

不動産トレンドウォッチ

REAL ESTATE TREND WATCH

2026

5

■不動産マーケット動向

■TOPIC 地価公示にみる地価動向

■経済動向

■新設住宅着工戸数



ともに挑む。ともに実る。

MIZUHO

みずほ不動産販売

不動産マーケット動向

[2026年2月分]

首都圏



中古マンション

成約平均価格 **5,458万円**
(前年比 +9.5%)

成約件数 **4,241件** (前年比 +2.1%)

新規売却依頼 **15,453件** (前年比 -0.3%)

成約平均価格は前年比9.5%上昇。1年以上前年比プラスが続いている。成約件数は前年比2.1%上昇。1年以上前年比プラスが続いているが、伸び率は2026年1月以降鈍化。新規売却依頼件数は前年比0.3%下落。3カ月ぶりにマイナス。



出所：(公財)東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」

首都圏



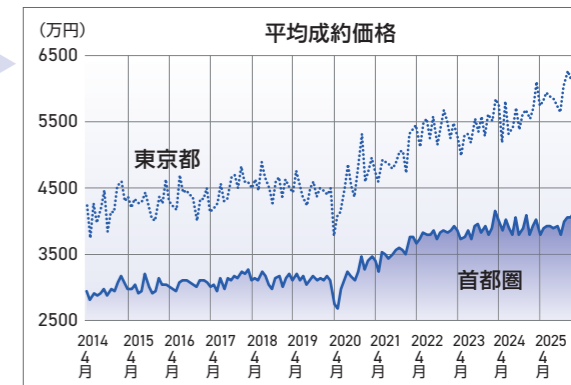
中古戸建

成約平均価格 **4,115万円**
(前年比 +5.0%)

成約件数 **1,910件** (前年比 +13.0%)

新規売却依頼 **6,388件** (前年比 -1.8%)

成約平均価格は前年比5.0%上昇、2カ月連続のプラス。成約件数は前年比13.0%上昇し、1年以上前年比プラスが続いているが、戸建も上昇率は2026年1月以降鈍化している。新規売却依頼件数は前年比1.8%下落で3カ月ぶりにマイナス。



近畿圏



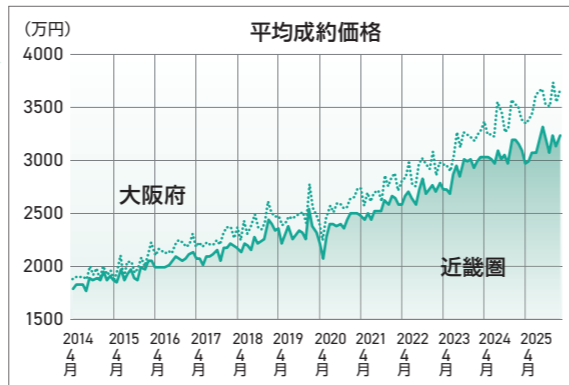
中古マンション

成約平均価格 **3,228万円**
(前年比 +2.0%)

成約件数 **1,793件** (前年比 -3.8%)

新規売却依頼 **5,891件** (前年比 0.0%)

成約平均価格は前年比2.0%上昇。9カ月連続のプラス。成約件数は前年比3.8%下落。マイナスになるのは16カ月ぶり。新規売却依頼件数は前年比横ばい。



出所：(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

近畿圏



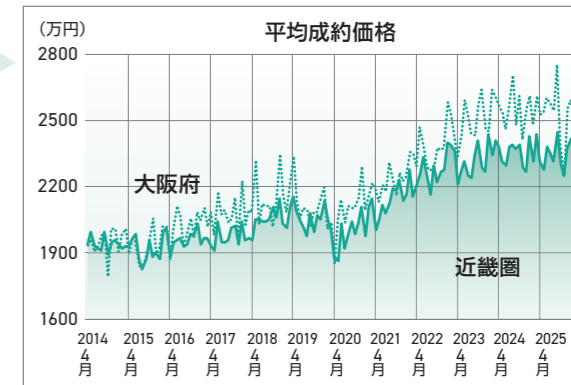
中古戸建

成約平均価格 **2,422万円**
(前年比 +4.5%)

