

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移

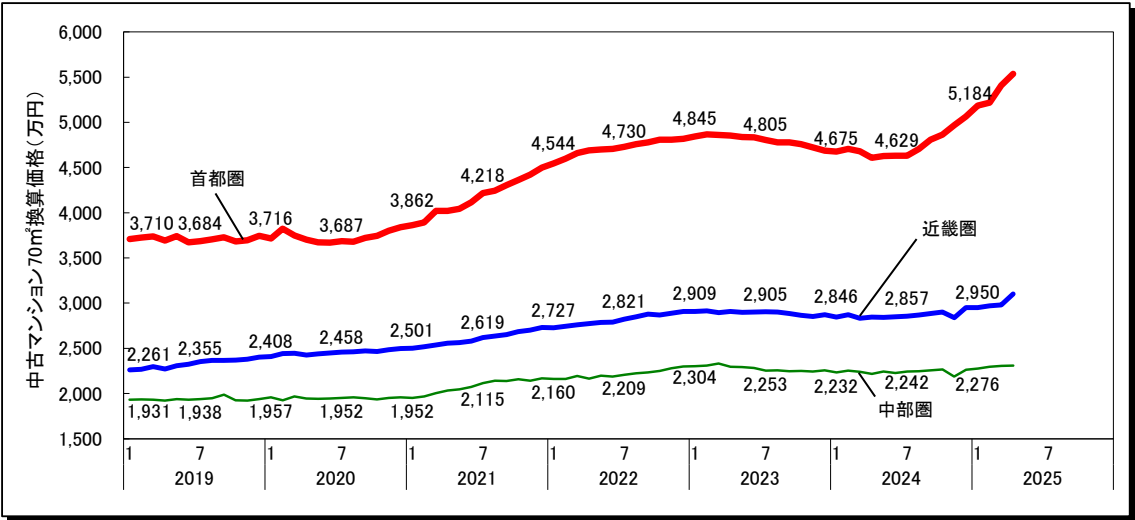
4 月 首都圏 前月比+2.3%の5,535 万円、1 都3 県の全てでプラスを示すのは3 ヲ月連続
近畿圏は主要エリアの強含みで3 ヲ月連続の上昇 中部圏は5 ヲ月連続のプラス

2025 年 4 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+2.3%の 5,535 万円と 9 ヲ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+2.6%の8,309 万円と 12 ヲ月連続のプラス、前年同月比の上昇率は 30%台まで拡大した。また、神奈川県 (+1.1%、3,883 万円) や埼玉県 (+0.1%、2,960 万円)、千葉県 (+0.9%、2,770 万円) でもプラスを示しており、2 月以降は全域的に強含む状況が続いている。近畿圏平均は主要エリアが揃ってプラスを示したことで、前月比+4.1%の 3,100 万円と 3 ヲ月連続で上昇した。大阪府では築古事例の減少も相俟って+4.7%の 3,513 万円と水準を大きく押し上げており、前年同月比の上昇率も大幅に拡大している。また、兵庫県では+2.7%の 2,499 万円と 4 ヲ月ぶりに上昇、前年同月を下回る状況からも脱している。中部圏平均は前月比+0.1%の 2,308 万円、愛知県では+0.3%の 2,444 万円と、ともに 5 ヲ月連続でプラスを示しており、前年同月比の上昇率は 4%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)

	2月			3月			4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	5,218 30.3	10.9%	0.7%	5,408 30.1	15.6%	3.6%	5,535 30.2	20.2%	2.3%
東京都	7,811 29.3	21.6%	1.3%	8,102 29.1	25.3%	3.7%	8,309 29.2	30.3%	2.6%
神奈川県	3,795 30.7	4.0%	0.1%	3,841 30.6	6.7%	1.2%	3,883 30.8	7.7%	1.1%
埼玉県	2,933 30.7	-0.4%	0.3%	2,956 30.7	1.5%	0.8%	2,960 30.8	3.0%	0.1%
千葉県	2,734 32.2	0.5%	0.9%	2,746 32.1	1.6%	0.4%	2,770 32.2	2.7%	0.9%
近畿圏	2,969 32.0	3.4%	0.6%	2,979 32.2	5.2%	0.3%	3,100 31.8	9.0%	4.1%
大阪府	3,341 32.1	8.6%	1.1%	3,356 32.4	10.9%	0.4%	3,513 31.9	15.4%	4.7%
兵庫県	2,433 32.8	-3.4%	-0.9%	2,433 32.9	-1.1%	0.0%	2,499 32.6	0.9%	2.7%
中部圏	2,295 28.6	1.9%	0.8%	2,306 28.7	2.9%	0.5%	2,308 28.7	4.1%	0.1%
愛知県	2,427 28.5	1.3%	1.0%	2,437 28.5	2.6%	0.4%	2,444 28.4	4.1%	0.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【4 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+3.0%の 9,783 万円と 12 ヶ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率は 35.3%まで拡大した。春の商戦期を過ぎたことで前月比の上昇率はやや縮小したが、依然として力強いトレンドを維持している。また、横浜市（+0.5%、4,205 万円）は平均築年数がやや進む中でも引き続きプラスとなった。対照的に、さいたま市（-1.0%、3,646 万円）や千葉市（-0.2%、2,533 万円）では平均築年数の進行や春の商戦期を過ぎた影響などもあってマイナスを示している。

