

「マンションレビュー」で振り返る
全国市区町村中古マンション価格騰落率ランキング 100（2025 年 1 月・12 月比較）

上昇率 1 位「札幌市東区」は+43.93%（+872 万円）で、販売件数も約 4.6 倍に増加
都道府県ランクイン件数は東京都が横ばいで首位、埼玉は 12 件（+4）、愛知は 2 件（-6）と大幅減少

「不動産×WEB×ビッグデータ」の領域で、さまざまな不動産テックサービスを展開する株式会社ワンノブアカインド(本社:東京都港区、代表取締役社長：川島 直也、以下当社)は、当社が運営するマンション情報サイト「マンションレビュー」の保有データを元に、毎月プレスリリースで発表している全国中古マンション価格※1 のランキング・相場推移について、2025 年の発表内容を振りかえり注目トピックを調査。その第 2 弾として、2025 年 1 月と 12 月の中古マンション価格騰落率を比較したランキング TOP100 を発表します。

【2025 年 1 月・12 月騰落率ランキング】

【全国市区町村】中古マンション価格騰落率ランキング（2025年1月と12月比較）
■ 1位～15位

単位：万円 件数：当月の販売件数

順位	市区町村名	騰落率	推定価格(70㎡換算) / 件数			
		'25年1月vs 12月	'25年1月		'25年12月	
1	北海道札幌市東区	+43.93%	1,986 万円 /	55 件	2,858 万円 /	251 件
2	新潟県南魚沼郡湯沢町	+41.54%	284 万円 /	55 件	402 万円 /	135 件
3	東京都千代田区	+39.98%	14,264 万円 /	118 件	19,967 万円 /	443 件
4	東京都新宿区	+33.12%	8,413 万円 /	437 件	11,200 万円 /	1744 件
5	神奈川県海老名市	+30.90%	2,800 万円 /	63 件	3,666 万円 /	264 件
6	東京都品川区	+30.51%	8,305 万円 /	337 件	10,839 万円 /	987 件
7	福岡県福岡市早良区	+27.12%	2,852 万円 /	96 件	3,626 万円 /	242 件
8	大阪府大阪市福島区	+27.07%	4,636 万円 /	70 件	5,891 万円 /	283 件
9	東京都港区	+24.86%	18,114 万円 /	710 件	22,618 万円 /	2833 件
10	東京都福生市	+24.30%	1,840 万円 /	30 件	2,287 万円 /	55 件
11	東京都中野区	+23.41%	6,211 万円 /	206 件	7,665 万円 /	571 件
12	東京都狛江市	+23.06%	3,796 万円 /	38 件	4,671 万円 /	93 件
13	東京都文京区	+21.96%	8,677 万円 /	242 件	10,582 万円 /	695 件
14	東京都豊島区	+21.92%	7,133 万円 /	237 件	8,697 万円 /	756 件
15	東京都小金井市	+21.78%	4,431 万円 /	57 件	5,396 万円 /	126 件

■全国市区町村 中古マンション価格騰落率ランキング_トピック

- ・ 1 位「北海道札幌市東区」は 2025 年単年で+43.93%（+872 万円）と上昇率トップ。価格は 2,858 万円まで上がり、販売件数も 55 件から 251 件と約 4.6 倍に増えた。
- ・ 15 位中 10 自治体が東京都で、都心は「伸び額」が突出。3 位「千代田区」は+39.98%で+5,703 万円（年末約 2.0 億円）、9 位「港区」も+24.86%で+4,504 万円（年末約 2.26 億円）。
- ・ 新宿区や港区などの都心部では、販売件数が年初から約 4 倍に急増した。価格上昇とともに市場が大きく動いた。

