

7
July, 2026

不動産マーケットレポート

- 東京都における中古マンションの需給
動向 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 近畿圏における中古マンションの需給
動向 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京都における中古マンションの需給動向

首都圏^{※1}の中古マンション市場は、コロナ禍初期に停滞した局面があったものの、近年堅調に推移しています。一方、足元では成約価格の上昇が続く中、成約件数の伸びには鈍化の兆しがみられます。特に都心3区では、新規登録価格^{※2}と成約価格との乖離が拡大しており、1億円以上の在庫の積み上がりが進行しています。

●成約件数の伸びが鈍化傾向、成約価格は東京都のみ上昇継続

首都圏における中古マンションの成約件数は、2020年4月にコロナ禍の影響で大幅に落ち込んだ後、回復基調を維持し、堅調に推移しています。新築分譲マンションの供給制約や販売価格の上昇などを背景に、2025年に入り成約件数は大きく増加しました。もっとも、2025年9月以降は増加ペースが鈍化しており、2026年3月時点の成約件数は前年同月比+0.2%にとどまっています〔図表1〕。

2026年3月時点の成約件数を都県別にみると、神奈川県は同+6.5%、千葉県は同+1.1%、埼玉県は同+0.7%といずれも前年同月を上回る一方、東京都のみ同-2.9%と前年同月を下回りました。

成約価格については、2020年4月にコロナ禍の影響で一時下落した後、上昇傾向が続いていましたが、2024年以降は都県別で動きに差がみられます。とり

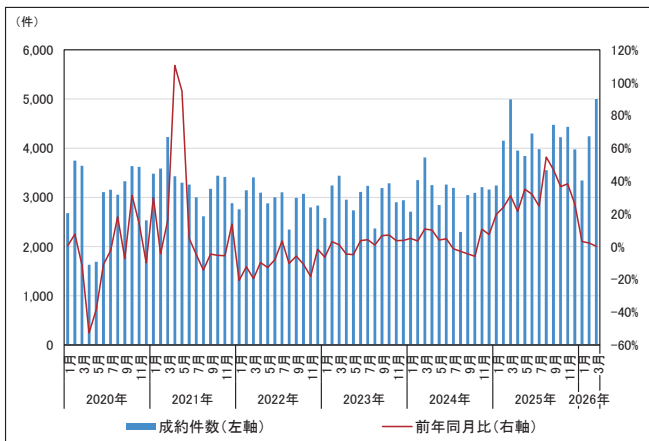
わけ東京都では一貫して上昇基調が続いており、直近5年間で約1.5倍まで上昇しています〔図表2〕。こうした価格上昇が、足元における成約件数に影響を及ぼし、増加ペースが鈍化していると考えられます。

●都心3区では成約件数が減少、在庫件数の増加が顕著

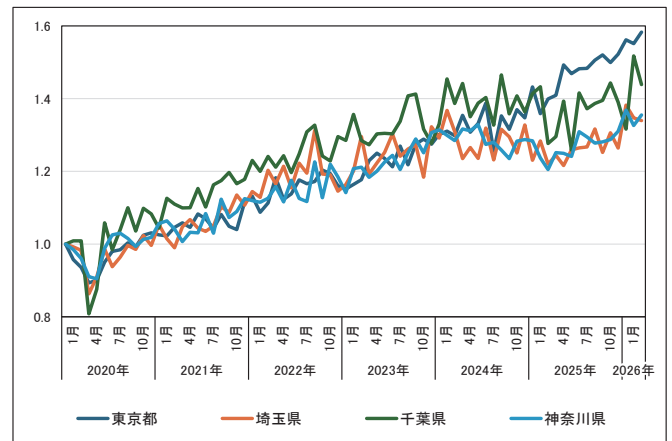
2026年3月時点の東京都の成約件数を地区別^{※3}にみると、都心3区の減少率が同-21.3%と最も大きく、新規登録件数に対する成約率も前年同月の28.7%から18.4%まで低下しています〔図表3〕。

都心3区では、新規登録件数が昨年に引き続き増加(同+22.6%)している一方、成約件数が前述の通り減少しているため、在庫件数が大幅に増加(同+44.9%)しています。なお、都心3区以外の他都区部においても、2026年に入り在庫件数は概ね増加の傾向がみられます〔図表4〕。

