

三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70 ㎡価格月別推移

7 月 首都圏 前月比+0.1%の 5,857 万円、東京都の事例シェア縮小などで僅かな上昇に留まる
近畿圏は大阪エリアが牽引して 2 ヶ月連続の上昇 中部圏は 8 ヶ月ぶりのマイナス

2025 年 7 月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.1%の 5,857 万円と 12 ヶ月連続で上昇したが、東京都の事例シェア縮小や周辺 3 県での弱含みが影響して僅かな強含みに留まった。都県別で見ると、東京都では+0.9%の 8,908 万円と 15 ヶ月連続のプラスを示した。対照的に、神奈川県（-0.8%、3,981 万円）や埼玉県（-0.1%、3,009 万円）、千葉県（-0.7%、2,797 万円）では程度の差こそあるが軒並み下落に転じている。

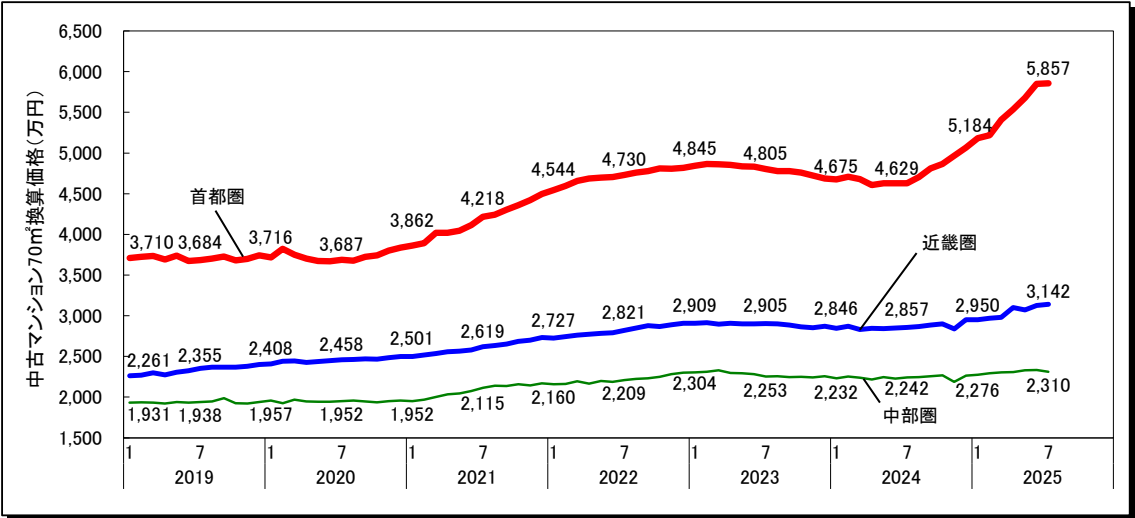
近畿圏平均は大阪エリアが牽引する形で、前月比+0.4%の 3,142 万円と小幅ながら続伸して前年同月比の上昇率は 10%の大台に達した。大阪府では+1.3%の 3,648 万円と前月に引き続きプラスを示しており、昨年末からの上昇基調も堅持している。一方、兵庫県では平均築年数がやや進んだこともあり、-0.7%の 2,467 万円と 2 ヶ月ぶりに下落した。

中部圏平均は前月比-1.0%の 2,310 万円、愛知県では-1.3%の 2,422 万円と、揃ってマイナスを示しており、前年同月比の上昇率もそれぞれ縮小している。

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）

	5 月			6 月			7 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	5,679 30.1	22.7%	2.6%	5,851 30.0	26.4%	3.0%	5,857 30.1	26.5%	0.1%
東京都	8,599 28.8	32.7%	3.5%	8,826 28.7	35.1%	2.6%	8,908 28.9	35.6%	0.9%
神奈川県	3,936 30.9	9.3%	1.4%	4,015 30.8	11.2%	2.0%	3,981 31.0	10.1%	-0.8%
埼玉県	2,960 30.8	2.9%	0.0%	3,013 30.8	3.8%	1.8%	3,009 30.7	4.4%	-0.1%
千葉県	2,791 32.2	2.8%	0.8%	2,816 31.9	4.6%	0.9%	2,797 32.1	4.7%	-0.7%
近畿圏	3,070 32.3	8.0%	-1.0%	3,128 32.0	9.8%	1.9%	3,142 32.1	10.0%	0.4%
大阪府	3,513 32.2	14.2%	0.0%	3,600 31.9	16.1%	2.5%	3,648 31.8	17.0%	1.3%
兵庫県	2,461 33.2	0.5%	-1.5%	2,484 33.0	1.8%	0.9%	2,467 33.4	1.1%	-0.7%
中部圏	2,329 28.8	3.7%	0.9%	2,333 28.9	4.7%	0.2%	2,310 29.0	3.0%	-1.0%
愛知県	2,465 28.5	3.7%	0.9%	2,454 28.6	4.2%	-0.4%	2,422 28.8	1.6%	-1.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【7 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+1.4%の 10,477 万円と 15 ヶ月連続で上昇した。3 月以降は上昇率が縮小傾向にあるものの、価格水準は着実に押し上がってきており、前年同月比の上昇率も 40%台に迫りつつある。一方、横浜市（-1.3%、4,324 万円）では 5 ヶ月ぶりに下落、さいたま市（-0.3%、3,782 万円）や千葉市（-1.0%、2,583 万円）でも 3 ヶ月ぶりにマイナスを示している。

