

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

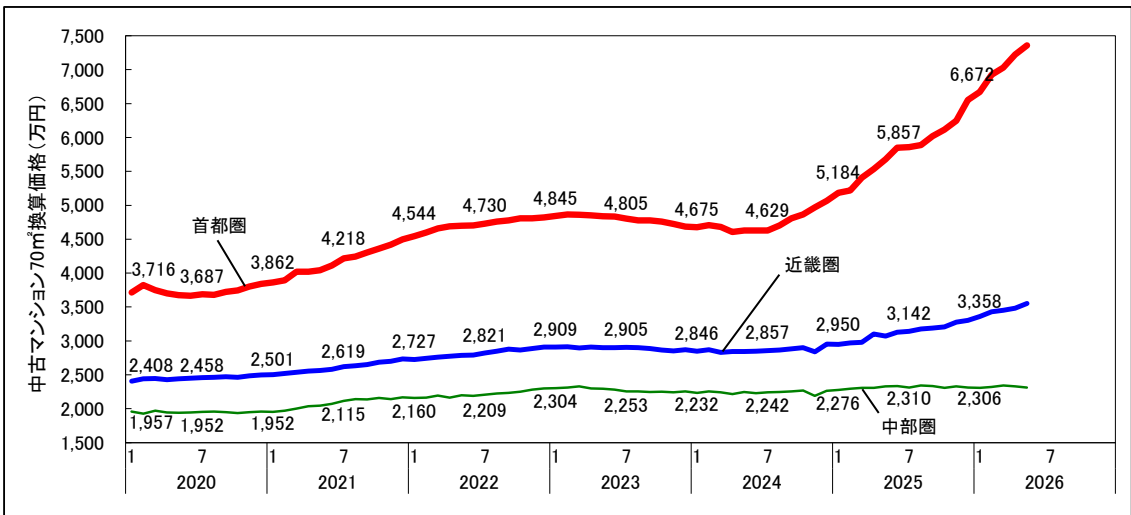
5月 首都圏 前月比+1.9%の7,360万円、都心部では再び下落し水面下での渋さも継続
近畿圏は大阪エリアの押し上げで12ヵ月連続のプラス 中部圏は2ヵ月連続の下落

2026年5月の首都圏中古マンション価格は、全域でプラスとなったことに加えて価格水準が高い東京都の事例シェアも拡大したため、前月比+1.9%の7,360万円と22ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.4%の11,250万円と25ヵ月連続でプラスを示した。また、千葉県(+2.1%、2,984万円)も昨年12月以降は上昇傾向で推移している。神奈川県(+0.5%、4,265万円)は2ヵ月ぶり、埼玉県(+2.3%、3,223万円)は3ヵ月ぶりに上昇したが、神奈川県に関しては直近の最高値である3月の水準には届かなかった。近畿圏平均も首都圏と同様の傾向から、前月比+2.0%の3,551万円と12ヵ月連続で上昇した。大阪府では大阪府で築浅事例が増えた影響もあり、+2.6%の4,341万円と比較的大きく上昇した。兵庫県では+1.9%の2,596万円と3ヵ月ぶりに上昇、再び上値を伸ばした。中部圏平均は前月比-0.6%の2,314万円、愛知県では-0.3%の2,448万円とそれぞれ続落した。前年同月の水準を下回るのは2024年以来となる。

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)

	3月			4月			5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	7,032 29.4	30.0%	1.6%	7,225 29.3	30.5%	2.7%	7,360 29.1	29.6%	1.9%
東京都	10,810 27.3	33.4%	0.8%	11,094 26.9	33.5%	2.6%	11,250 26.9	30.8%	1.4%
神奈川県	4,282 31.1	11.5%	2.7%	4,243 31.3	9.3%	-0.9%	4,265 31.3	8.4%	0.5%
埼玉県	3,166 31.4	7.1%	-0.1%	3,151 31.6	6.5%	-0.5%	3,223 31.2	8.9%	2.3%
千葉県	2,920 32.4	6.3%	0.9%	2,922 32.3	5.5%	0.1%	2,984 32.1	6.9%	2.1%
近畿圏	3,452 32.1	15.9%	0.6%	3,483 32.2	12.4%	0.9%	3,551 32.0	15.7%	2.0%
大阪府	4,146 31.4	23.5%	1.1%	4,229 31.4	20.4%	2.0%	4,341 30.9	23.6%	2.6%
兵庫県	2,581 33.8	6.1%	0.0%	2,547 34.1	1.9%	-1.3%	2,596 34.0	5.5%	1.9%
中部圏	2,342 29.5	1.6%	1.0%	2,329 29.8	0.9%	-0.6%	2,314 29.9	-0.6%	-0.6%
愛知県	2,461 29.2	1.0%	0.3%	2,456 29.4	0.5%	-0.2%	2,448 29.5	-0.7%	-0.3%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