成約件数 **1,206件** (前年比 +2.6%)

新規売却依頼 **4,525件** (前年比 -1.8%)

成約平均価格は前年比4.5%上昇。前月のマイナスからプラスに転じた。成約件数は前年比2.6%上昇だが、2026年1月以降上昇率が鈍化している。新規売却依頼件数は前年比1.8%の下落。3カ月ぶりにマイナスに転じた。



愛知県



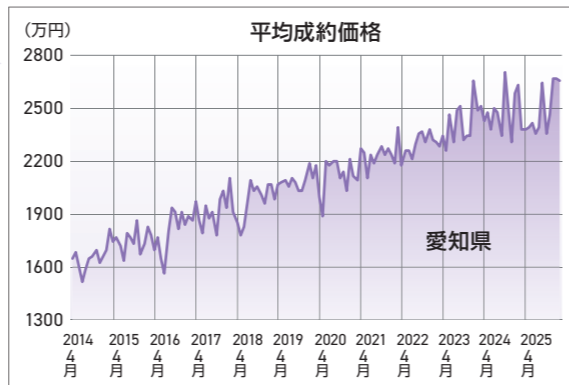
中古マンション

成約平均価格 **2,652万円**
(前年比 +0.5%)

成約件数 **487件** (前年比 +9.9%)

新規売却依頼 **1,508件** (前年比 +1.3%)

成約平均価格は前年比0.5%上昇。3カ月連続のプラス。成約件数は前年比9.9%の上昇。2025年には各月2ケタ上昇が続いたが、2026年1月には一時的にマイナスに転ずるなど、上昇ペースに鈍化の兆しが見られた。新規売却依頼件数は前年比1.3%の上昇。前月のマイナスからプラスに転じている。



出所：(公社)中部圏不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」

愛知県



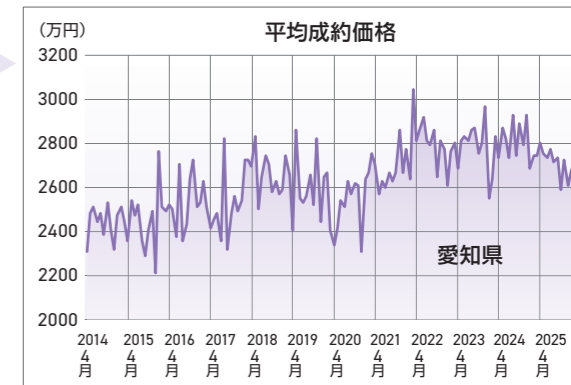
中古戸建

成約平均価格 **2,721万円**
(前年比 -1.1%)

成約件数 **269件** (前年比 -5.6%)

新規売却依頼 **1,050件** (前年比 +0.6%)

成約平均価格は前年比1.1%の下落。7カ月連続でマイナスが続いている。成約件数は前年比5.6%の下落。マイナスになるのは16カ月ぶり。新規売却依頼件数は前年比0.6%の上昇。3カ月連続のプラスとなった。



地価公示にみる 地価動向



- ① 「令和8(2026)年地価公示」によると、全国全用途平均は前年比2.8%上昇し、5年連続のプラスで、バブル崩壊後最大の伸び率を更新した。
- ② 東京都区部や大阪市などの大都市が地価上昇を牽引。
一方、高い上昇率が続いていた地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では地価上昇に鈍化がみられた。
- ③ 地価の上昇が続いていた大都市周辺の住宅地では、地価上昇による割安感の剥落や建築費の高騰などにより、生活・交通利便性の優劣に応じた地域間の選別が一段と進行し、上昇から下落に転じる地域も生じている。

東京圏、大阪圏などの大都市が地価上昇を牽引、 一方で地方主要都市などでは上昇鈍化も

地価は全国的な上昇が続いており、全国全用途平均は+2.8%(前年+2.7%)と5年連続の上昇となり、バブル崩壊後最大の伸び率を更新した。住宅地+2.1%(+2.1%)、商業地+4.3%(+3.9%)、工業地+4.9%(+4.8%)とすべての用途で上昇し、三大都市圏、地方圏についてもすべての用途で上昇となった[図表1]。

