

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

3月 首都圏 前月比+3.6%の5,408万円、東京都の強含み&事例シェア拡大が押し上げ
近畿圏は大阪エリアが牽引し2ヵ月連続の上昇 中部圏は4ヵ月連続のプラス

2025年3月の首都圏中古マンション価格は、東京都の強含みや事例シェア拡大などが影響し、前月比+3.6%の5,408万円と8ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+3.7%の8,102万円と11ヵ月連続のプラス、前月比・前年同月比ともに上昇率が拡大した。また、神奈川県(+1.2%、3,841万円)や埼玉県(+0.8%、2,956万円)でも上昇率が拡大、千葉県(+0.4%、2,746万円)は小幅ながら3ヵ月連続のプラスとなった。

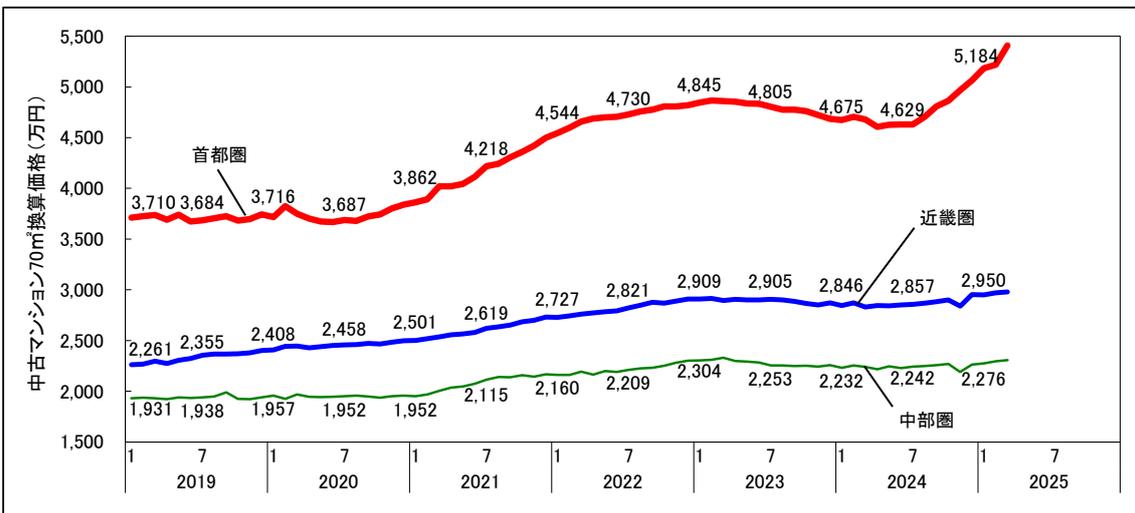
近畿圏平均は大阪エリアが牽引する形で、前月比+0.3%の2,979万円と小幅ながら引き続き上昇した。大阪府では+0.4%の3,356万円と小幅ながら4ヵ月連続で上昇しており、前年同月比は+10.9%と大台に達している。一方、兵庫県では横ばいの2,433万円と連続下落は一服したが、前年同月の水準を下回る状況からは脱し切れていない。

中部圏平均は前月比+0.5%の2,306万円、愛知県では+0.4%の2,437万円と、ともに4ヵ月連続でプラスを示しており、前年同月比の上昇率は2%台まで拡大している。

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)

	2025年1月		2月		3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	5,184	30.1	5,218	30.3	5,408	30.1
東京都	7,712	29.1	7,811	29.3	8,102	29.1
神奈川県	3,790	30.7	3,795	30.7	3,841	30.6
埼玉県	2,924	30.5	2,933	30.7	2,956	30.7
千葉県	2,710	32.3	2,734	32.2	2,746	32.1
近畿圏	2,950	32.0	2,969	32.0	2,979	32.2
大阪府	3,305	32.1	3,341	32.1	3,356	32.4
兵庫県	2,454	32.7	2,433	32.8	2,433	32.9
中部圏	2,276	28.6	2,295	28.6	2,306	28.7
愛知県	2,403	28.3	2,427	28.5	2,437	28.5

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【3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+4.0%の9,501万円と11ヵ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率は31.2%まで拡大した。堅調な正味トレンドに加えて季節的要因や平均築年数の若返りなども影響し、直近の中でも力強い上昇度合いを示す結果となった。また、横浜市(+1.7%、4,184万円)やさいたま市(+1.0%、3,682万円)では2ヵ月ぶりに上昇し、1月の水準を上回った。一方、千葉市(-2.0%、2,539万円)では2ヵ月ぶりに下落しており、前年同月比はマイナスに転じている。

