

三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70 ㎡価格月別推移

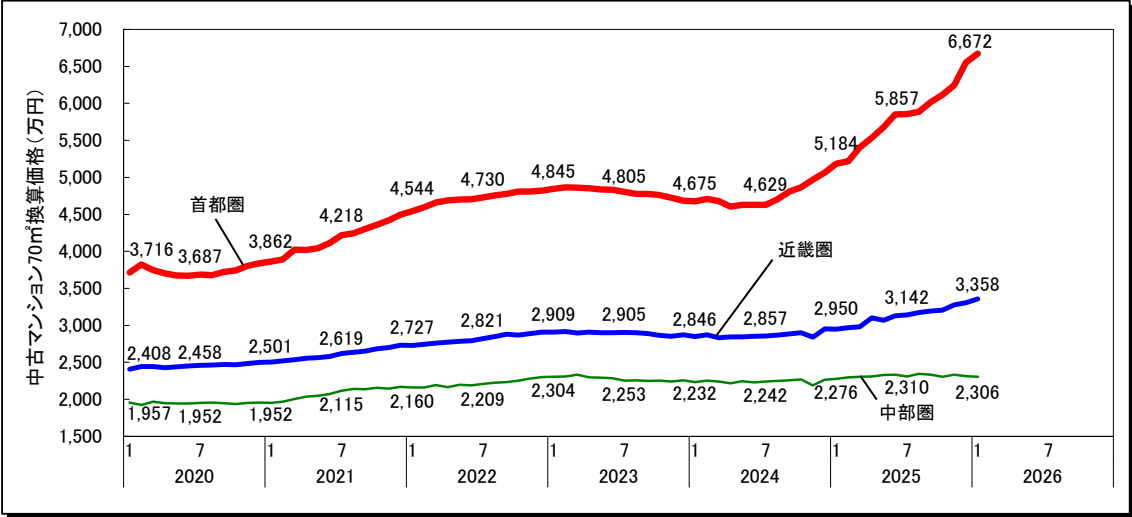
1 月 首都圏 前月比+1.8%の 6,672 万円、城南・城西エリアも 1 億円の大台目前に
近畿圏は主要エリアの押し上げで 8 ヶ月連続のプラス 中部圏はピーク目前から続落

2026 年 1 月の首都圏中古マンション価格は、東京都による牽引に加えて全域でも強含んだことから、前月比+1.8%の 6,672 万円と 18 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.8%の 10,427 万円と 21 ヶ月連続のプラスで、前年同月比は昨年 4 月を境に+30%以上を維持し続けている。また、神奈川県（+1.2%、4,148 万円）では 2 ヶ月ぶりに上昇して昨年 11 月の水準を上回ったほか、埼玉県（+0.2%、3,140 万円）や千葉県（+0.5%、2,852 万円）でも引き続きプラスを示すなど、3 ヶ月ぶりに全域で強含む結果となった。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+1.6%の 3,358 万円と 8 ヶ月連続で上昇した。大阪府では+2.2%の 3,994 万円と 8 ヶ月連続で上昇した。また、兵庫県では+1.0%の 2,556 万円と上昇傾向を示し始めている。中部圏平均は前月比-0.3%の 2,306 万円、愛知県では-0.7%の 2,433 万円とそれぞれ続落したもの、前年同月の水準を辛うじて上回っている。

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）

	11 月			12 月			2026 年 1 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	6,249 30.1	25.8%	2.2%	6,554 29.7	29.4%	4.9%	6,672 29.6	28.7%	1.8%
東京都	9,781 28.5	33.3%	3.2%	10,247 27.8	37.1%	4.8%	10,427 27.7	35.2%	1.8%
神奈川県	4,112 31.1	12.0%	1.8%	4,097 31.2	10.3%	-0.4%	4,148 31.2	9.4%	1.2%
埼玉県	3,096 31.0	6.7%	1.7%	3,134 30.8	6.9%	1.2%	3,140 31.0	7.4%	0.2%
千葉県	2,806 32.3	3.3%	-1.1%	2,837 32.1	4.8%	1.1%	2,852 32.2	5.2%	0.5%
近畿圏	3,278 32.3	15.4%	2.2%	3,305 32.2	12.0%	0.8%	3,358 32.1	13.8%	1.6%
大阪府	3,871 31.8	22.7%	2.8%	3,907 31.7	19.1%	0.9%	3,994 31.6	20.8%	2.2%
兵庫県	2,503 33.7	7.0%	0.7%	2,530 33.6	3.0%	1.1%	2,556 33.6	4.2%	1.0%
中部圏	2,331 29.2	6.5%	1.1%	2,314 29.3	2.2%	-0.7%	2,306 29.5	1.3%	-0.3%
愛知県	2,467 28.9	7.0%	1.2%	2,450 29.0	2.5%	-0.7%	2,433 29.1	1.2%	-0.7%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【1 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 12,123 万円と 21 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する中、ここ 3 ヶ月で最も鈍い伸びとなった。横浜市（+1.2%、4,531 万円）では 2 ヶ月ぶりに上昇したことで昨年 11 月の水準を上回り、さいたま市（+2.4%、4,150 万円）では昨年 8 月以降の上昇傾向を維持している。また、千葉市（+0.5%、2,685 万円）では築浅事例の減少で平均築年数がやや進んだにもかかわらず続伸した。

