

2026 年 8 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 7 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 6.9%増の 2,145 戸。神奈川・千葉の大幅増で 2 カ月ぶりの増加。
- ◎平均価格 1 億 6,493 万円。23 区内の大規模物件始動で最高値を更新。
- ◎㎡単価も 236.9 万円で最高値。在庫は 6,597 戸で 2 カ月連続の増。

1. 発売戸数

発売 2,145 戸、対前年同月(2,006 戸)比 139 戸、6.9%増、対前月(1,564 戸)比 581 戸、37.1%増。

2. 初月契約率

69.5%、前年同月比 1.5 ポイントアップ、前月比では 7.0 ポイントアップ。

’26 年 6 月 62.5%、5 月 64.9%、4 月 62.3%、3 月 64.5%、2 月 71.7%、1 月 55.7%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 16,493 万円、1 ㎡当り単価は 236.9 万円。

前年同月比では平均価格は 6,418 万円(63.7%)のアップ、㎡単価は 79.8 万円(50.8%)のアップ。

前年同月比では平均価格が 4 カ月連続のアップ、㎡単価は 15 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

7 月末時点 6,597 戸、前月末比 208 戸の増加(’26 年 6 月末 6,389 戸、’25 年 7 月末 5,940 戸)。

5. 即日完売物件(1 物件 2 戸)

① ガーラ・レジデンス湘南台 4 期(終) 2 戸

神・藤沢市 4,780 万円 77.6 万円 平均 2.5 倍、最高 5 倍

6. 超高層物件

7 月の超高層物件(20 階以上)は 22 物件・731 戸、契約率 84.8%

(前年同月は 13 物件 668 戸、契約率 78.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,028 戸(シェア 47.9%)、東京都下 77 戸(同 3.6%)、神奈川県 574 戸(同 26.8%)、埼玉県 248 戸(同 11.6%)、千葉県 218 戸(同 10.2%)。東京都のシェアは 51.5%。

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 440 戸、平均 4 億 3,699 万円、㎡単価 556.1 万円。
前年同月は 351 戸、平均 1 億 9,004 万円、㎡単価 273.7 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 1,964 戸(全体の 91.6%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 8 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである
(’25 年 8 月 1,301 戸、’24 年 8 月 728 戸、’23 年 8 月 1,469 戸、’22 年 8 月 1,162 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年7月

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	㎡ 単 価
首 都 圏	2,145 戸 (6.9 %)	69.5 % (1.5 P)	16,493 万円 (63.7 %)	236.9 万円 (50.8 %)
東 京 23 区	1,028 戸 (△ 1.6 %)	70.6 % (△ 3.5 P)	26,520 万円 (96.0 %)	363.8 万円 (73.7 %)
東 京 都 下	77 戸 (△ 68.6 %)	46.8 % (△ 22.2 P)	10,559 万円 (87.9 %)	150.4 万円 (47.0 %)
神 奈 川 県	574 戸 (80.5 %)	85.4 % (29.7 P)	7,234 万円 (11.7 %)	113.9 万円 (16.1 %)
埼 玉 県	248 戸 (3.3 %)	29.8 % (△ 31.0 P)	5,937 万円 (△ 16.0 %)	88.1 万円 (△ 21.4 %)
千 葉 県	218 戸 (38.0 %)	75.2 % (12.5 P)	7,693 万円 (29.7 %)	106.0 万円 (31.2 %)

()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7月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	133	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,145	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,490	戸	(契約率69.5%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,937	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,597	戸	(2026年分残2,346戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	2	戸	(即日完売率0.1%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,964	戸	(F35登録物件率91.6%)	
▪ 1 物 件 当 り 平 均 戸 数 ……	16.1	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	35,377,633.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	16,493	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	236.9	万円	(3.3m ² 当り	781.8万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	692,931.33	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	317,687.02	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,577,121.07	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	149,324.95	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	69.62	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	142	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,831	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	12.9	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	69.2	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.5 分		

