

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

**2月 首都圏 前月比+3.8%の6,924万円、在庫が積み上がる都心部では37ヵ月ぶりに下落**  
**近畿圏は主要エリアの押し上げで9ヵ月連続のプラス 中部圏は引き続き上値が重い状況**

2026年2月の首都圏中古マンション価格は、全域での強含みや東京都での事例シェア拡大などが影響して、前月比+3.8%の6,924万円と19ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+2.8%の10,723万円と22ヵ月連続のプラスで、前年同月比も+37.3%と上昇率が拡大した。また、神奈川県(+0.6%、4,171万円)も引き続きプラスとなったほか、埼玉県(+1.0%、3,170万円)や千葉県(+1.4%、2,893万円)では1%以上のプラスを示すなど上昇傾向で推移している。

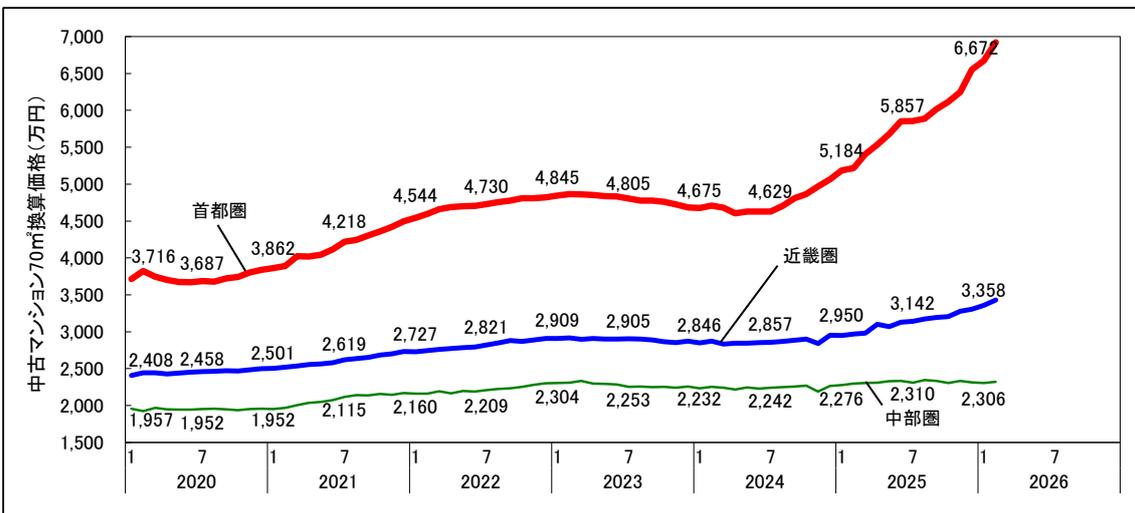
近畿圏平均は主要エリアが揃ってプラスを示し続けたことで、前月比+2.1%の3,430万円と9ヵ月連続で上昇した。大阪府では+2.7%の4,102万円と9ヵ月連続で上昇した。また、兵庫県では+1.0%の2,581万円と昨年11月を境に上昇傾向で推移している。

中部圏平均は前月比+0.6%の2,319万円、愛知県では+0.9%の2,454万円とそれぞれ3ヵ月ぶりに上昇したが、直近のピークを下回る状況に変わりはない。

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)

	12月			2026年1月			2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	前年同月比	前月比	
首都圏	29.4%	4.9%	28.7%	1.8%	32.7%	3.8%			
東京都	37.1%	4.8%	35.2%	1.8%	37.3%	2.8%			
神奈川県	10.3%	-0.4%	9.4%	1.2%	9.9%	0.6%			
埼玉県	6.9%	1.2%	7.4%	0.2%	8.1%	1.0%			
千葉県	4.8%	1.1%	5.2%	0.5%	5.8%	1.4%			
近畿圏	12.0%	0.8%	13.8%	1.6%	15.5%	2.1%			
大阪府	19.1%	0.9%	20.8%	2.2%	22.8%	2.7%			
兵庫県	3.0%	1.1%	4.2%	1.0%	6.1%	1.0%			
中部圏	2.2%	-0.7%	1.3%	-0.3%	1.0%	0.6%			
愛知県	2.5%	-0.7%	1.2%	-0.7%	1.1%	0.9%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



