

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移

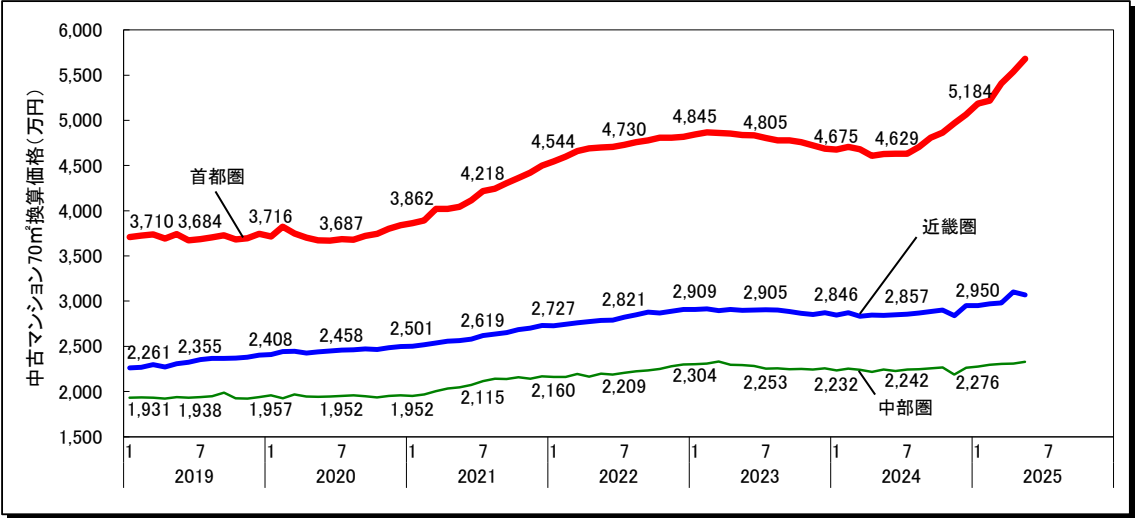
5 月 首都圏 前月比+2.6%の5,679 万円、引き続き東京都が圏域平均を牽引
近畿圏は大阪エリアの事例シェア縮小で4ヵ月ぶりに下落 中部圏は6ヵ月連続のプラス

2025 年 5 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+2.6%の 5,679 万円と 10 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では +3.5%の 8,599 万円と 13 ヶ月連続のプラスで、前年同月比の上昇率も拡大し続けている。神奈川県 (+1.4%、3,936 万円) や千葉県 (+0.8%、2,791 万円) も堅調な推移を示した一方で、埼玉県は横ばいの 2,960 万円と緩やかな上昇傾向が一服する結果となった。近畿圏平均は大阪エリアで事例シェアが縮小したこともあり、前月比-1.0%の 3,070 万円と 4 ヶ月ぶりに下落した。大阪府では築古事例がやや増加したにもかかわらず、横ばいの 3,513 万円と高い水準を維持している。一方、同じく平均築年数が進んだ兵庫県では-1.5%の 2,461 万円と 3 ヶ月ぶりに下落した。中部圏平均は前月比+0.9%の 2,329 万円、愛知県では+0.9%の 2,465 万円と、ともに 6 ヶ月連続でプラスを示しており、年初以降は前年同月を上回る水準で推移している。

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)

	3月			4月			5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	5,408 30.1	15.6%	3.6%	5,535 30.2	20.2%	2.3%	5,679 30.1	22.7%	2.6%
東京都	8,102 29.1	25.3%	3.7%	8,309 29.2	30.3%	2.6%	8,599 28.8	32.7%	3.5%
神奈川県	3,841 30.6	6.7%	1.2%	3,883 30.8	7.7%	1.1%	3,936 30.9	9.3%	1.4%
埼玉県	2,956 30.7	1.5%	0.8%	2,960 30.8	3.0%	0.1%	2,960 30.8	2.9%	0.0%
千葉県	2,746 32.1	1.6%	0.4%	2,770 32.2	2.7%	0.9%	2,791 32.2	2.8%	0.8%
近畿圏	2,979 32.2	5.2%	0.3%	3,100 31.8	9.0%	4.1%	3,070 32.3	8.0%	-1.0%
大阪府	3,356 32.4	10.9%	0.4%	3,513 31.9	15.4%	4.7%	3,513 32.2	14.2%	0.0%
兵庫県	2,433 32.9	-1.1%	0.0%	2,499 32.6	0.9%	2.7%	2,461 33.2	0.5%	-1.5%
中部圏	2,306 28.7	2.9%	0.5%	2,308 28.7	4.1%	0.1%	2,329 28.8	3.7%	0.9%
愛知県	2,437 28.5	2.6%	0.4%	2,444 28.4	4.1%	0.3%	2,465 28.5	3.7%	0.9%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【5 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+3.1%の 10,088 万円と 13 ヶ月連続で上昇し、集計開始以降で初めて 1 億円の大台に達した。春の商戦期は過ぎたが、平均築年数がやや若返ったこともあり、比較的高い上昇率を維持した。また、横浜市（+2.3%、4,303 万円）も上昇傾向で推移している。さいたま市（+1.7%、3,708 万円）や千葉市（+1.1%、2,562 万円）でもプラスを示したことで 3 月の水準を上回った。

