

三大都市圏・主要都市別／中古マンション70m²価格月別推移

**11月 首都圏 前月から概ね横ばいの4,807万円で上昇一服、都心部では1億円の大台に
近畿圏では主要エリアの強含みで直近の最高値を更新 中部圏では5カ月連続プラス**

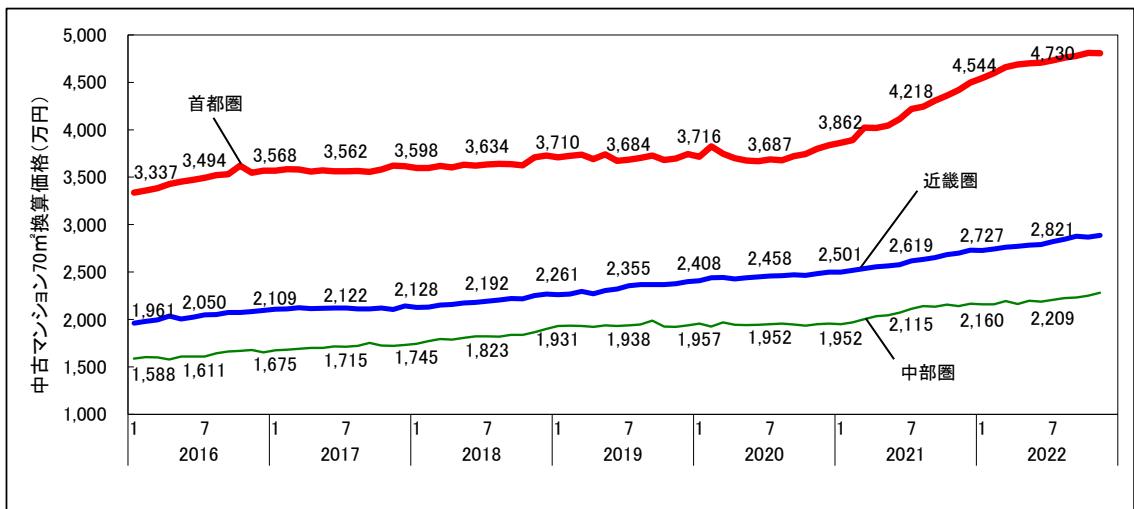
2022年11月の首都圏中古マンション価格は、前月から概ね横ばいの4,807万円となり、2021年5月以降の連続上昇は一服した。都県別で見ると、東京都は-0.1%の6,399万円と僅かながら4カ月ぶりに弱含んだのに対して、神奈川県(+0.9%、3,659万円)や埼玉県(+1.1%、3,009万円)では1%前後のプラス、千葉県では+1.8%の2,732万円と比較的大きく上昇しており、前年同月比自体も1都3県の中で最も大きい上昇率を示している。近畿圏平均は主要エリアで強含んだ影響から、前月比+0.7%の2,888万円と再び上昇して9月の水準を上回った。大阪府では8月～10月にかけて目立った動きは見られなかったが、今月は+0.7%の3,123万円と上昇、直近の最高値を更新している。また、兵庫県でも+1.0%の2,509万円と再び上昇、集計開始以来で初めて2,500万円台に達した。

中部圏平均は前月比+1.3%の2,281万円、愛知県では+1.1%の2,416万円と引き続き上昇、前年同月比の上昇率はともに6%台まで拡大する結果となった。

三大都市圏および都府県 70m²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)

	9月		10月		11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	11.0%	0.4%	4,809	10.3%	0.7%
	28.3			28.4		
東京都	6,380	8.6%	0.5%	6,405	8.3%	0.4%
	27.6			27.8		
神奈川県	3,581	11.8%	0.7%	3,625	11.7%	1.2%
	28.6			28.7		
埼玉県	2,937	12.1%	0.0%	2,977	11.5%	1.4%
	28.8			28.8		
千葉県	2,638	10.7%	0.2%	2,685	12.6%	1.8%
	30.0			29.7		
近畿圏	2,878	8.5%	1.1%	2,867	6.8%	-0.4%
	29.2			29.3		
大阪府	3,102	7.2%	0.1%	3,100	5.9%	-0.1%
	29.3			29.3		
兵庫県	2,486	7.9%	2.4%	2,484	7.7%	-0.1%
	30.1			30.3		
中部圏	2,232	4.4%	0.3%	2,251	4.3%	0.9%
	27.0			26.8		
愛知県	2,365	5.0%	-0.1%	2,389	4.6%	1.0%
	27.0			26.8		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【11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-0.4%の6,945万円と反落し、連続上昇は28カ月間でストップした。一方、横浜市(+1.3%、3,839万円)や千葉市(+0.7%、2,416万円)では引き続き上昇、さいたま市(+0.3%、3,733万円)でも小幅ながら再び上昇したことでの9月の水準を上回った。さいたま市や千葉市においては割安感の強さを背景に、前年同月に比べて1割以上も高い水準で価格が推移している。