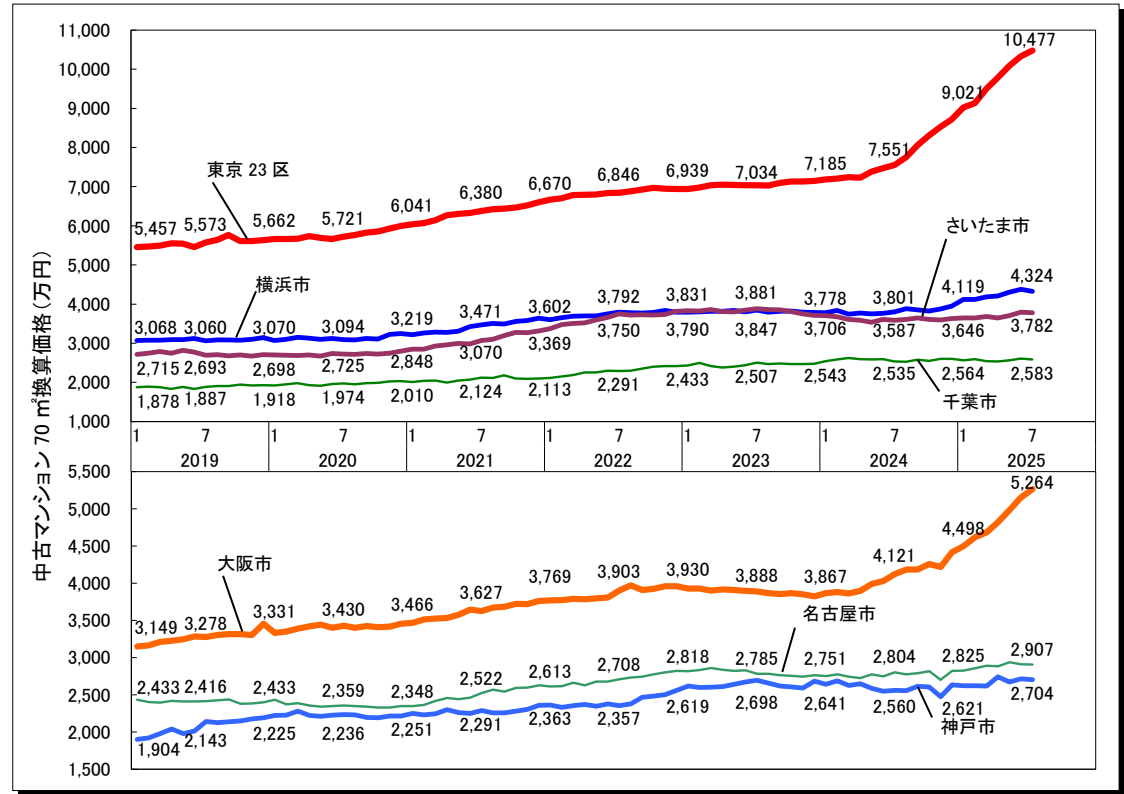
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+2.1%の 5,264 万円と 8 ヶ月連続で上昇した。後述する通り、大阪市中心部では東京都心部と遜色ない上昇度合いを見せており、市平均の水準を押し上げる大きな原動力となっている。一方、神戸市では-0.5%の 2,704 万円と 2 ヶ月ぶりに下落したが 5 月の水準は上回った。

名古屋市では、前月比-0.2%の 2,907 万円と僅かながら引き続き下落した。前年同月比の上昇率も縮小しつつあり、前述した東京 23 区や大阪市とは異なった動きを見せている。

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）

	5 月			6 月			7 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	10,088 28.3	36.6%	3.1%	10,333 28.1	38.2%	2.4%	10,477 28.3	38.7%	1.4%
横浜市	4,303 31.9	14.7%	2.3%	4,379 31.9	16.3%	1.8%	4,324 32.0	13.8%	-1.3%
さいたま市	3,708 29.0	4.8%	1.7%	3,792 28.9	5.0%	2.3%	3,782 29.0	5.4%	-0.3%
千葉市	2,562 32.1	-0.8%	1.1%	2,609 31.9	0.7%	1.8%	2,583 32.2	1.9%	-1.0%
大阪市	4,982 30.3	24.8%	3.4%	5,154 29.7	27.9%	3.5%	5,264 29.4	27.7%	2.1%
神戸市	2,674 33.3	3.3%	-2.6%	2,717 33.1	6.6%	1.6%	2,704 33.3	5.6%	-0.5%
名古屋市	2,939 28.4	5.9%	1.9%	2,912 28.5	5.9%	-0.9%	2,907 28.7	3.7%	-0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