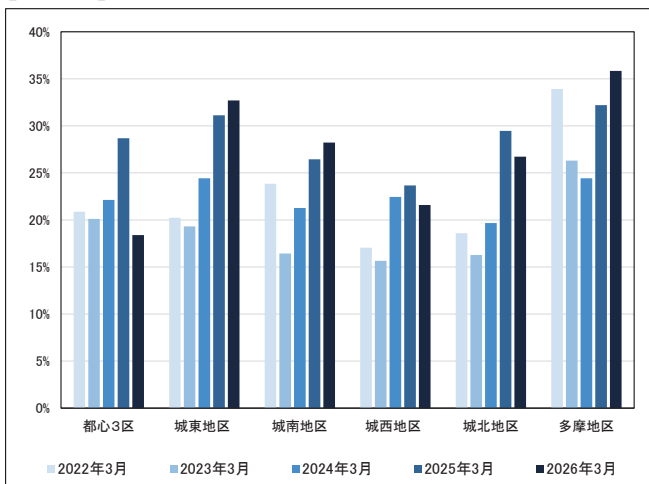
〔図表1〕首都圏における成約件数・増減率



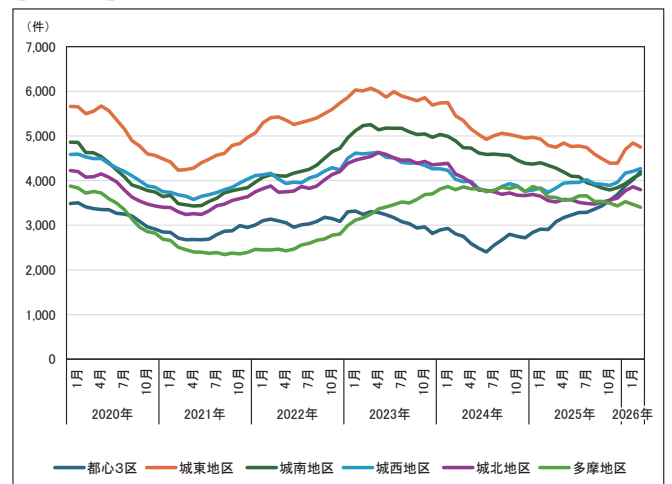
〔図表2〕都県別にみる成約価格指数(2020年1月=1.0)



〔図表3〕地区別にみる成約率^{注1}(東京都)



〔図表4〕地区別にみる在庫件数(東京都)



注1:成約件数/新規登録件数

図表1~4のデータ出所:公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」

● 都区部の成約価格は上昇基調が継続、都心3区の新規登録価格が突出して上昇

東京都の成約価格は、地区ごとに一時的な変動は見られるものの、都区部全体では長期的に上昇基調が続いています〔図表5〕。中古マンションの価格は、築年数以上に、住環境や交通利便性といった立地条件の影響を受けやすく、好立地の物件ほど価格が安定しやすい傾向があります。とりわけ都心部では需要が安定しており、価格が下がりにくい状況が続いています。

こうした環境のもと、都心3区では新規登録価格の上昇が顕著であり、2025年10月以降は2億円を超える水準で推移しています〔図表6〕。成約が好調なエリアにおいては、国内富裕層や海外投資家の需要を見据え、売主による強気な価格設定が継続していると考えられます。その結果、都心3区では新規登録価格と成約価格の乖離が約1.5倍まで拡大しており、他地区と比べ突出して大きくなっています〔図表7〕。

● 1億円以上の在庫件数が大幅増加、都全体の約3割に上る

東京都の在庫件数を価格帯別にみると、3千万円台

以下は前年同期比-11.5%、4~6千万円台は同-10.2%と減少している一方で、7~9千万円台は同+21.8%、さらに1億円以上は同+86.5%と大幅に増加しています。とりわけ高価格帯のマーケットにおいて、供給の増加に対して需要が追いついていない状況が続いており、在庫の積み上がりが進行しています。その結果、東京都では、1億円以上の在庫件数の割合は27.1%を占めるまでに拡大しており〔図表8〕、高額物件の滞留が顕著になっています。

