

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+0.2%の4,819万円で再び強含み、神奈川県のみ反落**  
**近畿圏では主要エリアの強含みで2ヵ月連続上昇 中部圏でも堅調な推移**

2022年12月の首都圏中古マンション価格は、前月比+0.2%の4,819万円と僅かながら2ヵ月ぶりに強含んだ。都県別で見ると、東京都は+0.1%の6,408万円と再び強含んだことで10月の水準を辛うじて上回った。また、埼玉県(+0.4%、3,022万円)や千葉県(+1.8%、2,780万円)では上昇傾向を維持しており、前年同月に比べて1割以上も高い水準での推移が続いている。一方、神奈川県では横浜市や川崎市などの主要な行政区が弱含んだ影響から、-0.5%の3,640万円と小幅ながら7ヵ月ぶりに反落した。

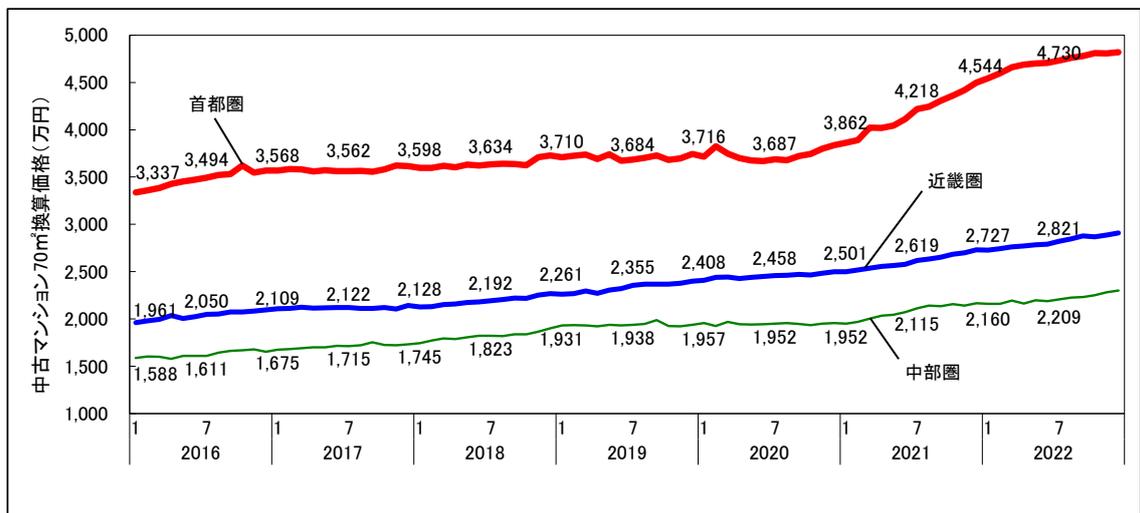
近畿圏平均は主要エリアで引き続き強含んだ影響から、前月比+0.7%の2,909万円と2ヵ月連続で上昇した。大阪府では+0.5%の3,140万円と小幅ながら前月に引き続き上昇、また兵庫県では+1.4%の2,543万円と上昇度合いが強まっている。

中部圏平均は前月比+0.8%の2,300万円、愛知県では+1.0%の2,439万円と揃って上昇傾向で推移しており、前年同月比の上昇率を見ても6%台と高い水準を示している。

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)

	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	4,809	28.4	10.3%	0.7%	4,807	28.4	8.8%	0.0%	4,819	28.5	7.1%	0.2%
東京都	6,405	27.8	8.3%	0.4%	6,399	28.0	7.2%	-0.1%	6,408	28.1	5.8%	0.1%
神奈川県	3,625	28.7	11.7%	1.2%	3,659	28.5	11.4%	0.9%	3,640	28.7	9.1%	-0.5%
埼玉県	2,977	28.8	11.5%	1.4%	3,009	28.7	11.9%	1.1%	3,022	28.7	11.8%	0.4%
千葉県	2,685	29.7	12.6%	1.8%	2,732	29.7	15.6%	1.8%	2,780	29.7	17.3%	1.8%
近畿圏	2,867	29.3	6.8%	-0.4%	2,888	29.3	7.0%	0.7%	2,909	29.2	6.5%	0.7%
大阪府	3,100	29.3	5.9%	-0.1%	3,123	29.2	6.3%	0.7%	3,140	29.1	6.2%	0.5%
兵庫県	2,484	30.3	7.7%	-0.1%	2,509	30.2	8.3%	1.0%	2,543	30.0	7.9%	1.4%
中部圏	2,251	26.8	4.3%	0.9%	2,281	26.6	6.4%	1.3%	2,300	26.7	6.1%	0.8%
愛知県	2,389	26.8	4.6%	1.0%	2,416	26.5	6.4%	1.1%	2,439	26.5	6.5%	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 6,941 万円と僅かながら引き続き弱含みとなった。また、横浜市 (-1.2%、3,792 万円) でも 3 ヶ月ぶりに下落したが、10月の水準は上回っている。この他、千葉市 (±0.0%、2,416 万円) では横ばい、さいたま市 (+2.2%、3,816 万円) では比較的大きく上昇と、それぞれの主要都市で異なる動きを示している。前年同月比を見る限り、価格水準が高く先行して上昇してきた東京 23 区や横浜市では上値が徐々に重くなりつつあるようだ。

