

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

11月 首都圏 前月比-0.8%の4,724万円、都心部では2月以降の上昇傾向が続く
近畿圏では主要エリアの弱含みで引き続き下落 中部圏も前年同月比がマイナスに

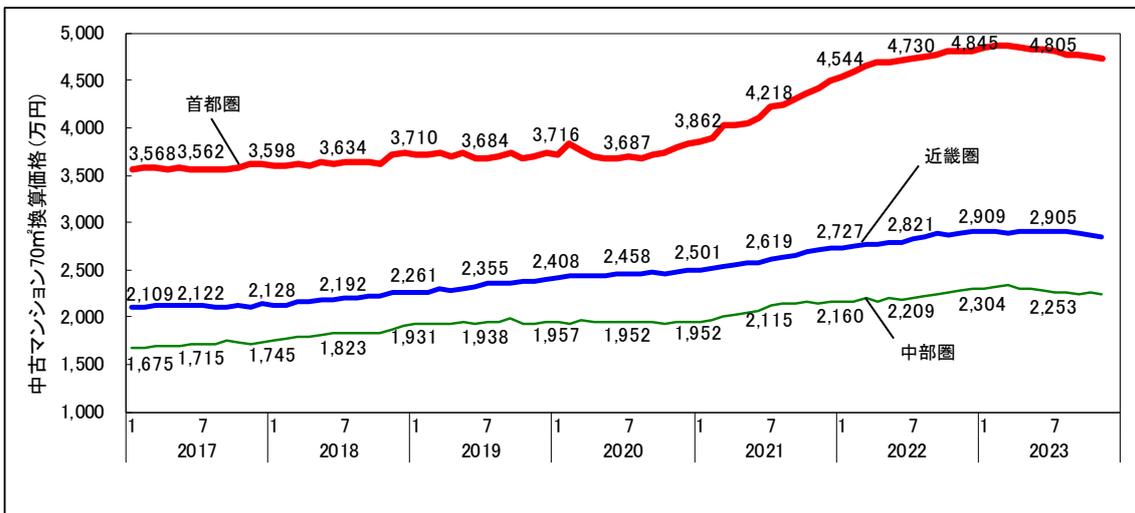
2023年11月の首都圏中古マンション価格は、全域的な弱含みや東京都の事例シェア縮小などが影響し、前月比-0.8%の4,724万円と引き続き下落した。都県別で見ると、東京都では-0.4%の6,408万円と小幅ながら3ヵ月ぶりにマイナスを示している。また、神奈川県(-0.6%、3,657万円)や埼玉県(-0.1%、2,992万円)、千葉県(-1.6%、2,704万円)ではいずれも前月に引き続き下落、前年同月比もマイナスに転じている。

近畿圏平均は前月比-0.5%の2,852万円と4ヵ月連続で下落し、前年同月比も-1.2%まで拡大した。大阪府では-0.6%の3,043万円と7ヵ月連続で下落、前年同月比も8月以降はマイナスが続いており、下落率自体は拡大傾向にある。また、兵庫県でも-1.0%の2,473万円と4ヵ月連続で下落したことで、大阪府と同じく前年同月の水準を下回り始めている。中部圏平均は前月比-0.4%の2,242万円、愛知県では-0.5%の2,378万円と揃って下落し、他の都市圏と同様に前年同月比はマイナスに転じている。

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)

	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	前年同月比	前月比	
首都圏	4,777	0.0%	4,760	4,724	-1.0%	-0.4%	4,724	-1.7%	-0.8%
東京都	6,416	0.6%	6,433	6,408	0.4%	0.3%	6,408	0.1%	-0.4%
神奈川県	3,689	3.0%	3,680	3,657	1.5%	-0.2%	3,657	-0.1%	-0.6%
埼玉県	3,017	2.7%	2,996	2,992	0.6%	-0.7%	2,992	-0.6%	-0.1%
千葉県	2,770	5.0%	2,749	2,704	2.4%	-0.8%	2,704	-1.0%	-1.6%
近畿圏	2,886	0.3%	2,865	2,852	-0.1%	-0.7%	2,852	-1.2%	-0.5%
大阪府	3,072	-1.0%	3,060	3,043	-1.3%	-0.4%	3,043	-2.6%	-0.6%
兵庫県	2,516	1.2%	2,497	2,473	0.5%	-0.8%	2,473	-1.4%	-1.0%
中部圏	2,247	0.7%	2,251	2,242	0.0%	0.2%	2,242	-1.7%	-0.4%
愛知県	2,391	1.1%	2,389	2,378	0.0%	-0.1%	2,378	-1.6%	-0.5%

