

賃料上昇を背景に築 11 年以上の反響シェアが拡大

東京都心では 1 億-1.5 億円台の中古マンションが市場に滞留し、平均価格の押し下げ要因に
LIFULL HOME'S マーケットレポート 2026 年 4-6 月版

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（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）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、「LIFULL HOME'S マーケットレポート 2026 年 4-6 月版」を公開しました。



LIFULL HOME'S マーケットレポートとは

不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」で掲載された物件データおよび、ユーザーが不動産会社に問合せた物件（反響物件）データを月次で集計し、公開しています。エリア別の平均価格/賃料、平均面積、平均駅徒歩分数、平均築年数の詳細データは Excel データをご覧ください。

掲載賃料/価格は「募集条件・売却価格」、反響賃料/価格は「ユーザーが問合せた賃料/価格」を示すものであり、成約賃料/価格とは異なります。

Excel データは下記から無料でダウンロードできます（2020 年 1 月-）

https://inquiry.homes.co.jp/l/229832/2024-08-09/54zfc/229832/1723179806h7sKaSZS/marketreport_monthly.xlsx

LIFULL HOME'S PRESS の記事はこちら

https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00557/

本レポート 2026 年 4～6 月の TOPICS

- 首都圏の賃貸物件シングルタイプの掲載賃料が、集計開始以降^{*1}初めて 10 万円台に
- 東京 23 区の賃貸物件シングルタイプの反響賃料が、集計開始以降^{*1}初めて 10 万円台に
- 東京 23 区の賃貸物件シングルタイプは、賃料上昇を背景に築 11 年以上の反響シェアが拡大
- 首都圏中古マンション掲載価格、シングル・ファミリーともに集計開始以降^{*1}の最高値を更新
- 東京都心 6 区の中古マンションファミリータイプは、1 億-1.5 億円台の物件が市場に滞留し、平均価格が押し下げられる