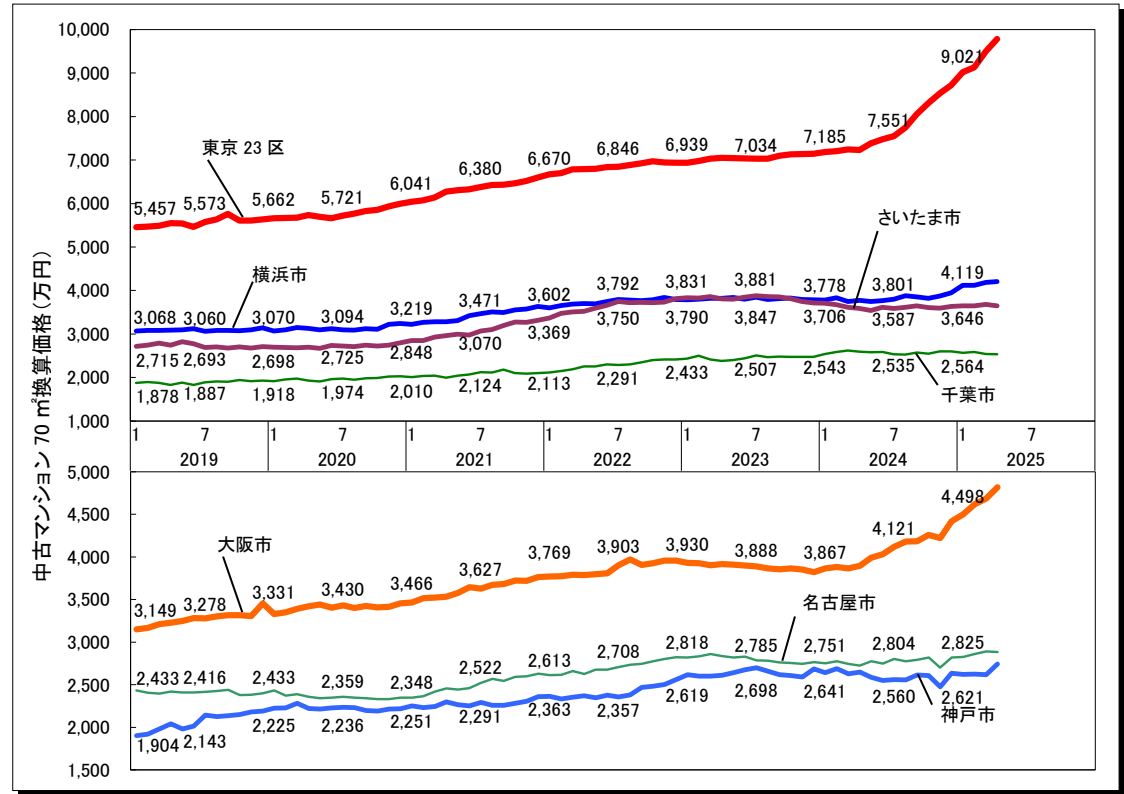
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+2.9%の 4,819 万円と 5 ヶ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率は 23.7%まで拡大した。また、神戸市では価格水準が高い中央区の事例シェアが相対的に拡大したことで、+4.8%の 2,744 万円と大幅な上昇を示している。

名古屋市では、前月比-0.2%の 2,884 万円と僅かながら 5 ヶ月ぶりに下落した。前年同月比の上昇率は 5%台を保っているが、東京 23 区や大阪市との差は拡大する一方である。

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）

	2 月			3 月			4 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	9,135 29.0	26.8%	1.3%	9,501 28.6	31.2%	4.0%	9,783 28.7	35.3%	3.0%
横浜市	4,116 31.7	7.3%	-0.1%	4,184 31.4	11.8%	1.7%	4,205 31.9	11.5%	0.5%
さいたま市	3,646 28.8	-0.7%	0.0%	3,682 29.0	1.9%	1.0%	3,646 29.4	1.6%	-1.0%
千葉市	2,590 31.7	0.2%	1.0%	2,539 32.1	-3.1%	-2.0%	2,533 32.5	-2.4%	-0.2%
大阪市	4,618 30.1	19.0%	2.7%	4,684 30.2	21.2%	1.4%	4,819 30.5	23.7%	2.9%
神戸市	2,624 33.1	-2.4%	0.1%	2,619 33.2	-0.3%	-0.2%	2,744 32.5	3.6%	4.8%
名古屋市	2,859 28.5	3.0%	1.2%	2,890 28.5	5.3%	1.1%	2,884 28.3	5.8%	-0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



