

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2四半期は前期比-4.1%の481.3万円**中古平均坪単価は+5.8%の343.0万円、築浅含む「築5年以内」は唯一の二桁プラス**

【新築・中古マンション坪単価】

2026 年の第 2 四半期(4 月～6 月)における首都圏での新築マンション坪単価は、前期比-4.1%の481.3万円と2期ぶりに下落した。500 万円の大台を割り込んだのは4期ぶり。今期は主に神奈川県横浜市や川崎市、千葉県船橋市に位置する大規模タワーマンションにおいて高層階から高額な住戸の供給が一服した影響によって圏域平均を下げる形となった。また、大手デベロッパーの供給シェアが36.4%→30.0%と6ポイント以上縮小したことも一因に挙げられる。

中古マンションの平均坪単価は+5.8%の343.0万円と9期連続で上昇した。各築年帯とも軒並みプラス傾向で、新築と遜色ない築浅物件を含む「築5年以内」は唯一の二桁プラス

首都圏 新築マンション&築年帯別中古マンション坪単価

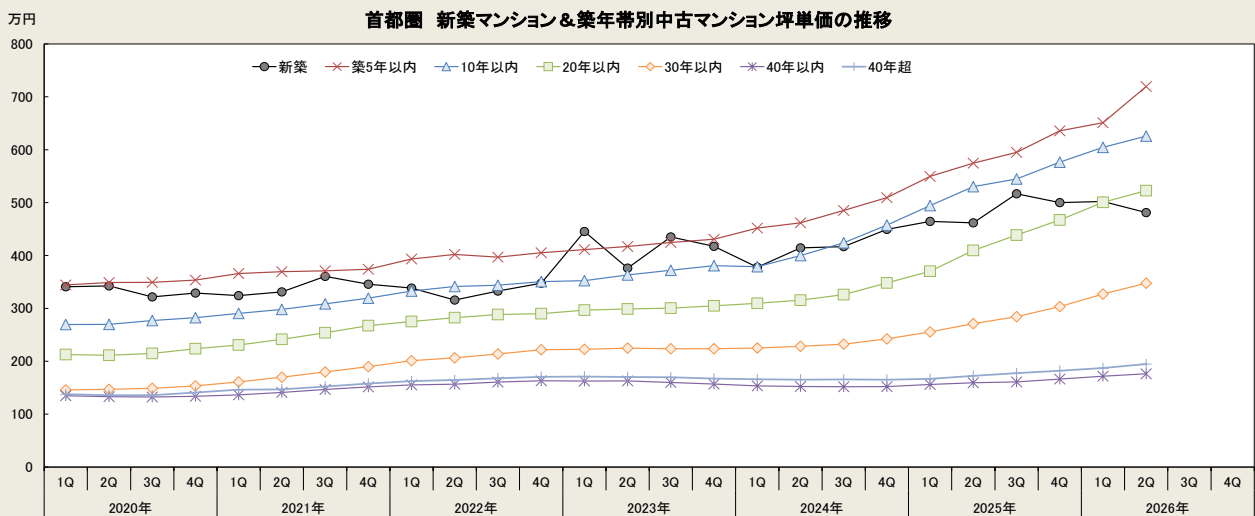
単位:万円

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	481.3	719.4	625.7	522.7	347.6	176.4	194.6	343.0
	3Q								
	4Q								

※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出

※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

首都圏 新築マンション&築年帯別中古マンション坪単価の推移



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

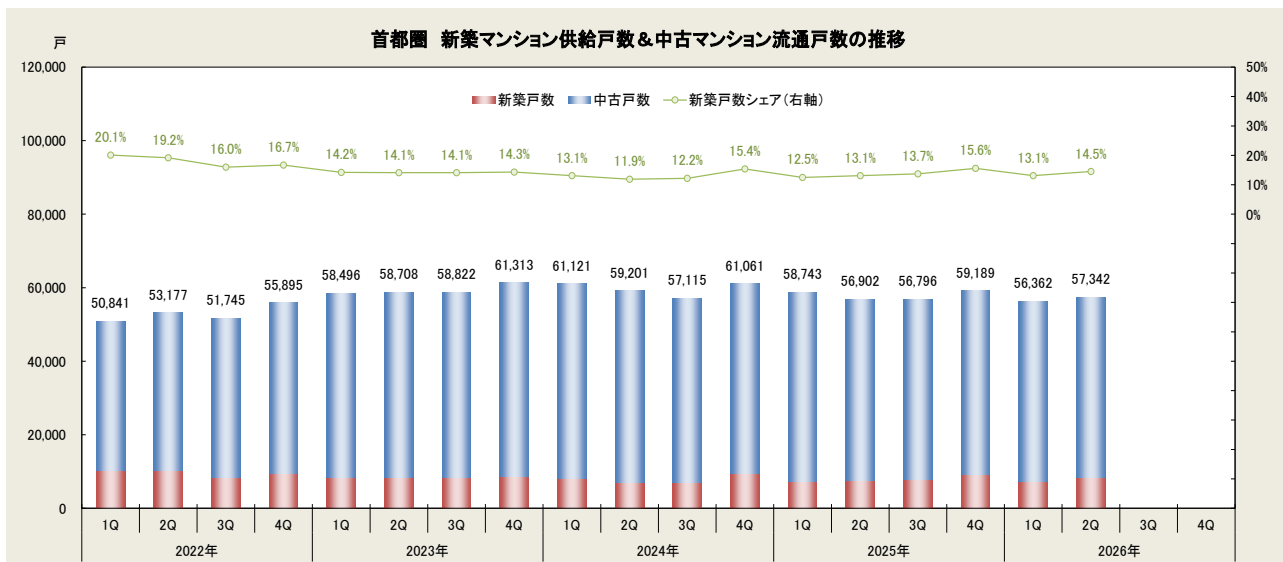
※2026 年第 1 四半期のレポートから中古マンション流通戸数の集計方法を改定しています(過去分データも更新)

【新築供給戸数および中古流通戸数】

2026 年の第 2 四半期(4 月～6 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+0.8%の 57,342 戸と 8 期ぶりにプラスを示している。

内訳を見ると、新築供給戸数は+11.9%の 8,314 戸で 2 期連続のプラスとなった。同時期に 8 千戸を上回ったのは 2023 年以来である。2025 年以降は四半期ベースで 7 千戸台での推移が続いていたものの、直近にかけては持ち直す動きが出始めている。ただし、これらは住宅取得支援策が出揃うまで販売時期を意図的に後ろ倒しにしたものも含まれており、足元で伸び悩む着工戸数に鑑みても本格的な復調とまでは楽観視できない。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは 13.1%→14.5%と 2 期ぶりに拡大した。

中古流通戸数は-0.9%の 49,028 戸で、8 期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは 5 万戸を下回る推移が続いているものの、現水準にてやや下げ止まる動きも出始めている。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 2,815 戸、最も大きいのは「築 40 年超」の 14,455 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」が 6 期連続のプラス、「築 10 年以内」も 3 期ぶりのプラスとなった。



首都圏 新築マンション供給戸数&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	8,314	2,815	3,793	7,912	11,271	8,782	14,455	49,028	14.5	4.9	6.6	13.8	19.7	15.3	25.2		
	3Q																	
	4Q																	

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

※2026 年 第 1 四半期のレポートから中古マンション流通戸数の集計方法を改定しています(過去分データも更新)