

つくる総研調査レポート

東京 23 区中古マンション市場、高価格帯に変化の兆し

2026 年 7 月 7 日

つくる総研は、2023 年 1 月から 2026 年 6 月までの中古マンション募集価格データをもとに、東京 23 区および主要駅周辺の価格単価の推移を集計しました。その結果、23 区全体では中央値が上昇基調を維持する一方、上位 10%水準で見る高価格帯では、2025 年後半以降、横ばいまたは低下の動きが見られるエリアが確認されました。足元の変化が急上昇後の一時的な調整にとどまるのか、上昇基調の変化を示す兆しなのか、今後の推移を継続的に確認する必要があります。

【調査背景】

近年、東京 23 区のマンション価格は上昇基調が続いており、社会的な関心が高まっています。価格高騰の背景には、インフレの進行、建築資材価格の高騰、人手不足に伴う人件費の上昇など、複数の構造的な要因があります。マンション価格の上昇は、住宅購入を検討する人にとって大きな懸念事項であり、購入時期やエリア選定を左右する重要な要素です。こうした状況において、今後の市場がさらに上昇を続けるのか、一服して横ばいとなるのか、あるいは下落に転じるのかという見通しは、多くの市場参加者にとって重要な関心事となっています。

ただし、一口にマンション市場と言っても、その動向は均一ではありません。市場の実態を把握するには、マクロな

平均値だけでなく、エリアや価格帯を細分化した上で、時系列に沿って価格動向を追跡する必要があります。

本レポートは、エリア別・駅別の時系列データを用いて中古マンション募集価格の推移を分析し、足元で見られる変化と今後注視すべき論点を整理することを目的としています。

【調査方法】

当社が収集・保有する 2023 年 1 月から 2026 年 6 月までの 3 年半（42 か月）の中古マンション募集価格情報を用いて、市区町村ごと、駅ごとの価格単価の平均値、中央値、上位 10%水準、下位 10%水準を月次で算出しました。本レポートにおける「高価格帯」は、各月・各エリアにおける価格単価の上位 10%水準を指します。

集計に当たっては、築年数や専有面積に制限は設けていません。構造は SRC または RC 造のマンションとしました。構造、竣工年月、募集価格、データ取得時期、専有面積、位置情報の要素で重複情報を排除し、閾値を 3σ としたスミルノフ・グラブス検定で価格単価の外れ値を除去した後のデータで集計を行いました。なお、本集計は募集物件の属性を補正した指数ではないため、月ごとの物件構成の変化が集計値に影響する可能性があります。

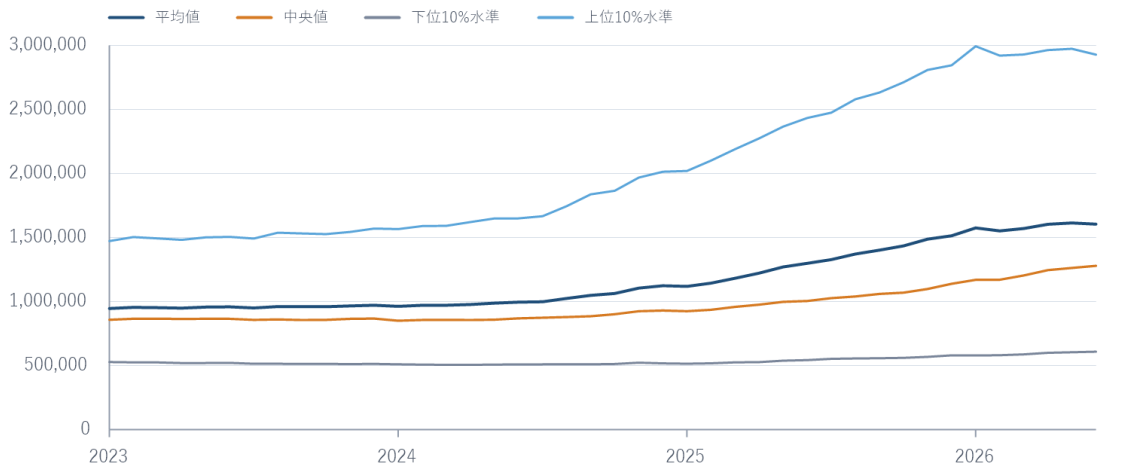
駅ごとの集計は、物件の緯度経度情報と駅の緯度経度情報から、直線距離で 800 メートル（徒歩 10 分相当）以内の物件を対象としました。なお、物件の正確な所在地（住居表示）が不明の場合は、おおよその位置情報を使用しています。

