

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2026年8月13日
株式会社 不動産経済研究所

各位

首都圏マンション 戸当たり価格と専有面積の中央値の推移 2026年上半期

◎2026年上半期(1～6月)の中央値は8,040万円、前期比では1,023万円、14.6%の上昇。
◎専有面積の中央値は68.97㎡、2期ぶりの拡大で平均値との差は2.04㎡。

株式会社不動産経済研究所(本社 東京・新宿)は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)における新築分譲マンションの戸当たり価格、および専有面積の中央値を集計して、その平均値と比較した。中央値(MEDIAN)とは、価格や面積を順番に並べた際にちょうど真ん中となる値のこと。非常に面積が広く高価格な住戸、あるいは非常に面積が狭く低価格な住戸の供給の影響を平均値と比較して受けにくい指標とされる。

2026年上半期の首都圏における戸当たり価格の中央値は8,040万円と、前期(2025年下半期)の7,017万円から1,023万円、14.6%の上昇となった。全エリアがアップしており、中でも千葉県は28.4%アップの6,868万円に跳ね上がっている。建設業の2024年問題以降は人件費が一段と上昇していることに加え、資材費や用地費の高騰もエリアを問わず続いており、中央値は半期で見ても7期連続で上昇している(表1およびグラフ1)。2013年以降は施工費やマンション用地の高騰、都心での高級物件やタワーマンションの積極供給、駅近など立地を厳選する傾向が強まったことなどが要因となって住戸価格は上昇基調が続いており、2026年上半期は1都3県で2,783戸の億ションが発売されている。平均値に比べ中央値の変動はより緩やかなものとなっているものの、コストアップによって全体の価格の押し上げが進んだ結果、2026年上半期には8,000万円台にまで上昇している。

グラフ1. 首都圏 発売戸数と価格の推移(2021年上半期～2026年上半期、半期別)