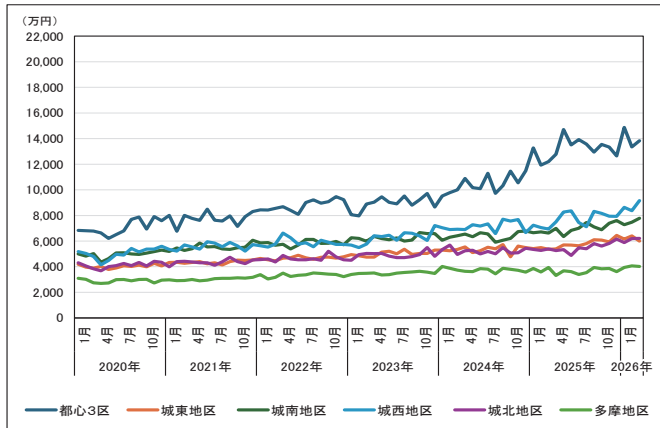
今後は価格調整が進む局面も想定されますが、在庫の積み上がりを踏まえると、1億円以上の在庫消化には一定の期間を要する可能性があり、市場動向を引き続き注視する必要があります。

(以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子)

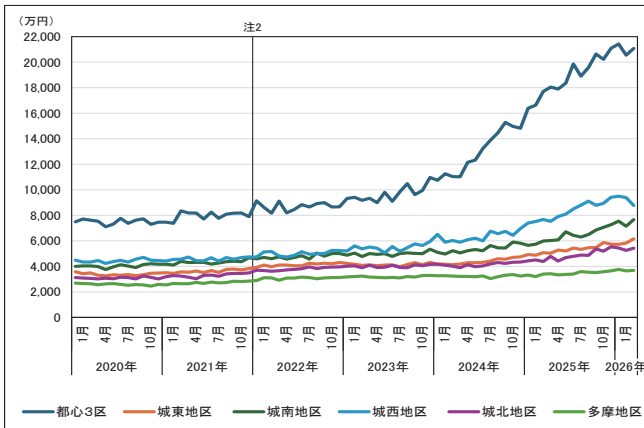
- ※1：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県
- ※2：東日本レインズ(REINS)に初めて登録された時点での売出価格
- ※3：地区分類は、下図の通り

地区	所在地
都心3区	千代田区、中央区、港区
城東地区	台東区、江東区、江戸川区、墨田区、葛飾区、足立区、荒川区
城南地区	品川区、大田区、目黒区、世田谷区
城西地区	新宿区、渋谷区、杉並区、中野区
城北地区	文京区、豊島区、北区、板橋区、練馬区
多摩地区	都区部・島嶼部以外

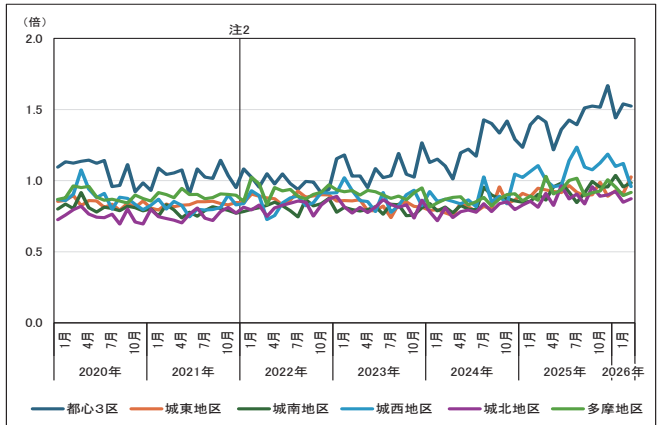
〔図表5〕地区別にみる成約価格(東京都)



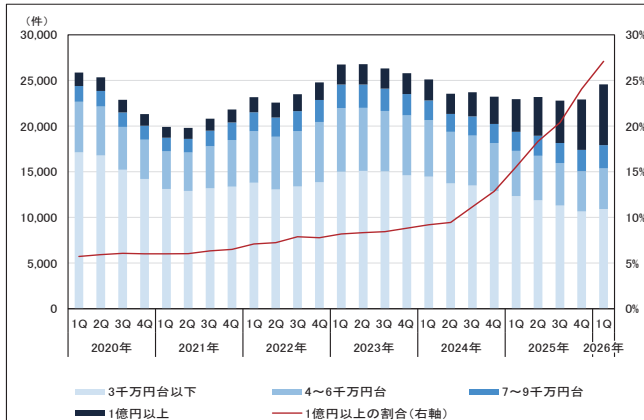
〔図表6〕地区別にみる新規登録価格^{注2}(東京都)



