

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

4月 首都圏 前月比+2.7%の7,225万円、都心部では再び上昇も価格改定シェアは急拡大
近畿圏は大阪エリアの押し上げで11ヵ月連続のプラス 中部圏は3ヵ月ぶりに下落

2026年4月の首都圏中古マンション価格は、東京都の強含みや事例シェア拡大などが引き続き影響したことで、前月比+2.7%の7,225万円と21ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では平均築年数がやや若返ったこともあり、+2.6%の11,094万円と24ヵ月連続でプラスを示した。また、千葉県(+0.1%、2,922万円)も僅かながら5ヵ月連続で上昇した。一方、神奈川県(-0.9%、4,243万円)では上昇傾向が一服、埼玉県(-0.5%、3,151万円)では前月に引き続き下落となった。

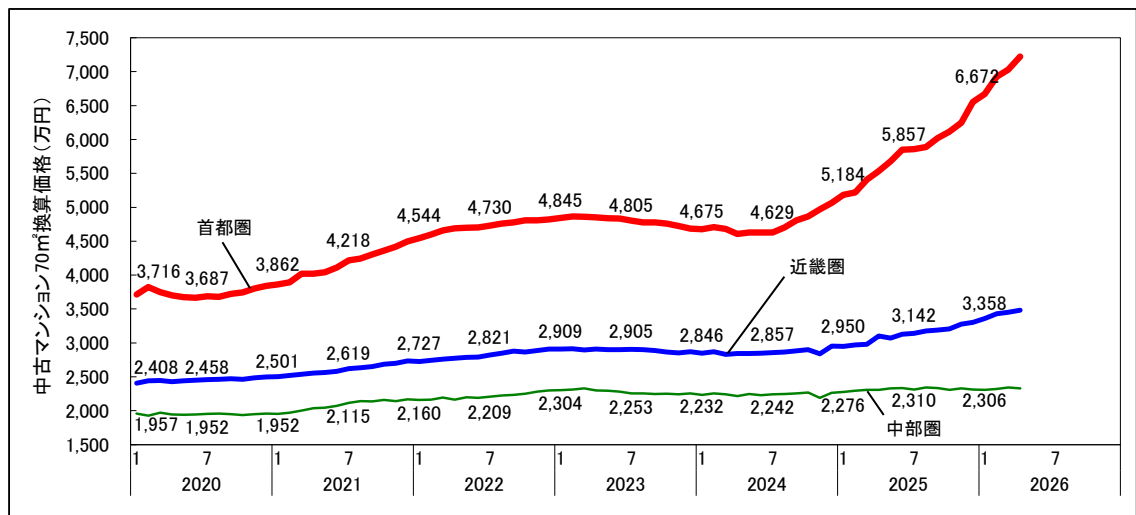
近畿圏平均は大阪エリアが押し上げる形で、前月比+0.9%の3,483万円と11ヵ月連続で上昇した。大阪府では+2.0%の4,229万円と11ヵ月連続で上昇した。一方、兵庫県では-1.3%の2,547万円と9ヵ月ぶりにマイナスを示している。

中部圏平均は前月比-0.6%の2,329万円、愛知県では-0.2%の2,456万円とそれぞれ3ヵ月ぶりに下落した。前年同月の水準を上回っているが、その差は徐々に縮まりつつある。

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)

	2月			3月			4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	32.7%	3.8%	30.0%	1.6%	30.5%	2.7%			
東京都	37.3%	2.8%	33.4%	0.8%	33.5%	2.6%			
神奈川県	9.9%	0.6%	11.5%	2.7%	9.3%	-0.9%			
埼玉県	8.1%	1.0%	7.1%	-0.1%	6.5%	-0.5%			
千葉県	5.8%	1.4%	6.3%	0.9%	5.5%	0.1%			
近畿圏	15.5%	2.1%	15.9%	0.6%	12.4%	0.9%			
大阪府	22.8%	2.7%	23.5%	1.1%	20.4%	2.0%			
兵庫県	6.1%	1.0%	6.1%	0.0%	1.9%	-1.3%			
中部圏	1.0%	0.6%	1.6%	1.0%	0.9%	-0.6%			
愛知県	1.1%	0.9%	1.0%	0.3%	0.5%	-0.2%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【4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+2.4%の 12,724 万円と 24 ヶ月連続で上昇した。ただし、これは価格水準が高い都心部の事例シェアが拡大した影響によるもので、都心部の価格トレンド自体は後述の通り天井感が強まりつつある。一方、横浜市（-1.3%、4,565 万円）や千葉市（-0.2%、2,757 万円）は反転下落、さいたま市（-0.5%、4,099 万円）に至っては 3 ヶ月連続でマイナスを示している。