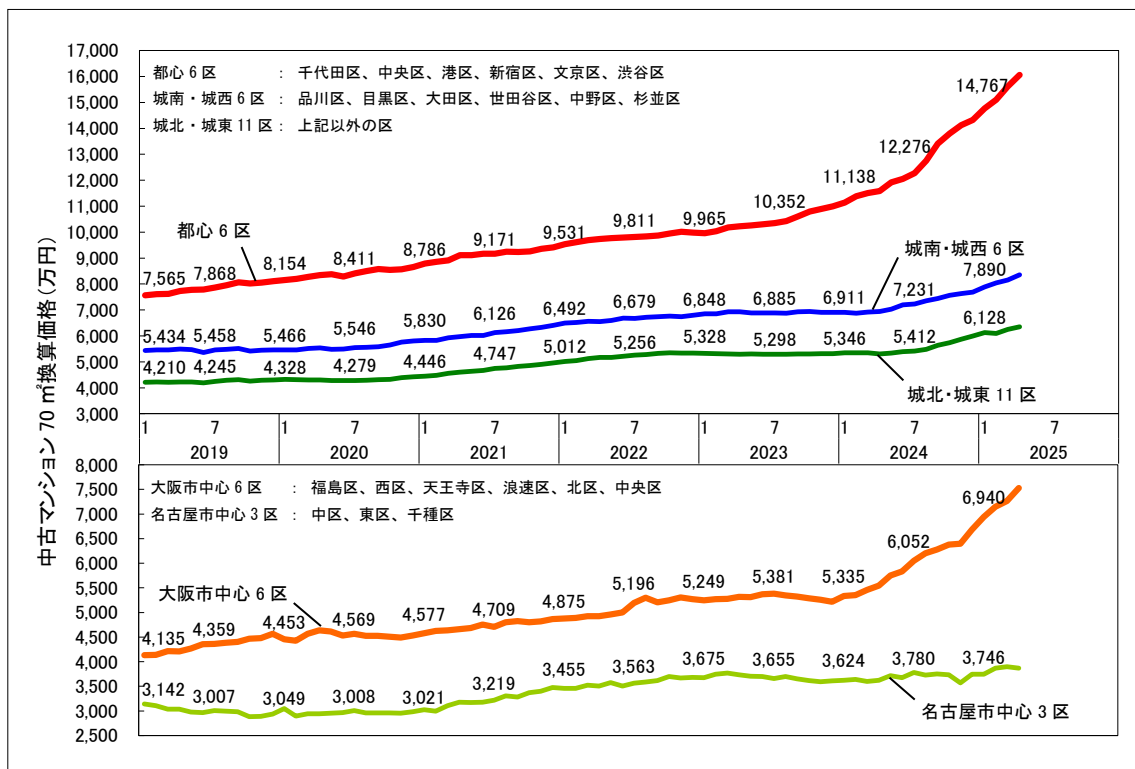
【4 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+2.9%の 16,064 万円と 27 ヶ月連続で上昇した。各行政区の前年同月比を見ると、千代田区・中央区・港区や湾岸エリアの江東区では+40%前後、新宿区・渋谷区・目黒区・品川区でも+30%前後と非常に高い水準を示す一方、城北エリアに位置する行政区では+10%を下回るなど、東京 23 区内でも上昇の格差が顕著となっている。大阪市中心部では+3.7%の 7,530 万円と 16 ヶ月連続で上昇、前年同月比の上昇率は 35.7%まで拡大した。一方、名古屋市中心部では-0.8%の 3,869 万円と 5 ヶ月ぶりに反落している。

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）

	2 月			3 月			4 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	15,107 24.6	32.8%	2.3%	15,612 24.2	35.7%	3.3%	16,064 24.3	38.6%	2.9%
城南・城西 6 区	8,043 32.4	17.0%	1.9%	8,159 32.4	18.0%	1.4%	8,359 32.5	20.4%	2.5%
城北・城東 11 区	6,094 29.3	13.9%	-0.6%	6,247 28.9	16.8%	2.5%	6,348 29.1	19.8%	1.6%
大阪市中心 6 区	7,147 22.9	33.6%	3.0%	7,263 23.2	33.0%	1.6%	7,530 23.0	35.7%	3.7%
名古屋市中心 3 区	3,869 25.8	6.2%	3.3%	3,900 25.6	8.4%	0.8%	3,869 25.4	6.9%	-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 4 月／2025 年 2 月～2025 年 4 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）： 39,120 件 / 122,261 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 18,948 件 / 60,999 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）： 7,329 件 / 22,676 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>