

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-0.1%の4,853万円と引き続き弱含み、都心部では3ヵ月連続の上昇**  
**近畿圏では再び上昇するも2月の水準に届かず 中部圏では反落、前年同月比は+6%台を維持**

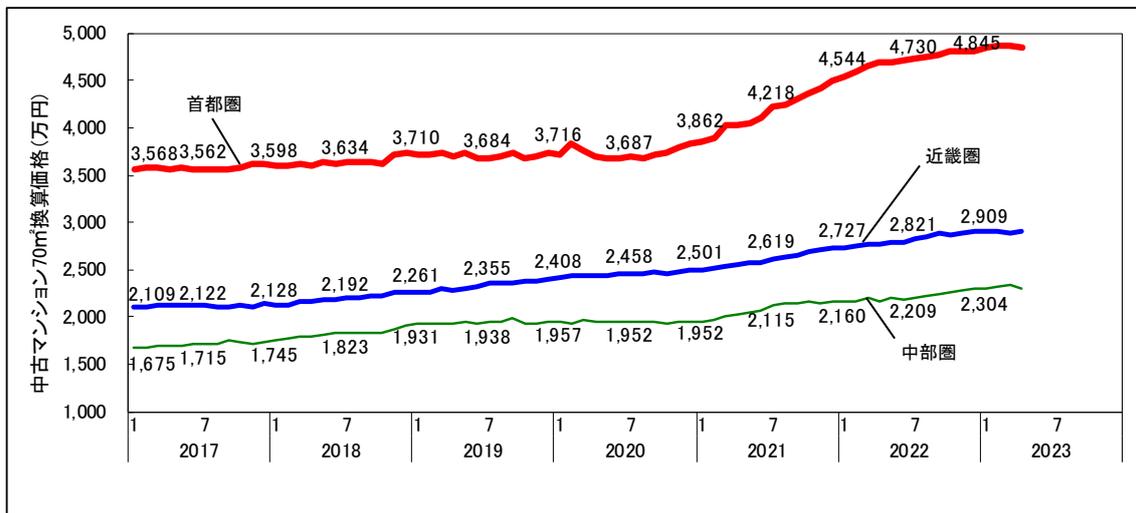
2023年4月の首都圏中古マンション価格は、前月比-0.1%の4,853万円と引き続き弱含んだ。都県別で見ると、東京都は+0.4%の6,477万円と小幅ながら3ヵ月連続で上昇、千葉県(+0.4%、2,780万円)もプラスを示したが2月の水準には至らなかった。一方、神奈川県では横ばいの3,661万円、埼玉県では-1.4%の3,007万円となっており、前年同月からの上昇率はともに5%台まで縮小してきている。

近畿圏平均は大阪エリアの下支えや京都エリアの強含みなどが影響して、前月比+0.4%の2,907万円と小幅ながら上昇したが、2月の水準には届かなかった。大阪府では+0.1%の3,106万円と僅かに強含んだ。一方、兵庫県では-0.3%の2,528万円と小幅ながら3ヵ月連続で下落した。1月に2,573万円のピークを記録して以降、上値が重い状況が続いている。中部圏平均は前月比-1.5%の2,297万円、愛知県では-1.1%の2,441万円と揃って反落した。ただし、前年同月からの上昇率は依然として6%台を維持している。

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)

	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	4,866	28.6	5.9%	4,860	28.5	4.3%	4,853	28.8	-0.1%
東京都	6,441	28.2	4.6%	6,450	28.0	3.2%	6,477	28.3	0.4%
神奈川県	3,668	29.0	7.4%	3,661	29.1	6.1%	3,661	29.2	0.0%
埼玉県	3,049	28.5	9.2%	3,051	28.4	8.4%	3,007	28.7	-1.4%
千葉県	2,829	29.3	17.0%	2,770	29.7	14.7%	2,780	30.1	0.4%
近畿圏	2,914	29.3	6.2%	2,895	29.5	4.9%	2,907	29.5	0.4%
大阪府	3,128	29.3	5.1%	3,104	29.5	3.5%	3,106	29.6	0.1%
兵庫県	2,552	30.2	8.5%	2,535	30.5	7.5%	2,528	30.6	-0.3%
中部圏	2,310	26.7	6.8%	2,331	26.8	6.2%	2,297	27.1	-1.5%
愛知県	2,435	26.6	6.9%	2,469	26.6	6.6%	2,441	26.9	-1.1%