PRESS RELEASE

■ 16位～60位

順位	市区町村名	騰落率	推定価格(70㎡換算)／件数			
		'25年1月vs 12月	'25年1月	'25年12月	価格比較	
16	大阪府大阪市中央区	+21.16%	6,163 万円 / 216 件	7,467 万円 / 846 件	+1,304 万円	
17	山口県下関市	+20.45%	1,076 万円 / 40 件	1,296 万円 / 148 件	+220 万円	
18	石川県金沢市	+20.17%	1,596 万円 / 40 件	1,918 万円 / 152 件	+322 万円	
19	大阪府大阪市北区	+19.79%	7,031 万円 / 289 件	8,422 万円 / 1028 件	+1,391 万円	
20	愛知県名古屋市中村区	+19.59%	3,432 万円 / 48 件	4,104 万円 / 174 件	+672 万円	
21	神奈川県横浜市西区	+19.07%	6,318 万円 / 149 件	7,523 万円 / 474 件	+1,205 万円	
22	愛知県名古屋市中東区	+18.68%	3,010 万円 / 101 件	3,573 万円 / 397 件	+562 万円	
23	宮城県仙台市若林区	+18.59%	1,986 万円 / 56 件	2,355 万円 / 150 件	+369 万円	
24	沖縄県那覇市	+18.18%	3,460 万円 / 84 件	4,089 万円 / 394 件	+629 万円	
25	大阪府大阪市西区	+17.43%	5,179 万円 / 202 件	6,082 万円 / 688 件	+903 万円	
26	大阪府大阪市都島区	+16.96%	3,140 万円 / 92 件	3,673 万円 / 381 件	+533 万円	
	北海道札幌市厚別区	+16.96%	1,936 万円 / 56 件	2,265 万円 / 166 件	+328 万円	
28	千葉県市川市	+16.95%	3,064 万円 / 232 件	3,583 万円 / 604 件	+519 万円	
29	兵庫県川西市	+16.88%	1,524 万円 / 57 件	1,781 万円 / 150 件	+257 万円	
30	東京都板橋区	+16.87%	4,304 万円 / 382 件	5,030 万円 / 1096 件	+726 万円	
31	東京都目黒区	+16.78%	9,046 万円 / 250 件	10,564 万円 / 782 件	+1,518 万円	
32	大阪府大阪市港区	+16.64%	2,852 万円 / 69 件	3,326 万円 / 263 件	+475 万円	
33	京都府京都市中京区	+15.92%	5,475 万円 / 128 件	6,347 万円 / 461 件	+872 万円	
34	福岡県福岡市中央区	+15.79%	3,632 万円 / 212 件	4,205 万円 / 791 件	+574 万円	
35	東京都江東区	+15.75%	8,595 万円 / 530 件	9,949 万円 / 1587 件	+1,354 万円	
36	東京都台東区	+15.71%	7,677 万円 / 183 件	8,883 万円 / 700 件	+1,206 万円	
37	大阪府大阪市天王寺区	+15.39%	4,939 万円 / 123 件	5,699 万円 / 346 件	+760 万円	
38	東京都国立市	+15.01%	4,544 万円 / 30 件	5,225 万円 / 75 件	+682 万円	
39	東京都北区	+14.87%	6,078 万円 / 184 件	6,982 万円 / 554 件	+904 万円	
40	大阪府大阪市大正区	+14.16%	2,367 万円 / 38 件	2,703 万円 / 89 件	+335 万円	
	福岡県福岡市城南区	+14.16%	2,226 万円 / 53 件	2,541 万円 / 155 件	+315 万円	
42	東京都中央区	+13.94%	14,074 万円 / 508 件	16,037 万円 / 1863 件	+1,962 万円	
43	東京都墨田区	+13.93%	6,185 万円 / 178 件	7,047 万円 / 467 件	+862 万円	
44	埼玉県さいたま市中央区	+13.59%	3,646 万円 / 80 件	4,141 万円 / 154 件	+495 万円	
45	神奈川県横浜市中区	+13.49%	4,807 万円 / 174 件	5,455 万円 / 638 件	+648 万円	
46	京都府京都市下京区	+13.46%	4,688 万円 / 109 件	5,319 万円 / 317 件	+631 万円	
47	東京都世田谷区	+13.42%	6,892 万円 / 588 件	7,817 万円 / 1752 件	+925 万円	
48	神奈川県鎌倉市	+13.33%	3,151 万円 / 65 件	3,571 万円 / 162 件	+420 万円	
49	埼玉県さいたま市南区	+13.30%	3,174 万円 / 111 件	3,596 万円 / 337 件	+422 万円	
50	東京都渋谷区	+13.12%	13,473 万円 / 388 件	15,241 万円 / 1439 件	+1,768 万円	
51	東京都江戸川区	+12.81%	4,243 万円 / 317 件	4,787 万円 / 623 件	+544 万円	
52	大阪府堺市北区	+12.58%	2,462 万円 / 83 件	2,772 万円 / 217 件	+310 万円	
53	東京都杉並区	+12.49%	5,749 万円 / 297 件	6,467 万円 / 849 件	+718 万円	
54	埼玉県春日部市	+12.47%	1,535 万円 / 90 件	1,726 万円 / 203 件	+191 万円	
55	福岡県久留米市	+12.44%	1,391 万円 / 72 件	1,564 万円 / 220 件	+173 万円	
56	神奈川県横浜市都筑区	+12.35%	3,884 万円 / 107 件	4,364 万円 / 341 件	+480 万円	
57	埼玉県さいたま市浦和区	+12.19%	4,525 万円 / 96 件	5,077 万円 / 280 件	+552 万円	
58	東京都足立区	+12.01%	3,737 万円 / 315 件	4,185 万円 / 966 件	+449 万円	
59	北海道札幌市豊平区	+11.78%	1,483 万円 / 129 件	1,657 万円 / 392 件	+175 万円	
60	埼玉県和光市	+11.70%	2,924 万円 / 52 件	3,266 万円 / 156 件	+342 万円	



