

## 首都圏 新築分譲マンション市場動向 2026 年 8 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 12.4%減の 1,140 戸。東京 23 区と神奈川県が大幅減。
- ◎平均価格 9,770 万円、㎡単価 144.4 万円、いずれも下落。
- ◎初月契約率 61.1%。在庫は 6,610 戸で 3 カ月連続の増加。

### 1. 発売戸数

発売 1,140 戸、対前年同月(1,301 戸)比 161 戸、12.4%減、対前月(2,145 戸)比 1,005 戸、46.9%減。

### 2. 初月契約率

61.1%、前年同月比 4.0 ポイントダウン、前月比では 8.4 ポイントダウン。

’26 年 7 月 69.5%、6 月 62.5%、5 月 64.9%、4 月 62.3%、3 月 64.5%、2 月 71.7%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 9,770 万円、1 ㎡当り単価は 144.4 万円。

前年同月比では平均価格は 555 万円(5.4%)のダウン、㎡単価は 14.4 万円(9.1%)のダウン。

前年同月比では平均価格が 5 カ月ぶりのダウン、㎡単価は 16 カ月ぶりのダウン。

### 4. 販売在庫数

8 月末時点 6,610 戸、前月末比 13 戸の増加(’26 年 7 月末 6,597 戸、’25 年 8 月末 5,715 戸)。

### 5. 即日完売物件(1 物件 4 戸)

① プレディア流山運河ステーションフロント 3 期 6・7 次 4 戸

千・流山市 4,771 万円 66.8 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

### 6. 超高層物件

8 月の超高層物件(20 階以上)は 12 物件・244 戸、契約率 82.0%

(前年同月は 8 物件 253 戸、契約率 56.9%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 478 戸(シェア 41.9%)、東京都下 173 戸(同 15.2%)、神奈川県 140 戸(同 12.3%)、埼玉県 102 戸(同 8.9%)、千葉県 247 戸(同 21.7%)。東京都のシェアは 57.1%。

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 217 戸、平均 1 億 8,113 万円、㎡単価 277.4 万円。  
前年同月は 145 戸、平均 2 億 4,211 万円、㎡単価 339.0 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 909 戸(全体の 79.7%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 9 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである  
(’25 年 9 月 1,908 戸、’24 年 9 月 1,830 戸、’23 年 9 月 2,120 戸、’22 年 9 月 2,036 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年8月

|          | 供 給 戸 数                | 契 約 率                 | 平 均 価 格                | ㎡ 単 価                  |
|----------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 首 都 圏    | 1,140 戸<br>( △ 12.4 %) | 61.1 %<br>( △ 4.0 P)  | 9,770 万円<br>( △ 5.4 %) | 144.4 万円<br>( △ 9.1 %) |
| 東 京 23 区 | 478 戸<br>( △ 30.7 %)   | 72.4 %<br>( 8.1 P)    | 13,821 万円<br>( 0.1 %)  | 212.2 万円<br>( △ 1.6 %) |
| 東 京 都 下  | 173 戸<br>( △ 1.7 %)    | 15.0 %<br>( △ 57.7 P) | 6,678 万円<br>( 2.5 %)   | 96.1 万円<br>( △ 6.3 %)  |
| 神 奈 川 県  | 140 戸<br>( △ 37.8 %)   | 69.3 %<br>( 7.5 P)    | 7,309 万円<br>( 10.6 %)  | 108.0 万円<br>( 6.6 %)   |
| 埼 玉 県    | 102 戸<br>( 17.2 %)     | 53.9 %<br>( 5.6 P)    | 6,840 万円<br>( 15.6 %)  | 98.6 万円<br>( 10.5 %)   |
| 千 葉 県    | 247 戸<br>( 100.8 %)    | 70.0 %<br>( △ 6.4 P)  | 6,702 万円<br>( 9.1 %)   | 94.8 万円<br>( 9.8 %)    |

