つくる総研調査レポート

都内中古マンション市場調査レポート(2026 年 7-9 月期)

2026 年 10 月 27 日

つくる総研は、2026 年 7-9 月期の都内の中古マンション価格の動向を分析しました。分析の結果、当期の中古マンション価格は上昇基調を残しながら、都心の一部と周辺の一部で下落地点が目立つ局面に入ったとみられることが示唆されました。

【調査背景】

中古マンション価格の変化は、住宅を購入する世帯の負担、住み替えのしやすさ、居住地の選択、さらには都内で暮らすことの可能性に直接関わる重要な事柄と言えます。

特に、建築費や土地価格の上昇、金利や所得の変化が重なる局面では、中古マンション市場は住宅需要の変化を映す重要な指標となります。マンション価格が高騰し、住宅ローン金利が上昇すれば、購入可能額が低下し、都心から周辺部へ、築浅から築古へ、あるいは購入から賃貸へと需要が移る可能性があります。こうした変化を細かなメッシュ別に把握することで、東京のマンション市場が一様に動いているのか、それとも地域による違いが目立つのかを検証できます。

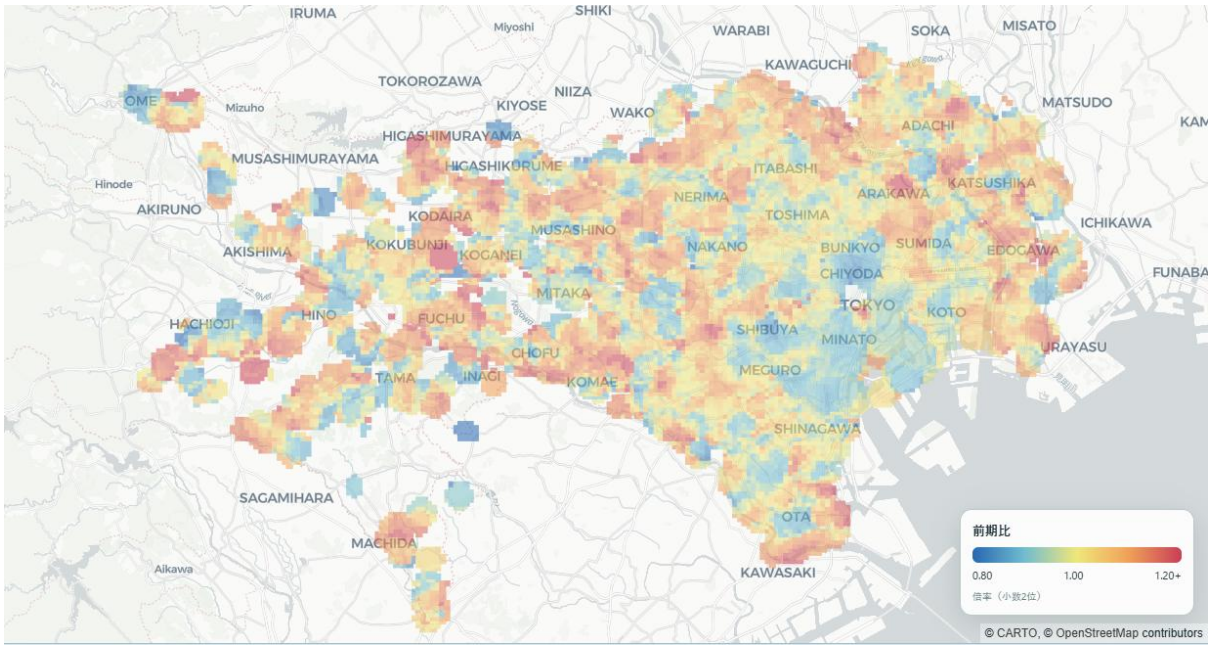
【調査手法】

当社が保有する不動産データをもとに、都内の中古マンション価格を 250 メートルメッシュで集計します。集計期間は 2025 年 7-9 月、2026 年 4-6 月、2026 年 7-9 月の 3 期です。東京都内に 12,939 地点のメッシュを設定し、各地点から半径 800 メートル以内にある中古マンションの 1 平方メートルあたりの価格を平均します。平均を集計する対象は、データ取得時点で築 1 年超 30 年以内、専有面積 40 平方メートル以上の SRC 造または RC 造のマンションで、2 人以上の居住を想定した条件です。地点や集計期間によって対象となる物件の構成が異なるため、集計対象の築年数にはばらつきがあります。同一築年数の物件同士を比較したものではない点にご注意ください。また、本レポートの集計値は募集価格に基づくものであり、成約価格や個別物件の査定価格を示すものではない点にもご注意ください。

