2026 年 11 月 17 日

報道関係各位

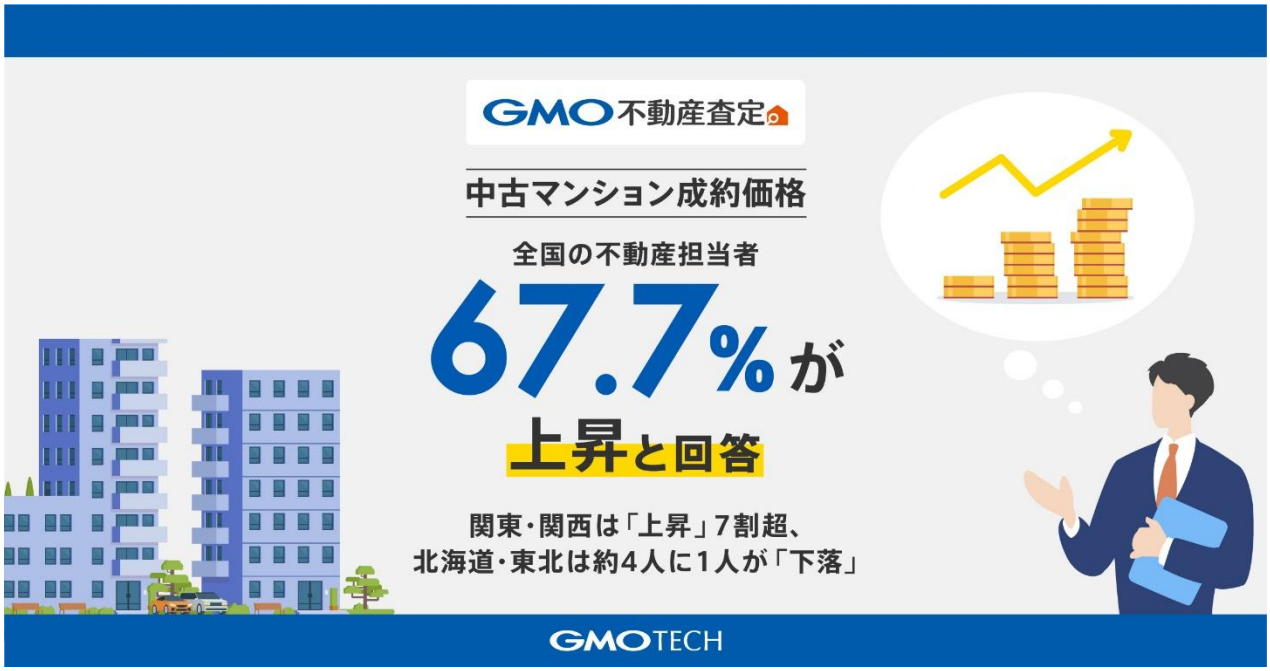
GMO TECH 株式会社

中古マンション成約価格、
全国の不動産担当者 67.7%が「上昇」と回答
～関東・関西は「上昇」7 割超、
北海道・東北は約 4 人に 1 人が「下落」【GMO TECH 調査】～

GMO インターネットグループの GMO TECH 株式会社（代表取締役社長：鈴木 亮一、以下、GMO TECH）は、2026 年 9 月 4 日～8 日、実需向け（自ら居住する目的の購入者向け）中古マンションの売却仲介に携わる全国の不動産担当者 1,017 人を対象に、成約価格の動向と売却実態に関する調査を実施しました。

2026 年 1 月～8 月の中古マンション成約価格について、条件が近い物件を 2025 年の同時期と比較したところ、全国の 67.7%が「上昇した」と回答しました。地域別でみると「上昇した」と回答したのは、関東が 73.0%、関西が 72.1%となりました。首都圏では東京 23 区の 77.0%が成約価格の上昇を実感し、首都圏の 23 区外エリアの 67.9%を 9.1 ポイント上回りました。一方で、「下落した」と答えたのは全国で 11.5%、関東で 9.6%、関西で 11.4%となったことに対し、北海道・東北では 24.6%が「下落した」と回答し、地域差がみられました。