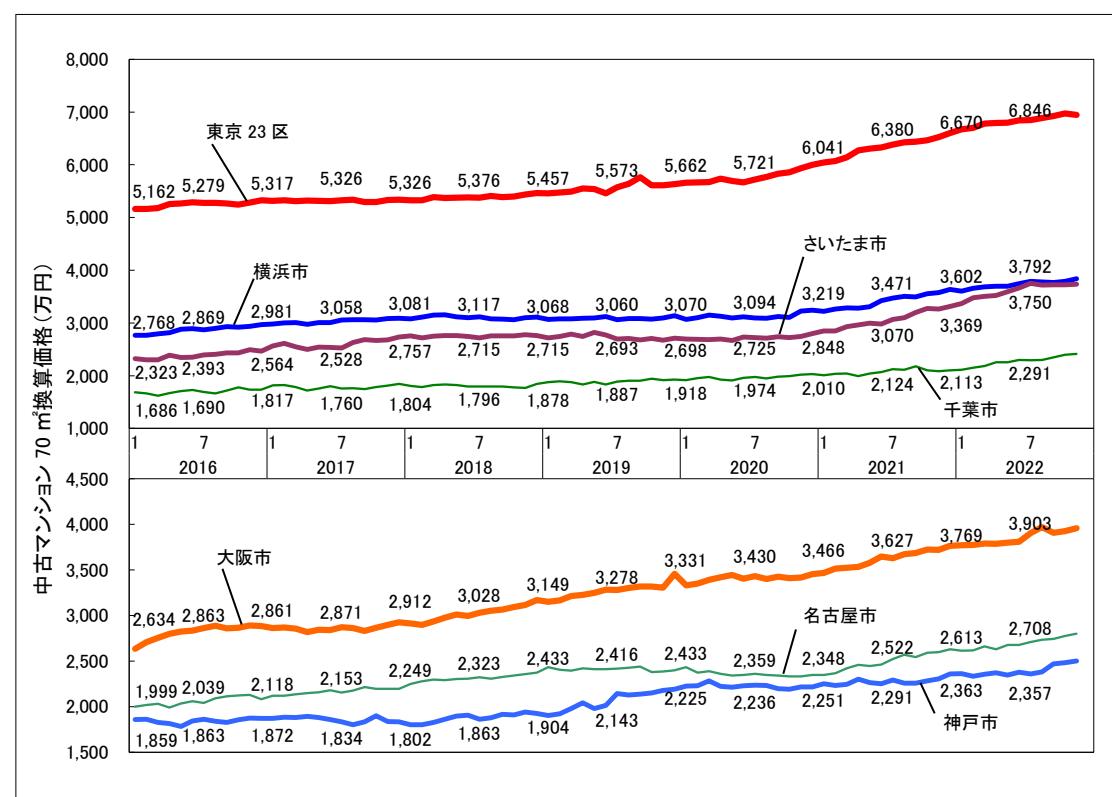
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.8%の3,958万円と引き続き上昇、4,000万円の大台も視野に入っている。また、神戸市でも+0.8%の2,501万円と4カ月連続で上昇した。

名古屋市では前月比+0.9%の2,801万円と5カ月連続で上昇した。4月を境に前年同月比の上昇率は10%を割り込んだものの、それ以降も概ね7%台と高い水準を保っている。

主要都市別 70m²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)

	9月		10月		11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
東京23区	6,926 27.4	7.6% 0.6%	6,971 27.6	7.8% 0.6%	6,945 27.8	6.5% -0.4%
横浜市	3,769 29.8	7.9% -0.3%	3,788 29.9	6.6% 0.5%	3,839 29.8	7.4% 1.3%
さいたま市	3,725 26.6	16.5% 0.2%	3,723 26.8	13.6% -0.1%	3,733 26.4	14.3% 0.3%
千葉市	2,350 30.6	7.8% 2.2%	2,399 29.8	14.2% 2.1%	2,416 30.1	15.7% 0.7%
大阪市	3,907 28.1	6.1% -1.6%	3,926 28.1	5.5% 0.5%	3,958 28.1	6.4% 0.8%
神戸市	2,469 31.5	9.4% 3.7%	2,482 31.6	8.8% 0.5%	2,501 31.4	8.5% 0.8%
名古屋市	2,744 27.2	7.8% 0.4%	2,776 26.9	7.1% 1.2%	2,801 26.6	7.8% 0.9%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