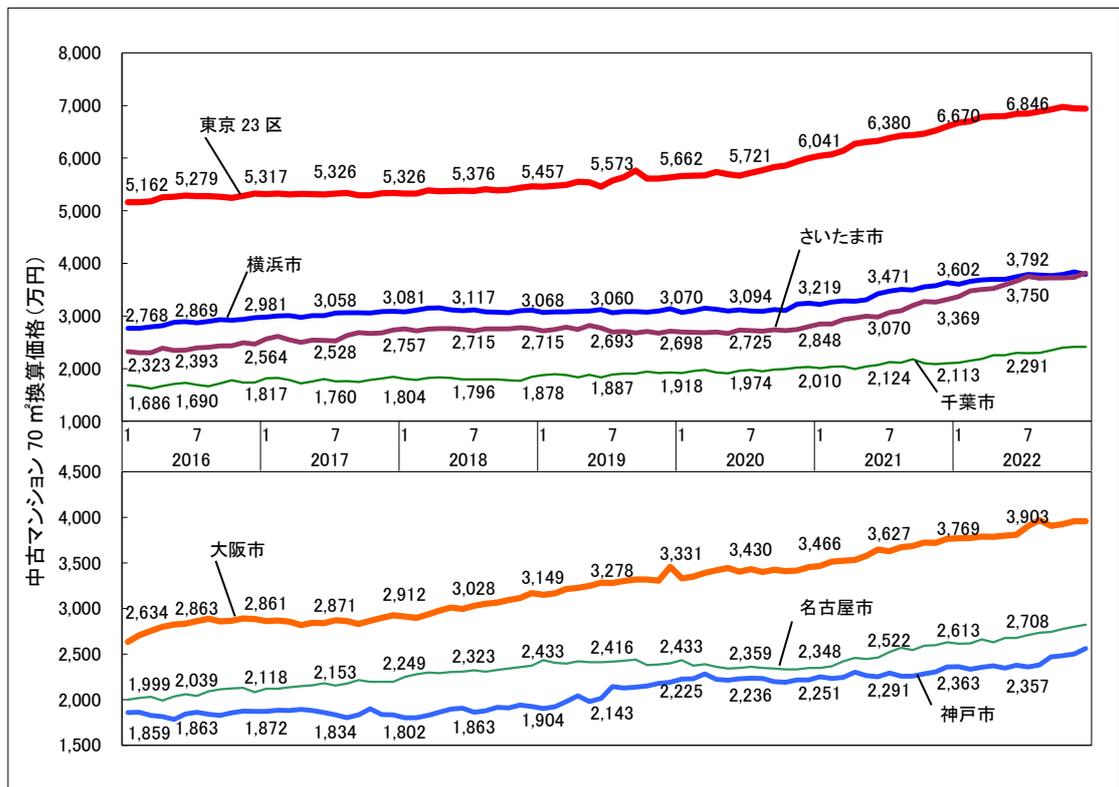
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月から横ばいの 3,958 万円と、4,000 万円の大台を前に上昇度合いが鈍くなってきている。一方、神戸市では価格水準が高い東灘区や中央区での事例が増加した影響もあり、+2.4%の 2,560 万円と 5 ヶ月連続で上昇した。

名古屋市では前月比+0.8%の 2,823 万円と 6 ヶ月連続で上昇した。天井感の強まりが出始めている東京 23 区や大阪市に対して、高い水準での堅調な推移が続いている。

## 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)

	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	6,971 27.6	7.8%	0.6%	6,945 27.8	6.5%	-0.4%	6,941 27.9	5.1%	-0.1%
横浜市	3,788 29.9	6.6%	0.5%	3,839 29.8	7.4%	1.3%	3,792 30.1	4.3%	-1.2%
さいたま市	3,723 26.8	13.6%	-0.1%	3,733 26.4	14.3%	0.3%	3,816 26.4	15.2%	2.2%
千葉市	2,399 29.8	14.2%	2.1%	2,416 30.1	15.7%	0.7%	2,416 30.4	15.0%	0.0%
大阪市	3,926 28.1	5.5%	0.5%	3,958 28.1	6.4%	0.8%	3,958 28.1	5.2%	0.0%
神戸市	2,482 31.6	8.8%	0.5%	2,501 31.4	8.5%	0.8%	2,560 31.0	8.5%	2.4%
名古屋市	2,776 26.9	7.1%	1.2%	2,801 26.6	7.8%	0.9%	2,823 26.8	7.3%	0.8%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



