

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

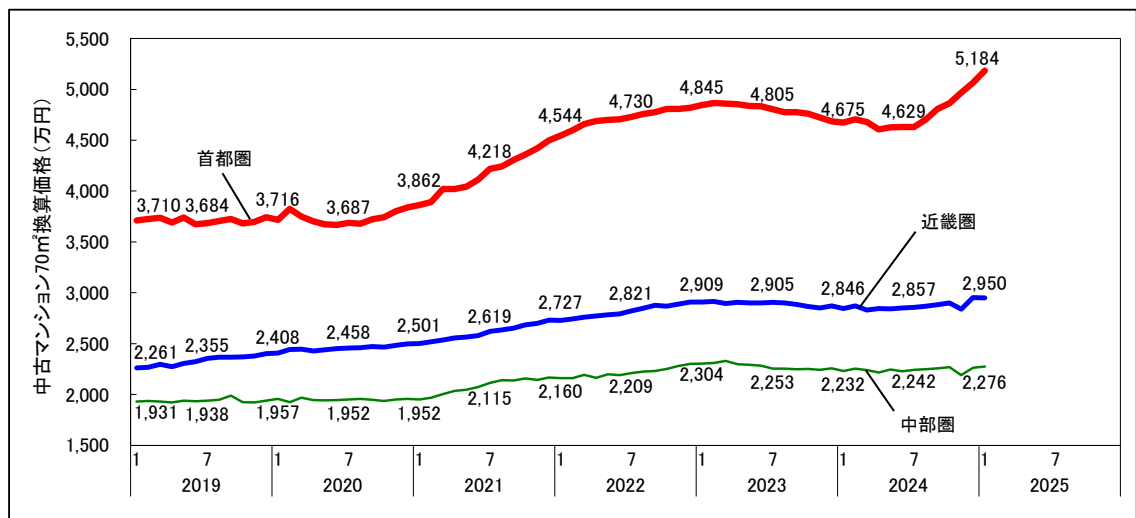
1月 首都圏 前月比+2.3%の5,184万円、力強い上昇度合いを示す東京都が牽引
近畿圏は大阪エリアの事例シェア縮小で僅かに下落 続伸した愛知県は再び前年同月を上回る

2025年1月の首都圏中古マンション価格は、東京都が牽引する形で前月比+2.3%の5,184万円と6ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+3.2%の7,712万円と9ヵ月連続の上昇、前年同月比は+20%台に達した。また、神奈川県(+2.0%、3,790万円)も上昇傾向で推移、千葉県(+0.1%、2,710万円)は僅かな強含みに留まった。一方、埼玉県(-0.2%、2,924万円)では2023年11月を境に前年同月を下回る状況が続いている。近畿圏平均は価格水準が高い大阪エリアの事例シェア縮小が影響し、前月比-0.1%の2,950万円と僅かながら2ヵ月ぶりに下落した。大阪府では+0.8%の3,305万円と引き続きプラスを示すも上昇率は大幅に縮小した。一方、兵庫県では-0.1%の2,454万円と僅かながら2ヵ月ぶりに下落し、依然として前年同月を下回る状況に変化は見られない。中部圏平均は前月比+0.5%の2,276万円、愛知県では+0.5%の2,403万円と、ともに続伸したが上昇率自体は縮小した。愛知県の前年同月比は3ヵ月ぶりにプラスを示している。

三大都市圏および都府県 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	11月		12月		2025年1月	
	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比
首都圏	4,968	2.1%	5,065	2.0%	5,184	2.3%
	30.4		30.3		30.1	
東京都	7,339	2.4%	7,475	1.9%	7,712	3.2%
	29.7		29.4		29.1	
神奈川県	3,670	0.7%	3,714	1.2%	3,790	2.0%
	30.7		30.7		30.7	
埼玉県	2,901	0.5%	2,931	-1.3%	2,924	-0.2%
	30.5		30.4		30.5	
千葉県	2,717	0.8%	2,708	-0.3%	2,710	0.1%
	31.8		32.2		32.3	
近畿圏	2,840	-2.1%	2,952	3.9%	2,950	-0.1%
	32.6		31.8		32.0	
大阪府	3,155	-1.3%	3,280	4.0%	3,305	0.8%
	32.8		31.9		32.1	
兵庫県	2,340	-4.8%	2,456	5.0%	2,454	-0.1%
	33.5		32.7		32.7	
中部圏	2,189	-3.5%	2,264	3.4%	2,276	0.5%
	29.3		28.5		28.6	
愛知県	2,306	-3.9%	2,391	3.7%	2,403	0.5%
	29.1		28.3		28.3	