全用途平均の上昇・横ばい・下落の地点数の割合の推移をみると[図表2]、全国の上昇地点割合は2024年65.1%→2025年67.6%→2026年68.3%へ上昇した。三大都市圏は上昇割合が88.1%まで増加し、下落割合が5.8%まで低下しており、地方圏、地方圏(その他)でも上昇地点の割合がそれぞれ上昇した。一方、地方四市は2024年から2026年にかけて、上昇割合が2024年98.2%→2025年95.6%→2026年85.5%へ低下し、横ばい割合が2024年0.6%→2025年3.3%→2026年12.8%へ急増、下落地点割合も僅かながら増加した。全国的にみると、地価は大都市を中心に上昇傾向が続くものの、地方主要都市の上昇鈍化や減少したとはいえ依然として2割程度の地点が下落していることに留意する必要がある。

大都市ごとに地価動向をみると、住宅地、商業地ともに、主要大都市のなかで東京都区部と大阪市のみ上昇幅が拡大した結果となった[図表3]。東京圏住宅地4.5%に対して東京都区部が9.0%、大阪圏住宅地2.5%に対して大阪市が6.5%、東京圏商業地9.3%に対して東京都区部が13.8%、大阪圏商業地7.3%に対して大阪市が12.7%と、それぞれ圏域別の平均変動率よりもかなり高い変動率を示しており[図表1、図表3]、圏域の中でも特に地価が高い東京都区部や大阪市など、オフィス、商業施設、マンションなどが集積し、インバウンドも見込める大都市中心部に投資マネーが集中していることがうかがえる。

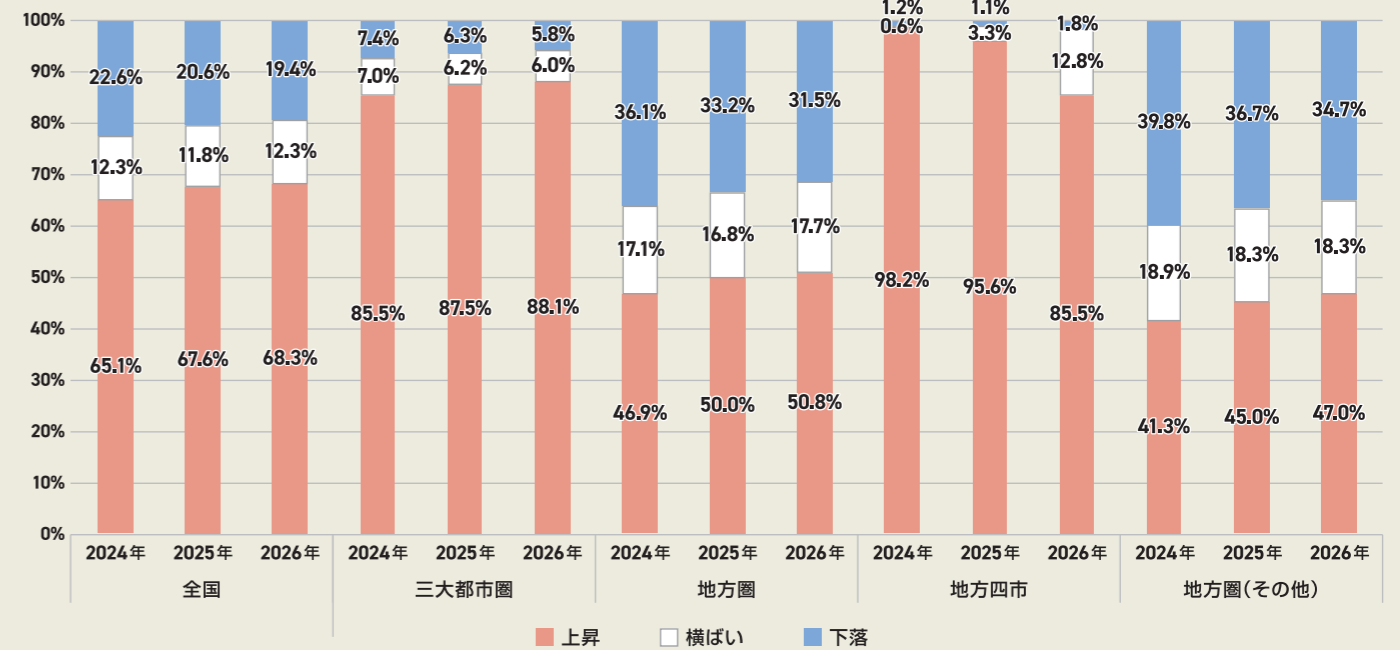
一方、地価の急上昇が続いていた地方四市は、建築コストの高騰などの影響もあり、広島市以外は地価の上昇幅が住宅地・商業地ともに縮小するなど、今後は地方主要都市から周辺都市に波及していた地価上昇にも濃淡が生じる可能性がある[コラム参照]。なお、少子高齢化や過疎化が進む地方都市の住宅地では依然下落が続く、人手不足によるバスの減便なども相次いでおり、交通利便性の低下により更なる地価の下落も懸念されるなど都市部との差は拡大傾向にある。

