

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

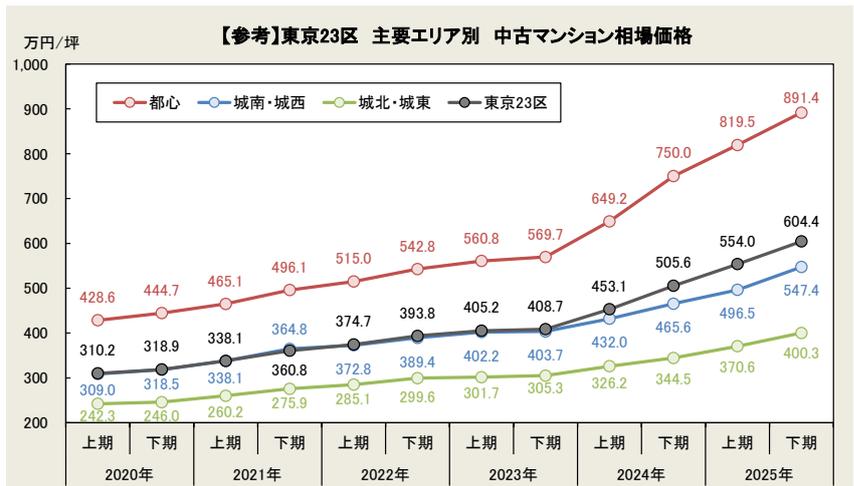
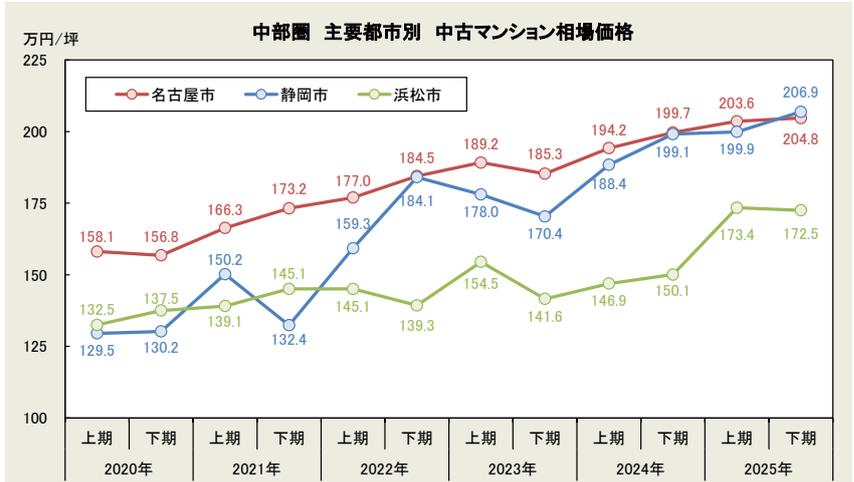
**中部圏 2025 年下半期は前期比+0.4%の 182.0 万円/坪、小幅ながら 4 期連続の上昇**

**愛知県は+0.7%の 184.8 万円、名古屋市中心部は+1.2%の 240.0 万円 静岡県も上昇傾向で推移**

●名古屋市では 4 期連続の上昇、二桁プラスは中村区のみでマイナスの行政区が 4→9 に増加

2025 年の下半期(7 月~12 月)における中部圏の中古マンション相場価格※は、前期比+0.4%の 182.0 万円と 4 期連続で上昇した。愛知県(+0.7%、184.8 万円)と静岡県(+0.7%、185.3 万円)はプラスを維持したものの上昇度合いは鈍化。なお、対象物件が政令指定都市に集中している静岡県は引き続き愛知県の水準を僅かに上回っている。また、岐阜県(-3.6%)と三重県(-0.1%)においてはマイナスを示すなど、4 県とも前期から下振れる動きを見せたことで圏域平均の上昇率は小幅に留まる結果となった。

名古屋市の中古マンション相場価格は、前期比+0.6%の 204.8 万円と 4 期連続のプラスとなった。同市中心 3 区では+1.2%の 240.0 万円とその上昇度合いは市平均を上回ったが、プラスを示したのは千種区のみ。静岡市は 4 期連続のプラスで上昇率も拡大、対照的に浜松市は大幅上昇した前期からの反動で 4 期ぶりのマイナスとなった。ただし、下げ幅自体は小幅で高水準は維持している。



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	240.0	
			158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7	203.6	204.8	
			140.9	140.6	148.1	156.1	158.8	164.1	170.6	168.3	175.4	179.4	183.5	184.8	
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	206.9	
		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	172.5
				128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	155.2	164.2	154.5	170.8	173.5	184.1	185.3
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	143.3		
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	147.2		
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	182.0		

※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	243.4
	東区	186.6	188.7	195.4	189.6	202.9	207.1	210.6	210.2	215.7	230.9	240.6	238.0
	北区	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	151.5	157.1	154.8	155.5	158.9	164.8	169.3
	西区	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	177.6	179.7	174.3	183.6	177.1	178.8	195.6
	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	208.5
	中区	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	220.3	224.0	219.4	227.2	233.8	240.7	239.2
	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	210.9
	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	190.7
	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	155.2
	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	161.2
	港区	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	103.2	111.1	110.3	113.4	116.1	114.4	117.9
	南区	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	157.9	146.4	141.0	144.7	148.0	159.0	143.4
	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	137.3
	緑区	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	155.2	158.8	156.1	149.9	164.7	164.1	158.1
	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	201.9
	太白区	146.8	142.0	142.5	155.4	157.4	161.4	169.6	165.8	171.0	169.0	166.1	167.2
		158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7	203.6	204.8
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	253.0
	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	176.5
	清水区	91.1	89.6	78.0	86.9	145.4		165.7	153.4	155.3	159.8	191.2	175.7
		129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	199.1	199.9	206.9
浜松市	中央区										150.4	175.1	172.5
	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	172.5

名古屋市の前期比は+2.0%→+0.6%と4期連続のプラスを示すも、上昇率は縮小傾向となっている。市内16行政区のうちマイナスを示していたのは4→9行政区に増加し、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千種区の243.4万円が最も高く、東区(238.0万円)や中区(239.2万円)が僅差で続いている。前期比の上昇率では中村区(+12.1%)が最も大きく、大幅下落した前期から持ち直す形となった。この他、5%以上の上昇率を示しているのは千種区と西区のみであった。

静岡市の上昇率は+0.4%→+3.5%と4期連続のプラスとなり、上昇率も拡大した。葵区(+1.5%)は続伸、駿河区(+1.6%)も2期ぶりに上昇したのに対して、清水区(-8.1%)では対象物件が減少して個別のバイアスが一段と強く影響したため4期ぶりのマイナスとなった。浜松市の上昇率は+15.5%→-0.5%と4期ぶりに下落した。対象物件が抽出されたのは中央区(-1.5%)のみで、今回は大幅上昇していた前期からの反動でやや水準を下げる形となった。また、前期と比較可能な物件に限って見ても一部のタワー物件を除き大半が水準をやや下げている。

※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イ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。