

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

12月 首都圏 前月比-0.8%の4,686万円、上昇続く都心部では前年同月より1割以上も高い
近畿圏では大阪エリアの事例シェア拡大で反転上昇 中部圏も上昇して10月の水準を上回る

2023年12月の首都圏中古マンション価格は、引き下げ要因に大きな変化がなく、前月比-0.8%の4,686万円と3ヵ月連続で下落した。都県別で見ると、東京都では-0.2%の6,393万円と僅かながら引き続き下落して前年同月の水準を割り込み、神奈川県(-0.9%、3,623万円)や埼玉県(-0.7%、2,971万円)でも下落傾向を示した。千葉県(+0.2%、2,710万円)では僅かながら反転上昇するも、依然として前年同月の水準を下回っている。

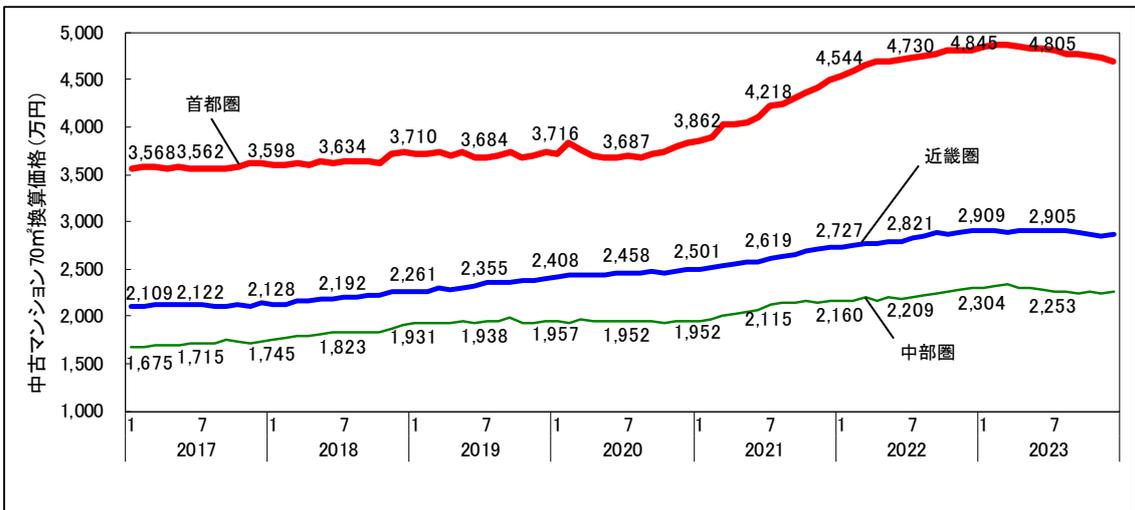
近畿圏平均は大阪エリアの事例シェアが拡大したことで、前月比+0.7%の2,871万円と5ヵ月ぶりに上昇した。大阪府では-0.6%の3,026万円と8ヵ月連続で下落、前年同月比の下落率も拡大傾向を示している。一方、兵庫県では+2.4%の2,533万円と5ヵ月ぶりに上昇したが、前年同月の水準までには至らなかった。

中部圏平均は前月比+0.7%の2,257万円、愛知県では+1.0%の2,401万円と揃って上昇し10月の水準を上回ったものの、前年同月比は引き続きマイナスとなった。

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)

	10月			11月			12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	4,760	-1.0%	-0.4%	4,724	-1.7%	-0.8%	4,686	-2.8%	-0.8%
東京都	6,433	0.4%	0.3%	6,408	0.1%	-0.4%	6,393	-0.2%	-0.2%
神奈川県	3,680	1.5%	-0.2%	3,657	-0.1%	-0.6%	3,623	-0.5%	-0.9%
埼玉県	2,996	0.6%	-0.7%	2,992	-0.6%	-0.1%	2,971	-1.7%	-0.7%
千葉県	2,749	2.4%	-0.8%	2,704	-1.0%	-1.6%	2,710	-2.5%	0.2%
近畿圏	2,865	-0.1%	-0.7%	2,852	-1.2%	-0.5%	2,871	-1.3%	0.7%
大阪府	3,060	-1.3%	-0.4%	3,043	-2.6%	-0.6%	3,026	-3.6%	-0.6%
兵庫県	2,497	0.5%	-0.8%	2,473	-1.4%	-1.0%	2,533	-0.4%	2.4%
中部圏	2,251	0.0%	0.2%	2,242	-1.7%	-0.4%	2,257	-1.9%	0.7%
愛知県	2,389	0.0%	-0.1%	2,378	-1.6%	-0.5%	2,401	-1.6%	1.0%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【12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+0.1%の 7,144 万円と僅かながら 4 ヶ月連続で上昇した。千葉市 (+0.2%、2,477 万円) もプラスとなったが、直近 3 ヶ月間では目立った動きは見られない。一方、横浜市 (-0.3%、3,784 万円) では小幅ながら前月に引き続き下落、さいたま市 (-0.9%、3,714 万円) では 8 月から下落傾向で推移しており、前年同月の水準を割り込んだのは 2020 年 6 月以来となる。

