

三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70 ㎡価格月別推移

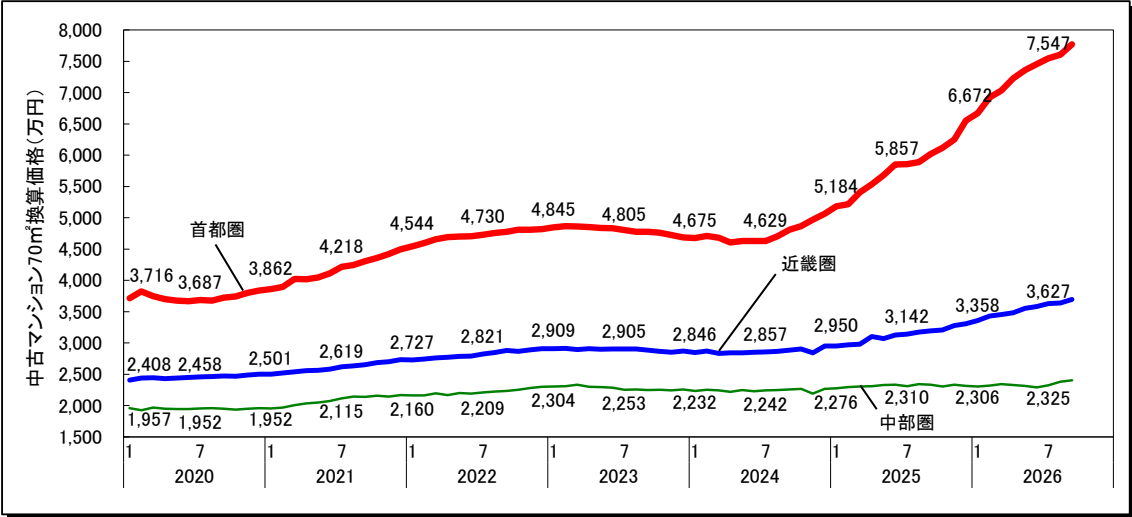
9 月 首都圏 前月比+2.2%の 7,773 万円、都心部に続いて周辺エリアでも天井感
近畿圏は大阪エリアの事例シェア拡大で 16 ヶ月連続プラス 中部圏は 3 ヶ月連続の上昇

2026 年 9 月の首都圏中古マンション価格は、引き続き周辺 3 県の堅調な動きに加えて東京都の事例シェア拡大が影響して、前月比+2.2%の 7,773 万円と 26 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+0.2%の 11,299 万円と僅かながら 2 ヶ月ぶりに上昇、神奈川県 (+2.5%、4,512 万円) や千葉県 (+2.4%、3,130 万円) では築浅事例の増加も相俟って比較的大きく上昇した。また、埼玉県 (+0.5%、3,346 万円) も上昇傾向を示している。近畿圏平均は大阪エリアの強含みや事例シェアの拡大などが影響して、前月比+1.5%の 3,693 万円と 16 ヶ月連続で上昇した。大阪府は大阪市中心部で価格トレンドにやや弱さが出ているものの、築浅物件が増加したこともあり+1.4%の 4,506 万円と上昇率は拡大した。一方、兵庫県では+0.2%の 2,651 万円とここ 3 ヶ月間で目立った動きは見られない。中部圏平均は前月比+1.1%の 2,403 万円、愛知県では+0.8%の 2,497 万円とそれぞれ 3 ヶ月連続で上昇した。他の圏域に比べて前年同月からの上振れは限定的となっている。

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)

	7 月			8 月			9 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	7,547	28.9%	1.2%	7,606	29.2%	0.8%	7,773	29.2%	2.2%
	29.0			28.9			28.6		
東京都	11,301	26.9%	0.5%	11,274	24.1%	-0.2%	11,299	21.5%	0.2%
	26.6			26.5			26.2		
神奈川県	4,368	9.7%	1.0%	4,400	10.5%	0.7%	4,512	12.2%	2.5%
	31.3			31.2			30.9		
埼玉県	3,284	9.1%	1.0%	3,329	10.2%	1.4%	3,346	10.5%	0.5%
	31.4			31.6			31.6		
千葉県	2,990	6.9%	0.0%	3,058	8.7%	2.3%	3,130	11.0%	2.4%
	32.2			32.0			31.8		
近畿圏	3,627	15.4%	1.3%	3,640	14.7%	0.4%	3,693	15.7%	1.5%
	32.0			32.1			32.0		
大阪府	4,438	21.7%	1.0%	4,443	20.2%	0.1%	4,506	21.0%	1.4%
	31.0			31.0			30.7		
兵庫県	2,649	7.4%	2.4%	2,647	6.9%	-0.1%	2,651	6.6%	0.2%
	34.0			34.4			34.4		
中部圏	2,325	0.6%	1.5%	2,378	1.5%	2.3%	2,403	3.0%	1.1%
	30.2			30.2			30.2		
愛知県	2,441	0.8%	1.0%	2,477	0.4%	1.5%	2,497	1.6%	0.8%
	29.8			29.9			29.9		

