

首都圏の新築・中古マンション市場における坪単価&戸数規模の四半期調査レポート

**新築マンション坪単価 第1四半期は前期比+0.4%の502.1万円**

**中古平均坪単価は+5.9%の324.3万円、「築5年以内」は+6.8%→+2.4%と大幅縮小**

【新築・中古マンション坪単価】

2026年の第1四半期(1月~3月)における首都圏での新築マンション坪単価は、前期比+0.4%の502.1万円と2期ぶりに上昇し、3期連続で500万円台を維持した。東京都と埼玉県は弱含んだものの、千葉県(前期比+87.2%)と神奈川県(同+23.1%)が大幅に上昇し圏域平均を押し上げた。両県では船橋市・柏市、横浜市・川崎市から坪500万円超の高額タワー物件が多数供給されており、上昇に寄与した。なお、大手デベロッパーの供給シェアは36.0%→36.4%と拡大に転じた。

中古マンションの平均坪単価は+5.9%の324.3万円と8期連続で上昇した。各築年帯とも軒並みプラスを示しているが、「築5年以内」では+6.8%→+2.4%、「築10年以内」では+5.9%→+4.9%とそれぞれ鈍化した。

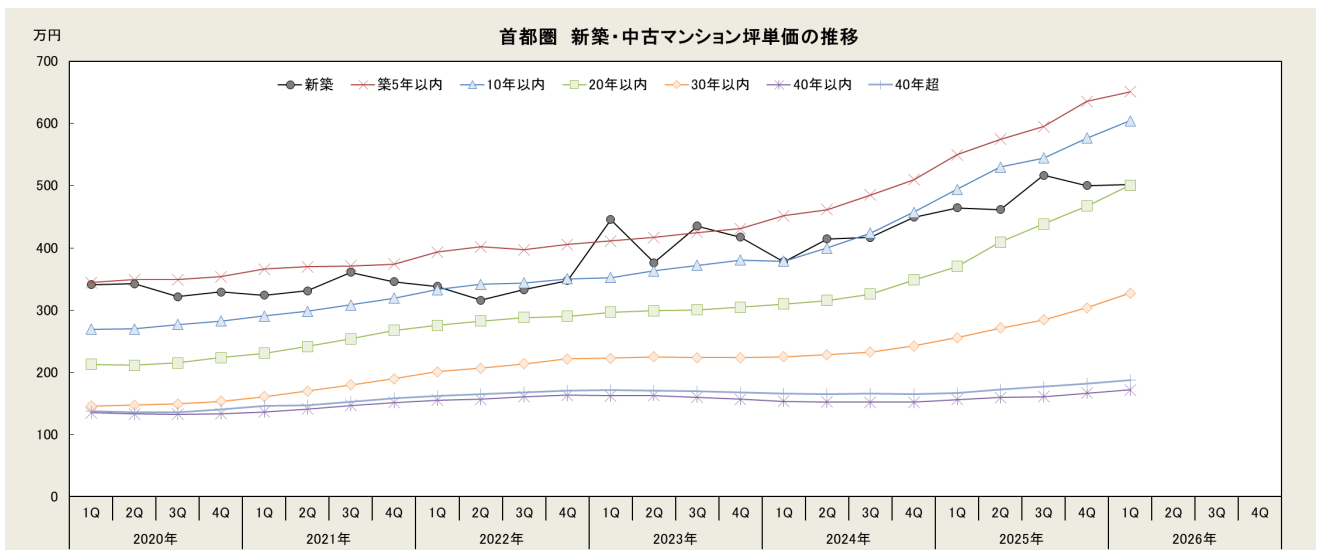
首都圏 新築・中古マンション坪単価

単位:万円

四半期	新築マンション	中古マンション							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		
2020年	1Q	340.9	344.4	269.4	212.7	145.8	134.7	137.5	182.6
	2Q	342.5	349.0	269.6	211.2	147.0	133.0	135.8	180.0
	3Q	321.7	349.1	277.0	214.8	148.8	132.5	135.7	182.9
	4Q	329.0	353.4	282.5	223.7	153.4	133.7	140.8	187.7
2021年	1Q	324.1	365.9	290.6	230.6	161.0	136.5	146.1	193.8
	2Q	331.1	369.5	298.0	241.4	169.9	140.9	146.9	198.9
	3Q	360.6	371.0	308.6	253.8	179.8	146.6	152.3	206.2
	4Q	345.6	374.1	319.2	267.4	189.7	151.5	157.8	214.7
2022年	1Q	338.3	393.3	332.7	275.2	201.1	155.2	162.4	221.8
	2Q	315.9	401.9	341.4	282.4	206.5	156.7	164.5	224.8