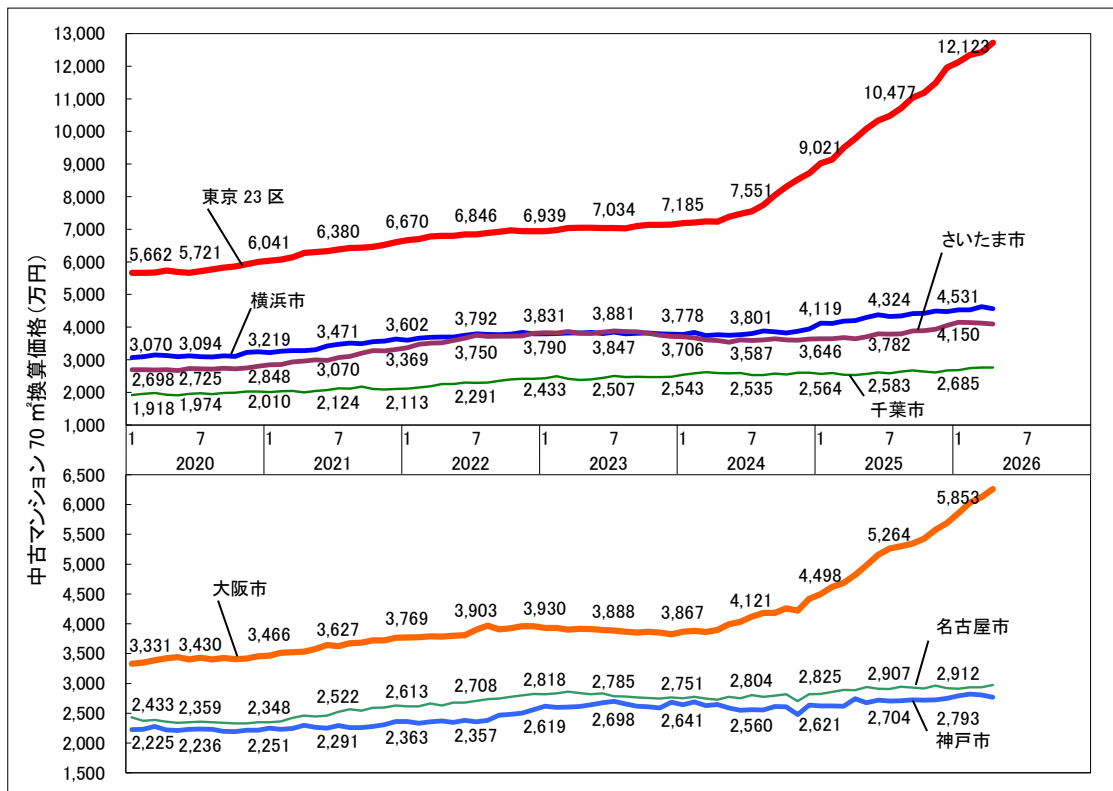
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+2.2%の 6,257 万円と 17 ヶ月連続で上昇した。東京 23 区と同じく、大阪市中心部が市平均を押し上げている色合いが強い。また、前年同月比の上昇率は 4 ヶ月ぶりに 30%を割り込んだ。一方、神戸市では-1.3%の 2,770 万円と前月に引き続きマイナスとなっており、下落率も拡大している。

名古屋市では、前月比+1.4%の 2,975 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇して直近の最高値を上回った。上値が重い展開は続いているものの、水面下では特段渋さは見られない。

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）

	2月			3月			4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	
東京23区	35.2%	1.9%	30.8%	0.6%	30.1%	2.4%			
横浜市	10.0%	0.0%	10.5%	2.1%	8.6%	-1.3%			
さいたま市	13.5%	-0.2%	11.9%	-0.5%	12.4%	-0.5%			
千葉市	6.0%	2.3%	8.8%	0.6%	8.8%	-0.2%			
大阪市	30.6%	3.0%	30.7%	1.5%	29.8%	2.2%			
神戸市	7.5%	1.0%	7.1%	-0.5%	0.9%	-1.3%			
名古屋市	2.7%	0.9%	1.6%	-0.1%	3.2%	1.4%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