※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+0.1%の 7,136 万円と僅かながら 3 ヶ月連続で上昇した。一方、千葉市では横ばいの 2,471 万円、横浜市では-0.8%の 3,795 万円と 3 ヶ月ぶりに下落、さいたま市では平均築年数がやや進んだことも相俟って-1.7%の 3,748 万円と 4 ヶ月連続で下落するなど、前述した東京 23 区とは明らかに異なる動きを見せている。

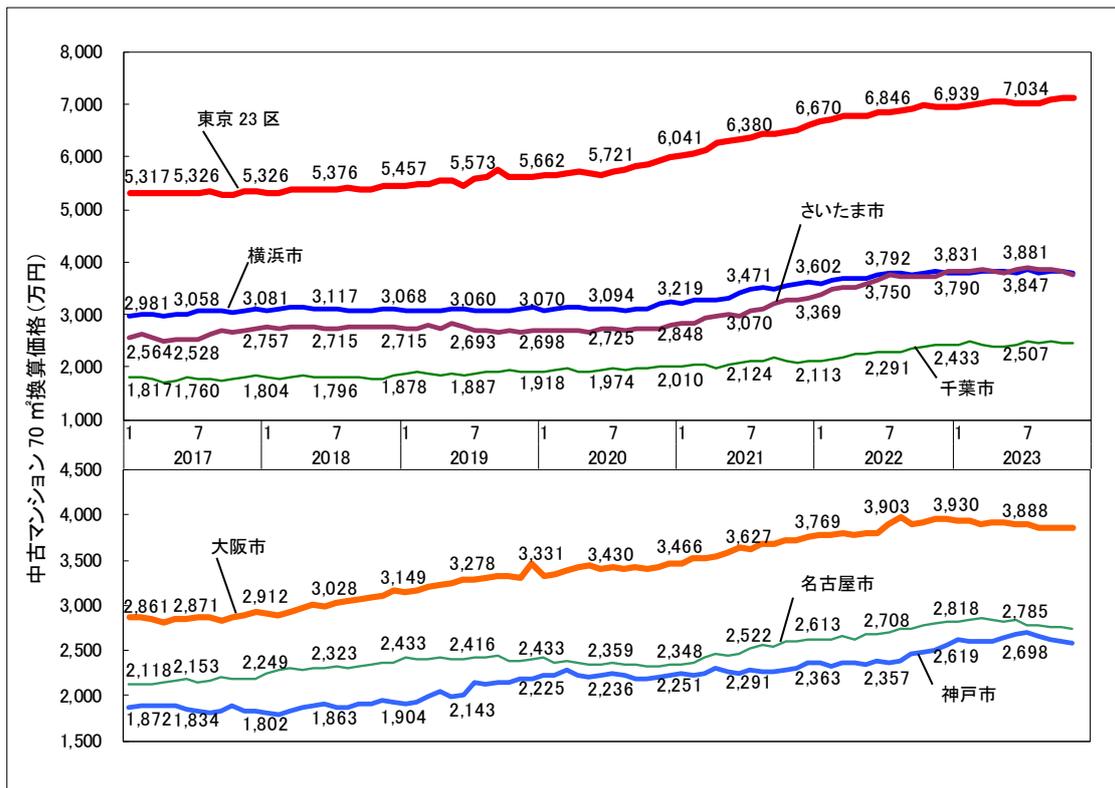
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.4%の 3,852 万円と小幅ながら 2 ヶ月ぶりに下落し、前年同月比も-2.7%まで拡大している。また、神戸市では-0.7%の 2,590 万円と 4 ヶ月連続で下落、8 月まで二桁以上のプラスを示していた前年同月比はここ 3 ヶ月間で急激に縮小してきており、今月は+3.6%まで下振れた。

名古屋市では前月比-0.4%の 2,744 万円と小幅ながら 5 ヶ月連続で下落し、前年同月比も-2.0%まで拡大した。同市中心部では今春を境に弱含みで推移している。

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)

