 117 戸、8.1%増。

2. 初月契約率

62.5%、前年同月比 1.5 ポイントアップ、前月比では 2.4 ポイントダウン。

’26 年 5 月 64.9%、4 月 62.3%、3 月 64.5%、2 月 71.7%、1 月 55.7%、’25 年 12 月 63.1%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 10,137 万円、1 ㎡当り単価は 153.0 万円。

前年同月比では平均価格は 972 万円(10.6%)のアップ、㎡単価は 16.6 万円(12.2%)のアップ。

前年同月比では平均価格が 3 カ月連続のアップ、㎡単価は 14 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

6 月末時点 6,389 戸、前月末比 119 戸の増加(’26 年 5 月末 6,270 戸、’25 年 6 月末 6,026 戸)。

5. 即日完売物件(0 物件 0 戸)

6. 超高層物件

6 月の超高層物件(20 階以上)は 18 物件・482 戸、契約率 73.4%

(前年同月は 11 物件 319 戸、契約率 69.3%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 495 戸(シェア 31.6%)、東京都下 258 戸(同 16.5%)、神奈川県 402 戸(同 25.7%)、埼玉県 120 戸(同 7.7%)、千葉県 289 戸(同 18.5%)。東京都のシェアは 48.1%。

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 82 戸、平均 2 億 1,430 万円、㎡単価 343.6 万円。
前年同月は 118 戸、平均 2 億 143 万円、㎡単価 303.0 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 1,335 戸(全体の 85.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 7 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである
(’25 年 7 月 2,006 戸、’24 年 7 月 1,496 戸、’23 年 7 月 2,591 戸、’22 年 7 月 2,268 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年6月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	1,564 戸 (△ 4.7 %)	62.5 % (1.5 P)	10,137 万円 (10.6 %)	153.0 万円 (12.2 %)
東 京 23 区	495 戸 (△ 18.2 %)	57.8 % (△ 5.3 P)	13,013 万円 (△ 1.5 %)	209.7 万円 (2.0 %)
東 京 都 下	258 戸 (7.9 %)	45.3 % (△ 1.1 P)	8,171 万円 (1.3 %)	121.9 万円 (2.0 %)
神 奈 川 県	402 戸 (12.3 %)	76.4 % (17.5 P)	10,379 万円 (50.5 %)	152.4 万円 (49.0 %)
埼 玉 県	120 戸 (△ 43.7 %)	64.2 % (3.2 P)	6,866 万円 (17.9 %)	106.7 万円 (23.9 %)
千 葉 県	289 戸 (27.9 %)	65.7 % (△ 8.2 P)	7,989 万円 (27.7 %)	112.4 万円 (32.7 %)

()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6月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	113	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,564	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	977	戸	(契約率62.5%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,445	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,389	戸	(2026年分残1,931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 ……	1,335	戸	(F35登録物件率85.4%)	
▪ 1 物件当り 平均 戸 数 ……	13.8	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	15,854,847.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	10,137	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	153.0	万円	(3.3m ² 当り	504.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	568,062.32	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	260,389.26	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,139,981.11	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	103,653.14	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	66.27	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	115	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,527	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	13.3	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	52.1	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.8 分		