【調査結果】

23 区の状況

価格単価 23区

月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

上のグラフは、23 区内にあるマンションの募集価格単価の推移です。

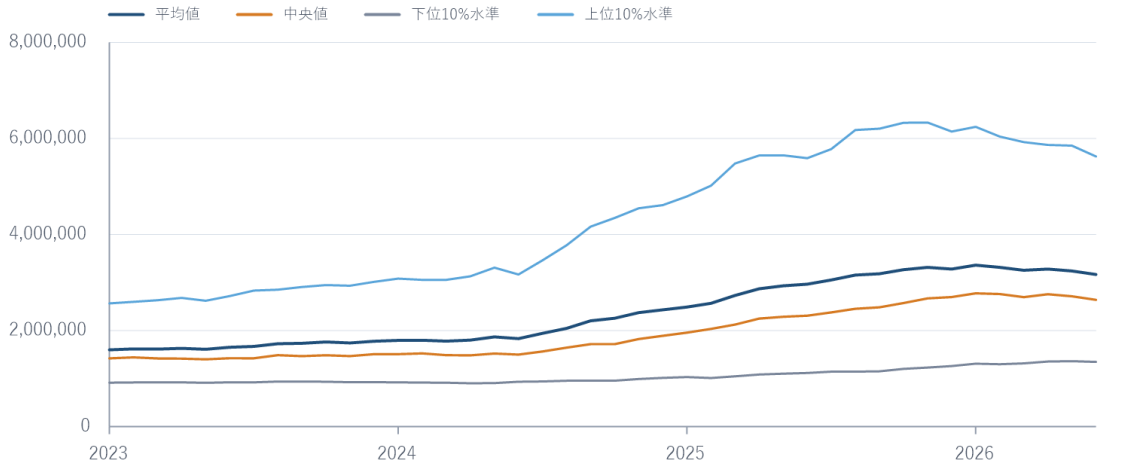
水色が上位 10%水準の高価格帯の推移、紺色が平均値、オレンジが中央値です。グレーは下位 10%水準の低価格帯の推移です。

中央値は上昇基調を維持していますが、上位 10%水準は足元で横ばいに近い推移となっています。高価格帯を示す上位 10%水準は、2024 年半ば以降に急上昇しましたが、2025 年後半から 2026 年にかけて上昇ペースが鈍化している可能性があります。

都心 5 区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の状況

価格単価 港区

月次データ、単位：円/㎡

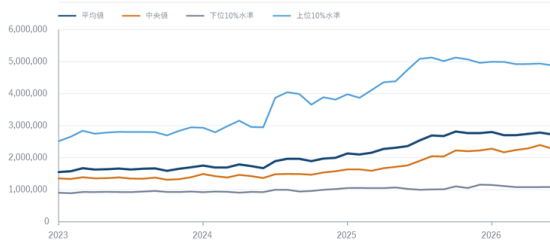


注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

上のグラフは、港区内にあるマンションの募集価格単価の推移です。上位 10%水準には低下の動きが見られます。港区を除く 4 区でも、上位 10%水準の低下または上昇一服の動きが確認されます。

価格単価 千代田区

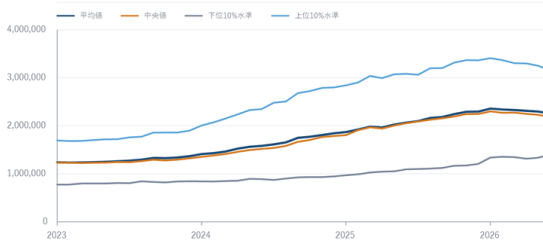
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 中央区