*1 2020年1月の集計開始以降

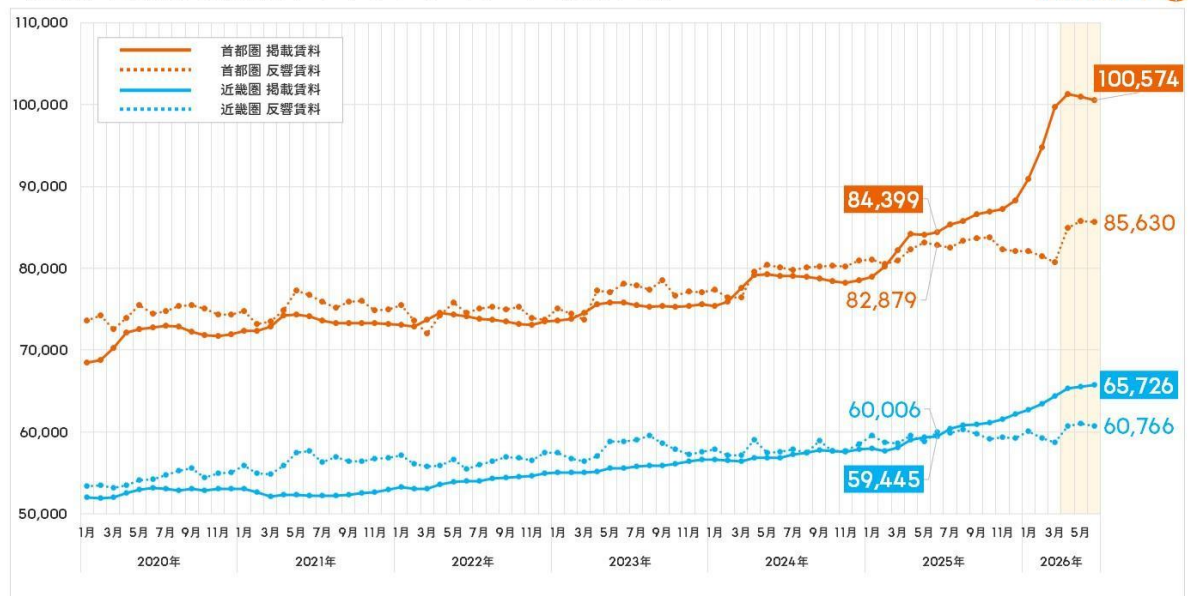
※ シングル向き：ワンルーム、1K、1DK、1LDK、2K

※ ファミリー向き：2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK～

賃貸マーケット

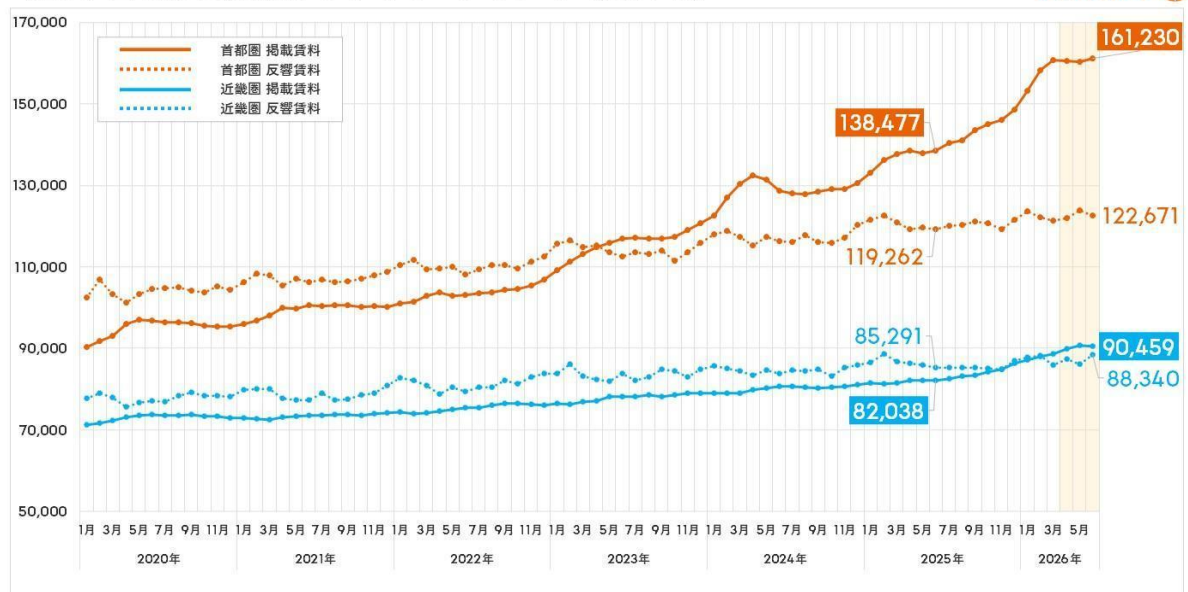
2026年6月の賃貸物件の掲載賃料は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）シングルタイプで100,574円（前年同月比+19.2%）となり、初めて10万円を突破した26年4月をピークに2ヶ月連続で下落しました。一方、ファミリータイプは161,230円（同+16.4%）で、集計開始以降^{*1}の最高値を更新しています。なお、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）では、シングルタイプが65,726円（同+10.6%）で集計開始以降^{*1}の最高値を更新、ファミリータイプは90,459円（同+10.3%）で前月に次ぐ集計開始以降^{*1}2番目の高さとなりました。（図1・2参照）

