

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

5月 首都圏 前月比+0.2%の4,699万円で13ヵ月連続上昇 天井感の強まりも
近畿圏は小幅ながら4ヵ月連続プラス 中部圏は年初来の最高値を更新

2022年5月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.2%の4,699万円と13ヵ月連続で上昇したが、上昇率自体は縮小しつつあり、天井感の強まりが出始めている。都県別で見ると、東京都は横ばいの6,270万円、神奈川県は-0.2%の3,452万円と揃って上昇傾向が一服した。対照的に、埼玉県(+1.5%、2,899万円)や千葉県(+1.3%、2,494万円)では上記エリアに比べて割安感が強いことも手伝って引き続きプラスを示しており、ここ2ヵ月間における前年同月比の上昇率は東京都を上回る水準で推移している。

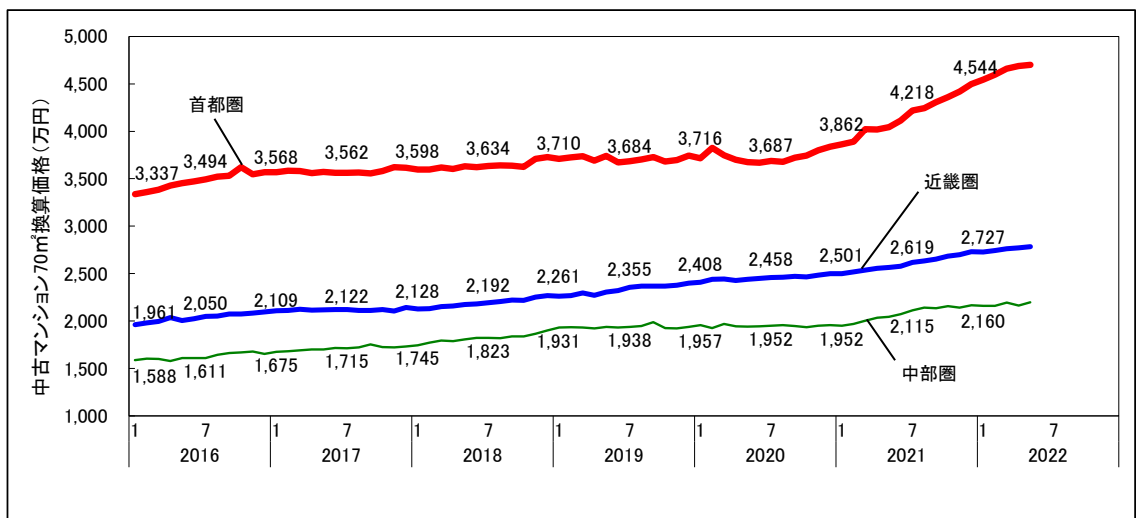
近畿圏平均は主要エリアが揃って強含んだ影響で、前月比+0.5%の2,785万円と小幅ながら4ヵ月連続で上昇した。大阪府では+0.6%の3,009万円と2ヵ月ぶりに3,000万円台を回復、兵庫県では+0.2%の2,384万円と僅かながら3ヵ月連続で上昇した。

中部圏平均は前月比+1.6%の2,198万円、愛知県では+1.6%の2,336万円と揃って上昇したことで、年初来の最高値を更新している。

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)

	3月			4月			5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	4,659	15.9%	4,688	4,699	16.6%	4,699	16.2%	0.2%	
東京都	27.5	12.9%	27.7	27.9	11.5%	27.0	10.6%	0.0%	
神奈川県	6,251	15.9%	3,460	3,452	15.9%	28.8	14.6%	-0.2%	
埼玉県	26.6	14.0%	28.4	28.4	17.2%	28.4	19.0%	1.5%	
千葉県	2,814	9.1%	2,463	2,494	11.7%	30.0	11.0%	1.3%	
	28.3		30.0						
近畿圏	2,761	8.8%	2,772	2,785	8.5%	28.9	8.6%	0.5%	
大阪府	28.6	10.3%	28.5	28.7	9.4%	28.7	8.6%	0.6%	
兵庫県	3,000	5.8%	2,380	2,384	5.6%	29.9	6.4%	0.2%	
	28.2		29.9						
中部圏	2,194	9.5%	2,164	2,198	6.3%	26.9	7.4%	1.6%	
愛知県	26.8	8.4%	2,300	2,336	6.4%	26.9	8.0%	1.6%	
	2,317		27.0						
	26.8								

