

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移

10月 首都圏 前月比+1.6%の6,115万円、引き続き全域プラスで15ヵ月連続の上昇
近畿圏は大阪エリアが牽引して5ヵ月連続のプラス 中部圏は前月に引き続き下落

2025 年 10 月の首都圏中古マンション価格は、引き続き全域でプラスを示したことで前月比+1.6%の 6,115 万円と 15 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.9%の 9,478 万円と 18 ヶ月連続のプラスを示した。神奈川県（+0.5%、4,040 万円）では前年同月比の上昇率が 2 ヶ月連続で 10%以上となったほか、埼玉県（+0.5%、3,043 万円）や千葉県（+0.6%、2,837 万円）でも 3 ヶ月連続の上昇となっている。

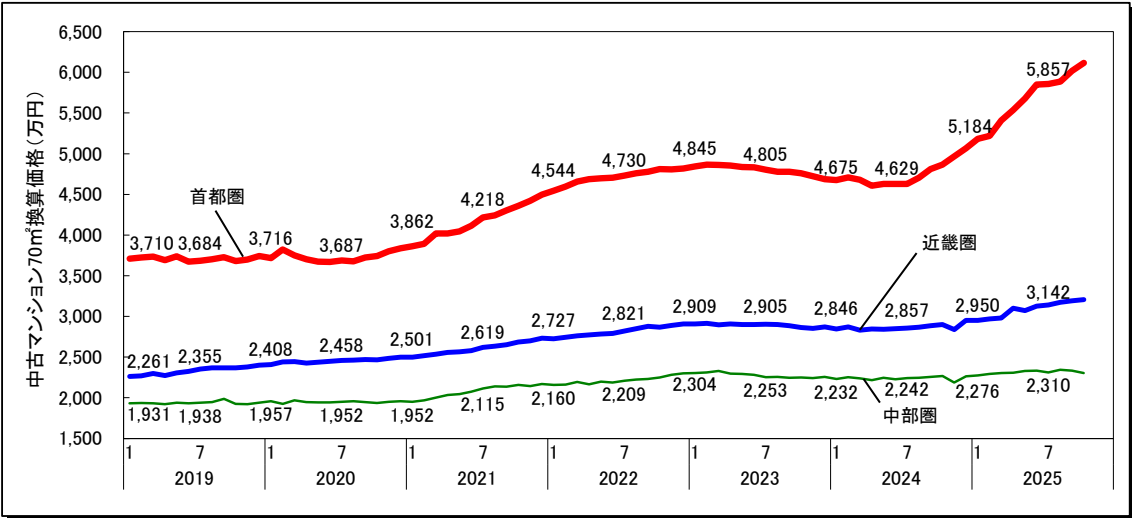
近畿圏平均は大阪エリアが牽引する形で、前月比+0.5%の 3,206 万円と 5 ヶ月連続で上昇、前年同月比の上昇率も引き続き 10%を上回っている。大阪府では+1.1%の 3,765 万円と昨年末から上昇基調で推移するも、前年同月比の上昇率は 20%台目前で足踏み状態が続いている。また、兵庫県では横ばいの 2,486 万円と今春以降は現水準にて目立った動きはない。

中部圏平均は前月比-1.2%の 2,306 万円、愛知県では-0.9%の 2,437 万円と引き続き下落、それに伴って前年同月比の上昇率は縮小する結果となった。

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）

	8月			9月			10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	5,887 30.1	25.1%	0.5%	6,018 30.0	25.1%	2.2%	6,115 30.1	25.7%	1.6%
東京都	9,082 28.7	35.0%	2.0%	9,302 28.6	33.5%	2.4%	9,478 28.6	32.2%	1.9%
神奈川県	3,983 31.1	9.2%	0.1%	4,021 31.0	10.0%	1.0%	4,040 31.1	10.9%	0.5%
埼玉県	3,020 31.0	3.6%	0.4%	3,028 31.1	4.0%	0.3%	3,043 31.2	5.4%	0.5%
千葉県	2,812 31.9	5.0%	0.5%	2,821 31.9	4.0%	0.3%	2,837 32.1	5.2%	0.6%
近畿圏	3,174 32.2	10.7%	1.0%	3,191 32.3	10.6%	0.5%	3,206 32.4	10.5%	0.5%
大阪府	3,697 31.9	18.0%	1.3%	3,725 31.9	18.2%	0.8%	3,765 31.9	17.8%	1.1%
兵庫県	2,477 33.5	1.6%	0.4%	2,486 33.6	0.7%	0.4%	2,486 33.8	1.1%	0.0%
中部圏	2,344 28.9	4.3%	1.5%	2,333 28.9	3.4%	-0.5%	2,306 29.1	1.7%	-1.2%
愛知県	2,467 28.6	4.0%	1.9%	2,458 28.5	3.0%	-0.4%	2,437 28.7	1.6%	-0.9%

