

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+0.7%の4,809万円で18ヵ月連続上昇、4ヵ月ぶりに全域上昇
近畿圏は主要エリアの弱含みなどで9ヵ月ぶりに反落 中部圏は続伸

2022年10月の首都圏中古マンション価格は、1都3県の全てで強含んだことから前月比+0.7%の4,809万円と18ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都は+0.4%の6,405万円と小幅ながら3ヵ月連続で上昇した。また、神奈川県(+1.2%、3,625万円)や埼玉県(+1.4%、2,977万円)、千葉県(+1.8%、2,685万円)では軒並み1%以上の上昇率を示しており、引き続き東京都に比べて力強さが見られる。

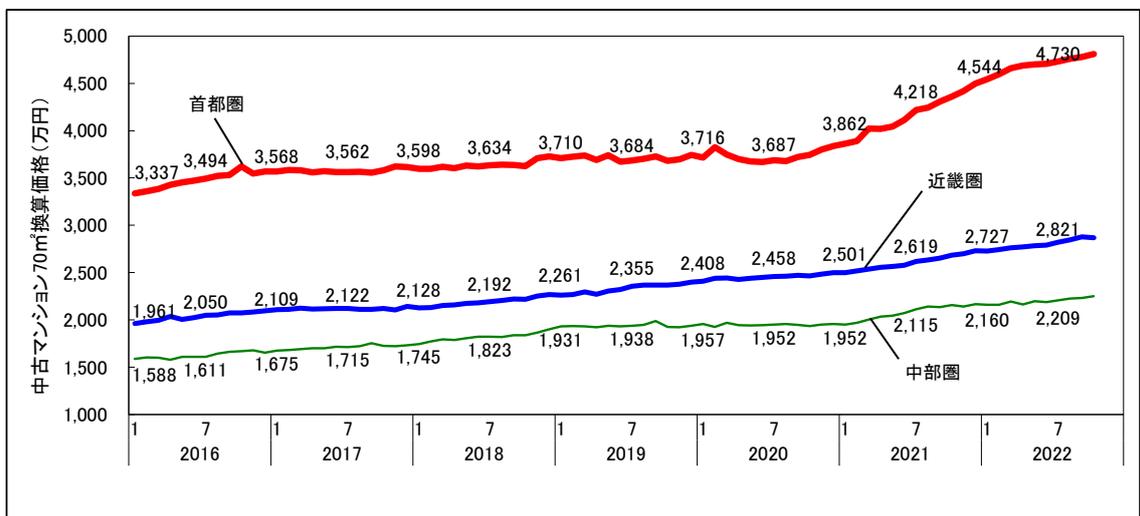
近畿圏平均は主要エリアの弱含みや大阪エリアでの事例シェア縮小などが影響して、前月比-0.4%の2,867万円と9ヵ月ぶりに反落した。大阪府では-0.1%の3,100万円と僅かに弱含んだが、ここ3ヵ月間は目立った動きを見せていない。また、8月と9月に比較的大きく上昇していた兵庫県だが、今回は-0.1%の2,484万円とやや調整する動きとなった。

中部圏平均は前月比+0.9%の2,251万円、愛知県では+1.0%の2,389万円と揃って上昇、前年同月比も概ね4%台~5%台のプラスを堅持している。

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)

	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	
首都圏	4,758	12.1%	0.6%	4,777	11.0%	0.4%	4,809	10.3%	0.7%
東京都	28.1			28.3			28.4		
神奈川県	3,555	11.1%	0.3%	3,581	11.8%	0.7%	3,625	11.7%	1.2%
埼玉県	2,937	14.1%	-0.1%	2,937	12.1%	0.0%	2,977	11.5%	1.4%
千葉県	2,634	12.5%	0.4%	2,638	10.7%	0.2%	2,685	12.6%	1.8%
近畿圏	2,848	8.1%	1.0%	2,878	8.5%	1.1%	2,867	6.8%	-0.4%
大阪府	29.1			29.2			29.3		
兵庫県	3,100	8.4%	1.2%	3,102	7.2%	0.1%	3,100	5.9%	-0.1%
中部圏	2,225	3.9%	0.7%	2,232	4.4%	0.3%	2,251	4.3%	0.9%
愛知県	27.0			27.0			26.8		
	2,367	4.5%	0.6%	2,365	5.0%	-0.1%	2,389	4.6%	1.0%
	27.0			27.0			26.8		