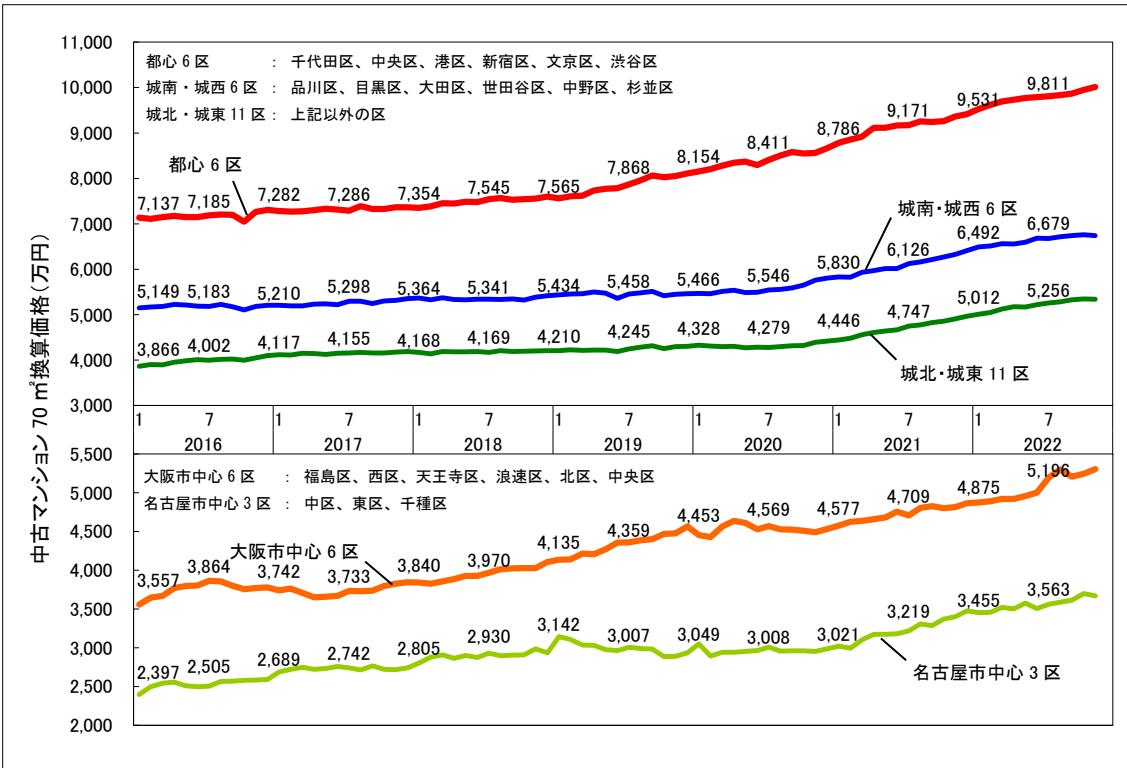
【11月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.6%の1億13万円と14カ月連続で上昇、集計開始後初めて1億円の大台に乗せた。一方、周辺エリアでは弱含みに転じている。東京23区の流通戸数はコロナ前のピークを上回ってきており、価格改定シェアや値下げ率自体もやや拡大した。大阪市中心部では+1.1%の5,305万円と前月に引き続き上昇、名古屋市中心部では-0.8%の3,671万円と5カ月ぶりに反落した。

各都市圏中心部 70m²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)

	9月		10月		11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	9,868 25.4	6.8%	0.4%	9,950 25.5	7.4%	0.8%	10,013 25.6	6.9%	0.6%
城南・城西6区	6,743 30.7	8.5%	0.4%	6,762 31.2	7.8%	0.3%	6,741 31.6	6.5%	-0.3%
城北・城東11区	5,326 26.6	10.3%	0.7%	5,348 26.6	10.0%	0.4%	5,342 26.7	8.8%	-0.1%
大阪市中心6区	5,208 23.4	7.9%	-1.7%	5,246 23.3	9.2%	0.7%	5,305 23.2	10.2%	1.1%
名古屋市中心3区	3,614 25.2	10.0%	0.7%	3,701 24.6	9.8%	2.4%	3,671 24.3	7.9%	-0.8%

※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 70m²価格月別推移」について

- 集計方法：価格データは、東京カンティ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、70m²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30m²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11月／2022年9月～2022年11月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	: 35,557件 / 104,896件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	: 16,040件 / 47,691件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	: 6,302件 / 18,674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>