【図1】圏域別 賃貸物件 シングルタイプ 平均賃料（円）



※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

【図2】圏域別 賃貸物件 ファミリータイプ 平均賃料（円）



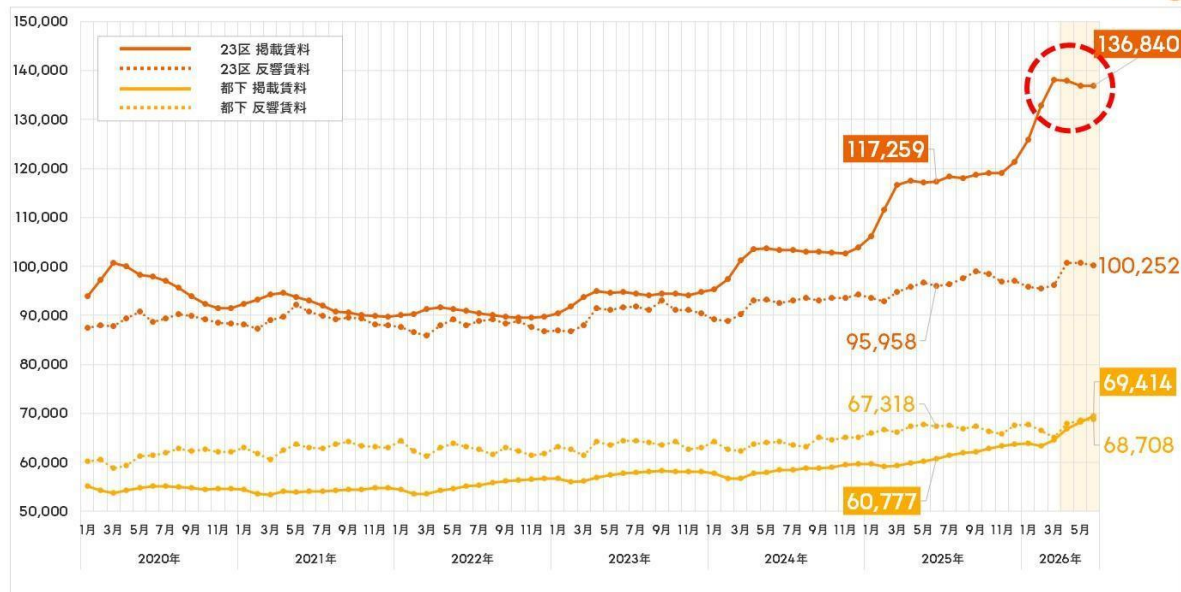
※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

首都圏では、ファミリータイプの反響数が2025年7-9月期以降、4四半期連続で前年同期を下回るなど、ファミリー層の住み替え需要（反響）は減少傾向が続く一方で、住民基本台帳人口移動報告によると、東京圏における20～34歳の2026年4～5月の転入超過数は63,797人（前年同月比-1.4%）となるなど、首都圏外から流

入する若年層（シングル層）を中心とした新規需要は底堅い状況が続いており、首都圏シングルタイプの反響数は、2025 年 4～6 月期以降、4 四半期連続で前年同期を上回っています。特に東京 23 区ではこれまで、そうした環境がシングルタイプ掲載賃料の上昇要因のひとつとなっていました。しかし反響賃料は、4 月に初めて 10 万円を突破し、6 月には 100,252 円と前年同月より上昇（+4.5%）しているものの、掲載賃料の上昇（同 +16.7%）には追従できておらず、両者の乖離が拡大しています。

そのようななか、首都圏シングルタイプにおける東京 23 区の反響シェアは、1-3 月が 50.1%で前年同期比-2.8pt、4-6 月が 51.4%で同-1.4p と、引越しシーズン（1-3 月）にみられた反響シェアの郊外シフトは 4-6 月も継続しており、こうした需要の変化を受けて、東京 23 区の掲載賃料は調整局面に入っているものとみられます。（図 3 参照）

