

## 首都圏 新築分譲マンション市場動向 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 40.1%減の 1,142 戸。千葉県以外がいずれも大幅減。
- ◎平均価格 9,552 万円、㎡単価 145.8 万円、いずれも 2 カ月連続の下落。
- ◎初月契約率 50.4%。在庫は 6,775 戸と 4 カ月連続増。

### 1. 発売戸数

発売 1,142 戸、対前年同月(1,908 戸)比 766 戸、40.1%減、対前月(1,140 戸)比 2 戸、0.2%増。

### 2. 初月契約率

50.4%、前年同月比 4.0 ポイントダウン、前月比では 10.7 ポイントダウン。

’26 年 8 月 61.1%、7 月 69.5%、6 月 62.5%、5 月 64.9%、4 月 62.3%、3 月 64.5%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 9,552 万円、1 ㎡当り単価は 145.8 万円。

前年同月比では平均価格は 404 万円(4.1%)のダウン、㎡単価は 0.7 万円(0.5%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月連続のダウン。

### 4. 販売在庫数

9 月末時点 6,775 戸、前月末比 165 戸の増加(’26 年 8 月末 6,610 戸、’25 年 9 月末 5,879 戸)。

### 5. 即日完売物件(1 物件 12 戸)

① サンリヤン横浜二俣川 1 期 13・14 次 12 戸

神・横浜市旭区 6,290 万円 82.5 万円 平均 1 倍、最高 1 倍

### 6. 超高層物件

9 月の超高層物件(20 階以上)は 13 物件・321 戸、契約率 51.1%

(前年同月は 15 物件 528 戸、契約率 50.8%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 409 戸(シェア 35.8%)、東京都下 95 戸(同 8.3%)、神奈川県 370 戸(同 32.4%)、埼玉県 115 戸(同 10.1%)、千葉県 153 戸(同 13.4%)。東京都のシェアは 44.1%。

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 72 戸、平均 1 億 9,307 万円、㎡単価 302.3 万円。  
前年同月は 75 戸、平均 2 億 0,396 万円、㎡単価 320.2 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 1,052 戸(全体の 92.1%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 10 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである  
(’25 年 10 月 1,316 戸、’24 年 10 月 1,833 戸、’23 年 10 月 1,486 戸、’22 年 10 月 2,768 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2026年9月

|          | 供 給 戸 数                | 契 約 率                 | 平 均 価 格                 | ㎡ 単 価                  |
|----------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| 首 都 圏    | 1,142 戸<br>( △ 40.1 %) | 50.4 %<br>( △ 4.0 P)  | 9,552 万円<br>( △ 4.1 %)  | 145.8 万円<br>( △ 0.5 %) |
| 東 京 23 区 | 409 戸<br>( △ 24.5 %)   | 46.0 %<br>( △ 7.3 P)  | 13,940 万円<br>( 1.3 %)   | 219.2 万円<br>( 5.0 %)   |
| 東 京 都 下  | 95 戸<br>( △ 63.6 %)    | 30.5 %<br>( △ 22.0 P) | 7,549 万円<br>( 2.6 %)    | 118.1 万円<br>( 8.8 %)   |
| 神 奈 川 県  | 370 戸<br>( △ 46.4 %)   | 49.2 %<br>( △ 4.9 P)  | 6,819 万円<br>( △ 30.8 %) | 99.8 万円<br>( △ 30.7 %) |
| 埼 玉 県    | 115 戸<br>( △ 59.6 %)   | 58.3 %<br>( △ 0.3 P)  | 6,713 万円<br>( △ 7.4 %)  | 101.2 万円<br>( △ 4.1 %) |
| 千 葉 県    | 153 戸<br>( 17.7 %)     | 71.9 %<br>( 16.5 P)   | 7,807 万円<br>( 35.0 %)   | 121.8 万円<br>( 52.4 %)  |