〔図表7〕地区別にみる新規登録価格^{注2}と成約価格の乖離状況^{注3}(東京都)



〔図表8〕価格帯別にみる在庫件数・割合(東京都)



注2:2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録集計範囲の変更あり
注3:新規登録価格/成約価格

図表5~8のデータ出所:公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」

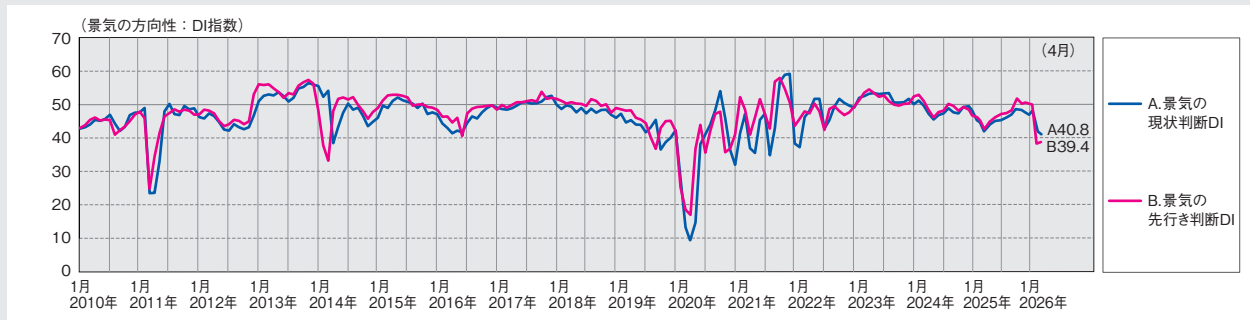
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



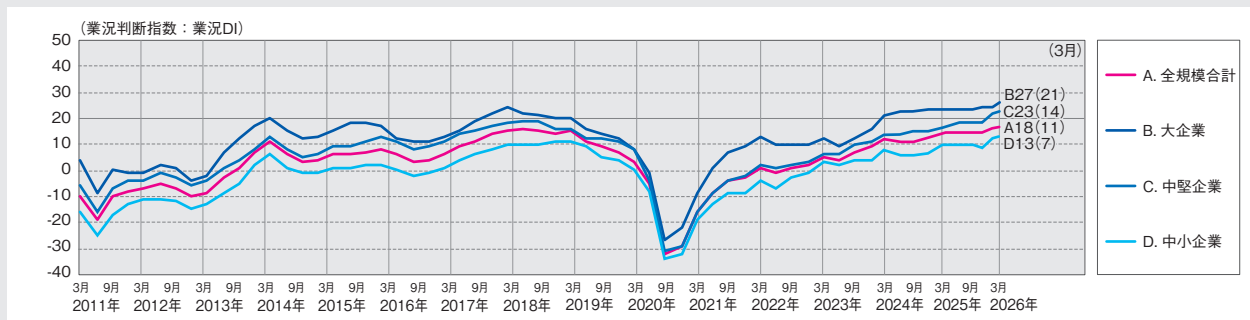
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

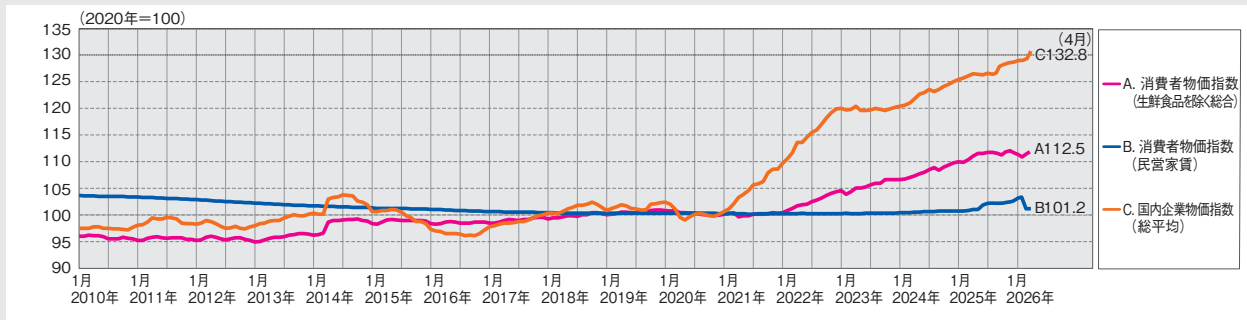
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

