

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移

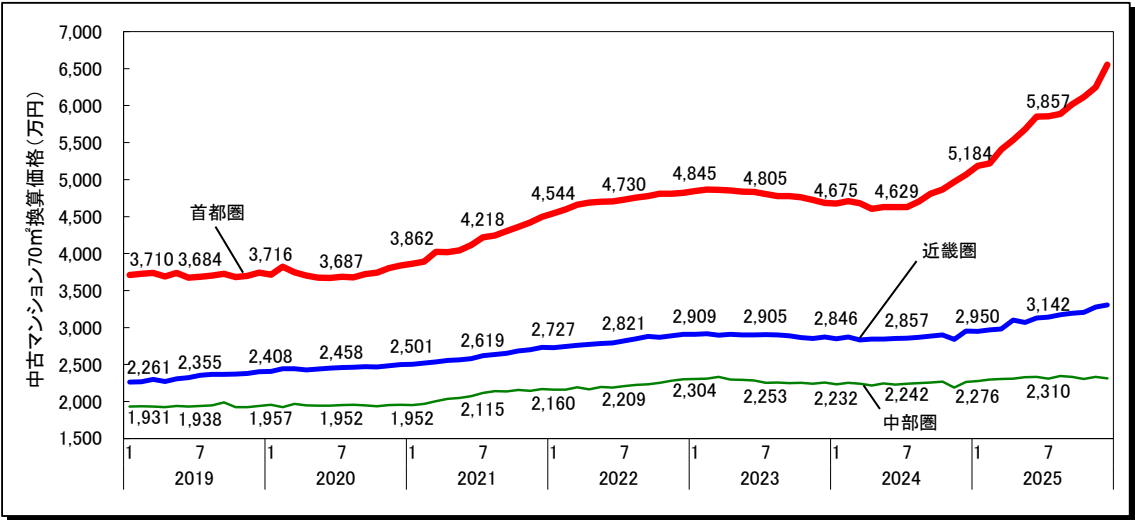
12月 首都圏 前月比+4.9%の6,554万円、東京都平均は1億円の大台に到達
近畿圏は主要エリアの押し上げで7ヵ月連続のプラス 中部圏はピーク目前で天井感

2025 年 12 月の首都圏中古マンション価格は、東京都による牽引が強まった形で前月比 +4.9%の 6,554 万円と 17 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+4.8%の 10,247 万円と 20 ヶ月連続のプラスを示し、集計開始した 2002 年以降で初めて 1 億円の 大台に達した。また、埼玉県 (+1.2%、3,134 万円) も上昇傾向で推移し、千葉県 (+1.1%、2,837 万円) は 10 月の水準まで持ち直している。神奈川県では-0.4%の 4,097 万円と小幅 ながら 5 ヶ月ぶりに下落したが、前年同月比は依然として +10%以上の水準を保っている。 近畿圏平均は主要エリアが引き続き揃ってプラスを示したことで、前月比+0.8%の 3,305 万円と 7 ヶ月連続で上昇した。大阪府では+0.9%の 3,907 万円と 7 ヶ月連続で上昇した。 また、兵庫県では+1.1%の 2,530 万円と前月に引き続きプラスを示している。 中部圏平均は前月比-0.7%の 2,314 万円、愛知県では-0.7%の 2,450 万円と 2 ヶ月ぶりに 下落したが、それぞれ 10 月の水準は上回っている。