※上段は価格(単位: 万円)、下段は築年



【9 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－0.4%の 12,629 万円と小幅ながら 4 ヶ月連続で下落した。都心部では調整の動きが一段と強まっており、隣接する周辺の行政区にも波及してきている。一方、横浜市（＋1.8%、4,836 万円）をはじめ、さいたま市（＋0.5%、4,559 万円）や千葉市（＋2.4%、3,013 万円）では 5 ヶ月連続の上昇となるなど、一般的な購入層からの底堅い実需ニーズに支えられてきたこれらのエリアでは急激な高騰がさほどなかったことから調整局面に向けた動きはまだ生じていない。

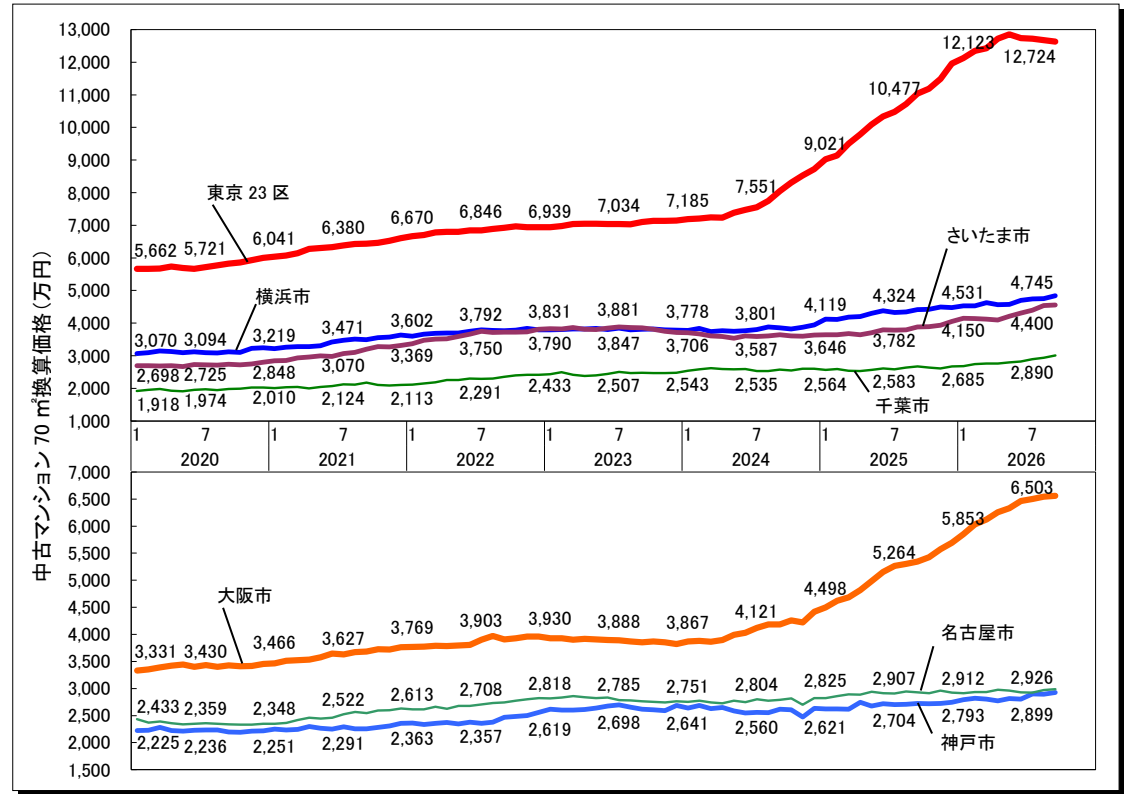
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比＋0.2%の 6,558 万円と僅かながら 22 ヶ月連続で上昇したが、着実に上昇度合いが弱まってきている。一方、神戸市では＋1.2%の 2,929 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇し、最高値を記録した 7 月の水準を上回った。

名古屋市では、前月比＋0.5%の 2,988 万円と続伸して 4 月以来の最高値の更新となった。ただし、前年同月比の上昇率は小さく価格水準が大幅に押し上がっているわけではない。

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）

	7 月			8 月			9 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	12,724 25.8	21.4%	－0.1%	12,677 25.8	18.2%	－0.4%	12,629 25.5	14.5%	－0.4%
横浜市	4,745 32.3	9.7%	1.0%	4,750 32.1	9.3%	0.1%	4,836 31.9	9.6%	1.8%
さいたま市	4,400 28.9	16.3%	2.1%	4,536 28.8	19.5%	3.1%	4,559 28.8	17.5%	0.5%
千葉市	2,890 32.5	11.9%	2.3%	2,941 32.3	11.5%	1.8%	3,013 31.6	12.6%	2.4%
大阪市	6,503 27.0	23.5%	0.6%	6,543 26.9	23.5%	0.6%	6,558 26.6	22.7%	0.2%
神戸市	2,899 33.9	7.2%	3.3%	2,895 34.1	6.8%	－0.1%	2,929 33.9	7.5%	1.2%
名古屋市	2,926 30.1	0.7%	－0.1%	2,973 29.9	1.0%	1.6%	2,988 30.0	1.9%	0.5%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