【図3】 東京都 賃貸物件 シングルタイプ 平均賃料（円）

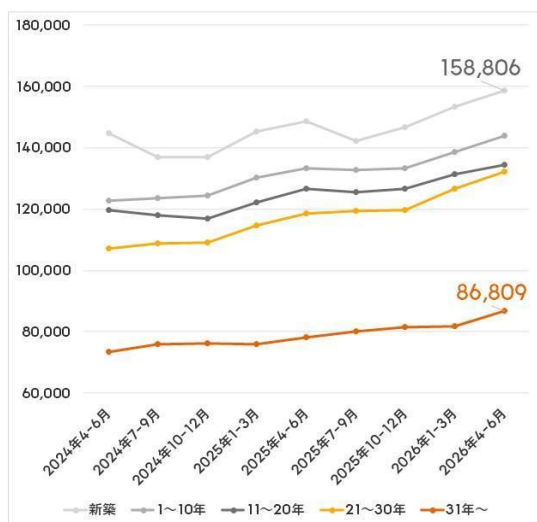


※反響賃料：ユーザーが問合せた物件の賃料

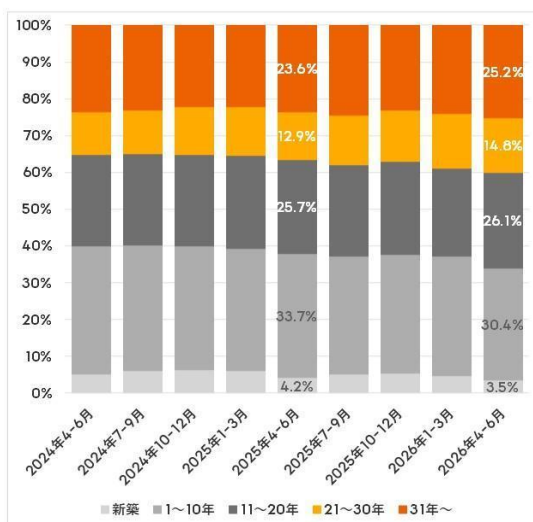
なお、2026 年 4-6 月にユーザーが問合せた東京 23 区の物件のうち、新築物件のシェアは前年同期の 4.2%から 3.5%に、築 1-10 年は 33.7%から 30.4%に縮小する一方で、築 11-20 年は 25.7%から 26.1%に、築 21-30 年は 12.9%から 14.8%、築 31 年以上は 23.6%から 25.2%へと、反響物件に占める築古物件の割合が拡大しています。築 31 年以上は 86,809 円と、新築・築浅物件に比べて依然として低い水準にあることから、賃料面で相対的に検討しやすい築古物件のニーズが高まっているものと考えられます。（図 4 参照）

【図4】 東京23区 賃貸物件 シングルタイプ

▼築年数別 平均掲載賃料（円）



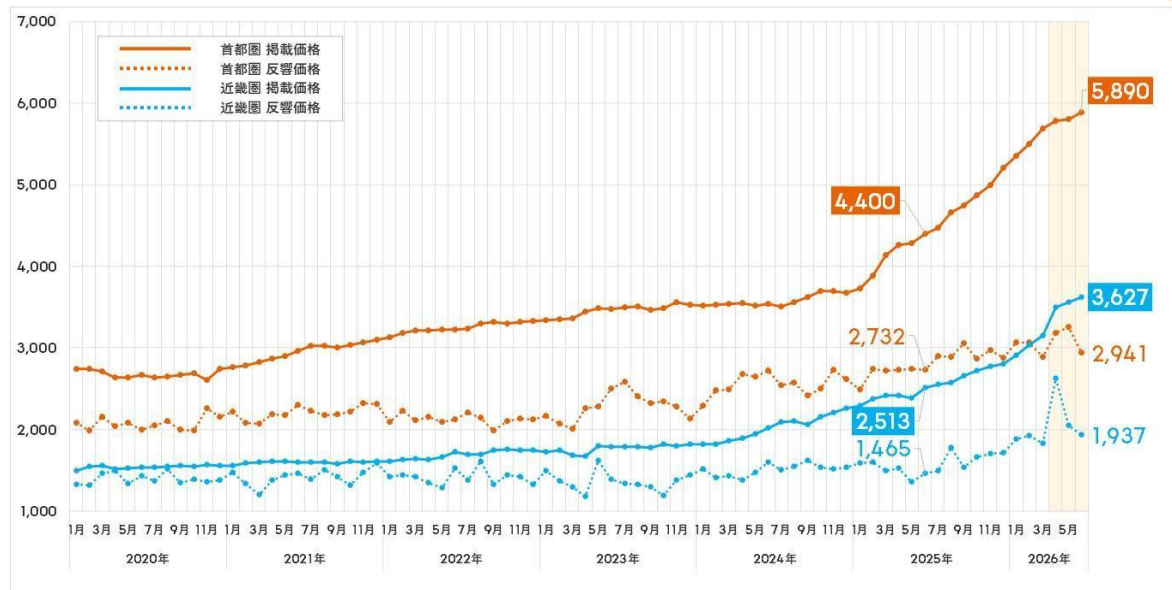
▼築年数別 反響シェア



中古マンションマーケット

2026 年 6 月の中古マンション掲載価格は、首都圏シングルタイプで 5,890 万円（前年同月比+33.9%）、ファミリータイプで 6,650 万円（同+38.2%）と、いずれも集計開始以降¹の最高値を更新しました。近畿圏でもシングルタイプが 3,627 万円（同+44.3%）で集計開始以降¹の最高値を更新しています。（図 5・6 参照）

