

報道関係各位



LIFULL HOME'S が東京 23 区の 2026 年新築マンションの平均価格を調査 東京 23 区「1 億円超えエリア」が 19 区に広がる 墨田区、荒川区、板橋区、足立区の平均価格が 1 億円を超える

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下 LIFULL）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、2026 年 1 月から 5 月に LIFULL HOME'S で掲載した東京 23 区の新築マンションの平均価格を区単位で調査しました。本調査は 2023 年からスタートし、今回で 4 回目です（※）。

資材価格の上昇、人件費の高騰、都心エリアの地価上昇などを理由に新築マンション価格は毎年上昇しています。2026 年の平均価格の最高額は千代田区（3 億 5,150 万円）で唯一の 3 億円台です。調査開始以降初めて墨田区、荒川区、板橋区、足立区の 4 区が 1 億円を超え、都内での高額化が拡大しています。市場の多様化に伴い、平均平米単価の価格帯区分は前回調査の 5 階層から 7 階層へ拡大しました。千代田区の平均平米単価は 427.9 万円、唯一の「最上位価格帯（400 万円超）」です。平米単価 200 万円から 300 万円（上位・準高位価格帯）に 9 区が集中し価格変動が激しい一方、平米単価 100 万円から 200 万円（標準・中堅価格帯）の 9 区は価格上昇が緩やかに推移し、エリアによる価格動向の違いが鮮明になっています。

※ LIFULL HOME'S「東京 23 区の新築マンションの平均価格」（2023 年）<https://lifull.com/news/34504/>（2024 年）<https://lifull.com/news/33353/>（2025 年）<https://lifull.com/news/43559/>



東京 23 区の新築マンション平均価格、平均平米単価

LIFULL HOME'S に 2026 年 1 月から 5 月に掲載された東京 23 区の新築マンションを調査しました。マンション価格はエリアや立地だけでなく、同じ建物でも部屋ごとに価格や面積が異なるケースが多いため、平均価格と 1 平米（㎡）あたり平米単価を算出し、比較しました。

2026 年の新築マンション平均価格の最高額は千代田区の 3 億 5,150 万円で、東京 23 区で唯一の 3 億円台でした。

次いで2億円台のエリアが6区、1億円台のエリアが12区となっています。

本調査の開始以降初めて、墨田区、荒川区、板橋区、足立区の4区で平均価格が1億円を突破しました。平均価格が1億円を超えるエリアは東京23区中19区（全体の約8割）に達し、都内における高価格帯エリアが拡大していることが分かりました。

また、平均平米単価は230.5万円、前期比111.3%です。前期よりも平米単価が伸びた区は18区で全体の約8割を占めています。なかでも最も平米単価が大きく上昇したのは墨田区（前期比174.9%）で、目黒区（同151.0%）、文京区（同141.1%）が続きます。

区名	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比	区名	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平均平米単価 対前期比
千代田区	3億5,150万円	427.9万円	1,415.7万円	80.88㎡	133.4%	渋谷区	2億7,792万円	366.3万円	1,210.8万円	76.60㎡	104.3%
中央区	2億9,792万円	362.5万円	1,198.3万円	82.01㎡	109.2%	中野区	1億3,811万円	209.9万円	694.0万円	65.54㎡	86.9%
港区	2億5,485万円	361.4万円	1,194.6万円	70.80㎡	86.0%	杉並区	1億6,322万円	209.8万円	693.4万円	76.00㎡	110.1%
新宿区	1億6,243万円	262.0万円	866.1万円	62.73㎡	109.9%	豊島区	2億2,245万円	292.5万円	967.0万円	74.24㎡	116.7%
文京区	2億1,675万円	288.5万円	953.6万円	75.40㎡	141.1%	北区	1億3,161万円	177.2万円	585.7万円	73.08㎡	108.9%
台東区	6,800万円	126.2万円	417.1万円	54.12㎡	69.7%	荒川区	1億601万円	175.9万円	581.4万円	60.07㎡	113.2%
墨田区	1億3,810万円	214.2万円	707.9万円	64.61㎡	174.9%	板橋区	1億240万円	146.8万円	485.1万円	71.08㎡	107.3%
江東区	1億3,820万円	200.9万円	664.0万円	69.66㎡	118.9%	練馬区	9,132万円	142.2万円	470.0万円	64.30㎡	115.4%
品川区	1億6,965万円	258.7万円	855.1万円	65.52㎡	106.4%	足立区	1億1,166万円	163.4万円	540.2万円	67.53㎡	139.1%
目黒区	2億6,945万円	312.4万円	1,032.8万円	84.90㎡	151.0%	葛飾区	7,768万円	109.4万円	361.5万円	71.04㎡	78.4%
大田区	1億2,657万円	159.3万円	526.6万円	76.22㎡	92.5%	江戸川区	8,669万円	123.1万円	407.0万円	70.35㎡	113.1%
世田谷区	1億8,076万円	210.4万円	695.4万円	81.56㎡	121.2%	東京23区	1億6,884万円	230.5万円	761.8万円	71.23㎡	111.3%