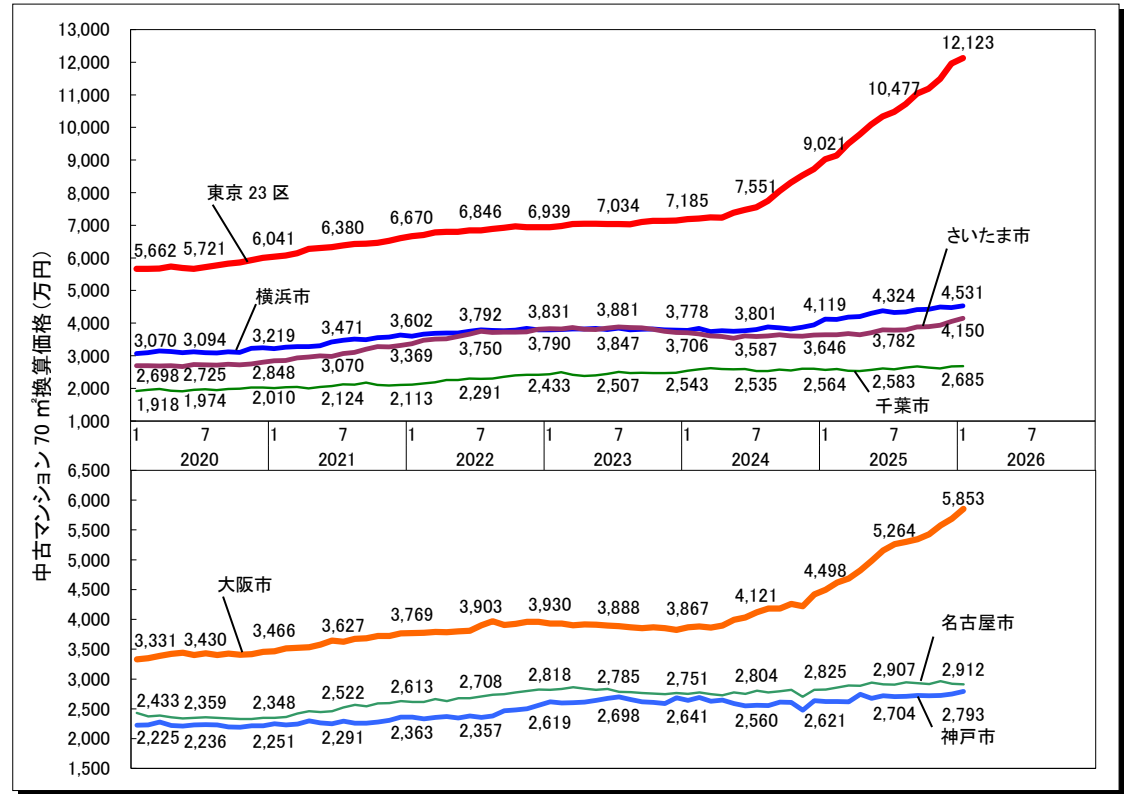
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+2.9%の 5,853 万円と 14 ヶ月連続で上昇した。前年同月比も依然として+30%前後の水準を維持している。また、神戸市では+1.7%の 2,793 万円と 3 ヶ月連続で上昇した。

名古屋市では、前月比-0.3%の 2,912 万円と小幅ながら引き続き下落した。3 千万円台を目前に天井感が強まっており、前年同月比の上昇率も縮小しつつある。

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）

	11 月			12 月			2026 年 1 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	11,485 27.8	34.6%	2.7%	11,960 27.1	37.1%	4.1%	12,123 26.9	34.4%	1.4%
横浜市	4,493 32.0	15.9%	1.5%	4,479 32.1	13.5%	-0.3%	4,531 32.2	10.0%	1.2%
さいたま市	3,934 28.6	9.4%	1.1%	4,051 28.2	11.5%	3.0%	4,150 28.2	13.8%	2.4%
千葉市	2,613 32.5	0.5%	-0.9%	2,672 32.3	2.7%	2.3%	2,685 32.7	4.7%	0.5%
大阪市	5,575 29.2	32.1%	2.7%	5,690 28.9	28.8%	2.1%	5,853 28.8	30.1%	2.9%
神戸市	2,725 33.3	10.1%	0.1%	2,746 33.3	4.2%	0.8%	2,793 33.2	6.6%	1.7%
名古屋市	2,962 28.8	9.6%	1.6%	2,922 29.0	3.6%	-1.4%	2,912 29.2	3.1%	-0.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



