

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

9月 首都圏 前月から横ばいの4,777万円、都心部は上昇加速し8ヵ月連続のプラス
近畿圏では前年同月比が2018年1月以来の低水準に 中部圏は今春を境にピークアウト

2023年9月の首都圏中古マンション価格は、東京都の事例シェアが約2年ぶりに過半数を割り込んだことも影響し、前月から横ばいの4,777万円となった。都県別で見ると、東京都は+0.6%の6,416万円と5ヵ月ぶりに上昇して7月の水準を上回った。また、神奈川県(+0.8%、3,689万円)でも同様に価格水準を持ち直している。一方、埼玉県(+0.1%、3,017万円)や千葉県(-0.1%、2,770万円)では僅かな変動に留まった。

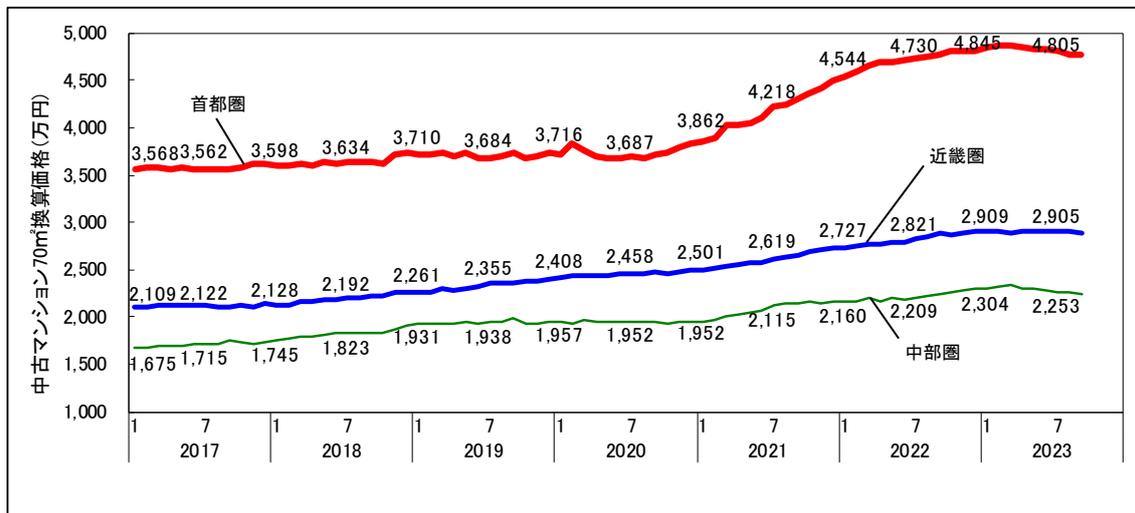
近畿圏平均は前月比-0.5%の2,886万円と小幅ながら引き続き下落したことで、前年同月からの上昇率は2018年1月以来の1%割れとなった。大阪府では-0.4%の3,072万円と小幅ながら5ヵ月連続で下落し、前年同月からの下落率も拡大した。また、兵庫県では-0.9%の2,516万円と2ヵ月連続でマイナスを示して下落率も拡大した。

中部圏平均は前月比-0.4%の2,247万円、愛知県では-0.3%の2,391万円と揃って下落しており、ともに3月をピークに価格水準が徐々に下がってきている。

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)

	7月		8月		9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	4,805	-0.6%	4,777	-0.6%	4,777	0.0%
東京都	6,408	1.7%	6,376	0.4%	6,416	0.6%
神奈川県	3,687	4.1%	3,659	2.9%	3,689	3.0%
埼玉県	3,024	2.8%	3,013	2.6%	3,017	2.7%
千葉県	2,804	6.9%	2,774	5.3%	2,770	5.0%
近畿圏	2,905	3.0%	2,901	1.9%	2,886	0.3%
大阪府	3,087	0.8%	3,085	-0.5%	3,072	-1.0%
兵庫県	2,552	6.3%	2,539	4.6%	2,516	1.2%
中部圏	2,253	2.0%	2,255	1.3%	2,247	0.7%
愛知県	2,401	2.0%	2,399	1.4%	2,391	1.1%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【9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+1.0%の 7,098 万円と 4 ヶ月ぶりのプラス、横浜市 (+0.6%、3,814 万円) や千葉市 (+0.4%、2,480 万円) も再び上昇したが 7 月の水準を回復するまでには至っていない。一方、さいたま市では-0.2%の 3,856 万円と僅かながら前月に引き続き下落した。