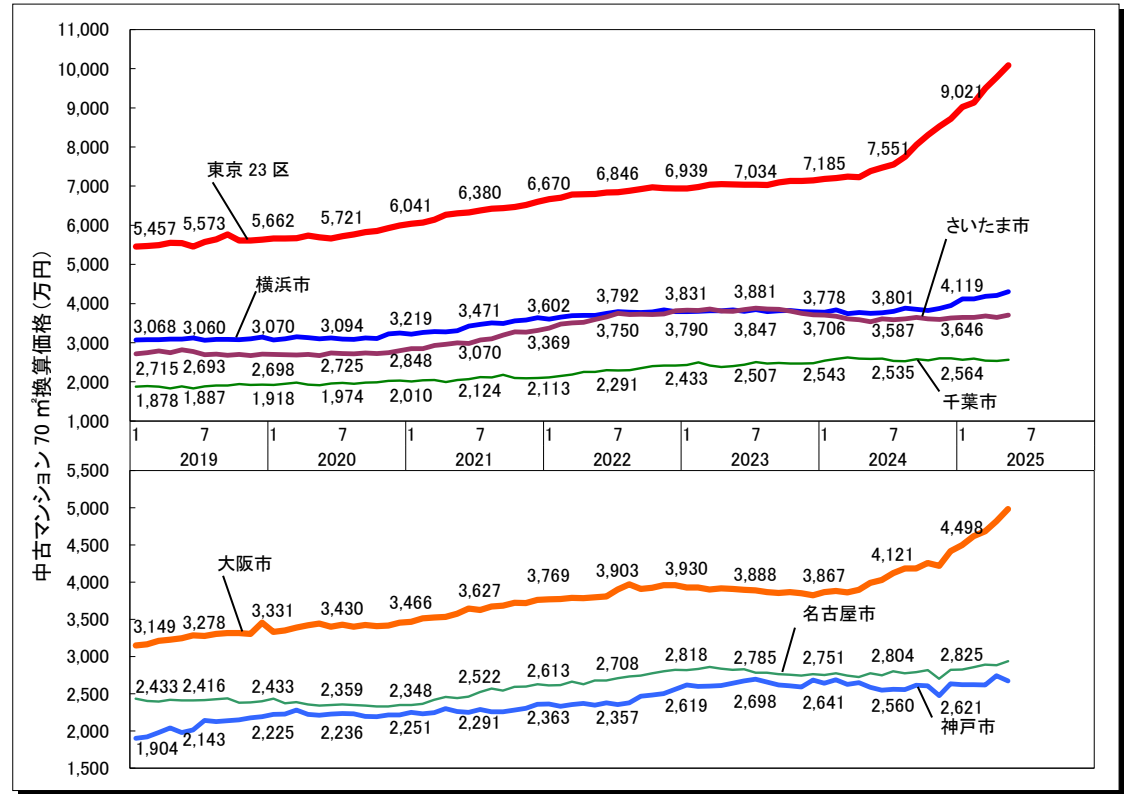
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+3.4%の 4,982 万円と 6 ヶ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率は 24.8%まで拡大した。また、前月に価格水準が高い中央区の事例シェア拡大で大きく上昇していた神戸市に関しては、その反動もあって今月は-2.6%の 2,674 万円と大幅に下落したものの、3 月を上回る水準は維持している。

名古屋市では、前月比+1.9%の 2,939 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇したことで直近の最高値を更新した。ここ 3 ヶ月間、前年同月比の上昇率は 5%台で推移している。

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）

	3 月			4 月			5 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	9,501 28.6	31.2%	4.0%	9,783 28.7	35.3%	3.0%	10,088 28.3	36.6%	3.1%
横浜市	4,184 31.4	11.8%	1.7%	4,205 31.9	11.5%	0.5%	4,303 31.9	14.7%	2.3%
さいたま市	3,682 29.0	1.9%	1.0%	3,646 29.4	1.6%	-1.0%	3,708 29.0	4.8%	1.7%
千葉市	2,539 32.1	-3.1%	-2.0%	2,533 32.5	-2.4%	-0.2%	2,562 32.1	-0.8%	1.1%
大阪市	4,684 30.2	21.2%	1.4%	4,819 30.5	23.7%	2.9%	4,982 30.3	24.8%	3.4%
神戸市	2,619 33.2	-0.3%	-0.2%	2,744 32.5	3.6%	4.8%	2,674 33.3	3.3%	-2.6%
名古屋市	2,890 28.5	5.3%	1.1%	2,884 28.3	5.8%	-0.2%	2,939 28.4	5.9%	1.9%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



