

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

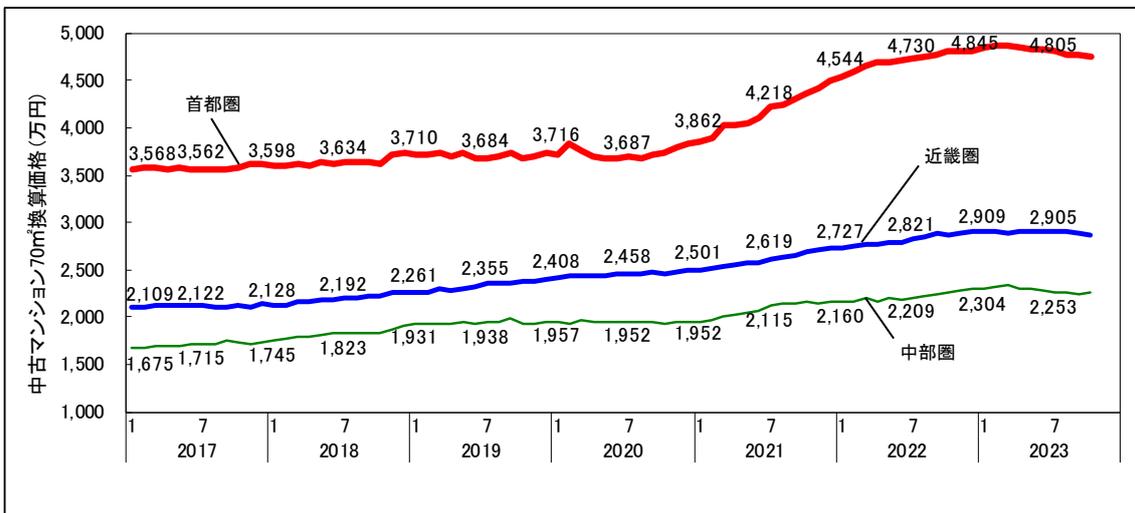
10月 首都圏 前月比-0.4%の4,760万円、都区部は都心部のみ9ヵ月連続のプラス
下落傾向の近畿圏では前年同月比もマイナス 中部圏も前年同月と同じ水準に

2023年10月の首都圏中古マンション価格は、東京都の事例シェア縮小に歯止めが掛からない状況が続いたために、前月比-0.4%の4,760万円と小幅ながら再び下落して前年同月の水準を下回った。都県別で見ると、東京都では+0.3%の6,433万円と前月に引き続き上昇した。一方、神奈川県(-0.2%、3,680万円)や埼玉県(-0.7%、2,996万円)では再び下落し、千葉県(-0.8%、2,749万円)は7月以降下落傾向で推移している。近畿圏平均は前月比-0.7%の2,865万円と3ヵ月連続で下落して下落率自体も徐々に拡大、首都圏と同じく前年同月比がマイナスに転じている。大阪府では-0.4%の3,060万円と小幅ながら6ヵ月連続で下落し、8月以降は前年同月を下回る状況となっている。また、兵庫県でも-0.8%の2,497万円と3ヵ月連続でマイナスを示している。中部圏平均は前月比+0.2%の2,251万円、愛知県では-0.1%の2,389万円とそれぞれ僅かな変動に留まった。いずれも前年同月と同じ水準まで下げてきている。

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)

	8月		9月		10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	4,777	0.4%	4,777	0.0%	4,760	-1.0%
	29.4		29.5		29.5	
東京都	6,376	0.4%	6,416	0.6%	6,433	0.4%
	29.1		29.2		29.2	
神奈川県	3,659	2.9%	3,689	3.0%	3,680	1.5%
	29.5		29.7		29.7	
埼玉県	3,013	2.6%	3,017	2.7%	2,996	0.6%
	29.3		29.3		29.3	
千葉県	2,774	5.3%	2,770	5.0%	2,749	2.4%
	30.4		30.6		30.6	
近畿圏	2,901	1.9%	2,886	0.3%	2,865	-0.1%
	29.9		30.2		30.4	
大阪府	3,085	-0.5%	3,072	-1.0%	3,060	-1.3%
	30.0		30.3		30.4	
兵庫県	2,539	4.6%	2,516	1.2%	2,497	0.5%
	31.0		31.3		31.5	
中部圏	2,255	1.3%	2,247	0.7%	2,251	0.0%
	27.5		27.6		27.7	
愛知県	2,399	1.4%	2,391	1.1%	2,389	0.0%
	27.2		27.5		27.6	

