

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

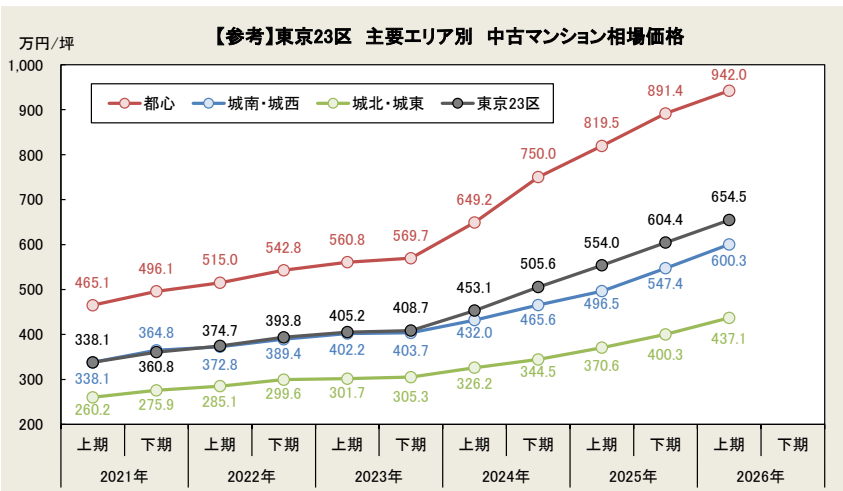
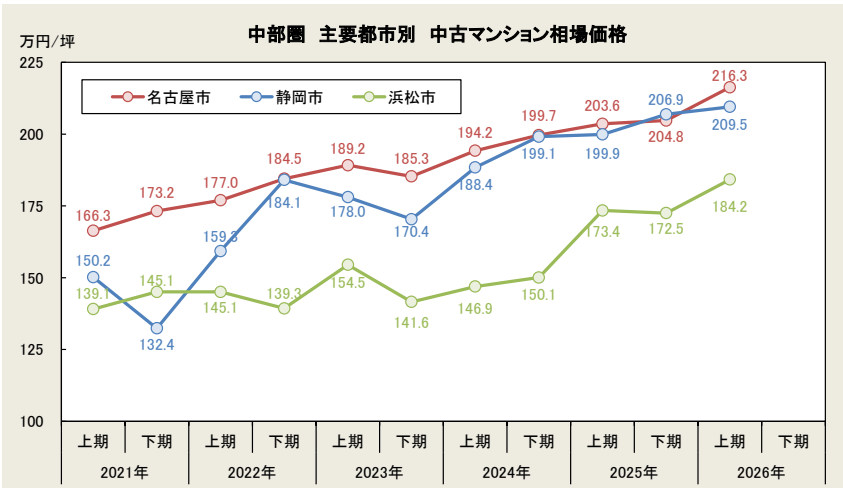
中部圏 2026 年上半期は前期比+4.6%の 190.3 万円/坪、5 期連続の上昇

愛知県は+4.4%の 192.9 万円、名古屋市中心部は+4.8%の 251.6 万円 静岡県も上昇率が拡大

●名古屋市では全行政区で上昇、熱田区と南区で二桁プラスのほか 5%以上の上昇率が過半数を占める

2026 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+4.6%の 190.3 万円と 5 期連続で上昇した。愛知県(+4.4%、192.9 万円)と静岡県(+5.9%、196.3 万円)では揃って上昇率が拡大し、200 万円台に迫る水準に達した。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上回っている。また、岐阜県(+6.0%)は最も高い上昇率を示した一方で、三重県においては横ばいと 2025 年上期で大幅に上昇した勢いは続かない様子が窺える。

名古屋市の中古マンション相場価格は、前期比+5.6%の 216.3 万円と 5 期連続のプラスとなった。同市中心 3 区は全てプラスを示し+4.8%の 251.6 万円と上昇したものの、千種区で上昇率が縮小したことその度合いは市平均を下回っている。静岡市は 5 期連続でプラスを示すも上昇率は+3.5%→1.3%と縮小。浜松市も 2 期ぶりのプラスとなり、上昇率は静岡市を上回った。