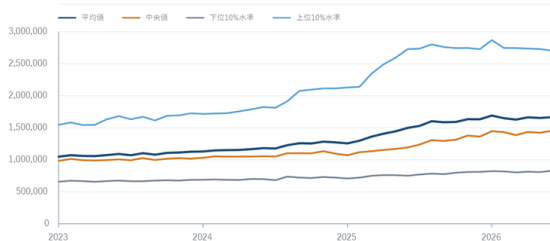
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 新宿区

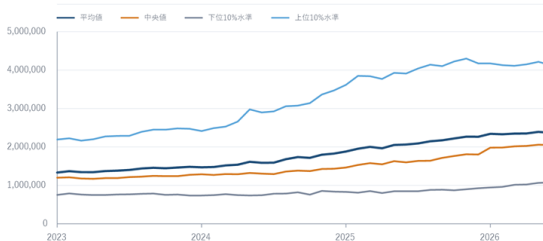
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 渋谷区

月次データ、単位：円/㎡

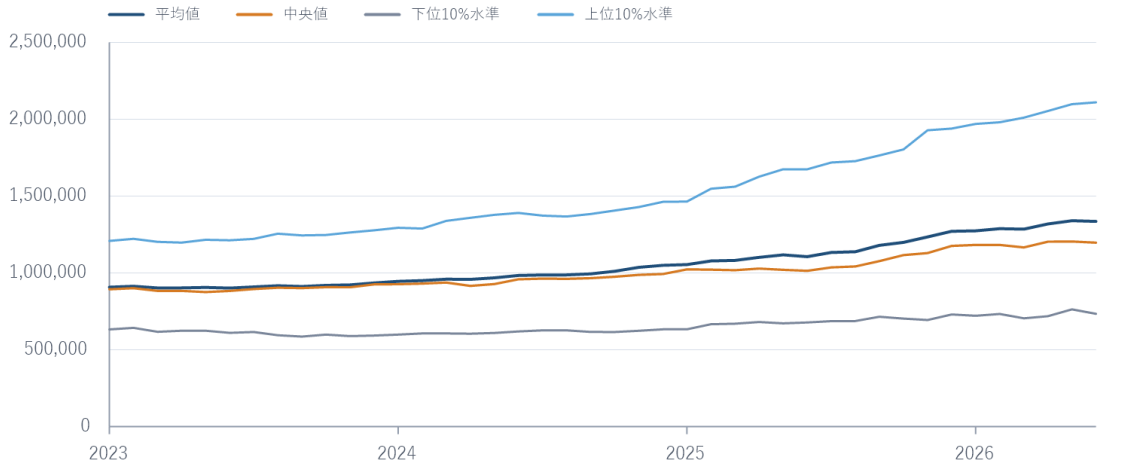


注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

都心周辺区（台東区、中野区、豊島区、目黒区、文京区）の状況

価格単価 台東区

月次データ、単位：円/㎡

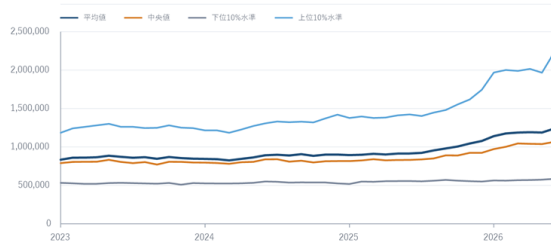


注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

上のグラフは、台東区内にあるマンションの募集価格単価の推移です。上位 10%水準は引き続き堅調に推移しています。台東区以外の都心周辺区では、文京区に一服感が見られる一方、それ以外の区の上位 10%水準は上昇基調を維持しています。

価格単価 中野区

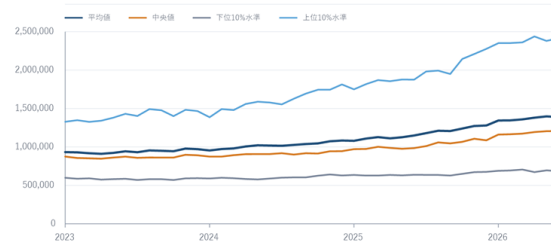
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 豊島区

