

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

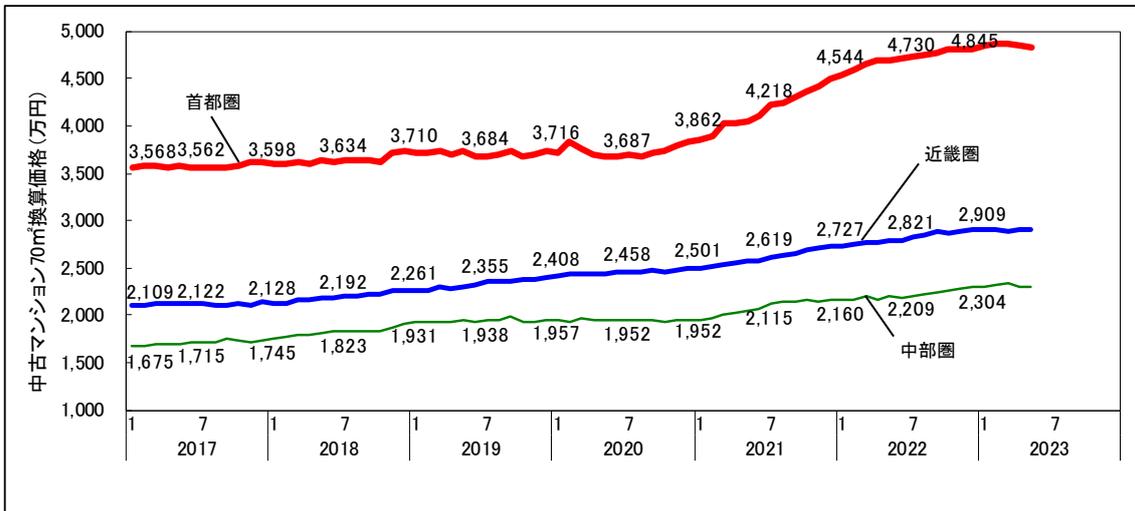
5月 首都圏 前月比-0.3%の4,838万円と3ヵ月連続下落、都心部では4ヵ月連続プラス
近畿圏では大阪エリアの弱含みで2ヵ月ぶりの下落 中部圏は続落、前年同月比は+4%台に低下

2023年5月の首都圏中古マンション価格は、前月比-0.3%の4,838万円と小幅ながら3ヵ月連続で下落した。都県別で見ると、東京都は-0.3%の6,456万円と4ヵ月ぶりにマイナスを示した。一方、神奈川県(+0.3%、3,672万円)では3ヵ月ぶりに上昇したことで、僅かながら最高値を更新している。また、埼玉県(+0.7%、3,028万円)や千葉県(+0.1%、2,782万円)でもプラスとなったが、1月~2月に記録したピークには至らなかった。近畿圏平均は大阪エリアの弱含みと事例シェア縮小が影響して、前月比-0.3%の2,899万円と小幅ながら2ヵ月ぶりに下落した。大阪府では-0.3%の3,096万円と下落したことで、年初来の最安値を更新している。一方、兵庫県では+0.4%の2,537万円と小幅ながら4ヵ月ぶりに上昇した。1月にピークを記録して以降、やや下回る水準での推移が続いている。中部圏平均は前月比-0.2%の2,293万円、愛知県では-0.2%の2,435万円と僅かながら揃って続落した。上昇鈍化に伴って、前年同月からの上昇率も4%台まで低下している。

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	4,860	4.3%	-0.1%	4,853	3.5%	-0.1%	4,838	3.0%	-0.3%
東京都	6,450	3.2%	0.1%	6,477	3.3%	0.4%	6,456	3.0%	-0.3%
神奈川県	3,661	6.1%	-0.2%	3,661	5.8%	0.0%	3,672	6.4%	0.3%
埼玉県	3,051	8.4%	0.1%	3,007	5.3%	-1.4%	3,028	4.4%	0.7%
千葉県	2,770	14.7%	-2.1%	2,780	12.9%	0.4%	2,782	11.5%	0.1%
近畿圏	2,895	4.9%	-0.7%	2,907	4.9%	0.4%	2,899	4.1%	-0.3%
大阪府	3,104	3.5%	-0.8%	3,106	3.8%	0.1%	3,096	2.9%	-0.3%
兵庫県	2,535	7.5%	-0.7%	2,528	6.2%	-0.3%	2,537	6.4%	0.4%
中部圏	2,331	6.2%	0.9%	2,297	6.1%	-1.5%	2,293	4.3%	-0.2%
愛知県	2,469	6.6%	1.4%	2,441	6.1%	-1.1%	2,435	4.2%	-0.2%