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【10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 7,132 万円と小幅ながら引き続き上昇、横浜市（+0.3%、3,824 万円）でも僅かに上値を伸ばした。一方、千葉市（-0.4%、2,471 万円）では再び下落したことで 8 月と同程度まで水準を下げており、さいたま市（-1.1%、3,812 万円）に至っては平均築年数がやや進んだことも影響して 3 ヶ月連続でマイナスを示している。

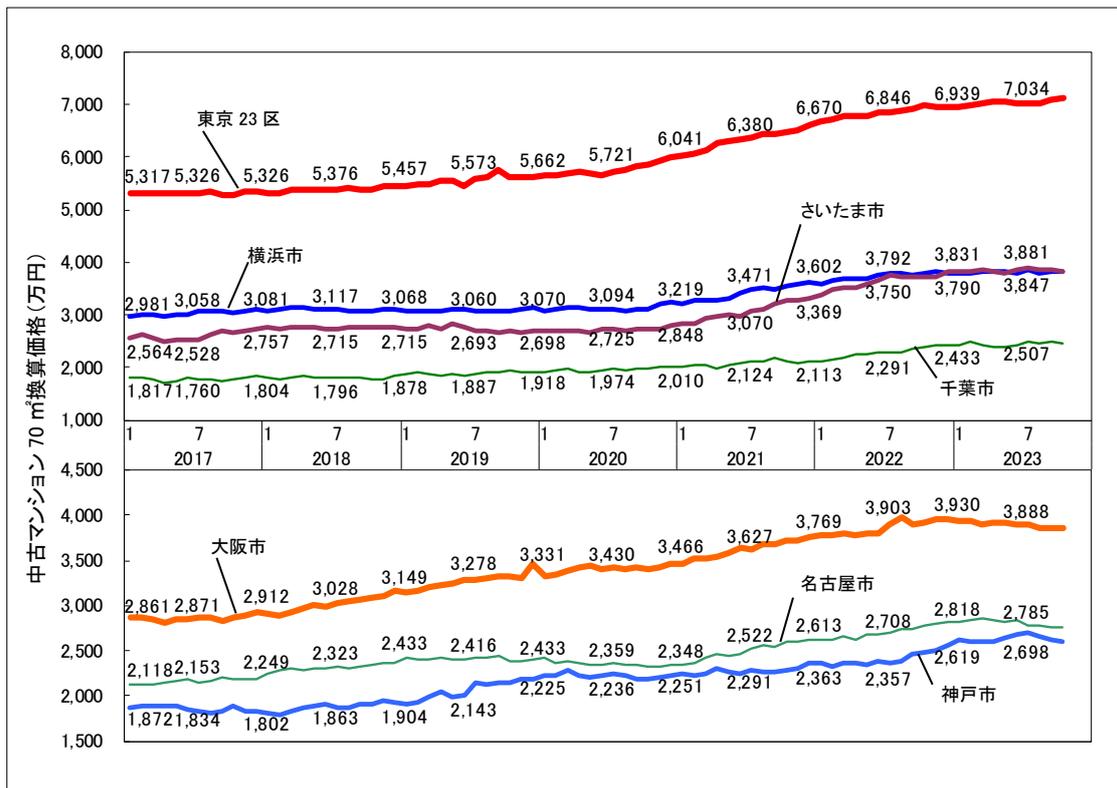
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.3%の 3,867 万円と僅かながら 6 ヶ月ぶりに上昇したが、前年同月比は引き続きマイナスを示したままである。一方、神戸市では-0.3%の 2,609 万円と僅かながら 3 ヶ月連続で下落し、前年同月からの上昇率は急激に縮小しつつある。

名古屋市では前月比-0.3%の 2,755 万円と 4 ヶ月連続で下落し、前年同月比もマイナスに転じた。高水準で推移し続けているものの、既にピークアウトしたものとみられる。

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）

	8月			9月			10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	2.1%	-0.1%	2.5%	1.0%	2.3%	0.5%			
横浜市	0.3%	-1.4%	1.2%	0.6%	1.0%	0.3%			
さいたま市	3.9%	-0.5%	3.5%	-0.2%	2.4%	-1.1%			
千葉市	7.3%	-1.5%	5.5%	0.4%	3.0%	-0.4%			
大阪市	-2.6%	-0.5%	-1.4%	-0.3%	-1.5%	0.3%			
神戸市	11.6%	-1.5%	6.0%	-1.5%	5.1%	-0.3%			
名古屋市	1.8%	-0.1%	0.7%	-0.7%	-0.8%	-0.3%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