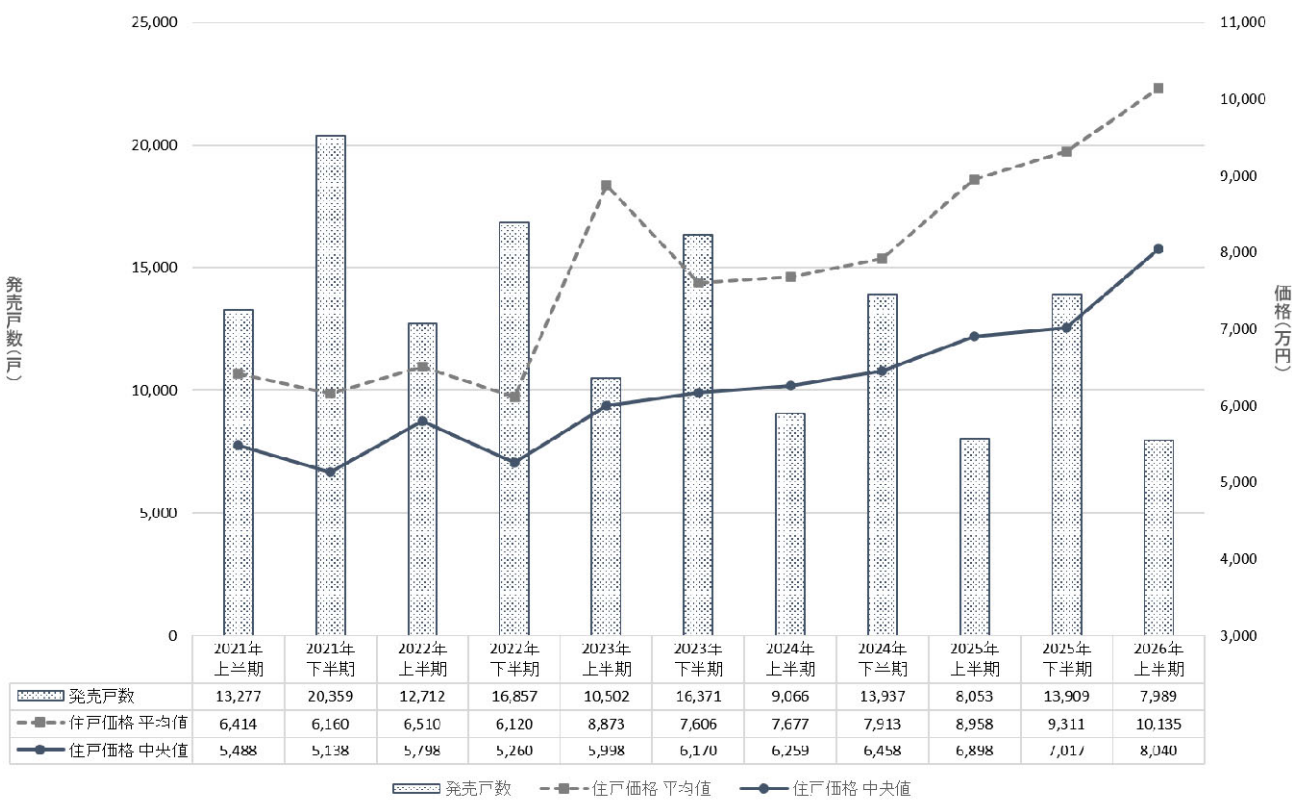


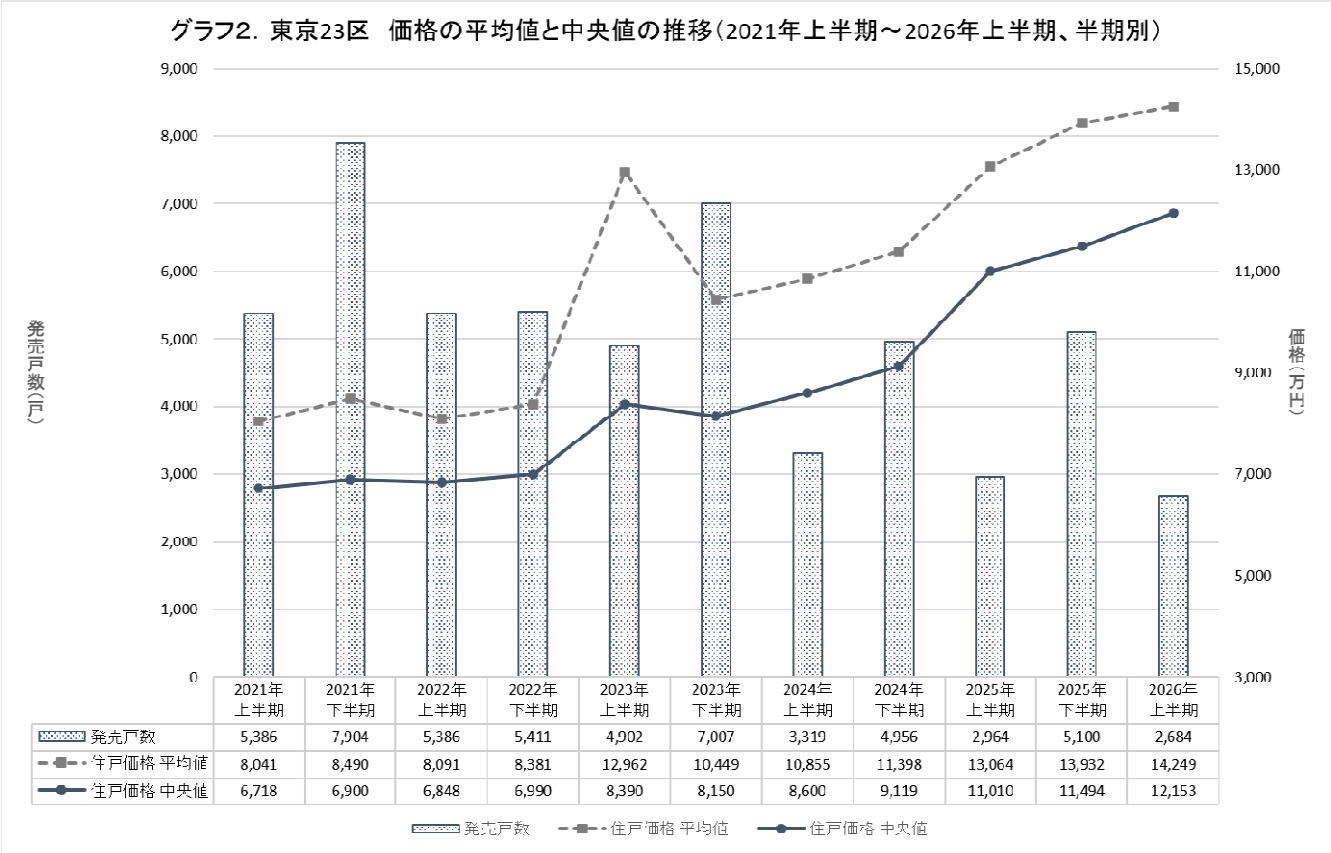
表1. 首都圏マンション エリア別戸当たり価格の平均値と中央値の推移

		2021年 上半期	2021年 下半期	2022年 上半期	2022年 下半期	2023年 上半期	2023年 下半期	2024年 上半期	2024年 下半期	2025年 上半期	2025年 下半期	2026年 上半期
東京23区	平均値	8,041	8,490	8,091	8,381	12,962	10,449	10,855	11,398	13,064	13,932	14,249
	中央値	6,718	6,900	6,848	6,990	8,390	8,150	8,600	9,119	11,010	11,494	12,153
	中央値の 上昇率	4.3%	2.7%	-0.8%	2.1%	20.0%	-2.9%	5.5%	6.0%	20.7%	4.4%	5.7%
東京都下	平均値	5,388	4,900	5,418	5,091	5,609	5,322	5,704	6,031	6,835	6,632	7,550
	中央値	5,180	4,398	5,290	4,618	5,319	5,258	5,398	5,784	6,115	6,498	6,770
	中央値の 上昇率	1.6%	-15.1%	20.3%	-12.7%	15.2%	-1.1%	2.7%	7.2%	5.7%	6.3%	4.2%
神奈川県	平均値	5,438	5,151	5,343	5,458	5,748	6,225	6,188	6,623	6,957	7,293	8,346