図表1 圏域別・用途別の地価変動率(%)

圏域別	用途別	全用途平均		住宅地		商業地		工業地	
		2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年
全国平均		2.7	2.8	2.1	2.1	3.9	4.3	4.8	4.9
三大都市圏平均		4.3	4.6	3.3	3.5	7.1	7.8	6.5	6.7
東京圏		5.2	5.7	4.2	4.5	8.2	9.3	7.1	6.8
大阪圏		3.3	3.8	2.1	2.5	6.7	7.3	7.3	8.1
名古屋圏		2.8	2.3	2.3	1.9	3.8	3.3	3.9	3.7
地方圏平均		1.3	1.2	1.0	0.9	1.6	1.6	3.2	3.1
地方圏	地方四市	5.8	4.5	4.9	3.5	7.4	6.4	9.3	8.0
地方圏	その他	0.8	0.8	0.6	0.6	0.9	1.1	2.7	2.7

データ出所:国土交通省「地価公示」

図表2 圏域別の上昇・横ばい・下落の地点数の割合推移(全用途)



データ出所:国土交通省「地価公示」

図表3 主要地方都市の変動率(%)

	住宅地		商業地		2026年-2025年(%pt)	
	2025年	2026年	2025年	2026年	住宅地	商業地
東京都区部	7.9	9.0	11.8	13.8	1.1	2.0
大阪市	5.8	6.5	11.6	12.7	0.7	1.1
名古屋市	3.6	3.1	5.0	4.5	-0.5	-0.5
札幌市	2.9	1.1	6.0	4.6	-1.8	-1.4
仙台市	6.3	4.3	8.3	7.8	-2.0	-0.5
広島市	2.4	2.7	4.6	5.2	0.3	0.6
福岡市	9.0	7.0	11.3	9.0	-2.0	-2.3

