

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70㎡価格月別推移

4月 首都圏 前月比-1.6%の4,606万円、上昇続く都心部でも格差拡大の動き

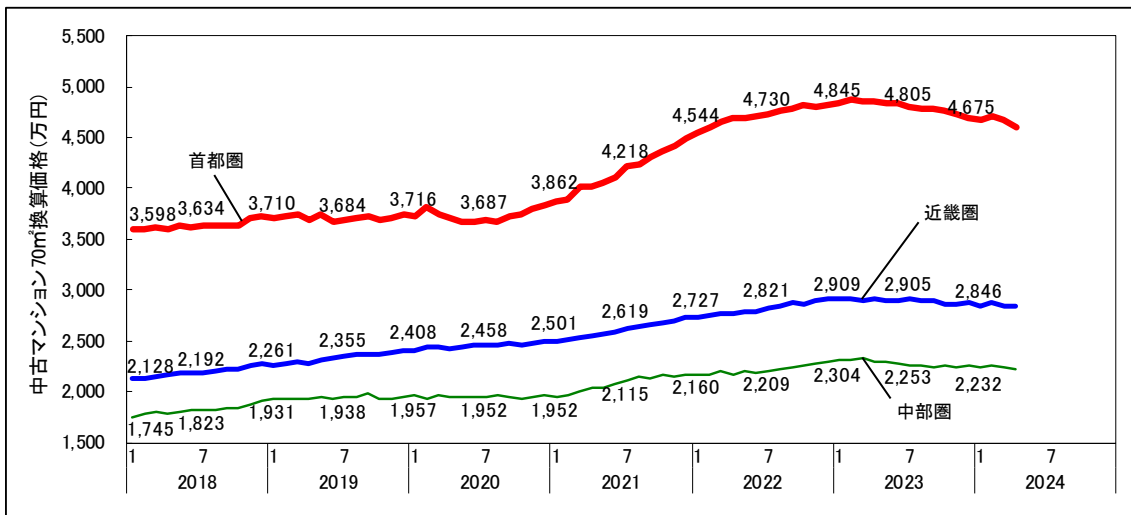
近畿圏では主要エリアの強含みで年初来の最低値から持ち直し 中部圏では続落して下落率も拡大

2024年4月の首都圏中古マンション価格は、東京都の弱含みや事例シェア縮小が影響して前月比-1.6%の4,606万円と引き続きマイナスを示し、下落率自体も拡大した。都県別で見ると、東京都では-1.4%の6,376万円と4ヵ月ぶりに下落した。また、埼玉県(-1.3%、2,873万円)や千葉県(-0.2%、2,696万円)は下落傾向で推移している。一方、神奈川県(+0.1%、3,604万円)では僅かながらプラスとなったが2月の水準には届かなかった。近畿圏平均は主要エリアが揃って強含んだことで、前月比+0.5%の2,844万円と年初来の最低値から幾分か持ち直したが、前年同月の水準を下回る状況に変わりはない。大阪府では大阪市をはじめ豊中市や吹田市が牽引する形で+0.6%の3,045万円と2ヵ月ぶりに上昇した。また、兵庫県でも+0.7%の2,477万円とプラスを示している。中部圏平均は前月比-1.0%の2,217万円、愛知県では-1.2%の2,348万円と引き続き下落、下落率自体も拡大した。前年同月に比べて2%~3%程度下回る水準で推移している。

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)

	2月			3月			4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	4,707	29.7	-3.3%	0.7%	4,680	30.0	-3.7%	-0.6%	4,606	30.3	-5.1%	-1.6%
東京都	6,424	29.5	-0.3%	0.1%	6,465	29.7	0.2%	0.6%	6,376	30.1	-1.6%	-1.4%
神奈川県	3,648	29.7	-0.5%	1.1%	3,600	30.3	-1.7%	-1.3%	3,604	30.4	-1.6%	0.1%
埼玉県	2,945	29.8	-3.4%	-0.7%	2,912	29.9	-4.6%	-1.1%	2,873	30.3	-4.5%	-1.3%
千葉県	2,721	30.3	-3.8%	-0.4%	2,702	30.5	-2.5%	-0.7%	2,696	30.7	-3.0%	-0.2%
近畿圏	2,871	30.4	-1.5%	0.9%	2,831	31.0	-2.2%	-1.4%	2,844	31.1	-2.2%	0.5%
大阪府	3,077	30.6	-1.6%	0.9%	3,026	31.3	-2.5%	-1.7%	3,045	31.4	-2.0%	0.6%
兵庫県	2,518	31.3	-1.3%	1.5%	2,461	31.9	-2.9%	-2.3%	2,477	32.0	-2.0%	0.7%
中部圏	2,253	27.9	-2.5%	0.9%	2,240	28.2	-3.9%	-0.6%	2,217	28.4	-3.5%	-1.0%
愛知県	2,395	27.6	-1.6%	1.0%	2,376	27.9	-3.8%	-0.8%	2,348	28.1	-3.8%	-1.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【4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-0.2%の 7,231 万円と僅かながら 8 ヶ月ぶりに下落した。また、今月はさいたま市 (-0.6%、3,589 万円) に加えて割安感が強く堅調に推移してきた千葉市 (-1.0%、2,594 万円) でもマイナスとなっている。一方、前月に築古事例の増加で大きく価格水準を下げていた横浜市では+0.7%の 3,771 万円と持ち直す動きが見られたものの、2 月の水準を回復するまでには至らなかった。

