

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

**2月 首都圏 前月比+0.4%の4,866万円と3ヵ月連続上昇、都心部では再び1億円超え**  
**近畿圏や中部圏の圏域平均も緩やかな上昇継続、水面下での大幅な値下げの動きは見られず**

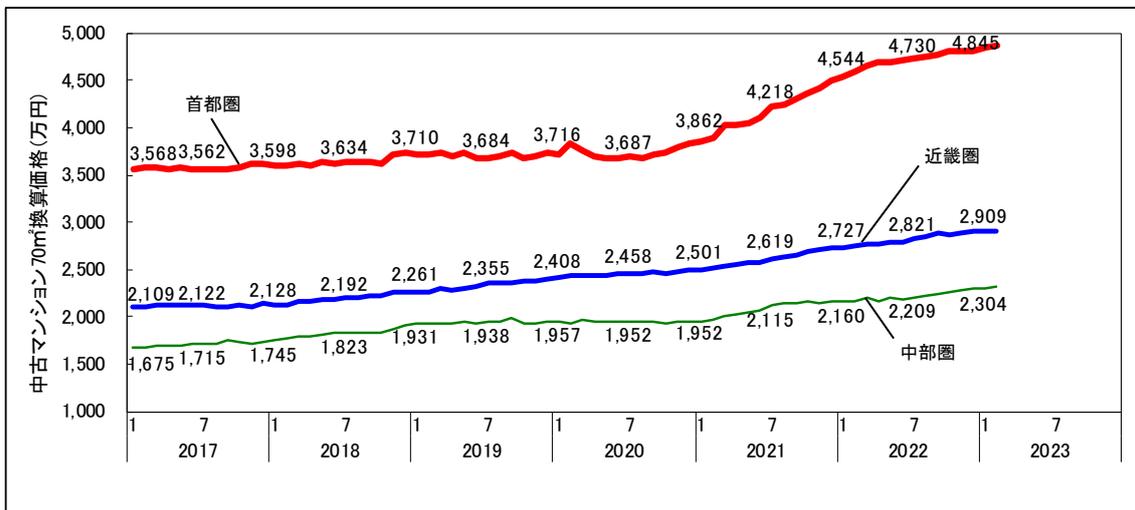
2023年2月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.4%の4,866万円と小幅ながら3ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+0.7%の6,441万円と2ヵ月ぶりに上昇し、昨年12月に記録した最高値を上回った。また、神奈川県(+0.4%、3,668万円)では前月に引き続き上昇、千葉県(+1.7%、2,829万円)では昨年4月を境に上昇傾向で推移している。一方、埼玉県(-0.4%、3,049万円)では小幅ながら6ヵ月ぶりに下落した。近畿圏平均は大阪エリアの強含みに伴って、前月比+0.2%の2,914万円と僅かながら2ヵ月ぶりに上昇した。大阪府でも+0.2%の3,128万円と同様の動きを示したが、昨年12月の水準を上回るまでには至らなかった。一方、築古事例がやや増加した兵庫県では-0.8%の2,552万円と4ヵ月ぶりに反落している。

中部圏平均は前月比+0.3%の2,310万円、愛知県では+0.2%の2,435万円と僅かな強含みに留まったものの、前年同月比の上昇率は依然として6%台を維持している。

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)

	12月			2023年1月			2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	4,819	28.5	7.1%	4,845	28.5	6.6%	4,866	28.6	5.9%
東京都	6,408	28.1	5.8%	6,395	28.1	4.5%	6,441	28.2	4.6%
神奈川県	3,640	28.7	9.1%	3,653	28.8	8.8%	3,668	29.0	7.4%
埼玉県	3,022	28.7	11.8%	3,062	28.4	12.3%	3,049	28.5	9.2%
千葉県	2,780	29.7	17.3%	2,782	29.5	17.1%	2,829	29.3	17.0%
近畿圏	2,909	29.2	6.5%	2,909	29.1	6.7%	2,914	29.3	6.2%
大阪府	3,140	29.1	6.2%	3,121	29.1	5.8%	3,128	29.3	5.1%
兵庫県	2,543	30.0	7.9%	2,573	29.8	9.3%	2,552	30.2	8.5%
中部圏	2,300	26.7	6.1%	2,304	26.5	6.7%	2,310	26.7	6.8%
愛知県	2,439	26.5	6.5%	2,429	26.4	6.8%	2,435	26.6	6.9%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【2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+0.5%の 6,977 万円と 4 ヶ月ぶりに上昇し、昨年 10 月に記録した最高値を上回った。また、横浜市 (+0.3%、3,803 万円) も 3 ヶ月ぶりのプラス、堅調なトレンドの千葉市 (+2.7%、2,499 万円) は築浅事例の増加も影響して比較的大きく上昇した。一方、さいたま市 (-0.2%、3,824 万円) は僅かながら 4 ヶ月ぶりに反落したものの、依然として前年同月より 1 割以上も高い水準で推移し続けている。