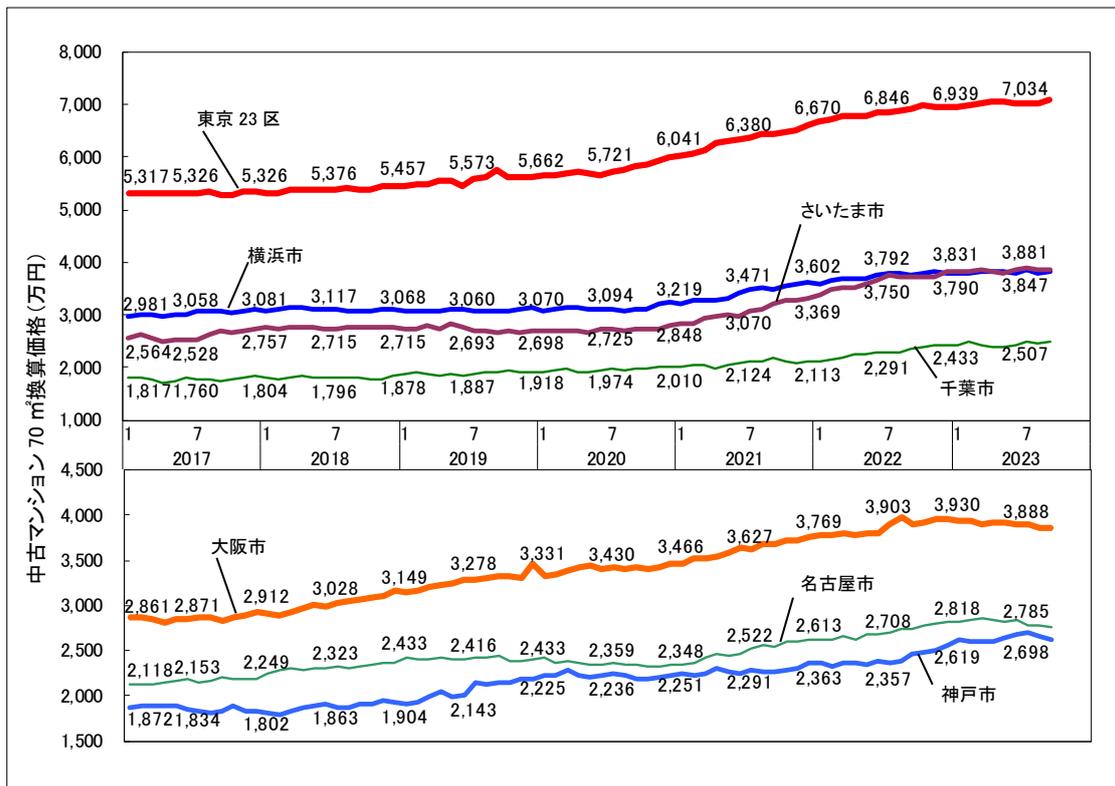
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.3%の 3,854 万円と僅かながら 5 ヶ月連続で下落した。前年同月比でも 7 月以降はマイナスが続くなど、これまでの上昇局面から調整局面への移行が窺える。また、神戸市では平均築年数がやや進んだこともあり、-1.5%の 2,617 万円と前月に引き続き 1%以上のマイナスを示し、前年同月からの上昇率もこれまでの二桁台から 6%台にまで縮小させている。

名古屋市では前月比-0.7%の 2,763 万円と 3 ヶ月連続で下落した。前年同月に比べた上昇率は 1%を割り始めており、年初を境に上昇局面から調整局面へ完全に移行している。

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)

	7月			8月			9月		
	7月	前年同月比	前月比	8月	前年同月比	前月比	9月	前年同月比	前月比
東京23区	7,034 28.7	2.7%	-0.1%	7,030 29.0	2.1%	-0.1%	7,098 29.1	2.5%	1.0%
横浜市	3,847 30.3	1.5%	1.2%	3,792 30.5	0.3%	-1.4%	3,814 30.7	1.2%	0.6%
さいたま市	3,881 26.2	3.5%	0.9%	3,862 26.0	3.9%	-0.5%	3,856 26.2	3.5%	-0.2%
千葉市	2,507 30.1	9.4%	2.8%	2,469 30.9	7.3%	-1.5%	2,480 31.2	5.5%	0.4%
大阪市	3,888 28.5	-0.4%	-0.3%	3,867 28.8	-2.6%	-0.5%	3,854 29.1	-1.4%	-0.3%
神戸市	2,698 30.9	14.5%	0.9%	2,657 31.2	11.6%	-1.5%	2,617 31.7	6.0%	-1.5%
名古屋市	2,785 27.2	2.8%	-1.6%	2,782 27.4	1.8%	-0.1%	2,763 27.7	0.7%	-0.7%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



