住友林業の不動産仲介

住友林業ホームサービス 市況レポート（5月号）

（株）東京カンテイ　市場調査部提供

東京カンテイ　プレスリリース　／　中古マンション価格　　**2026 年 4 月 23 日**

三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70 ㎡価格月別推移

3 月　首都圏　前月比+1.6%の 7,032 万円、都心部では僅かながら 2 ヵ月連続のマイナス

近畿圏は大阪エリアの強含みで 10 ヵ月連続のプラス　中部圏は連続上昇で直近のピークに迫る

2026 年 3 月の首都圏中古マンション価格は、全域での強含みや東京都での事例シェア拡大などが引き続き影響して、前月比＋1.6%の 7,032 万円と 20 ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では＋0.8%の 10,810 万円と 23 ヵ月連続でプラスを示したが、前月比・前年同月比の上昇率はともに縮小。神奈川県（＋2.7%、4,282 万円）や千葉県（＋0.9%、2,920 万円）も上昇傾向で推移し、神奈川県に至っては前年同月比が二桁プラスとなっている。一方、埼玉県（－0.1%、3,166 万円）では昨年 8 月からの連続上昇が一服した。

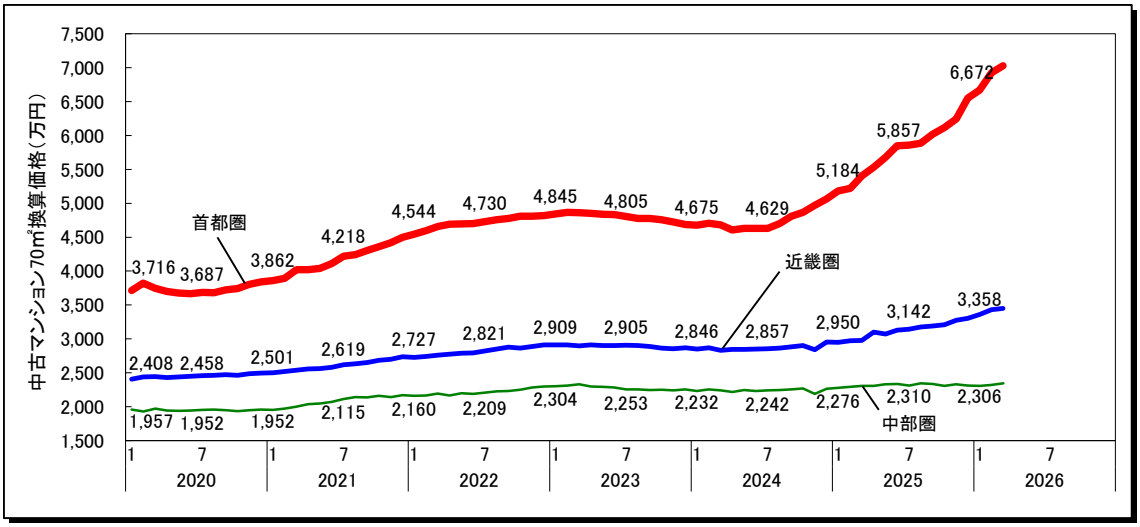
近畿圏平均は大阪エリアの強含みによって、前月比＋0.6%の 3,452 万円と 10 ヵ月連続で上昇した。大阪府では＋1.1%の 4,146 万円と 10 ヵ月連続で上昇した。一方、兵庫県では横ばいの 2,581 万円となったが、昨年 8 月以降の上昇基調は維持している。

中部圏平均は前月比＋1.0%の 2,342 万円、愛知県では＋0.3%の 2,461 万円とそれぞれ引き続き上昇したが、直近のピークには僅かに届かなかった。

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）

	2026年1月	前年同月比	前月比	2月	前年同月比	前月比	3月	前年同月比	前月比
首都圏	6,672	28.7%	1.8%	6,924	32.7%	3.8%	7,032	30.0%	1.6%
	29.6			29.5			29.4		
東京都	10,427	35.2%	1.8%	10,723	37.3%	2.8%	10,810	33.4%	0.8%
	27.7			27.4			27.3		
神奈川県	4,148	9.4%	1.2%	4,171	9.9%	0.6%	4,282	11.5%	2.7%
	31.2			31.3			31.1		
埼玉県	3,140	7.4%	0.2%	3,170	8.1%	1.0%	3,166	7.1%	−0.1%
	31.0			31.2			31.4		
千葉県	2,852	5.2%	0.5%	2,893	5.8%	1.4%	2,920	6.3%	0.9%
	32.2			32.2			32.4		
近畿圏	3,358	13.8%	1.6%	3,430	15.5%	2.1%	3,452	15.9%	0.6%
	32.1			32.1			32.1		
大阪府	3,994	20.8%	2.2%	4,102	22.8%	2.7%	4,146	23.5%	1.1%
	31.6			31.5			31.4		
兵庫県	2,556	4.2%	1.0%	2,581	6.1%	1.0%	2,581	6.1%	0.0%
	33.6			33.7			33.8		
中部圏	2,306	1.3%	−0.3%	2,319	1.0%	0.6%	2,342	1.6%	1.0%
	29.5			29.5			29.5		
愛知県	2,433	1.2%	−0.7%	2,454	1.1%	0.9%	2,461	1.0%	0.3%
	29.1			29.1			29.2		