※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】**

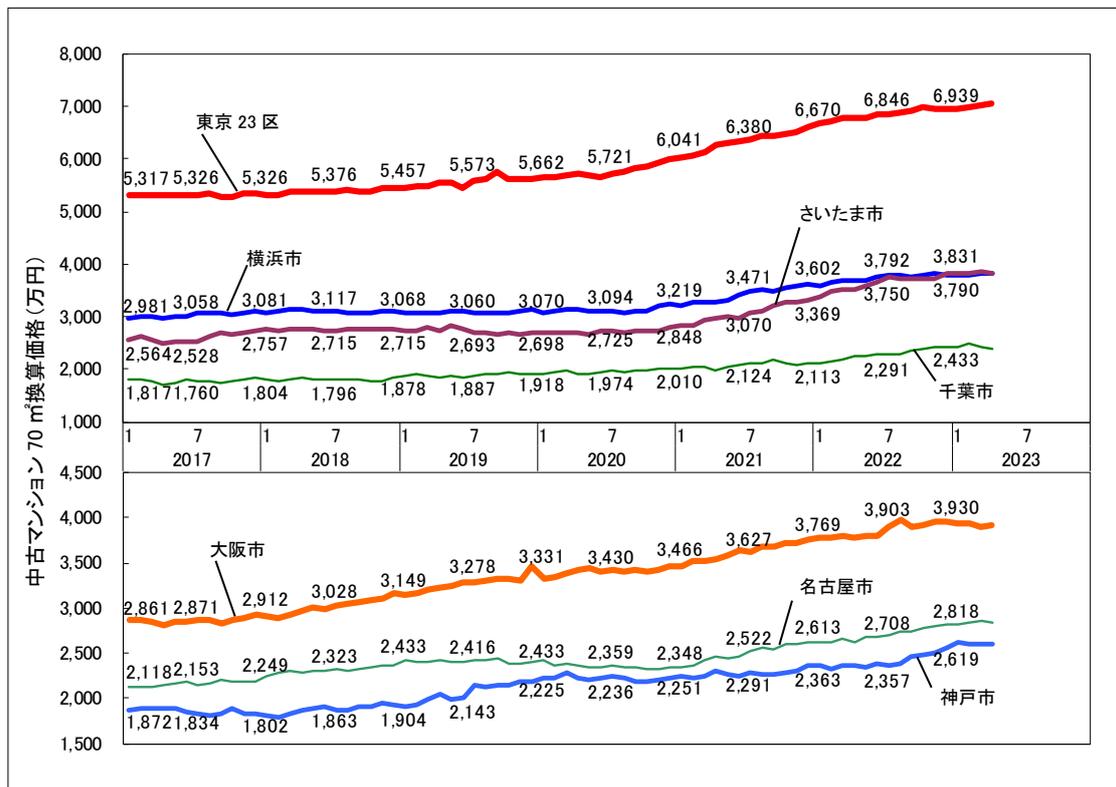
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京 23 区で前月比+0.2%の 7,049 万円と僅かながら 3 ヶ月連続で上昇した。一方、横浜市では横ばいの 3,818 万円、さいたま市(-1.4%、3,809 万円) や千葉市(-1.5%、2,380 万円) では揃って 1%以上のマイナスを示している。東京 23 区での価格高騰に伴って周辺都市では相対的に割安感が強まり上昇が目立っていたものの、昨年の後半から今年にかけては徐々に鈍化してきており、前年同月からの上昇率も総じて 10%を下回り始めている。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+0.3%の 3,915 万円と僅かながら 4 ヶ月ぶりに上昇した。昨年 7 月からは 3,900 万円台で推移しているものの、直近にかけては徐々に水準を下げている。一方、神戸市では+0.3%の 2,611 万円と僅かながら引き続き上昇した。名古屋市では前月比-0.8%の 2,837 万円と 3 ヶ月ぶりに下落した。前年同月比やトレンドを見る限り、東京 23 区や大阪市のような上値の重さは現時点ではまだ認められない。

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)

	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
東京23区	4.1%	0.5%	3.7%	0.8%	3.7%	0.2%
横浜市	4.0%	0.3%	3.6%	0.4%	3.2%	0.0%
さいたま市	10.0%	-0.2%	10.1%	1.0%	8.2%	-1.4%
千葉市	16.2%	2.7%	10.6%	-3.3%	5.5%	-1.5%
大阪市	4.1%	-0.1%	3.0%	-0.6%	3.4%	0.3%
神戸市	11.4%	-0.7%	10.5%	0.1%	10.1%	0.3%
名古屋市	8.3%	0.5%	7.5%	1.0%	8.0%	-0.8%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