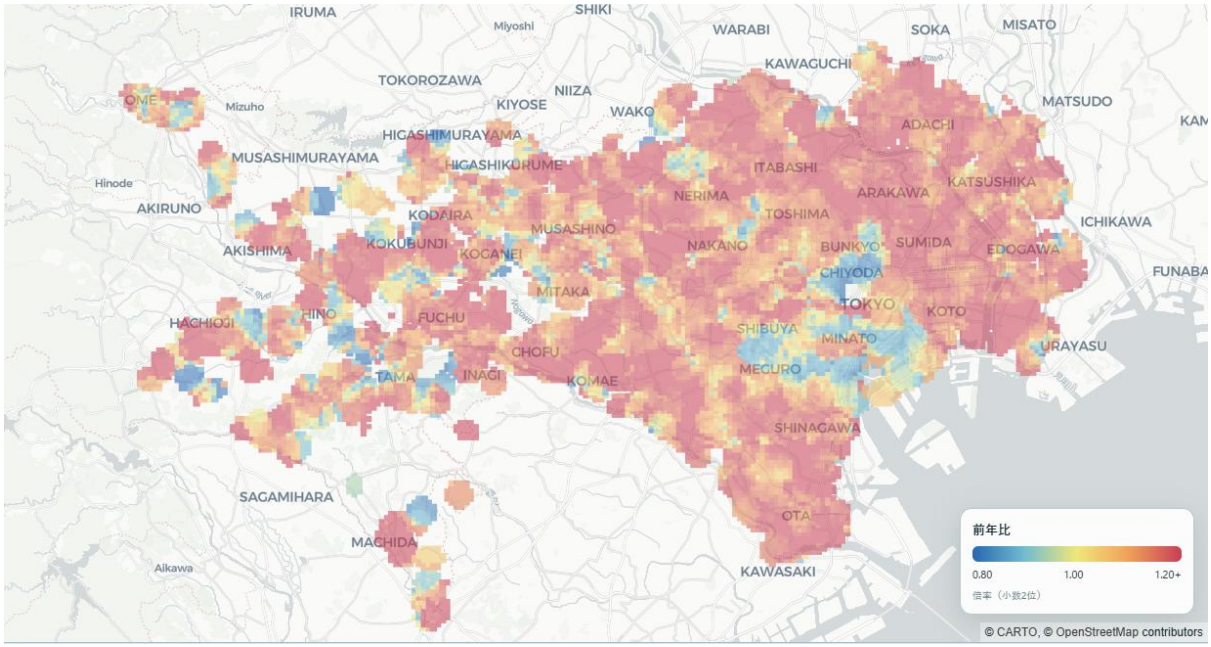
各メッシュで 1 平方メートルあたりの価格の平均を算出した後、前年同期比（2026 年 7-9 月期と 2025 年 7-9 月期の比較）、前期比（2026 年 7-9 月期と 2026 年 4-6 月期の比較）を算出します。

本レポートでは、都内の中古マンション価格がどの地域で、どの程度の勢いで変化しているのかを整理し、住宅市場の現状を考えるための共通材料を提供することを目的としています。

【前期比：2026 年 7-9 月期と同年 4-6 月期比較】



【前年同期比：2026 年 7-9 月期と 2025 年 7-9 月期比較】



【集計結果から確認できること】

全体で見ると上昇地点が多数

12,939 メッシュについて、単純に地点数を数えると次の通りになります。

2026 年 7-9 月期

比較	上昇地点数	下落地点数	上昇地点割合
前期比（2026 年 4-6 月比）	7,464	5,475	57.7%
前年同期比（2025 年 7-9 月比）	11,284	1,655	87.2%

変化率の単純平均は、前期比が+1.6%、前年同期比が+13.1%、中央値はそれぞれ+1.0%、+12.7%でした。ただし、これは地点数による単純集計であり、東京全体としての市場の様子を表すものではありません。対象物件数の少ないメッシュの影響も受けるため、方向感を確認するための参考値として扱う必要があります。

都心部に下落が見られる

マップの前期比表示では、都内の比較的広い範囲に青系統の地点が確認できます。これは、上昇の勢いは残る一方、直近四半期では価格が低下した地点が増え、価格上昇のモメンタムが鈍化していることを示唆します。

