

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

3月 首都圏 前月比-0.1%の4,860万円と4ヵ月ぶりに下落、都心部では千代田区が押し上げ
近畿圏では主要エリアが揃って下落し5ヵ月ぶりのマイナス 中部圏では続伸し上昇率も拡大

2023年3月の首都圏中古マンション価格は、前月比-0.1%の4,860万円と僅かながら4ヵ月ぶりに下落した。都県別で見ると、東京都は+0.1%の6,450万円と僅かに続伸、埼玉県(+0.1%、3,051万円)や神奈川県(-0.2%、3,661万円)も目立った変化は見られなかった。一方、千葉県では主要な行政区における築古事例の増加が影響し、県平均は-2.1%の2,770万円と比較的大きく下げて1月の水準を下回った。

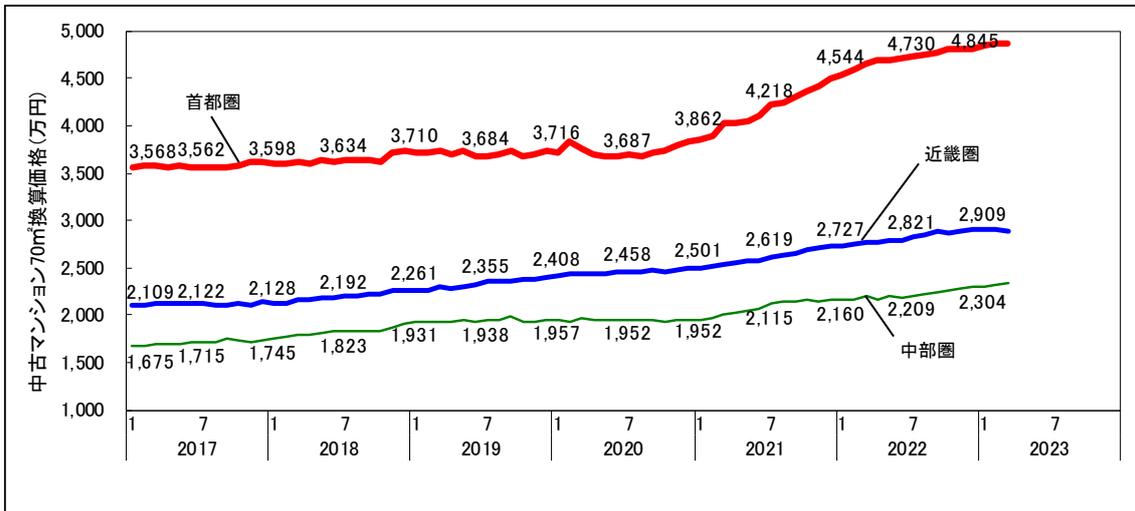
近畿圏平均は主要エリアが揃って下げたことで、前月比-0.7%の2,895万円と5ヵ月ぶりにマイナスを示した。大阪府では-0.8%の3,104万円と年初水準を下回ったものの、昨年8月から続く3,100万円台を辛うじて維持した。また、兵庫県では-0.7%の2,535万円と前月に引き続き下落しており、現水準にて天井感が強まっている。

中部圏平均は前月比+0.9%の2,331万円、愛知県では+1.4%の2,469万円と引き続き上昇、上昇率自体も拡大した。前年同月比の上昇率は依然として6%台で推移している。

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)

	2023年1月		2月		3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
首都圏	4,845	0.5%	4,866	0.4%	4,860	-0.1%
東京都	6,395	-0.2%	6,441	0.7%	6,450	0.1%
神奈川県	3,653	0.4%	3,668	0.4%	3,661	-0.2%
埼玉県	3,062	1.3%	3,049	-0.4%	3,051	0.1%
千葉県	2,782	0.1%	2,829	1.7%	2,770	-2.1%
近畿圏	2,909	0.0%	2,914	0.2%	2,895	-0.7%
大阪府	3,121	-0.6%	3,128	0.2%	3,104	-0.8%
兵庫県	2,573	1.2%	2,552	-0.8%	2,535	-0.7%
中部圏	2,304	0.2%	2,310	0.3%	2,331	0.9%
愛知県	2,429	-0.4%	2,435	0.2%	2,469	1.4%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