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



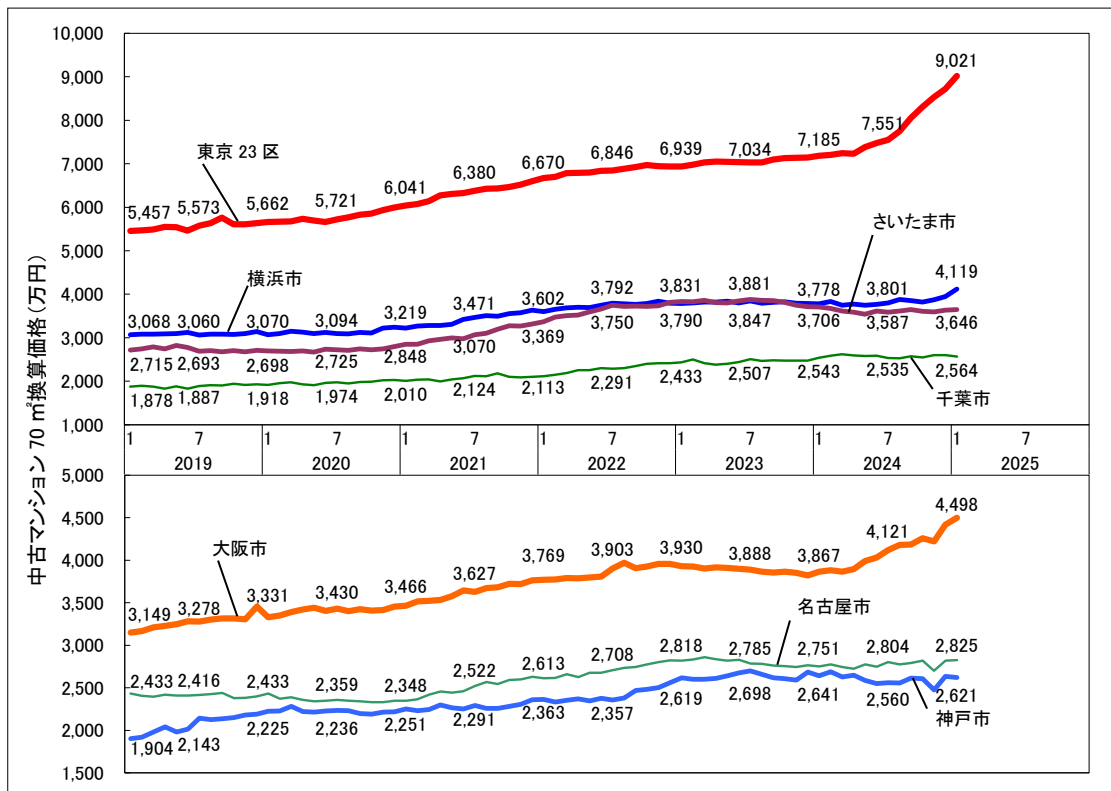
【1月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区で前月比+3.4%の 9,021 万円と 9 ヵ月連続で上昇した。都心部が牽引している状況に変わりはないが、昨春以降は都心部に近い周辺の行政区でも上昇トレンドを示しつつある。また、横浜市 (+4.4%、4,119 万円) やさいたま市 (+0.3%、3,646 万円) でも引き続きプラスとなったが、横浜市に関しては比較的価格水準が高い神奈川区の平均築年数が築浅事例の増加に起因して 4 年近くも若返った影響が大きい。一方、千葉市 (-1.5%、2,564 万円) では 3 ヵ月ぶりの下落となった。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.8%の 4,498 万円と引き続き上昇した。前年同月比の上昇率も二桁台でやや拡大している。一方、神戸市では-0.6%の 2,621 万円と 2 ヵ月ぶりに下落、前年同月比がマイナスを示すのは 3 ヵ月連続である。名古屋市では数ヵ月前までのように平均築年数の大幅な変動がなく、前月比+0.1%の 2,825 万円と僅かな強含みに留まった。前年同月比も+2%台を維持している。

主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	11月			12月			2025年1月		
	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比
東京23区	8,531 29.5	19.5%	2.7%	8,722 29.2	22.1%	2.2%	9,021 28.8	25.6%	3.4%
横浜市	3,875 31.7	2.1%	1.4%	3,947 31.7	4.3%	1.9%	4,119 31.5	9.0%	4.4%
さいたま市	3,596 29.1	-4.1%	-0.3%	3,634 28.8	-2.2%	1.1%	3,646 28.8	-1.6%	0.3%
千葉市	2,600 31.5	5.2%	2.0%	2,602 32.0	5.0%	0.1%	2,564 32.1	0.8%	-1.5%
大阪市	4,220 31.3	9.6%	-0.9%	4,417 30.3	15.6%	4.7%	4,498 30.5	16.3%	1.8%
神戸市	2,475 34.0	-4.4%	-5.1%	2,636 33.1	-1.8%	6.5%	2,621 33.3	-0.8%	-0.6%
名古屋市	2,702 29.4	-1.5%	-4.1%	2,821 28.4	2.0%	4.4%	2,825 28.4	2.7%	0.1%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



