

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

1月 首都圏 前月比+0.5%の4,845万円と引き続き上昇、東京都は高水準で安定推移
近畿圏や中部圏の圏域平均は横ばい~強含みを示すも大阪府や愛知県では上昇一服

2023年1月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.5%の4,845万円と小幅ながら引き続き上昇した。都県別で見ると、東京都は-0.2%の6,395万円と弱含んだが昨年10月以降は現水準にて安定した動きを示している。また、神奈川県(+0.4%、3,653万円)では小幅に上昇したものの、11月の水準には達していない。一方、埼玉県(+1.3%、3,062万円)や千葉県(+0.1%、2,782万円)では程度の差こそあるが上昇傾向を維持しており、依然として前年同月に比べて10%以上の上昇率を示し続けている。

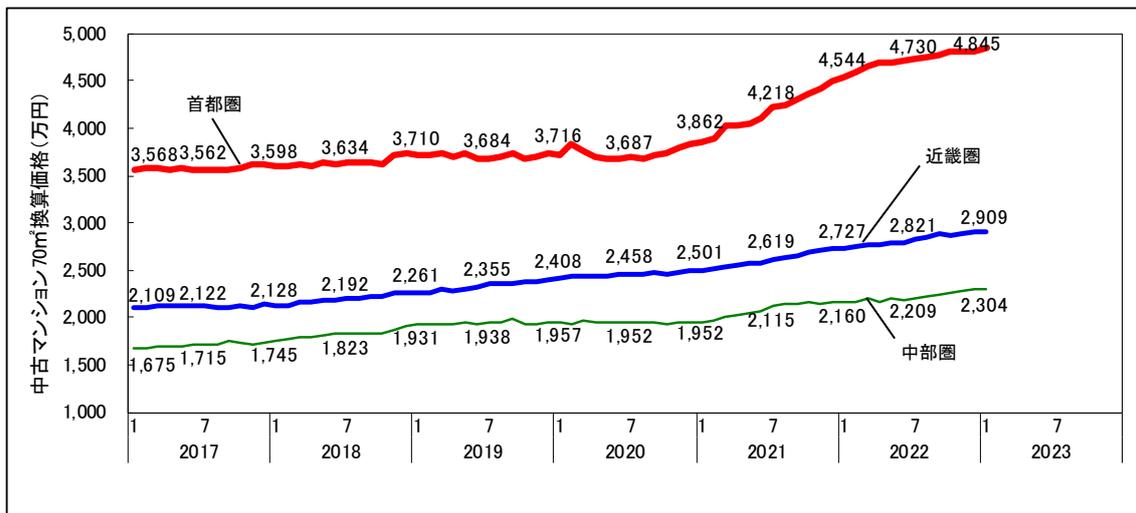
近畿圏平均は大阪エリアがマイナスとなったことが響いて、前月から横ばいの2,909万円に留まった。大阪府では-0.6%の3,121万円と3ヵ月ぶりに下落したが、兵庫県では神戸市が牽引する形で+1.2%の2,573万円と3ヵ月連続で1%以上の上昇率を示している。

中部圏平均は前月比+0.2%の2,304万円、愛知県では-0.4%の2,429万円と異なる動きを見せているが、前年同月に比べて6%以上高い水準で推移していることに変わりはない。

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)

	11月			12月			2023年1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		
首都圏	4,807	8.8%	0.0%	4,819	7.1%	0.2%	4,845	6.6%	0.5%
東京都	6,399	7.2%	-0.1%	6,408	5.8%	0.1%	6,395	4.5%	-0.2%
神奈川県	3,659	11.4%	0.9%	3,640	9.1%	-0.5%	3,653	8.8%	0.4%
埼玉県	3,009	11.9%	1.1%	3,022	11.8%	0.4%	3,062	12.3%	1.3%
千葉県	2,732	15.6%	1.8%	2,780	17.3%	1.8%	2,782	17.1%	0.1%
近畿圏	2,888	7.0%	0.7%	2,909	6.5%	0.7%	2,909	6.7%	0.0%
大阪府	3,123	6.3%	0.7%	3,140	6.2%	0.5%	3,121	5.8%	-0.6%
兵庫県	2,509	8.3%	1.0%	2,543	7.9%	1.4%	2,573	9.3%	1.2%
中部圏	2,281	6.4%	1.3%	2,300	6.1%	0.8%	2,304	6.7%	0.2%
愛知県	2,416	6.4%	1.1%	2,439	6.5%	1.0%	2,429	6.8%	-0.4%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【1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区で前月から概ね横ばいの6,939万円となり、昨年10月のピークを下回る状況が続いている。また、横浜市（-0.1%、3,790万円）では僅かながら2ヵ月連続の弱含みとなった。一方、さいたま市（+0.4%、3,831万円）では3ヵ月連続のプラス、千葉市（+0.7%、2,433万円）でも昨年8月以降は上昇基調で推移しており、前年同月の水準を大幅に上回る状況が続いている。単月の動きや前年同月比を見る限り、東京23区や横浜市においては天井感が明らかに強まっている。