( )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

## Ⅱ．新規物件特性分析（2026年9月末現在）

|                                   |              |                |                                |
|-----------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| ▪ 対 象 物 件 ……                      | 101          | 物件             |                                |
| ▪ 発 売 戸 数 ……                      | 1,142        | 戸              |                                |
| ▪ 売 却 戸 数 ……                      | 576          | 戸              | (契約率50.4%)                     |
| ▪ 全 売 却 戸 数 ……                    | 977          | 戸              |                                |
| ▪ 全 残 戸 数 ……                      | 6,775        | 戸              | (2026年分残2,850戸)                |
| ▪ 即 日 完 売 戸 数 ……                  | 12           | 戸              | (即日完売率1.1%)                    |
| ▪ フラット35登録物件戸数 ……                 | 1,052        | 戸              | (F35登録物件率92.1%)                |
| ▪ 1 物件当り 平均 戸 数 ……                | 11.3         | 戸              |                                |
| ▪ 総 発 売 額 ……                      | 10,908,040.0 | 万円             |                                |
| ▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……              | 9,552        | 万円             |                                |
| ▪ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 …… | 145.8        | 万円             | (3.3m <sup>2</sup> 当り 481.2万円) |
| ▪ 総 敷 地 面 積 ……                    | 550,870.36   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 面 積 ……                    | 246,571.58   | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 建 築 延 面 積 ……                  | 1,767,186.67 | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……                | 74,803.82    | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……          | 65.50        | m <sup>2</sup> |                                |
| ▪ 総 棟 数 ……                        | 106          | 棟              |                                |
| ▪ 総 階 高 ……                        | 1,316        | 階              |                                |
| ▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……              | 12.4         | 階              |                                |
| ▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……              | 38.1         | 戸              |                                |
| ▪ 平 均 所 要 時 間 ……                  | 最寄駅から        | 8.7 分          |                                |