【図5】 圏域別 中古マンション シングルタイプ 平均価格（万円）



※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

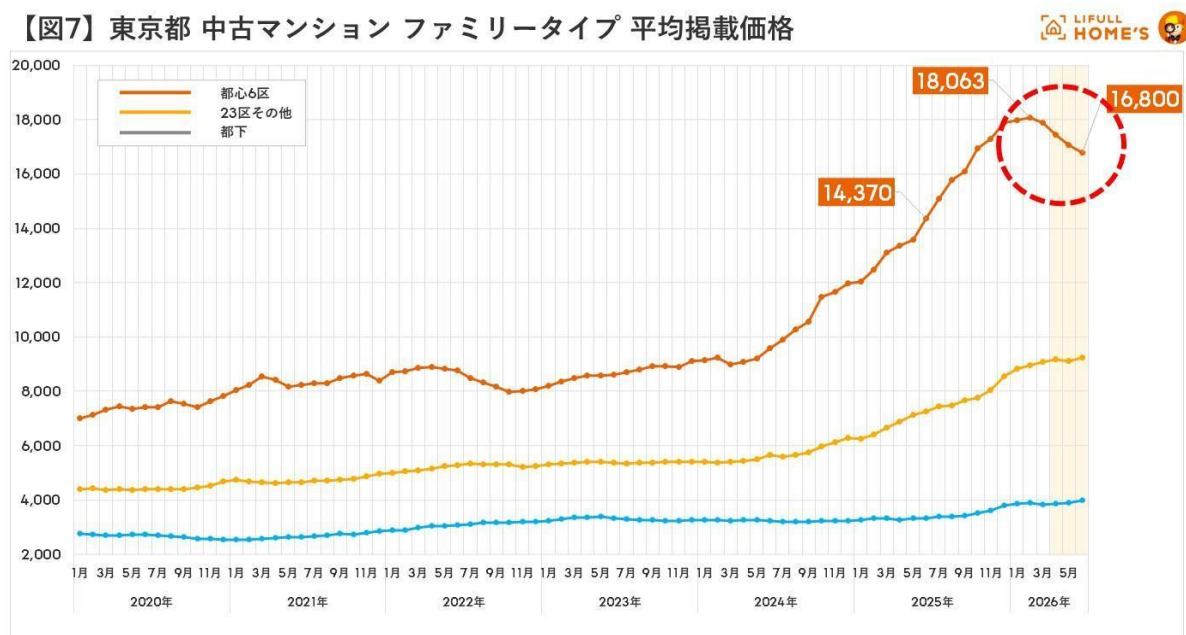
【図6】 圏域別 中古マンション ファミリータイプ 平均価格（万円）



※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

特徴的な動向として、これまで首都圏ファミリータイプの価格上昇を牽引してきた東京都心 6 区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区）の掲載価格が、26 年 2 月（1 億 8,063 万円）をピークに 4 ヶ月連続で前月を下回り、6 月は 1 億 6,800 万円となっている点が挙げられます。（図 7 参照）

