

報道関係各位



【LIFULL HOME'S 新築マンション価格調査 2026】

都心の価格高騰で神奈川・埼玉・千葉にも「局地バブル」発生、新築マンション価格の二極化が進む

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（ライフルホームズ）」は、2026 年 1 月～5 月に掲載された神奈川県、埼玉県、千葉県の新築マンションデータをもとに、価格動向を発表します。東京 23 区内の物件※が一般実需層の手の届かない水準へ達するなか、需要の受け皿となっている周辺 3 県において、エリアごとの価格動向と特徴的なトレンドを解説します。

※ LIFULL HOME'S「東京 23 区の新築マンションの平均価格（2026 年）」<https://lifull.com/news/48994/>



【本調査のポイント】

- ・首都圏の平均価格は 8,542 万円。専有面積の縮小が進む中、物件価格だけでなく「平米単価×広さ」を見極めが重要になる。
- ・周辺 3 県で局地的な「億ションエリア」が増加。千葉県船橋市・柏市、埼玉県浦和区などが牽引し、同じ県内でも価格格差が鮮明になる。
- ・平均価格 7,500 万円前後の神奈川県（専有面積 69.67 m²）に対し、千葉県（同 75.41 m²）は広さが圧倒的に優位。コスパ重視層の有力な受け皿に。

2026年【首都圏】新築マンション平均価格・平米単価一覧



エリア	平均価格	平均平米単価	平均坪単価	平均専有面積	平米単価対前期比
首都圏平均	8,542万円	119.4万円	394.6万円	70.74m ²	109.4%
神奈川県	7,633万円	109.6万円	362.2万円	69.67m ²	104.2%
埼玉県	5,972万円	88.6万円	293.0万円	68.20m ²	110.4%
千葉県	7,581万円	98.0万円	323.8万円	75.41m ²	115.0%
東京都	1億2,983万円	181.3万円	599.4万円	69.68m ²	108.9%
23区平均	1億6,884万円	230.5万円	761.8万円	71.23m ²	111.3%
東京市部	7,998万円	118.5万円	391.8万円	67.71m ²	110.1%

対象：2026年1月～5月にLIFULL HOME'Sで掲載した新築マンション

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、平均価格の1平米（㎡）あたり平米単価を算出し、比較しました。