	中央値	5,098	4,960	5,058	5,258	5,419	5,938	5,949	6,340	6,694	6,598	7,290
	中央値の 上昇率	-3.6%	-2.7%	2.0%	4.0%	3.1%	9.6%	0.2%	6.6%	5.6%	-1.4%	10.5%
埼玉県	平均値	4,932	4,747	5,887	4,922	5,019	4,759	5,161	5,682	6,551	6,344	6,469
	中央値	4,778	4,478	5,498	4,650	4,710	4,600	4,980	5,159	5,869	5,900	5,918
	中央値の 上昇率	11.1%	-6.3%	22.8%	-15.4%	1.3%	-2.3%	8.3%	3.6%	13.8%	0.5%	0.3%
千葉県	平均値	4,535	4,182	4,727	4,534	4,766	4,800	5,831	5,591	5,738	5,904	8,997
	中央値	4,398	4,084	4,500	4,408	4,470	4,658	5,340	5,398	5,568	5,348	6,868
	中央値の 上昇率	7.3%	-7.1%	10.2%	-2.0%	1.4%	4.2%	14.6%	1.1%	3.1%	-4.0%	28.4%
首都圏	平均値	6,414	6,160	6,510	6,120	8,873	7,606	7,677	7,913	8,958	9,311	10,135
	中央値	5,488	5,138	5,798	5,260	5,998	6,170	6,259	6,458	6,898	7,017	8,040
	中央値の 上昇率	7.2%	-6.4%	12.8%	-9.3%	14.0%	2.9%	1.4%	3.2%	6.8%	1.7%	14.6%