前年同期比では、都内の多くの地点が前年を上回る一方、千代田区、港区、目黒区などの都心部では前年を下回る地点もみられます。都心部では価格水準が高く、金利上昇による借り入れコストの増加や、投資・富裕層需要の一巡の影響が相対的に表れやすいと考えられます。

【考察】

都心部での売り手側の留保価格の低下

東京では、駅近・都心・再開発エリアを中心にマンション価格の上昇が長く続いています。一般的に、価格水準が高くなるほど、追加の上昇を支える購入者の範囲は狭くなります。売り手が希望価格を維持しても、買い手の予算上限を超えた物件は成約までの時間が長くなり、最終的には価格調整を迫られやすいと言えます。

今回のデータで都心部の一部に前年同期比マイナスが現れていることは、高価格帯のエリアで募集価格の調整圧力が強まっている可能性があります。

金利上昇による購入可能額の低下

本レポートの作成時点の政策金利（無担保コールレートの誘導目標）は、おおむね 1.25%とされています。また、10 年物の日本国債の利回り（長期金利）は、2026 年 9 月末時点で 3.06%となっています。前年、2025 年 9 月末時点では、政策金利は 0.5%、10 年国債利回りは 1.66%でした。

政策金利、長期金利の上昇に伴い、住宅ローン金利も上昇しました。住宅ローン金利が上昇すると、購入予定者の購買力は低下します。その結果、価格の高い都心部では売り出し価格の維持が難しくなっているとみられます。

供給制約・インフレ・株高が価格を下支え

建築費、人件費、土地価格が高止まりすると、新築マンション価格は下がりにくくなります。新築価格が高いままであれば、購入者の一部が中古へ流れるため、中古マンション価格には下支え要因となります。国土交通省の 2026 年地価公示に関する資料では、景気が緩やかに回復傾向にあること、株価が上昇基調にあることから、富裕層を中心に都心部のマンション需要が引き続き旺盛であることが示されています。

【今後の見通し】

今後 6～12 か月は、東京全体としては上昇率が鈍化し、横ばい圏での推移となる可能性があります。インフレ、建築費、土地価格、供給制約は価格を下支えするでしょう。一方で、金利上昇による購入者の予算上限が価格の上値を抑える方向で働くと思われます。

そのため、市場の見方としては「価格が一斉に下がる」より、「売れる物件は維持され、割高な物件・条件の弱い物件から売り手が買い手に歩み寄る」という選別局面を想定します。

見通しの上振れ要因と下振れ要因を整理すると次のようになります。

上振れ要因

- 金利上昇が一服し、住宅ローン金利への波及が限定される
- 賃金上昇が続き、購入者の借入余力が回復する
- 円安・インフレ・再開発を背景に、都心の高所得者・投資家需要が強まる
- 新築供給の減少により、中古への代替需要が増える

下振れ要因

- 日本銀行の追加利上げや長期金利上昇により、住宅ローン負担がさらに増える
- 所得の伸びが物価・住宅価格に追いつかず、購入者が郊外・小型・築古へ移る
- 高値で売り出された物件の在庫が積み上がり、値下げが広がる
- 景気後退や雇用不安により、購入時期を先送りする世帯が増える

2026 年 7-9 月期のデータは、東京の中古マンション市場が上昇局面の終盤から、物件ごとの選別局面へ移りつつあることを示唆していると考えられます。集計全体では上昇地点が多いのですが、都内の前期比下落地点や一部都心の前年同期比マイナスは、価格上昇の勢いが弱まっていることを示す重要なサインと言えます。

【注記】

本レポートは、情報提供のみを目的として作成されたものであり、特定の不動産、金融商品、その他の資産の売買を推奨・勧誘するものや、投資助言・その他の法的な助言を構成するものではありません。本レポートに掲載されているデータ、見通し、分析、および意見は、作成時点で信頼できると判断した情報に基づき細心の注意を払って作成されていますが、その正確性、完全性、妥当性、または将来の成果を保証するものではありません。市場環境の変動等により、内容は予告なしに変更されることがあります。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。本レポートを利用したことにより生じたあらゆる損害（直接的・間接的を問わず）について、当社は一切の責任を負いません。

【参考資料】

- 日本銀行「金融政策」
- 財務省「国債金利情報」
- 国土交通省「価格形成要因等の概要（令和 8 年地価公示）」
- 東日本不動産流通機構「不動産市場動向（統計）」