

三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70㎡価格月別推移

11 月 首都圏 前月比+2.2%の 6,249 万円、東京都が牽引する形で 16 ヶ月連続の上昇
近畿圏は主要エリアの押し上げで 6 ヶ月連続のプラス 中部圏は直近のピークに再び迫る

2025 年 11 月の首都圏中古マンション価格は、東京都が牽引する形で前月比+2.2%の 6,249 万円と 16 ヶ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+3.2%の 9,781 万円と 19 ヶ月連続のプラスを示した。今春以降、前年同月に比べて 3 割以上も上回る水準での推移が続いている。神奈川県（+1.8%、4,112 万円）や埼玉県（+1.7%、3,096 万円）でも上昇率が拡大した一方、千葉県（-1.1%、2,806 万円）では 4 ヶ月ぶりに下落した。

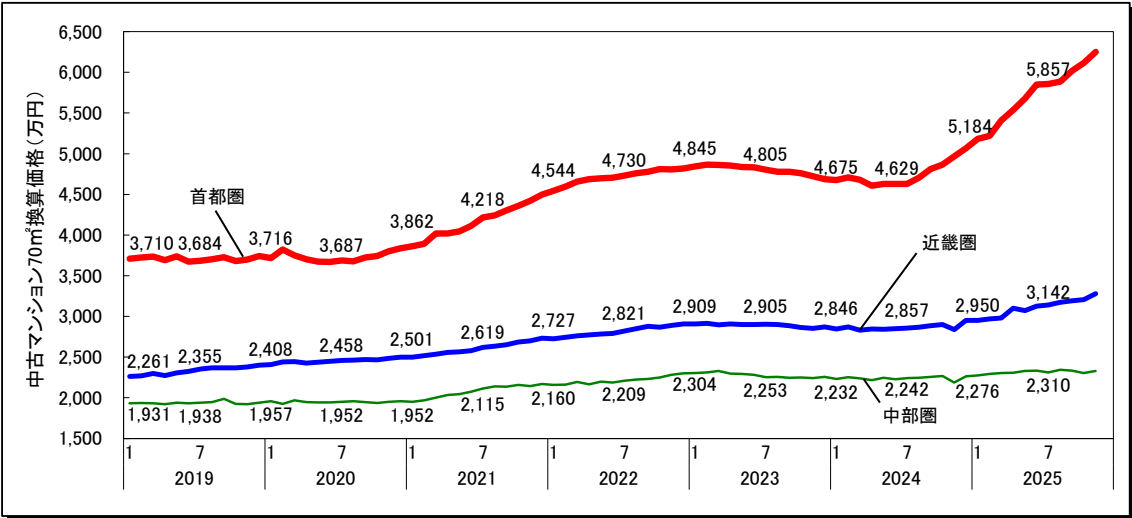
近畿圏平均は主要エリアが揃ってプラスを示したことで、前月比+2.2%の 3,278 万円と 6 ヶ月連続で上昇し、前年同月比の上昇率も大きく拡大した。大阪府では+2.8%の 3,871 万円と 6 ヶ月連続で上昇し、やや足踏み状態となっていた前年同月比の上昇率は 20%台に達した。また、兵庫県では+0.7%の 2,503 万円と 2 ヶ月ぶりのプラスを示している。

中部圏平均は前月比+1.1%の 2,331 万円、愛知県では+1.2%の 2,467 万円と 3 ヶ月ぶりに上昇、それぞれ直近のピークに再び迫ってきている。

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）

	9 月			10 月			11 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	6,018 30.0	25.1%	2.2%	6,115 30.1	25.7%	1.6%	6,249 30.1	25.8%	2.2%
東京都	9,302 28.6	33.5%	2.4%	9,478 28.6	32.2%	1.9%	9,781 28.5	33.3%	3.2%
神奈川県	4,021 31.0	10.0%	1.0%	4,040 31.1	10.9%	0.5%	4,112 31.1	12.0%	1.8%
埼玉県	3,028 31.1	4.0%	0.3%	3,043 31.2	5.4%	0.5%	3,096 31.0	6.7%	1.7%
千葉県	2,821 31.9	4.0%	0.3%	2,837 32.1	5.2%	0.6%	2,806 32.3	3.3%	-1.1%
近畿圏	3,191 32.3	10.6%	0.5%	3,206 32.4	10.5%	0.5%	3,278 32.3	15.4%	2.2%
大阪府	3,725 31.9	18.2%	0.8%	3,765 31.9	17.8%	1.1%	3,871 31.8	22.7%	2.8%
兵庫県	2,486 33.6	0.7%	0.4%	2,486 33.8	1.1%	0.0%	2,503 33.7	7.0%	0.7%
中部圏	2,333 28.9	3.4%	-0.5%	2,306 29.1	1.7%	-1.2%	2,331 29.2	6.5%	1.1%
愛知県	2,458 28.5	3.0%	-0.4%	2,437 28.7	1.6%	-0.9%	2,467 28.9	7.0%	1.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【11 月の主要都市別・中古マンション価格】