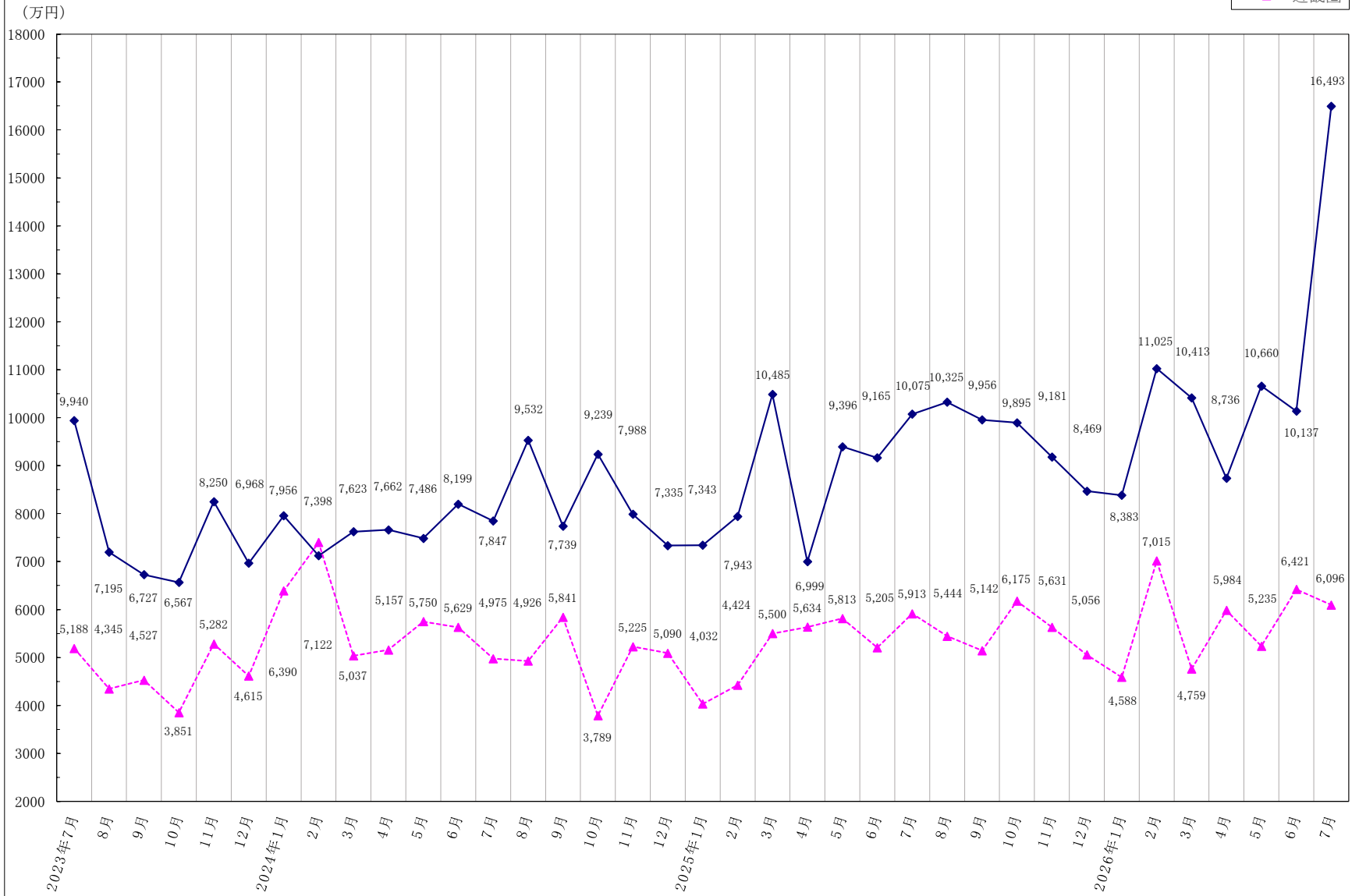
1.タイプ別戸数

			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	3	3			1	1				
1 K												
1 L K												
1 D K												
1 L D K	192	154	51	28			122	117	14	6	5	3
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	476	357	337	262	23	12	74	56	17	7	25	20
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,399	920	624	426	53	24	347	294	201	46	174	130
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	73	54	12	6	1		30	22	16	15	14	11
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複 合 間 取	1	1	1	1								
そ の 他												
合計	2,145	1,490	1,028	726	77	36	574	490	248	74	218	164

