

東京カンティ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

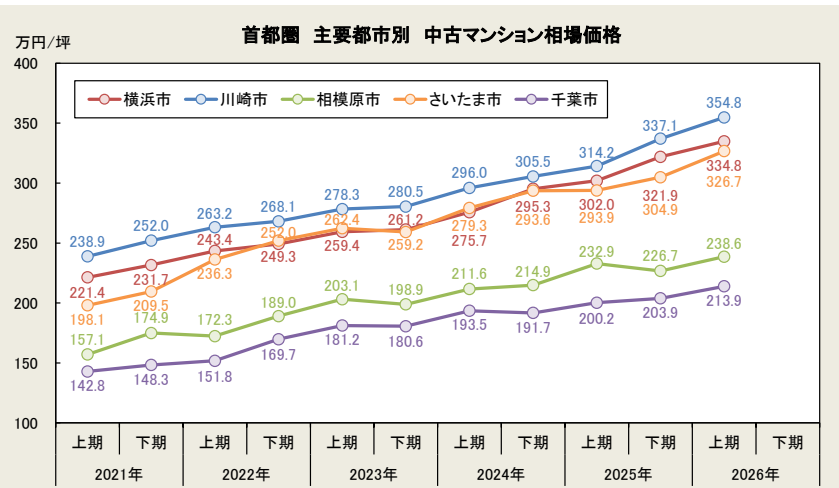
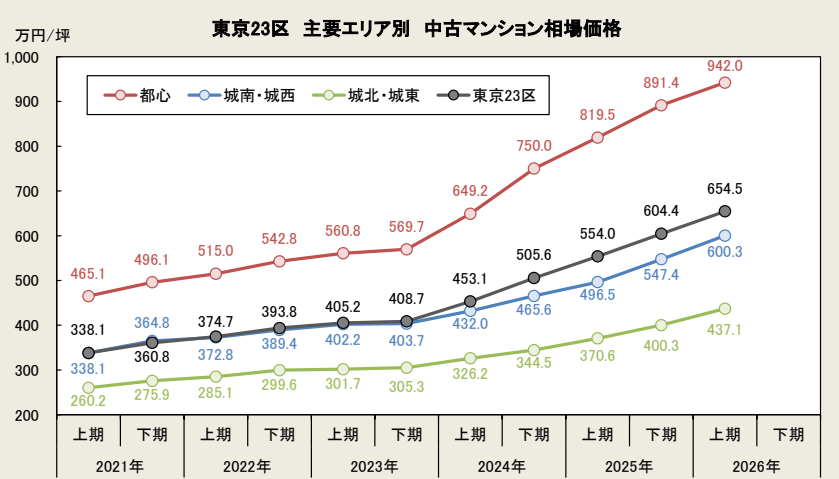
首都圏 2026 年上半期は前期比+9.1%の 504.2 万円/坪、集計開始後で初の 500 万円台

東京都は 615.7 万円、都心部は 900 万円台に到達も鈍化 東京 23 区は港区のみ 19 期ぶり下落

●東京都心部は+5.7%、他エリアの上昇率 9% 台を下回る 前期から二桁上昇の行政区は減少

2026 年の上半期(1 月～6 月)における首都圏の中古マンション相場価格※は、前期比+9.1%の 504.2 万円と 27 期連続のプラスで、特に 2024 年以降は力強い上昇度合いを示し続け、500 万円台に達した。直近においても東京都(+8.7%)が圏域平均を牽引している状況に変わっていないが、都心部の上昇率は一時期に比べて鈍化の傾向が強まっている。また、神奈川県(+4.6%)や埼玉県(+3.7%)、千葉県(+5.7%)でも揃ってプラスとなり、引き続き全都県で上昇している。

東京 23 区の中古マンション相場価格は前期比+8.3%の 654.5 万円と、2024 年下期をピークに上昇率は縮小してきている。各エリアでは都心部(+5.7%)が 900 万円台に到達したものの、城南・城西(+9.7%)や城北・城東(+9.2%)の上昇率を下回っており、都心部が東京 23 区平均を牽引してきた構造に変化が見られ始めている。周辺 3 県の政令指定都市の中ではさいたま市(+7.1%)が比較的高い上昇率を示した。