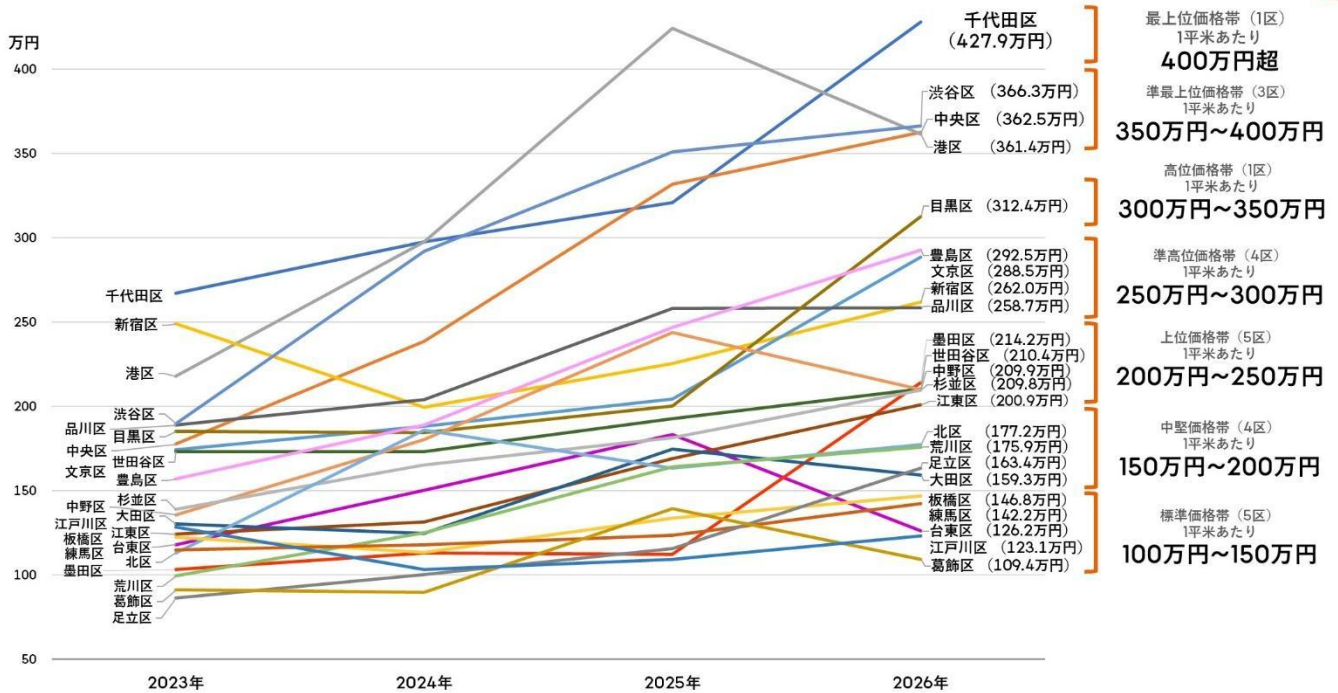
(市区町村コード順)

東京23区の新築マンション平均平米価格の推移（2023年から2026年）

東京23区の新築マンションの平均平米単価の価格帯に注目すると50万円単位で7階層に分かれました。2025年の調査は5階層（標準価格帯、中堅価格帯、上位価格帯、高位価格帯、最上位価格帯）でしたが、空白となっていた250万円から300万円の「準高位価格帯」、350万円から400万円の「準最上位価格帯」に該当するエリアが登場し、東京23区の平均平米単価の細分化が分かりました。