※上段は価格（単位：万円）、下段は築年



【10 月の主要都市別・中古マンション価格】

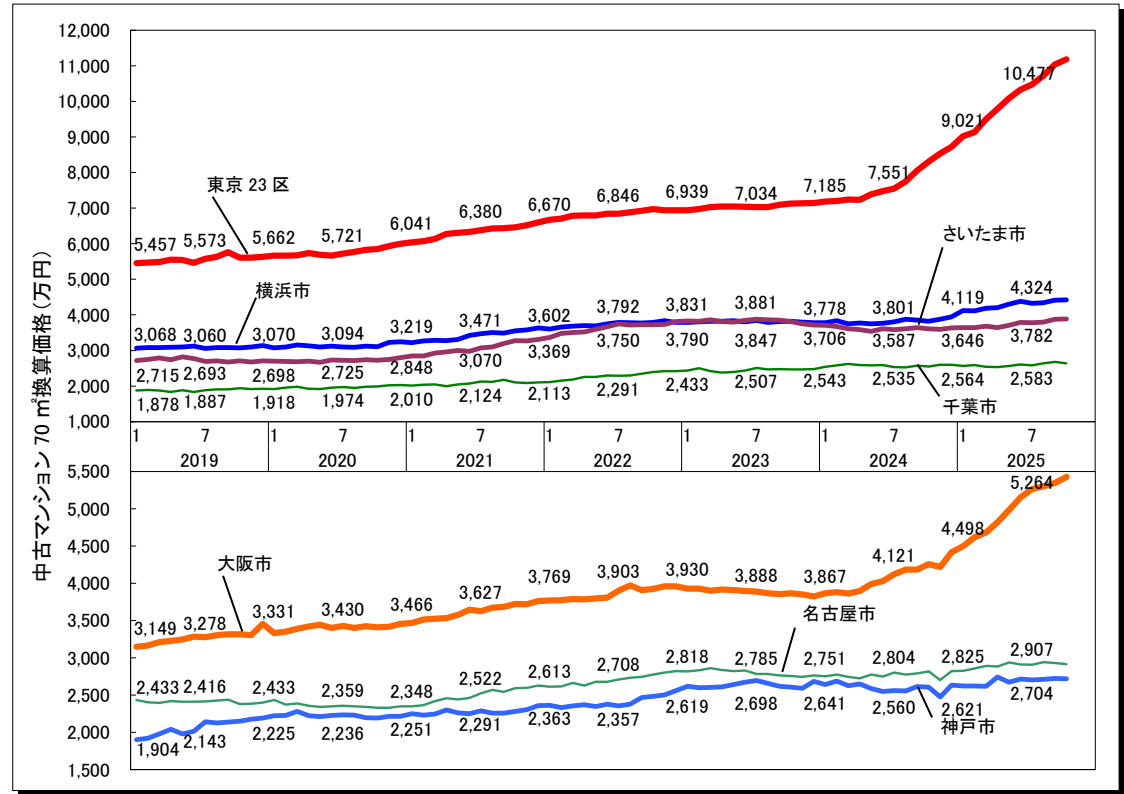
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区で前月比+1.4%の 11,183 万円と 18 ヶ月連続で上昇した。依然として堅調な価格トレンドが続いているものの、前月比・前年同月比の上昇率はともに縮小する結果となった。また、横浜市（+0.3%、4,426 万円）やさいたま市（+0.2%、3,890 万円）でも上昇傾向を示したが、東京 23 区と同じく鈍化している。一方、千葉市（-1.5%、2,636 万円）では 3 ヶ月ぶりに下落しており、8 月の水準を僅かに下回った。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.5%の 5,427 万円と 11 ヶ月連続で上昇した。上昇率は拡大して 3 ヶ月ぶりに 1%を上回ったが、今年の前半に比べるとやや低い水準に留まっている。一方、神戸市では-0.1%の 2,721 万円と僅かながら 3 ヶ月ぶりに弱含んだ。名古屋市では、前月比-0.6%の 2,914 万円と引き続き下落した。前年同月比はプラスの状況が続くも、その水準は 3%台と東京 23 区や大阪市に大きく水を開けられている。

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）

	8 月			9 月			10 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	10,721 28.1	38.3%	2.3%	11,034 28.0	37.0%	2.9%	11,183 28.0	34.6%	1.4%
横浜市	4,345 32.0	12.0%	0.5%	4,411 31.7	14.5%	1.5%	4,426 32.0	15.8%	0.3%
さいたま市	3,797 29.2	5.1%	0.4%	3,881 29.2	6.4%	2.2%	3,890 28.9	7.9%	0.2%
千葉市	2,638 31.9	4.4%	2.1%	2,677 32.0	4.0%	1.5%	2,636 32.3	3.4%	-1.5%
大阪市	5,300 29.6	26.7%	0.7%	5,345 29.6	27.7%	0.8%	5,427 29.4	27.5%	1.5%
神戸市	2,710 33.3	6.0%	0.2%	2,725 33.1	4.2%	0.6%	2,721 33.3	4.3%	-0.1%
名古屋市	2,943 28.4	6.0%	1.2%	2,931 28.3	4.9%	-0.4%	2,914 28.6	3.4%	-0.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



