

2026年度上期 デベロッパー調査 (首都圏マンション・戸建)

2026年9月

三菱UFJ信託銀行株式会社

不動産コンサルティング部

MUFG不動産研究所

エグゼクティブサマリー

- 三菱UFJ信託銀行では半期ごとに、事業戦略や販売・仕入状況、相場観等について、デベロッパーにアンケート調査を行っています。今回の調査(2026年7月時点)では、マンションデベロッパー19社、戸建デベロッパー12社にご協力いただきました。

販売環境

- 販売価格の実績について、マンション・戸建ともに**いずれの価格帯でも上昇**となった。
- 1年後の販売価格について、マンション・戸建ともに**いずれの価格帯でも価格上昇が継続すると予想**されており、**販売価格が高いほど上昇率が高い**傾向がみられる。
- 売れ行き好調価格帯について、マンション・戸建ともにおおむね横ばいで推移している。都心6区のマンションや世田谷区等の戸建を中心に継続していた上昇に一服感がみられる。

仕入れ環境

- マンションのエリア別の素地価格について、半年前との比較は、上昇との回答が「**都心6区**」、「**千代田区・港区・渋谷区**」、「**その他23区**」で8割以上だった。半年後の予測は、上昇との回答が「**都心6区**」、「**千代田区・港区・渋谷区**」、「**その他23区**」では6割以上だった。
- 戸建のエリア別の素地価格について、半年前との比較は、上昇との回答が「**千代田区・港区・渋谷区**」、「**世田谷区等**」では100%、「**練馬区等**」、「**都区部周辺**」、「**郊外**」では6~7割程度だった。半年後の予測は、「**千代田区・港区・渋谷区**」では100%、「**世田谷区等**」では89%だった。
- マンション・戸建デベロッパーの仕入進捗状況については、「**苦戦している**」がそれぞれ**62%、50%**だった。「**苦戦している**」と回答した理由は、**いずれも「用地価格が検討可能水準以上に高騰しているため」が最大回答**だった。

各市場の懸念材料

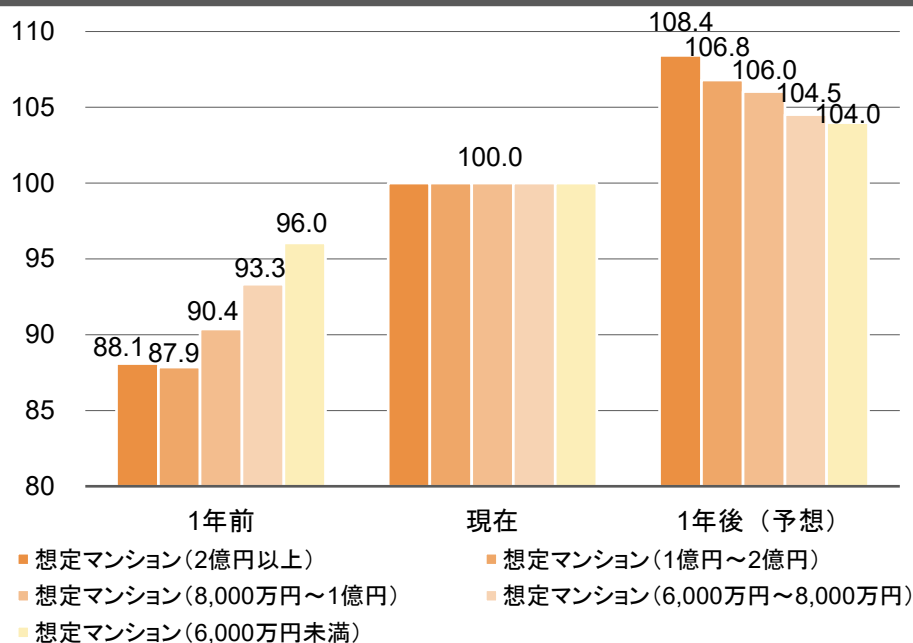
- 住宅ローン金利が上昇した場合(+0.5%)のマンションの市況影響については、供給戸数では「**供給戸数が減少する(10%以上)**」、「**供給戸数が減少する(10%未満)**」がそれぞれ**10%、45%**、販売価格では「**販売価格が下落する(10%以上)**」、「**販売価格が下落する(10%未満)**」がそれぞれ**10%、50%**となった。
- 住宅ローン金利が上昇した場合(+0.5%)の戸建の市況影響については、供給戸数では「**供給戸数が減少する(10%未満)**」が**50%**、販売価格では「**販売価格が下落する(10%以上)**」、「**販売価格が下落する(10%未満)**」がそれぞれ**9%、27%**となった。