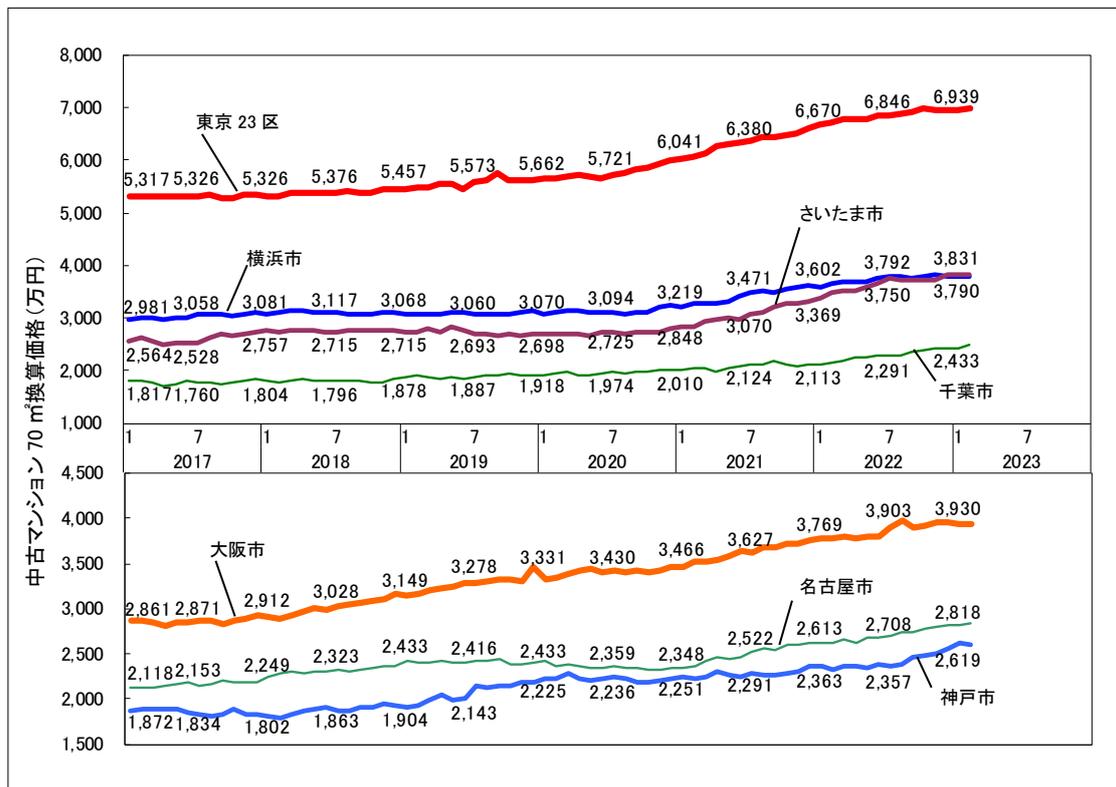
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.1%の 3,928 万円と引き続き弱含んだ。前述した東京 23 区と同様に、天井感が着実に強まってきている。一方、神戸市では-0.7%の 2,600 万円と 7 ヶ月ぶりに反落したが、前年同月を大きく上回る状況に変わりはない。

名古屋市では前月比+0.5%の 2,833 万円と小幅ながら 2 ヶ月ぶりに上昇した。前年同月に比べて 7%~8%程度も高い状況にあり、上値の重さはまだ見られない。

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)

	12月			2023年1月			2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	5.1%	-0.1%	4.0%	0.0%	4.1%	0.5%			
横浜市	4.3%	-1.2%	5.2%	-0.1%	4.0%	0.3%			
さいたま市	15.2%	2.2%	13.7%	0.4%	10.0%	-0.2%			
千葉市	15.0%	0.0%	15.1%	0.7%	16.2%	2.7%			
大阪市	5.2%	0.0%	4.3%	-0.7%	4.1%	-0.1%			
神戸市	8.5%	2.4%	10.8%	2.3%	11.4%	-0.7%			
名古屋市	7.3%	0.8%	7.8%	-0.2%	8.3%	0.5%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



