

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+1.4%の4,419万円と7ヵ月連続プラス 東京23区も全域で続伸
近畿圏では13ヵ月連続プラス 弱含みの中部圏、上値が重い展開に

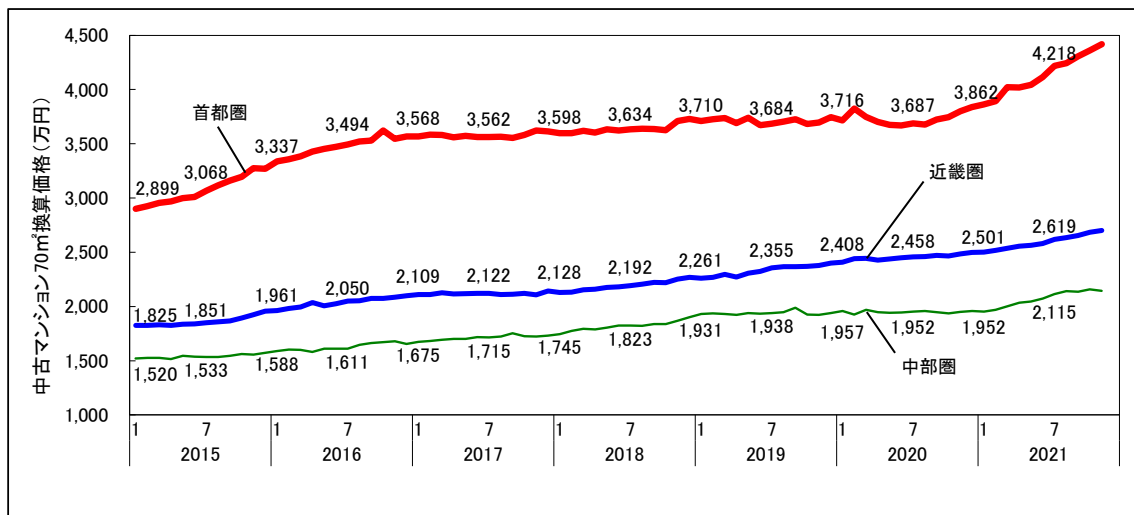
2021年11月の首都圏中古マンション価格は、千葉県を除くエリアでプラスを示したことから、前月比+1.4%の4,419万円と7ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.0%の5,971万円と17ヵ月連続プラス、神奈川県(+1.2%、3,284万円)や埼玉県(+0.7%、2,689万円)でも上昇傾向で推移しており、いずれも前年同月比は二桁プラスを維持している。一方、千葉県では-0.9%の2,363万円と3ヵ月ぶりに下落しており、前年同月比は+8.4%と前述の3都県よりもやや水準が低くなっている。

近畿圏平均は主要エリアが押し上げる形で、前月比+0.6%の2,700万円と13ヵ月連続で上昇した。大阪府では+0.4%の2,939万円と小幅ながら10ヵ月連続上昇で前年同月比も引き続き二桁プラス、兵庫県(+0.5%、2,317万円)でも上昇トレンドを維持している。中部圏平均は前月比-0.7%の2,143万円、愛知県では-0.6%の2,270万円とやや下げたが、9月の価格水準は上回っている。ここ3ヵ月間は上値が重くなりつつある。

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	前年同月比	前月比	
首都圏	4,305	15.6%	1.5%	4,360	16.5%	1.3%	4,419	16.3%	1.4%
東京都	27.5			27.4			27.5		
神奈川県	5,876	13.1%	0.8%	5,914	12.8%	0.6%	5,971	12.1%	1.0%
埼玉県	27.1			26.8			26.8		
千葉県	3,204	12.0%	0.1%	3,244	13.8%	1.2%	3,284	12.6%	1.2%
	27.9			27.9			28.1		
近畿圏	2,619	14.3%	1.8%	2,670	16.7%	1.9%	2,689	15.9%	0.7%
大阪府	27.3			27.4			27.4		
兵庫県	2,384	11.6%	1.8%	2,384	12.7%	0.0%	2,363	8.4%	-0.9%
	28.9			29.0			29.4		
中部圏	2,653	7.4%	0.7%	2,685	8.9%	1.2%	2,700	8.7%	0.6%
愛知県	28.2			28.2			28.4		
	2,893	9.1%	1.2%	2,926	10.9%	1.1%	2,939	10.8%	0.4%
	27.9			27.9			28.2		
	2,304	6.7%	0.4%	2,306	6.6%	0.1%	2,317	6.4%	0.5%
	29.3			29.4			29.4		
	2,137	9.7%	-0.2%	2,158	11.5%	1.0%	2,143	9.9%	-0.7%
	26.5			26.4			26.6		
	2,253	8.2%	-0.5%	2,283	10.9%	1.3%	2,270	10.2%	-0.6%
	26.6			26.4			26.6		