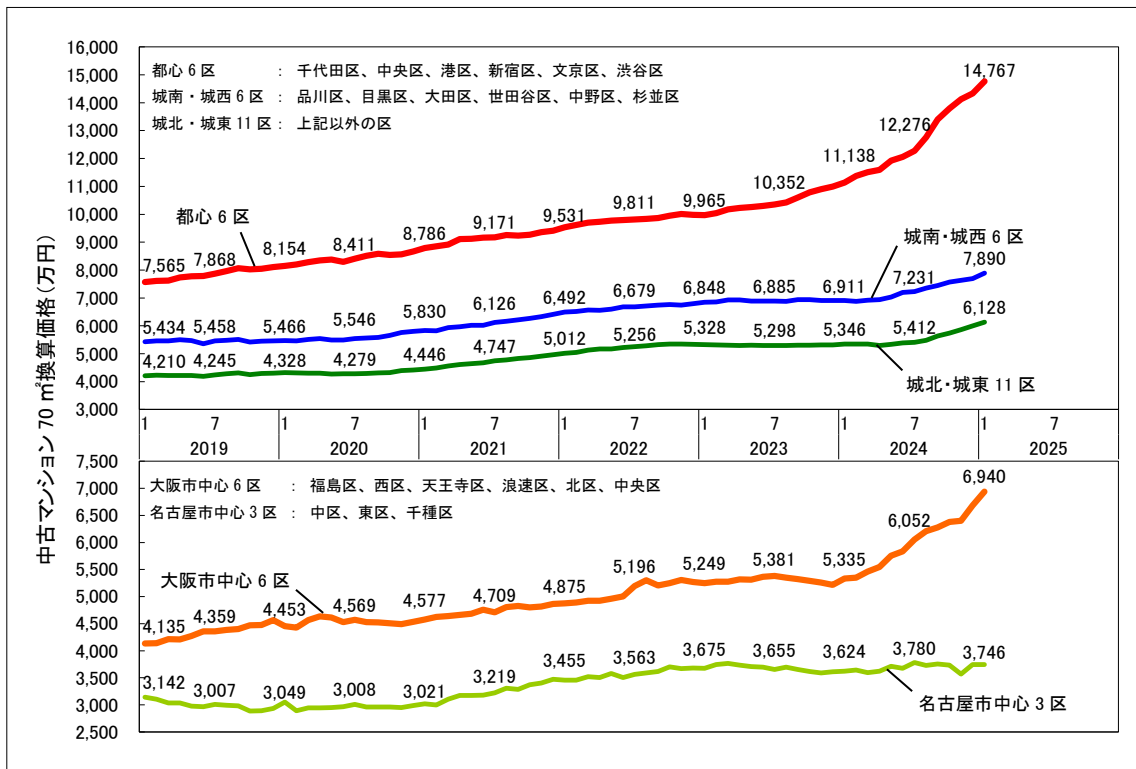
【1月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+3.0%の14,767万円と24ヵ月連続で上昇し、前月比・前年同月比の上昇率はともに拡大した。全ての行政区で上昇しており、千代田区や港区に関しては集計開始以降で初めて2億円台に達した。一方、周辺エリアでは都心との距離によって昨春以降に力強い上昇を示す行政区と上値が重かったり緩やかな上昇に留まっている行政区に分かれつつある。大阪市中心部では+3.9%の6,940万円と13ヵ月連続で上昇し、都心6区と同じく前年同月比は+30%台に達した。名古屋市中心部では横ばいの3,746万円となった。

各都市圏中心部 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	11月			12月			2025年1月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比			
都心6区	14,128 25.7	29.7%	2.4%	14,330 24.9	30.3%	1.4%	14,767 24.3	32.6%	3.0%
城南・城西6区	7,633 32.9	10.4%	0.9%	7,693 32.9	11.4%	0.8%	7,890 32.6	14.2%	2.6%
城北・城東11区	5,868 29.3	10.3%	2.2%	6,000 29.1	12.9%	2.2%	6,128 28.9	14.6%	2.1%
大阪市中心6区	6,399 25.5	21.6%	0.3%	6,682 23.8	28.1%	4.4%	6,940 23.5	30.1%	3.9%
名古屋市中心3区	3,568 27.2	-0.7%	-4.4%	3,746 25.8	3.8%	5.0%	3,746 26.1	3.4%	0.0%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



「三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移」について

- 集計方法：価格データは、東京カンテイのデータベースに登録された中古マンションの“**売り希望価格**”を行政区単位に集計・算出し、70㎡に換算して表記。
- 集計対象：ファミリータイプのみ（専有面積30㎡未満の住戸、事務所・店舗用は集計から除外）
- 集計地域および売事例数（2025年1月／2024年11月～2025年1月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 40,964件 / 125,612件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 20,332件 / 59,521件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 7,614件 / 22,762件

※中古マンション価格と流通戸数・価格改定シェア・値下げ率の推移は下記 URL から参照できます。

<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/market-index.pdf>