2026 年 11 月 19 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 10 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 24.2%減の 998 戸、3 カ月連続の二ケタ減。

◎平均価格 9,308 万円、㎡単価 137.7 万円、いずれも 3 カ月連続の下落。

◎初月契約率 48.3%。在庫 6,875 戸、6 月以降は増加続く。

1. 発売戸数

発売 998 戸、対前年同月(1,316 戸)比 318 戸、24.2%減、対前月(1,142 戸)比 144 戸、12.6%減。

2. 初月契約率

48.3%、前年同月比 14.7 ポイントダウン、前月比では 2.1 ポイントダウン。

’26 年 9 月 50.4%、8 月 61.1%、7 月 69.5%、6 月 62.5%、5 月 64.9%、4 月 62.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 9,308 万円、1 ㎡当り単価は 137.7 万円。

前年同月比では平均価格は 587 万円(5.9%)のダウン、㎡単価は 16.1 万円(10.5%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 3 ヵ月連続のダウン。

4. 販売在庫数

10 月末時点 6,875 戸、前月末比 100 戸の増加(’26 年 9 月末 6,775 戸、’25 年 10 月末 5,495 戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 14 戸)

① クロスアリーナ玉川上水　2 期 6･7 次　4 戸

東･東大和市　6,073 万円　86.1 万円　平均 1 倍、最高 1 倍

② ガーラ･レジデンス相模大塚　2 期 1 次　5 戸

神･大和市　4,612 万円　89.6 万円　先着順

6. 超高層物件

10 月の超高層物件(20 階以上)は 13 物件･159 戸、契約率 67.3%

(前年同月は 12 物件 313 戸、契約率 78.6%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 377 戸(シェア 37.8%)、東京都下 113 戸(同 11.3%)、神奈川県 190 戸(同 19.0%)、埼玉県 105 戸(同 10.5%)、千葉県 213 戸(同 21.3%)。東京都のシェアは 49.1%。

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 113 戸、平均 1 億 8,394 万円、㎡単価 276.6 万円。
前年同月は 248 戸、平均 2 億 2,626 万円、㎡単価 361.8 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 928 戸(全体の 93.0%)。

10. 来月の発売戸数予測

2026 年 11 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである
('25 年 11 月 1,910 戸、'24 年 11 月 2,231 戸、'23 年 11 月 2,743 戸、'22 年 11 月 2,866 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向　2026年10月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	998 戸 (△ 24.2 %)	48.3 % (△ 14.7 P)	9,308 万円 (△ 5.9 %)	137.7 万円 (△ 10.5 %)
東京23区	377 戸 (△ 29.5 %)	32.9 % (△ 37.9 P)	12,937 万円 (△ 15.5 %)	194.4 万円 (△ 23.0 %)
東京都下	113 戸 (71.2 %)	55.8 % (10.3 P)	7,624 万円 (14.9 %)	111.2 万円 (△ 0.1 %)
神奈川県	190 戸 (△ 60.3 %)	68.4 % (△ 0.4 P)	7,361 万円 (15.0 %)	110.4 万円 (15.8 %)
埼玉県	105 戸 (△ 23.4 %)	35.2 % (△ 6.4 P)	6,530 万円 (6.1 %)	98.9 万円 (8.1 %)
千葉県	213 戸 (113.0 %)	60.1 % (26.1 P)	6,883 万円 (41.1 %)	97.6 万円 (39.2 %)