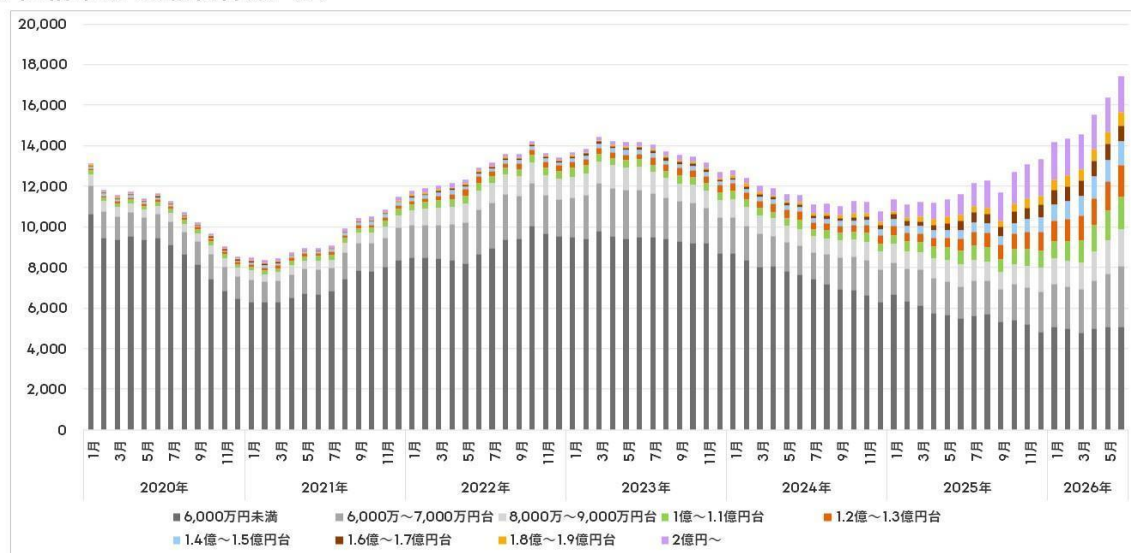
【図7】 東京都 中古マンション ファミリータイプ 平均掲載価格



2026 年 4-6 月の都心 6 区の掲載物件数は前年同期比で+44.6%と大きく増加傾向にあります。しかし、掲載価格がピークとなった前期（1-3 月）には全物件の 21.3%を 1.6 億円台以上の物件が占めていたところ、4-6 月にはその構成比が 18.9%へと縮小。平均価格（6 月：1 億 6,800 万円）よりも低い価格帯である 1 億-1.5 億円台の物件の構成比が 20.7%から 24.4%へと拡大（図 8 参照）したことで、平均価格を押し下げる要因となりました。売り出し後に価格を改定する物件の増加や値下げ幅の拡大も、平均価格の下落に拍車をかけています。

【図8】 東京都心6区 中古マンション ファミリータイプ

▼価格帯別 掲載物件数（件）



なお、実需層からのニーズがメインとなる 1 億-1.5 億円台の物件では住宅ローンへの依存度が高く、反響数は増加傾向（図 9 参照）にあるものの、昨今の金利の上昇傾向や価格高騰に伴う予算の限界などが要因となり、成約に至らない物件が増えていると考えられます。東日本レインズのデータによると、東京都区部全体では、2026 年 1 月以降の中古マンションの成約件数は前年同月を下回る月が続いていることから、成約ペースが鈍化している市場に、それを上回るペースで新規の売り出し物件が流入し続けており、結果として在庫が大きく積み上がっていることがうかがえます。

さらに、6 月には日銀が 31 年ぶりの水準となる利上げを発表しました。LIFULL HOME'S の「住宅ローンに関する定期意識調査」（2026 年 6 月）によると、利上げの発表を受けて購入検討者の 57.4%が購入意欲について

「やや慎重になった」と回答しており、今後金利動向に対する警戒感などが強まることで、住宅ローン利用層の成約ペースのさらなる鈍化や在庫の増加に繋がる懸念があります。

【図9】 東京都心6区 中古マンション ファミリータイプ



▼価格帯別 掲載物件数ヒートマップ ※ 6,000万円未満は省略

	2024年Q2	2024年Q3	2024年Q4	2025年Q1	2025年Q2	2025年Q3	2025年Q4	2026年Q1	2026年Q2	前年同期比
2億円～	1,021	1,263	1,683	1,955	2,645	3,843	5,026	5,382	5,174	+95.6%
1.8億～1.9億円台	321	476	493	575	882	894	1,248	1,583	1,837	+108.3%
1.6億～1.7億円台	373	405	559	664	1,125	1,412	1,779	2,197	2,310	+105.3%
1.4億～1.5億円台	615	650	788	1,065	1,163	1,372	1,915	2,629	3,368	+189.6%
1.2億～1.3億円台	1,272	1,054	1,119	1,324	1,500	2,125	2,486	3,338	4,285	+185.7%
1億～1.1億円台	1,151	1,133	1,240	1,406	1,827	2,059	2,452	2,945	4,414	+141.6%
8,000万～9,000万円台	2,458	2,411	2,570	2,652	3,136	2,746	3,207	3,832	4,848	+54.6%
6,000万～7,000万円台	4,358	4,321	4,989	4,956	4,928	4,956	5,567	6,310	7,972	+61.8%