**【2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+1.9%の 12,349 万円と 22 ヶ月連続で上昇した。正味トレンド自体は引き続き堅調であるものの、価格水準が最も高い都心部において事例数が大幅に増加した影響も大きい。また、千葉市 (+2.3%、2,746 万円) でも 3 ヶ月連続のプラスとなった。一方、横浜市では概ね横ばいの 4,529 万円、さいたま市では-0.2%の 4,140 万円と、それぞれ平均築年数がやや進んだにもかかわらず横ばい~僅かな弱含みに留まるなど、正味トレンド自体の堅調さが窺える。

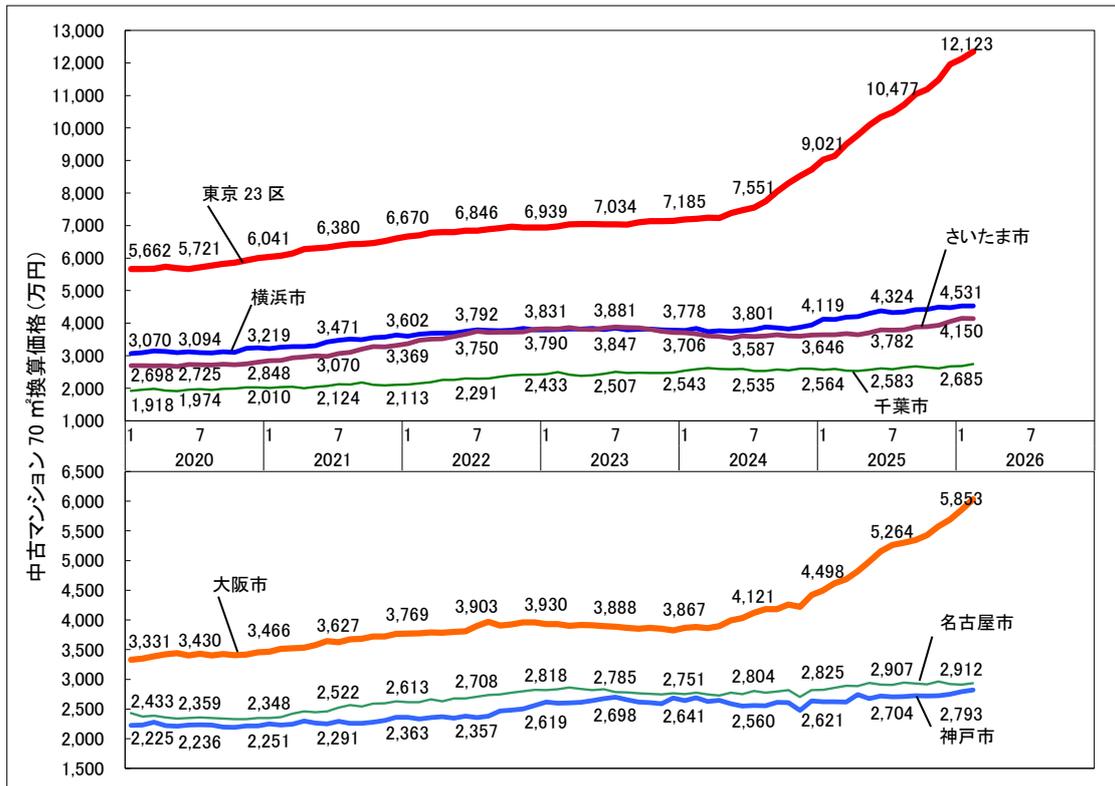
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+3.0%の 6,031 万円と 15 ヶ月連続で上昇した。平均築年数がやや若返った影響もあるが、前年同月比は+30%前後の高い水準を維持している。また、神戸市では+1.0%の 2,821 万円と 4 ヶ月連続で上昇した。

名古屋市では、前月比+0.9%の 2,937 万円と 3 ヶ月ぶりに上昇した。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は 2% 台まで縮小してきている。

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)

	12月			2026年1月			2月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
東京23区	37.1%	4.1%	34.4%	1.4%	35.2%	1.9%			
横浜市	13.5%	-0.3%	10.0%	1.2%	10.0%	0.0%			
さいたま市	11.5%	3.0%	13.8%	2.4%	13.5%	-0.2%			
千葉市	2.7%	2.3%	4.7%	0.5%	6.0%	2.3%			
大阪市	28.8%	2.1%	30.1%	2.9%	30.6%	3.0%			
神戸市	4.2%	0.8%	6.6%	1.7%	7.5%	1.0%			
名古屋市	3.6%	-1.4%	3.1%	-0.3%	2.7%	0.9%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