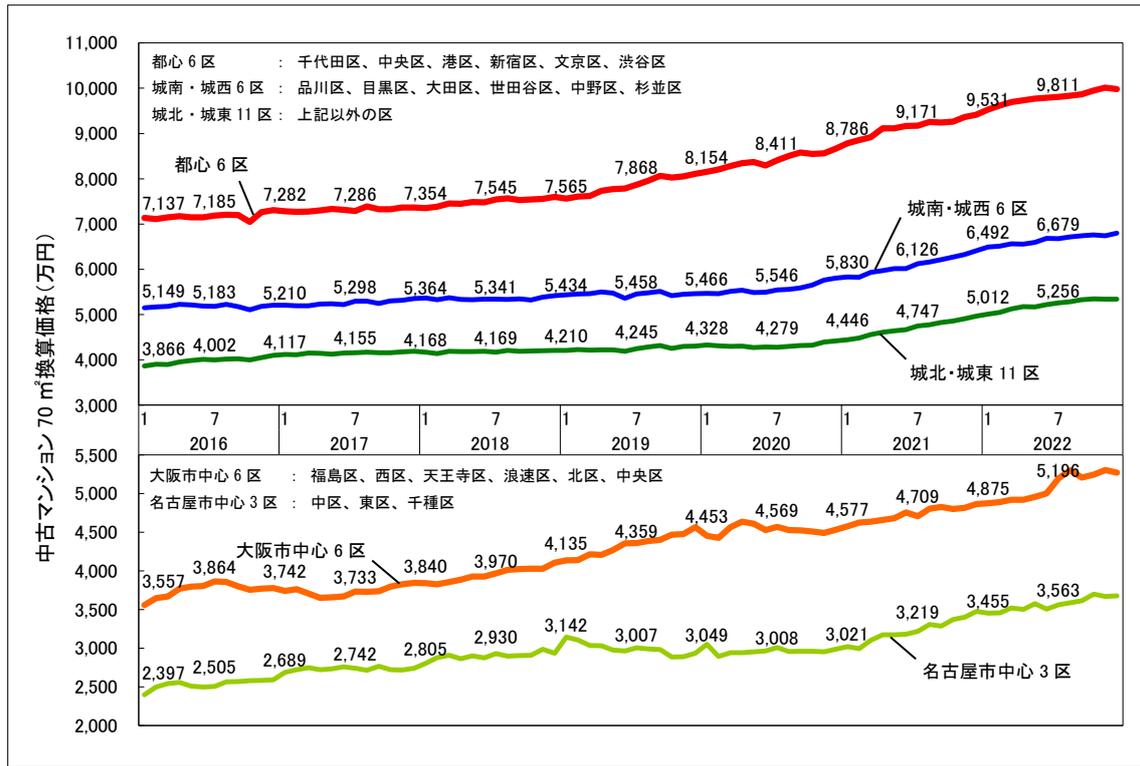
【12月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比-0.3%の9,983万円と僅かながら15ヵ月ぶりに弱含んだ。都心部以外には城南・城西エリアで+0.9%、城北・城東エリアで-0.1%と上昇一服する動きが散見され始めている。水面下では東京23区の流通戸数は増加、価格改定シェアや値下げ率も拡大するなど、調整局面に向けた動きを強めている。大阪市中心部では-0.6%の5,271万円と3ヵ月ぶりに下落、名古屋市中心部では+0.2%の3,679万円と僅かに上昇したが10月の水準を回復するまでには至らなかった。

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)

	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	9,950 25.5	7.4%	0.8%	10,013 25.6	6.9%	0.6%	9,983 26.0	6.1%	-0.3%
城南・城西6区	6,762 31.2	7.8%	0.3%	6,741 31.6	6.5%	-0.3%	6,799 31.4	6.0%	0.9%
城北・城東11区	5,348 26.6	10.0%	0.4%	5,342 26.7	8.8%	-0.1%	5,339 26.9	7.6%	-0.1%
大阪市中心6区	5,246 23.3	9.2%	0.7%	5,305 23.2	10.2%	1.1%	5,271 23.5	8.4%	-0.6%
名古屋市中心3区	3,701 24.6	9.8%	2.4%	3,671 24.3	7.9%	-0.8%	3,679 24.2	5.9%	0.2%

※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12月／2022年10月～2022年12月合計）
 

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 36,979件 / 107,094件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 16,229件 / 48,132件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 6,394件 / 18,826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>