日経 MJ2026 年(令和 8 年)9 月 2 日号 掲載

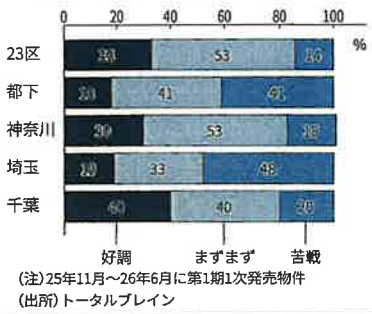
新築マンション、23区で減速

「好調」33%で16ポイント下落



販売が減速する中でも、都心の超高額物件は好調（「パークコート麻布十番東京ザタワー ノース サウス」の外観イメージ）

金利上昇や価格高騰で



(注)25年11月～26年6月に第1期1次発売物件
(出所)トータルブレイン

首都圏の新築マンション販売の勢いが減速している。2025年11月～26年6月に発売した新築物件のうち不動産デベロッパーが販売状況を「好調」と評価した物件の割合は29%で、前年同期を9ポイント下回った。不動産会社トータルブレイン（東京・港）がまとめた。住宅ローン金利の上昇や価格高騰を受け、購入者の慎重姿勢が強まっている。

不動産デベロッパー約60社が首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）で第1期1次の販売を開始した新築マンション229件のうち、194件（84・7%）の回答を得た。物件ごとの売れ行きを「好調」「まずまず」「苦戦」の3段階で評価した。

新築マンションは販売を複数回に期分けし、顧客の反応や契約ペースを踏まえて後半の価格戦略を練るのが一般的だ。最初の販売となる第1期1次は物件の市場評価を測る指標となる。

首都圏全体では「好調」が29%（57件）と、前年同期の38%（71件）から9ポイント低下した。「まずまず」は48%（94件）と約半数を占め、「苦戦」は22%（43件）で横ばいだった。

販売ペースの純化が目立ったのは東京23区だ。「好調」は33%と前年同期の49%から16ポイント落とした。「まずまず」が53%と過半を占め、「苦戦」は14%と前年から2倍超に増えた。

苦戦が目立ったのは港区や千代田区の超都心にある単身向けの物件だ。コンパクト住戸でも価格が1億円を超え「単身では購入予算が厳しく、狭い部屋は資産家のニーズも小さい」（トータルブレイン）。

23区外の都内はさらに苦戦色が強まった。都下の「好調」は18%と、前年同期の32%から大きく減り「苦戦」が41%に増えた。

それでも都心の超高額物件は需要が高い。「好調」な物件では三井不動産レジデンシャルなどが再開発で建てる「パークコート麻布十番東京ザタワー ノース サウス」（東京・港）が挙がった。全1342戸（一般販売は762戸）の大規模タワーマンションで29～30年に入居を予定する。

6月の第1期1次では341戸を発売。価格は2億6000万～30億円で、平均単価は約2000万円に達した。購入者は「国内の経営者や会社員、地方富裕層のセカンドハウスまで幅広い層に及ぶ」（三井不動産）という。

東京メトロ南北線の麻布十番駅から徒歩2分の立地に加え、すしやイタリアンなど予約困難店を誘致するスカイラウンジ、音楽スタジオなどの共用サービスが支持された。

中野区や世田谷区、品川区といった実需向けエリアにも好調な物件が目立った。主要駅から徒歩10分圏内で、共働き世帯の手が届く平均1億3000万円以下の物件が売れた。

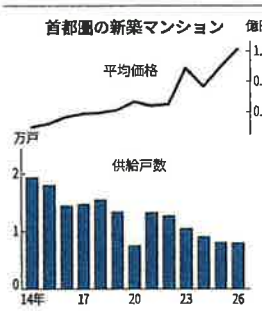
東京近郊のベッドタウンでは明暗が分かれている。埼玉県では「好調」が19%にとどまり「苦戦」が48%を占めた。郊外や駅から離れた物件は価格の高騰に需要が追いつかなくなっている。

神奈川は「好調」が30%、「まずまず」が53%、「苦戦」が18%だった。東京へのアクセスが良い川崎市内の物件が堅調だった。一方、リニア中央新幹線の新駅開業を見込んで土地の仕入れが集中した相模原市では開業時期の遅れを受け、販売が振るわず値下げ物件が目立つという。

千葉は「好調」が40%、「まずまず」が40%、「苦戦」が20%だった。千葉市の海浜幕張や船橋市、浦安市といった東京通勤圏の物件が好調だった。トータルブレインの杉原禎之副社長は「建築費の高騰で不動産デベロッパーの採算収支に余裕がなく、価格調整できずに顧客の希望予算とミスマッチが起きている」と指摘。「26年後半はさらなる販売のペースダウンが懸念される」と見通す。

不動産経済研究所（東京・新宿）によると、26年1～6月の首都圏新築マンションの平均価格は前年同期比13%増の1億135万円と初めて1億円を超えた。

これまでマンション市場をけん引してきた都心でも、価格と立地などのバランスによる物件の選別が進む。建築費の高騰を販売価格に転嫁し続ける戦略は曲がり角を迎えている。（斎藤萌）



(注)1～6月
(出所)不動産経済研究所