One of a kind

PRESS RELEASE

■ 61位～100位

順位	市区町村名	騰落率	推定価格(70㎡換算)／件数			
		'25年1月vs 12月	'25年1月	'25年12月	価格比較	
61	東京都荒川区	+11.26%	5,660 万円 / 140 件	6,298 万円 / 379 件	+638 万円	
62	宮城県仙台市太白区	+11.11%	1,908 万円 / 87 件	2,120 万円 / 267 件	+212 万円	
63	京都府宇治市	+11.04%	1,910 万円 / 38 件	2,121 万円 / 174 件	+211 万円	
64	大阪府大阪市旭区	+10.85%	1,953 万円 / 41 件	2,165 万円 / 155 件	+212 万円	
65	東京都三鷹市	+10.85%	5,483 万円 / 76 件	6,078 万円 / 223 件	+595 万円	
66	千葉県印西市	+10.81%	2,049 万円 / 48 件	2,271 万円 / 185 件	+221 万円	
67	京都府京都市伏見区	+10.65%	1,909 万円 / 146 件	2,112 万円 / 439 件	+203 万円	
68	神奈川県横浜市磯子区	+10.58%	2,448 万円 / 135 件	2,707 万円 / 374 件	+259 万円	
69	福岡県福岡市博多区	+10.48%	2,671 万円 / 137 件	2,951 万円 / 501 件	+280 万円	
70	福岡県福岡市南区	+10.38%	2,088 万円 / 169 件	2,305 万円 / 525 件	+217 万円	
71	千葉県流山市	+10.19%	2,575 万円 / 80 件	2,837 万円 / 141 件	+262 万円	
72	大阪府箕面市	+9.76%	2,028 万円 / 76 件	2,226 万円 / 270 件	+198 万円	
73	栃木県宇都宮市	+9.66%	1,931 万円 / 61 件	2,118 万円 / 148 件	+187 万円	
74	大阪府大阪市淀川区	+9.52%	2,622 万円 / 199 件	2,872 万円 / 698 件	+250 万円	
75	京都府京都市右京区	+9.41%	2,514 万円 / 113 件	2,750 万円 / 367 件	+237 万円	
76	東京都多摩市	+9.28%	2,554 万円 / 126 件	2,791 万円 / 326 件	+237 万円	
77	埼玉県蕨市	+9.21%	3,273 万円 / 60 件	3,574 万円 / 140 件	+302 万円	
78	埼玉県さいたま市緑区	+9.11%	2,495 万円 / 41 件	2,722 万円 / 98 件	+227 万円	
79	埼玉県越谷市	+9.03%	2,420 万円 / 131 件	2,639 万円 / 301 件	+219 万円	
80	千葉県千葉市中央区	+8.86%	2,715 万円 / 144 件	2,956 万円 / 446 件	+241 万円	
81	神奈川県藤沢市	+8.83%	3,795 万円 / 277 件	4,130 万円 / 647 件	+335 万円	
82	神奈川県座間市	+8.70%	1,834 万円 / 76 件	1,994 万円 / 231 件	+160 万円	