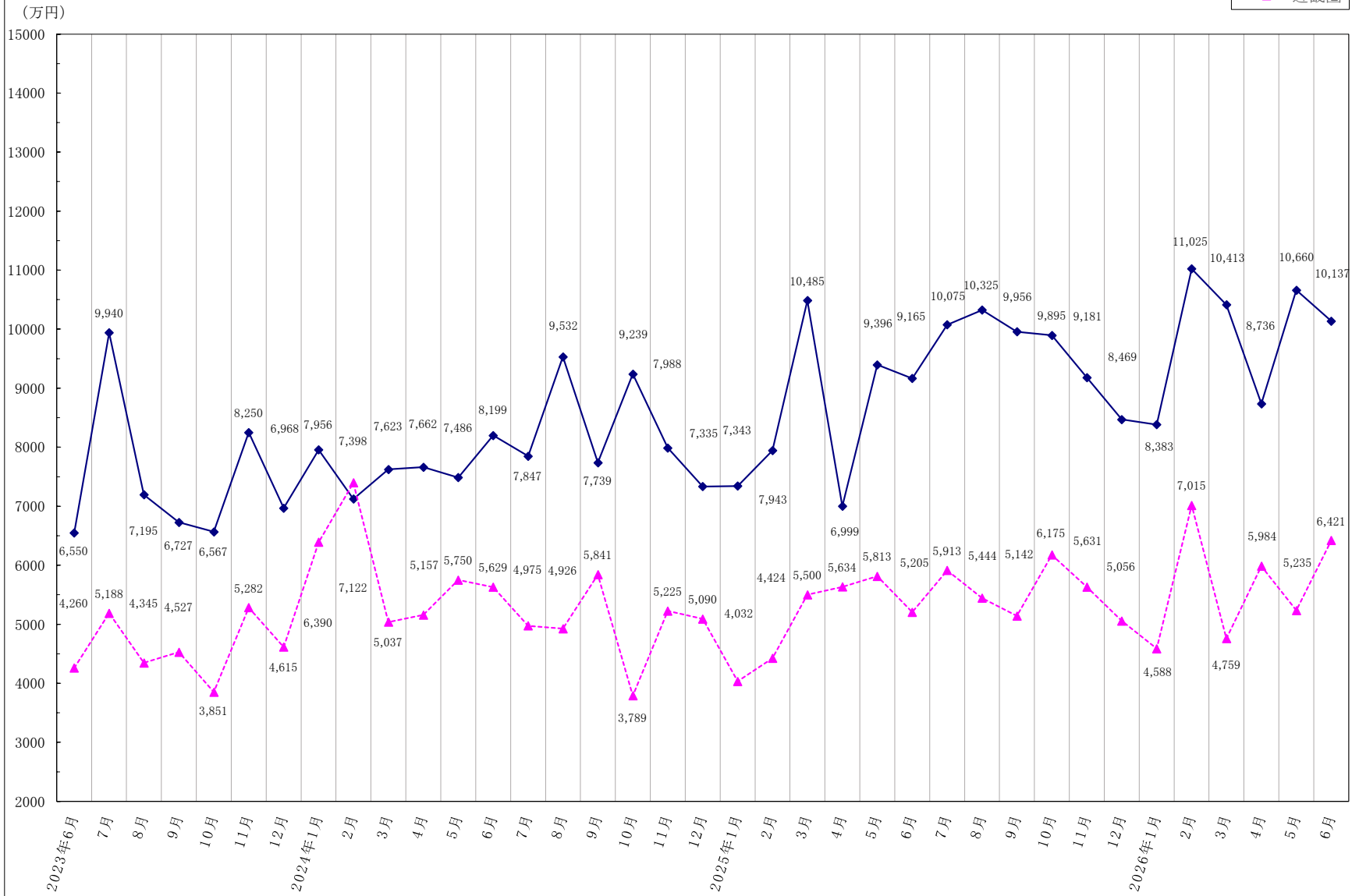
1.タイプ別戸数

			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												
1 K	10	10	10	10								
1 L K												
1 D K	5	2	1	1	4	1						
1 L D K	104	71	71	53	10	4	16	10	5	2	2	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	410	275	156	91	41	19	144	118	31	20	38	27
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	970	580	237	120	181	83	233	173	83	54	236	150
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	65	39	20	11	22	10	9	6	1	1	13	11
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	1,564	977	495	286	258	117	402	307	120	77	289	190