※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】

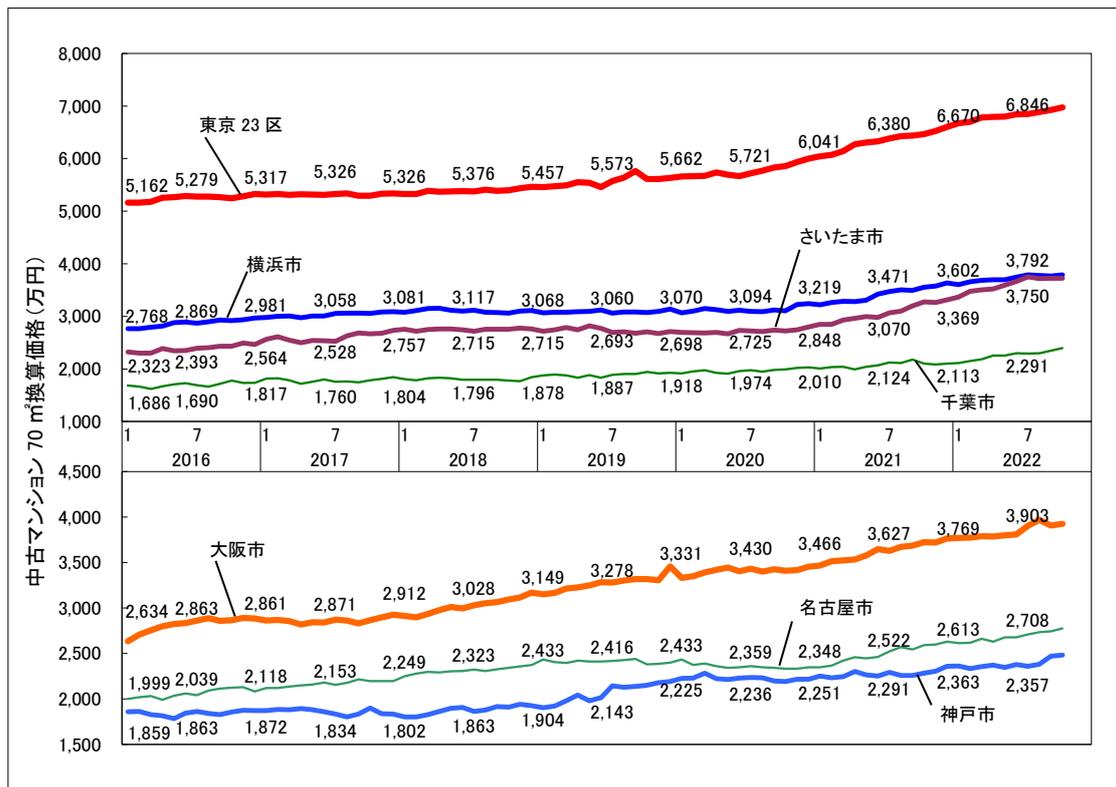
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京23区で前月比+0.6%の6,971万円と28ヵ月連続で上昇、区部の各エリアとも水準が押し上がっている。横浜市(+0.5%、3,788万円)では小幅ながら3ヵ月ぶりのプラス、千葉市(+2.1%、2,399万円)では平均築年数が1年近く若返ったこともあり、前月に続いて比較的大きく上昇した。一方、さいたま市(-0.1%、3,723万円)では再び弱含んだが、ここ3ヵ月間で目立った動きは見られない。近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.5%の3,926万円と小幅ながら再び上昇した。また、神戸市でも+0.5%の2,482万円と前月に比べて鈍化したものの、引き続き上昇傾向で推移している。

名古屋市では前月比+1.2%の2,776万円と4ヵ月連続で上昇した。前年同月比の上昇率も概ね7%前後を維持し続けており、東京23区や大阪市と同じくコンスタントな上昇トレンドであることに変わりはない。

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)

	8月			9月			10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	6,884 27.3	7.1%	0.6%	6,926 27.4	7.6%	0.6%	6,971 27.6	7.8%	0.6%
横浜市	3,780 29.4	7.8%	-0.3%	3,769 29.8	7.9%	-0.3%	3,788 29.9	6.6%	0.5%
さいたま市	3,718 26.9	19.9%	-0.9%	3,725 26.6	16.5%	0.2%	3,723 26.8	13.6%	-0.1%
千葉市	2,300 30.6	8.7%	0.4%	2,350 30.6	7.8%	2.2%	2,399 29.8	14.2%	2.1%
大阪市	3,970 27.4	8.1%	1.7%	3,907 28.1	6.1%	-1.6%	3,926 28.1	5.5%	0.5%
神戸市	2,380 31.9	5.4%	1.0%	2,469 31.5	9.4%	3.7%	2,482 31.6	8.8%	0.5%
名古屋市	2,734 27.4	6.4%	1.0%	2,744 27.2	7.8%	0.4%	2,776 26.9	7.1%	1.2%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