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【5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+0.1%の 6,799 万円と僅かながら 23 ヶ月連続で上昇したものの、4 月以降は明らかに上値が重くなってきている。横浜市（-0.1%、3,695 万円）や千葉市（+0.1%、2,257 万円）でも目立った動きが見られなかったのに対して、さいたま市では築古事例の増加で平均築年数がやや進んだにもかかわらず+2.0%の 3,593 万円と比較的大きく続伸、前年同月比の上昇率は 20%にも迫る高い水準を示している。

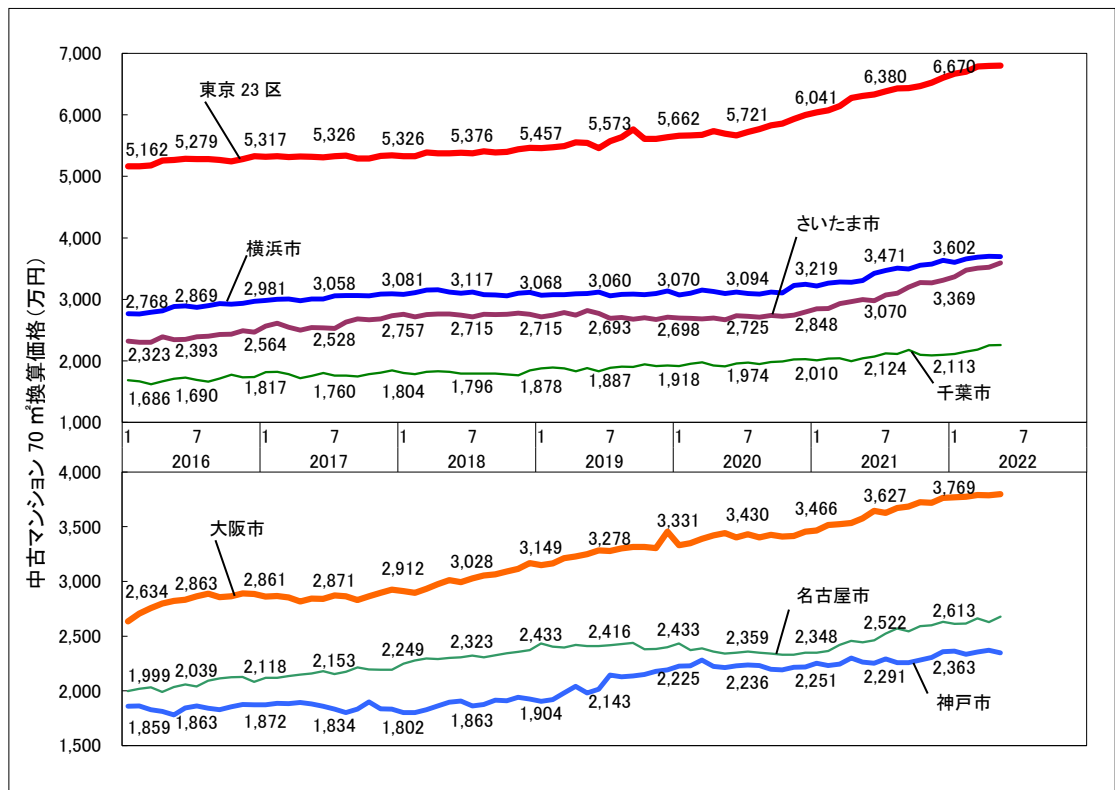
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.3%の 3,797 万円と小幅に上昇、3 月に記録した直近の最高値を上回った。一方、前月に年初来の最高値を更新した神戸市では-1.1%の 2,346 万円と 3 ヶ月ぶりに下落している。

名古屋市では前月比+1.9%の 2,677 万円と再び上昇したことで、3 月に記録した直近の最高値を上回った。前年同月比の上昇率も再び 10%前後の高い水準に戻している。

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）

	3月			4月			5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		
東京23区	10.5%	1.2%	8.3%	0.2%	7.8%	0.1%			
横浜市	12.3%	0.8%	12.8%	0.3%	11.7%	-0.1%			
さいたま市	19.7%	0.9%	18.9%	0.4%	19.8%	2.0%			
千葉市	7.0%	1.6%	13.0%	3.2%	10.5%	0.1%			
大阪市	7.5%	0.5%	7.1%	-0.1%	6.2%	0.3%			
神戸市	4.9%	0.9%	3.1%	0.7%	3.6%	-1.1%			
名古屋市	10.0%	1.8%	6.9%	-1.3%	9.5%	1.9%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