※価格の単位はすべて万円

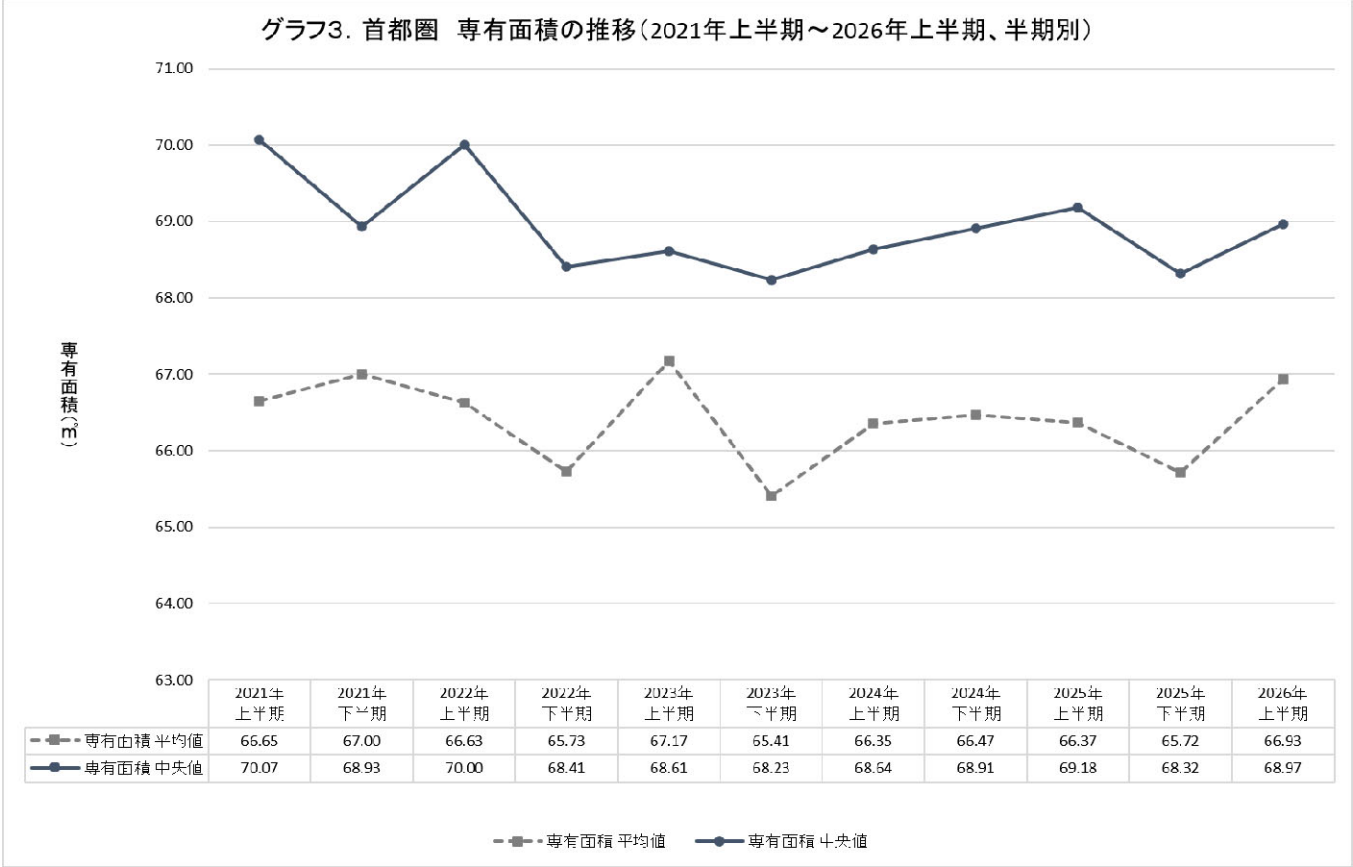
◎東京23区の中央値は1億2,153万円、5.7%の上昇。平均値との差は2,096万円。

一方、東京23区の価格の中央値を見ると、2026年上半期は1億2,153万円と、半期で初めて1億2,000万円台に乗せている。前期(2025年下半期)比5.7%アップで、上昇となるのは5期連続。都心だけでなく23区内の幅広いエリアで人件費、資材費、用地費のアップによって物件価格の上昇が止まらず、中央値も上昇が続いている。2026年上半期は23区内は発売2,684戸のうち1,756戸、65.4%が億ションであった。中央値と平均値との差を見ると、2022年下半期には1,391万円だったものが、都心エリアでの超高額住戸の発売によって2023年上半期には4,572万円に急拡大した。その後は2023年下半期に2,299万円に縮小すると、2024年下半期まで2,200万円台が続いた。しかし2025年上半期に中央値が大幅に上昇してその差が2,054万円に縮小すると、以降は2025年下半期2,438万円、2026年上半期2,096万円と推移している。建設コストの高騰によって全体の価格がアップしており、最近では中央値の上昇幅が平均値をそれを上回る傾向にある。しかしながら都心の超高額住戸が平均値を押し上げる傾向は変わらず、その差は依然として2,000万円以上となっている。



続いて2026年上半期の首都圏での専有面積の中央値と平均値を見ると、中央値は1.0%拡大の68.97㎡、平均値は1.8%拡大の66.93㎡と、いずれも反転して広がっている。専有面積の推移を見ると、2022年上半期には中央値が70.00㎡だった一方、平均値が66.63㎡と、その差が3.37㎡となっていたものの、2022年下半期には中央値68.41㎡、平均値65.73㎡とその差が2.68㎡に縮小すると、面積の広い超高額住戸の供給があった2023年上半期には中央値68.61㎡、平均値67.17㎡とその差が1.44㎡にまで縮まった。2023年下半期には中央値68.23㎡、平均値65.41㎡といずれも縮小するものの、その差は2.82㎡に広がった。以降は2025年上半期まで中央値が拡大、平均値は横ばいが続いていたものの、2025年下半期には中央値が68.32㎡、平均値が65.72㎡といずれも大幅に縮小した。しかしながら2026年上半期は東京都下、神奈川県、千葉県といった近郊・郊外エリアの大型物件の供給増などによって、ともに拡大に転じている。

今後も専有面積はグロス価格の抑制などを理由に中央値、平均値ともに60㎡台にとどまる見込み。用地取得の難しさから都心から周辺エリアへと供給エリアのシフトは続くものの、その差は当面は2㎡程度で推移し続ける可能性が高い。



【問合せ先】
(株)不動産経済研究所
調査部
TEL:03-3225-5301