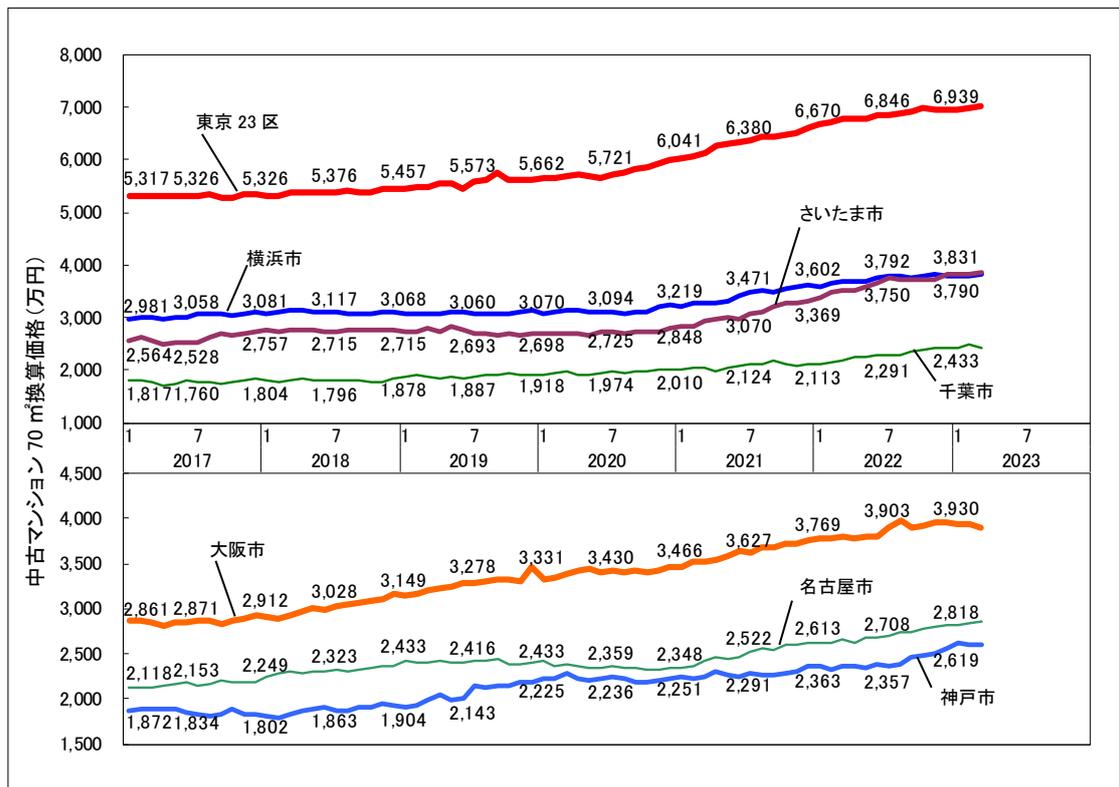
【3月の主要都市別・中古マンション価格】

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+0.8%の7,034万円と引き続き上昇し、集計開始以来で初めて7,000万円台に達した。また、横浜市(+0.4%、3,818万円)やさいたま市(+1.0%、3,862万円)でもプラスを示しているが、これらの3都市ではいずれも築浅事例の増加によって平均築年数がやや若返っている。一方、千葉市では事例の築古化もあって、-3.3%の2,416万円と8ヵ月ぶりに反落し1月の水準を下回った。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.6%の3,903万円と小幅ながら3ヵ月連続で下落した。昨年8月には築浅事例の増加もあって直近のピークを記録していたが、その後は高水準にて安定した推移を示しており、前年同月比の上昇率も徐々に縮小しつつある。一方、神戸市では平均築年数がやや進んだものの、+0.1%の2,602万円と僅かに強含んだ。名古屋市では前月比+1.0%の2,861万円と引き続き上昇した。今年に入ってから堅調な推移が続いており、前年同月比の上昇率も依然として7%以上と高い水準を維持している。

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)

	2023年1月			2月			3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	
東京23区	4.0%	0.0%	4.1%	0.5%	3.7%	0.8%			
横浜市	5.2%	-0.1%	4.0%	0.3%	3.6%	0.4%			
さいたま市	13.7%	0.4%	10.0%	-0.2%	10.1%	1.0%			
千葉市	15.1%	0.7%	16.2%	2.7%	10.6%	-3.3%			
大阪市	4.3%	-0.7%	4.1%	-0.1%	3.0%	-0.6%			
神戸市	10.8%	2.3%	11.4%	-0.7%	10.5%	0.1%			
名古屋市	7.8%	-0.2%	8.3%	0.5%	7.5%	1.0%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