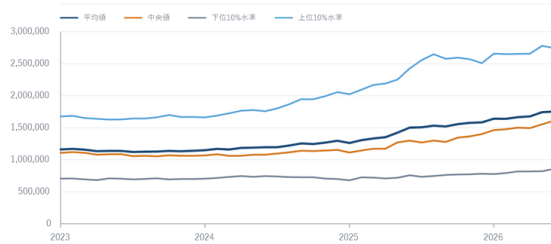
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 目黒区

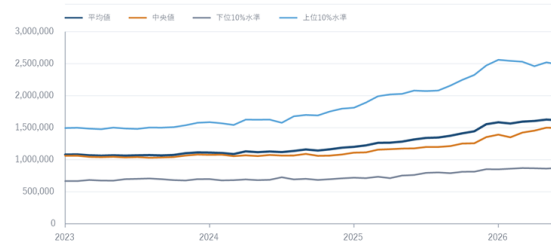
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 文京区

月次データ、単位：円/㎡

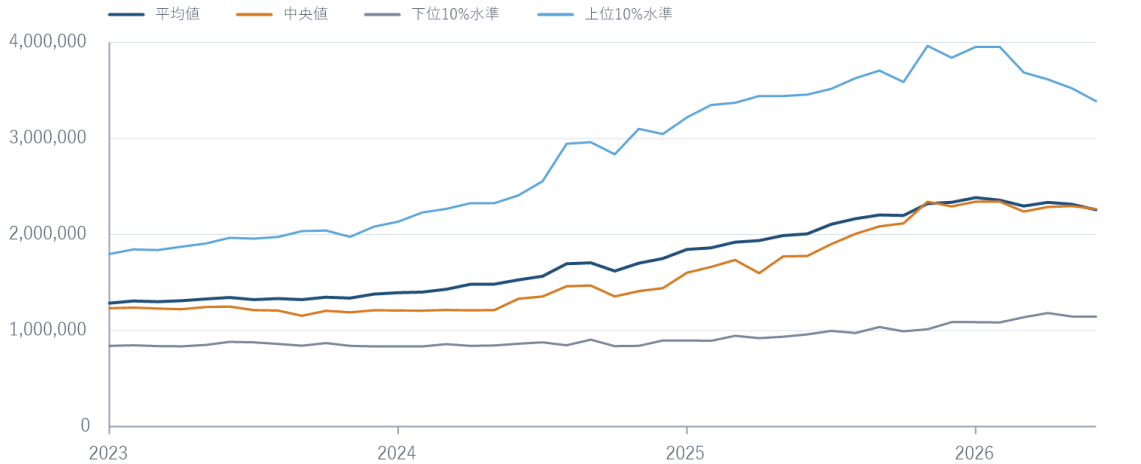


注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

特徴的な駅の状況：田町駅（都心・投資型エリア）

価格単価 田町駅

月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

上のグラフは、田町駅周辺のマンション募集価格単価の推移です。田町駅の東側に広がる芝浦・海岸エリアは、かつての倉庫街や工場跡地を活かした大規模な再開発により、都内でも有数のタワーマンション集積地帯となっています。

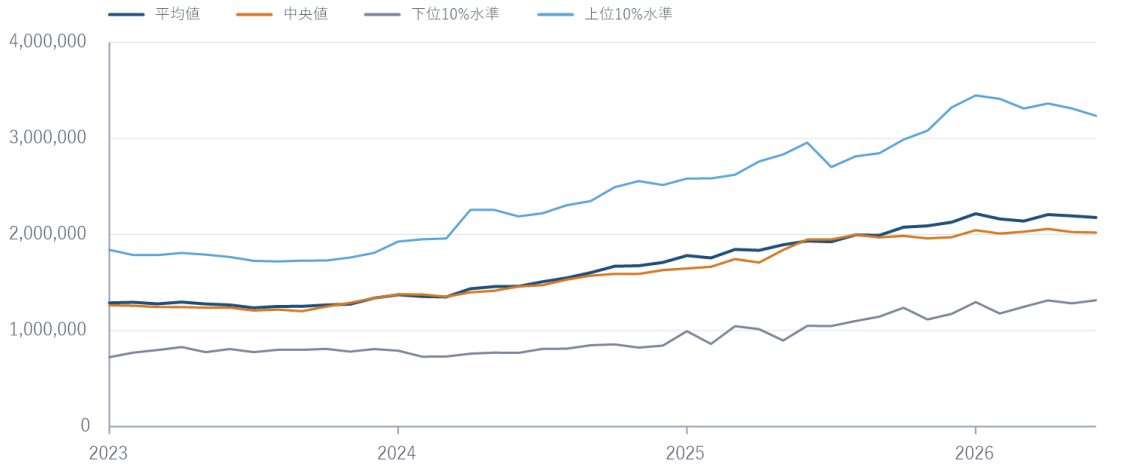
港区というブランド性、都営地下鉄三田駅と一体化した交通利便性、再開発による良好な住環境の 3 要素が揃っています。職住近接を求める共働き世帯やファミリー層だけでなく、投資目的の需要も取り込む象徴的なエリアの一つと言えます。本レポートでは、こうした特徴を持つ田町駅周辺を「都心・投資型エリア」の代表例として取り上げます。