また、当初売出価格と最終的な成約価格の関係について、全国の 53.8%が「値下げして成約」と回答しました。



【調査実施の背景】

中古マンション市場では、都市部を中心に価格上昇が注目されますが、実際の成約価格や売却状況は地域や物件条件によって異なります。

不動産一括査定サイト「GMO 不動産査定」を運営する GMO TECH は、中古マンションの売却を検討する所有者の価格判断に役立つ情報を提供するため、売却仲介に携わる不動産担当者を対象に、成約価格の動向や売却実態、今後の見通しを調査しました。

■調査概要

調査名：「実需向け中古マンション市場における価格動向と取引実態」に関する調査
調査期間：2026 年 9 月 4 日（金）～9 月 8 日（火）
調査方法：PRIZMA によるインターネット調査（https://www.prizma-link.com/press）
調査対象：実需向け中古マンションの売却仲介を、査定・価格提案から成約まで担当する不動産担当者
有効回答数：1,017 人
地域別回答者数：北海道・東北 114 人、関東 552 人、中部 109 人、関西 140 人、中国・四国・九州・沖縄 102 人
なお、関東 552 人のうち首都圏 532 人（東京 23 区 339 人、23 区以外 193 人）
調査実施：GMO TECH 株式会社／モニター提供：サクリサ

※首都圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県。「23 区以外」は東京都 23 区以外 35 人、神奈川県 62 人、埼玉県 53 人、千葉県 43 人を指します。全国集計には首都圏の回答者も含まれます。

※本調査は不動産担当者の回答に基づくもので、市場全体の実際の価格変動率や成約物件の割合を示すものではありません。

【TOPIC 1｜全国の中古マンション価格動向と売却実態】

■全国 67.7%が成約価格の上昇を実感、関東・関西では 7 割超

2026 年 1 月～8 月の中古マンション成約価格について、条件が近い物件を 2025 年の同時期と比較したところ、全国の 67.7%が「上昇した」と回答しました。「ほぼ同水準だった」は 17.7%、「下落した」は 11.5%でした。また、当初売出価格についても 66.8%が「上昇した」と回答しました。

地域別では、関東で「上昇した」が 73.0%、「下落した」が 9.6%、関西では「上昇した」が 72.1%、「下落した」が 11.4%となり、いずれも「上昇した」との回答割合が全国を上回りました。一方、北海道・東北では「上昇した」が 53.5%に対し、「下落した」が 24.6%となり、地域によって異なる傾向がみられました。また、中部では「ほぼ同水準だった」が 33.0%を占めました。

	上昇した	ほぼ同水準	下落した	判断できない
全国	67.7%	17.7%	11.5%	3.0%
北海道・東北	53.5%	14.9%	24.6%	7.0%
関東	73.0%	15.2%	9.6%	2.2%
中部	55.0%	33.0%	9.2%	2.8%
関西	72.1%	15.0%	11.4%	1.4%
中国・四国・九州・沖縄	62.7%	21.6%	9.8%	5.9%

■全国 53.8%が「値下げして成約」と回答、北海道・東北では 63.2%

当初売出価格と最終的な成約価格の関係について、全国の 53.8%が「値下げして成約」と回答しました。「売出価格と同額で成約」は 22.4%、「売出価格を上回って成約」は 19.9%でした。

地域別に「値下げして成約」と回答した割合をみると、北海道・東北が 63.2%と最も高く、中部 60.6%、中国・四国・九州・沖縄 58.8%、関東 51.1%、関西 47.9%と続きました。また、北海道・東北では「10%以上値下げして成約」が 36.8%に上りました。

売主が高値での売り出しを希望した理由としては、「周辺の高い売出価格」28.7%、「オンライン査定などの高い価格」28.6%が上位となりました。

一方、前年と比較して増えた買主の行動としては、「内覧前の値下げ確認」35.0%、「価格の根拠や成約事例の確認」30.9%が挙げられました。

	売出価格を上回って成約	売出価格と同額で成約	値下げして成約	判断できない
全国	19.9%	22.4%	53.8%	3.9%

北海道・東北	14.0%	17.5%	63.2%	5.3%
関東	22.3%	23.4%	51.1%	3.3%
中部	14.7%	20.2%	60.6%	4.6%
関西	23.6%	24.3%	47.9%	4.3%
中国・四国・九州・沖縄	13.7%	22.5%	58.8%	4.9%