【神奈川県】小田原市・青葉区が急騰し、神奈川県の1億円超えは4エリア

神奈川県

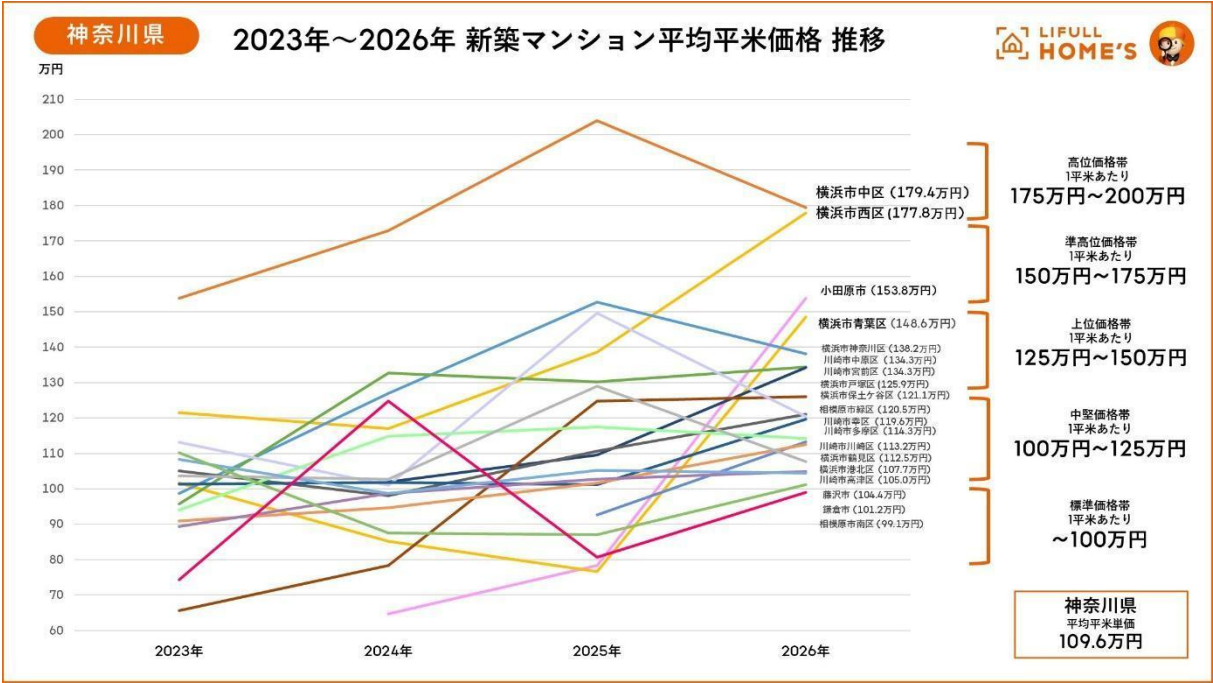
2026年新築マンション 平均価格・平米単価一覧

LIFULL HOME'S

エリア	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	エリア	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
横浜市鶴見区	8,983万円	112.5万円	371.8万円	79.88㎡	110.7%	川崎市多摩区	8,608万円	114.3万円	377.7万円	74.41㎡	97.3%
横浜市神奈川区	9,106万円	138.2万円	456.9万円	67.21㎡	90.5%	川崎市宮前区	9,061万円	134.3万円	444.0万円	67.32㎡	122.7%
横浜市西区	1億704万円	177.8万円	587.9万円	62.13㎡	128.4%	川崎市麻生区	6,099万円	85.5万円	282.7万円	71.32㎡	108.0%
横浜市中区	1億866万円	179.4万円	593.2万円	56.19㎡	88.0%	相模原市緑区	9,328万円	120.5万円	398.2万円	72.68㎡	80.5%
横浜市保土ヶ谷区	7,387万円	121.1万円	400.4万円	61.01㎡	109.4%	相模原市中央区	4,613万円	68.4万円	226.1万円	68.26㎡	93.6%
横浜市磯子区	5,798万円	71.2万円	235.3万円	81.45㎡	79.1%	相模原市南区	5,506万円	99.1万円	327.5万円	59.00㎡	122.7%
横浜市金沢区	5,550万円	79.1万円	261.5万円	70.15㎡	—	横浜賀市	5,849万円	97.2万円	321.5万円	60.14㎡	—
横浜市港北区	6,249万円	107.7万円	355.9万円	58.05㎡	83.5%	平塚市	5,340万円	75.1万円	248.1万円	71.15㎡	103.4%
横浜市戸塚区	7,893万円	125.9万円	416.4万円	64.21㎡	101.0%	鎌倉市	8,078万円	101.2万円	334.5万円	79.84㎡	116.2%
横浜市旭区	6,048万円	67.8万円	224.2万円	89.18㎡	88.2%	藤沢市	6,126万円	104.4万円	345.0万円	60.04㎡	99.2%
横浜市緑区	5,495万円	101.2万円	334.5万円	54.30㎡	—	小田原市	1億5,324万円	153.8万円	508.3万円	99.66㎡	196.1%
横浜市泉区	6,567万円	91.0万円	300.9万円	72.92㎡	99.4%	厚木市	5,498万円	94.3万円	311.8万円	58.29㎡	110.3%
横浜市青葉区	1億2,014万円	148.6万円	491.2万円	73.71㎡	193.7%	大和市	6,429万円	92.5万円	305.9万円	69.29㎡	102.8%
川崎市川崎区	7,489万円	113.2万円	374.2万円	66.40㎡	122.2%	海老名市	8,454万円	98.1万円	324.3万円	85.99㎡	—
川崎市幸区	8,618万円	119.6万円	395.4万円	72.62㎡	118.2%	座間市	4,709万円	74.2万円	245.2万円	63.34㎡	98.6%
川崎市中原区	8,702万円	134.3万円	444.0万円	65.73㎡	103.2%	神奈川県	7,633万円	109.6万円	362.2万円	69.67㎡	104.2%
川崎市高津区	7,775万円	105.0万円	347.0万円	73.64㎡	102.2%						