( )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8月末現在)

|                                   |              |                |                                |
|-----------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| ▪ 対 象 物 件 ……                      | 92           | 物件             |                                |
| ▪ 発 売 戸 数 ……                      | 1,140        | 戸              |                                |
| ▪ 売 却 戸 数 ……                      | 697          | 戸              | (契約率61.1%)                     |
| ▪ 全 売 却 戸 数 ……                    | 1,127        | 戸              |                                |
| ▪ 全 残 戸 数 ……                      | 6,610        | 戸              | (2026年分残2,513戸)                |
| ▪ 即 日 完 売 戸 数 ……                  | 4            | 戸              | (即日完売率0.4%)                    |
| ▪ フラット35登録物件戸数 ……                 | 909          | 戸              | (F35登録物件率79.7%)                |
| ▪ 1 物件当り平均戸数 ……                   | 12.4         | 戸              |                                |
| ▪ 総 発 売 額 ……                      | 11,137,946.0 | 万円             |                                |
| ▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……              | 9,770        | 万円             |                                |
| ▪ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 …… | 144.4        | 万円             | (3.3m <sup>2</sup> 当り 476.4万円) |
| ▪ 総 敷 地 面 積 ……                    | 478,201.93   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 面 積 ……                    | 222,057.60   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 延 面 積 ……                  | 2,070,149.03 | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……                | 77,147.85    | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……          | 67.67        | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 棟 数 ……                        | 104          | 棟              |                                |
| ▪ 総 階 高 ……                        | 1,430        | 階              |                                |
| ▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……              | 13.8         | 階              |                                |
| ▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……              | 36.8         | 戸              |                                |
| ▪ 平 均 所 要 時 間 ……                  | 最寄駅から        | 7.5 分          |                                |