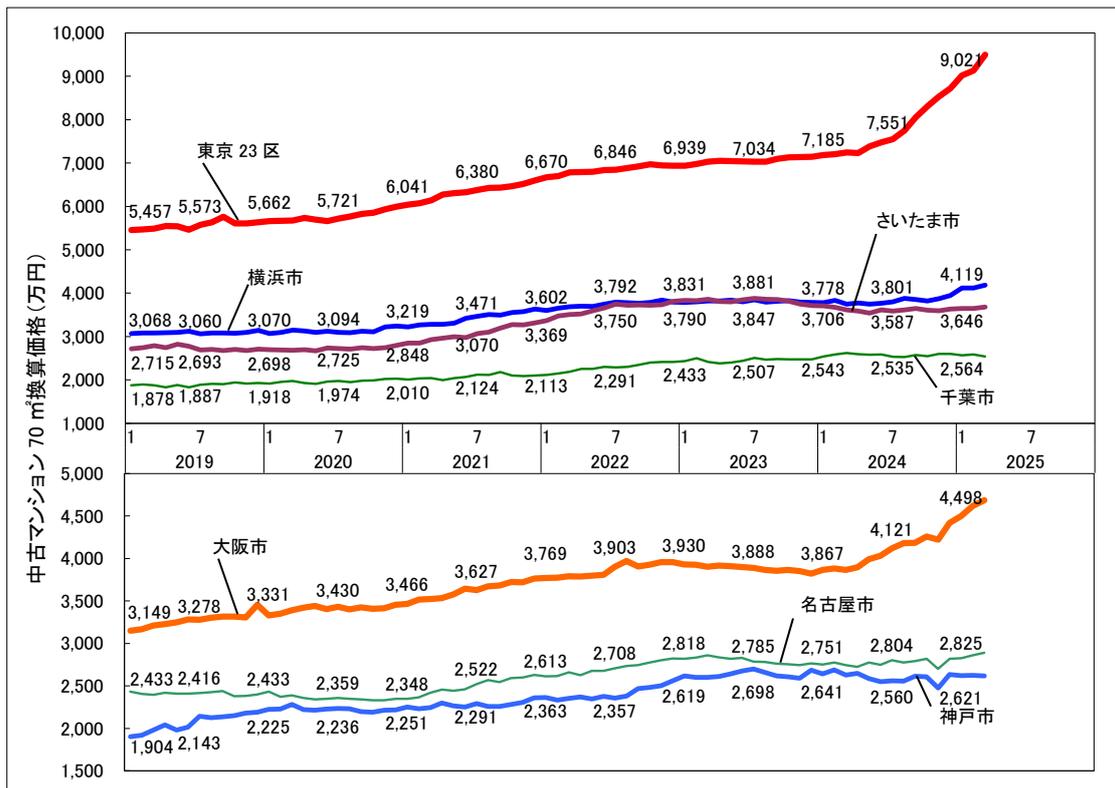
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.4%の4,684万円と4ヵ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率は20%台まで拡大した。一方、神戸市では-0.2%の2,619万円と僅かながら2ヵ月ぶりに下落しており、昨年12月以降は上値が重い展開となっている。

名古屋市では、前月比+1.1%の2,890万円と4ヵ月連続で上昇した。前年同月比の上昇率も5%台まで拡大したが、東京23区や大阪市に比べると力強さに欠けている。

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)

	2025年1月			2月			3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	
東京23区	25.6%	3.4%	9,021 28.8	26.8%	1.3%	9,135 29.0	31.2%	4.0%	9,501 28.6
横浜市	9.0%	4.4%	4,119 31.5	7.3%	-0.1%	4,116 31.7	11.8%	1.7%	4,184 31.4
さいたま市	-1.6%	0.3%	3,646 28.8	-0.7%	0.0%	3,646 28.8	1.9%	1.0%	3,682 29.0
千葉市	0.8%	-1.5%	2,564 32.1	0.2%	1.0%	2,590 31.7	-3.1%	-2.0%	2,539 32.1
大阪市	16.3%	1.8%	4,498 30.5	19.0%	2.7%	4,618 30.1	21.2%	1.4%	4,684 30.2
神戸市	-0.8%	-0.6%	2,621 33.3	-2.4%	0.1%	2,624 33.1	-0.3%	-0.2%	2,619 33.2
名古屋市	2.7%	0.1%	2,825 28.4	3.0%	1.2%	2,859 28.5	5.3%	1.1%	2,890 28.5