※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区で前月から概ね横ばいの7,047万円となった。また、横浜市(+0.5%、3,837万円)や千葉市(+0.8%、2,399万円)ではそれぞれプラスを示したのに対して、さいたま市では-0.3%の3,799万円と小幅ながら前月に引き続き下落しており、前年同月からの上昇率も5%台まで低下してきている。各主要都市とも今年に入ってからには明らかに上値が重くなってきている。

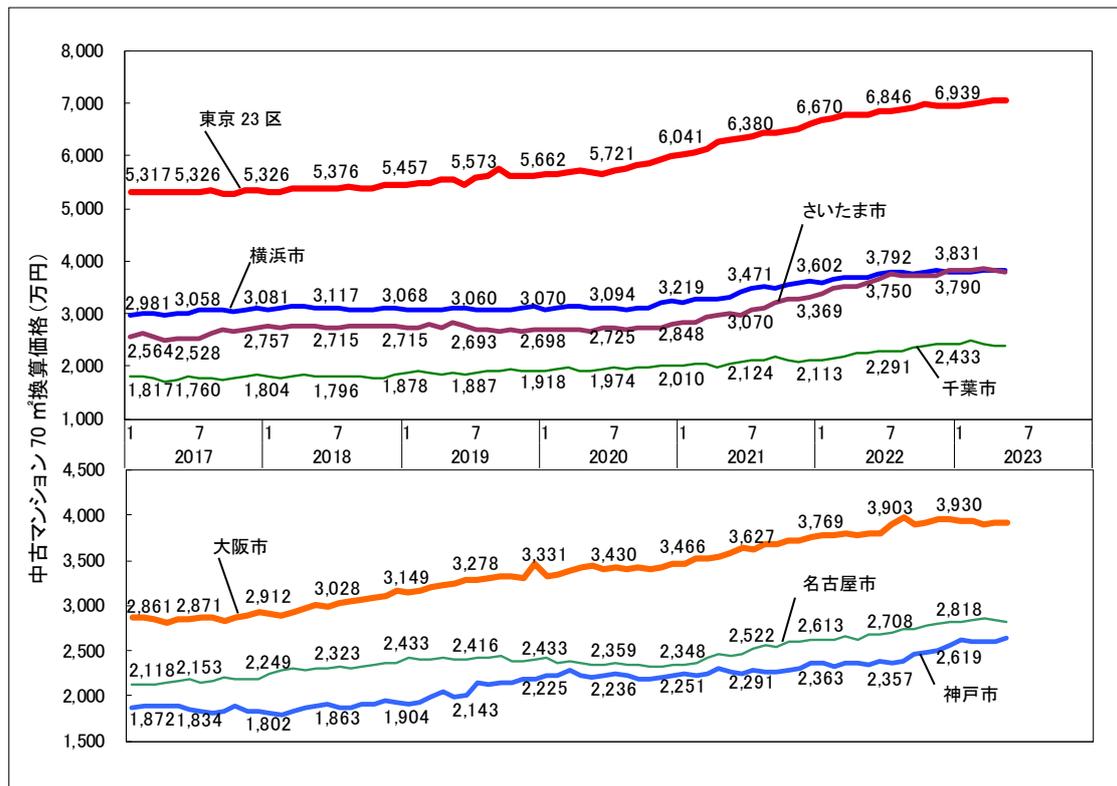
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.2%の3,909万円と僅かに弱含んだものの、3月の水準は上回っている。昨年7月以降は3,900万円台で推移し続けているが、直近ではそれも辛うじて保っている状況である。一方、神戸市では+1.1%の2,641万円と3ヵ月連続で上昇、上昇率自体も拡大し続けている。

名古屋市では前月比-0.6%の2,821万円と引き続き下落した。前年同月からの上昇率も急激に低下してきており、東京23区や大阪市からやや遅れる形で上値の重さが出始めている。

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	前月比		前年同月比	前月比	
東京23区	7,034 27.8	3.7%	0.8%	7,049 28.2	3.7%	0.2%	7,047 28.3	3.6%	0.0%
横浜市	3,818 30.3	3.6%	0.4%	3,818 30.3	3.2%	0.0%	3,837 30.2	3.8%	0.5%
さいたま市	3,862 26.2	10.1%	1.0%	3,809 26.5	8.2%	-1.4%	3,799 26.2	5.7%	-0.3%
千葉市	2,416 30.3	10.6%	-3.3%	2,380 31.1	5.5%	-1.5%	2,399 31.1	6.3%	0.8%
大阪市	3,903 28.3	3.0%	-0.6%	3,915 28.2	3.4%	0.3%	3,909 28.2	2.9%	-0.2%
神戸市	2,602 31.1	10.5%	0.1%	2,611 31.3	10.1%	0.3%	2,641 31.3	12.6%	1.1%
名古屋市	2,861 26.8	7.5%	1.0%	2,837 26.9	8.0%	-0.8%	2,821 26.9	5.4%	-0.6%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