■今後 1 年間の成約価格、44.2%が上昇を予測

今後 1 年間の中古マンション成約価格について、全国の 44.2%が「現在より高い」と予測しました。「ほぼ同じ水準」は 21.3%、「現在より低い」は 26.4%でした。

地域別では、関西 49.3%、関東 48.7%が上昇を予測した一方、北海道・東北では「現在より低い」が 37.7%となり、「現在より高い」の 24.6%を上回りました。

	現在より高い	ほぼ同じ水準	現在より低い	判断できない
全国	44.2%	21.3%	26.4%	8.1%
北海道・東北	24.6%	24.6%	37.7%	13.2%
関東	48.7%	20.8%	24.1%	6.3%
中部	34.9%	28.4%	25.7%	11.0%
関西	49.3%	18.6%	25.0%	7.1%
中国・四国・九州・沖縄	45.1%	16.7%	28.4%	9.8%

【TOPIC 2｜首都圏の中古マンション価格動向と売却実態】

■東京 23 区の 77.0%が成約価格の上昇を実感、23 区以外と 9.1 ポイント差

首都圏の不動産担当者 532 人のうち、2026 年の中古マンション成約価格について、73.7%が「上昇した」と回答しました。

地域別では、東京 23 区が 77.0%、23 区以外が 67.9%となり、9.1 ポイントの差がみられました。

	上昇した	ほぼ同水準	下落した	判断できない
首都圏全体	73.7%	14.8%	9.2%	2.3%
首都圏（23 区除く）	67.9%	15.5%	11.9%	4.7%
東京 23 区	77.0%	14.5%	7.7%	0.9%

■売出価格を上回る成約、東京 23 区 26.3%、23 区以外 17.1%

当初売出価格を上回って成約したと回答した割合は、東京 23 区が 26.3%、23 区外が 17.1%となり、9.2 ポイントの差がみられました。

一方、「値下げして成約」と回答した割合は、東京 23 区 47.8%、23 区以外 55.4%で、首都圏全体では 50.6%でした。

また、直近の成約相場より高い価格で売り出し、最終的な成約価格も相場を上回った物件について、首都圏の 51.1%が前年より「増えた」と回答しました。

	上回って成約	同額で成約	値下げして成約	判断できない
首都圏全体	22.9%	23.5%	50.6%	3.0%
首都圏（23 区除く）	17.1%	23.3%	55.4%	4.1%
東京 23 区	26.3%	23.6%	47.8%	2.4%

■買主の価格確認行動にも地域差

首都圏で前年より増えた買主の行動としては、「内覧前の値下げ可能性の確認」37.4%、「価格の根拠や成約事例の提示要求」32.5%が上位となりました。

地域別では、東京 23 区で「内覧前の値下げ可能性の確認」が 39.8%、「価格の根拠や成約事例の提示要求」が 35.1%、23 区以外では「内覧前の値下げ可能性の確認」が 33.2%、「価格の根拠や成約事例の提示要求」が 28.0%となり、いずれの項目も、前年より増えたとする回答割合は東京 23 区が 23 区以外を上回りました。

■今後 1 年間の成約価格、首都圏の 49.1%が上昇を予測

今後 1 年間の成約価格については、首都圏全体の 49.1%が「上昇する」と予測しました。東京 23 区では 50.7%、23 区以外では 46.1%が上昇を見込む一方、下落を予測した割合は東京 23 区 20.4%、23 区以外 29.5%でした。

【調査結果のまとめ】

今回の調査では、全国の不動産担当者の 67.7%が中古マンション成約価格の上昇を実感した一方、北海道・東北では下落の回答割合が他地域より多く、地域差がみられました。また、当初売出価格から値下げして成約するケースもあり、売却時には地域の成約相場や物件条件を確認し、適切な売出価格を検討することが重要と考えられます。