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)

| | 10月 | | | 11月 | | | 12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 | 6,115 30.1 | 25.7% | 1.6% | 6,249 30.1 | 25.8% | 2.2% | 6,554 29.7 | 29.4% | 4.9% |
| 東京都 | 9,478 28.6 | 32.2% | 1.9% | 9,781 28.5 | 33.3% | 3.2% | 10,247 27.8 | 37.1% | 4.8% |
| 神奈川県 | 4,040 31.1 | 10.9% | 0.5% | 4,112 31.1 | 12.0% | 1.8% | 4,097 31.2 | 10.3% | -0.4% |
| 埼玉県 | 3,043 31.2 | 5.4% | 0.5% | 3,096 31.0 | 6.7% | 1.7% | 3,134 30.8 | 6.9% | 1.2% |
| 千葉県 | 2,837 32.1 | 5.2% | 0.6% | 2,806 32.3 | 3.3% | -1.1% | 2,837 32.1 | 4.8% | 1.1% |
| 近畿圏 | 3,206 32.4 | 10.5% | 0.5% | 3,278 32.3 | 15.4% | 2.2% | 3,305 32.2 | 12.0% | 0.8% |
| 大阪府 | 3,765 31.9 | 17.8% | 1.1% | 3,871 31.8 | 22.7% | 2.8% | 3,907 31.7 | 19.1% | 0.9% |
| 兵庫県 | 2,486 33.8 | 1.1% | 0.0% | 2,503 33.7 | 7.0% | 0.7% | 2,530 33.6 | 3.0% | 1.1% |
| 中部圏 | 2,306 29.1 | 1.7% | -1.2% | 2,331 29.2 | 6.5% | 1.1% | 2,314 29.3 | 2.2% | -0.7% |
| 愛知県 | 2,437 28.7 | 1.6% | -0.9% | 2,467 28.9 | 7.0% | 1.2% | 2,450 29.0 | 2.5% | -0.7% |

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【12 月の主要都市別・中古マンション価格】

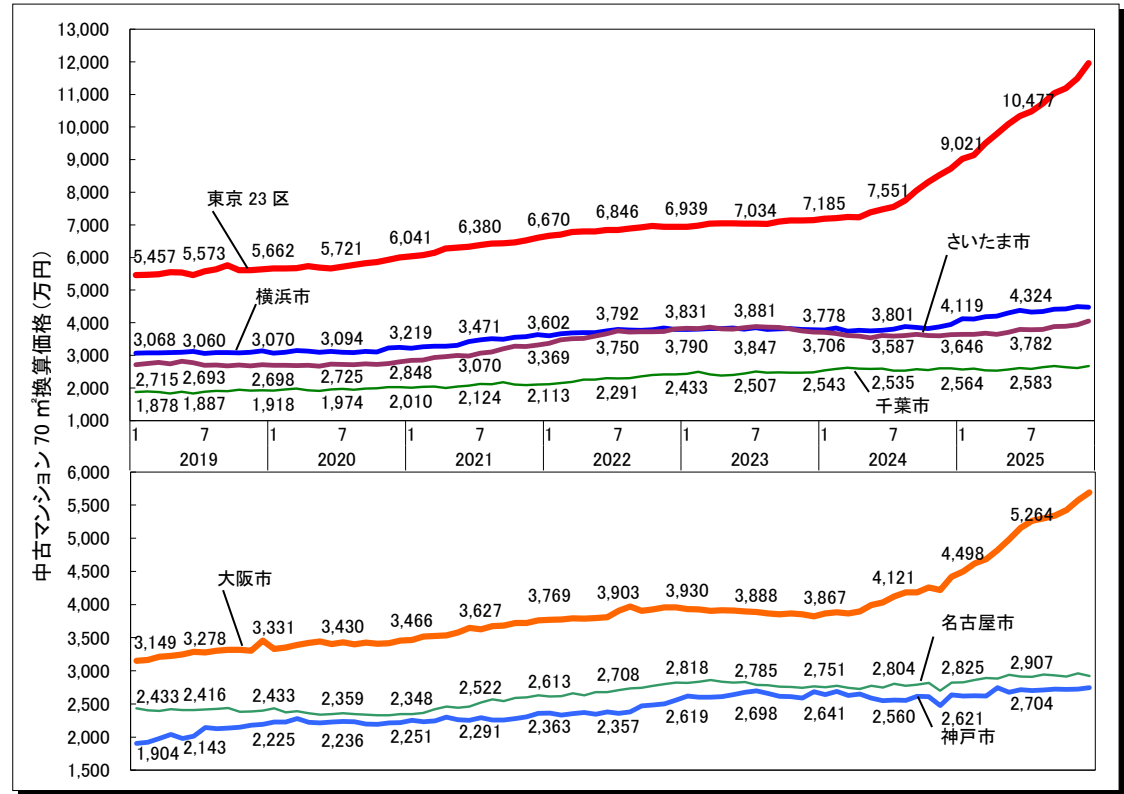
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区で前月比+4.1%の 11,960 万円と 20 ヶ月連続で上昇した。堅調な正味トレンドに加えて全域で築浅事例の新規流通が増加しており、特にその動きが顕著な都心部による影響が大きい。さいたま市 (+3.0%、4,051 万円) は 5 ヶ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率は 10%を超えた。また、千葉市 (+2.3%、2,672 万円) も 3 ヶ月ぶりのプラスとなり、直近のピークに再び迫っている。一方、横浜市は-0.3%の 4,479 万円と小幅ながら 5 月ぶりに下落した。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+2.1%の 5,690 万円と 13 ヶ月連続で上昇した。前年同月比の上昇率も 30%前後と高い水準で推移している。一方、神戸市では+0.8%の 2,746 万円と前月に引き続き上昇したことで 4 月に記録した直近のピークを上回った。名古屋市では、前月比-1.4%の 2,922 万円と 2 ヶ月ぶりに下落したが、10 月の水準は上回った。前年同月からの上昇度合いは東京 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)