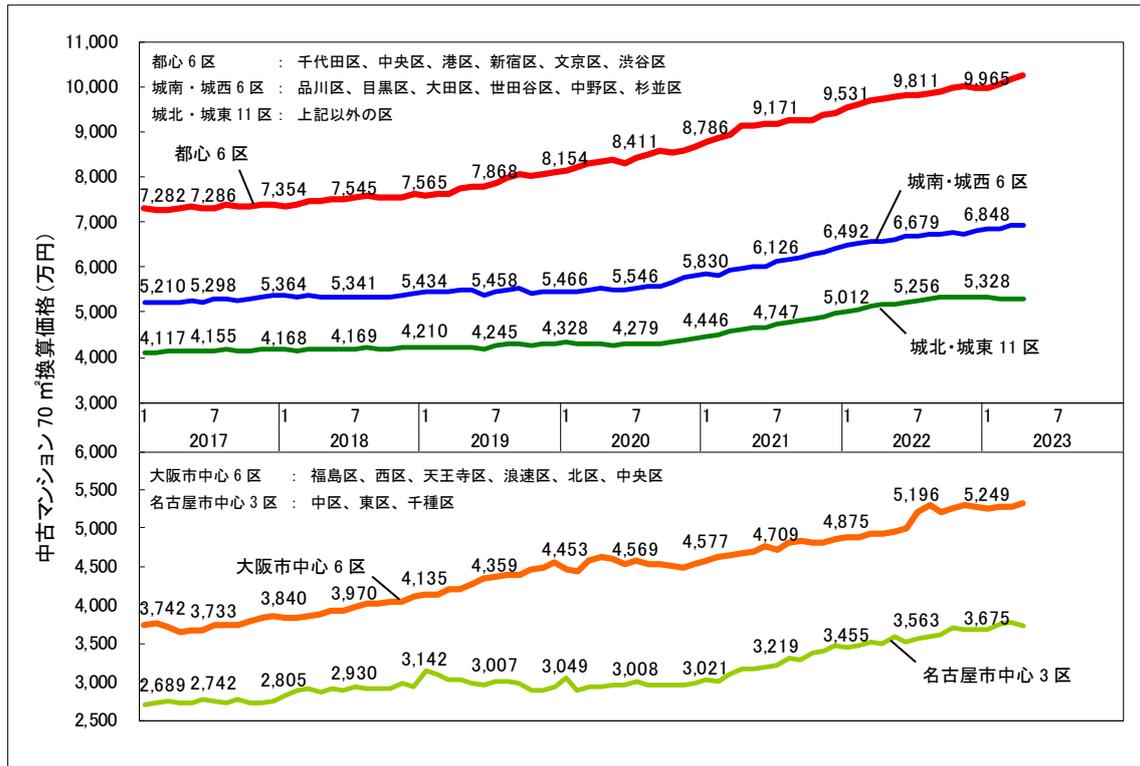
【4月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+0.5%の10,225万円と小幅ながら3ヵ月連続で上昇した。一方、城南・城西エリアは概ね横ばい、城北・城東エリアは6ヵ月連続下落と、それぞれ異なった動きを見せている。水面下では先月の反動から東京23区の流通戸数は減少、価格改定シェアや値下げ率も縮小したが、水準自体は依然として高い状況にある。大阪市中心部では+0.8%の5,319万円と3ヵ月連続で上昇、名古屋市中心部では-0.9%の3,734万円と3ヵ月ぶりに下落して2月の水準を下回った。

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)

	2月			3月			4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	10,038 26.4	4.4%	0.7%	10,178 25.9	5.0%	1.4%	10,225 26.1	5.0%	0.5%
城南・城西6区	6,853 31.0	5.2%	0.1%	6,932 30.7	5.6%	1.2%	6,934 31.1	5.8%	0.0%
城北・城東11区	5,312 27.4	5.2%	-0.3%	5,309 27.1	3.6%	-0.1%	5,295 27.6	2.4%	-0.3%
大阪市中心6区	5,273 23.5	7.8%	0.5%	5,276 23.5	7.2%	0.1%	5,319 23.4	8.1%	0.8%
名古屋市中心3区	3,746 24.3	8.4%	1.9%	3,768 24.0	7.0%	0.6%	3,734 24.3	6.6%	-0.9%

※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4月／2023年2月～2023年4月合計）
 

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 40,576件 / 122,530件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 17,764件 / 53,909件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 6,755件 / 20,443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>