東京23区全体では新築マンションの価格上昇が続き、なかでも千代田区の平均平米単価は427.9万円と上昇幅が顕著で、23区で唯一400万円を超える「最上位価格帯」に達しました。また、「準高位価格帯（250万から300万円）」「上位価格帯（200万から250万円）」は9区がひしめき合い、年ごとの価格変動が大きく、住宅ニーズの高さがうかがえます。

一方で、「標準価格帯（100万円から150万円）」や「中堅価格帯（150万円から200万円）」にも9区が位置しています。平米単価の上昇は比較的緩やかで、都心部の価格急騰が進む中でも住まい購入の検討者にとって現実的な選択肢になっています。



最上位価格帯 (1区)
1平米あたり
400万円超

準最上位価格帯 (3区)
1平米あたり
350万円～400万円

高位価格帯 (1区)
1平米あたり
300万円～350万円

準高位価格帯 (4区)
1平米あたり
250万円～300万円

上位価格帯 (5区)
1平米あたり
200万円～250万円

中堅価格帯 (4区)
1平米あたり
150万円～200万円

標準価格帯 (5区)
1平米あたり
100万円～150万円

LIFULL HOME'S 総研 副所長／チーフアナリスト中山登志朗（なかやま としあき）考察コメント



平均坪単価1,000万円超が5区に拡大 コストプッシュで価格上昇に歯止めかからず

2023年以降定期公表している東京23区の新築マンション価格は、コロナ以降毎年価格が加速度的に上昇しており、今年の東京23区平均は1億6,684万円、平均平米単価も230.5万円と昨年の過去最高額を更新し、前年比+11.3%の上昇となりました（2025年は20.3%で上昇率自体は縮小）。

東京23区の平均価格が1億円を突破するのは4年連続となり、1億円という価格は既成事実化しています。また、区ごとに価格を確認しても平均価格が1億円を突破しているのは23区中19区と圧倒的です。そのうち2億円を超えているのは7区、なかでも千代田区は3億5,150万円と唯一3億円も突破しており、都心周辺の新築マンションは2億円超が当たり前という状況です。

この異常とも思える価格帯で推移しているのは、主にコストプッシュによるものです。コストプッシュの要因は、①円安による資材価格の上昇、②人手不足が深刻な建設従事者の人件費の高騰、③マンションが分譲される好立地の地価上昇、④省エネ性能適合義務化による資材品質のコスト上昇です。これらに加えて、昨今のナフサショックによって発生した建築資材の調達難と価格上昇もあり、これらの建設コストを積算すれば容易に戸当たりの価格が1億円を突破してしまいます。

さらに価格上昇率も尋常ではなく、墨田区が面積比で1.7倍になったのを筆頭に、目黒区1.5倍、文京区と足立区が1.4倍と軒並み急騰しており、価格の上昇は収まる可能性が見通せません。ただし、台東区ではコンパクトマンションの新規供給が中心となって価格および面積単価も下落し、平均価格は6,800万円と東京23区では最も安価で、平均平米単価も葛飾区、江戸川区に次いで安い126.2万円です。また、面積単価比で前年割れが5区あり、物件自体も狭域での立地条件が異なるものの、価格の乖離が拡大している状況も見受けられます。

これまで高額であることで相続税対策や資産の付け替えなどに有利な物件の販売が好調でしたが、2025年末の税制改正大綱にマンションの短期売買について、税制上の措置が何らか必要との文言が盛り込まれたことは、投機的な売買を心理的に抑制する効果があります。またナフサショックによる引き渡し時期の後ろ倒しの可能性もあることから、実需以外の需要が今後収束して、高騰を続ける価格が一旦落ち着く可能性も出てきています。

調査概要

- ・ 集計対象：東京都内で分譲された新築マンションのうち、LIFULL HOME'S に広告掲載された物件を行政区と自治体単位で集計
- ・ 集計期間：2025年1月から5月および2026年1月から5月を比較し対前期比を算出
- ・ 集計条件：専有面積30㎡未満の住戸および平均専有面積が30㎡未満の分譲期は除外
- ・ 集計方法：各マンションにつき、分譲期ごとに最高価格/面積と最低価格/面積を抽出し平均値を算出

LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」、不動産投資と収益物件の情報サイト「健美家(けんびや)」などの事業展開を行っています。