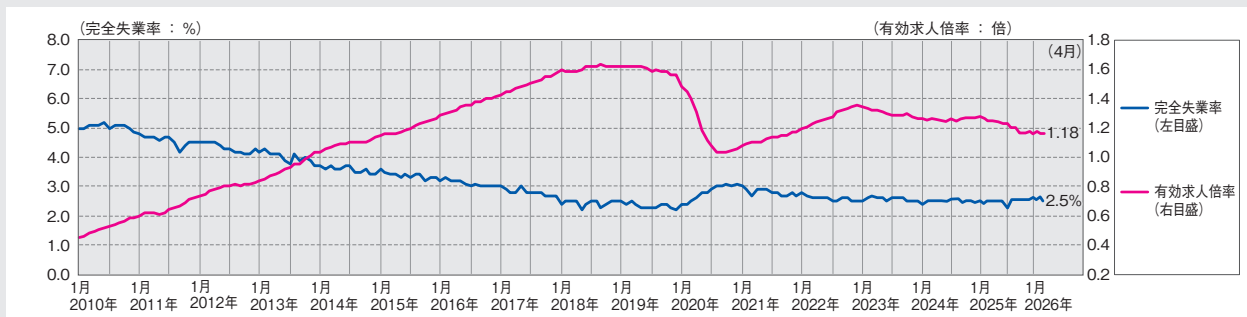
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

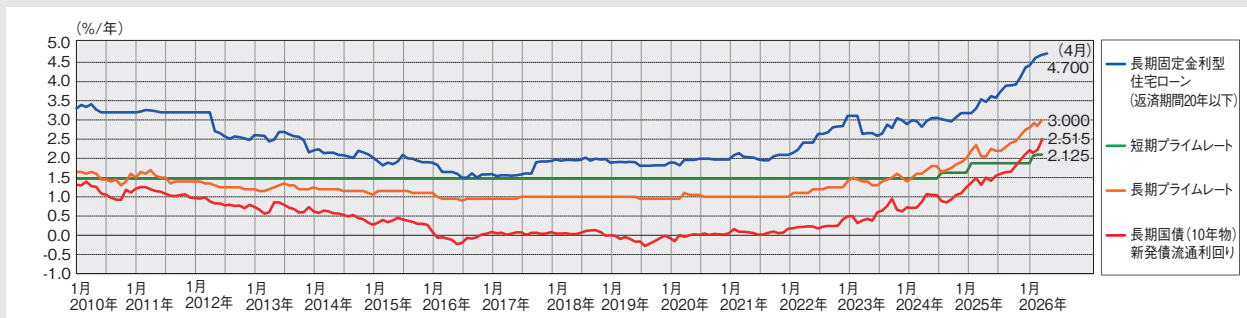
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果

データ出所：総務省統計局「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行ホームページ公表資料

【データ概要】

- | | |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率

有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン

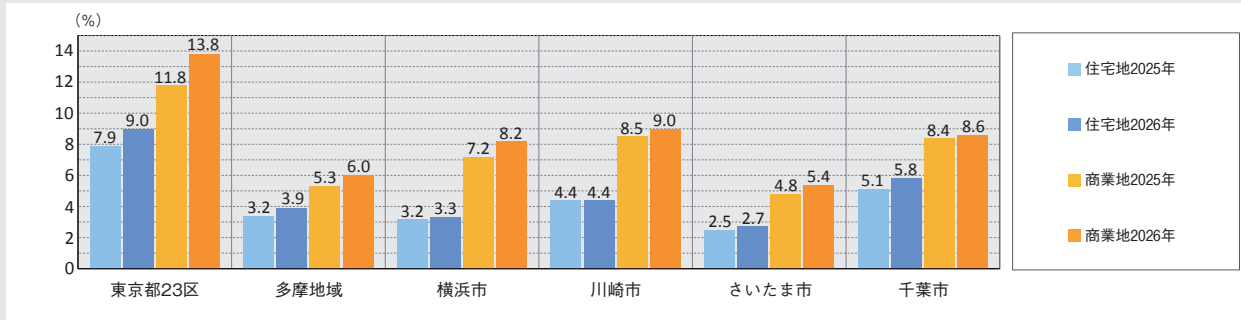
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