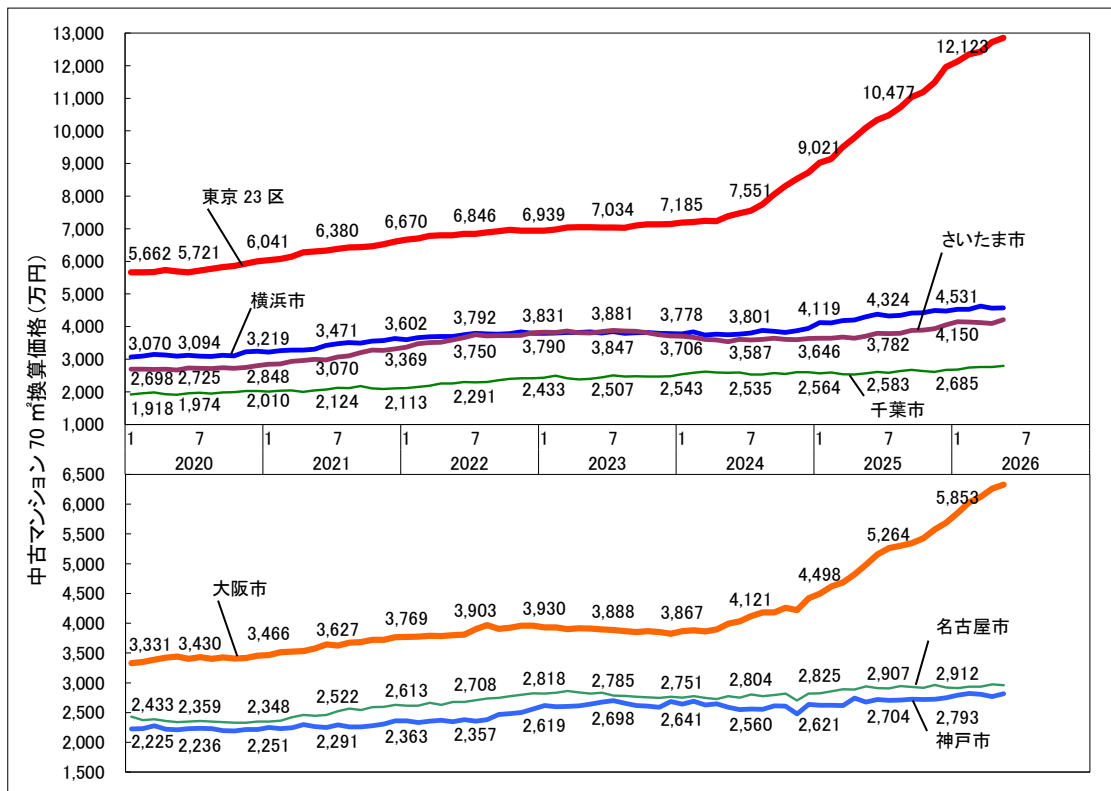
【5月の主要都市別・中古マンション価格】

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+1.0%の12,849万円と価格水準が高い都心部の事例シェア拡大が影響して25ヵ月連続プラスとなった。都心部の価格トレンド自体は上値が重い展開となっている。また、横浜市(+0.2%、4,576万円)やさいたま市(+2.8%、4,214万円)、千葉市(+1.4%、2,795万円)も揃ってプラスとなったが、さいたま市に関しては築古事例の減少もあって比較的大きい上昇率を示している。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.2%の6,329万円と18ヵ月連続で上昇した。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。築浅事例が増加する中、上昇度合いは鈍化しつつあり、前年同月比の上昇率も縮小し始めている。また、神戸市では+1.7%の2,816万円と3ヵ月ぶりに上昇した。名古屋市では、前月比-0.5%の2,960万円と2ヵ月ぶりに下落した。依然として上値が重い展開は続いているものの、水面下では特段活さは見られない。

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)

	3月			4月			5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	30.8%	0.6%	30.1%	2.4%	27.4%	1.0%			
横浜市	10.5%	2.1%	8.6%	-1.3%	6.3%	0.2%			
さいたま市	11.9%	-0.5%	12.4%	-0.5%	13.6%	2.8%			
千葉市	8.8%	0.6%	8.8%	-0.2%	9.1%	1.4%			
大阪市	30.7%	1.5%	29.8%	2.2%	27.0%	1.2%			
神戸市	7.1%	-0.5%	0.9%	-1.3%	5.3%	1.7%			
名古屋市	1.6%	-0.1%	3.2%	1.4%	0.7%	-0.5%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