1. 販売価格の実績と予想

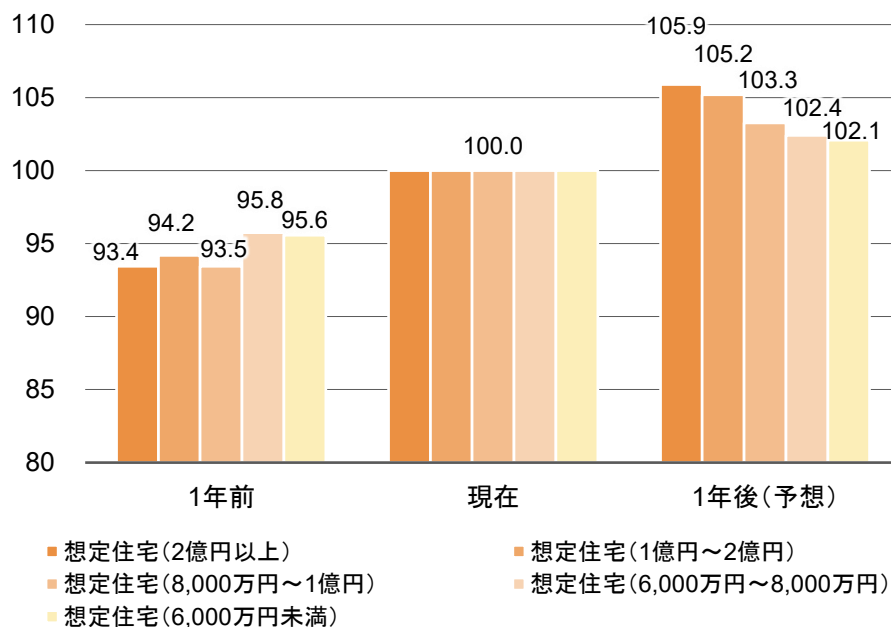
- 販売価格の実績は、マンション・戸建ともに**いずれの価格帯でも上昇**となった。
- 1年後の販売価格は、マンション・戸建ともに**いずれの価格帯でも価格上昇が継続**すると予想されており、**販売価格が高いほど上昇率が高い**傾向がみられる。

Q 現在の売値を100とすると、1年前の売値及び1年後の予想はおよそいくらですか。

マンション販売価格の実績と予想
(指数:現在=100)



戸建販売価格の実績と予想
(指数:現在=100)



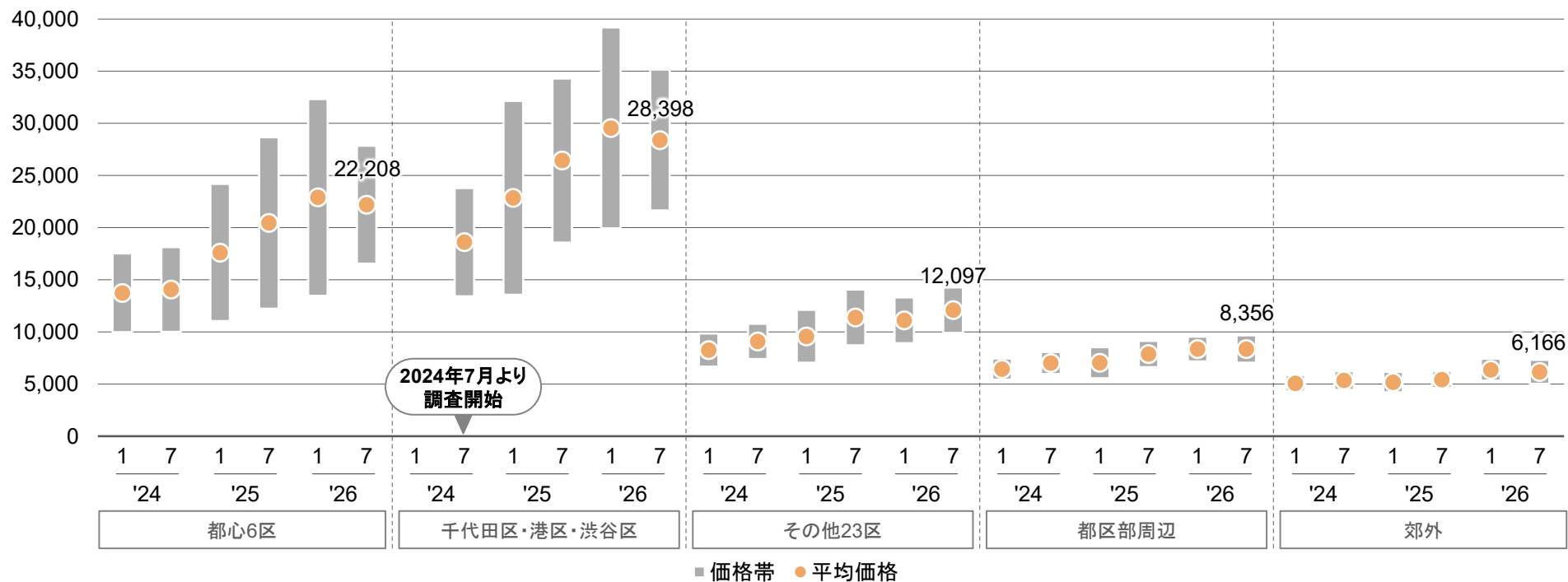
(注) 想定マンションは、「ファミリー向け／総戸数50戸」としている

2-1. 売れ行き好調価格帯(マンション)

- ・ 売れ行き好調価格帯については、おおむね横ばいで推移している。
- ・ 都心6区を中心に継続していた上昇に一服感がみられる。

Q 現時点で、売れ行きが好調な物件価格の範囲をお答えください。

売れ行き好調価格帯
(万円)



