

東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

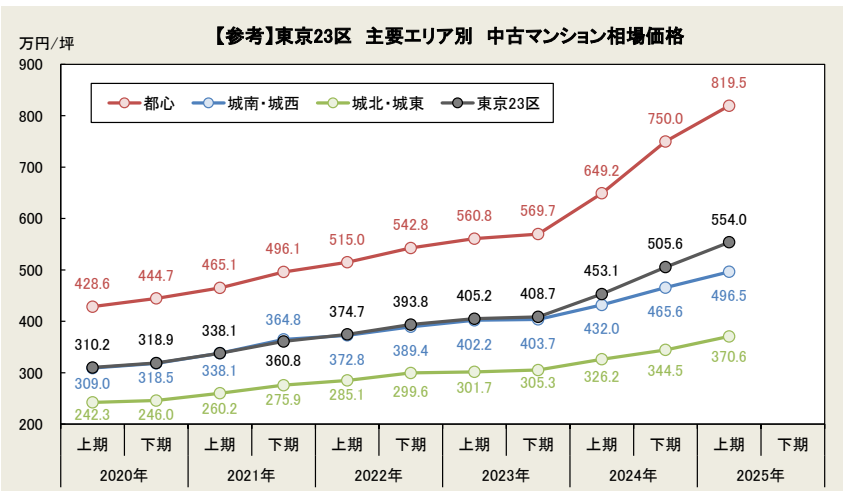
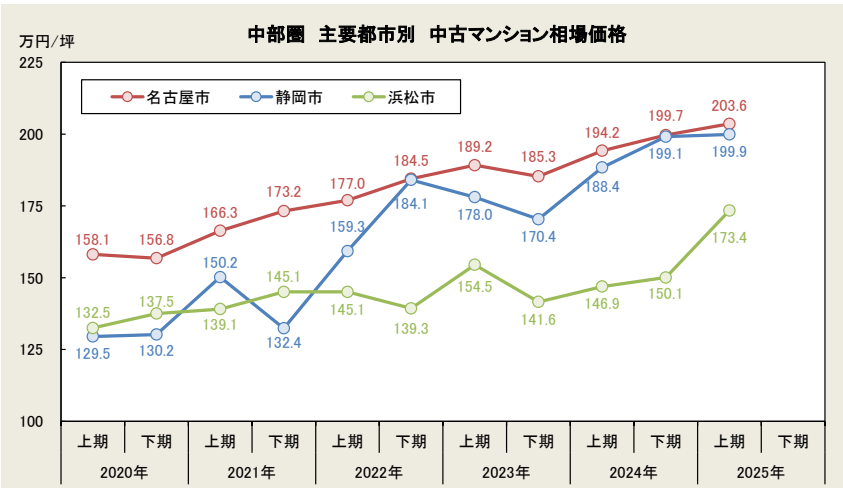
中部圏 2025 年上半期は前期比+3.1%の 181.2 万円/坪、緩やかながら 3 期連続の上昇

愛知県は+2.3%の 183.5 万円、名古屋市中心部は+3.7%の 237.1 万円 4 県とも揃って続伸

●名古屋市では 3 期連続のプラスで 200 万円台に到達 静岡市や浜松市の一部行政区では二桁上昇も

2025 年の上半期(1 月～6 月)における中部圏の中古マンション相場価格※は、前期比+3.1%の 181.2 万円と 3 期連続で上昇した。4 県とも揃って続伸したことで圏域平均が押し上がっている点はその都市圏と同様だが、東京都や大阪府がそれぞれ牽引しているのに対して愛知県は緩やかな上昇度合いに留まっている。各県を見ると、対象物件が政令指定都市に集中している静岡県(+6.1%、184.1 万円)が愛知県(+2.3%、183.5 万円)を僅かに上回り、岐阜県(+3.6%)でも 3 期連続の上昇となった。

名古屋市中古マンション相場価格は、前期比+2.0%の 203.6 万円と 3 期連続のプラスとなったことで 200 万円台に達した。同市中心 3 区では+3.7%の 237.1 万円とその上昇度合いは市平均を上回ったが、東京 23 区や大阪市の中心部に比べると力強さに欠ける感否めない。静岡市と浜松市はともに 3 期連続のプラスとなったが、前者は鈍化、後者は上昇率拡大と異なった動きを見せている。