| | 10月 | | | 11月 | | | 12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 | 11,183 28.0 | 34.6% | 1.4% | 11,485 27.8 | 34.6% | 2.7% | 11,960 27.1 | 37.1% | 4.1% |
| 横浜市 | 4,426 32.0 | 15.8% | 0.3% | 4,493 32.0 | 15.9% | 1.5% | 4,479 32.1 | 13.5% | -0.3% |
| さいたま市 | 3,890 28.9 | 7.9% | 0.2% | 3,934 28.6 | 9.4% | 1.1% | 4,051 28.2 | 11.5% | 3.0% |
| 千葉市 | 2,636 32.3 | 3.4% | -1.5% | 2,613 32.5 | 0.5% | -0.9% | 2,672 32.3 | 2.7% | 2.3% |
| 大阪市 | 5,427 29.4 | 27.5% | 1.5% | 5,575 29.2 | 32.1% | 2.7% | 5,690 28.9 | 28.8% | 2.1% |
| 神戸市 | 2,721 33.3 | 4.3% | -0.1% | 2,725 33.3 | 10.1% | 0.1% | 2,746 33.3 | 4.2% | 0.8% |
| 名古屋市 | 2,914 28.6 | 3.4% | -0.6% | 2,962 28.8 | 9.6% | 1.6% | 2,922 29.0 | 3.6% | -1.4% |