※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+0.9%の6,522万円と17ヵ月連続で上昇した。また、横浜市(+0.6%、3,576万円)も引き続きプラスを示したのに対して、さいたま市(-0.3%、3,267万円)では小幅ながら5ヵ月ぶりに反落、千葉市(-0.6%、2,088万円)では比較的大きく下げた前月から引き続きマイナスとなった。都心部へのアクセスや事業集積性の規模の違いによって、千葉市とそれ以外の都市においてはトレンドや価格水準に大きな差が生じている。

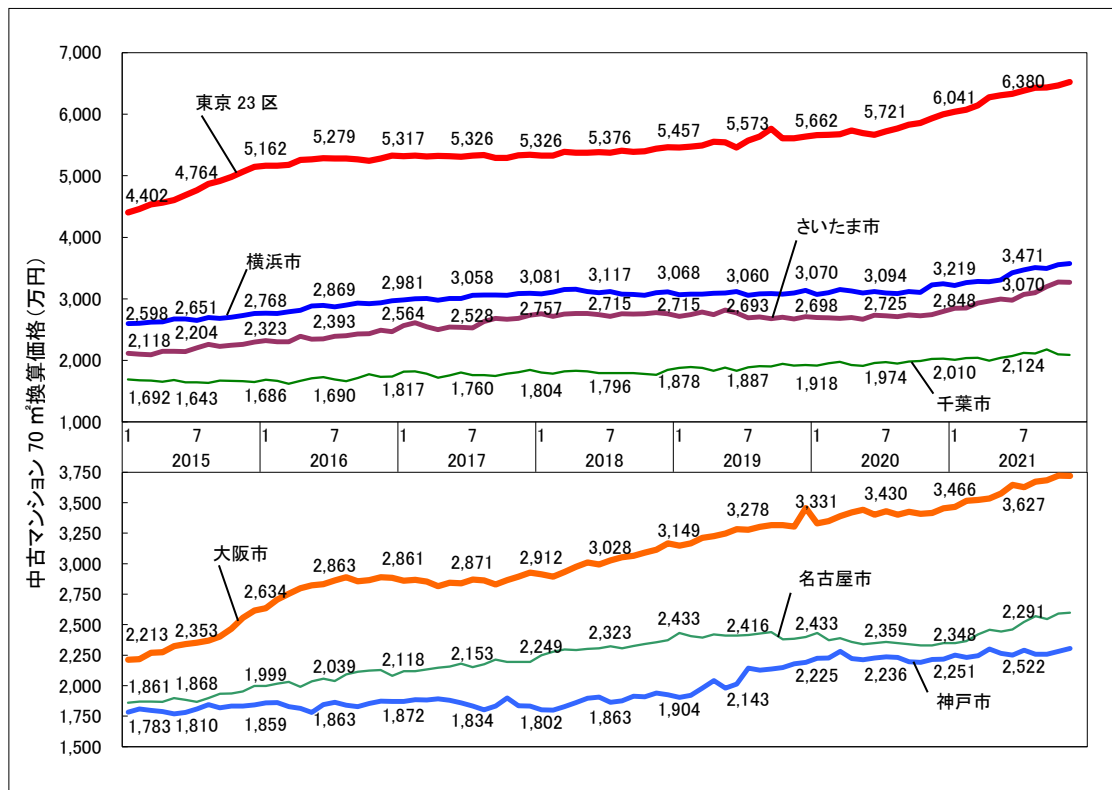
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.1%の3,720万円と僅かながら4ヵ月ぶりに弱含んだ。一方、神戸市では+1.1%の2,306万円と前月に引き続き1%以上のプラスとなったことで、4月に記録した直近の最高値(2,300万円)を僅かに上回っている。

名古屋市では前月比+0.2%の2,598万円と引き続き上昇した。前月からは僅かな上昇率に留まったものの、前年同月比は東京23区や大阪市をも上回っている。

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)

	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	6,435 26.8	10.4%	0.1%	6,465 26.6	10.4%	0.5%	6,522 26.5	10.0%	0.9%
横浜市	3,492 28.7	11.9%	-0.4%	3,555 28.8	14.5%	1.8%	3,576 29.2	10.9%	0.6%
さいたま市	3,197 25.5	16.7%	3.1%	3,276 25.7	20.2%	2.5%	3,267 25.9	19.0%	-0.3%
千葉市	2,179 29.9	9.9%	3.0%	2,101 30.8	5.6%	-3.6%	2,088 30.8	3.3%	-0.6%
大阪市	3,684 26.5	7.5%	0.3%	3,723 26.4	9.2%	1.1%	3,720 26.7	8.9%	-0.1%
神戸市	2,257 31.0	2.8%	0.0%	2,281 30.8	4.1%	1.1%	2,306 30.7	4.1%	1.1%
名古屋市	2,545 27.3	8.8%	-0.9%	2,592 27.1	11.2%	1.8%	2,598 27.4	11.5%	0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