83	東京都調布市	+8.65%	4,091 万円 / 103 件	4,445 万円 / 388 件	+354 万円	
84	北海道札幌市白石区	+8.52%	1,709 万円 / 75 件	1,855 万円 / 223 件	+146 万円	
85	東京都武蔵野市	+8.40%	6,423 万円 / 85 件	6,962 万円 / 312 件	+539 万円	
86	埼玉県鶴ヶ島市	+8.36%	1,456 万円 / 30 件	1,577 万円 / 54 件	+122 万円	
87	神奈川県川崎市川崎区	+8.22%	4,132 万円 / 176 件	4,471 万円 / 440 件	+339 万円	
88	大阪府大阪市西淀川区	+8.19%	2,368 万円 / 67 件	2,562 万円 / 257 件	+194 万円	
89	兵庫県芦屋市	+8.10%	2,516 万円 / 144 件	2,720 万円 / 403 件	+204 万円	
90	埼玉県所沢市	+8.03%	2,345 万円 / 193 件	2,533 万円 / 436 件	+188 万円	
91	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	+8.02%	2,471 万円 / 168 件	2,669 万円 / 439 件	+198 万円	
92	埼玉県上尾市	+7.90%	2,549 万円 / 47 件	2,751 万円 / 114 件	+201 万円	
93	高知県高知市	+7.85%	1,546 万円 / 43 件	1,667 万円 / 175 件	+121 万円	
94	宮城県仙台市青葉区	+7.78%	2,041 万円 / 214 件	2,200 万円 / 793 件	+159 万円	
95	東京都葛飾区	+7.71%	4,035 万円 / 207 件	4,346 万円 / 613 件	+311 万円	
96	福岡県福岡市西区	+7.55%	2,341 万円 / 99 件	2,518 万円 / 222 件	+177 万円	
97	北海道札幌市西区	+7.50%	1,694 万円 / 87 件	1,821 万円 / 258 件	+127 万円	
98	埼玉県さいたま市大宮区	+7.40%	4,988 万円 / 76 件	5,357 万円 / 241 件	+369 万円	
99	神奈川県川崎市中原区	+7.14%	6,407 万円 / 148 件	6,864 万円 / 457 件	+458 万円	
100	和歌山県和歌山市	+7.03%	1,244 万円 / 36 件	1,331 万円 / 194 件	+87 万円	



One of a kind

PRESS RELEASE

各都道府県ランクイン件数

都道府県名	件数	件数増減 vs 2024年	都道府県名	件数	件数増減 vs 2024年
東京都	29 件	0	愛知県	2 件	-6
大阪府	13 件	0	兵庫県	2 件	0
埼玉県	12 件	4	新潟県	1 件	1
神奈川県	11 件	-4	山口県	1 件	1
福岡県	7 件	2	石川県	1 件	1
北海道	5 件	2	沖縄県	1 件	1
京都府	5 件	1	和歌山県	1 件	1
千葉県	4 件	1	高知県	1 件	1
宮城県	3 件	2	栃木県	1 件	0