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)											
			2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026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	195.6	201.0	202.2	211.2	214.2	211.8	221.8	228.6	237.1	240.0	251.6	
			166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7	203.6	204.8	216.3	
			148.1	156.1	158.8	164.1	170.6	168.3	175.4	179.4	183.5	184.8	192.9	
静岡県	静岡市		150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	199.1	199.9	206.9	209.5	
	浜松市		139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	141.6	146.9	150.1	173.4	172.5	184.2	
			137.8	136.0	146.2	155.2	164.2	154.5	170.8	173.5	184.1	185.3	196.3	
岐阜県			106.3	117.4	117.0	115.2	126.9	124.8	136.6	143.5	148.6	143.3	151.9	
三重県			108.6	113.8	119.3	122.8	128.1	124.7	122.4	129.9	147.4	147.2	147.2	
中部圏			143.4	150.7	154.3	159.2	166.7	163.6	171.5	175.7	181.2	182.0	190.3	

※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)											
		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026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	199.9	207.4	199.5	206.9	206.9	206.9	222.0	221.7	230.2	243.4	249.3	
	東区	195.4	189.6	202.9	207.1	210.6	210.2	215.7	230.9	240.6	238.0	250.2	
	北区	137.7	138.8	147.5	151.5	157.1	154.8	155.5	158.9	164.8	169.3	179.7	
	西区	174.4	177.7	176.6	177.6	179.7	174.3	183.6	177.1	178.8	195.6	199.6	
	中村区	169.7	201.1	199.2	232.5	226.6	202.4	217.6	211.5	186.0	208.5	220.7	
	中区	186.5	200.1	205.5	220.3	224.0	219.4	227.2	233.8	240.7	239.2	254.5	
	昭和区	179.3	183.8	188.0	202.6	205.5	200.4	206.0	211.4	212.8	210.9	212.5	
	瑞穂区	163.7	173.2	185.4	187.0	188.6	185.5	193.0	191.1	197.2	190.7	193.6	
	熱田区	155.3	158.1	155.9	169.4	165.7	163.1	163.1	153.0	158.3	155.2	175.8	
	中川区	111.9	114.2	112.6	116.3	128.2	121.6	120.3	149.5	159.2	161.2	172.6	
	港区	99.6	97.3	98.2	103.2	111.1	110.3	113.4	116.1	114.4	117.9	121.6	
	南区	114.9	132.9	149.6	157.9	146.4	141.0	144.7	148.0	159.0	143.4	162.6	
	守山区	107.0	119.4	119.9	121.1	128.4	126.8	129.8	134.9	137.6	137.3	144.0	
	緑区	134.2	136.2	143.4	155.2	158.8	156.1	149.9	164.7	164.1	158.1	171.6	
	名東区	172.1	170.7	176.8	177.8	187.7	187.7	188.2	197.5	203.6	201.9	206.7	
	天白区	142.5	155.4	157.4	161.4	169.6	165.8	171.0	169.0	166.1	167.2	177.8	
		166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7	203.6	204.8	216.3	
静岡市	葵区	175.0	179.7	179.3	228.6	208.5	203.4	221.4	207.7	249.3	253.0	251.6	
	駿河区	145.0	141.9	157.0	159.8	160.4	156.6	166.4	204.6	173.8	176.5	189.3	
	清水区	78.0	86.9	145.4		165.7	153.4	155.3	159.8	191.2	175.7	123.0	
		150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	199.1	199.9	206.9	209.5	
浜松市	中央区								150.4	175.1	172.5	184.2	
	浜名区								144.0	144.0			
	天竜区												
		139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	141.6	146.9	150.1	173.4	172.5	184.2	

名古屋市の前期比は+0.6%→+5.6%と5期連続のプラスを示し、上昇率は5ポイントも拡大した。市内16行政区のうち、前期は9行政区でマイナスを示していたところ2026年上期は全行政区で上昇。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する中区の254.5万円が最も高く、千種区(249.3万円)や東区(250.2万円)が僅差で続いている。前期比の上昇率では南区(+13.4%)が最も大きく、熱田区(+13.3%)においても同水準の上昇が確認できる。これらに加え、中区(+6.4%)や緑区(+8.5%)など半数を超える行政区で5%以上の上昇率を示していた。

静岡市の上昇率は+3.5%→+1.3%と5期連続のプラスとなったものの、上昇率は縮小した。葵区(-0.6%)は3期ぶりのマイナス、駿河区(+7.3%)は続伸し上昇率も拡大した。一方、清水区(-30.0%)では大きく下落しており、限られた対象物件からの個別バイアスが一段と強く影響したとみられる。浜松市の上昇率は-0.5%→+6.8%と再びプラスを示して価格は2025年上期の水準も上回った。対象物件が抽出されたのは引き続き中央区のみで、前期と比較可能な物件を見ると複数の物件で上昇しているものの、価格水準の高いタワー物件では横ばいだった。

※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。