日本経済新聞 2026 年(令和 8 年)10 月 21 日号 掲載

新築マンション1億円超

首都圏平均価格4～9月

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3年連続で1万戸を割り込んだ。地域別では東京23区が34・7%上昇の1億7925万円と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。

人件費増や資材高を背景にマンション価格が上昇を続ける一方、販売には変調の兆しも見える。

不動産助言会社のトータルブレイン（東京・港）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デベロッパーが販売状況を「好調」と評価した物件は27%で「苦戦」は12%だった。前年同期は好調が71%で苦戦は0%だった。

金利上昇も影響を与えている。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%ほど下がる」と試算する。

不動産経済研究所の松田忠司上席主任研究員は「実需層は購入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。