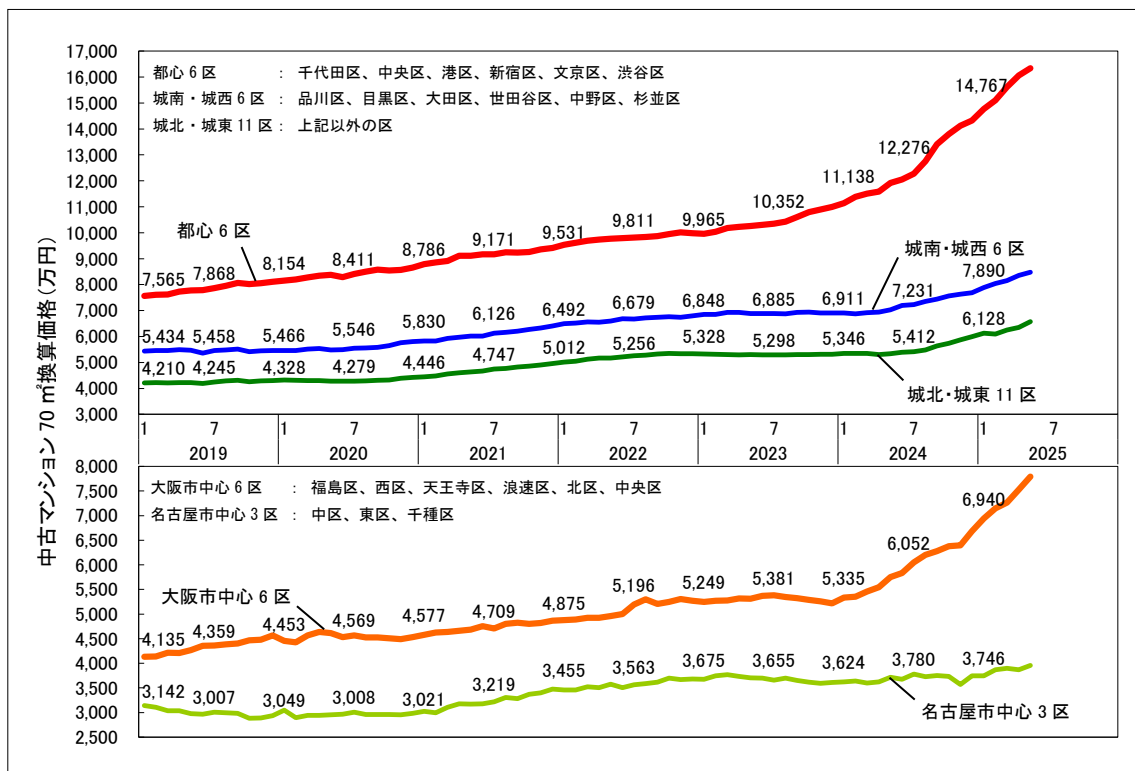
【5 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+1.7%の 16,341 万円と 28 ヶ月連続で上昇した。周辺エリアも含めてここ 3 ヶ月間は全域でプラスを示し続けているわけだが、都心部や城南・城西エリアに関しては平均築年数がやや若返ったにもかかわらず上昇率が縮小する結果となった。大阪市中心部では+3.5%の 7,791 万円と 17 ヶ月連続で上昇、前年同月比の上昇率は 35.4%と前述した都心部に匹敵する水準を示している。また、名古屋市中心部では+2.2%の 3,955 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇して直近の最高値を更新した。

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)

	3 月			4 月			5 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	15,612 24.2	35.7%	3.3%	16,064 24.3	38.6%	2.9%	16,341 23.6	37.0%	1.7%
城南・城西 6 区	8,159 32.4	18.0%	1.4%	8,359 32.5	20.4%	2.5%	8,475 32.3	20.6%	1.4%
城北・城東 11 区	6,247 28.9	16.8%	2.5%	6,348 29.1	19.8%	1.6%	6,572 28.8	23.1%	3.5%
大阪市中心 6 区	7,263 23.2	33.0%	1.6%	7,530 23.0	35.7%	3.7%	7,791 22.8	35.4%	3.5%
名古屋市中心 3 区	3,900 25.6	8.4%	0.8%	3,869 25.4	6.9%	-0.8%	3,955 25.1	6.5%	2.2%

※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 5 月／2025 年 3 月～2025 年 5 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	: 38,659 件 / 118,782 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 19,999 件 / 59,805 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 7,268 件 / 22,175 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>