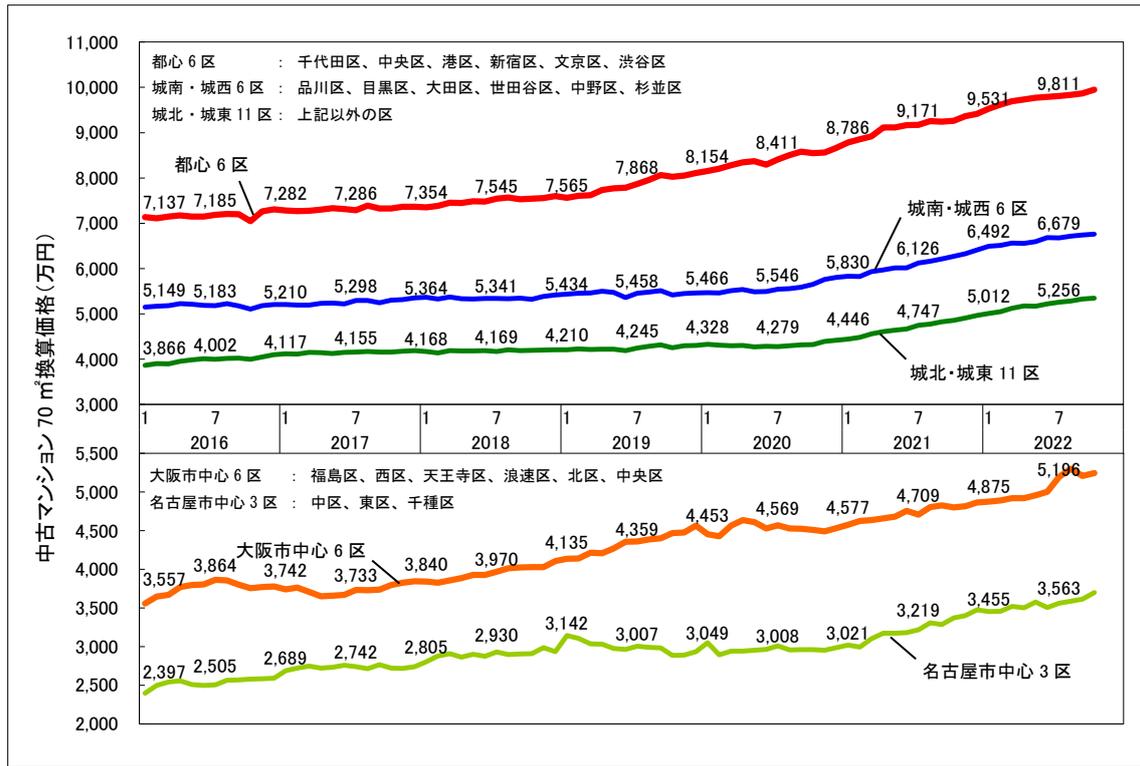
【10月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.8%の9,950万円と13ヵ月連続で上昇し、1億円の大台に迫ってきている。また、周辺エリアも小幅ながら上昇傾向を示している。東京23区の価格改定シェアは42.9%とコロナ禍当初の2020年2月に記録した42.2%を上回ったが、値下げ率に関しては引き続き-5%台の前半で安定している。また、大阪市中心部では+0.7%の5,246万円と再び上昇、名古屋市中心部では築古事例の減少も相俟って+2.4%の3,701万円と4ヵ月連続で上昇した。

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)

	8月			9月			10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	9,832 25.1	6.3%	0.2%	9,868 25.4	6.8%	0.4%	9,950 25.5	7.4%	0.8%
城南・城西6区	6,714 30.8	8.9%	0.5%	6,743 30.7	8.5%	0.4%	6,762 31.2	7.8%	0.3%
城北・城東11区	5,287 26.5	10.7%	0.6%	5,326 26.6	10.3%	0.7%	5,348 26.6	10.0%	0.4%
大阪市中心6区	5,300 22.6	10.3%	2.0%	5,208 23.4	7.9%	-1.7%	5,246 23.3	9.2%	0.7%
名古屋市中心3区	3,589 25.5	8.5%	0.7%	3,614 25.2	10.0%	0.7%	3,701 24.6	9.8%	2.4%

※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（2022年10月／2022年8月～2022年10月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 34,558件 / 102,063件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 15,863件 / 46,801件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 6,130件 / 18,355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>