対象：LIFULL HOME'Sで2026年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

2026年1-5月に掲載した神奈川県の新築マンションは32エリアあり、平均平米単価は109.6万円、前期比104.2%と緩やかな上昇となりました。しかし、平均価格が最も高いエリアは1億5,324万円の小田原市で、2位は横浜市青葉区の1億2,014万円となり、平米単価の上昇率はどちらも前期比190%と急騰しています。



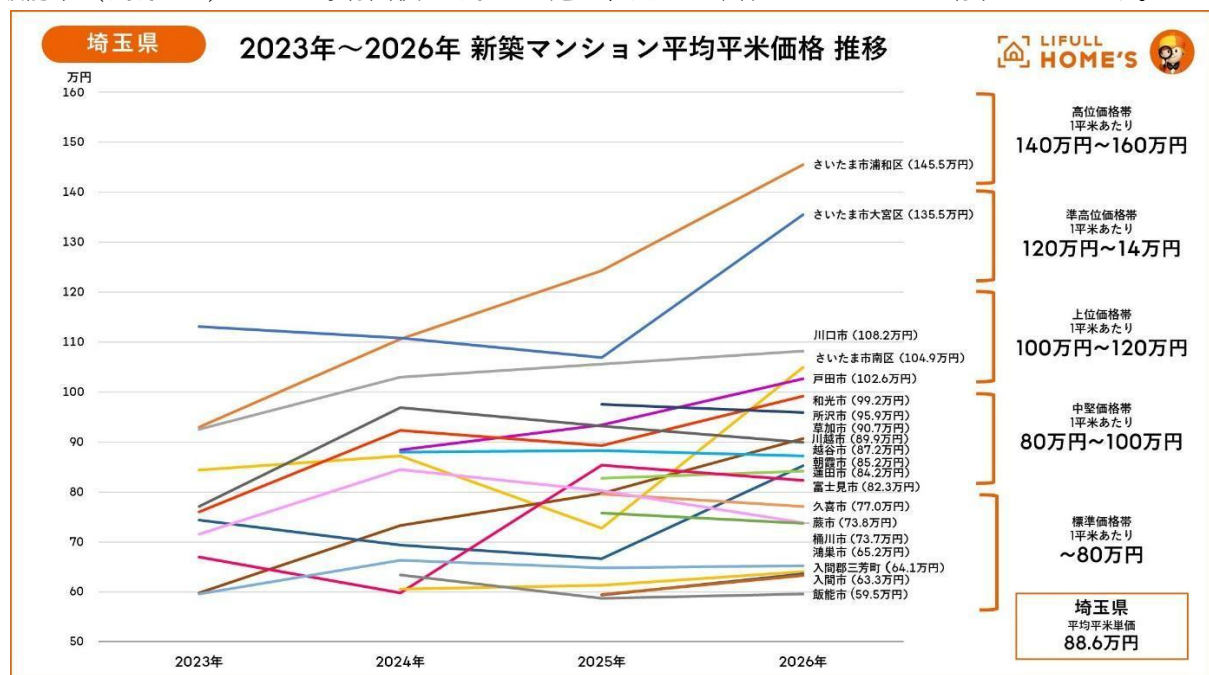
神奈川県において2026年の平均平米単価上位20エリア、且つ2025年に掲載があるエリアについて2023年からの推移をみると、平米単価175万円超の「高位価格帯」を横浜市中区・西区が維持する一方、小田原市（対前期比196.1%）と横浜市青葉区（同193.7%）が急激に右肩上がりしています。川崎市の中原区、幸区、川崎区、多摩区、高津区などは、100万円～150万円の「中堅～上位価格帯」の狭いレンジに密集し、なだらかな上昇傾向を示しています。

