

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2026 年度上半期(2026 年 4 月～2026 年 9 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 6.0%減の 8,601 戸。年度上期としては 2 年ぶりの減少。
- ◎平均価格は 1 億 1,494 万円と初の 1 億円突破。㎡単価 170.0 万円。
- ◎初月契約率は 62.8%。神奈川県と千葉県が 70%台。
- ◎この他に定借物件が 708 戸。平均 1 億 424 万円、㎡単価 162.6 万円。

1. 発売戸数

- ・発売 8,601 戸、前年同期(9,150 戸)比 6.0%減。(過去最多は'96 年度上期の 4 万 9,150 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 3,313 戸(シェア 38.5%)、東京都下 874 戸(同 10.2%)、神奈川県 2,211 戸(同 25.7%)、埼玉県 873 戸(同 10.1%)、千葉県 1,330 戸(同 15.5%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 62.8%、前年同期(61.9%)比 0.9 ポイントアップ。70%を下回るのは 3 年連続。
- ・エリア別は東京 23 区 64.3%(前年比 0.6P アップ)、東京都下 37.9%(同 19.4P ダウン)、神奈川県 70.3%(同 11.5P アップ)、埼玉県 49.7%(同 8.7P ダウン)、千葉県 71.9%(同 1.6P アップ)。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 1 億 1,494 万円、1 ㎡当り単価は 170.0 万円。
- ・前年同期比では平均価格は 2,005 万円(21.1%)のアップ、㎡単価は 26.9 万円(18.8%)のアップ。
- ・平均価格、単価ともに 4 年連続で最高値を更新(上昇も 4 年連続)。東京 23 区や外周エリアの大規模高額住戸の新規供給、施工費の高騰などから平均価格、㎡単価ともに最高値を大幅に更新。平均価格は年度上半期として初めて 1 億円の大台を突破。
- ・エリア別では東京 23 区 1 億 7,925 万円・267.8 万円(34.7%アップ・30.1%アップ)、東京都下 7,978 万円・117.8 万円(同 15.9%アップ・8.0%アップ)、神奈川県 7,716 万円・114.9 万円(同 1.6%ダウン・1.4%ダウン)、埼玉県 6,457 万円・97.4 万円(同 2.1%ダウン・1.0%ダウン)、千葉県 7,376 万円・104.3 万円(同 24.1%アップ・26.4%アップ)。戸当たり、単価ともに上昇したのは東京 23 区、都下、千葉県。

4. 販売在庫数

・6,775 戸、’25 年 9 月末(5,879 戸)比 896 戸の増加。

5. 2026 年度上半期の特徴

- ・発売戸数は 2 年ぶりの減少。東京 23 区、都下、埼玉県が落ち込む。
- ・初月契約率は 62.8%とアップしたものの 3 年連続の 60%台。都下が 30%台に低下。
- ・定期借地権付きマンションの供給は 708 戸(前年同期 680 戸)。平均価格は 1 億 424 万円、前年同期(1 億 846 万円)比 3.9%ダウン、単価は 162.6 万円、同(155.8 万円)比 4.4%アップ。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年度上半期(2026年4月～2026年9月)

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
首 都 圏	8,601 戸 (△ 6.0 %)	62.8 % (0.9 P)	11,494 万円 (21.1 %)	170.0 万円 (18.8 %)
東 京 23 区	3,313 戸 (△ 7.9 %)	64.3 % (0.6 P)	17,925 万円 (34.7 %)	267.8 万円 (30.1 %)
東 京 都 下	874 戸 (△ 23.1 %)	37.9 % (△ 19.4 P)	7,978 万円 (15.9 %)	117.8 万円 (8.0 %)
神 奈 川 県	2,211 戸 (1.4 %)	70.3 % (11.5 P)	7,716 万円 (△ 1.6 %)	114.9 万円 (△ 1.4 %)
埼 玉 県	873 戸 (△ 21.8 %)	49.7 % (△ 8.7 P)	6,457 万円 (△ 2.1 %)	97.4 万円 (△ 1.0 %)
千 葉 県	1,330 戸 (19.1 %)	71.9 % (1.6 P)	7,376 万円 (24.1 %)	104.3 万円 (26.4 %)

()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