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます

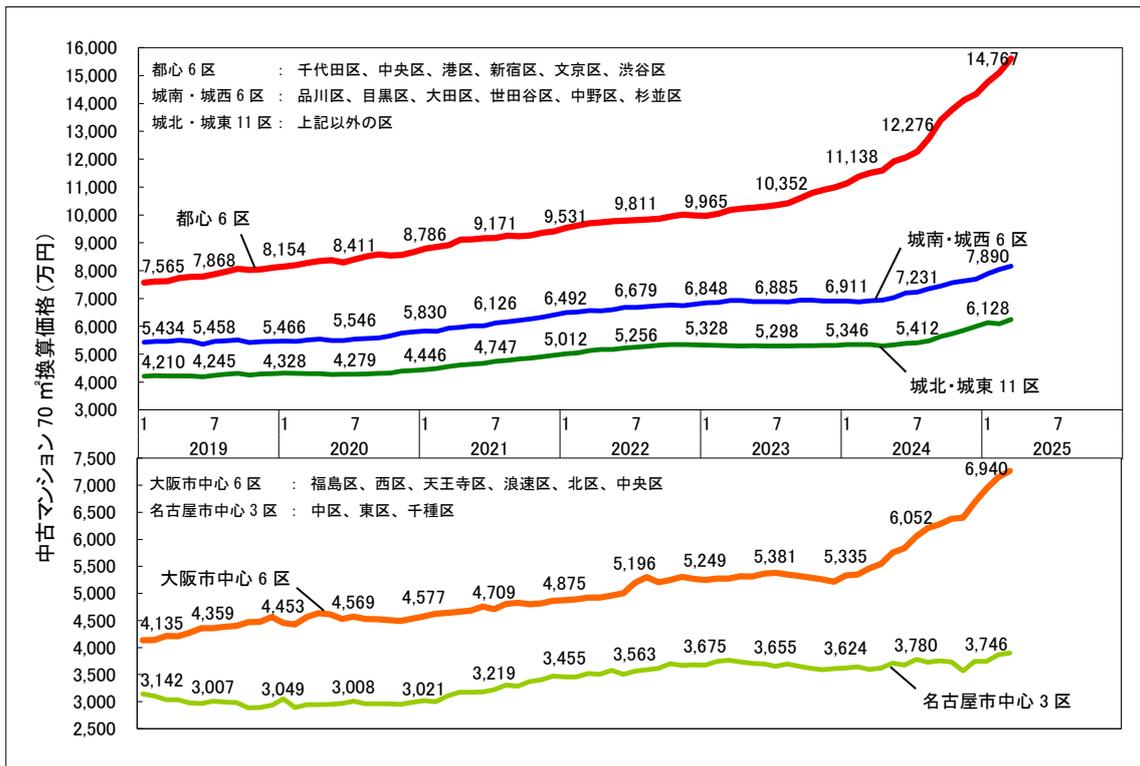
【3月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+3.3%の15,612万円と26ヵ月連続で上昇した。千代田区や港区は2億円台で続伸、今月は文京区でも1億円を超えた。都心部と周辺エリアとの価格差は拡大する一方だが、周辺エリアの価格水準も着実に押し上がってきており、前年同月比の上昇率は20%台に近づきつつある。大阪市中心部では築浅事例が減少したにもかかわらず、+1.6%の7,263万円と15ヵ月連続で上昇した。また、名古屋市中心部では+0.8%の3,900万円と鈍化しつつも続伸している。

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)

	2025年1月			2月			3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	14,767 24.3	32.6%	3.0%	15,107 24.6	32.8%	2.3%	15,612 24.2	35.7%	3.3%
城南・城西6区	7,890 32.6	14.2%	2.6%	8,043 32.4	17.0%	1.9%	8,159 32.4	18.0%	1.4%
城北・城東11区	6,128 28.9	14.6%	2.1%	6,094 29.3	13.9%	-0.6%	6,247 28.9	16.8%	2.5%
大阪市中心6区	6,940 23.5	30.1%	3.9%	7,147 22.9	33.6%	3.0%	7,263 23.2	33.0%	1.6%
名古屋市中心3区	3,746 26.1	3.4%	0.0%	3,869 25.8	6.2%	3.3%	3,900 25.6	8.4%	0.8%

※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3月／2025年1月～2025年3月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）：41,003件 / 124,105件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：20,858件 / 62,383件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：7,560件 / 22,961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>