【埼玉県】浦和市・大宮市の「二大巨頭」が牽引する県内の局地的高騰

埼玉県 2026年新築マンション 平均価格・平米単価一覧						LIFULL HOME'S					
エリア	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	エリア	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
さいたま市北区	5,575万円	75.9万円	251.0万円	73.42㎡	—	越谷市	5,125万円	87.2万円	288.2万円	58.85㎡	98.8%
さいたま市大宮区	8,437万円	135.5万円	447.9万円	62.70㎡	126.8%	蕨市	4,889万円	73.8万円	243.9万円	66.29㎡	91.9%
さいたま市見沼区	5,948万円	92.1万円	304.4万円	64.60㎡	—	戸田市	6,145万円	102.6万円	339.2万円	59.88㎡	109.8%
さいたま市中央区	7,706万円	110.9万円	366.7万円	69.19㎡	—	入間市	4,200万円	63.3万円	209.3万円	66.34㎡	106.5%
さいたま市浦和区	9,494万円	145.5万円	480.9万円	65.04㎡	117.1%	朝霞市	5,164万円	85.2万円	281.6万円	62.49㎡	127.8%
さいたま市南区	6,745万円	104.9万円	346.7万円	64.49㎡	144.3%	和光市	7,139万円	99.2万円	327.8万円	72.04㎡	111.2%
川越市	5,526万円	89.9万円	297.1万円	61.67㎡	96.4%	新座市	6,598万円	92.9万円	306.9万円	71.06㎡	—
熊谷市	5,599万円	81.1万円	268.0万円	69.13㎡	—	桶川市	5,348万円	73.7万円	243.7万円	72.56㎡	97.2%
川口市	7,377万円	108.2万円	357.5万円	69.59㎡	102.5%	久喜市	5,958万円	77.0万円	254.7万円	77.54㎡	96.7%
所沢市	6,896万円	95.9万円	317.0万円	71.24㎡	98.4%	富士見市	5,660万円	82.3万円	272.0万円	68.85㎡	96.5%
飯能市	4,483万円	59.5万円	196.8万円	75.31㎡	101.4%	蓮田市	5,658万円	84.2万円	278.3万円	67.20㎡	101.8%
狭山市	4,528万円	63.6万円	210.2万円	71.20㎡	107.1%	入間郡三芳町	4,773万円	64.1万円	211.8万円	74.49㎡	104.6%
鴻巣市	4,954万円	65.2万円	215.5万円	75.78㎡	100.5%	埼玉県	5,972万円	88.6万円	293.0万円	68.20㎡	110.4%
草加市	5,352万円	90.7万円	299.9万円	62.36㎡	113.9%	対象：LIFULL HOME'Sで2026年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）					

2026年1-5月に掲載した埼玉県の新築マンションは26エリアあり、平均平米単価は88.6万円、前期比110.4%です。埼玉県内で最も平均価格が高いエリアはさいたま市浦和区の9,494万円、平米単価は145.5万円です。さいたま市南区（南浦和駅や武蔵浦和駅周辺など）は平米単価対前期比が144.3%と、大宮区（126.8%）や浦和区（117.1%）を抑えて、さいたま市内でもトップの伸び率です。このほか、東武東上線や東京メトロ有楽町線・副都心線が直通する人気エリアが急伸しています。朝霞市の平米単価の対前期比は127.8%（平均価格5,164万円）、和光市は111.2%（平均価格7,139万円）と非常に強い伸びが見られます。

また、平均専有面積では、越谷市（58.85㎡）や戸田市（59.88㎡）は、ファミリー向けのマンション市場でありながら専有面積が60㎡を割り込んでいます。狭小化が進むエリアがある一方で、久喜市（77.54㎡）、鴻巣市（75.78㎡）、飯能市（75.31㎡）などは専有面積が75㎡を超え、広さを確保できるエリアも存在しています。



埼玉県において2026年の平均平米単価上位20エリア、且つ2025年に掲載があるエリアについて2023年からの推移をみると、他エリアを引き離して上方に位置する「さいたま市中心部」と「その他エリア」の乖離です。さいたま市浦和区（平米単価145.5万円）と大宮区（同135.5万円）が牽引しています。一方で、都心隣接の川口市や戸田市などは平米単価100万円超で堅調に推移する中、「標準価格帯（80万円未満）」では多くのエリアが横ばい傾向にあります。