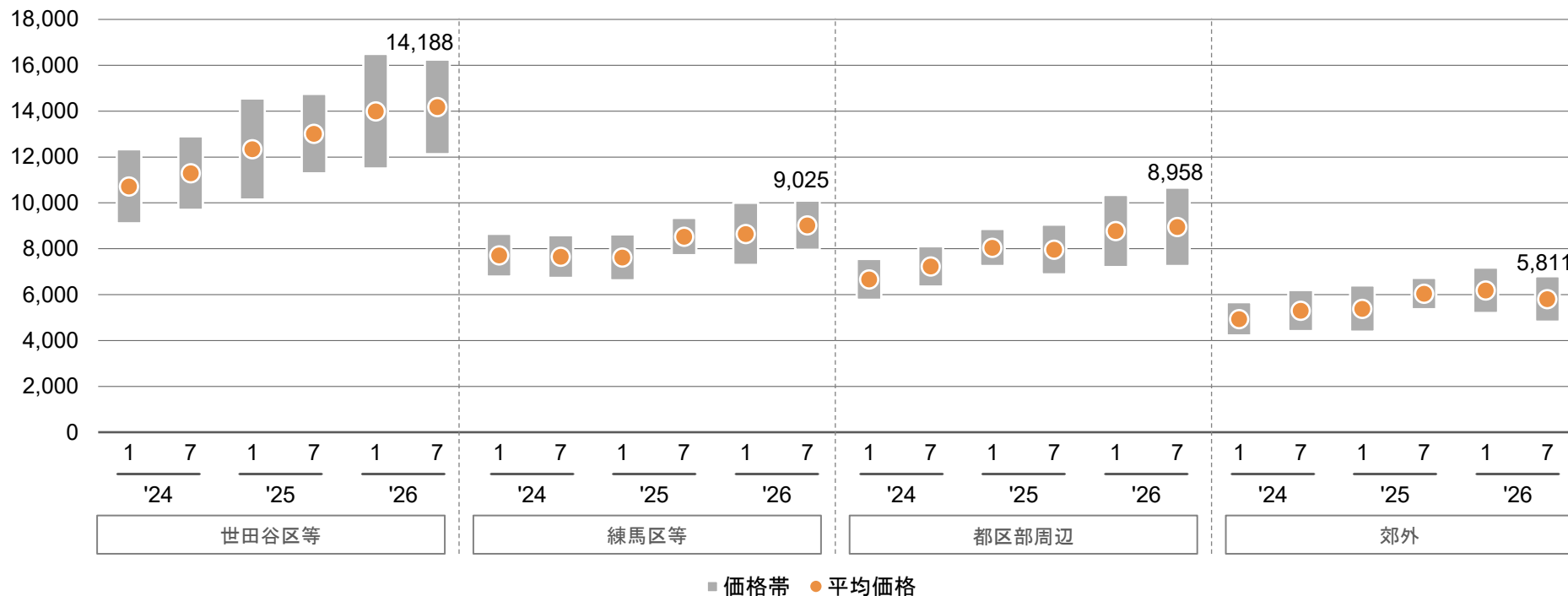
(注) 都心6区＝千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区、都区部周辺＝東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く／市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外＝東京駅から20km以上と定義

2-2. 売れ行き好調価格帯(戸建)

- ・ 売れ行き好調価格帯については、おおむね横ばいで推移している。
- ・ 世田谷区等を中心に継続していた上昇に一服感がみられる。

Q 現時点で、売れ行きが好調な物件価格の範囲をお答えください。

売れ行き好調価格帯 (万円)



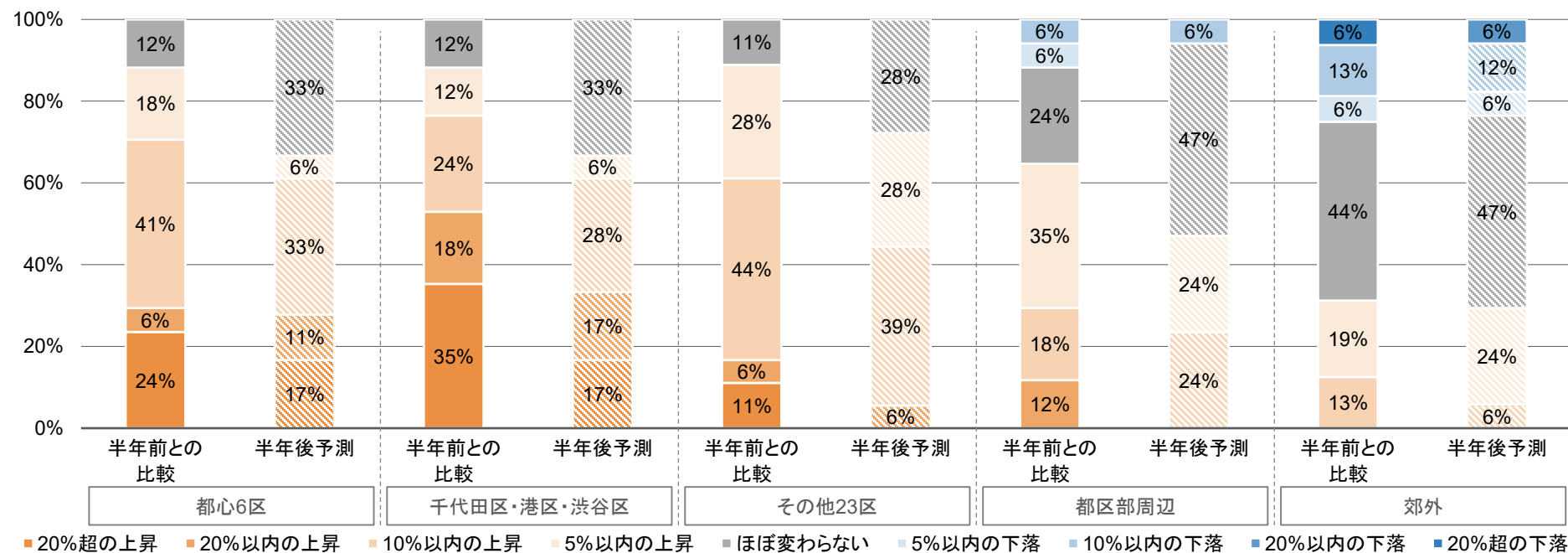
(注) 1. 都区部周辺＝東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く／市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外＝東京駅から20km以上と定義
 2. 千代田区・港区・渋谷区の3区については、設問回答が2社にとどまったため、集計結果を非公表とした。
 3. 平均価格は価格帯の上限と下限を平均して算出