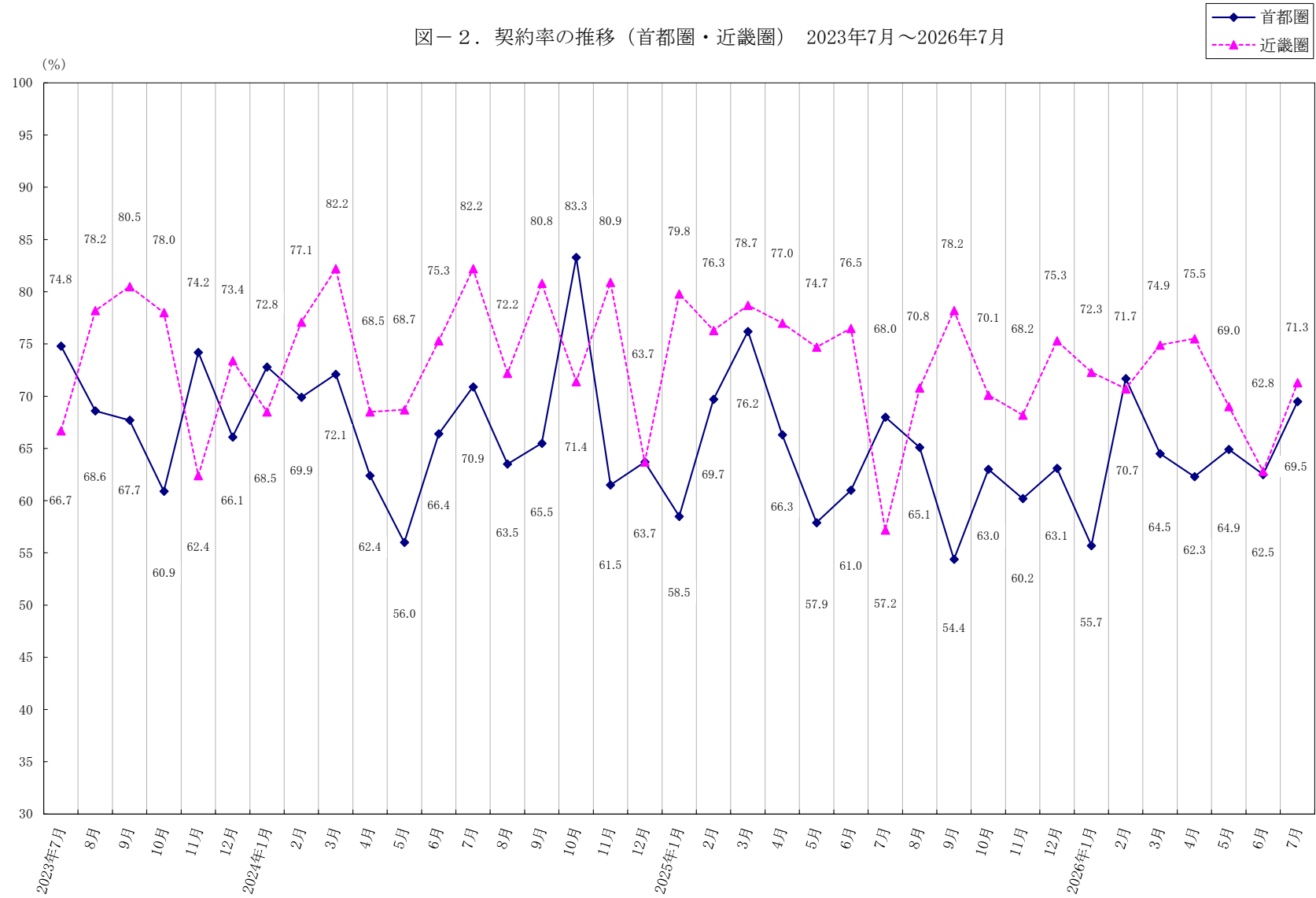
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "												
3,300 "												
3,500 "	1	1							1	1		
3,700 "	10	10					9	9			1	1
4,000 "	38	35					34	33	4	2		
4,300 "	21	17					14	13	7	4		
4,500 "	12	10	1	1	1	1	4	4	6	4		
4,700 "	39	11			1		6	5	31	5	1	1
5,000 "	52	18					6	5	26	5	20	8
5,500 "	135	70			3		63	54	45	5	24	11
6,000 "	159	101	6	4	12	5	67	55	55	21	19	16
6,500 "	117	92	4	3	4	4	56	53	22	7	31	25
7,000 "	101	80	11	4	7	5	64	60	9	4	10	7
8,000 "	239	159	66	27	15	9	95	80	19	5	44	38
9,000 "	129	96	30	19	2		57	46	14	9	26	22
9,999 "	104	58	65	33	3	2	28	19	4	1	4	3
10,000 以上	534	324	401	232	23	8	67	51	5	1	38	32
20,000 以上	152	124	143	119	5	2	4	3				
30,000 以上	302	284	301	284	1							
合計	2,145	1,490	1,028	726	77	36	574	490	248	74	218	164

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2023年7月～2026年7月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年7月～2026年7月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年7月～2026年7月