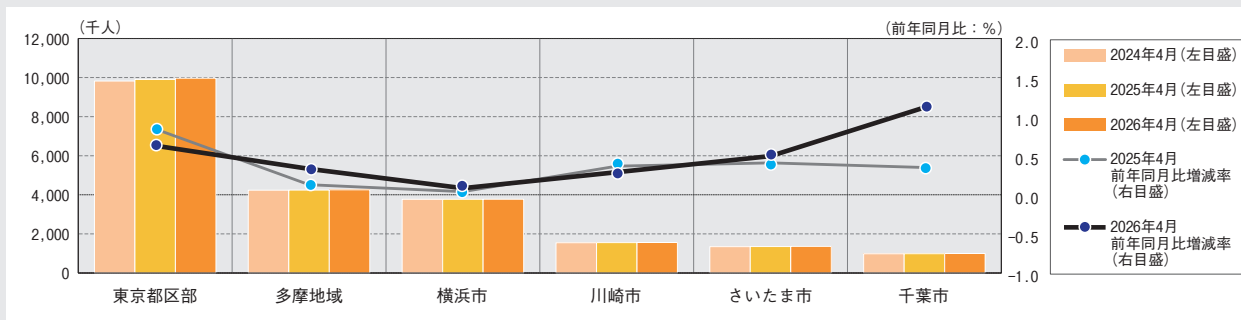
東京圏

図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

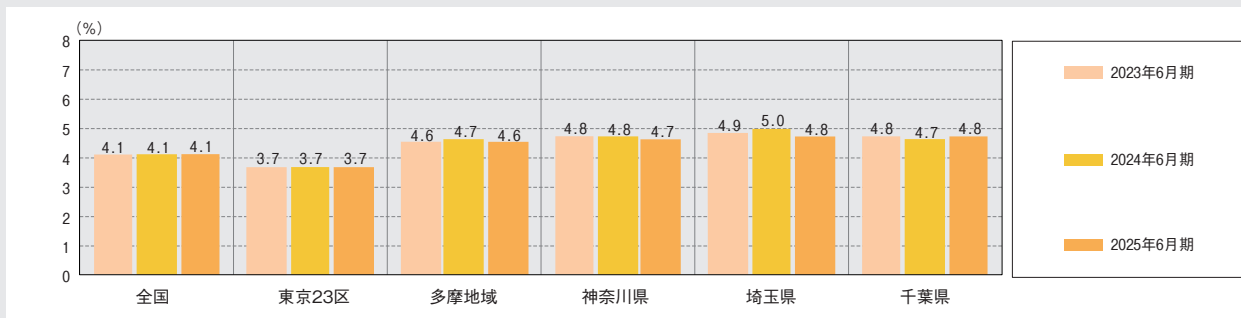
図2 総人口の推移



注：各年4月1日時点の値。2026年4月の値は令和2年国勢調査(確報値)を基準とした推計値だが、2026年4月1日時点の推計値が公表されていない横浜市および川崎市は2025年9月1日時点の推計値とした。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