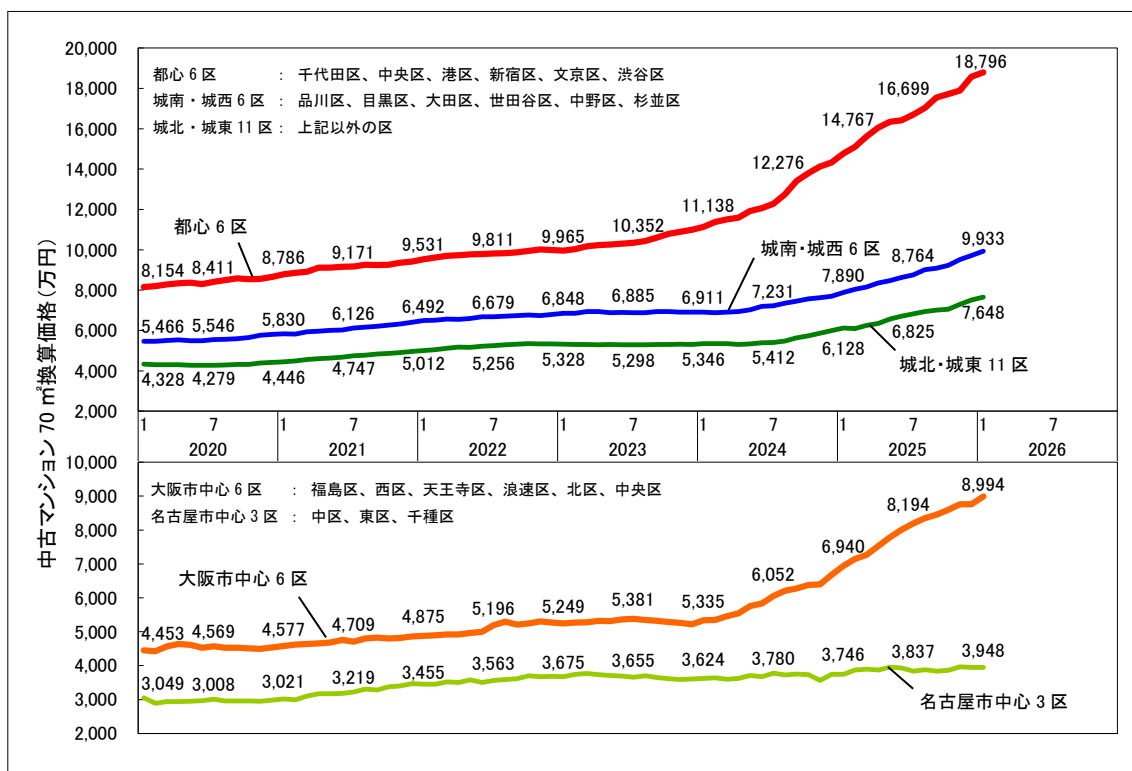
【1 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+1.1%の 18,796 万円と 36 ヶ月連続で上昇した。水面下では新規分・継続分の流通戸数がともに増加し始めたことで、全体でも直近のピークを上回る水準で推移している。ただし、価格改定シェアの動向や水準を見る限り価格上昇トレンドが一服するまでには今しばらく時間を要するものとみられる。大阪市中心部は+2.7%の 8,994 万円と再び上昇、都心 6 区と同じく水面下では流通戸数・価格改定シェアともに上振れ始めている。名古屋市中心部では概ね横ばいの 3,948 万円となった。

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）

	11 月			12 月			2026 年 1 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	17,898 23.5	26.7%	1.0%	18,586 22.3	29.7%	3.8%	18,796 22.0	27.3%	1.1%
城南・城西 6 区	9,518 32.4	24.7%	3.1%	9,711 32.0	26.2%	2.0%	9,933 31.9	25.9%	2.3%
城北・城東 11 区	7,297 28.3	24.4%	3.4%	7,514 27.9	25.2%	3.0%	7,648 27.8	24.8%	1.8%
大阪市中心 6 区	8,761 20.9	36.9%	1.9%	8,757 21.0	31.1%	0.0%	8,994 20.6	29.6%	2.7%
名古屋市中心 3 区	3,961 25.7	11.0%	2.6%	3,949 25.8	5.4%	-0.3%	3,948 26.2	5.4%	0.0%

※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（2026 年 1 月／2025 年 11 月～2026 年 1 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	: 38,681 件 / 116,639 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 19,933 件 / 59,873 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 7,533 件 / 22,539 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>