( )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

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10月末現在）

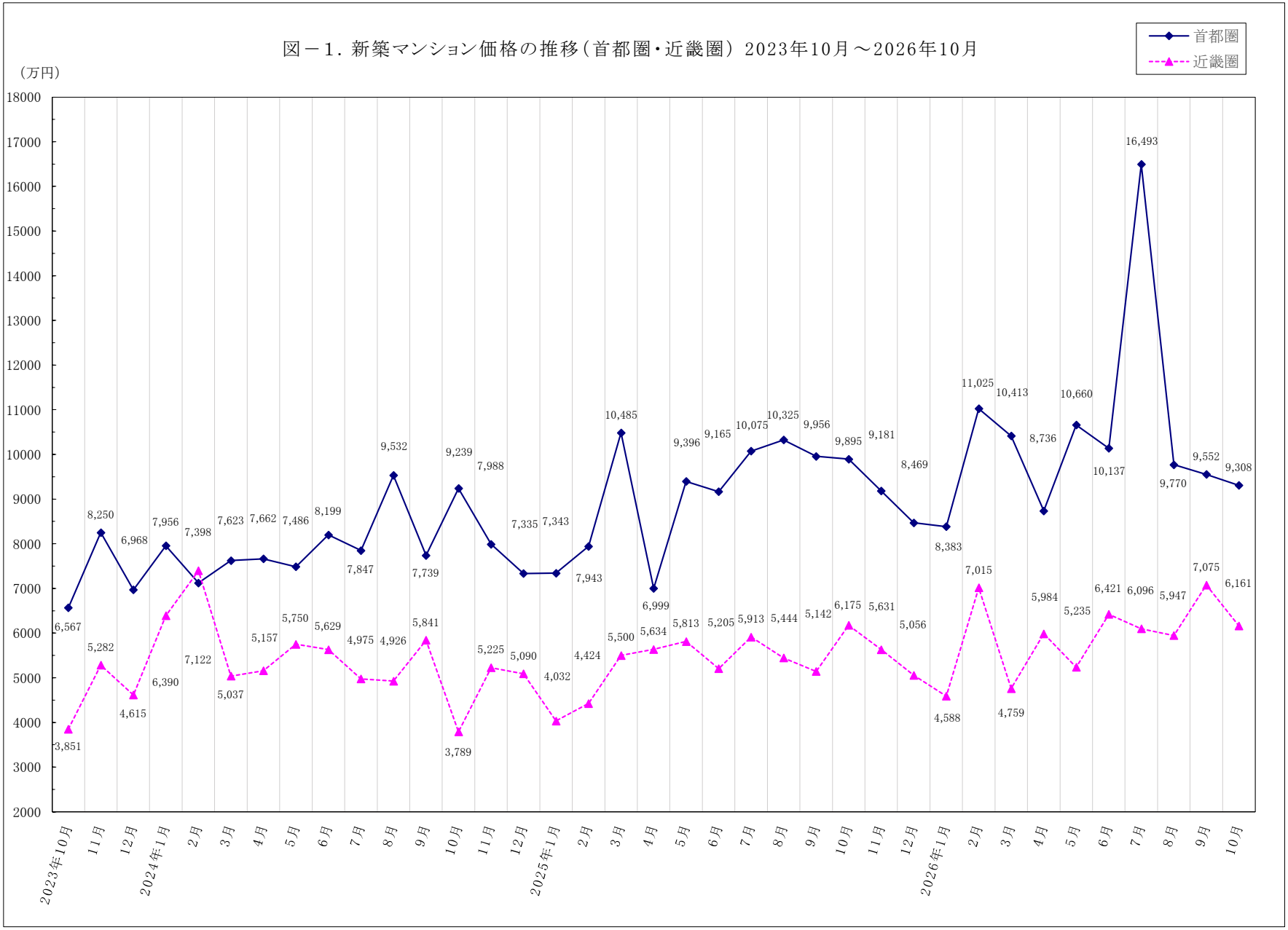
・対象物件……	113	物件	
・発売戸数……	998	戸	
・売却戸数……	482	戸	(契約率48.3%)
・全売却戸数……	898	戸	
・全残戸数……	6,875	戸	(2026年分残3,115戸)
・即日完売戸数……	14	戸	(即日完売率1.4%)
・フラット３５登録物件戸数……	928	戸	(F35登録物件率93.0%)
・１物件当り平均戸数……	8.8	戸	
・総発売額……	9,289,151.0	万円	
・１戸当り平均価格……	9,308	万円	
・１㎡当り分譲単価……	137.7	万円	(3.3㎡当り　454.3万円)
・総敷地面積……	509,631.00	㎡	
・総建築面積……	237,017.73	㎡	
・総建築延面積……	1,899,290.07	㎡	
・総有効分譲面積……	67,468.48	㎡	
・１戸当り平均専有面積……	67.60	㎡	
・総棟数……	118	棟	
・総階高……	1,553	階	
・１棟当り平均階高……	13.2	階	
・１日当り分譲戸数……	32.2	戸	
・平均所要時間……	最寄駅から	8.2 分	