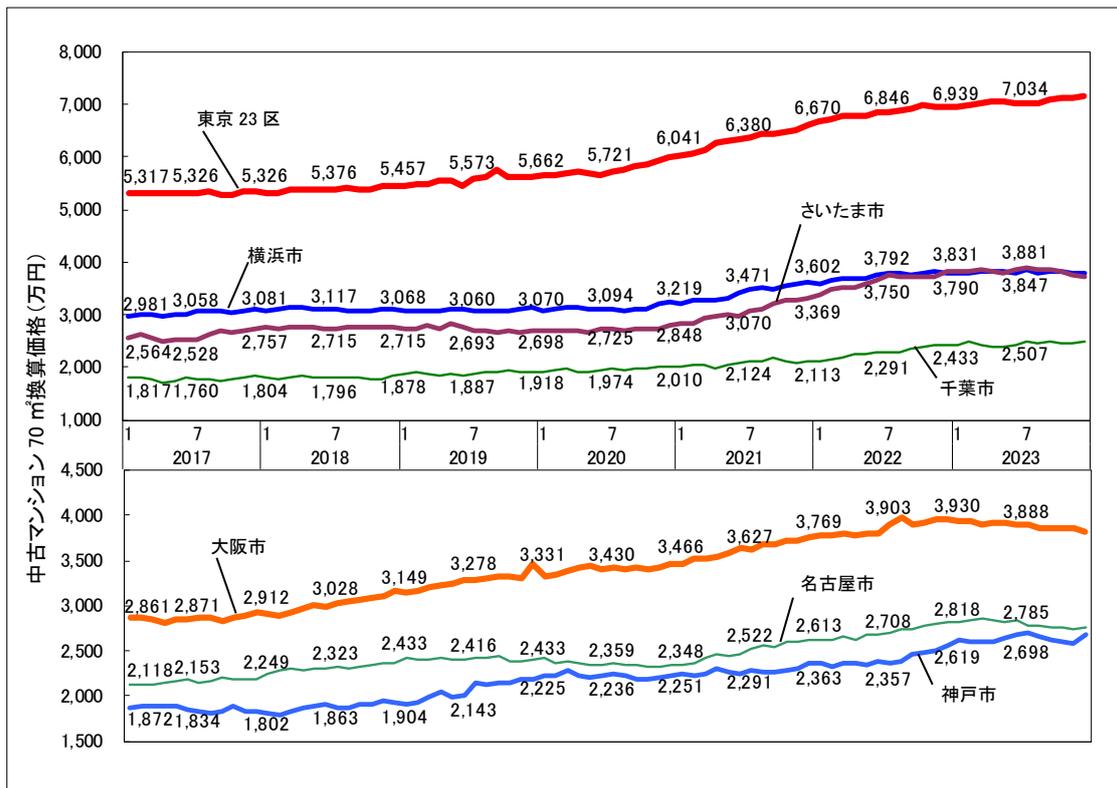
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.8%の 3,822 万円と引き続き下落、前月比・前年同月比の下落率はいずれも拡大した。一方、神戸市では+3.7%の 2,685 万円と大幅に上昇したが、これは比較的価格水準が高い中央区や東灘区の事例シェアが相対的に拡大した影響によるものである。

名古屋市では前月比+0.8%の 2,765 万円と 6 ヶ月ぶりに上昇したが、前年同月比自体は -2.0%→-2.1%とさほど変わっていない。

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)

	10月			11月			12月		
	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比
東京23区	7,132 29.1	2.3%	0.5%	7,136 29.3	2.8%	0.1%	7,144 29.5	2.9%	0.1%
横浜市	3,824 30.7	1.0%	0.3%	3,795 30.7	-1.1%	-0.8%	3,784 30.8	-0.2%	-0.3%
さいたま市	3,812 26.7	2.4%	-1.1%	3,748 27.1	0.4%	-1.7%	3,714 27.4	-2.7%	-0.9%
千葉市	2,471 31.3	3.0%	-0.4%	2,471 31.0	2.3%	0.0%	2,477 30.7	2.5%	0.2%
大阪市	3,867 29.1	-1.5%	0.3%	3,852 29.3	-2.7%	-0.4%	3,822 29.6	-3.4%	-0.8%
神戸市	2,609 31.8	5.1%	-0.3%	2,590 32.0	3.6%	-0.7%	2,685 31.5	4.9%	3.7%
名古屋市	2,755 27.8	-0.8%	-0.3%	2,744 27.8	-2.0%	-0.4%	2,765 27.8	-2.1%	0.8%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