首都圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)											
			2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
東京都	東京23区	都心	465.1	496.1	515.0	542.8	560.8	569.7	649.2	750.0	819.5	891.4	942.0	
		城南・城西	338.1	364.8	372.8	389.4	402.2	403.7	432.0	465.6	496.5	547.4	600.3	
		城北・城東	260.2	275.9	285.1	299.6	301.7	305.3	326.2	344.5	370.6	400.3	437.1	
			338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1	505.6	554.0	604.4	654.5	
			317.4	340.6	357.0	373.6	384.7	387.9	427.9	474.0	519.4	566.6	615.7	
神奈川県	横浜市	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	295.3	302.0	321.9	334.8		
	川崎市	238.9	252.0	263.2	268.1	278.3	280.5	296.0	305.5	314.2	337.1	354.8		
	相模原市	157.1	174.9	172.3	189.0	203.1	198.9	211.6	214.9	232.9	226.7	238.6		
		207.8	221.1	231.1	240.7	250.1	253.8	267.3	283.0	289.1	306.3	320.5		
埼玉県	さいたま市	198.1	209.5	236.3	252.0	262.4	259.2	279.3	293.6	293.9	304.9	326.7		
千葉県		161.9	172.2	187.2	199.3	212.6	211.1	226.2	233.3	241.7	253.6	263.1		
	千葉市	142.8	148.3	151.8	169.7	181.2	180.6	193.5	191.7	200.2	203.9	213.9		
		150.6	156.2	170.6	187.9	199.3	211.1	212.3	216.9	227.4	233.1	246.4		
首都圏			263.2	284.7	302.8	318.0	331.2	334.6	364.0	396.9	427.1	462.3	504.2	

※都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区) ※城南・城西(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区) ※城北・城東(それ以外の11区)

首都圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格(一部抜粋)