【レポート概要】

■全国版

レポート名：中古マンションの売却仲介担当者 (※) 1,017 人に調査、成約価格は 67.7%が「上昇」、北海道・東北は約 4 人に 1 人が「下落」

レポート公開ページ：https://e-estate.jp/media/uncategorized/18933/

■首都圏版

レポート名：首都圏の中古マンション売却仲介担当者 (※) 532 人に調査、成約価格は 73.7%が『上昇』、今後 1 年も約半数が上昇を予測

レポート公開ページ：https://e-estate.jp/media/uncategorized/18964/

（※）売却仲介担当者は、中古マンションの売却仲介に携わる不動産担当者と同義です。

【「GMO 不動産査定」担当者コメント】

今回の調査では、中古マンションの価格動向や売却実態に地域差があることが示唆されました。売却時には価格上昇の情報だけで判断せず、地域の成約実績を比較することが大切です。また、複数の不動産会社へ査定を依頼し、査定額の根拠を確認しながら査定結果を比較することも有効です。

（GMO TECH 株式会社 プロダクトマーケティング事業本部 バーティカルメディア事業部長 宗廣 誠慈）

【今後の展望】

GMO TECH は今後も「GMO 不動産査定」を通じ、不動産売却に関する市場動向や取引実態などの情報を発信していきます。また、複数の不動産会社の査定結果を比較できるサービスを提供することで、所有者が地域の相場や物件条件を踏まえ、納得感のある売却判断ができるよう支援します。

▶「GMO 不動産査定」サービスサイト：https://e-estate.jp/

【GMO TECH について】

GMO TECH 株式会社は、AI と SaaS を活用し、企業の売上成長と業務効率化を支援するテクノロジー企業です。

店舗集客 DX SaaS「MEO Dash! byGMO」をはじめ、SEO・MEO・AI マーケティング領域における集客支援事業を展開するほか、不動産 DX SaaS「GMO 賃貸 DX」による業務効率化支援、アフィリエイト広告、インターネットメディア、決済サービス事業などを展開しています。

独自の AI 技術と自社開発プロダクトを強みに、AI が業務の中で継続的に価値を発揮できる仕組みづくりを推進し、企業のデジタル活用と持続的な成長を支援しています。

以上

【報道関係お問い合わせ先】

●GMO TECH ホールディングス株式会社
広報部　小林
TEL：03-5489-6370　FAX：03-5489-6371
E-mail：hd-press@hd.gmotech.jp

●GMO インターネットグループ株式会社
グループ広報部　PR チーム　倉田
TEL：03-5456-2695
お問い合わせ：https://group.gmo/contact/press-inquiries/

【サービスに関するお問い合わせ先】

●GMO TECH 株式会社
プロダクトマーケティング事業本部　営業部
TEL:03-4405-0939（直通）FAX:03-5489-6371
E-mail：vertical-media-dept@gmotech.jp

【GMO TECH 株式会社】（URL：https://gmotech.jp/）

会　社　名	GMO TECH 株式会社
所　在　地	東京都渋谷区桜丘町 26 番 1 号　セルリアンタワー
代　表　者	代表取締役社長　鈴木 亮一
事 業 内 容	AI で未来を創る 1. 店舗集客 DX SaaS 事業 2. 不動産 DX SaaS 事業 3. Web マーケティング DX 事業 4. インターネットメディア事業 5. 決済サービス事業 6. 上記を含む AI・SaaS 関連全般 7. その他インターネット集客事業
資　本　金	1 億円（2025 年 12 月末時点）

【GMO TECH ホールディングス株式会社】（URL：https://hd.gmotech.jp/）

会　社　名	GMO TECH ホールディングス株式会社（東証グロース市場　証券コード：415A）
所　在　地	東京都渋谷区桜丘町 26 番 1 号　セルリアンタワー
代　表　者	代表取締役社長 CEO　鈴木 明人
事 業 内 容	連結会社の経営管理ならびにこれに付帯または関連する業務
資　本　金	1 億円（2025 年 10 月 1 日時点）

Copyright (C)　2026 GMO TECH, Inc. All Rights reserved.