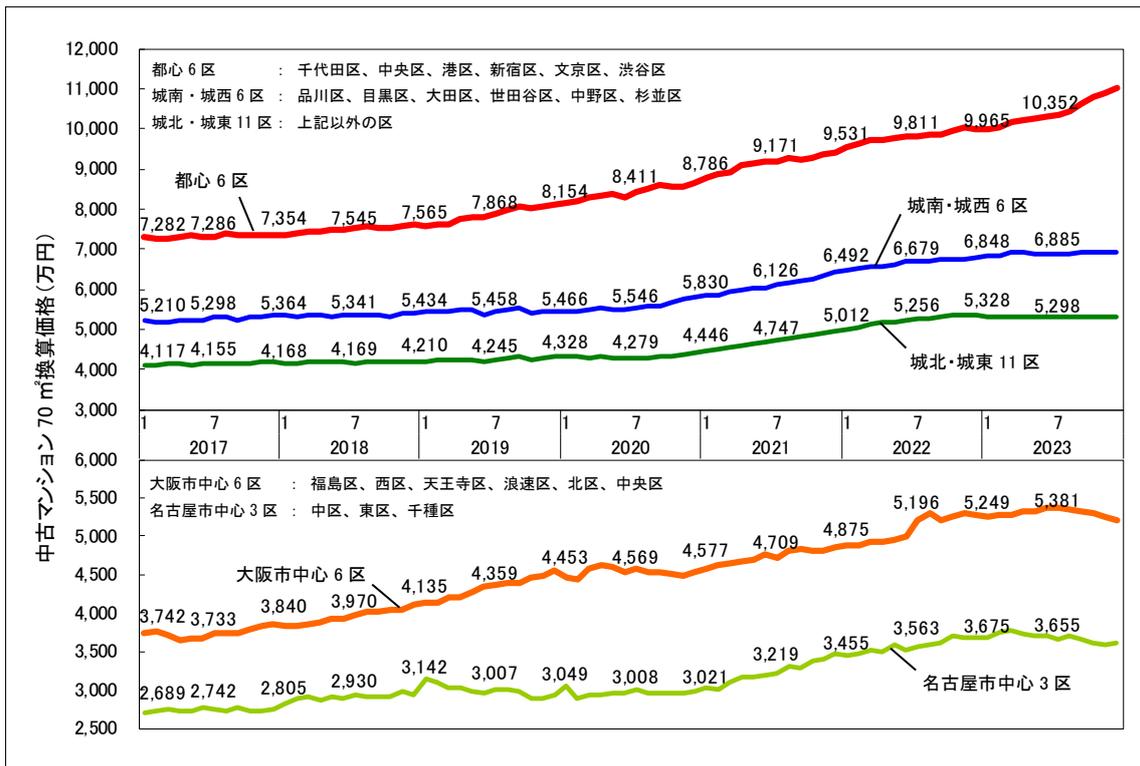
【12月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.9%の10,995万円と11ヵ月連続で上昇し、前年同月に比べて1割以上も高い水準を示した。都心部の中でも国内外の富裕層や投資家から高いニーズを集める千代田区や港区の上昇度合いは非常に顕著となっている。一方、周辺エリアでは揃って弱含んでおり、都心部の価格高騰に追随する動きは全く見られない。引き続き平均築年数がやや進んだ大阪市中心部では-0.8%の5,218万円と5ヵ月連続で下落、名古屋市中心部では+0.5%の3,610万円と4ヵ月ぶりに上昇したが前年同月の水準を下回ったままである。

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)

	10月			11月			12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	10,791 26.6	8.5%	1.8%	10,896 26.8	8.8%	1.0%	10,995 26.9	10.1%	0.9%
城南・城西6区	6,937 32.4	2.6%	0.0%	6,912 32.7	2.5%	-0.4%	6,905 32.9	1.6%	-0.1%
城北・城東11区	5,306 28.3	-0.8%	-0.1%	5,321 28.4	-0.4%	0.3%	5,313 28.6	-0.5%	-0.2%
大阪市中心6区	5,291 24.5	0.9%	-0.6%	5,261 24.9	-0.8%	-0.6%	5,218 25.4	-1.0%	-0.8%
名古屋市中心3区	3,616 25.5	-2.3%	-1.0%	3,592 25.7	-2.2%	-0.7%	3,610 25.7	-1.9%	0.5%

※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12月／2023年10月～2023年12月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 41,246件 / 126,063件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 18,523件 / 57,114件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 7,435件 / 22,272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>