	3Q	332.8	396.9	343.9	288.2	213.6	160.6	167.9	228.5
	4Q	347.5	405.3	350.4	290.1	221.7	163.0	170.6	232.3
2023年	1Q	445.4	411.2	352.4	296.7	222.5	162.5	171.0	233.8
	2Q	376.1	417.0	363.1	299.0	224.8	162.8	170.1	233.7
	3Q	435.0	424.6	372.1	300.5	223.7	159.9	169.6	232.5
	4Q	417.4	430.8	380.7	304.8	223.6	156.8	167.3	232.2
2024年	1Q	377.7	451.8	378.7	309.6	225.0	153.5	166.0	231.4
	2Q	414.4	461.7	399.7	315.6	228.2	152.3	165.2	232.1
	3Q	416.7	485.2	424.0	326.0	232.3	151.8	165.6	236.7
	4Q	449.3	509.4	457.4	348.2	242.3	152.1	165.1	248.1
2025年	1Q	464.5	549.7	494.2	370.3	255.4	156.0	166.7	261.1
	2Q	461.7	574.7	530.1	409.4	271.1	159.3	172.4	276.8
	3Q	516.6	595.2	544.7	438.5	284.3	161.0	177.4	289.0
	4Q	500.0	635.7	576.6	467.1	303.5	166.4	182.2	306.3
2026年	1Q	502.1	651.1	604.6	500.6	327.2	171.7	187.2	324.3
	2Q								
	3Q								
	4Q								

※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2026年第1四半期のレポートから築年帯区分の「30年超」を「40年以内」と「40年超」に細分化

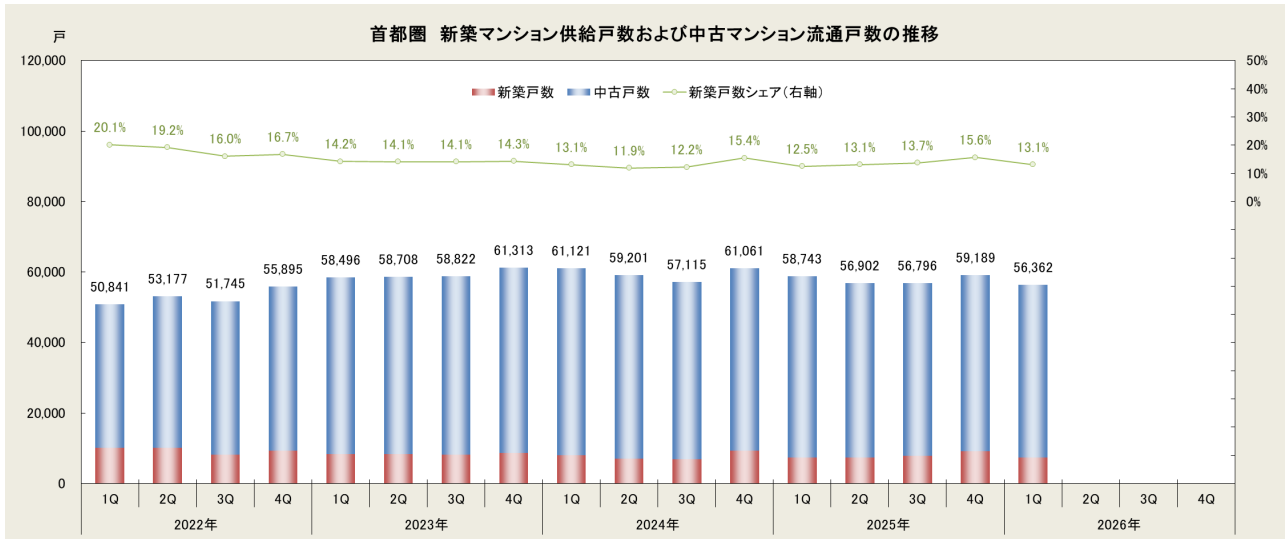


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2026年の第1四半期(1月~3月)における首都圏でのマンション市場総戸数(=新築供給戸数と中古流通戸数の合計)は、前年同期比-4.1%の56,362戸と7期連続でマイナスを示している。