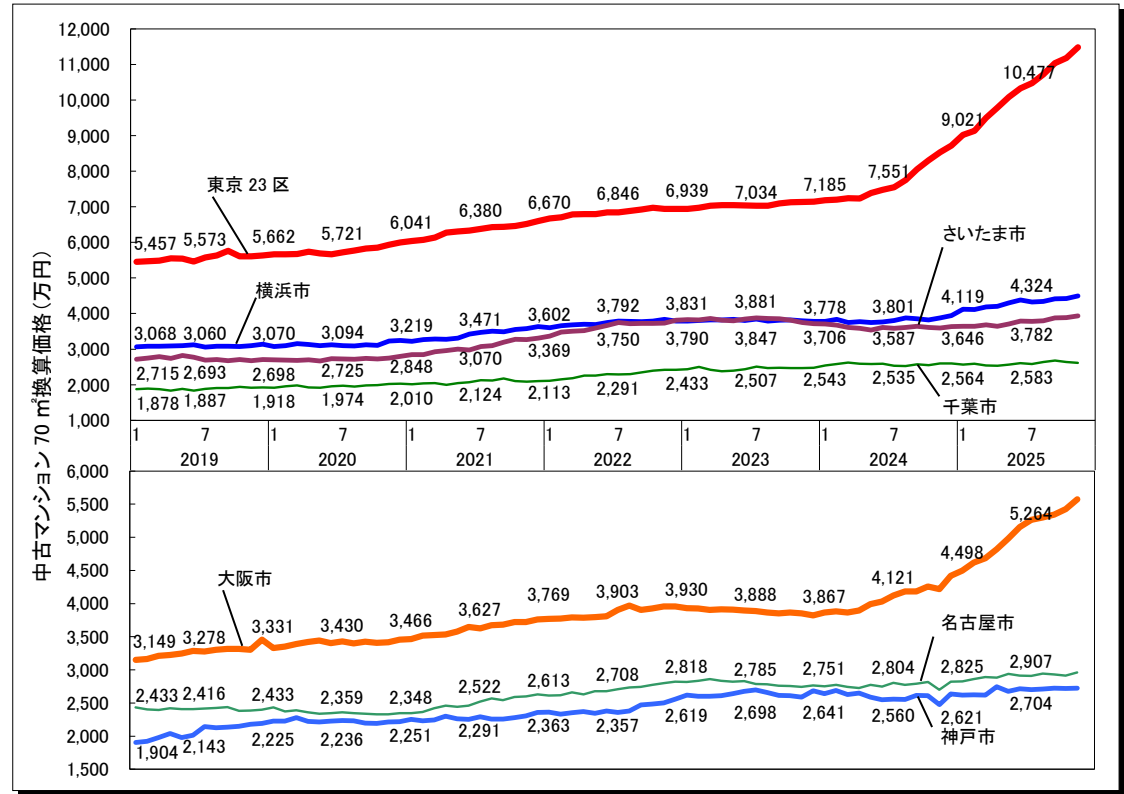
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区で前月比+2.7%の 11,485 万円と 19 ヶ月連続で上昇した。上昇率自体も拡大したが、これは価格水準が高い都心部で流通戸数が増加したことも影響しているとみられる。また、横浜市（+1.5%、4,493 万円）やさいたま市（+1.1%、3,934 万円）でも上昇傾向が続いている。一方、千葉市（-0.9%、2,613 万円）では前月に引き続き下落、ただし前年同月を上回る状況は辛うじて維持した。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+2.7%の 5,575 万円と 12 ヶ月連続で上昇した。上昇度合いも再び強まったことで前年同月比の上昇率は東京 23 区と同じく 30%台に達している。一方、神戸市では+0.1%の 2,725 万円と 9 月以降は目立った動きが見られない。名古屋市では、前月比+1.6%の 2,962 万円と 3 ヶ月ぶりに上昇したことで直近の最高値を記録していた 8 月の水準を上回った。なお、前年同月比の上昇率も高い水準となったが、これは昨年 11 月に平均築年数が一時的に進んで価格水準を下げている影響が大きい。

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）

	9 月			10 月			11 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	11,034 28.0	37.0%	2.9%	11,183 28.0	34.6%	1.4%	11,485 27.8	34.6%	2.7%
横浜市	4,411 31.7	14.5%	1.5%	4,426 32.0	15.8%	0.3%	4,493 32.0	15.9%	1.5%
さいたま市	3,881 29.2	6.4%	2.2%	3,890 28.9	7.9%	0.2%	3,934 28.6	9.4%	1.1%
千葉市	2,677 32.0	4.0%	1.5%	2,636 32.3	3.4%	-1.5%	2,613 32.5	0.5%	-0.9%
大阪市	5,345 29.6	27.7%	0.8%	5,427 29.4	27.5%	1.5%	5,575 29.2	32.1%	2.7%
神戸市	2,725 33.1	4.2%	0.6%	2,721 33.3	4.3%	-0.1%	2,725 33.3	10.1%	0.1%
名古屋市	2,931 28.3	4.9%	-0.4%	2,914 28.6	3.4%	-0.6%	2,962 28.8	9.6%	1.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