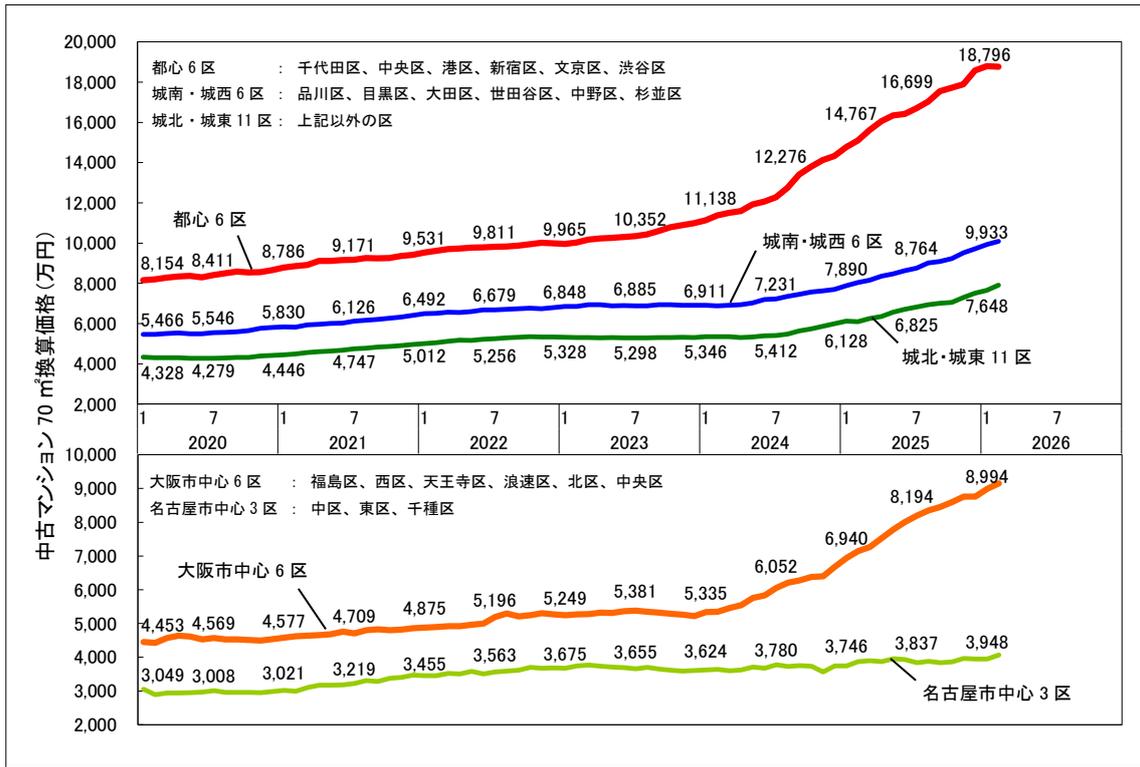
【2月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比-0.2%の18,761万円と僅かながら37ヵ月ぶりに下落した。水面下では昨年12月から流通戸数が直近の最多を更新し続けており、価格改定シェアも直近のピーク目前まで迫りつつある。また、平均築年数が若返る中での弱含みという点からも反響の鈍さが窺える。大阪市中心部は平均築年数がやや若返ったこともあり+1.8%の9,153万円と前月に引き続き上昇、こちらも流通戸数・価格改定シェアともに上振れが継続している。名古屋市中心部では+3.0%の4,068万円と3ヵ月ぶりにプラスを示した。

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)

	12月			2026年1月			2月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
都心6区	18,586 22.3	29.7%	3.8%	18,796 22.0	27.3%	1.1%	18,761 21.8	24.2%	-0.2%
城南・城西6区	9,711 32.0	26.2%	2.0%	9,933 31.9	25.9%	2.3%	10,094 31.5	25.5%	1.6%
城北・城東11区	7,514 27.9	25.2%	3.0%	7,648 27.8	24.8%	1.8%	7,913 27.6	29.8%	3.5%
大阪市中心6区	8,757 21.0	31.1%	0.0%	8,994 20.6	29.6%	2.7%	9,153 20.0	28.1%	1.8%
名古屋市中心3区	3,949 25.8	5.4%	-0.3%	3,948 26.2	5.4%	0.0%	4,068 25.7	5.1%	3.0%

※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2月／2025年12月～2026年2月合計）
  - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）：38,796件 / 116,876件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：19,509件 / 59,694件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：7,385件 / 22,494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>