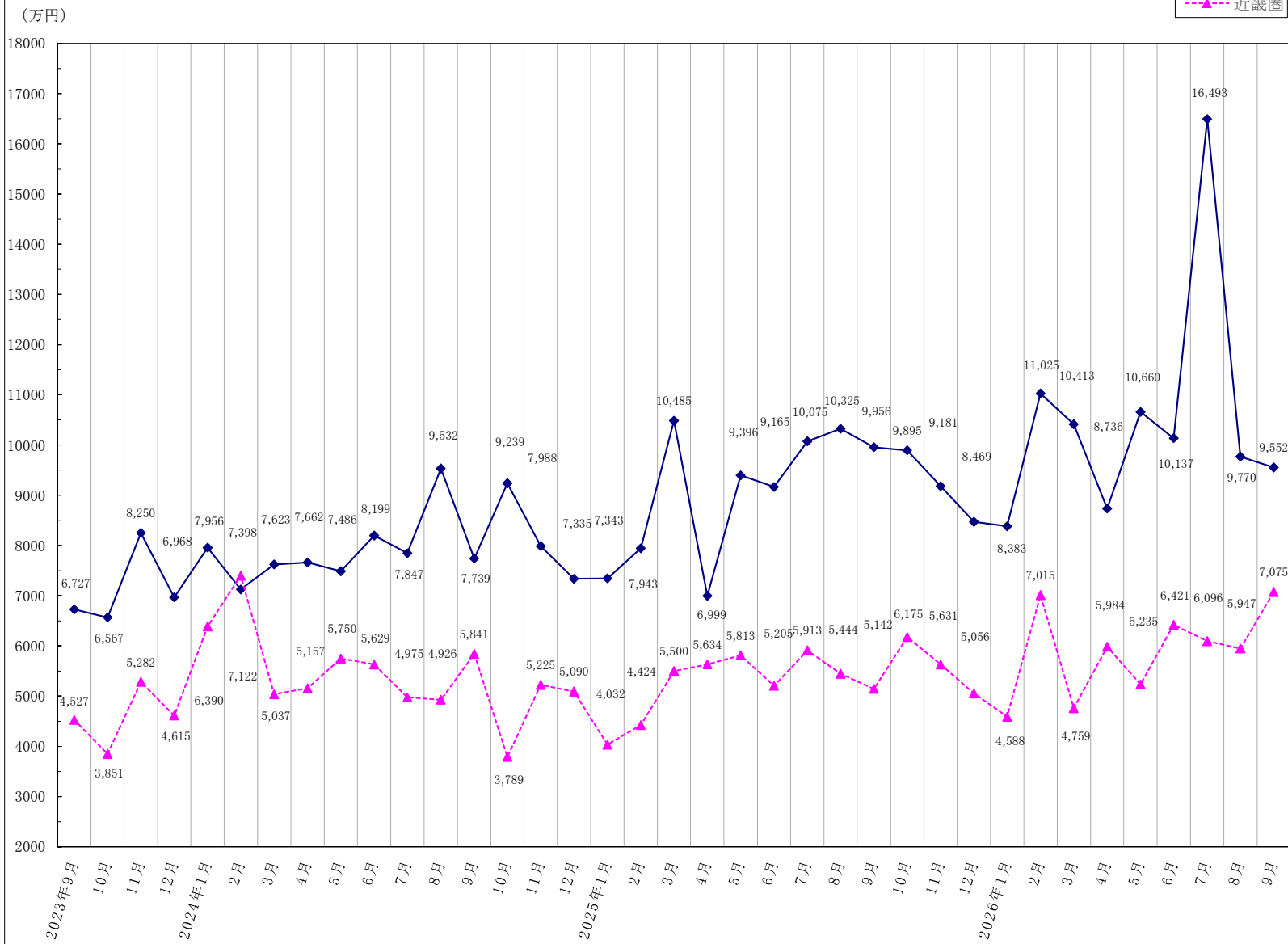
## 1.タイプ別戸数

|                 |       |       | 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         | 2     | 1     |     |     |     |     | 2    | 1   |     |     |     |     |
| 1            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1        D    K | 1     |       | 1   |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 1    L    D   K | 88    | 53    | 48  | 33  | 8   | 1   | 14   | 4   |     |     | 18  | 15  |
| 2            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 2    L    D   K | 262   | 147   | 141 | 74  | 22  | 4   | 37   | 20  | 16  | 7   | 46  | 42  |
| 3            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 3    L    D   K | 747   | 350   | 213 | 78  | 59  | 23  | 292  | 139 | 98  | 60  | 85  | 50  |
| 4            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4        L    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 4    L    D   K | 42    | 25    | 6   | 3   | 6   | 1   | 25   | 18  | 1   |     | 4   | 3   |
| 5            K  |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5        D    K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 5    L    D   K |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 6 K 以 上         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 複 合 間 取         |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| そ の 他           |       |       |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |
| 合計              | 1,142 | 576   | 409 | 188 | 95  | 29  | 370  | 182 | 115 | 67  | 153 | 110 |

## 1.価格帯別戸数

|            |       |     |     |     |    |    |     |     |     |    |     |     |
|------------|-------|-----|-----|-----|----|----|-----|-----|-----|----|-----|-----|
| 2,500万円以下  |       |     |     |     |    |    |     |     |     |    |     |     |
| 3,000    " |       |     |     |     |    |    |     |     |     |    |     |     |
| 3,300    " |       |     |     |     |    |    |     |     |     |    |     |     |
| 3,500    " | 2     |     |     |     | 1  |    | 1   |     |     |    |     |     |
| 3,700    " | 4     | 2   |     |     | 3  | 1  | 1   | 1   |     |    |     |     |
| 4,000    " | 8     | 6   |     |     |    |    | 5   | 3   | 1   | 1  | 2   | 2   |
| 4,300    " | 14    | 4   |     |     |    |    | 12  | 3   | 2   | 1  |     |     |
| 4,500    " | 10    | 7   | 2   | 2   |    |    | 5   | 2   | 1   | 1  | 2   | 2   |
| 4,700    " | 23    | 10  | 2   | 1   |    |    | 18  | 6   | 1   | 1  | 2   | 2   |
| 5,000    " | 46    | 26  | 3   | 3   |    |    | 22  | 14  | 6   | 3  | 15  | 6   |
| 5,500    " | 92    | 47  |     |     | 8  | 3  | 48  | 26  | 15  | 9  | 21  | 9   |
| 6,000    " | 86    | 53  | 3   | 2   | 14 | 3  | 40  | 29  | 17  | 10 | 12  | 9   |
| 6,500    " | 86    | 57  | 4   | 2   | 10 | 4  | 53  | 39  | 11  | 8  | 8   | 4   |
| 7,000    " | 82    | 42  | 3   | 1   | 11 | 6  | 29  | 10  | 22  | 11 | 17  | 14  |
| 8,000    " | 130   | 66  | 33  | 18  | 13 | 4  | 49  | 20  | 19  | 11 | 16  | 13  |
| 9,000    " | 115   | 58  | 27  | 12  | 8  | 4  | 49  | 20  | 8   | 2  | 23  | 20  |
| 9,999    " | 97    | 41  | 39  | 17  | 18 | 3  | 23  | 7   | 10  | 7  | 7   | 7   |
| 10,000 以上  | 306   | 136 | 256 | 111 | 9  | 1  | 13  | 2   | 2   | 2  | 26  | 20  |
| 20,000 以上  | 33    | 16  | 29  | 14  |    |    | 2   |     |     |    | 2   | 2   |
| 30,000 以上  | 8     | 5   | 8   | 5   |    |    |     |     |     |    |     |     |
| 合計         | 1,142 | 576 | 409 | 188 | 95 | 29 | 370 | 182 | 115 | 67 | 153 | 110 |

図－1. 新築マンション価格の推移(首都圏・近畿圏) 2023年9月～2026年9月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年9月～2026年9月