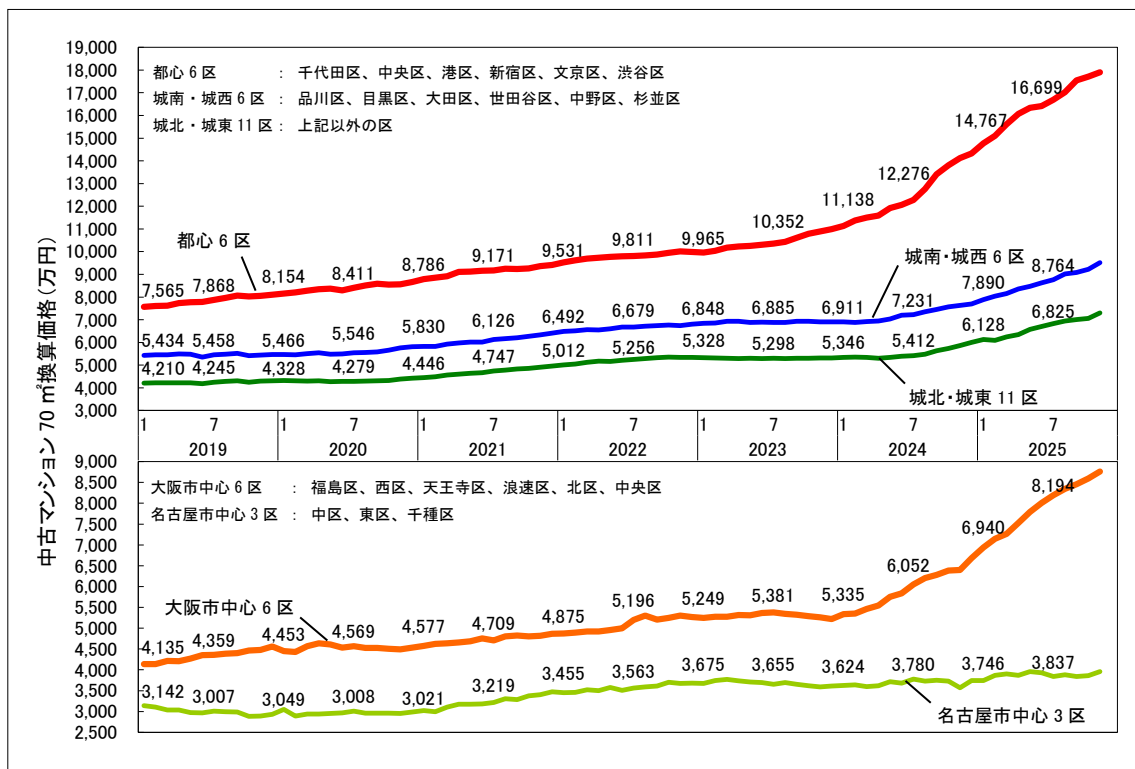
【11 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+1.0%の 17,898 万円と 34 ヶ月連続で上昇した。水面下での各指標を見る限り依然として警戒する水準には達していないものの、流通戸数は増加、価格改定シェアは拡大、値下げ率自体も緩やかに拡大するなど徐々に反響の鈍さが出始めている。一方、周辺エリアでは流通戸数の減少傾向、価格改定シェアの縮小傾向が継続。大阪市中心部では+1.9%の 8,761 万円と 23 ヶ月連続で上昇、都心 6 区のような反響の鈍さはまだ見られない。名古屋市中心部では+2.6%の 3,961 万円と前月に引き続き上昇した。

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）

	9 月			10 月			11 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	17,550 23.5	30.9%	3.1%	17,717 23.4	28.4%	1.0%	17,898 23.5	26.7%	1.0%
城南・城西 6 区	9,081 32.2	21.9%	0.7%	9,228 32.2	22.0%	1.6%	9,518 32.4	24.7%	3.1%
城北・城東 11 区	7,010 28.6	24.3%	1.0%	7,055 28.7	22.9%	0.6%	7,297 28.3	24.4%	3.4%
大阪市中心 6 区	8,456 21.2	34.6%	1.3%	8,599 21.2	34.8%	1.7%	8,761 20.9	36.9%	1.9%
名古屋市中心 3 区	3,837 25.5	2.2%	-1.2%	3,860 25.4	3.4%	0.6%	3,961 25.7	11.0%	2.6%

※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（2025 年 11 月／2025 年 9 月～2025 年 11 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	: 38,559 件 / 116,445 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 19,688 件 / 59,333 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 7,430 件 / 22,316 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>