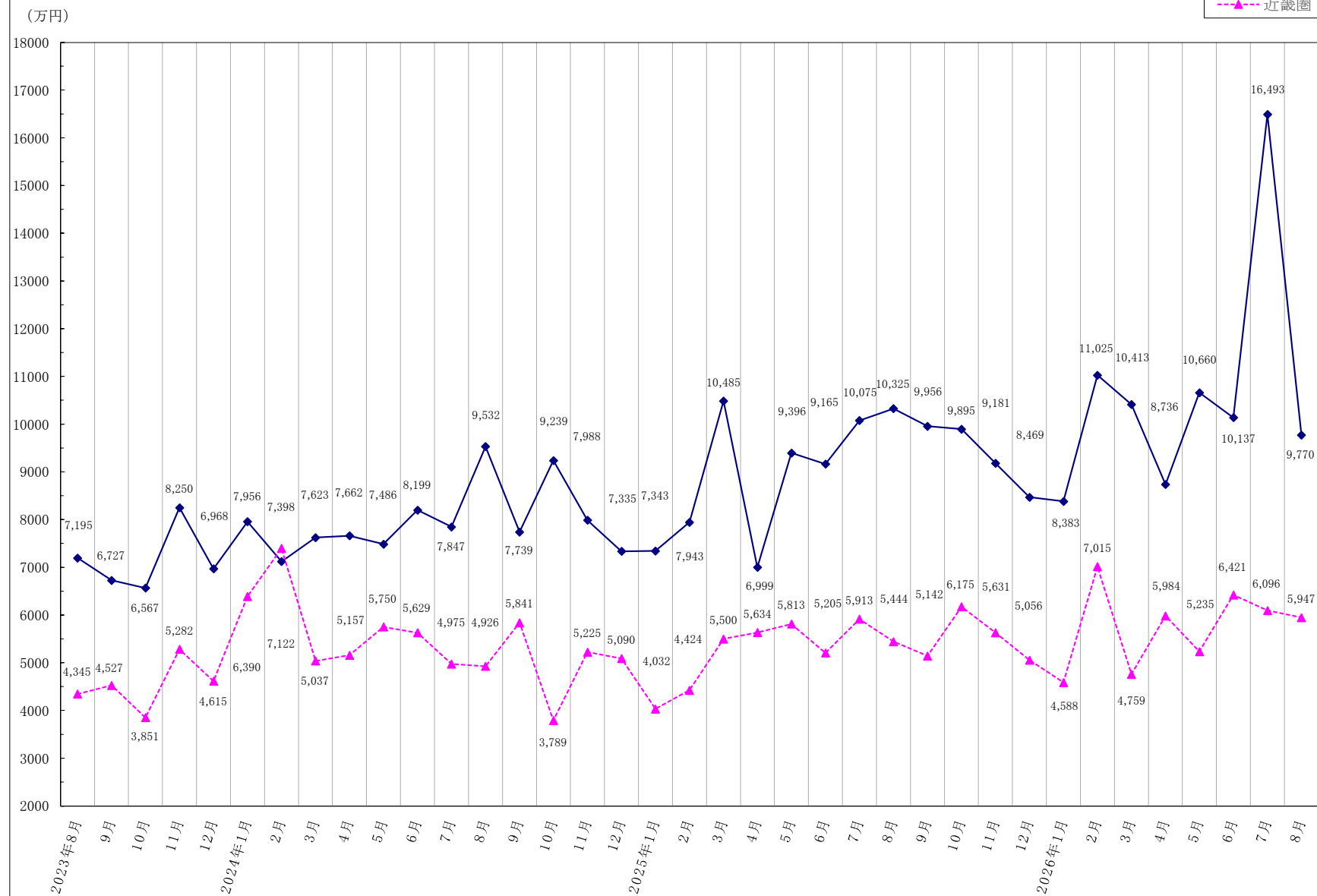
## 1.タイプ別戸数

|                 |       |       | 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         | 1     | 1     | 1   | 1   |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1        D    K | 1     |       |     |     |     |     | 1    |     |     |     |     |     |
| 1    L    D   K | 83    | 61    | 77  | 56  | 3   | 3   | 2    | 1   | 1   | 1   |     |     |
| 2            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2    L    D   K | 219   | 137   | 148 | 102 | 16  | 3   | 17   | 11  | 14  | 5   | 24  | 16  |
| 3            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3    L    D   K | 790   | 466   | 243 | 178 | 147 | 18  | 118  | 84  | 82  | 46  | 200 | 140 |
| 4            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4    L    D   K | 46    | 32    | 9   | 9   | 7   | 2   | 2    | 1   | 5   | 3   | 23  | 17  |
| 5            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5    L    D   K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 6 K 以 上         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 複 合 間 取         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| そ の 他           |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 合計              | 1,140 | 697   | 478 | 346 | 173 | 26  | 140  | 97  | 102 | 55  | 247 | 173 |

