首都圏新築マンション4～9月初の平均1億円超　金利高で購買力は低下

建設・不動産　フォローする

2026年10月20日 14:46（2026年10月20日 16:22更新）[会員限定記事] 朝刊掲載

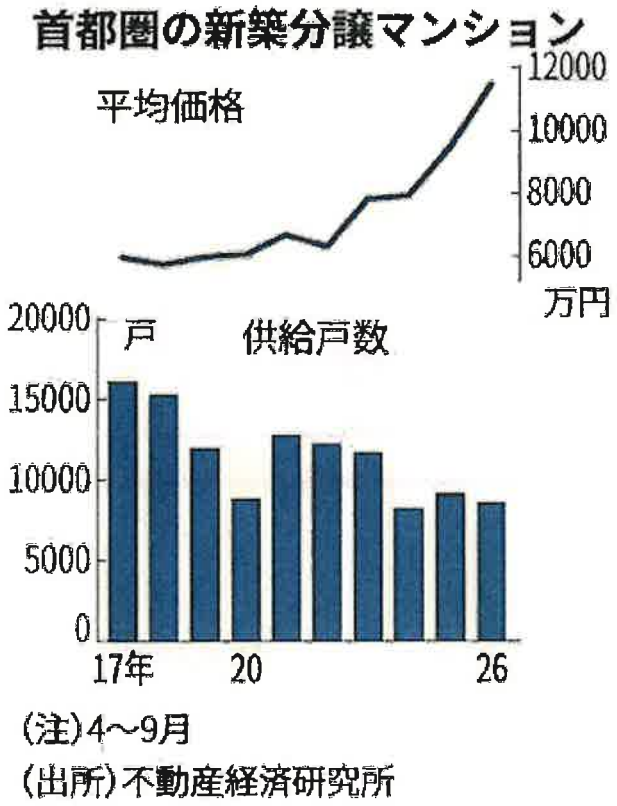
Think!　筒井恒さんの投稿



東京都中央区の高層マンション群

不動産経済研究所（東京・新宿）が20日発表した首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の4～9月の新築分譲マンション平均価格は前年同期比21.1%上昇の1億1494万円だった。年度上半期として初めて1億円を超えた。

供給戸数は6%減の8601戸となり、3年連続で1万戸を割り込んだ。地域別で見ると東京23区は34.7%上昇の1億7925万円となり、1973年の調査開始以来の最高値を年度上期として4年連続で更新した。千葉県や23区以外の都内も上昇した。



(注)4～9月
(出所)不動産経済研究所

工事現場の人手不足による人件費の上昇や建設資材価格の高止まりにより建設費は高騰し続けている。採算確保のため、デベロッパーが新築マンションの販売価格を上げてきたことや高額物件がけん引したことが要因だ。供給戸数減も価格上昇に響いた。

販売は「苦戦」が増える

新築価格が上昇を続ける一方、販売の勢いには変調も見える。

不動産助言会社のトータルブレイン（東京・港）の調査によると、都心6区（港、千代田、渋谷、中央、新宿、文京）で2025年11月から26年6月に発売した新築マンションのうち、不動産デベロッパーが販売状況を「好調」と評価した物件の割合は27%、「苦戦」は12%だった。前年同期は好調との評価が71%で苦戦が0%だった。

トータルブレインの杉原禎之副社長は「80平方メートルを超える住戸は3億円以上になるケースが多く、世帯年収2000万円ほどのパワーカップルでも手が届かなくなっている」と指摘する。

住宅ローン金利の上昇も実需層の購買意欲に影響を与えている。6月の日銀利上げを踏まえ、9～10月にかけて各銀行で変動型住宅ローン金利の引き上げが広がった。長期固定金利型の住宅ローン「フラット35」の金利も上昇している。

金利上昇で借り入れ可能額も減

住宅ローン比較サービス「モゲチェック」を運営するMFS（東京・千代田）の塩沢崇取締役は「金利が1%上昇すると購入できる住宅の価格帯は15%ほど減る」と試算する。返済期間35年、金利年1%とした場合5000万円を借りられた人でも、金利が2%になると同じ返済負担で借りられる額は約4260万円まで減少する計算だ。

金融機関の融資姿勢も厳しくなっている。各行は借入可能額を決める際の独自基準「審査金利」を引き上げる方向に動く。塩沢氏によると、審査金利は従来の3～3.5%から3.5～4%程度に上昇し5%を設定する金融機関もある。

その結果、住宅ローンの借入可能額は減る。ある不動産仲介会社の代表は「以前は年収倍率10倍でもローンが通ったが、今はよくて8倍、通常は5～6倍くらいに収まる」と話す。

不動産経済研究所の松田忠司上席主任研究員は「新築マンションが高騰するなか、金利の動向を見極める必要もあり、実需層は購入の検討にこれまで以上に時間をかけるようになっている」と話す。

（奥山晃平、斎藤萌、森川美咲）