2025 年後半から 2026 年にかけて、高価格帯の募集価格単価には低下の動きが見られます。

特徴的な駅の状況：月島駅・豊洲駅（都心・投資型エリア）

価格単価 月島駅

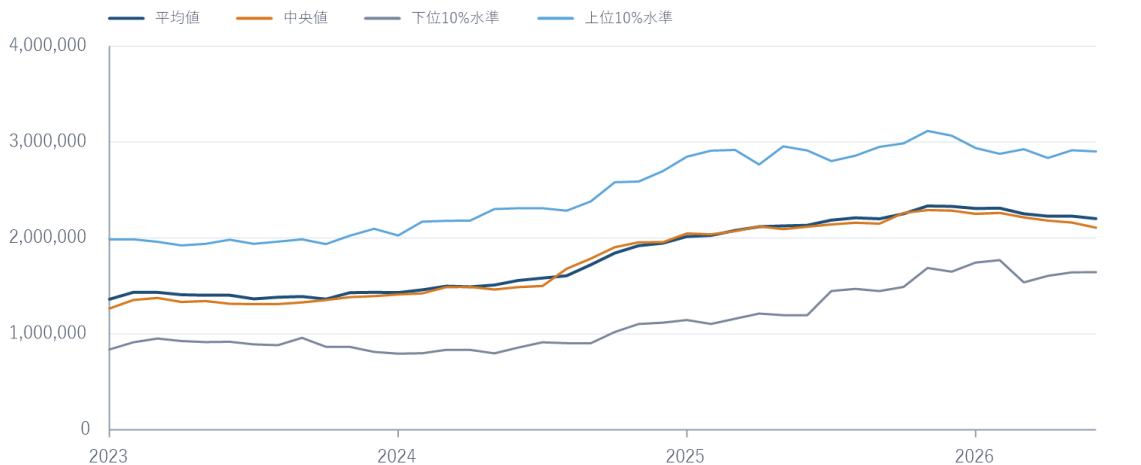
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 豊洲駅

月次データ、単位：円/㎡



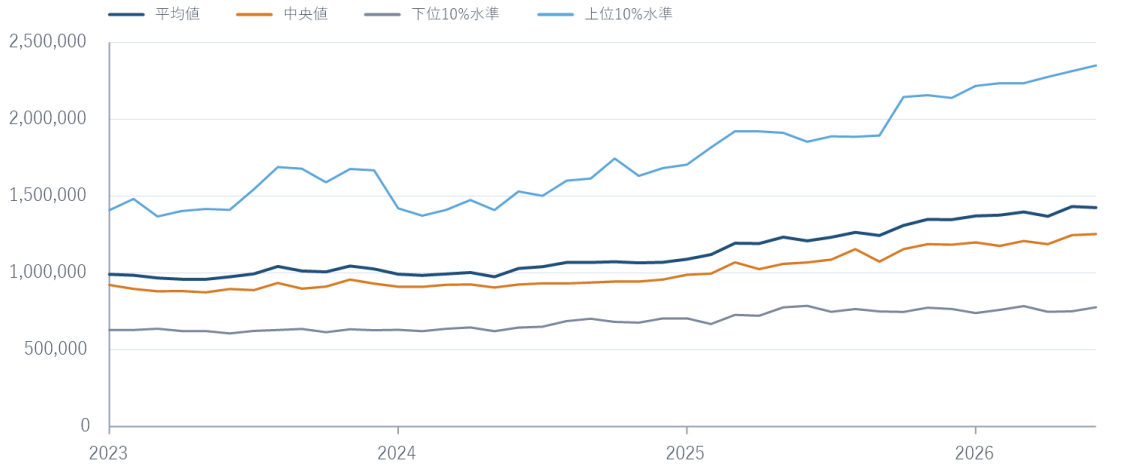
注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