※上段は価格（単位：万円）、下段は築年



本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

【3 月の主要都市別・中古マンション価格】

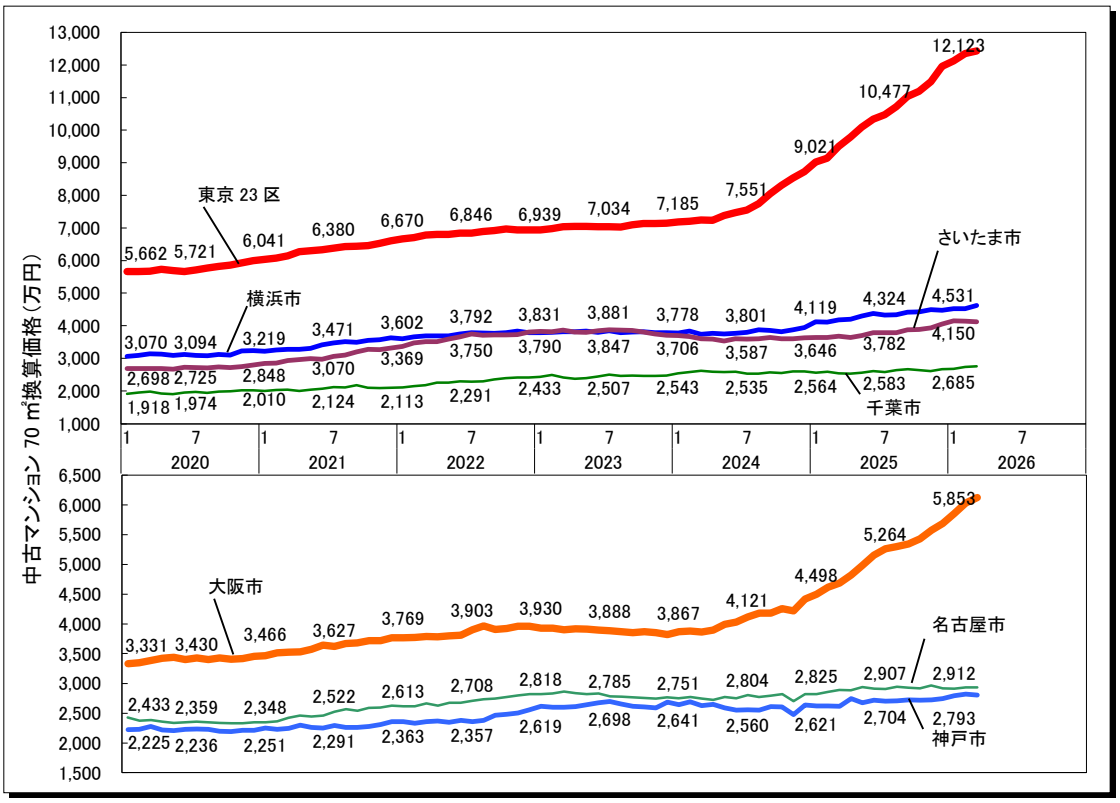
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区で前月比＋0.6%の 12,425 万円と 23 ヵ月連続で上昇した。正味トレンド自体は引き続き堅調であるものの、都心部に加えて周辺エリアでも流通戸数が増加し価格改定シェアも拡大に転じるなどの“渋さ”が出始めている。また、横浜市（＋2.1%、4,625 万円）や千葉市（＋0.6%、2,763 万円）でも上昇傾向を維持したのに対して、さいたま市ではやや築年数が進んだこともあり－0.5%の 4,119 万円と 2 ヵ月連続で下落している。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比＋1.5%の 6,124 万円と 16 ヵ月連続で上昇した。依然として上昇傾向で推移しているものの、前月比の上昇率はやや縮小した。一方、神戸市では平均築年数がやや進んだこともあり、－0.5%の 2,806 万円と 5 ヵ月ぶりに下落した。名古屋市では、前月比－0.1%の 2,935 万円と僅かながら 2 ヵ月ぶりに下落した。3 千万円台を目前に上値が重い展開で、前年同月比の上昇率は 2%を割り込んできている。

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）

	2026年1月			2月			3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	12,123 26.9	34.4%	1.4%	12,349 26.6	35.2%	1.9%	12,425 26.5	30.8%	0.6%
横浜市	4,531 32.2	10.0%	1.2%	4,529 32.5	10.0%	0.0%	4,625 32.3	10.5%	2.1%
さいたま市	4,150 28.2	13.8%	2.4%	4,140 28.9	13.5%	−0.2%	4,119 29.3	11.9%	−0.5%
千葉市	2,685 32.7	4.7%	0.5%	2,746 32.5	6.0%	2.3%	2,763 32.9	8.8%	0.6%
大阪市	5,853 28.8	30.1%	2.9%	6,031 28.2	30.6%	3.0%	6,124 28.1	30.7%	1.5%
神戸市	2,793 33.2	6.6%	1.7%	2,821 33.3	7.5%	1.0%	2,806 33.7	7.1%	−0.5%
名古屋市	2,912 29.2	3.1%	−0.3%	2,937 29.3	2.7%	0.9%	2,935 29.3	1.6%	−0.1%