3-1. 素地価格動向(マンション)

- ・素地価格の半年前との比較については、上昇との回答が「都心6区」、「千代田区、港区、渋谷区」、「その他23区」では8割以上、「都区部周辺」では6割以上だった。「郊外」では「ほぼ変わらない」との回答が最多だった。
- ・半年後の予測については、上昇との回答が「都心6区」、「千代田区、港区、渋谷区」、「その他23区」では6割以上だった。

Q 半年前と比べて、現在の素地価格はどのようになっていますか。また、半年後の予測もお答えください。

エリア別素地価格動向
(%)



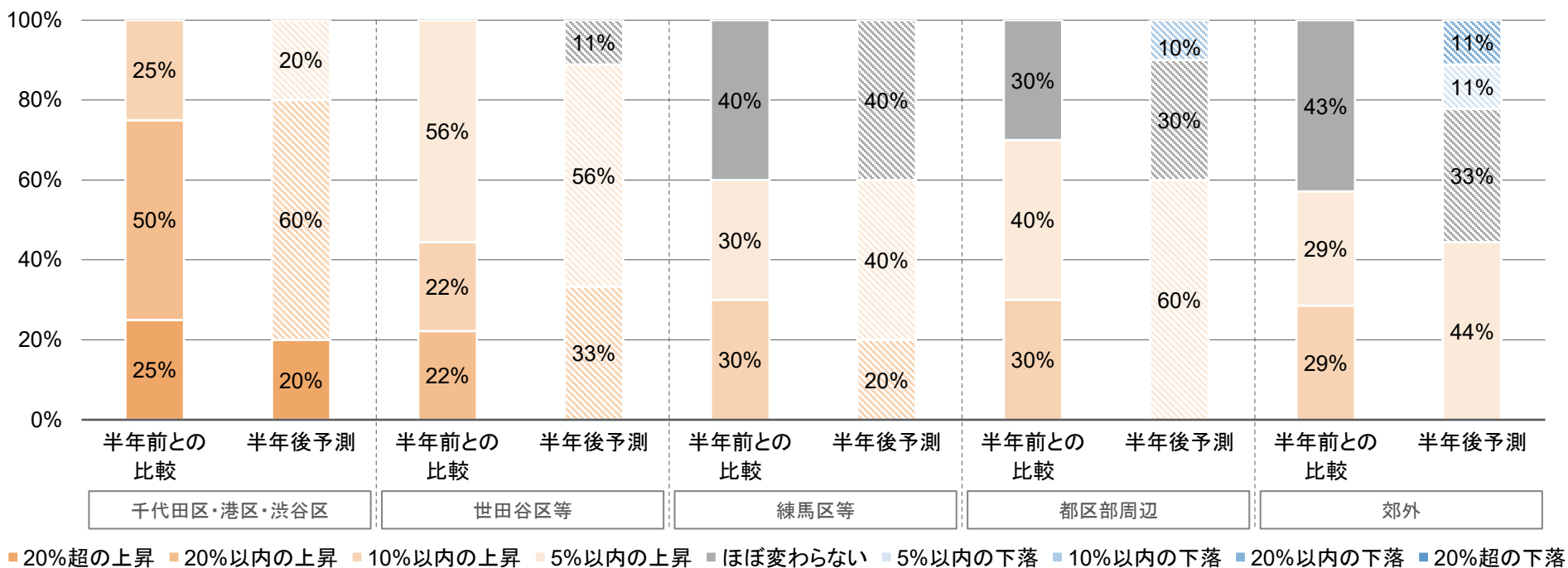
(注) 都心6区=千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・文京区、都区部周辺=東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く/市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外=東京駅から20km以上と定義

3-2. 素地価格動向(戸建)

- ・素地価格の半年前との比較については、上昇との回答が「千代田区・港区・渋谷区」、「世田谷区等」では100%、「練馬区等」、「都区部周辺」、「郊外」では6～7割程度だった。
- ・半年後の予測についても上昇との回答が「千代田区・港区・渋谷区」では100%、「世田谷区等」では89%となり、他の地域と比べて高位だった。

Q 半年前と比べて、現在の素地価格はどのようになっていますか。また、半年後の予測もお答えください。

エリア別素地価格動向
(%)