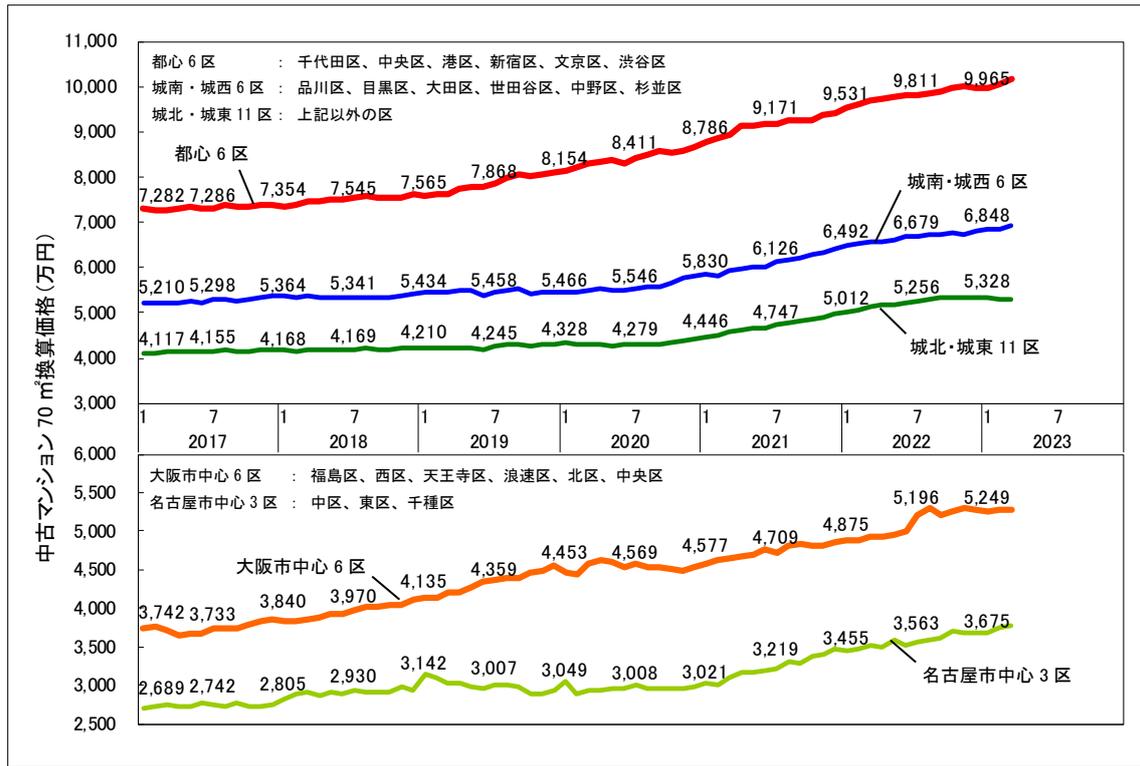
【3月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+1.4%の10,178万円と引き続き上昇、上昇率自体も拡大した。2月と同じく千代田区での築浅・高スペックな高額事例が平均を押し上げたものであり、他の5区での上値の重さが払拭されたわけではない。水面下では東京23区の価格改定シェアが50%目前まで急拡大し、値下げ率もコロナ禍の1年目に一時記録していた水準を上回り始めている。大阪市中心部では+0.1%の5,276万円と僅かに続伸、名古屋市中心部では+0.6%の3,768万円と安定推移から一段高となった前月に引き続き上昇した。

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)

	2023年1月		2月		3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			
都心6区	9,965 26.4	4.6%	-0.2%	10,038 26.4	4.4%	0.7%	10,178 25.9	5.0%	1.4%
城南・城西6区	6,848 31.2	5.5%	0.7%	6,853 31.0	5.2%	0.1%	6,932 30.7	5.6%	1.2%
城北・城東11区	5,328 27.0	6.3%	-0.2%	5,312 27.4	5.2%	-0.3%	5,309 27.1	3.6%	-0.1%
大阪市中心6区	5,249 23.5	7.7%	-0.4%	5,273 23.5	7.8%	0.5%	5,276 23.5	7.2%	0.1%
名古屋市中心3区	3,675 24.3	6.4%	-0.1%	3,746 24.3	8.4%	1.9%	3,768 24.0	7.0%	0.6%

※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3月／2023年1月～2023年3月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 42,380件 / 120,690件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 18,426件 / 53,543件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 6,979件 / 20,547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>