データ出所:国土交通省「地価公示」

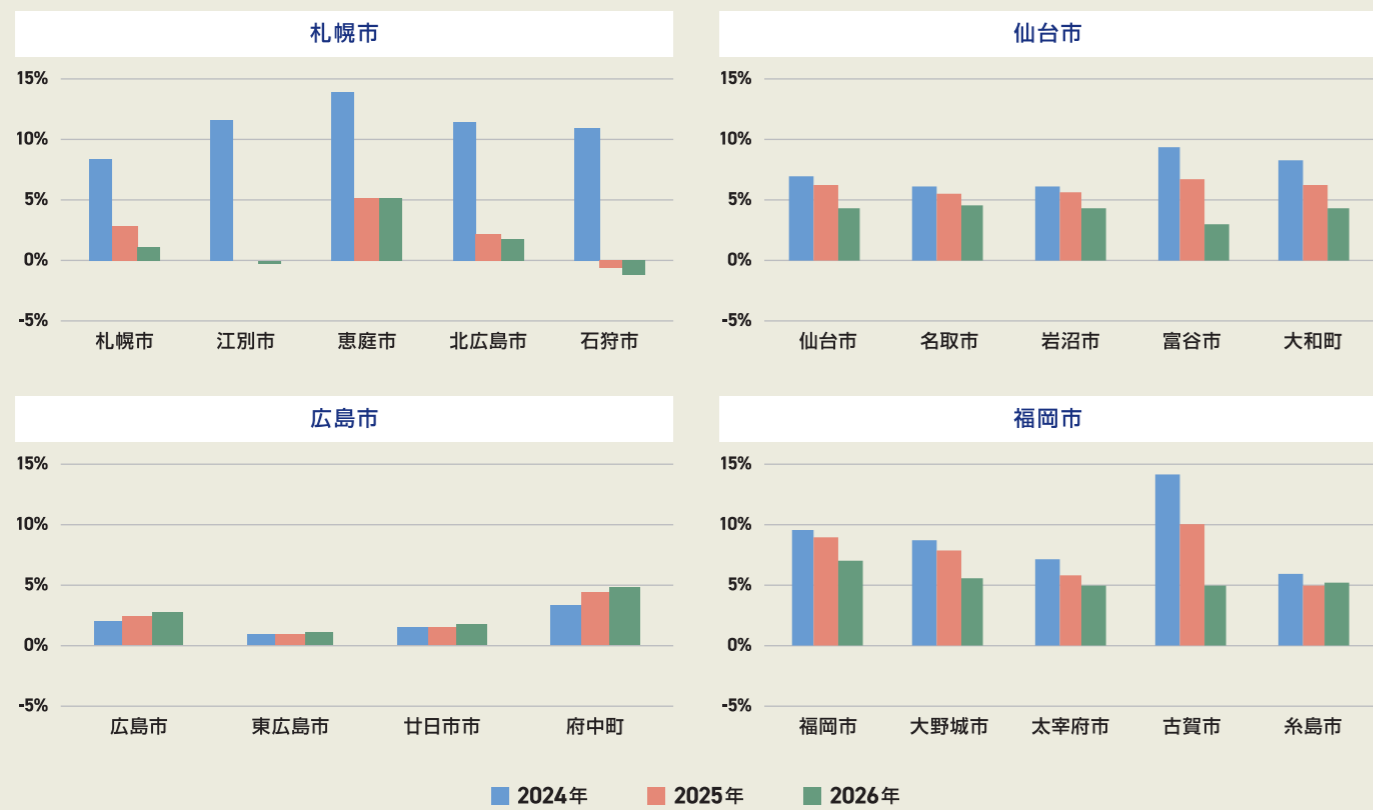
札幌市、仙台市、福岡市では地価上昇の鈍化が顕著、 周辺都市の中には下落に転じるところも

地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)の住宅地では上昇基調を保ちながらも、総じて上昇幅の縮小が目立つ。とりわけ地価上昇率が高かった札幌市や福岡市では、2024年と比較して伸びの鈍化がより鮮明となった。札幌市周辺の都市では、札幌市との地価水準の差※を背景に、2024年には10%超の上昇率を示すなど高い伸びを示したが、翌年以降はいずれの都市でも上昇幅が急速に縮小し、一部では下落に転じる動きもみられる。

地価が高騰する都市中心部に対し、相対的に割安感のある周辺地域では、交通アクセスや生活利便性に優れたエリアを中心に需要が高まり、地価上昇が波及する傾向は四市に限らず全国的にみられる。地価は今後、大都市中心部で上昇が続く一方で、地方主要都市やその周辺では上昇の鈍化が進み、地域によっては下落へ転じていく可能性が考えられる。

※地価水準が低位にある地域では、わずかな価格変動でも変動率は相対的に大きく振れやすい。

図表4 地方四市と周辺都市の地価変動率(住宅地)



データ出所:国土交通省「地価公示」

編集/株式会社都市未来総合研究所 研究部

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル 11F

TEL 03-3273-1431 (代表)



経済動向 [2026年3月分]

先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響を注視する必要がある。また、金融資本市場の変動の影響や米国の通商政策をめぐる動向などに注意する必要がある。