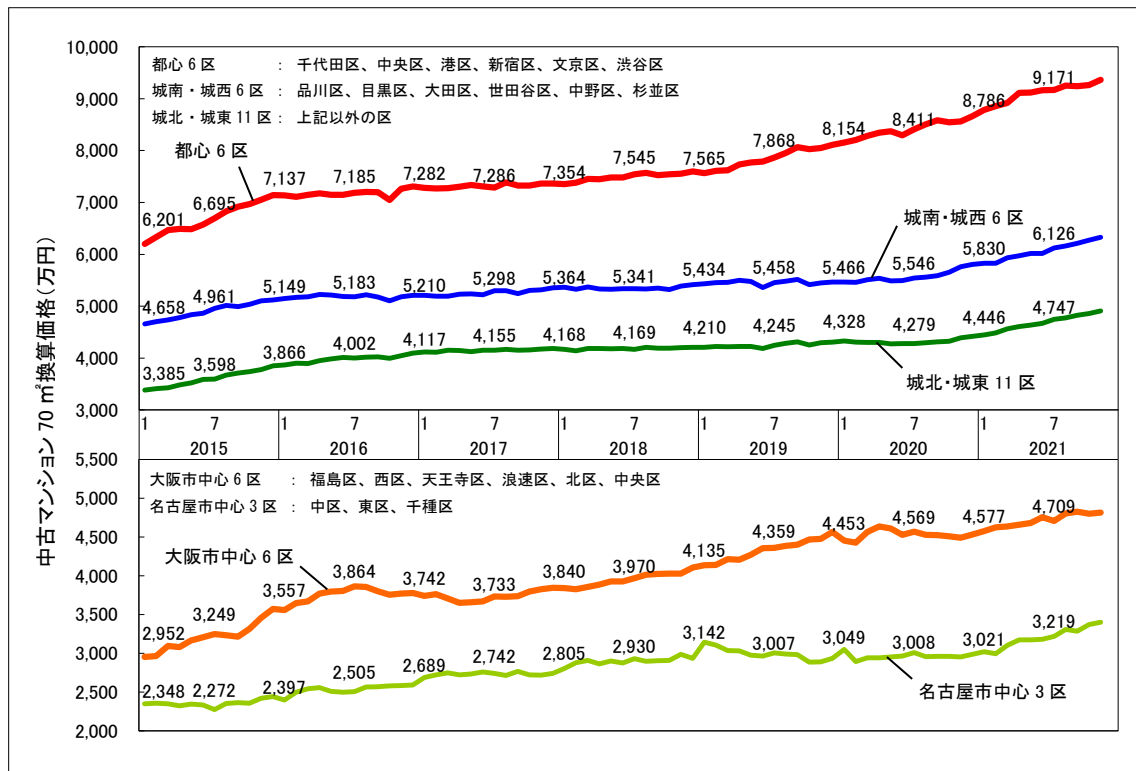
【11月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+1.1%の9,363万円と引き続き上昇、周辺エリアも1%前後のプラスを示した。東京23区における価格改定シェアや値下げ率の拡大傾向は一服したものの、在庫数（流通戸数）の増加傾向は依然として続いている。大阪市中心部では+0.3%の4,816万円と小幅ながら下落、8月以降は4,800万円台の前半で推移している。名古屋市中心部では+0.9%の3,401万円と引き続き上昇、価格水準が高い中区の事例による影響もあり前年同月比は+15.2%と大幅な伸びを示している。

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）

	9月			10月			11月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
都心6区	9,239 24.0	7.7%	-0.1%	9,262 23.8	8.4%	0.2%	9,363 23.8	9.3%	1.1%
城南・城西6区	6,212 31.1	11.2%	0.8%	6,272 30.6	10.9%	1.0%	6,329 30.4	9.8%	0.9%
城北・城東11区	4,828 26.0	11.9%	1.1%	4,860 25.8	12.3%	0.7%	4,908 25.9	11.7%	1.0%
大阪市中心6区	4,826 22.5	6.7%	0.5%	4,802 22.8	6.5%	-0.5%	4,816 23.1	7.2%	0.3%
名古屋市中心3区	3,284 25.4	10.9%	-0.7%	3,372 25.2	13.8%	2.7%	3,401 25.3	15.2%	0.9%

※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（2021年11月／2021年9月～2021年11月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	： 30,081件 / 87,541件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 13,612件 / 40,348件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 5,691件 / 16,929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/report/market-index.pdf>