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



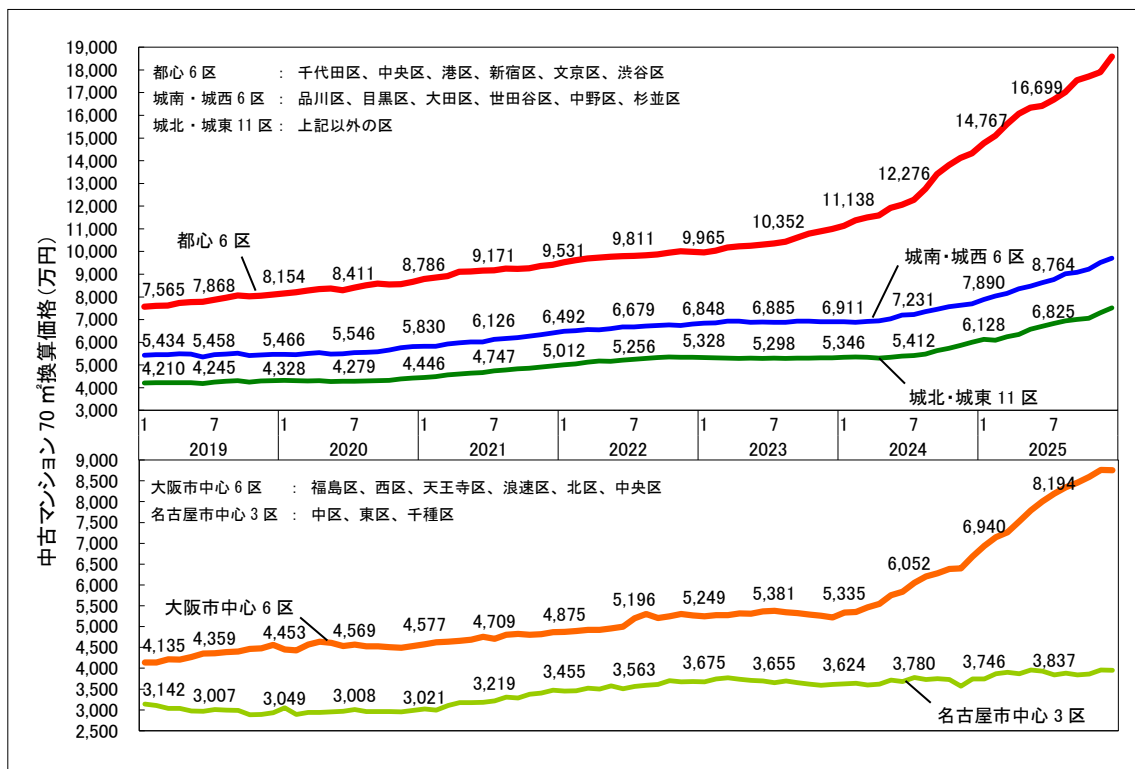
【12 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+3.8%の 18,586 万円と 35 ヶ月連続で上昇した。水面下では例年この時期としては珍しく新規流通戸数が増えてきており、流通戸数全体も 2023 年 3 月に記録した直近のピークを上回っている。春商戦に向けて早めに売り出されているケースも考えられるが、今後の反響次第ではそれらの動きが価格改定シェアや値下げ率にも反映される可能性が高い。大阪市中心部は概ね横ばいの 8,757 万円と 2024 年 1 月から続く上昇傾向が一服、名古屋市中心部では-0.3%の 3,949 万円と小幅ながら 3 ヶ月ぶりに下落した。

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）

| | 10月 | | | 11月 | | | 12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 | 17,717 23.4 | 28.4% | 1.0% | 17,898 23.5 | 26.7% | 1.0% | 18,586 22.3 | 29.7% | 3.8% |
| 城南・城西6区 | 9,228 32.2 | 22.0% | 1.6% | 9,518 32.4 | 24.7% | 3.1% | 9,711 32.0 | 26.2% | 2.0% |
| 城北・城東11区 | 7,055 28.7 | 22.9% | 0.6% | 7,297 28.3 | 24.4% | 3.4% | 7,514 27.9 | 25.2% | 3.0% |
| 大阪市中心6区 | 8,599 21.2 | 34.8% | 1.7% | 8,761 20.9 | 36.9% | 1.9% | 8,757 21.0 | 31.1% | 0.0% |
| 名古屋市中心3区 | 3,860 25.4 | 3.4% | 0.6% | 3,961 25.7 | 11.0% | 2.6% | 3,949 25.8 | 5.4% | -0.3% |

※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 12 月／2025 年 10 月～2025 年 12 月合計）

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県） | : 39,399 件 / 116,346 件 |
| 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） | : 20,252 件 / 59,625 件 |
| 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県） | : 7,576 件 / 22,389 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>