↑上方修正 → 据え置き ↓下方修正

	2月	3月	判断
全体	景気は、米国の通商政策の影響が残るものの、緩やかに回復している。	景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。	↗
個人消費	持ち直しの動きがみられる	持ち直しの動きがみられる	↗
設備投資	緩やかに持ち直している	緩やかに持ち直している	↗
輸出	おおむね横ばいとなっている	おおむね横ばいとなっている	→
生産	横ばいとなっている	横ばいとなっている	→
企業収益	米国の通商政策の影響が残るものの、改善の動きがみられる	米国の通商政策の影響が残るものの、改善の動きがみられる	↗
業況判断	おおむね横ばいとなっている	おおむね横ばいとなっている	→
雇用情勢	改善の動きがみられる	改善の動きがみられる	↗
消費者物価	このところ上昇テンポが緩やかになっている	このところ緩やかに上昇している	↗

出所:内閣府「月例経済報告」



新設住宅着工戸数 [2026年2月分]

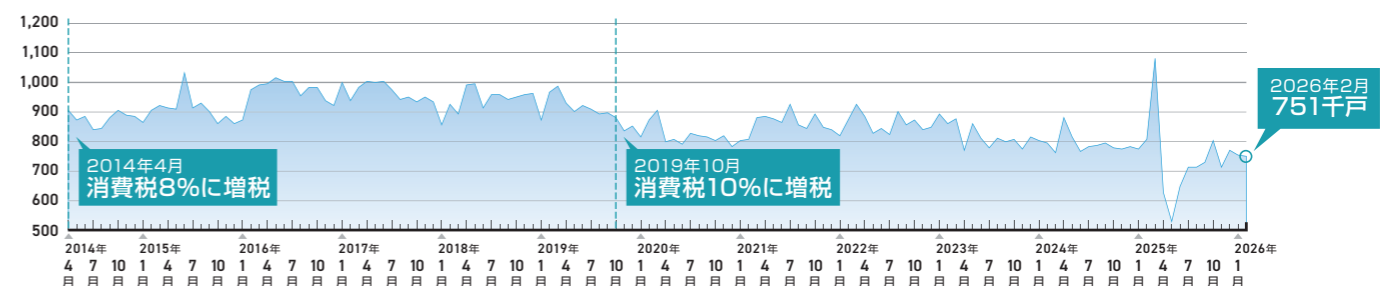
2月の新設住宅着工(全体)は57,630戸。持家・貸家・分譲住宅(マンション・一戸建住宅)が減少したため、全体で前年同月比4.9%減少し、4カ月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は751千戸、前月比0.6%減少し、2カ月連続の減少となった。利用関係別では持家で前年同月比4.7%減。貸家も2.7%減で4カ月連続の減少。分譲住宅は8.8%減で2カ月連続の減少となっている。

地域別 前年同月比

地域	総戸数	持家	貸家	分譲住宅	分譲住宅	
					うち分譲マンション	うち一戸建住宅
首都圏	- 1.3 %	- 4.3 %	+ 4.0 %	- 7.0 %	- 17.4 %	+ 0.9 %
近畿圏	- 8.8 %	- 2.6 %	+ 4.3 %	- 30.7 %	- 56.5 %	+ 15.0 %
中部圏	+ 4.7 %	- 3.0 %	+ 17.4 %	- 3.4 %	- 36.7 %	+ 15.9 %
その他地域	- 9.5 %	- 6.1 %	- 19.4 %	+ 4.3 %	+ 23.2 %	- 4.9 %

総戸数(季節調整済年率換算値)

(単位:千戸)



出所:国土交通省「建築着工統計調査報告」よりみずほ不動産販売作成

ともに挑む。ともに実る。

MIZUHO

みずほ不動産販売

発行／みずほ不動産販売株式会社 営業統括部 マーケティング推進チーム
〒103-0027 東京都中央区日本橋1-3-13 東京建物日本橋ビル9F TEL 03-5200-1607

当社HPへは、[みずほの仲介](#) [検索](#) スマホからは>>