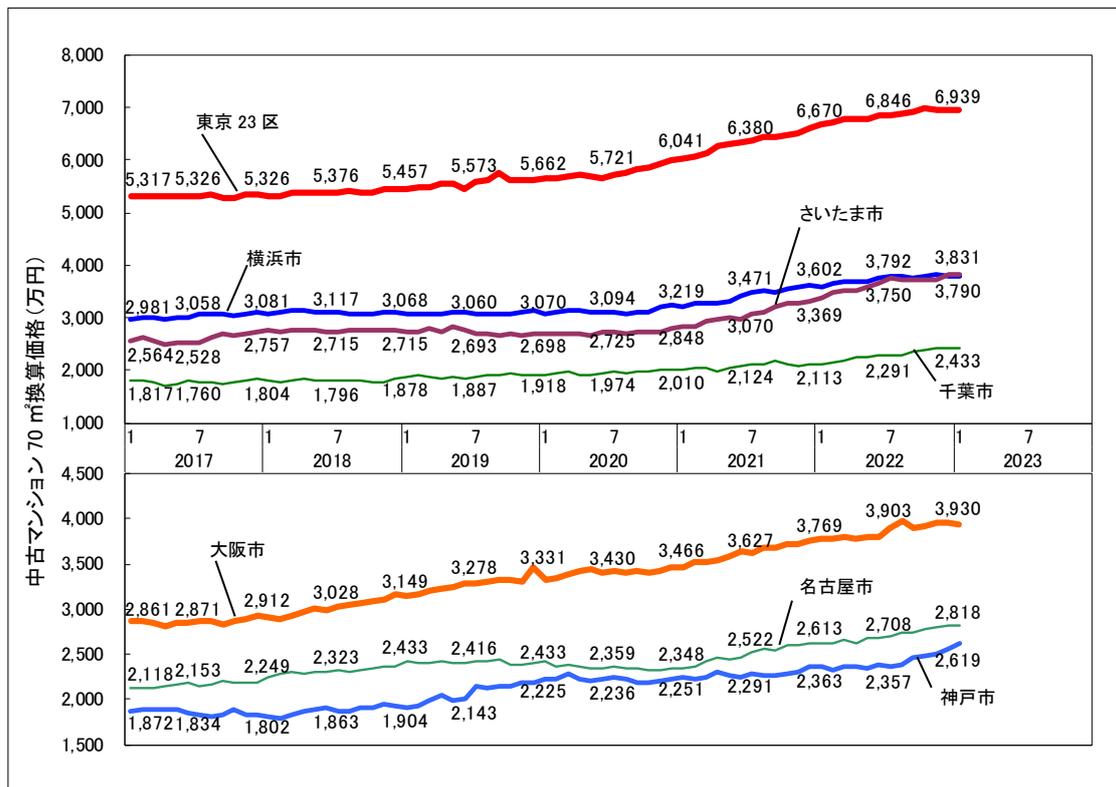
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.7%の3,930万円と4ヵ月ぶりに下落した。東京23区と同じく前年同月比の上昇率は4%台まで縮小してきている。一方、神戸市では築浅事例が増加したこともあり、+2.3%の2,619万円と6ヵ月連続で上昇した。

名古屋市では前月比-0.2%の2,818万円と僅かながら7ヵ月ぶりに反落したが、前年同月に比べて7%以上も高い水準での推移が続いている。

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）

	11月			12月			2023年1月		
	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比
東京23区	6,945 27.8	6.5%	-0.4%	6,941 27.9	5.1%	-0.1%	6,939 28.0	4.0%	0.0%
横浜市	3,839 29.8	7.4%	1.3%	3,792 30.1	4.3%	-1.2%	3,790 30.2	5.2%	-0.1%
さいたま市	3,733 26.4	14.3%	0.3%	3,816 26.4	15.2%	2.2%	3,831 26.5	13.7%	0.4%
千葉市	2,416 30.1	15.7%	0.7%	2,416 30.4	15.0%	0.0%	2,433 30.4	15.1%	0.7%
大阪市	3,958 28.1	6.4%	0.8%	3,958 28.1	5.2%	0.0%	3,930 28.2	4.3%	-0.7%
神戸市	2,501 31.4	8.5%	0.8%	2,560 31.0	8.5%	2.4%	2,619 30.5	10.8%	2.3%
名古屋市	2,801 26.6	7.8%	0.9%	2,823 26.8	7.3%	0.8%	2,818 26.7	7.8%	-0.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