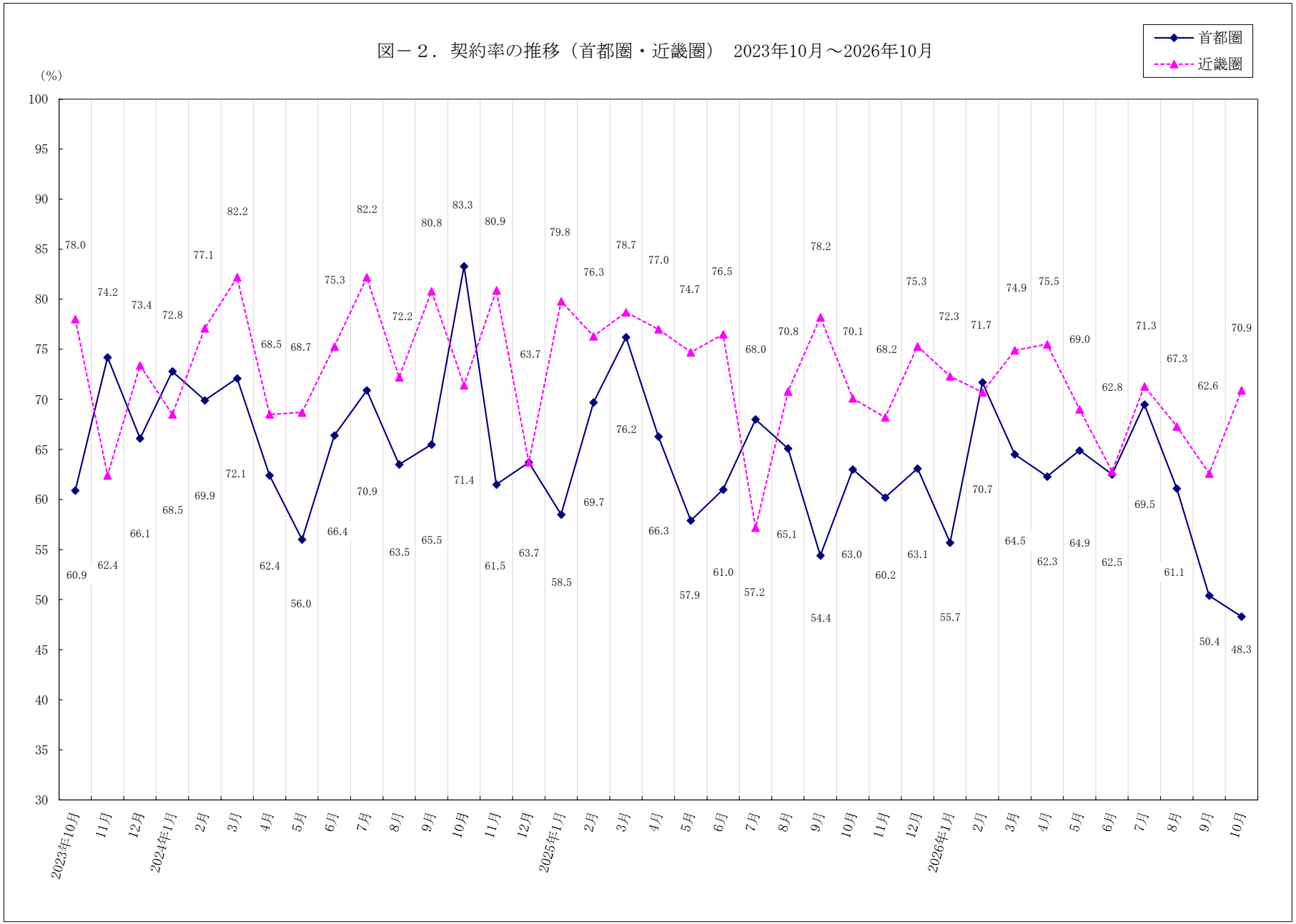
1.タイプ別戸数

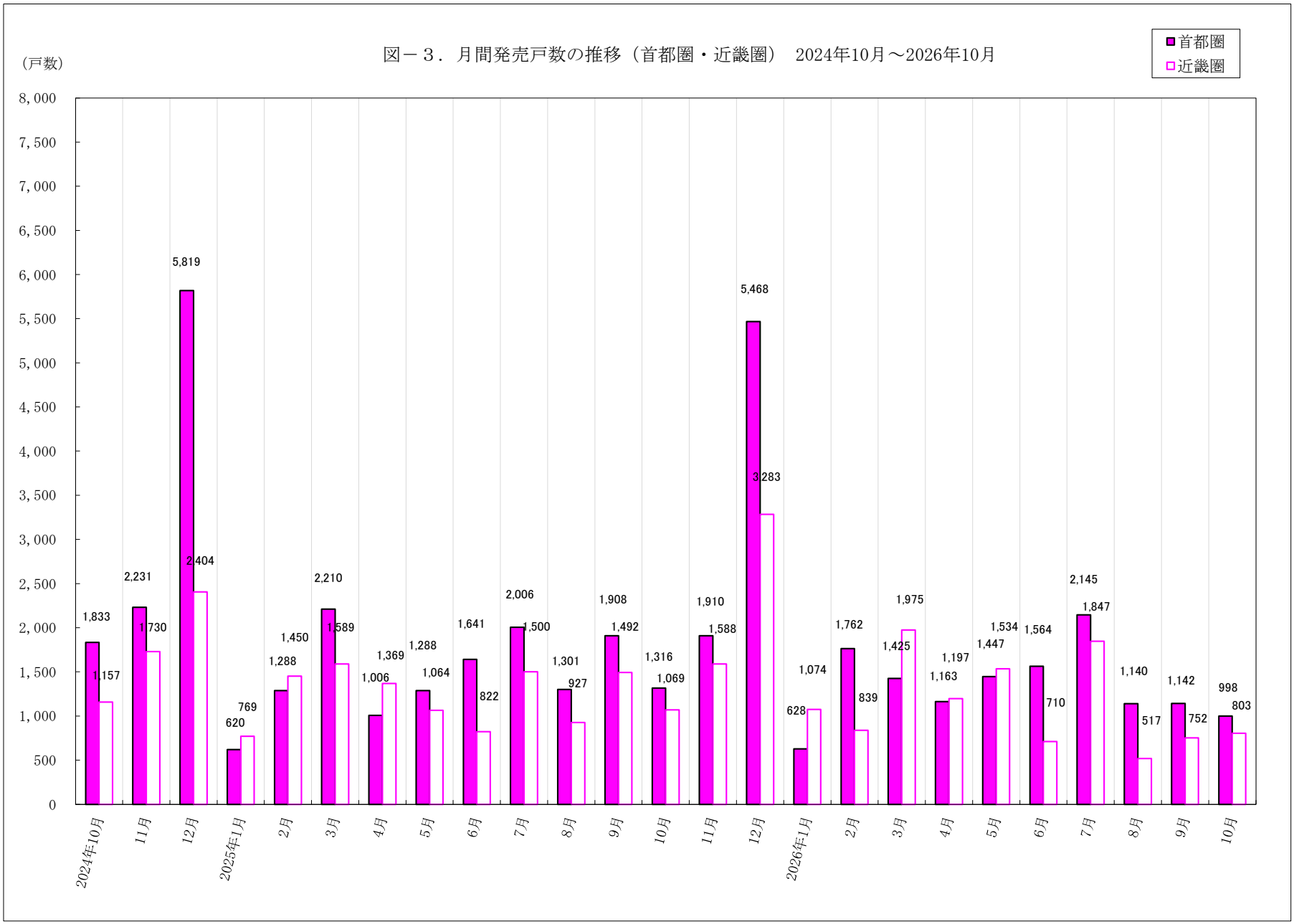
			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム												
1 K												
1 L K												
1 D K												
1 L D K	38	22	25	13			9	8	3		1	1
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	204	92	111	43	17	10	26	13	18	5	32	21
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	721	353	227	64	85	49	152	106	81	31	176	103
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	35	15	14	4	11	4	3	3	3	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	998	482	377	124	113	63	190	130	105	37	213	128