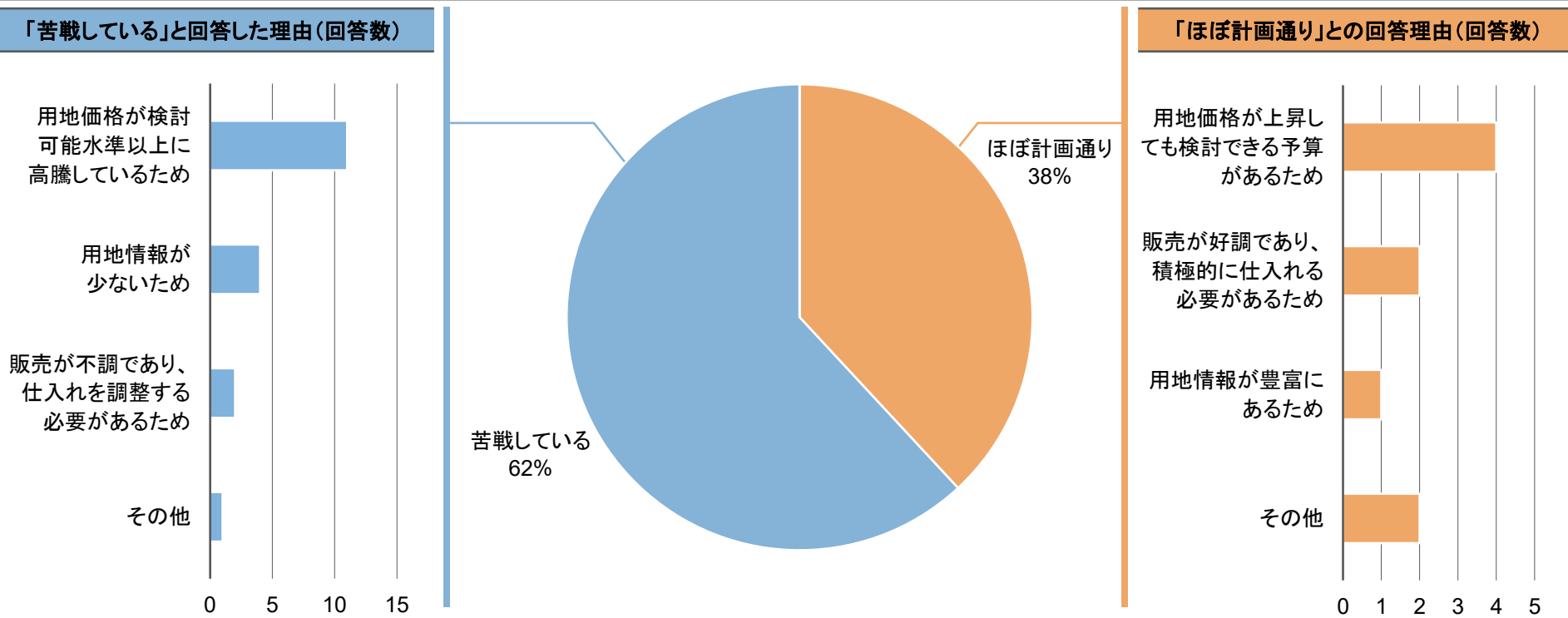
(注) 都区部周辺＝東京駅から概ね20km圏内(都区部を除く／市川、調布、狛江、三鷹、川崎、川口等を含む)、郊外＝東京駅から20km以上と定義

4-1-1. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- ・ 仕入の進捗状況については、「苦戦している」が62%と、「ほぼ計画通り」の38%を上回った。
- ・ 「苦戦している」と回答した理由としては、「用地価格が検討可能水準以上に高騰しているため」が多い。

Q 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択いただき、その理由をお答えください。

仕入の進捗状況とその理由
(%)

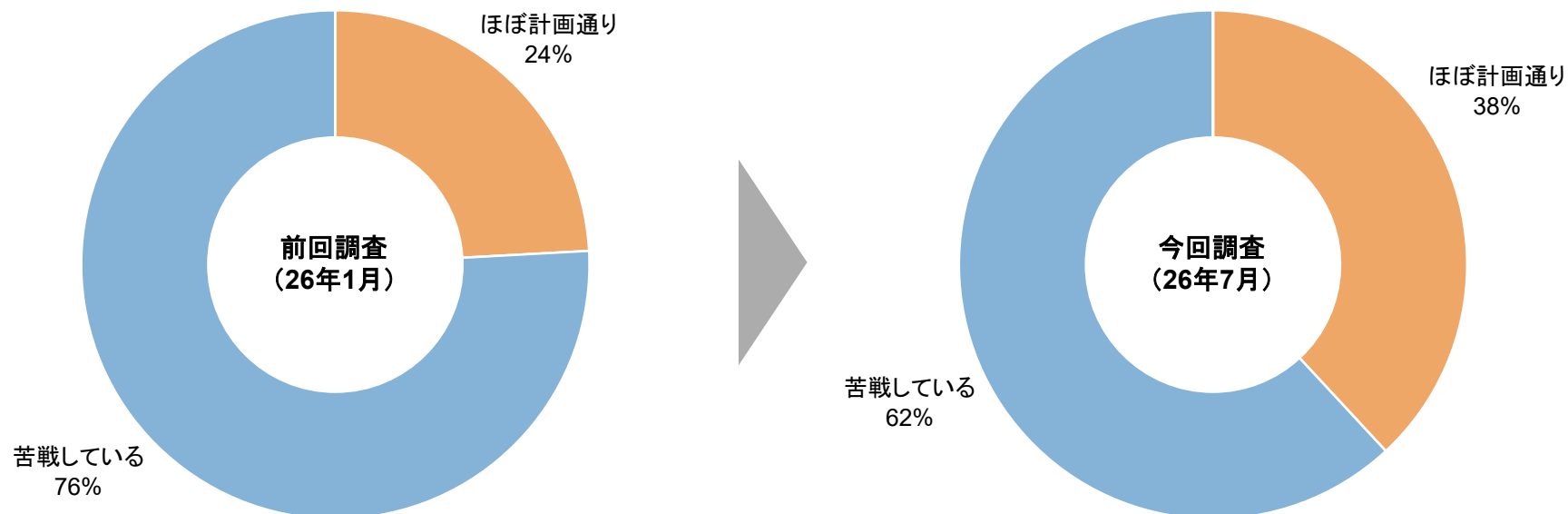


4-1-2. 仕入の進捗状況とその理由(マンション)