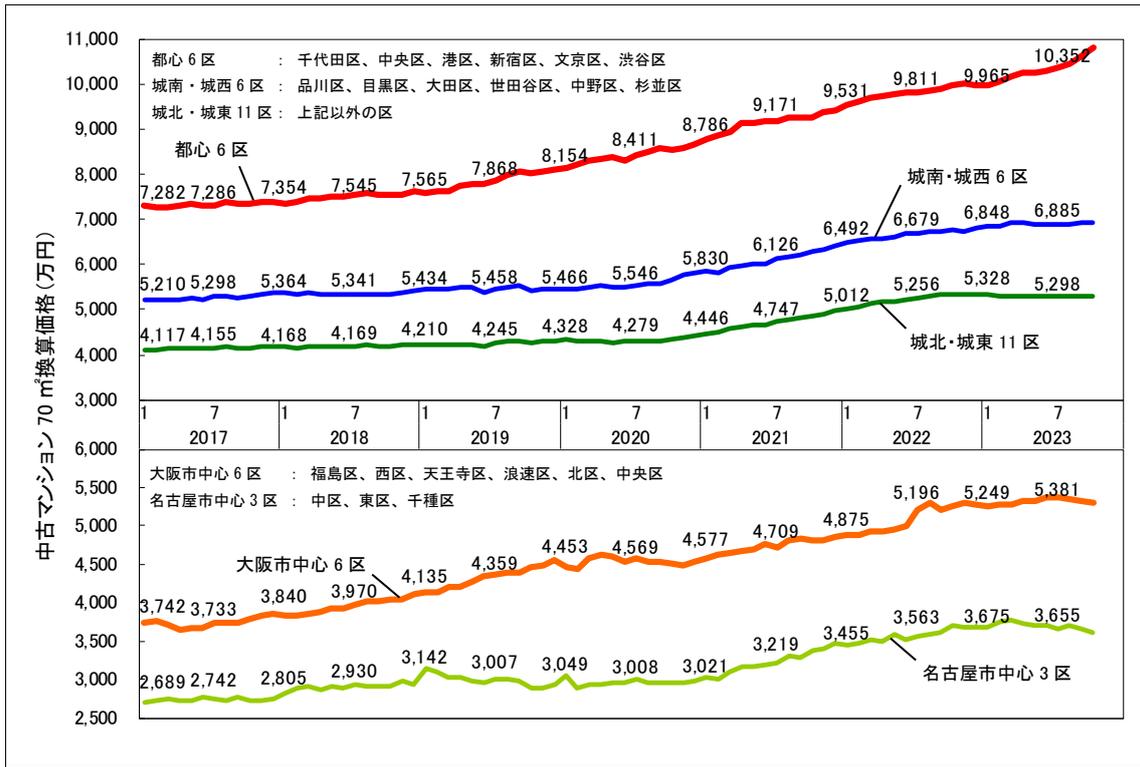
【10月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+1.8%の10,791万円と9ヵ月連続で上昇した。対照的に周辺エリアは横ばい～弱含みとなっており、再び都心部の“独り勝ち”の様相が鮮明化している。なお、城北・城東エリアに関しては9月を境に前年同月比がマイナスに転じており、水面下でも価格改定シェアや値下げ率の良化に鈍さが見られる。大阪市中心部では-0.6%の5,291万円と3ヵ月連続のマイナス、名古屋市中心部では引き続き平均築年数がやや進んだこともあり-1.0%の3,616万円と下落して前年同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)

	8月			9月			10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	10,426 26.7	6.0%	0.7%	10,604 26.7	7.5%	1.7%	10,791 26.6	8.5%	1.8%
城南・城西6区	6,876 32.1	2.4%	-0.1%	6,935 32.3	2.8%	0.9%	6,937 32.4	2.6%	0.0%
城北・城東11区	5,292 28.2	0.1%	-0.1%	5,309 28.3	-0.3%	0.3%	5,306 28.3	-0.8%	-0.1%
大阪市中心6区	5,347 24.1	0.9%	-0.6%	5,321 24.5	2.2%	-0.5%	5,291 24.5	0.9%	-0.6%
名古屋市中心3区	3,697 24.2	3.0%	1.1%	3,651 25.0	1.0%	-1.2%	3,616 25.5	-2.3%	-1.0%

※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10月／2023年8月～2023年10月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 42,772件 / 126,157件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 19,379件 / 57,167件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 7,429件 / 22,021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>