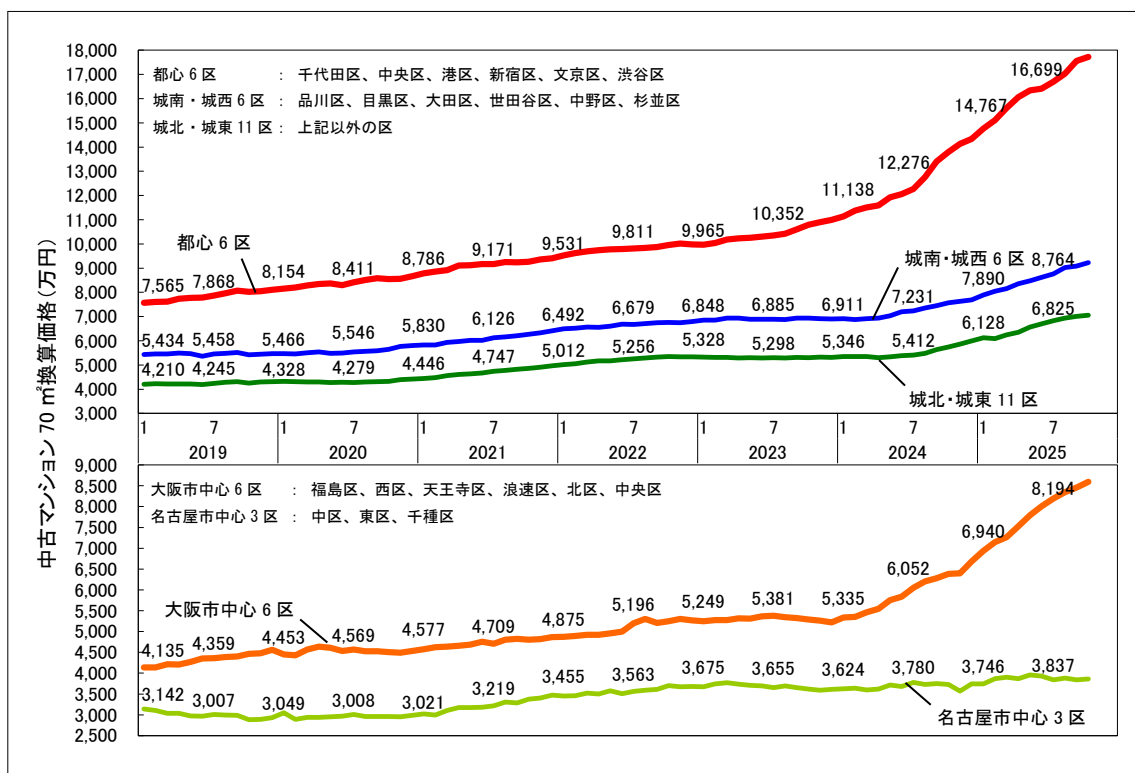
【10 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+1.0%の 17,717 万円と 33 ヶ月連続で上昇した。直近では価格改定した住戸の値下げ率が 6%台に達したものの、小康状態を維持する流通戸数や価格改定シェアの動きを見る限り価格トレンドは引き続き堅調に推移するものとみられる。また、周辺エリアでは一貫して流通戸数は減少傾向、価格改定シェアは縮小傾向となっている。大阪市中心部では+1.7%の 8,599 万円と 22 ヶ月連続で上昇、前年同月比の上昇率は 8 月から都心 6 区を上回り続けている。名古屋市中心部では+0.6%の 3,860 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇した。

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）

	8 月			9 月			10 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	17,030 23.8	33.5%	2.0%	17,550 23.5	30.9%	3.1%	17,717 23.4	28.4%	1.0%
城南・城西 6 区	9,021 32.1	22.7%	2.9%	9,081 32.2	21.9%	0.7%	9,228 32.2	22.0%	1.6%
城北・城東 11 区	6,941 28.6	26.6%	1.7%	7,010 28.6	24.3%	1.0%	7,055 28.7	22.9%	0.6%
大阪市中心 6 区	8,350 21.2	34.5%	1.9%	8,456 21.2	34.6%	1.3%	8,599 21.2	34.8%	1.7%
名古屋市中心 3 区	3,883 25.4	4.1%	1.2%	3,837 25.5	2.2%	-1.2%	3,860 25.4	3.4%	0.6%

※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 10 月／2025 年 8 月～2025 年 10 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	: 38,388 件 / 116,505 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 19,685 件 / 59,226 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 7,383 件 / 22,192 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>