- 仕入の進捗状況を前回調査と比較すると、「**ほぼ計画通り**」との回答割合が上昇した(前回調査24%→今回調査38%)。

Q 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択ください。

仕入の進捗状況とその理由
(%)



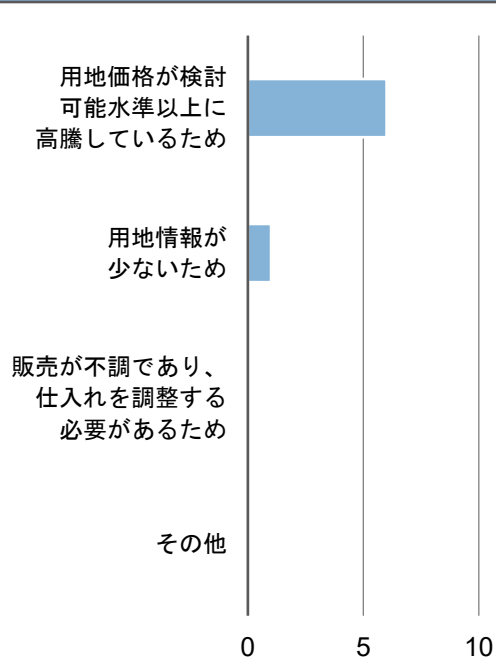
4-2-1. 仕入の進捗状況とその理由(戸建)

- ・用地仕入について、「苦戦している」との回答割合が50%だった。
「苦戦している」と回答した理由としては、「用地価格が検討可能水準以上に高騰しているため」が多い。

Q 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択いただき、その理由をお答えください。

仕入の進捗状況とその理由 (%)

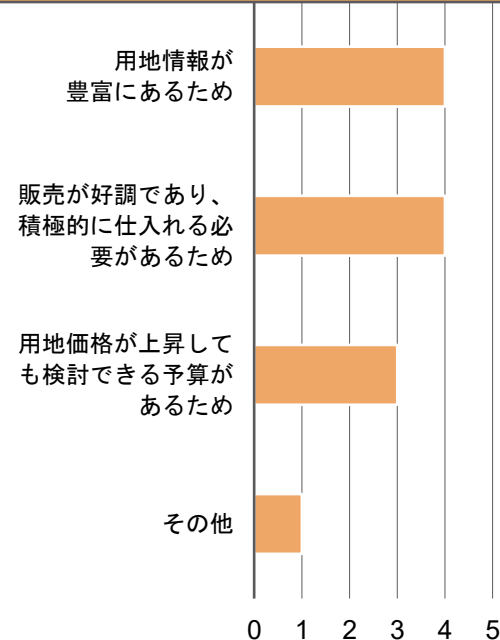
「苦戦している」と回答した理由(回答数)



苦戦している
50%

ほぼ計画通り
50%

「ほぼ計画通り」との回答理由(回答数)