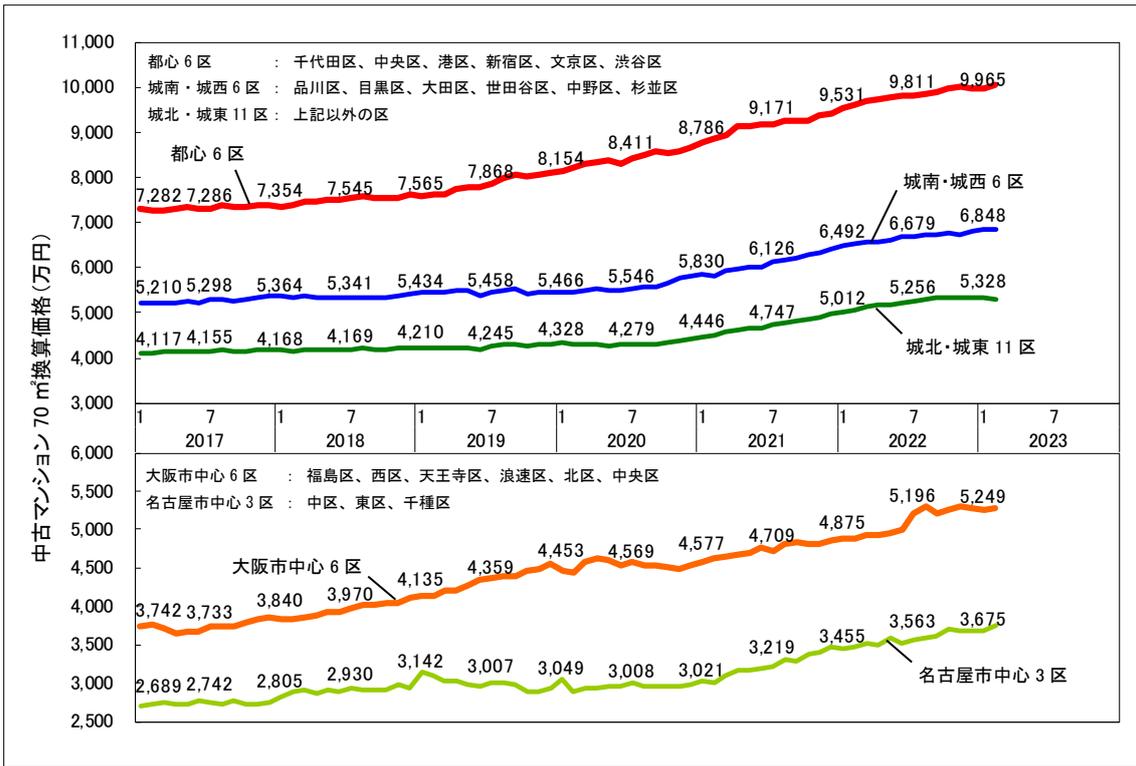
【2月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.7%の10,038万円と3ヵ月ぶりに上昇したことで、再び1億円の大台を回復した。ただし、これは千代田区にて築浅・高スペックな高額事例が発生した影響が大きく、他の5区では天井感が強いままとなっている。水面下では流通戸数の増加傾向が続く中、価格改定の動きは春の商戦期を控えて小康状態となっている。大阪市中心部では+0.5%の5,273万円と昨年12月の水準まで持ち直し、名古屋市中心部では昨年11月を境に安定推移していたが今月は+1.9%の3,746万円と水準が一段と高まった。

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)

	12月			2023年1月			2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	9,983 26.0	6.1%	-0.3%	9,965 26.4	4.6%	-0.2%	10,038 26.4	4.4%	0.7%
城南・城西6区	6,799 31.4	6.0%	0.9%	6,848 31.2	5.5%	0.7%	6,853 31.0	5.2%	0.1%
城北・城東11区	5,339 26.9	7.6%	-0.1%	5,328 27.0	6.3%	-0.2%	5,312 27.4	5.2%	-0.3%
大阪市中心6区	5,271 23.5	8.4%	-0.6%	5,249 23.5	7.7%	-0.4%	5,273 23.5	7.8%	0.5%
名古屋市中心3区	3,679 24.2	5.9%	0.2%	3,675 24.3	6.4%	-0.1%	3,746 24.3	8.4%	1.9%

※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（2023年2月／2022年12月～2023年2月合計）
 

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 39,574件 / 115,289件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 17,719件 / 51,346件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 6,709件 / 19,962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>