▼価格帯別 反響数ヒートマップ ※ 2024年Q2 2億円～ の反響数を100としたとき

	2024年Q2	2024年Q3	2024年Q4	2025年Q1	2025年Q2	2025年Q3	2025年Q4	2026年Q1	2026年Q2	前年同期比
2億円～	100	153	153	205	284	213	247	414	689	+142.5%
1.8億～1.9億円台	29	33	28	44	76	60	55	85	126	+66.7%
1.6億～1.7億円台	54	32	53	80	70	71	70	122	167	+137.7%
1.4億～1.5億円台	75	85	97	136	91	114	82	169	257	+183.5%
1.2億～1.3億円台	115	133	115	148	109	178	160	190	320	+192.6%
1億～1.1億円台	121	154	124	164	132	161	120	185	200	+51.3%
8,000万～9,000万円台	279	201	179	260	208	268	201	203	203	-2.2%
6,000万～7,000万円台	321	278	238	201	226	216	217	217	124	-45.2%

一方で、2 億円以上の物件に対する反響数の増加はさらに顕著です。同価格帯の掲載・反響の増加は主に港区に集中し（図 10 参照）、なかでも麻布十番駅周辺エリアがその多くを占めています。これは、2025 年から 2026 年にかけて引き渡しが行われている超大規模分譲マンションの中古市場での流通が本格化し、市場の強い関心を集めていることが大きく影響しています。しかし同時に、2 億円以上の掲載物件数（在庫）も前年比+95.6%と増加しています。ランドマーク物件に反響が集中する反面、その他のエリアや物件においては、買い手のシビアな選別のもと、在庫が滞留し始めています。

【図10】 東京都心6区 中古マンション ファミリータイプ 2億円以上の物件



▼区別 掲載物件数ヒートマップ

	2024年Q2	2024年Q3	2024年Q4	2025年Q1	2025年Q2	2025年Q3	2025年Q4	2026年Q1	2026年Q2	前年同期比
千代田区	114	180	170	197	202	337	422	408	424	+109.9%
港区	470	576	889	1,083	1,403	1,960	2,643	2,846	2,712	+93.3%
中央区	121	240	348	282	360	620	753	811	660	+83.3%
新宿区	51	44	92	176	295	393	508	462	419	+42.0%
渋谷区	235	214	165	200	367	515	639	792	837	+128.1%
文京区	30	9	19	17	18	18	61	63	122	+577.8%

▼区別 反響数ヒートマップ ※ 2024年Q2 千代田区 の反響数を100としたとき

	2024年Q2	2024年Q3	2024年Q4	2025年Q1	2025年Q2	2025年Q3	2025年Q4	2026年Q1	2026年Q2	前年同期比
千代田区	100	53	40	180	167	153	267	420	633	+280.0%
港区	333	447	420	487	733	560	707	1,207	2,160	+194.5%
中央区	27	87	120	40	67	153	153	247	300	+350.0%
新宿区	13	107	113	60	193	127	93	160	93	-51.7%
渋谷区	87	187	147	367	440	240	187	340	760	+72.7%
文京区	20	7	47	53	47	0	27	27	47	0.0%