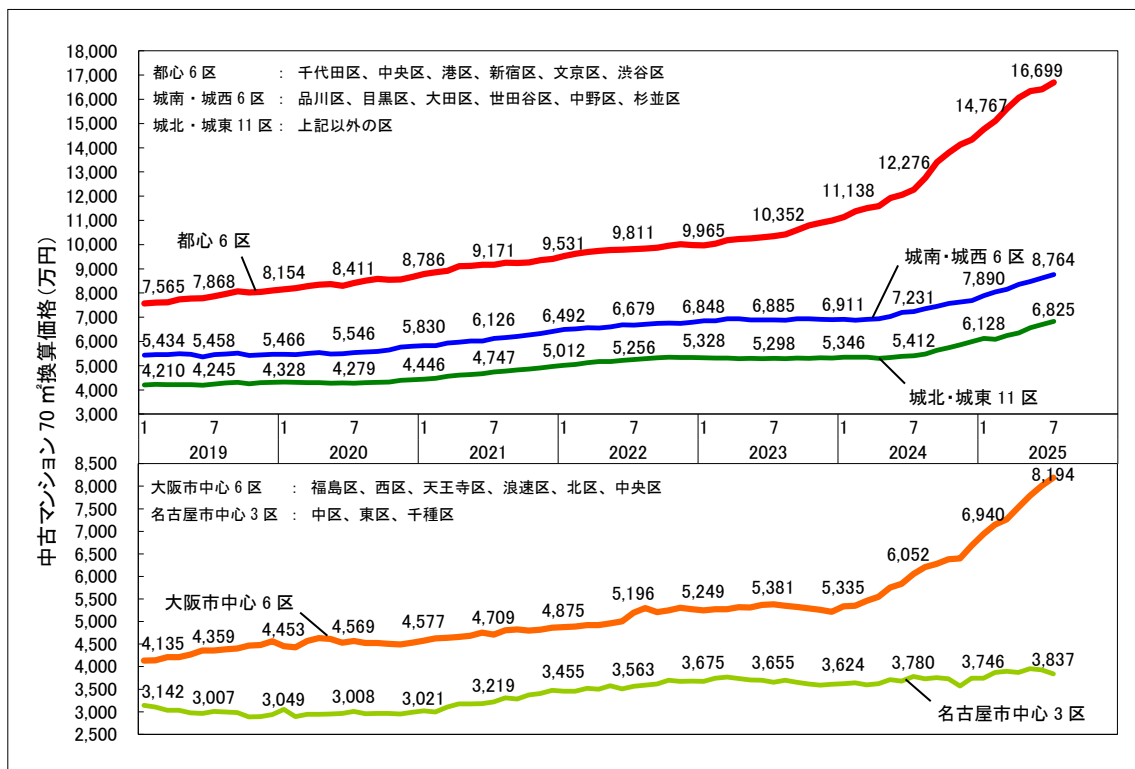
【7 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+1.7%の 16,699 万円と 30 ヶ月連続で上昇した。ここ 5 ヶ月間は周辺エリアも含めて軒並みプラスを示し続けているが、急激に価格水準が押し上がっていたこともあり、上昇度合いは以前に比べて幾分か緩やかになりつつある。また、都心部では継続分の流通戸数が積み上がり続けている。大阪市中心部では+2.3%の 8,194 万円と 19 ヶ月連続で上昇、ただし築浅事例が増加する中で上昇率は縮小しつつある。一方、名古屋市中心部では-2.3%の 3,837 万円と前月に引き続き下落した。

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)

	5 月			6 月			7 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	16,341 23.6	37.0%	1.7%	16,415 23.8	36.1%	0.5%	16,699 24.1	36.0%	1.7%
城南・城西 6 区	8,475 32.3	20.6%	1.4%	8,623 32.3	19.8%	1.7%	8,764 32.4	21.2%	1.6%
城北・城東 11 区	6,572 28.8	23.1%	3.5%	6,703 28.6	24.4%	2.0%	6,825 28.6	26.1%	1.8%
大阪市中心 6 区	7,791 22.8	35.4%	3.5%	8,007 22.0	37.2%	2.8%	8,194 21.4	35.4%	2.3%
名古屋市中心 3 区	3,955 25.1	6.5%	2.2%	3,927 25.3	6.8%	-0.7%	3,837 25.8	1.5%	-2.3%

※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 7 月／2025 年 5 月～2025 年 7 月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）： 39,201 件 / 116,693 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 19,950 件 / 60,094 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）： 7,269 件 / 21,924 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>