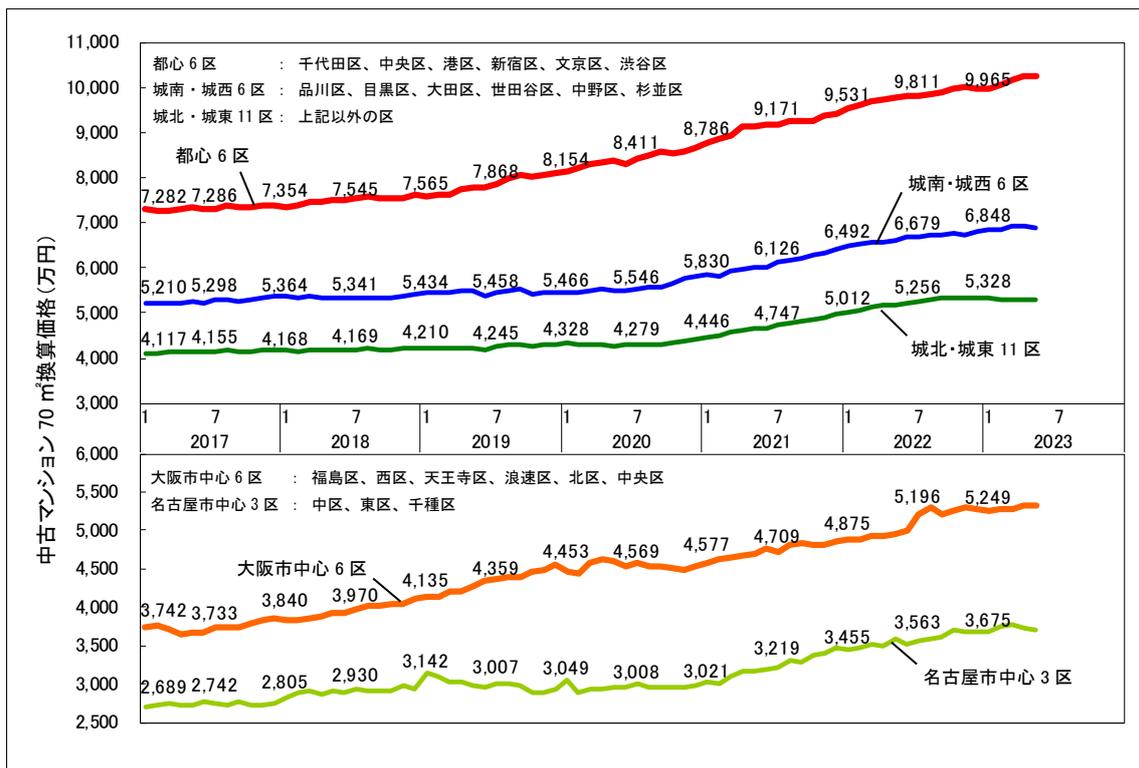
【5月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.3%の10,256万円と小幅ながら4ヵ月連続で上昇した。一方、城南・城西エリアは6ヵ月ぶりのマイナス、城北・城東エリアは僅かな強含みに留まっており、上値を伸ばすまでには至っていない。水面下では東京23区の流通戸数や価格改定シェアで落ち着いた動きを示す一方、値下げ率は緩やかに拡大し続けている。大阪市中心部では-0.1%の5,312万円と4ヵ月ぶりに弱含み、名古屋市中心部では-0.8%の3,705万円と前月に引き続き下落した。

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）

	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	10,178 25.9	5.0%	1.4%	10,225 26.1	5.0%	0.5%	10,256 26.3	5.0%	0.3%
城南・城西6区	6,932 30.7	5.6%	1.2%	6,934 31.1	5.8%	0.0%	6,886 31.3	4.4%	-0.7%
城北・城東11区	5,309 27.1	3.6%	-0.1%	5,295 27.6	2.4%	-0.3%	5,304 27.6	2.6%	0.2%
大阪市中心6区	5,276 23.5	7.2%	0.1%	5,319 23.4	8.1%	0.8%	5,312 23.7	7.1%	-0.1%
名古屋市中心3区	3,768 24.0	7.0%	0.6%	3,734 24.3	6.6%	-0.9%	3,705 24.4	3.6%	-0.8%

※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5月／2023年3月～2023年5月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 39,932件 / 122,888件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 17,991件 / 54,181件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 6,891件 / 20,625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>