※上段は価格（単位：万円）、下段は築年



本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

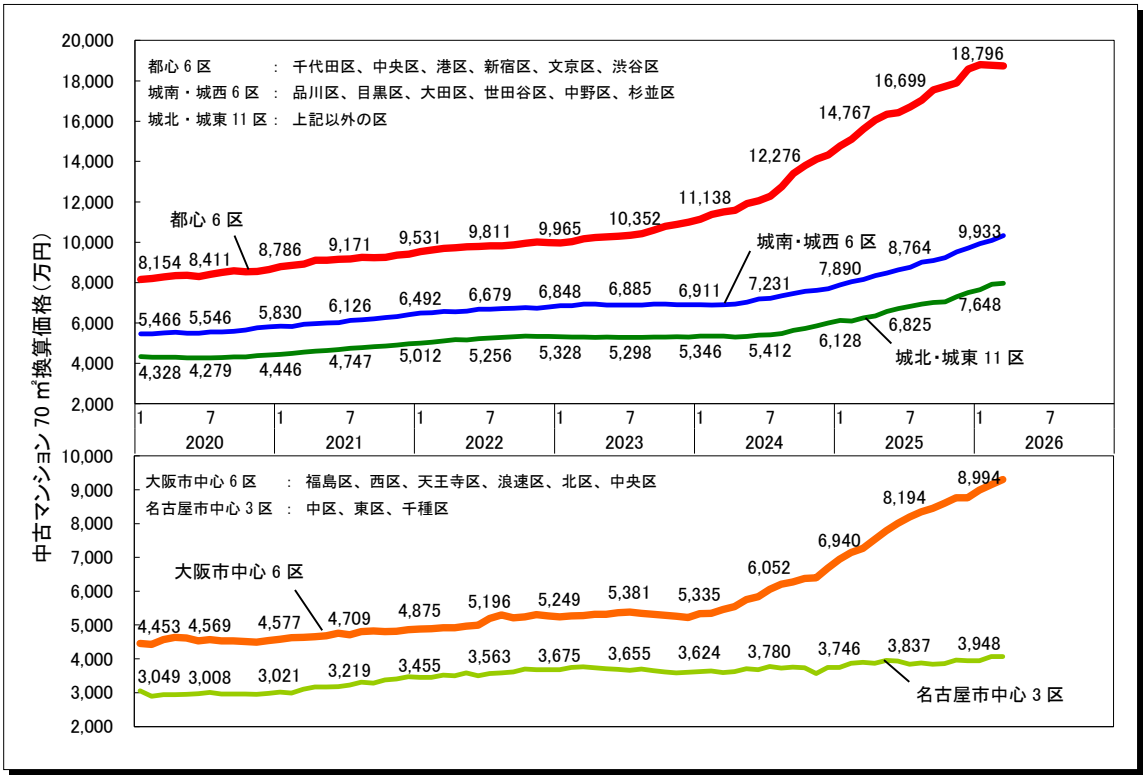
【3 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比－0.2%の 18,732 万円と僅かながら 2 ヵ月連続で下落した。水面下では価格改定シェアが 44.3%と 2023 年 3 月に記録した直近のピーク（44.8%）に迫ってきている。城南・城西エリアでは平均築年数の若返りもあり比較的大きく上昇した。大阪市中心部は＋1.6%の 9,303 万円と 3 ヵ月連続で上昇、ただし流通戸数・価格改定シェアともに上振れが継続している点には注意が必要である。名古屋市中心部では概ね横ばいの 4,067 万円となったが、緩やかながら着実に水準が押し上がってきている。

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）

	2026年1月			2月			3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	18,796 22.0	27.3%	1.1%	18,761 21.8	24.2%	−0.2%	18,732 21.8	20.0%	−0.2%
城南・城西6区	9,933 31.9	25.9%	2.3%	10,094 31.5	25.5%	1.6%	10,330 30.9	26.6%	2.3%
城北・城東11区	7,648 27.8	24.8%	1.8%	7,913 27.6	29.8%	3.5%	7,966 27.7	27.5%	0.7%
大阪市中心6区	8,994 20.6	29.6%	2.7%	9,153 20.0	28.1%	1.8%	9,303 20.2	28.1%	1.6%
名古屋市中心3区	3,948 26.2	5.4%	0.0%	4,068 25.7	5.1%	3.0%	4,067 25.7	4.3%	0.0%

※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 3 月／2026 年 1 月～2026 年 3 月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	：	38,465 件 ／ 115,942 件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	：	19,041 件 ／ 58,483 件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	：	7,194 件 ／ 22,112 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