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3四半期は前期比＋5.1%の505.7万円

中古平均坪単価は＋4.0%の356.7万円、築浅含む「築5年以内」は16期ぶりのマイナス

【新築・中古マンション坪単価】

2026年の第3四半期（7月～9月）における首都圏での新築マンション坪単価は、前期比＋5.1%の505.7万円と2期ぶりに上昇した。2025年の後半からは500万円前後の高水準での推移が続いている。今期は東京都や神奈川県で価格水準が上昇しており、特に都心部に位置する大規模タワー物件からは2千万円以上のプレミアム住戸も多く供給されている。また、大手デベロッパーの供給シェアが30.0%→35.0%と5ポイント拡大したことも価格水準の押し上がりに寄与したとみられる。

中古マンションの平均坪単価は＋4.0%の356.7万円と10期連続で上昇した。新築と遜色ない築浅を含む「築5年以内」のみ16期ぶりのマイナス、他の築年帯は堅調を維持するも上昇率自体は概ね縮小している。

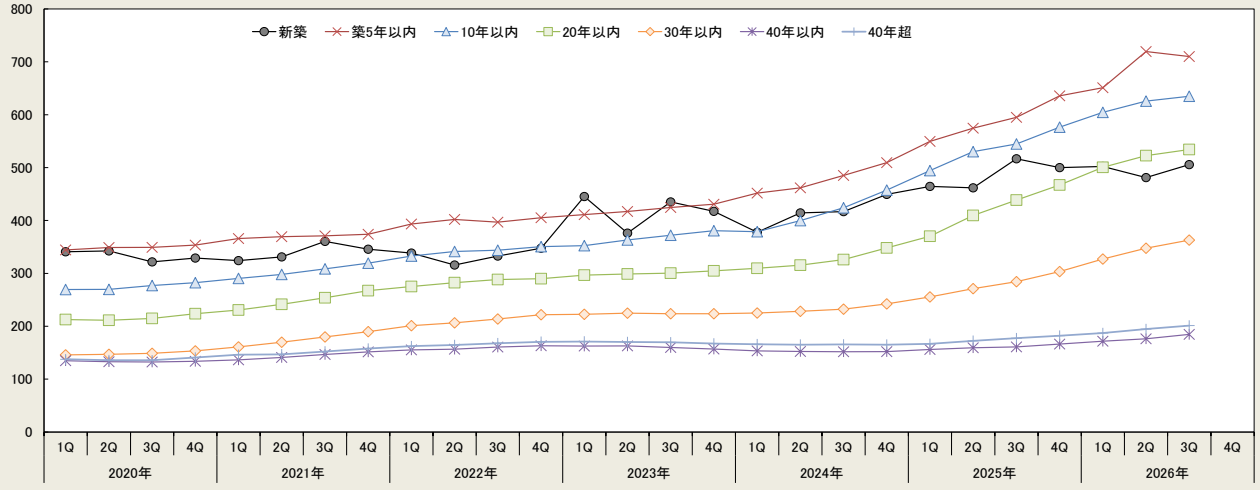
首都圏　新築マンション＆築年帯別中古マンション坪単価　　単位：万円

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	505.7	710.2	635.0	534.3	363.0	184.7	201.2	356.7
	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

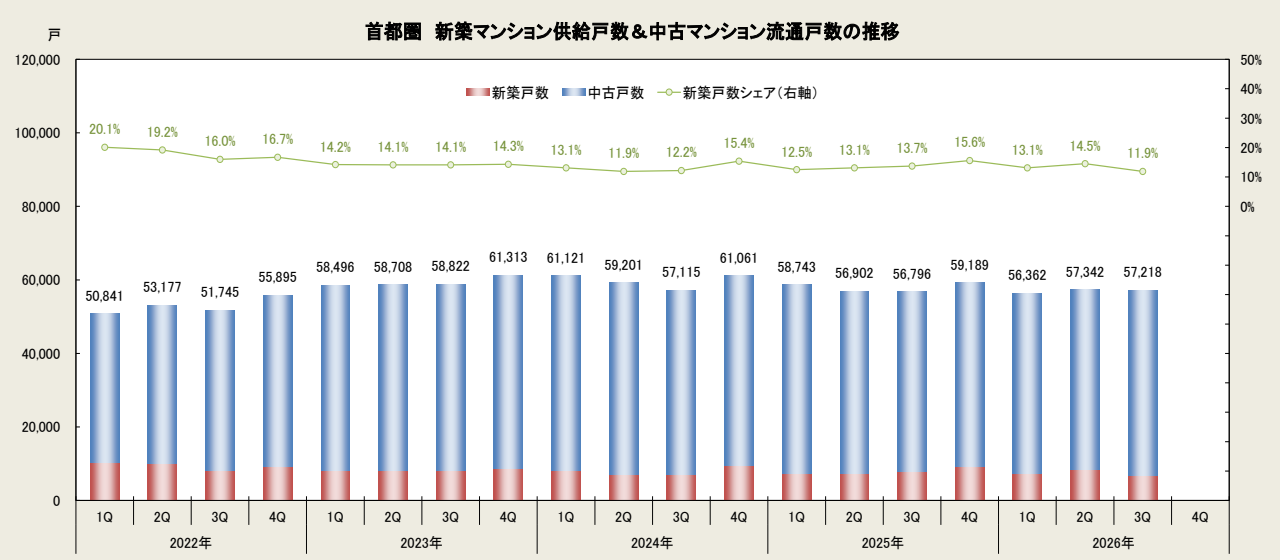
※2026年第1四半期のレポートから中古マンション流通戸数の集計方法を改定しています（過去分データも更新）

【新築供給戸数および中古流通戸数】

2026 年の第 3 四半期（7 月～9 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＋0.7%の 57,218 戸と 2 期連続でプラスを示している。

内訳を見ると、新築供給戸数は－12.6%の 6,820 戸で 3 期ぶりの大幅マイナスとなった。四半期ベースでは直近にかけて持ち直す動きも出始めていたが、今回は大きく減少したことでコロナ禍当初の緊急事態宣言によって供給戸数が大きく落ち込んでいた 2020 年の第 2 四半期（4,375 戸）以来の低水準となった。価格高騰が続く中、金利水準も直近にかけて急ピッチで上昇しつつあり、住宅ローンを組む必要がある一般的な実需層を中心に購入マインドの弱まりなどによる影響が低調な供給状況として現れ始めているものと推察される。

中古流通戸数は＋2.9%の 50,398 戸で、9 期ぶりにプラスとなった。四半期ベースでは 6 期ぶりに 5 万戸台まで戻している。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 3,108 戸、最も大きいのは「築 40 年超」の 14,604 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」が 7 期連続のプラス（＋19.8%→＋28.9%）、「築 10 年以内」や「築 20 年以内」など比較的築年数が浅い物件を中心に流通戸数の増加が目立ってきている。



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	6,820	3,108	4,065	8,276	11,615	8,730	14,604	50,398	11.9	5.4	7.1	14.5	20.3	15.3	25.5
	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）