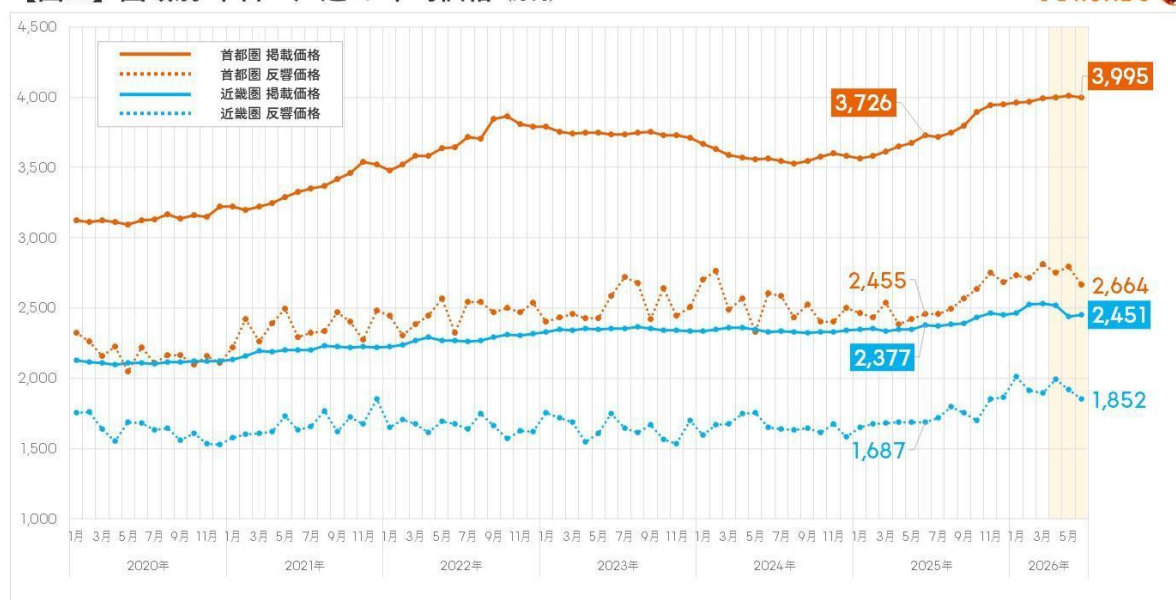
中古一戸建てマーケット

2026 年 6 月の中古一戸建て掲載価格は、首都圏で 3,995 万円（前年同月比+7.2%）、近畿圏で 2,451 万円（同+3.1%）となり、いずれも中古マンションに比べるとその上昇率は限定的なものとなっています。これは、マンション市場では新築価格の高騰に伴う需要の中古シフトや投資マネーの流入といった上昇圧力が働いているのに対し、一戸建て市場は純粋な居住を目的とした実需層が需要の中心となっているためです。LIFULL HOME'S の

流通物件では、2024 年以降に、マンションと比べて一戸建ての反響割合が増加傾向にありますが、今後もマンションとの価格の乖離が拡大し続ければ、同じ予算でも広さを確保しやすい一戸建てへと目を向ける需要がさらに強まるものと見込まれます。

加えて、中東情勢の緊迫化を背景とする資材不足の影響で、現在新築住宅では住宅設備の供給不安や、引き渡しの遅延といったリスクが顕在化しています。一戸建て市場は元来取引の 8 割以上を新築が占めるマーケットですが、前述した価格優位性のほか、引き渡しの確実性という観点からも、中古物件の価値が見直されており、今後は一戸建て市場においても実需層の中古シフトが本格化する可能性があります。

【図11】圏域別 中古一戸建て 平均価格（万円）



※反響価格：ユーザーが問合せた物件の価格

分析：LIFULL HOME'S 総研 研究員 渋谷 雄大（しぶや たけひろ）



2015 年、LIFULL に新卒入社。LIFULL HOME'S 営業として、賃貸マーケットを担当した後、2020 年より LIFULL HOME'S PRESS 編集部で「LIFULL HOME'S マーケットレポート」などを担当するほか、LIFULL HOME'S のデータを活用して不動産のトレンドを読み解く記事を多数執筆。2025 年より LIFULL HOME'S 総研研究員を兼務。広島県出身。

集計対象データ

・2026 年 4 月 1 日～6 月 30 日に、LIFULL HOME'S で登録・公開された賃貸マンション・アパート、居住用中古区分マンション、居住用中古一戸建て

LIFULL HOME'S について (<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 \(ライフフル ホームズ\)](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

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 (<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。