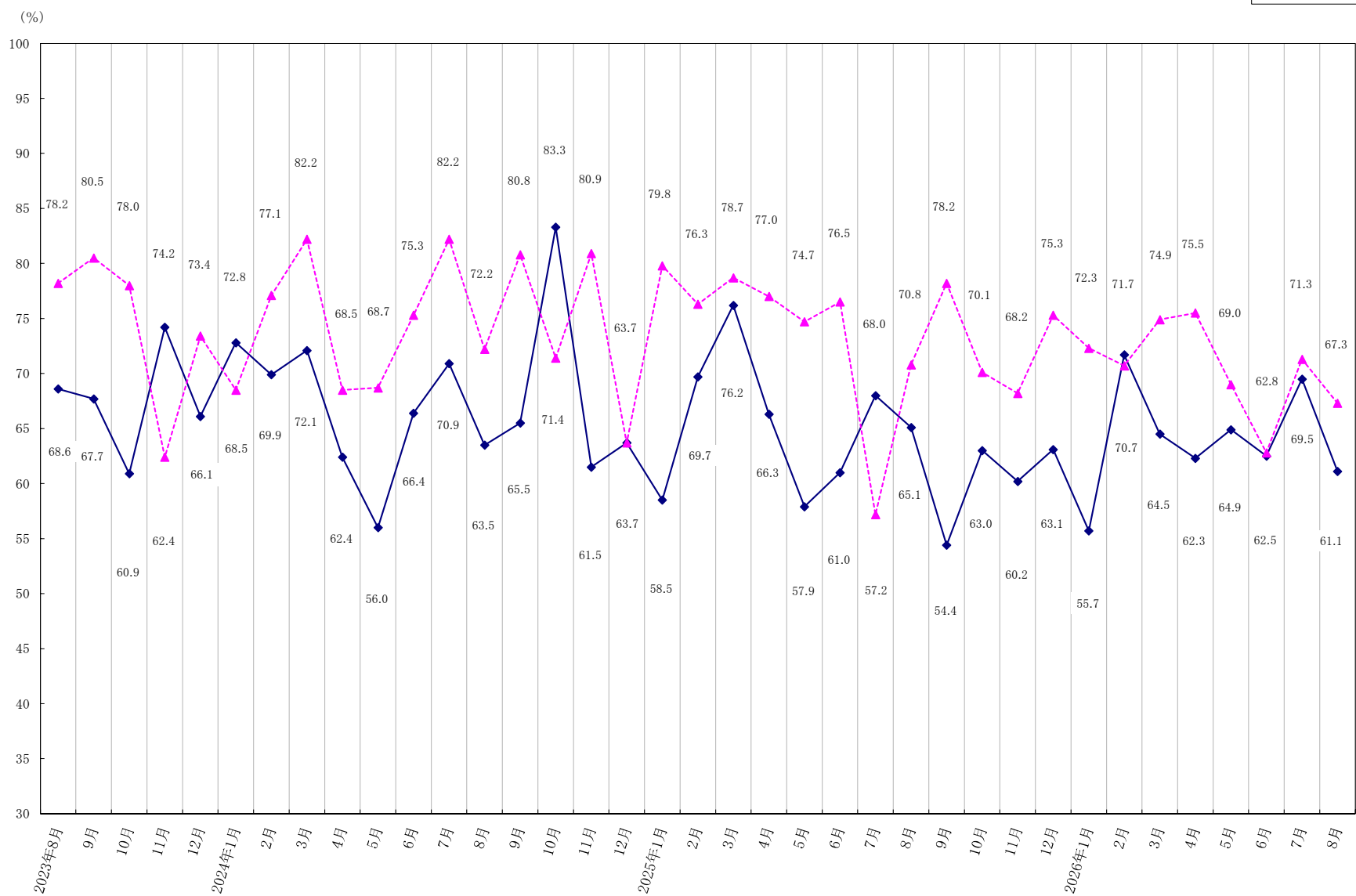
## 1.価格帯別戸数

|            |       |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |     |
|------------|-------|-----|-----|-----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|-----|
| 2,500万円以下  |       |     |     |     |     |    |     |    |     |    |     |     |
| 3,000    " | 1     | 1   |     |     |     |    |     |    |     |    | 1   | 1   |
| 3,300    " | 2     | 2   | 1   | 1   |     |    | 1   | 1  |     |    |     |     |
| 3,500    " | 4     | 3   |     |     | 1   | 1  |     |    | 1   | 1  | 2   | 1   |
| 3,700    " | 5     | 5   |     |     | 2   | 2  |     |    |     |    | 3   | 3   |
| 4,000    " | 29    | 26  |     |     |     |    | 8   | 5  |     |    | 21  | 21  |
| 4,300    " | 19    | 18  |     |     |     |    | 4   | 3  |     |    | 15  | 15  |
| 4,500    " | 22    | 16  | 2   | 2   |     |    | 2   | 1  | 7   | 3  | 11  | 10  |
| 4,700    " | 14    | 8   |     |     | 4   | 2  |     |    | 5   | 2  | 5   | 4   |
| 5,000    " | 56    | 29  | 2   | 2   | 10  | 2  | 3   | 2  | 21  | 16 | 20  | 7   |
| 5,500    " | 85    | 23  | 5   | 5   | 44  | 5  | 16  | 8  | 3   | 1  | 17  | 4   |
| 6,000    " | 81    | 19  | 7   | 7   | 60  | 5  | 4   | 1  | 5   | 3  | 5   | 3   |
| 6,500    " | 45    | 22  | 7   | 7   | 14  | 2  | 5   | 2  | 12  | 5  | 7   | 6   |
| 7,000    " | 65    | 47  | 23  | 20  | 6   | 1  | 14  | 10 | 7   | 4  | 15  | 12  |
| 8,000    " | 181   | 133 | 63  | 49  | 5   | 1  | 37  | 32 | 15  | 9  | 61  | 42  |
| 9,000    " | 112   | 70  | 30  | 19  | 3   | 1  | 28  | 21 | 16  | 8  | 35  | 21  |
| 9,999    " | 79    | 36  | 44  | 13  | 3   | 2  | 8   | 5  | 5   | 3  | 19  | 13  |
| 10,000 以上  | 260   | 178 | 215 | 160 | 21  | 2  | 10  | 6  | 4   |    | 10  | 10  |
| 20,000 以上  | 59    | 44  | 58  | 44  |     |    |     |    | 1   |    |     |     |
| 30,000 以上  | 21    | 17  | 21  | 17  |     |    |     |    |     |    |     |     |
| 合計         | 1,140 | 697 | 478 | 346 | 173 | 26 | 140 | 97 | 102 | 55 | 247 | 173 |

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年8月～2026年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年8月～2026年8月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年8月～2026年8月