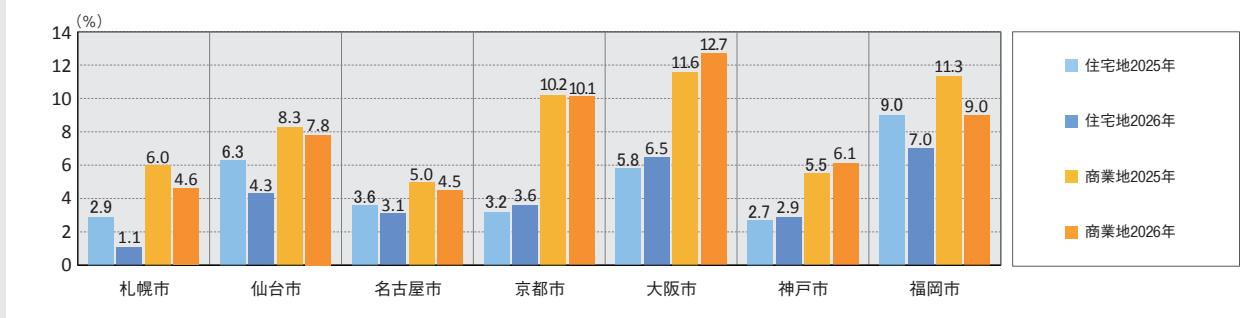
注：各投資法人の2025年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

図1 用途別平均地価 (公示地価あるいは基準地価を使用)	「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。 「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図2 総人口	各都市の行政区域に常住人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図3 NOI評価額利回り	NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。 図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

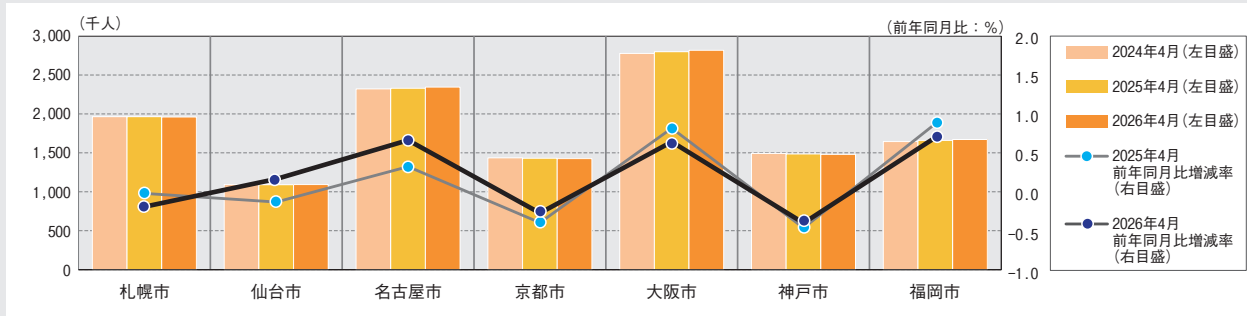
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

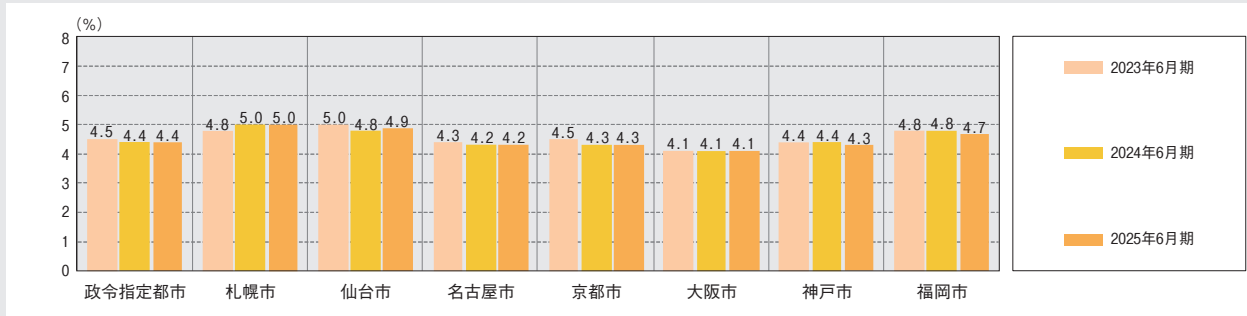
図5 総人口の推移



注：各年4月1日時点の値。2026年4月の値は令和2年国勢調査(確報値)を基準とした推計値だが、2026年4月1日時点の推計値が公表されていない仙台市は2026年3月1日時点の推計値とした。また札幌市は、2026年4月1日時点の推計値だが令和7年国勢調査(速報値)を基準としている。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2025年3月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。