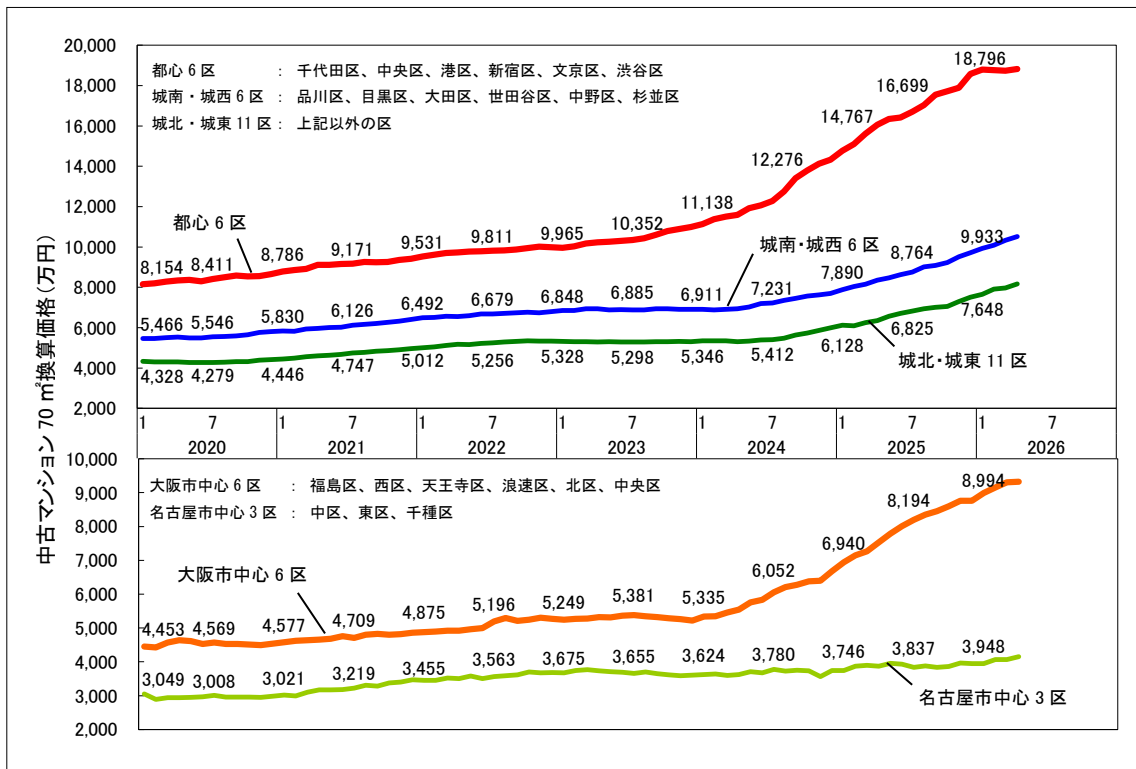
【4月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.5%の18,822万円と3ヵ月ぶりに上昇、僅かながら直近の最高値を更新した。水面下では価格改定シェアが49.1%と直近のピークを上抜けており、値下げ率も拡大した。周辺エリアの価格トレンドは引き続き上昇傾向にあるが、水面下でネガティブな兆候を示し始めた点には注意が必要である。大阪市中心部は+0.2%の9,324万円と僅かながら4ヵ月連続で上昇、流通戸数や価格改定シェアの上振れに伴って上値が重くなっている。名古屋市中心部では+2.1%の4,154万円と2ヵ月ぶりに上昇した。

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)

	2月			3月			4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	24.2%	-0.2%	20.0%	-0.2%	17.2%	0.5%			
城南・城西6区	25.5%	1.6%	26.6%	2.3%	25.8%	1.8%			
城北・城東11区	29.8%	3.5%	27.5%	0.7%	28.8%	2.6%			
大阪市中心6区	28.1%	1.8%	28.1%	1.6%	23.8%	0.2%			
名古屋市中心3区	5.1%	3.0%	4.3%	0.0%	7.4%	2.1%			

※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4月／2026年2月～2026年4月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）：38,064件 / 115,325件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：18,464件 / 57,014件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：7,068件 / 21,647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>