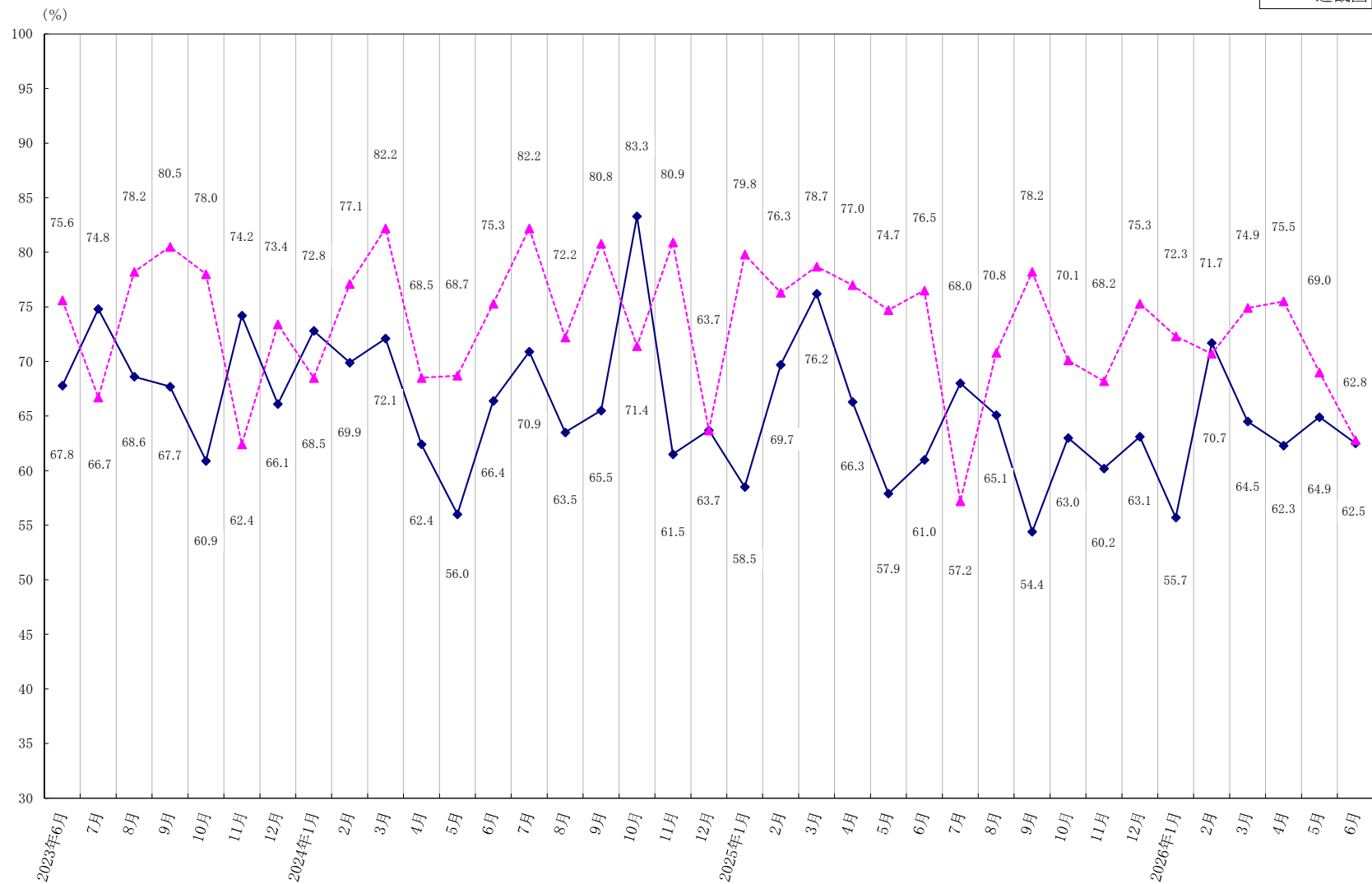
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "												
3,300 "	7	7	7	7								
3,500 "	5	4	3	3	2	1						
3,700 "	4				2		1		1			
4,000 "	15	7	1	1	5	1	3	1	3	1	3	3
4,300 "	24	17	9	9			10	3	3	3	2	2
4,500 "	21	21	9	9	2	2	7	7	2	2	1	1
4,700 "	23	12			3	2	11	7			9	3
5,000 "	42	16	1		4	1	6	5	14	6	17	4
5,500 "	82	47	8	7	20	10	11	11	15	8	28	11
6,000 "	144	97	25	25	27	10	14	11	12	8	66	43
6,500 "	77	50	5	4	18	8	13	8	12	9	29	21
7,000 "	83	43	5	3	23	9	22	10	11	9	22	12
8,000 "	172	87	49	18	35	22	44	18	18	11	26	18
9,000 "	143	75	54	23	32	14	22	12	9	7	26	19
9,999 "	130	74	43	23	35	12	37	31	13	7	2	1
10,000 以上	503	359	204	108	50	25	191	173	7	6	51	47
20,000 以上	69	51	53	36			10	10			6	5
30,000 以上	20	10	19	10							1	
合計	1,564	977	495	286	258	117	402	307	120	77	289	190

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年6月～2026年6月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年6月～2026年6月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年6月～2026年6月