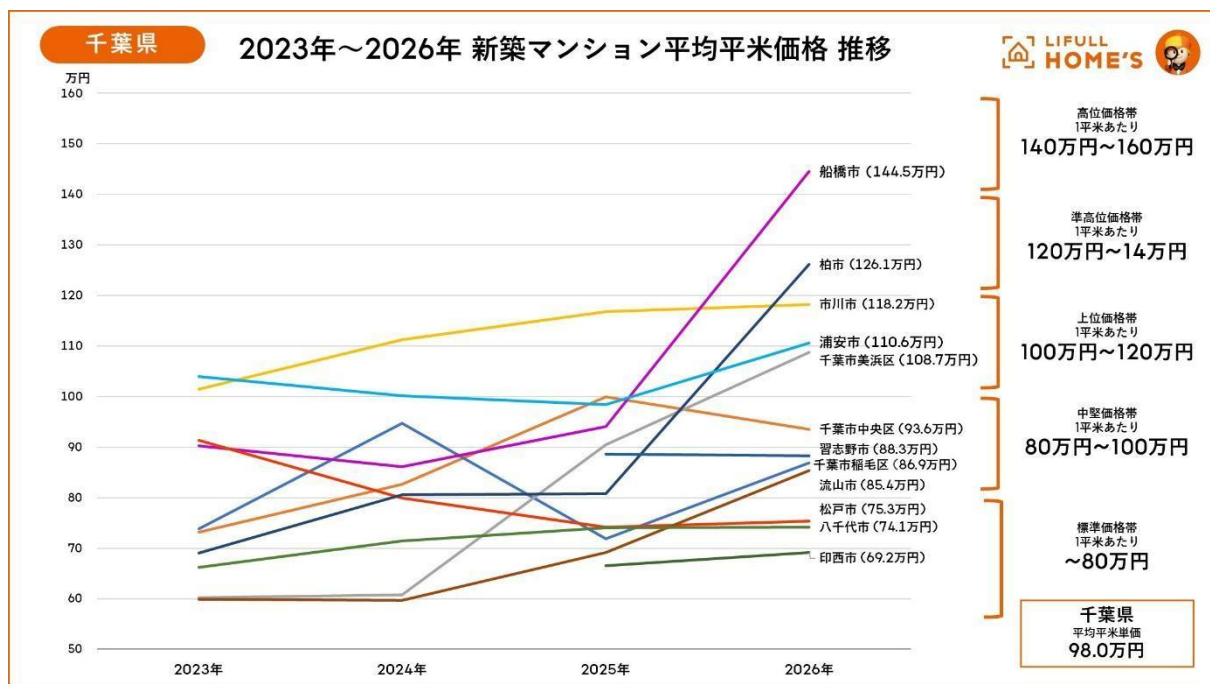
【千葉県】専有面積 75 m²超の圧倒的ゆとり。船橋市・柏市が急騰「億ションエリア」に変貌

千葉県 2026年新築マンション 平均価格・平米単価一覧						LIFULL HOME'S					
エリア	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	エリア	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
千葉市中央区	5,886万円	93.6万円	309.3万円	63.34㎡	93.7%	習志野市	7,555万円	88.3万円	292.0万円	85.53㎡	99.7%
千葉市花見川区	7,398万円	123.3万円	407.6万円	60.00㎡	—	柏市	1億223万円	126.1万円	416.8万円	77.61㎡	156.1%
千葉市稲毛区	6,476万円	86.9万円	287.3万円	74.24㎡	121.0%	流山市	6,583万円	85.4万円	282.3万円	77.10㎡	—
千葉市美浜区	8,863万円	108.7万円	359.5万円	78.79㎡	120.2%	八千代市	5,654万円	74.1万円	245.1万円	76.24㎡	100.1%
市川市	1億291万円	118.2万円	390.9万円	85.29㎡	101.2%	浦安市	8,669万円	110.6万円	365.7万円	78.24㎡	112.4%
船橋市	1億2,814万円	144.5万円	477.6万円	75.74㎡	153.7%	印西市	5,295万円	69.2万円	228.6万円	76.57㎡	103.9%
松戸市	5,300万円	75.3万円	249.0万円	70.59㎡	101.7%	千葉県	7,581万円	98.0万円	323.8万円	75.41㎡	115.0%
成田市	5,123万円	67.0万円	221.6万円	76.43㎡	—						

対象：LIFULL HOME'Sで2026年1-5月に新築マンションが掲載されたエリア（市区町村コード順）

2025 年 1-5 月に掲載した千葉県の新築マンションは 14 エリアあり、平均平米単価は 85.2 万円（期比 115.1%）と前期よりからさらに上昇しています。平均価格は 7,581 万円と神奈川県と同水準ですが、平均専有面積が 75.41 m²と周辺 3 県で最も広いという強みがあり、平米単価を下げられるコスト面で有利です。

