※下線部に修正が入りました　2 枚目（表）・3 枚目

2026 年 9 月 17 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 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 ヵ月ぶりのダウン、㎡単価は 16 ヵ月ぶりのダウン。

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 (△ 12.4 %)	61.1 % (△ 4.0 P)	9,770 万円 (△ 5.4 %)	144.4 万円 (△ 9.1 %)
東京23区	478 戸 (△ 30.7 %)	72.4 % (8.1 P)	13,820 万円 (0.1 %)	212.2 万円 (△ 1.6 %)
東京都下	173 戸 (△ 1.7 %)	15.0 % (△ 57.7 P)	6,678 万円 (2.5 %)	96.1 万円 (△ 6.3 %)
神奈川県	140 戸 (△ 37.8 %)	69.3 % (7.5 P)	7,309 万円 (10.6 %)	108.0 万円 (6.6 %)
埼玉県	102 戸 (17.2 %)	53.9 % (5.6 P)	6,840 万円 (15.6 %)	98.6 万円 (10.5 %)
千葉県	247 戸 (100.8 %)	70.0 % (△ 6.4 P)	6,702 万円 (9.1 %)	94.8 万円 (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

株式会社不動産経済研究所
東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F
TEL03-3225-5301 FAX03-3225-5330

Ⅱ．新規物件特性分析（2026年8月末現在）

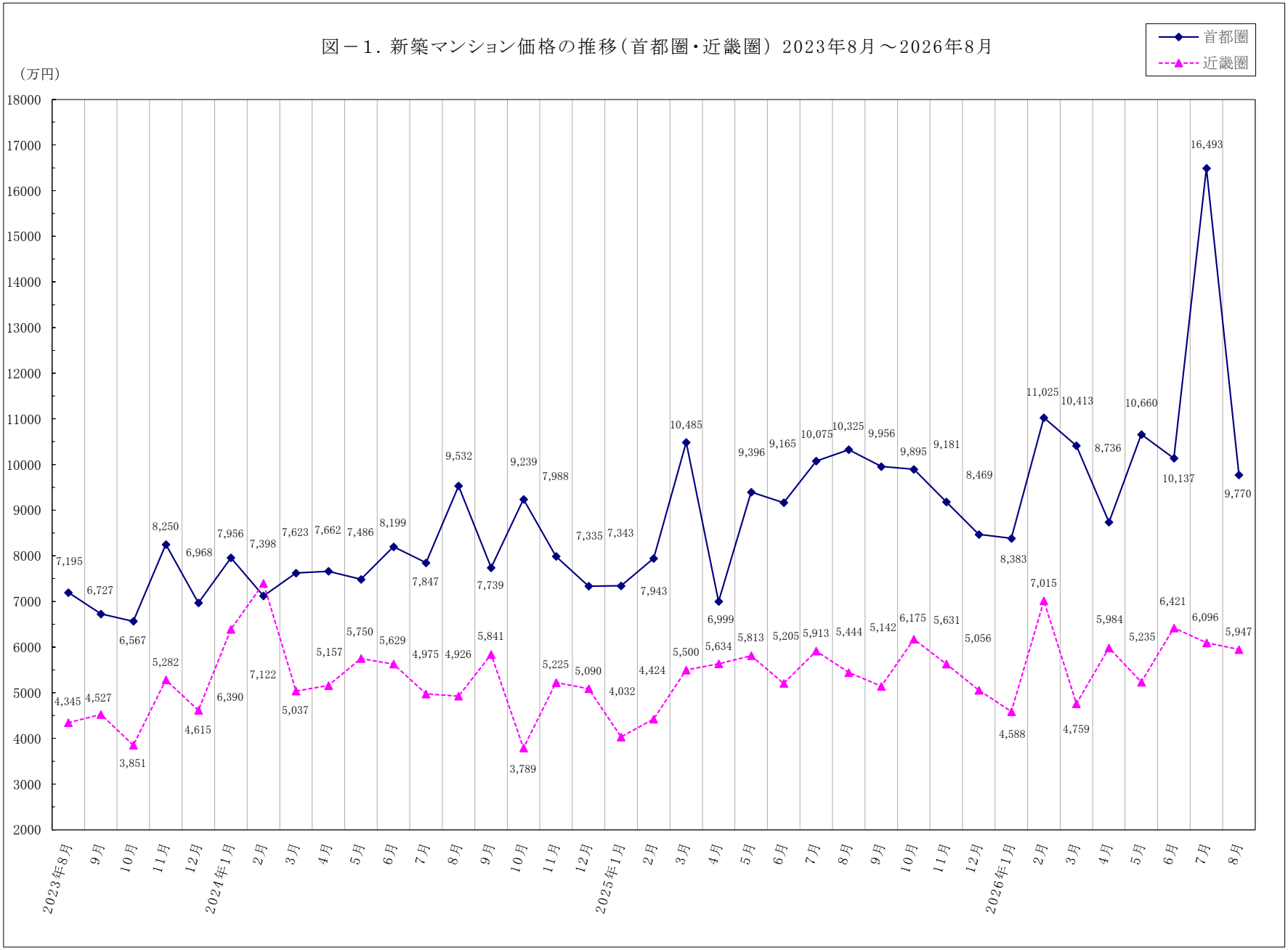
- 対象物件…… 92 物件
- 発売戸数…… 1,140 戸
- 売却戸数…… 697 戸 (契約率61.1%)
- 全売却戸数…… 1,127 戸
- 全残戸数…… 6,610 戸 (2026年分残2,513戸)
- 即日完売戸数…… 4 戸 (即日完売率0.4%)
- フラット３５登録物件戸数 …… 909 戸 (F35登録物件率79.7%)
- １物件当り平均戸数…… 12.4 戸
- 総発売額…… 11,137,396.0 万円
- １戸当り平均価格…… 9,770 万円
- １㎡当り分譲単価…… 144.4 万円 (3.3㎡当り 476.4万円)
- 総敷地面積…… 478,201.93 ㎡
- 総建築面積…… 222,057.60 ㎡
- 総建築延面積…… 2,070,149.03 ㎡
- 総有効分譲面積…… 77,147.85 ㎡
- １戸当り平均専有面積…… 67.67 ㎡
- 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