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 〃												
3,300 〃												
3,500 〃												
3,700 〃	1	1							1	1		
4,000 〃	10	3					2	1	7	2	1	
4,300 〃	13	8					6	3	5	3	2	2
4,500 〃	18	10			1	1	4	2	6	2	7	5
4,700 〃	15	7					6	4	6	2	3	1
5,000 〃	33	12			3		3	3	11	3	16	6
5,500 〃	54	22			10	8	10	6	2		32	8
6,000 〃	86	49	5	2	24	15	13	4	18	9	26	19
6,500 〃	67	45	3	2	6	3	22	16	11	2	25	22
7,000 〃	80	41	17	9	8	4	23	14	8	2	24	12
8,000 〃	153	91	38	15	24	12	53	40	9	3	29	21
9,000 〃	98	45	29	7	19	10	17	15	12	4	21	9
9,999 〃	82	34	51	12	7	4	12	9	3	1	9	8
10,000 以上	257	93	205	58	10	5	19	13	5	2	18	15
20,000 以上	19	14	18	13	1	1						
30,000 以上	12	7	11	6					1	1		
合計	998	482	377	124	113	63	190	130	105	37	213	128


図－1．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）2023年10月～2026年10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
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
9,552
9,308
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
7,075
6,161
2023年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
9月
10月


図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2023年10月～2026年10月
首都圏
近畿圏
(%)
100
95
90
85
80
75
70
65
60
55
50
45
40
35
30
2023年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
9月
10月
78.0
74.2
73.4
72.8
77.1
82.2
68.5
68.7
75.3
82.2
72.2
80.8
83.3
80.9
63.7
79.8
76.3
78.7
77.0
74.7
76.5
68.0
70.8
78.2
70.1
68.2
75.3
72.3
71.7
74.9
75.5
69.0
62.8
71.3
67.3
62.6
70.9
60.9
62.4
66.1
68.5
69.9
72.1
62.4
56.0
66.4
70.9
63.5
65.5
71.4
61.5
63.7
58.5
69.7
76.2
66.3
57.9
61.0
57.2
65.1
54.4
63.0
60.2
63.1
55.7
70.7
64.5
62.3
64.9
62.5
69.5
61.1
50.4
48.3


図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2024年10月～2026年10月
（戸数）
首都圏
近畿圏
8,000
7,500
7,000
6,500
6,000
5,500
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
1,833
1,157
2,231
1,730
5,819
2,404
620
769
1,288
1,450
2,210
1,589
1,006
1,369
1,288
1,064
1,641
822
2,006
1,500
1,301
927
1,908
1,492
1,316
1,069
1,910
1,588
5,468
3,283
628
1,074
1,762
839
1,425
1,975
1,163
1,197
1,447
1,534
1,564
710
2,145
1,847
1,140
517
1,142
752
998
803
2024年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
9月
10月