中部圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)											
			2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
愛知県	名古屋市	中心3区	187.4	187.1	195.6	201.0	202.2	211.2	214.2	211.8	221.8	228.6	237.1	
			158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7	203.6	
		140.9	140.6	148.1	156.1	158.8	164.1	170.6	168.3	175.4	179.4	183.5		
静岡県	静岡市		129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	199.1	199.9	
	浜松市		132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	141.6	146.9	150.1	173.4	
			128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	155.2	164.2	154.5	170.8	173.5	184.1	
岐阜県			95.8	97.6	106.3	117.4	117.0	115.2	126.9	124.8	136.6	143.5	148.6	
三重県			103.5	97.0	108.6	113.8	119.3	122.8	128.1	124.7	122.4	129.9	147.4	
中部圏			135.6	135.9	143.4	150.7	154.3	159.2	166.7	163.6	171.5	175.7	181.2	

※中心3区(中区、東区、千種区)

中部圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格

行政区名		中古マンション相場価格(万円/坪)											
		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
名古屋市	千種区	188.4	190.8	199.9	207.4	199.5	206.9	206.9	206.9	222.0	221.7	230.2	
	東区	186.6	188.7	195.4	189.6	202.9	207.1	210.6	210.2	215.7	230.9	240.6	
	北区	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	151.5	157.1	154.8	155.5	158.9	164.8	
	西区	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	177.6	179.7	174.3	183.6	177.1	178.8	
	中村区	157.3	152.7	169.7	201.1	199.2	232.5	226.6	202.4	217.6	211.5	186.0	
	中区	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	220.3	224.0	219.4	227.2	233.8	240.7	
	昭和区	165.9	166.3	179.3	183.8	188.0	202.6	205.5	200.4	206.0	211.4	212.8	
	瑞穂区	152.4	156.0	163.7	173.2	185.4	187.0	188.6	185.5	193.0	191.1	197.2	
	熱田区	152.7	149.5	155.3	158.1	155.9	169.4	165.7	163.1	163.1	153.0	158.3	
	中川区	112.3	112.6	111.9	114.2	112.6	116.3	128.2	121.6	120.3	149.5	159.2	
	港区	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	103.2	111.1	110.3	113.4	116.1	114.4	
	南区	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	157.9	146.4	141.0	144.7	148.0	159.0	
	守山区	96.3	108.9	107.0	119.4	119.9	121.1	128.4	126.8	129.8	134.9	137.6	
	緑区	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	155.2	158.8	156.1	149.9	164.7	164.1	
	名東区	173.1	167.6	172.1	170.7	176.8	177.8	187.7	187.7	188.2	197.5	203.6	
	天白区	146.8	142.0	142.5	155.4	157.4	161.4	169.6	165.8	171.0	169.0	166.1	
		158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7	203.6	
静岡市	葵区	163.8	170.2	175.0	179.7	179.3	228.6	208.5	203.4	221.4	207.7	249.3	
	駿河区	138.1	144.2	145.0	141.9	157.0	159.8	160.4	156.6	166.4	204.6	173.8	
	清水区	91.1	89.6	78.0	86.9	145.4		165.7	153.4	155.3	159.8	191.2	
		129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	199.1	199.9	
浜松市	中央区										150.4	175.1	
	浜名区										144.0	144.0	
	天竜区												
		132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	141.6	146.9	150.1	173.4	

名古屋市の前期比は+2.8%→+2.0%と3期連続のプラスを示すも、上昇率は縮小しつつある。市内16行政区のうちマイナスを示していたのは6→4行政区に減少したが、大幅に上昇する行政区も多くなかったことから市平均は緩やかな上昇に留まった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する中区の240.7万円が最も高く、東区(240.6万円)も大差ない。前期比の上昇率では南区(+7.4%)が最も大きく、中川区(+6.5%)も僅差で続いている。なお、5%以上の上昇率を示しているのはこれら2行政区のみであった。

静岡市の上昇率は+5.7%→+0.4%と3期連続のプラスとなったが、今回は小幅な上昇に留まった。葵区(+20.0%)や清水区(+19.6%)では非常に高い上昇率を示しているが、これは対象物件が少ない中で個別のバイアスが強く影響したためとみられる。一方、前回大幅上昇した駿河区(-15.1%)は反動から大きく水準を下げている。浜松市の上昇率は+2.2%→+15.5%と3期連続で上昇した。中央区(+16.4%)は同市内における対象物件の大半を有していることから、それぞれの価格水準のみならず価格動向においても強い連動性が認められる。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々市況感に加えて、流通している物件の属性(築年数、立地、階数、戸数規模など)が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件(=基準物件)は、①築10年±5年、②最寄駅から徒歩15分以内、③中古流通事例数が3件以上もしくは総戸数の2%以上(小規模物件に対する措置)の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンティにて独自のロジックで“4階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。