内訳を見ると、新築供給戸数は+0.4%の7,368戸で2期ぶりのプラスとなった。前期は9千戸台と直近においては高い水準を示していたが、その反動もあり今回は再び7千戸台に戻す結果となった。昨今では、建築コストの高騰によって開発や供給時期の後ろ倒しが増えていることに加え、中東情勢の緊縛化で建築資材の供給にも影響が出始めていることから、今後の情勢次第では供給規模が縮小していくことも十分に考えられる。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは15.6%→13.1%と4期ぶりに縮小した。

中古流通戸数は-4.7%の48,994戸で、7期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは2024年の第1四半期にピークを迎えてからは徐々に水準を下げ、2025年の第2四半期以降には4期連続で5万戸を割り込んでいる。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の2,645戸、最も大きいのは「築40年超」の14,404戸であった。流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」は5期連続のプラスで、直近3期においては二桁プラスを示した。なお、それ以外の築年帯ではいずれもマイナスとなっている。



首都圏 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数 単位:戸

四半期	新築マンション	中古マンション							マンション市場における戸数シェア(%)							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超	新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		
2022年	1Q	10,229	2,398	3,848	8,074	8,902	7,287	10,103	40,612	20.1	4.7	7.6	15.9	17.5	14.3	19.9
	2Q	10,193	2,413	3,779	8,568	9,523	7,672	11,029	42,984	19.2	4.5	7.1	16.1	17.9	14.4	20.8
	3Q	8,264	2,556	3,566	8,566	9,733	7,620	11,440	43,481	16.0	4.9	6.9	16.6	18.8	14.7	22.1
	4Q	9,334	2,703	3,866	8,910	10,554	8,031	12,497	46,561	16.7	4.8	6.9	15.9	18.9	14.4	22.4
2023年	1Q	8,303	2,631	4,325	9,586	11,730	8,447	13,474	50,193	14.2	4.5	7.4	16.4	20.1	14.4	23.0
	2Q	8,297	2,547	4,007	9,418	11,921	8,601	13,917	50,411	14.1	4.3	6.8	16.0	20.3	14.7	23.8
	3Q	8,279	2,508	3,731	9,225	12,231	8,590	14,258	50,543	14.1	4.3	6.3	15.7	20.8	14.6	24.2
	4Q	8,769	2,522	3,869	9,358	12,879	8,890	15,026	52,544	14.3	4.1	6.3	15.3	21.0	14.5	24.5
2024年	1Q	8,033	2,322	3,885	9,172	13,245	9,206	15,258	53,088	13.1	3.8	6.4	15.0	21.7	15.1	24.9
	2Q	7,021	2,204	3,503	8,678	13,134	9,187	15,474	52,180	11.9	3.7	5.9	14.7	22.2	15.5	26.1
	3Q	6,943	2,142	3,290	8,152	12,700	8,763	15,125	50,172	12.2	3.8	5.8	14.3	22.2	15.3	26.4
	4Q	9,418	2,358	3,605	8,413	12,882	8,893	15,492	51,643	15.4	3.9	5.9	13.8	21.1	14.6	25.3
2025年	1Q	7,339	2,404	3,698	8,324	12,640	8,980	15,358	51,404	12.5	4.1	6.3	14.2	21.5	15.3	26.1
	2Q	7,433	2,350	3,577	7,967	11,803	8,886	14,886	49,469	13.1	4.1	6.3	14.0	20.7	15.6	26.2
	3Q	7,807	2,411	3,524	7,875	11,705	8,799	14,675	48,989	13.7	4.2	6.2	13.9	20.6	15.5	25.9
	4Q	9,204	2,624	3,594	8,026	11,948	8,953	14,840	49,985	15.6	4.4	6.1	13.6	20.2	15.1	25.0
2026年	1Q	7,368	2,645	3,681	7,876	11,584	8,804	14,404	48,994	13.1	4.7	6.5	14.0	20.6	15.6	25.5
	2Q															
	3Q															
	4Q															

※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2026年第1四半期のレポートから、築年帯区分の「30年超」を「40年以内」と「40年超」に細分化。

中古マンション流通戸数については集計方法を改定。同期・同一住戸での重複事例を除外して算出。