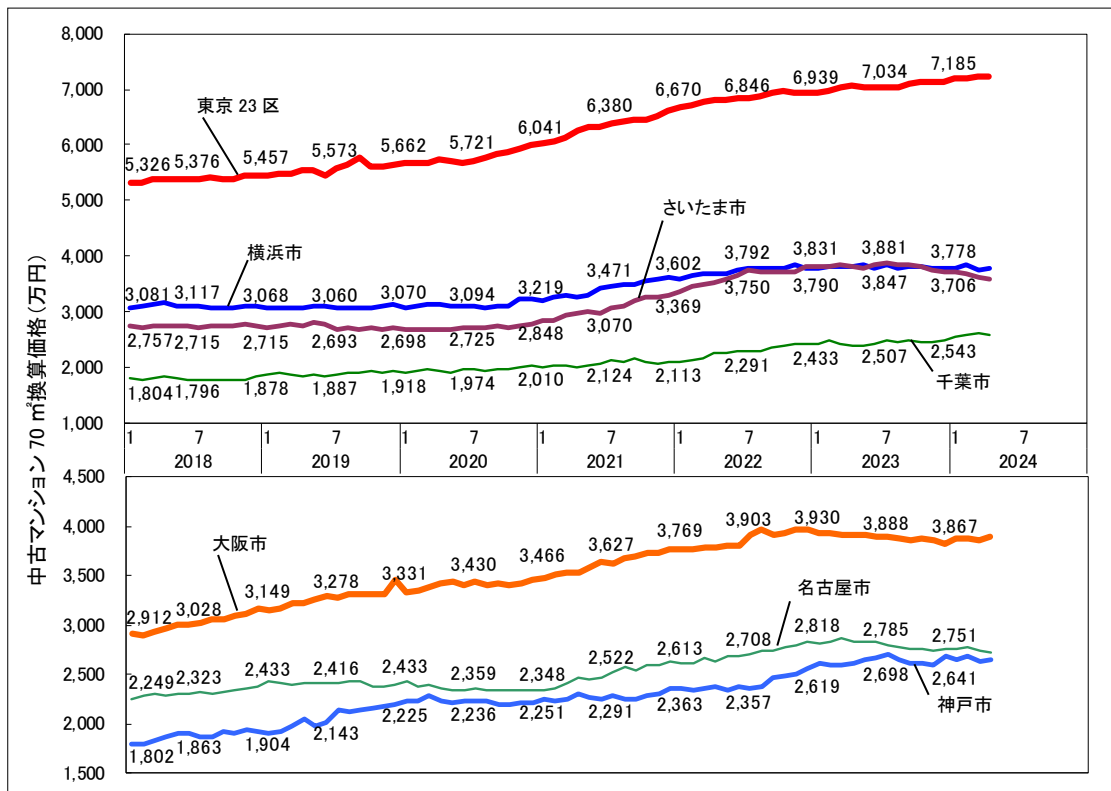
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.8%の 3,896 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇した。依然として前年同月を下回る状況は続いているが、下落率自体は徐々に縮小しつつある。また、神戸市でも+0.8%の 2,649 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇、昨年の 7 月に直近の最高値を記録して以降は高水準にて安定した推移を見せている。

名古屋市では前月比-0.7%の 2,725 万円と引き続き下落し、2 ヶ月連続で年初来の最低値を更新した。前年同月比の下落率は 4%前後と掲出した主要都市の中でも比較的大きい。

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)

	2月			3月			4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	7,204 29.6	3.3%	0.3%	7,242 29.9	3.0%	0.5%	7,231 30.3	2.6%	-0.2%
横浜市	3,835 30.5	0.8%	1.5%	3,744 31.5	-1.9%	-2.4%	3,771 31.3	-1.2%	0.7%
さいたま市	3,672 27.9	-4.0%	-0.9%	3,612 28.2	-6.5%	-1.6%	3,589 28.5	-5.8%	-0.6%
千葉市	2,585 30.2	3.4%	1.7%	2,621 30.2	8.5%	1.4%	2,594 30.5	9.0%	-1.0%
大阪市	3,881 29.4	-1.2%	0.4%	3,864 30.3	-1.0%	-0.4%	3,896 30.4	-0.5%	0.8%
神戸市	2,689 31.3	3.4%	1.8%	2,628 32.0	1.0%	-2.3%	2,649 32.2	1.5%	0.8%
名古屋市	2,776 27.6	-2.0%	0.9%	2,744 28.2	-4.1%	-1.2%	2,725 28.3	-3.9%	-0.7%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