行政区名		中古マンション相場価格(万円/坪)											
		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
東京23区	千代田区	484.3	512.5	555.3	601.5	648.0	644.1	756.6	831.2	953.6	978.6	1,069.9	
	中央区	384.4	409.2	431.4	446.6	461.9	473.9	537.2	593.4	673.7	752.5	817.2	
	港区	571.5	628.1	649.8	708.6	741.4	765.1	902.1	1,138.0	1,200.4	1,292.9	1,279.6	
	新宿区	404.6	428.3	451.5	468.8	485.3	492.8	526.7	595.3	630.5	689.1	735.4	
	文京区	401.6	434.8	438.9	456.5	469.0	473.4	503.6	552.8	597.8	681.4	753.7	
	台東区	315.7	328.3	337.3	350.3	352.2	359.5	390.5	409.9	450.3	487.3	537.3	
	墨田区	284.4	299.9	309.3	320.7	325.9	327.8	338.6	356.5	379.8	431.8	451.6	
	江東区	289.0	308.4	320.1	356.9	343.2	344.9	375.4	412.8	448.2	504.0	547.1	
	品川区	386.1	420.3	426.0	436.4	458.0	452.6	483.5	550.8	594.5	666.5	707.1	
	目黒区	427.1	446.6	469.3	491.2	503.3	512.2	548.8	605.2	674.3	723.5	812.3	
	大田区	270.1	289.7	302.9	308.4	322.7	323.8	342.2	358.8	368.3	403.2	439.5	
	世田谷区	341.0	365.8	374.4	384.7	402.8	409.0	440.4	467.0	489.2	536.7	576.1	
	渋谷区	534.9	569.6	575.1	599.7	611.9	633.6	706.9	782.5	846.4	945.4	983.5	
	中野区	317.0	341.7	352.1	372.6	383.2	381.8	411.8	449.4	457.1	516.5	561.7	
	杉並区	319.1	337.2	356.3	367.2	365.7	373.1	385.8	403.3	426.3	470.9	523.2	
	豊島区	361.4	380.5	387.9	403.9	419.2	420.3	455.5	493.7	544.8	572.9	616.5	
	北区	262.1	279.6	295.3	306.5	315.1	312.2	321.9	352.4	370.7	397.5	432.3	
	荒川区	258.6	267.2	283.7	295.8	303.1	301.9	327.5	336.1	361.3	382.9	439.4	
	板橋区	239.2	249.1	258.9	268.6	270.5	276.2	297.8	309.7	321.6	348.0	382.0	
	練馬区	248.0	263.1	266.7	281.4	292.7	295.3	300.4	304.9	327.6	351.1	376.8	
	足立区	186.7	197.8	209.2	222.0	230.0	231.8	242.6	249.7	268.0	292.9	315.5	
	葛飾区	195.0	206.6	216.6	219.3	225.6	225.6	237.6	245.4	263.7	281.7	295.5	
	江戸川区	216.1	227.8	232.0	236.8	241.4	245.3	263.0	273.8	290.0	300.3	321.0	
		338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1	505.6	554.0	604.4	654.5	
横浜市	鶴見区	206.8	214.5	232.7	233.4	243.4	243.5	247.7	257.2	255.8	261.9	292.9	
	神奈川区	240.9	245.7	251.4	265.6	279.3	274.1	286.5	304.4	307.9	325.1	347.8	
	西区	287.8	299.5	333.3	329.1	363.2	348.6	364.7	403.6	412.1	460.6	505.8	
	中区	261.7	280.6	287.3	293.8	297.2	306.8	348.4	362.1	369.5	398.9	412.8	
	南区	201.6	206.5	223.6	229.3	227.2	229.9	233.5	241.3	251.5	265.9	286.6	
	保土ヶ谷区	188.3	199.3	230.9	238.1	222.8	230.3	236.6	228.9	271.5	285.7	295.7	
	磯子区	168.6	180.1	188.8	199.0	202.6	203.0	213.6	213.2	223.6	228.9	229.4	
	金沢区	144.9	165.7	167.2	196.1	193.0	202.9	215.7	226.0	217.3	224.9	251.8	
	港北区	232.3	242.4	253.0	256.4	270.7	274.0	283.7	309.3	313.1	336.0	352.1	
	戸塚区	199.3	221.4	220.5	214.4	225.9	248.5	248.9	257.3	256.1	276.9	268.3	
	港南区	185.0	185.5	210.7	210.8	237.1	224.5	214.4	243.6	250.0	256.3	250.3	
	旭区	200.8	195.2	203.2	169.0	360.1	259.6	299.4	288.1	222.3	375.5	303.2	
	緑区	183.2	198.0	207.9	197.4	221.3	217.9	226.0	241.8	250.1	250.2	257.8	
	瀬谷区					210.0	208.5	189.4	188.0	243.3	229.5	218.0	
	栄区	169.6	176.5	163.3	174.7	176.7	207.5	223.5	215.0	218.6	241.9	284.8	
	泉区	134.0	174.1	155.6	149.8	172.5	178.0	183.0	190.1	197.4	175.7	165.8	
	青葉区	226.5	248.9	243.7	274.1	273.7	274.5	302.7	327.0	329.2	347.5	350.1	
	都筑区	226.7	226.8	243.0	240.1	246.9	251.1	266.5	278.7	294.5	309.7	323.5	
		221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	295.3	302.0	321.9	334.8	

東京 23 区の前期比は+9.1%→+8.3%と依然として高い上昇を示しているものの前期より縮小した。港区のみ 19 期ぶりに下落、マイナスの行政区が見られたのは 5 期ぶりである。ただし価格水準としては港区(1,279.6 万円)が最も高く、千代田区も 1,000 万円の大台に乗せ、次いで渋谷区もその大台に迫っている。500 万円以上のエリアとしては新たに台東区・杉並区が加わった。前期比の上昇率では荒川区の+14.8%が最も大きく、東京 23 区平均を上回ったのは 12 行政区(千代田区・中央区・文京区・台東区・江東区・目黒区・大田区・中野区・杉並区・北区・荒川区・板橋区)にも上る。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々市況感に加えて、流通している物件の属性(築年数、立地、階数、戸数規模など)が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件(＝基準物件)は、①築 10 年±5 年、②最寄駅から徒歩 15 分以内、③中古流通事例数が 3 件以上もしくは総戸数の 2%以上(小規模物件に対する措置)の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンティにて独自のロジックで“4 階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。