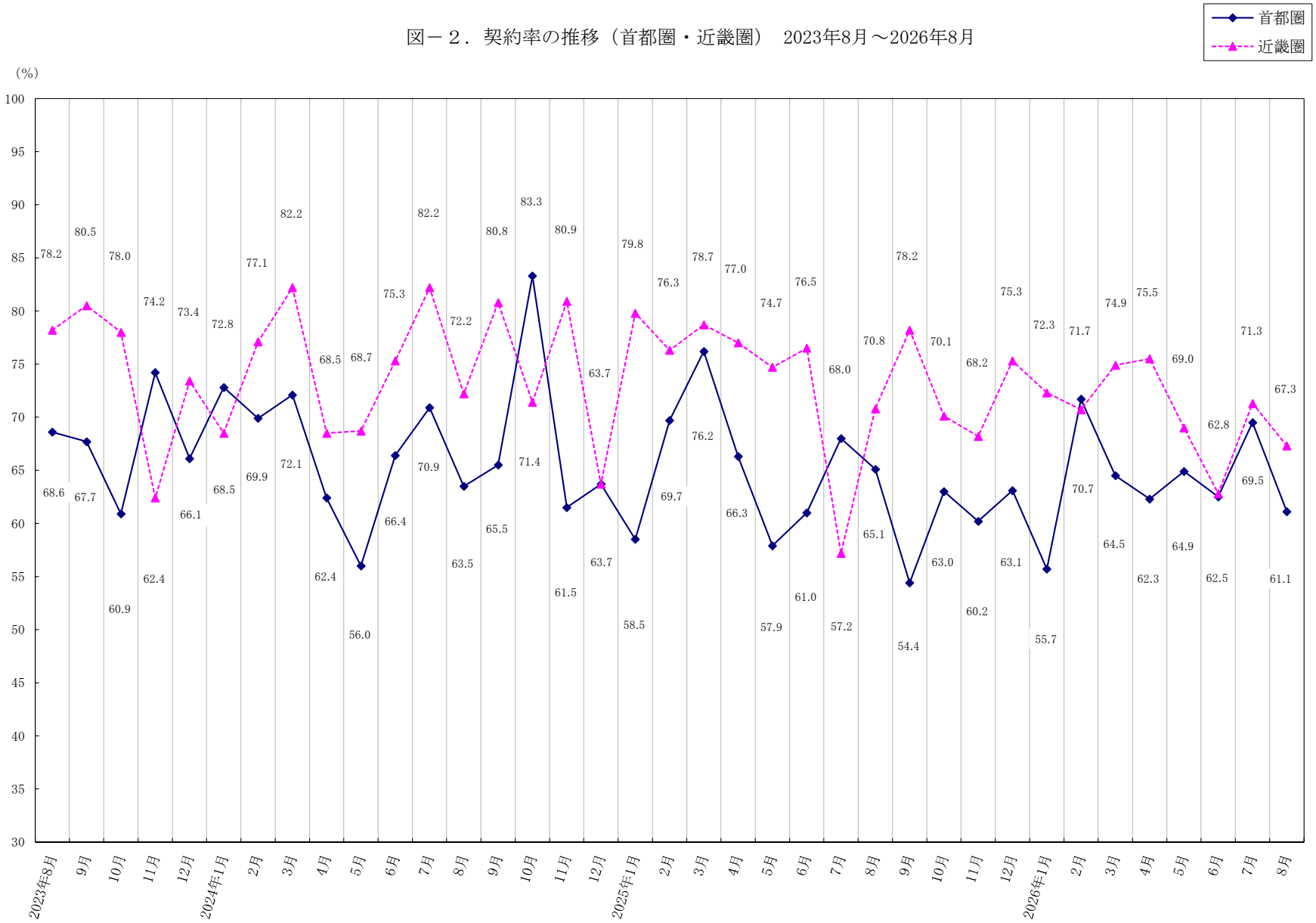
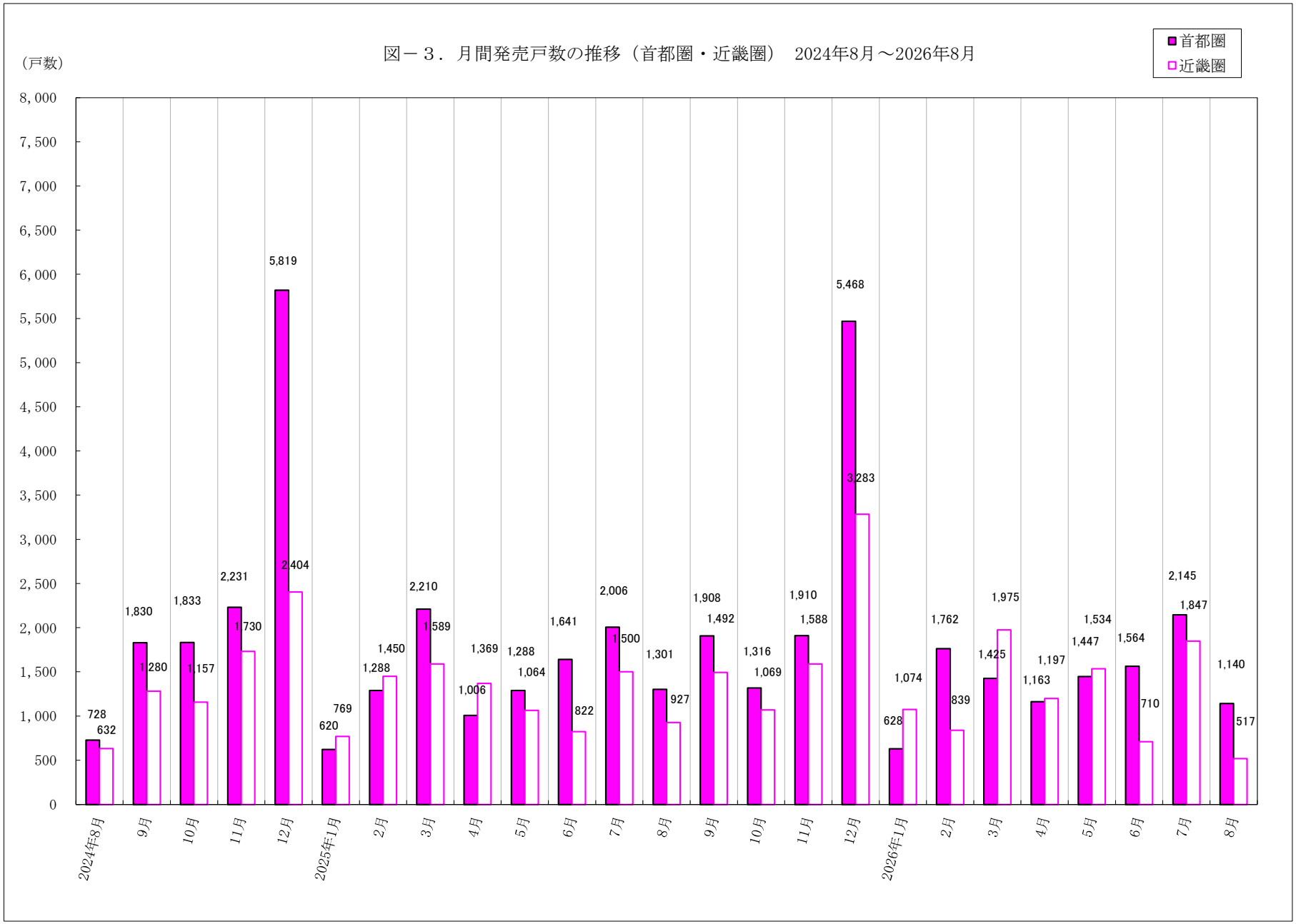
			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム	1	1	1	1								
1 K												
1 L K												
1 D K	1						1					
1 L D K	83	61	77	56	3	3	2	1	1	1		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	219	137	148	102	16	3	17	11	14	5	24	16
3 K												
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
（万円）
首都圏
近畿圏
18000
17000
16000
15000
14000
13000
12000
11000
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
7,195
6,727
6,567
8,250
6,968
7,956
7,398
7,623
7,662
7,486
8,199
7,847
9,532
7,739
9,239
7,988
7,335
7,343
7,943
10,485
6,999
9,396
9,165
10,075
10,325
9,956
9,895
9,181
8,469
8,383
11,025
10,413
8,736
10,660
10,137
16,493
9,770
4,345
4,527
3,851
5,282
4,615
6,390
7,122
5,037
5,157
5,750
5,629
4,975
4,926
5,841
3,789
5,225
5,090
4,032
4,424
5,500
5,634
5,813
5,205
5,913
5,444
5,142
6,175
5,631
5,056
4,588
7,015
4,759
5,984
5,235
6,421
6,096
5,947
2023年8月
9月
10月
11月
12月
2024年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2025年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2026年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月

図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏）　2023年8月～2026年8月



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