全国主要エリアのランクイン件数

都道府県名		件数	件数増減 vs 2024年
東京都		29 件	0
	都心23区	21 件	-1
神奈川県		11 件	-4
	横浜市	5 件	-2
大阪府		13 件	0
	大阪市	11 件	3
愛知県		2 件	-6
	名古屋市	2 件	-4

■ランクイン件数_トピック

- 東京都は 29 件と前年同数で、首位を維持。
 - ✓ ただし、主要エリアの都心 23 区は 21 件（-1 件）と微減。
- 大阪府も 13 件で前年同数だが、大阪市単体では 11 件（+3 件）と伸長した。
- 埼玉県は 12 件（+4 件）となり、2024 年比で最も増加幅が大きくなった。
- 愛知県・神奈川県は大幅減。
 - ✓ 最も減少が目立ったのは愛知県で、8 件から 2 件へ（-6 件）と減少した。
名古屋市も 2 件（-4 件）となった。
 - ✓ 神奈川県は 11 件（-4 件）となり、そのうち横浜市は 5 件（-2 件）となった。

*1 当社が保有する中古マンションの販売履歴データを元に「坪単価」を算出し、70 m²での価格に換算した推定価格。
※2026 年 1 月 8 日現在の自社データより算出。
※町名ランキングは、2025 年 1 月と 12 月の販売件数が 30 件以上ある市区町村を対象に作成。
※本リリースのデータをご利用いただく際は、引用元として【マンションレビュー 調べ】と明記し、下記リンクをご挿入ください。
<https://www.mansion-review.jp/>

【マンションレビュー概要】



当社が2010年より運営のマンション情報を中心とした不動産情報サイト。全国約16万3千棟(2025年)の『物件概要・口コミ・適正相場・資産価値』がわかる情報サイトで、年間の訪問ユーザー数は約972万人(2025年)。登録会員数は2026年1月に88万人を突破。

また、一般ユーザーだけではなく、1,700社以上の全国の不動産会社にもさまざまな角度からのデータや物件情報を提供し、その取引をサポートしております。

今後も「消費者が後悔しない不動産取引」の実現を目指し、サービスの開発・提供を進めてまいります。

- ◆マンション情報サイト「マンションレビュー」 <https://www.mansion-review.jp/>
- ◆マンションレビュー公式 X(旧 twitter) https://twitter.com/mansion_review
- ◆マンションレビュー公式 Instagram https://www.instagram.com/mansion_review/
- ◆株式会社ワンオブアカインド プレスリリース一覧 <https://www.one-of-a-kind.co.jp/pressrelease/>

- ◆不動産売却の新サービス「タカウル」
(マンションレビュー事務局監修。業界慣習と不動産市場を徹底調査し、高値売却が実現する仕組みを構築)
<https://www.mansion-review.jp/baikyaku/>

【会社概要】

社名：株式会社ワンオブアカインド

所在地：105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番7号 虎ノ門36森ビル10階

代表者：代表取締役社長 川島 直也

設立：2009年9月10日

資本金：3,179万9,000円

事業内容：不動産メディアサービス企画・立案・運営、WEB制作、広告代理業務

コーポレートサイト：<https://www.one-of-a-kind.co.jp/>

- ◆マンションホームページ(物件特設サイト)制作サービス「マンション Press」
<https://www.one-of-a-kind.co.jp/hp/tokusetsu/>
 - ◆マンションデータ(パンフレット・図面集・価格表)ダウンロードサービス「MDL」
<https://www.one-of-a-kind.co.jp/data/>
- その他、ホームページ制作・マーケティング支援サービス各種を展開中。

<本リリースに関する報道関係者さまからのお問い合わせ>

株式会社ワンオブアカインド 広報担当 石川、野口

105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目4番7号 虎ノ門36森ビル10階

TEL: 03-6432-0970 FAX: 03-6432-0499 E-mail: pr@one-of-a-kind.co.jp