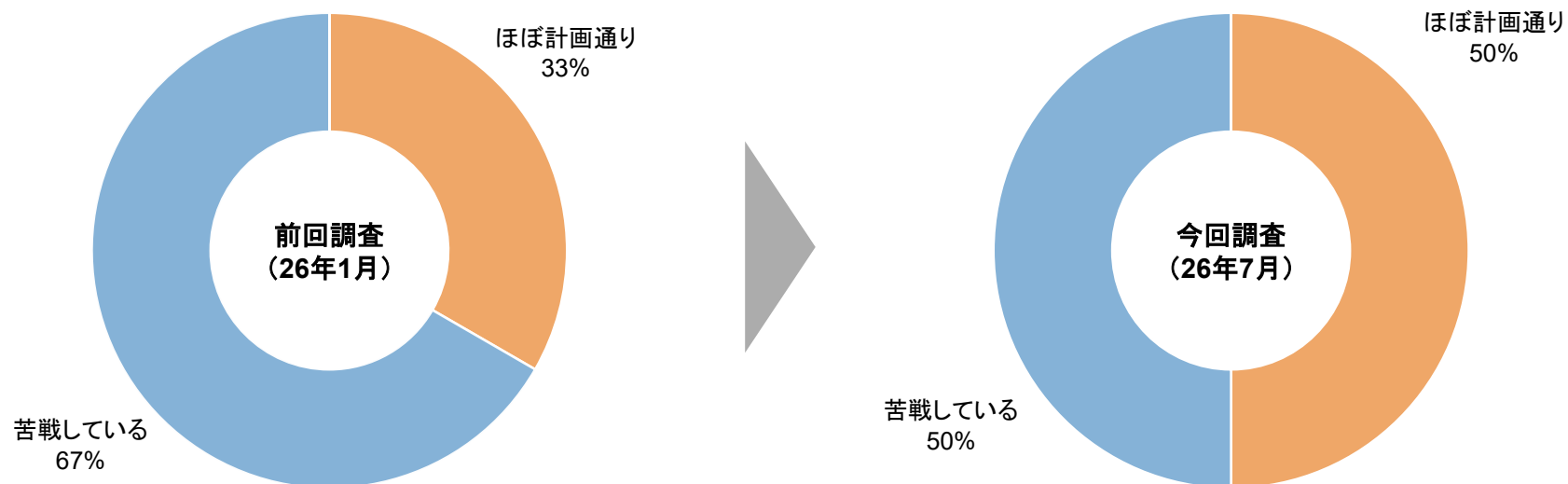


4-2-2. 仕入の進捗状況とその理由（戸建）

- 仕入の進捗状況を前回調査と比較すると、「**ほぼ計画通り**」との回答割合が上昇した（前回調査33%→今回調査50%）。

Q 用地仕入に関し、最近の傾向で当てはまるものをいずれかご選択ください。

仕入の進捗状況とその理由
(%)

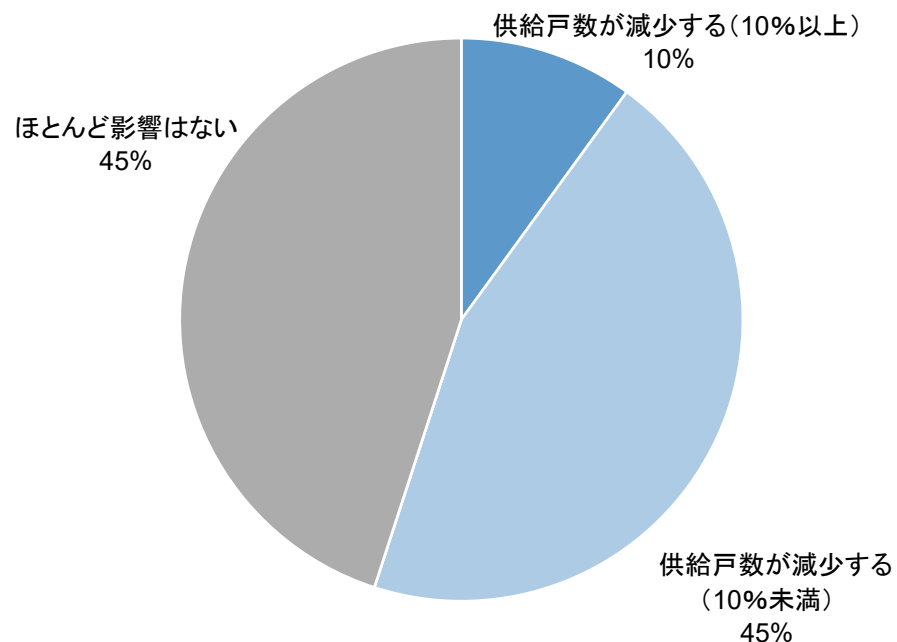


5-1. 住宅ローン金利が上昇した場合の市況影響(マンション)

- 住宅ローン金利が上昇した場合(+0.5%)の市況影響について、
供給戸数では「供給戸数が減少する(10%以上)」、「供給戸数が減少する(10%未満)」がそれぞれ10%、45%、
販売価格では「販売価格が下落する(10%以上)」、「販売価格が下落する(10%未満)」がそれぞれ10%、50%となった。

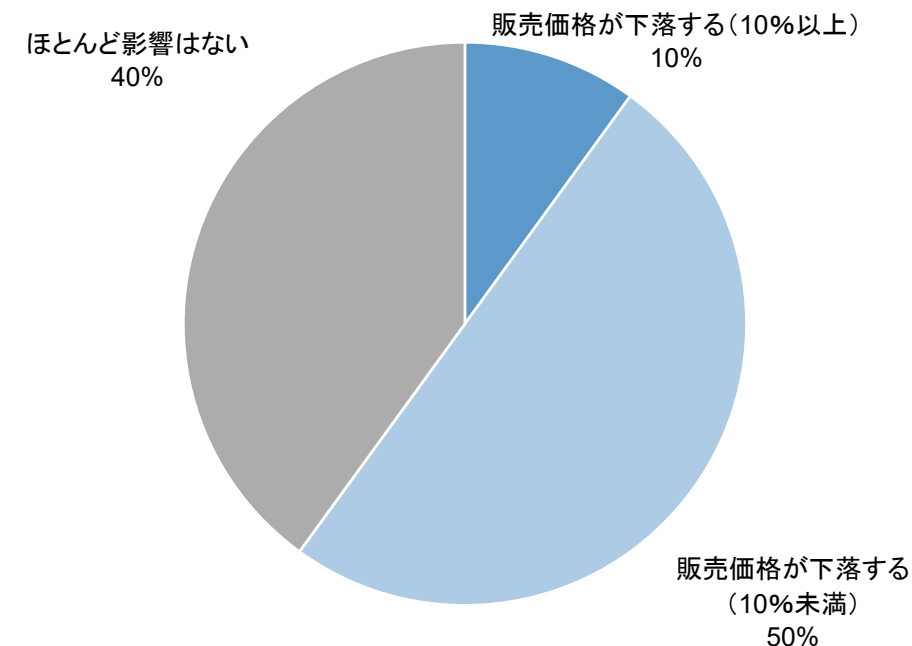
Q もし住宅ローン金利(変動)が2026年7月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲マンション市場における供給戸数、価格はどのように変化すると考えますか。