月島駅・豊洲駅周辺では、いずれも超高層タワーマンションが街の景観を形作っています。これらの駅も田町駅と同様に、都心近接性、投資需要、タワーマンション集積という特徴を持っています。2025 年後半から 2026 年にかけて、高価格帯の募集価格単価には低下の動きが見られます。

特徴的な駅の状況：大塚駅（都心周辺・実需型エリア）

価格単価 大塚駅

月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

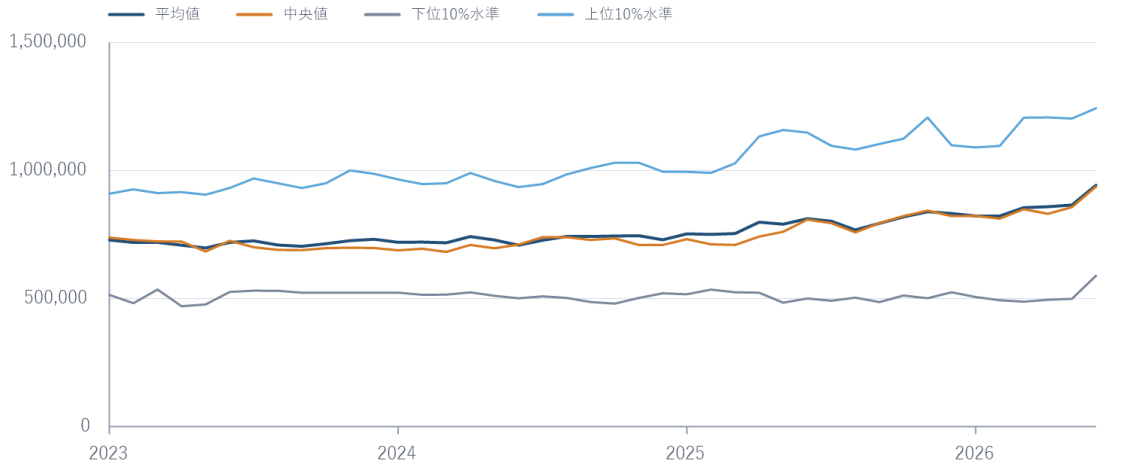
大塚駅周辺の特徴は、駅周辺の居住人口が多く、生活利便性の高い住宅地としての性格が強い点にあります。大塚駅が位置する豊島区は人口密度が高く、中でも大塚駅周辺は戸建て住宅が少なく、中高層マンションやアパート、単身者向け・ファミリー向け集合住宅が集積しています。本レポートでは、大塚駅周辺を「都心周辺・実需型エリア」の代表例として取り上げます。

居住人口が多い大塚駅周辺のマンション募集価格単価は、都心部やタワーマンションが多い駅とは異なり、上昇を続けています。実需ニーズが強いと考えられるエリアでは、現在のところ明確な一服感や低下の兆しは見られません。