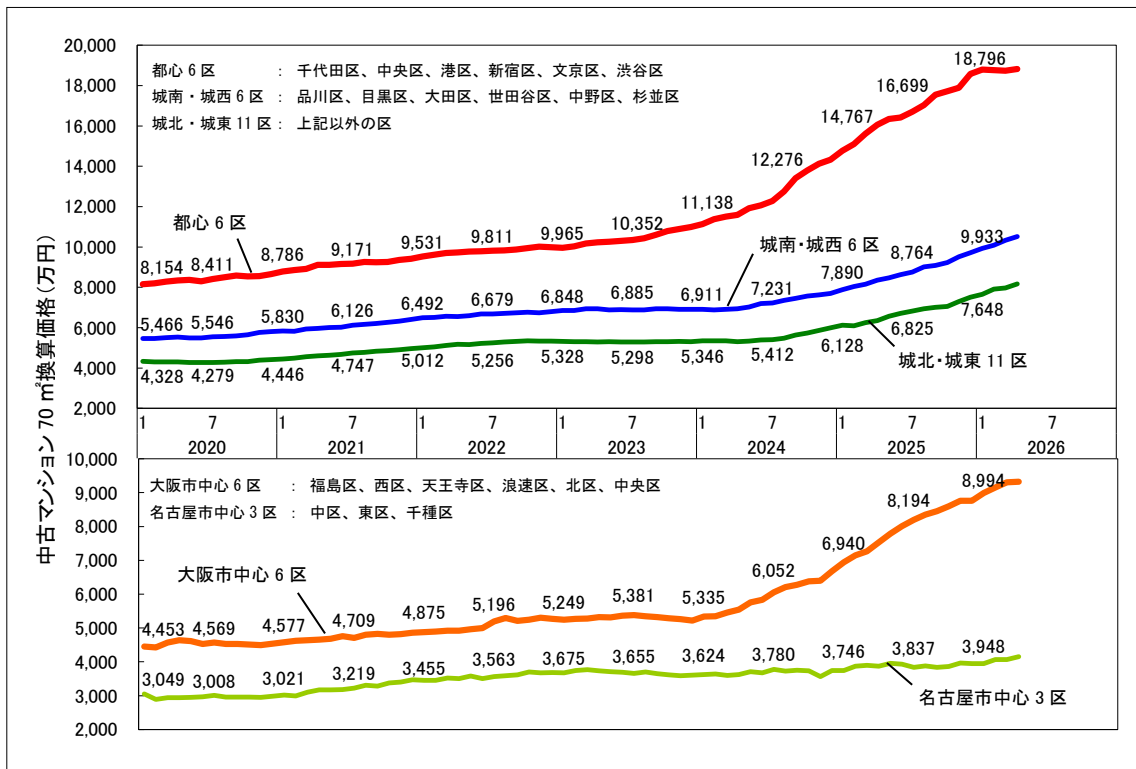
【5月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比-0.4%の18,748万円と2ヵ月ぶりに下落、現水準にて安定推移となっている。水面下では価格改定シェアが49.1%→48.5%とやや縮小したが、流通戸数・値下げ率ともに上振れた。周辺エリアでは都心部に隣接する行政区で鈍化する動きが出始めている。大阪市中心部は-0.3%の9,292万円と僅かながら下落した。マイナスとなるのは29ヵ月ぶり。水面下ではいずれの指数もネガティブな方向に振れている。名古屋市中心部では-1.4%の4,096万円と5ヵ月ぶりにマイナスを示している。

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)

	3月			4月			5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	18,732 21.8	20.0%	-0.2%	18,822 21.5	17.2%	0.5%	18,748 21.8	14.7%	-0.4%
城南・城西6区	10,330 30.9	26.6%	2.3%	10,514 30.7	25.8%	1.8%	10,674 30.4	25.9%	1.5%
城北・城東11区	7,966 27.7	27.5%	0.7%	8,174 27.4	28.8%	2.6%	8,294 27.3	26.2%	1.5%
大阪市中心6区	9,303 20.2	28.1%	1.6%	9,324 20.4	23.8%	0.2%	9,292 20.5	19.3%	-0.3%
名古屋市中心3区	4,067 25.7	4.3%	0.0%	4,154 25.3	7.4%	2.1%	4,096 26.0	3.6%	-1.4%

※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5月／2026年3月～2026年5月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）：37,679件 / 114,208件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：18,392件 / 55,897件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：7,031件 / 21,293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>