「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。

図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

近畿圏における中古マンションの需給動向

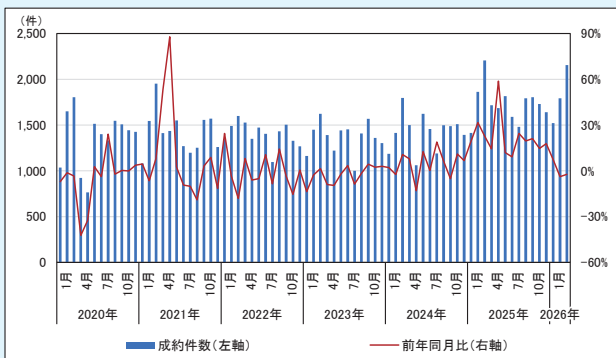
近畿圏^{*}における中古マンションの成約件数は、2025年に大きく増加しましたが、その後は増加率が低下し、2026年3月時点では前年同月比-2.3%となっています〔図表1〕。なお、大阪府・兵庫県・京都府が、近畿圏全体の約9割を占めており(大阪府52.0%、兵庫県29.8%、京都府10.4%)、市場の中心となっています。

成約価格については、供給数が少ない京都府では変動が大きいものの、供給量が多い大阪府が全体を牽引し、近畿圏全体では緩やかな上昇トレンドが継続しています〔図表2〕。特に大阪府では、新規登録価格が足元で大幅に上昇(前年同月比+41.5%)しており〔図表3〕、大阪・関西万博前後の再開発や梅田・難波エリア及び湾岸部での都市機能の更新、高額物件の供給増加などを背景に、強気の価格が設定される傾向がうかがえます。なお、在庫価格も同様に上昇傾向にあるものの、在庫件数は概ね横ばいで推移しています〔図表4〕。

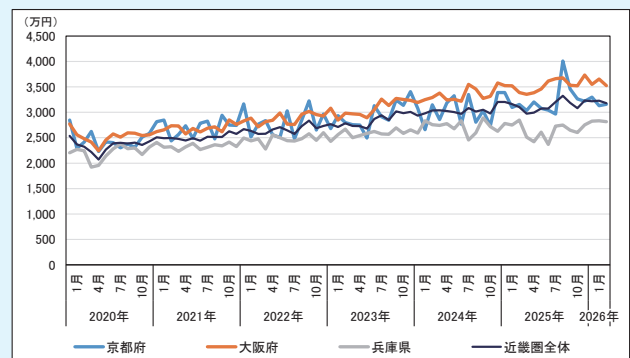
(以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子)

※：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

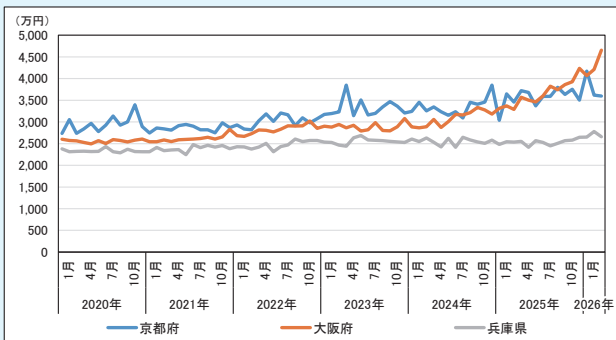
〔図表1〕近畿圏における成約件数・増減率



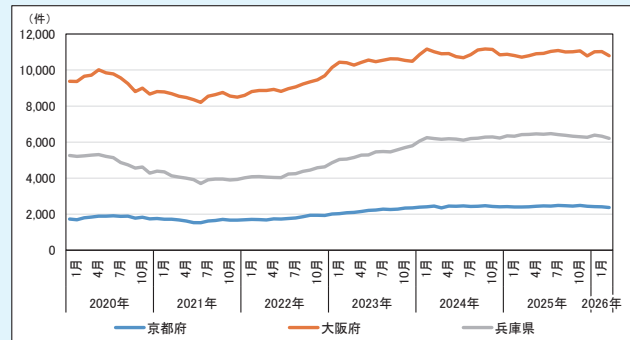
〔図表2〕近畿圏における成約価格



〔図表3〕京都府、大阪府、兵庫県の新規登録価格



〔図表4〕京都府、大阪府、兵庫県の在庫件数



図表1～4のデータ出所：公益社団法人近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2026.7

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3

<https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<https://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱いを助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。