特徴的な駅の状況：大島駅・戸越銀座駅（都心周辺・実需型エリア）

価格単価 大島駅

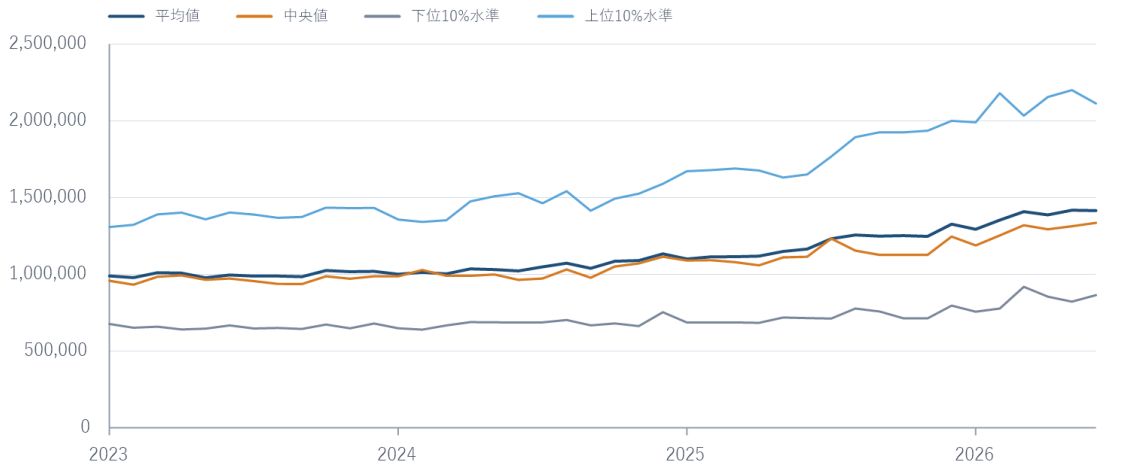
月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

価格単価 戸越銀座駅

月次データ、単位：円/㎡



注：月次データ。期間は2023年1月から2026年6月。

大島駅、戸越銀座駅のどちらも周辺の居住人口が多く、生活利便性に支えられた実需色の強い駅です。これらの駅でも、大塚駅と同様にマンション募集価格単価は上昇を続けています。

【考察】

本レポートでは、東京 23 区の中古マンション市場を「都心・投資型エリア」と「都心周辺・実需型エリア」という 2 つの切り口から時系列で確認しました。その結果、足元ではエリアや価格帯によって動きが分かれ始めている可能性が示されました。

以下では、今後の市場動向を見通す上での重要な論点を整理します。

都心・投資型エリアにおける「募集価格単価低下の兆し」

これまで港区（田町駅周辺）や中央区（月島駅周辺）といった都心・湾岸エリアは、ブランド力、海外投資家を含む投資ニーズ、新築タワーマンションの価格高騰などを背景に、力強い価格上昇を続けてきました。

しかし足元では、これらのエリアの高価格帯物件を中心に、これまでのような右肩上がりの上昇が一服し、一部で募集価格単価が低下する動きが見られます。背景には、金利動向の変化、急上昇後の高値警戒感、実需層の買い控えなどが影響している可能性があります。ただし、本分析は募集価格に基づくものであり、成約価格の下落を直接示すものではありません。

都心周辺・実需型エリアの「底堅い上昇」

本レポートで注目した大塚、大島、戸越銀座といった都心周辺の高密度居住エリアでは、都心・湾岸部の高価格帯で見られるような一服感は限定的です。これらのエリアは居住人口の厚みや生活利便性に支えられた実需が背景にあると考えられ、現在も上昇基調を維持しています。

一般的な相場観への影響と今後の注視点

ここで重要なのは、一般的な相場観と都心部の高価格帯で起きている変化との間に、一時的な乖離が生じる可能性です。

購入を検討する消費者や多くの市場参加者は、身近な生活密着型エリア（都心周辺・実需型エリア）の継

続的な値上がりを実感しているため、「マンション価格は今後も高値が続く、または下がりにくい」という相場観を抱きやすい傾向にあります。

実需層の需要が依然として強い以上、周辺エリアの価格が短期的に大きく下落する可能性は限定的と考えられます。一方で、都心部・高価格帯物件で生じた変化が、時間差をもって周辺エリアへ波及する可能性は注視すべき論点です。

都心部や投資ニーズの強い物件で見られ始めた募集価格単価低下の兆しが、今後、都心周辺・実需型エリアにまで波及するのか、あるいは都心部の高価格帯に限られた一時的な調整にとどまるのかは、今後の市場を展望する上で重要な焦点となります。

今後は、価格の動向を継続的にモニタリングし、高価格帯で見られる変化が他の価格帯や周辺エリアへ波及するかを確認していくことが重要です。

【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、特定の金融商品の売買を推奨・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。本レポートの集計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・購入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。