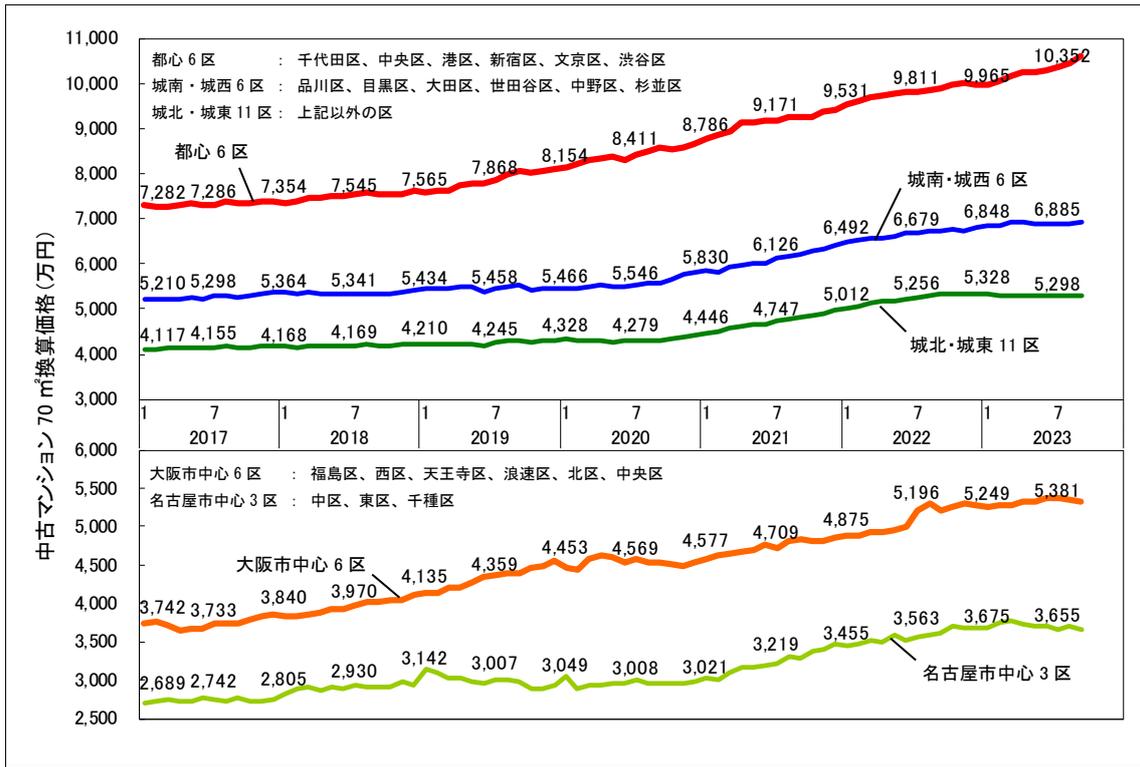
【9月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+1.7%の10,604万円と8ヵ月連続で上昇した。また、城南・城西エリアや城北・城東エリアも軒並みプラスを示しているが、都心部との差は縮まるどころか広がっており、二極化の状況に変わりはない。東京23区においては都心部をはじめ、一部で流通戸数がやや減少する動きも認められる。大阪市中心部では-0.5%の5,321万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平均築年数がやや進んだこともあり-1.2%の3,651万円と再び下落して7月の水準を下回った。

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)

	7月			8月			9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	10,352 26.5	5.5%	0.5%	10,426 26.7	6.0%	0.7%	10,604 26.7	7.5%	1.7%
城南・城西6区	6,885 31.9	3.1%	-0.1%	6,876 32.1	2.4%	-0.1%	6,935 32.3	2.8%	0.9%
城北・城東11区	5,298 28.0	0.8%	0.1%	5,292 28.2	0.1%	-0.1%	5,309 28.3	-0.3%	0.3%
大阪市中心6区	5,381 23.7	3.6%	0.2%	5,347 24.1	0.9%	-0.6%	5,321 24.5	2.2%	-0.5%
名古屋市中心3区	3,655 24.6	2.6%	-1.1%	3,697 24.2	3.0%	1.1%	3,651 25.0	1.0%	-1.2%

※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9月／2023年7月～2023年9月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	: 42,364件 / 125,415件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 19,085件 / 56,662件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 7,338件 / 21,803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>