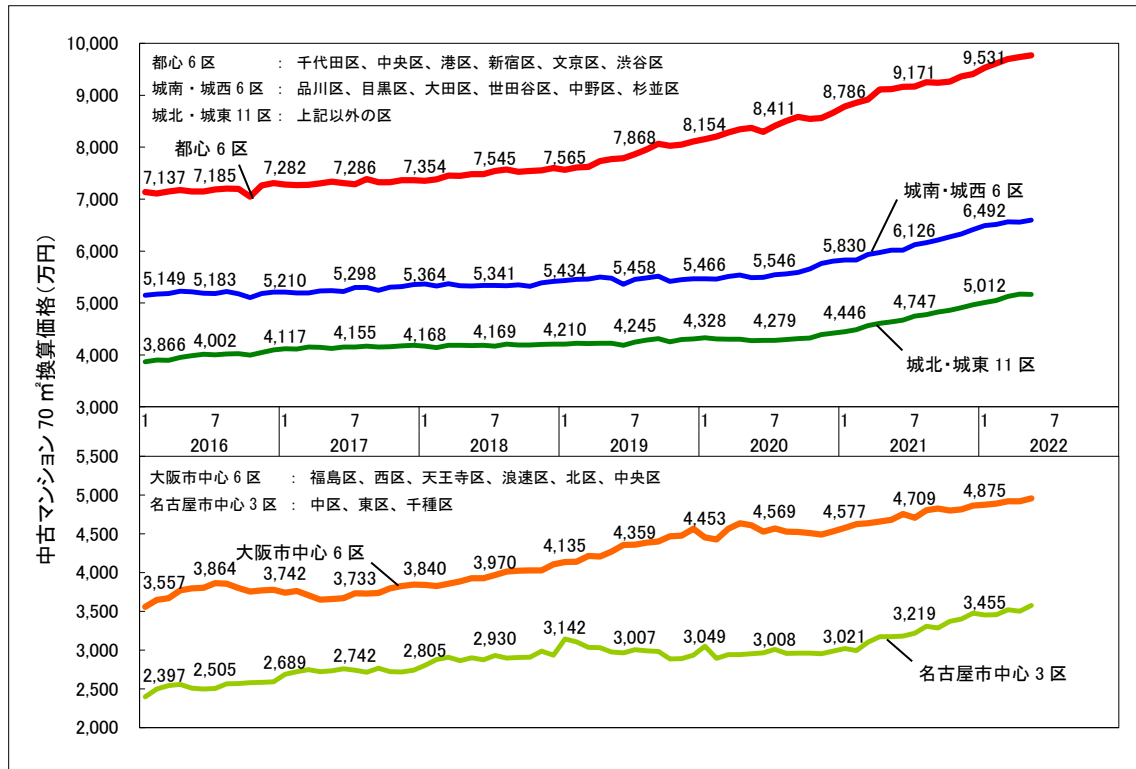
【5月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.4%の9,772万円で8ヵ月連続プラス、城南・城西エリアも上昇したが、城北・城東エリアは上昇傾向が一服する結果となった。東京23区においては価格改定の動き自体は小康状態を保っているが、在庫数は4ヵ月連続で増加しており、依然として神経質な展開が続いている。大阪市中心部では+0.8%の4,959万円と再び上昇、名古屋市中心部では+2.1%の3,577万円と比較的大きく水準を上げている。両市とも継続流通している住戸の中には価格改定する事例もあるが、全体に広がるまでの動きとはなっていない。

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)

	3月			4月			5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	9,696 24.0	8.7%	0.8%	9,735 24.2	6.8%	0.4%	9,772 24.3	7.2%	0.4%
城南・城西6区	6,566 30.1	10.7%	0.8%	6,556 30.3	9.8%	-0.2%	6,597 30.4	9.7%	0.6%
城北・城東11区	5,126 25.5	12.4%	1.5%	5,173 25.7	12.3%	0.9%	5,168 25.9	11.4%	-0.1%
大阪市中心6区	4,922 22.7	6.1%	0.6%	4,922 23.2	5.6%	0.0%	4,959 23.0	5.9%	0.8%
名古屋市中心3区	3,521 25.0	13.4%	1.9%	3,503 24.7	10.4%	-0.5%	3,577 24.5	12.8%	2.1%

※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（2022年5月／2022年3月～2022年5月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 31,321件 / 91,977件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 14,524件 / 42,840件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 5,823件 / 17,267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>