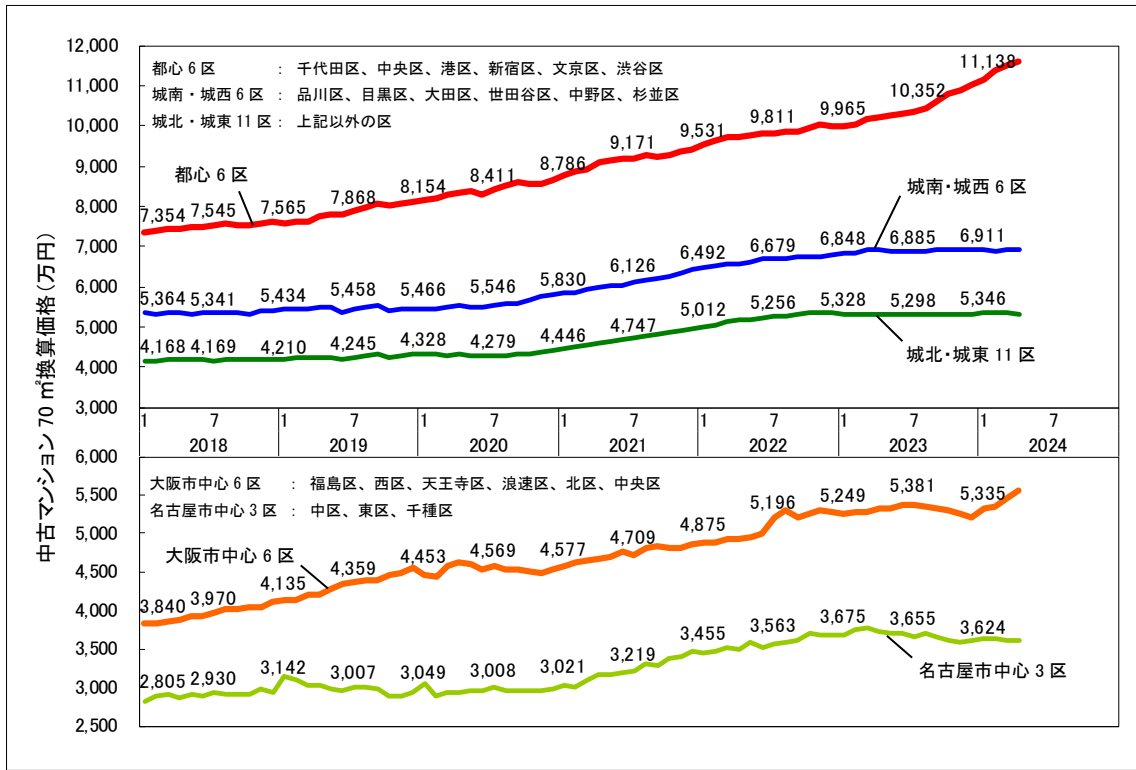
【4月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.7%の11,588万円と15ヵ月連続で上昇、前年同月に比べて1割以上も高い状況が続いている。新宿区や文京区では天井感が強まっている一方で、それ以外の行政区では上値を試す動きが見られるなど、都心部でもトレンドや価格水準に大きな差が生じてきている。大阪市中心部では+1.6%の5,547万円と4ヵ月連続で上昇、前年同月と比べた上昇率も4%台まで拡大している。また、名古屋市中心部では+0.6%の3,620万円と幾分か持ち直したものの、緩やかな下落基調で推移している状況に変わりはない。

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）

	2月			3月			4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	11,380 27.2	13.4%	2.2%	11,507 27.4	13.1%	1.1%	11,588 27.8	13.3%	0.7%
城南・城西6区	6,876 32.9	0.3%	-0.5%	6,914 33.0	-0.3%	0.6%	6,942 33.6	0.1%	0.4%
城北・城東11区	5,351 28.8	0.7%	0.1%	5,347 29.1	0.7%	-0.1%	5,300 29.3	0.1%	-0.9%
大阪市中心6区	5,351 25.1	1.5%	0.3%	5,460 25.8	3.5%	2.0%	5,547 25.6	4.3%	1.6%
名古屋市中心3区	3,642 25.3	-2.8%	0.5%	3,597 25.8	-4.5%	-1.2%	3,620 25.9	-3.1%	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（2024年4月／2024年2月～2024年4月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）：43,479件 / 133,581件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）：21,354件 / 63,427件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）：8,050件 / 23,968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>