住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の供給戸数
(%)



Q もし住宅ローン金利(変動)が2026年7月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲マンション市場における供給戸数、価格はどのように変化すると考えますか。

住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の販売価格
(%)

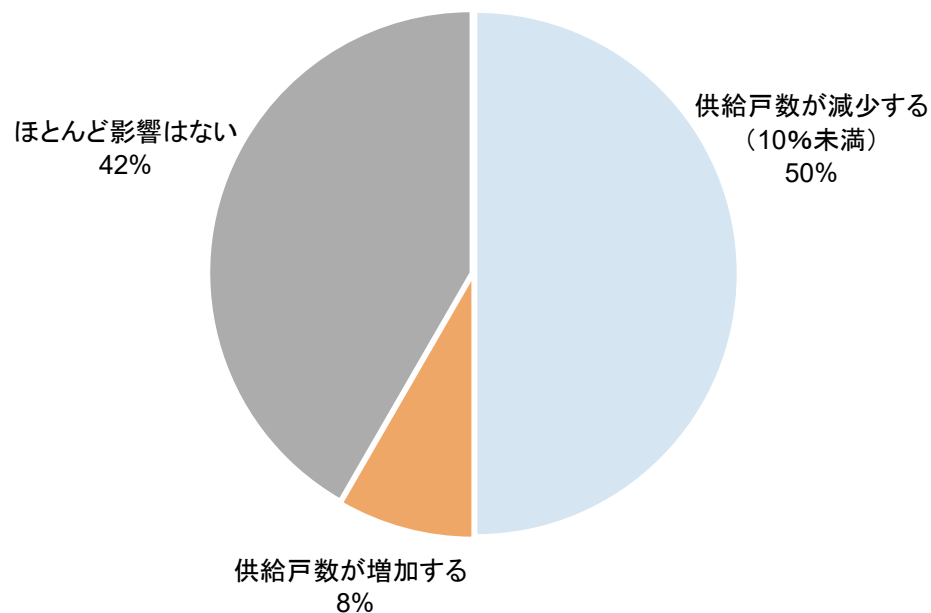


5-2. 住宅ローン金利が上昇した場合の市況影響(戸建)

- 住宅ローン金利が上昇した場合(+0.5%)の市況影響について、供給戸数では「供給戸数が減少する(10%未満)」が50%となり、販売価格では「販売価格が下落する(10%以上)」、「販売価格が下落する(10%未満)」がそれぞれ9%、27%となった。

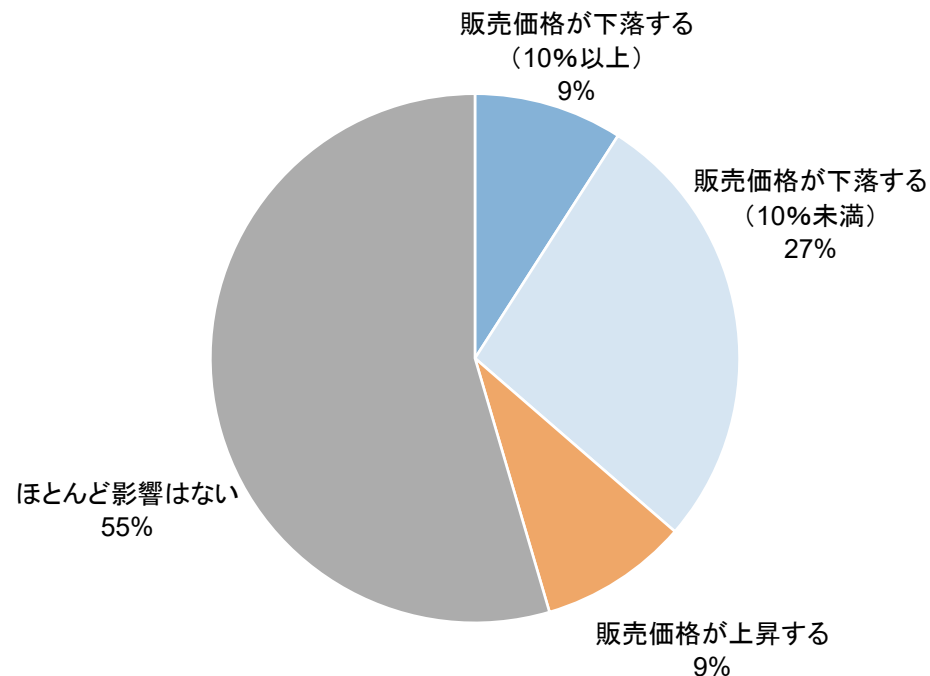
Q もし住宅ローン金利(変動)が2026年7月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲戸建市場における供給戸数、価格はどのように変化すると考えますか。

住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の供給戸数 (%)



Q もし住宅ローン金利(変動)が2026年7月現在よりも0.5%上昇した場合、分譲戸建市場における供給戸数、価格はどのように変化すると考えますか。

住宅ローン金利が0.5%上昇した場合の販売価格 (%)



ディスクレーマー

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者は、その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社および執筆者に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

MUFG不動産研究所は、三菱UFJ信託銀行が不動産分野に関する調査・研究・レポート作成等の業務を対外的に行う際の呼称です。

本資料に関するお問い合わせ先
三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部
東郷