また、船橋市が平均平米単価 144.5 万円（対前期比 153.7%）、柏市が 126.1 万円（対前期比 156.1%）と、この 2 市が千葉県内の上昇率トップです。どちらも平均価格が 1 億円を超え「億ションエリア」となりました。一方で、松戸市（平均価格 5,300 万円、平米単価 75.3 万円）、八千代市（平均価格 5,654 万円、平米単価 74.1 万円）、印西市（平均価格 5,295 万円、平米単価 69.2 万円）などは、いずれも平米単価が 70 万円前後、対前期比も 100%～103%台と安定し、平均専有面積も 70 m²以上を確保しています。



千葉県で 2025 年に掲載があり且つ、2026 年の平均平米単価について 2023 年からの推移をみると、2025 年に中堅価格帯に位置していた船橋市（144.5 万円）は「高位価格帯」のトップへ、柏市（126.1 万円）は「準高位価格帯」へ一気に駆け上がりました。東京に隣接する市川市や浦安市が横ばい・微増傾向にある中、千葉の二大拠点であるこの 2 エリアが下克上を起こした様相です。供給物件によって平均価格が左右されやすい新築市場において、市川市は

都心隣接、交通至便という地理的優位性と、実需層のニーズも強く、安定した価格推移から成熟したエリアとうかがえます。

船橋や柏が狂乱の急上昇を見せる一方で、松戸（75.3 万円）、八千代（74.1 万円）、印西（69.2 万円）の安定感は、金利上昇に怯える一般実需層への安心材料です。上部エリアとのギャップが広がれば広がるほど、「予算を抑えて堅実に広い家を買う」という選択肢としてこの 3 エリアが際立ちます。

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



都心周辺の新築マンション価格高騰&供給絞り込みにより周辺エリアにも価格上昇波及

都心および周辺エリアの新築マンション価格高騰が止まりません。

これは円安による資材価格の高止まり、人件費の高騰、地価の上昇、住宅性能適合義務化など、いくつかのコストプッシュ要因が重なって発生していますが、この状況に加えて“ナフサショック”が発生したことにより、新築マンションの供給自体も急減しています。

このような価格高騰に際して、ユーザーは都心方面への交通アクセスの良好なエリアでの新築および中古マンションの購入を検討し始めており、首都圏での実需層の居住ニーズは、ほぼ選択の余地なく周辺 3 県（および都下）へと移行しています。

今回の価格検証結果の通り、周辺 3 県でも横浜市および川崎市中心部、さいたま市浦和区および大宮区、千葉縣市川市、船橋市、柏市などで高額物件の分譲実績があり、概ね 8～9,000 万円台、もしくは 1 億円を超える平均価格に達しているエリアも登場しています。これは都心周辺での購入を見送ったユーザーが、予算を維持したまま周辺 3 県で物件を探すと、地域一番物件と目されるステータス性の高い物件および都心周辺よりも 1.5～2 倍程度専有面積が広い住戸の購入が可能になるため、都心とほぼ同水準の価格帯であっても“割安感”が醸成されることに起因します。このような高額物件の波及は船橋市や柏市だけでなく、小田原市、相模原市緑区、千葉市美浜区などでも認められ、宛ら“首都圏版ローカル億ション”の様相を呈しています。

ただし、価格が上昇していると言っても、神奈川県は平均価格は 7,633 万円、埼玉県 5,972 万円、千葉県 7,581 万円と、同時期の東京 23 区の平均価格 16,884 万円の半額以下で、自治体単位では 4～5,000 万円台のエリアも少なくありませんから、価格と利便性のバランスを考慮しつつ、購入を検討する余地は十分あると考えられます。

このようなマンション価格の乖離を考慮すれば、東京都の 35 歳以上のファミリー層が 14 歳以下の子供を連れて周辺 3 県に数多く転出している状況は、新築マンションを含め住宅価格（および賃料）の高騰によるものとほぼ断定でき、郊外化のトレンドは今後も継続する可能性があります。

調査概要

- ・ 集計対象：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県内で分譲された新築マンションのうち、LIFULL HOME'S に掲載された物件を行政区 & 自治体単位で集計
- ・ 集計期間：2025 年 1～5 月および 2026 年 1 月～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。