

【Column】港区のマンション市場に変化の兆し —「上昇相場」から「価格再評価」の局面へ—



都心マンション価格が上昇を続けてきた一方で、2026 年に入り、中古市場には変化が表れています。

これまで相場全体が上昇してきた都心中古市場でも、現在は売価と実際の成約価格との乖離が目立ち始めています。

私たちは、これを単なる価格下落ではなく、中古マンションの価格形成が転換する局面と見ています。

■数字に表れ始めた「市場の変化」

- ・中古価格 2026 年 7 月、東京 23 区は前月比▲0.1%。**都心部は 3 カ月連続の下落**。流通戸数も増加。
(東京カンテイ/2026 年 7 月)
- ・**値下げ率** 2026 年第 1 四半期、都心 5 区は **6.24%**。2023 年以降で最高水準。販売期間も長期化。
(マンションリサーチ/2026 年第 1 四半期)
- ・売価と成約価格 2026 年 6 月、首都圏の新規登録価格は前年比+20.8%に対し、成約価格はほぼ横ばい。
(東日本不動産流通機構/2026 年 6 月)

価格調整が進み、在庫の増加と販売期間の長期化が見られます。

■これまで中古価格を押し上げてきたもの

これまでの都心中古市場では、新築価格の上昇が中古価格を連動して押し上げてきました。新築が高騰すると中古が割安に見え、周辺の成約価格が次の相場を作るという循環があったためです。

しかし現在、新築価格は高値を維持する一方で、中古市場には価格調整の動きが出ています。新築価格の上昇に中古価格が連動しなくなり、**買主にも様子を見る動きが生まれています**。ただし、待てば必ず条件の良い物件が安く買えるとは限らず、条件の良い住戸が先に市場から動く可能性もあります。

■「相場」だけでは判断できない市場へ

これまでの上昇局面では、周辺の成約価格や新築価格が、物件価格を判断する基準となっていました。しかし現在は、売価にもチャレンジ価格や調整を前提とした水準が混在しています。売価がそのまま市場価値を示すとは限らず、過去の成約価格だけでも、現在の価格の妥当性を測りにくくなっています。

だからこそ、**相場との単純な比較ではなく、価格の背景まで読み解くこと**が重要です。

■それでも、港区の強さは変わらない

一方で、港区の高額マンション市場そのものが弱くなったわけではありません。港区の立地・住環境への評価は依然として高く、価格水準も高い位置にあります。

ただし、「港区だから」というだけで価格が正当化される市場ではなくなっています。上昇相場に支えられた価格なのか、現在の市場でも妥当なのか。価格の背景まで見極めることが重要になっています。

■弊社が見る、これからの港区不動産

市場が変化する局面では、平均価格やニュースだけで物件の価値は判断できません。弊社が重視しているのは、周辺の成約事例に加え、眺望・向き・階数・間取り・室内状態など、住戸ごとの条件を踏まえて価値を見極め、その価格が現在の市場において妥当なのかを判断することです。

そのうえで、買主様の立場から価格交渉を含め、購入判断をサポートしています。港区でのご購入を検討される際は、ぜひご相談ください。

株式会社 Casa Perfume

電話：0120-40-1414・完全予約制