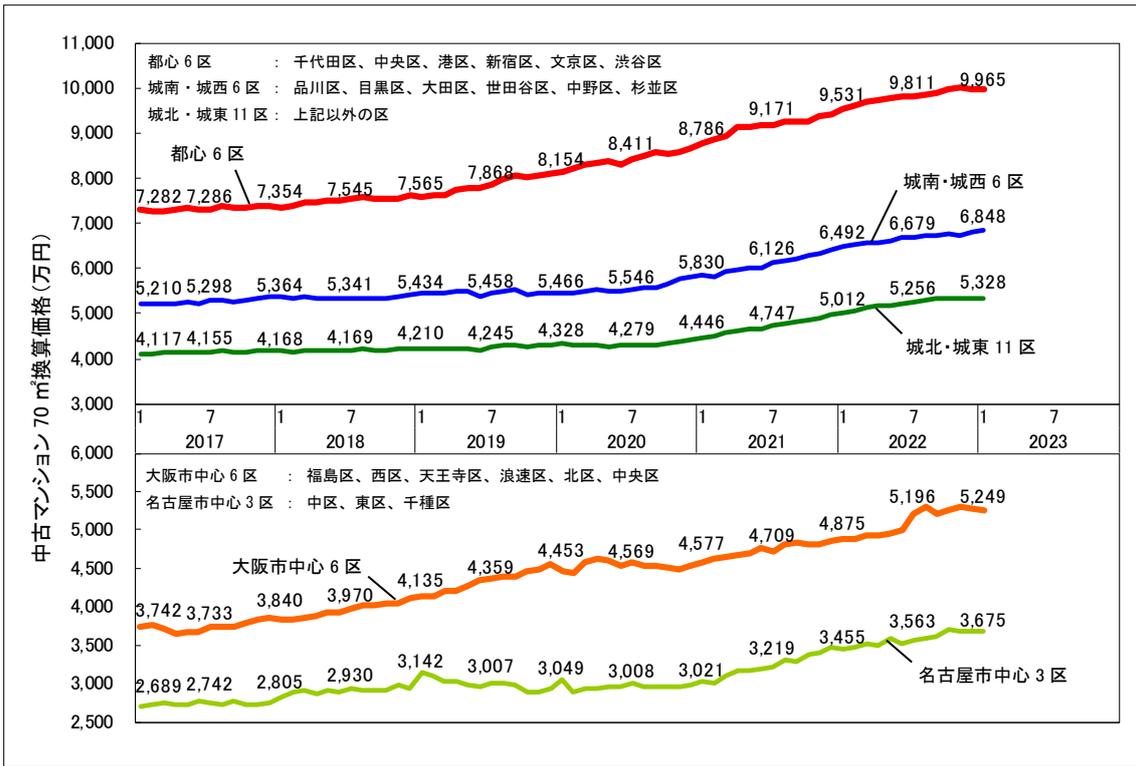
【1月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比-0.2%の9,965万円と僅かながら引き続き弱含んだ。都心部以外は城南・城西エリアで2ヵ月連続プラス、城北・城東エリアで3ヵ月連続マイナスと、区部の各所で天井感の強まりが認められる。水面下では価格改定した継続流通住戸の値下げ率も拡大傾向を示し始めており、調整局面に向けた動きが一段と強まっている。大阪市中心部では-0.4%の5,249万円と小幅ながら前月に引き続き下落、名古屋市中心部では-0.1%の3,675万円と昨年11月を境に現水準にて目立った動きは見られない。

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)

	11月			12月			2023年1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	10,013 25.6	6.9%	0.6%	9,983 26.0	6.1%	-0.3%	9,965 26.4	4.6%	-0.2%
城南・城西6区	6,741 31.6	6.5%	-0.3%	6,799 31.4	6.0%	0.9%	6,848 31.2	5.5%	0.7%
城北・城東11区	5,342 26.7	8.8%	-0.1%	5,339 26.9	7.6%	-0.1%	5,328 27.0	6.3%	-0.2%
大阪市中心6区	5,305 23.2	10.2%	1.1%	5,271 23.5	8.4%	-0.6%	5,249 23.5	7.7%	-0.4%
名古屋市中心3区	3,671 24.3	7.9%	-0.8%	3,679 24.2	5.9%	0.2%	3,675 24.3	6.4%	-0.1%

※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（2023年1月／2022年11月～2023年1月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 38,736件 / 111,272件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 17,398件 / 49,667件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 6,859件 / 19,555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>