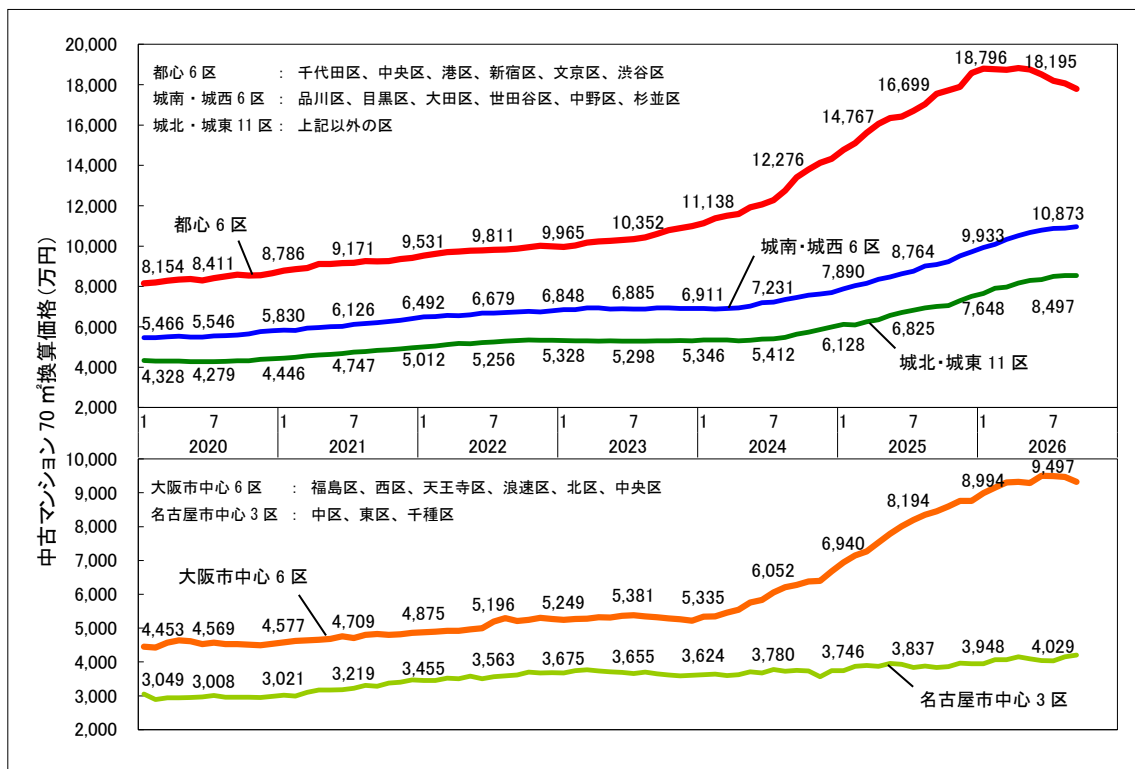
【9 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比-1.6%の 17,786 万円と 5 ヶ月連続で下落した。価格トレンドの先行指標である流通戸数・価格改定シェア・値下げ率はいずれもネガティブな方向に大きく振れている。周辺エリアでも着実に上値が重くなってきており、今回は城北・城東エリアで概ね横ばいとなった。大阪市中心部は-1.5%の 9,327 万円と 3 ヶ月連続で下落、都心部と同様に価格トレンドの先行指標はいずれも急速に悪化しつつある。名古屋市中心部では+1.4%の 4,208 万円と前月に引き続き上昇、4 月に記録した最高値を 50 万円ほど上回った。

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）

	7 月			8 月			9 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	18,195 22.0	9.0%	-1.7%	18,068 22.0	6.1%	-0.7%	17,786 21.6	1.3%	-1.6%
城南・城西 6 区	10,873 29.8	24.1%	0.7%	10,891 29.6	20.7%	0.2%	10,963 29.4	20.7%	0.7%
城北・城東 11 区	8,497 26.8	24.5%	1.9%	8,541 26.8	23.1%	0.5%	8,543 26.6	21.9%	0.0%
大阪市中心 6 区	9,497 19.8	15.9%	-0.1%	9,465 19.9	13.4%	-0.3%	9,327 19.8	10.3%	-1.5%
名古屋市中心 3 区	4,029 26.4	5.0%	-0.3%	4,149 26.1	6.9%	3.0%	4,208 25.9	9.7%	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 9 月／2026 年 7 月～2026 年 9 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	: 42,908 件 / 121,712 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 19,199 件 / 56,220 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 7,155 件 / 21,239 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>