	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	2.5%	1.0%	2.3%	0.5%	2.8%	0.1%			
横浜市	1.2%	0.6%	1.0%	0.3%	-1.1%	-0.8%			
さいたま市	3.5%	-0.2%	2.4%	-1.1%	0.4%	-1.7%			
千葉市	5.5%	0.4%	3.0%	-0.4%	2.3%	0.0%			
大阪市	-1.4%	-0.3%	-1.5%	0.3%	-2.7%	-0.4%			
神戸市	6.0%	-1.5%	5.1%	-0.3%	3.6%	-0.7%			
名古屋市	0.7%	-0.7%	-0.8%	-0.3%	-2.0%	-0.4%			

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



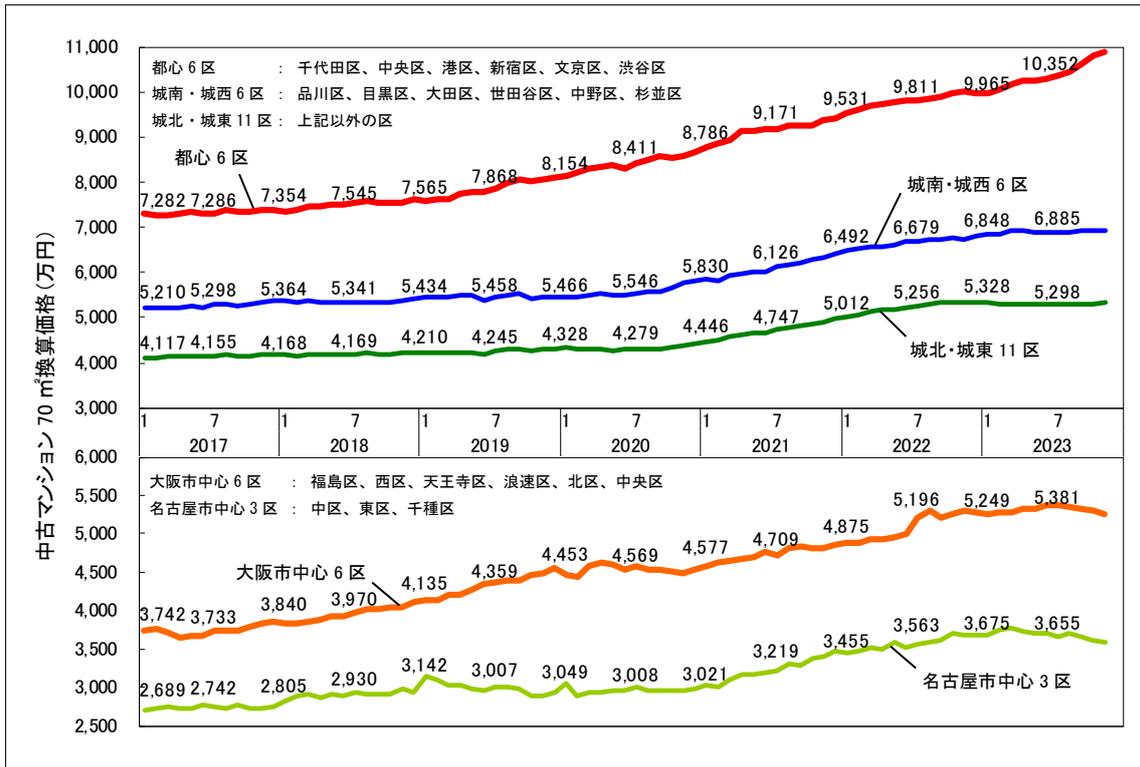
【11月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+1.0%の10,896万円と10ヵ月連続で上昇した。一方、城南・城西エリアでは3ヵ月ぶりに下落、城北・城東エリアではやや持ち直すも前年同月を下回る状況が続いている。流通戸数・価格改定シェア・値下げ率を見る限りでは都心部において上昇トレンドが鈍化するような兆しは今のところ見られない。大阪市中心部では平均築年数がやや進んだこともあり-0.6%の5,261万円と4ヵ月連続で下落し、前年同月比もマイナスに転じた。また、名古屋市中心部では-0.7%の3,592万円と3ヵ月連続で下落している。

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)

	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	10,604 26.7	7.5%	1.7%	10,791 26.6	8.5%	1.8%	10,896 26.8	8.8%	1.0%
城南・城西6区	6,935 32.3	2.8%	0.9%	6,937 32.4	2.6%	0.0%	6,912 32.7	2.5%	-0.4%
城北・城東11区	5,309 28.3	-0.3%	0.3%	5,306 28.3	-0.8%	-0.1%	5,321 28.4	-0.4%	0.3%
大阪市中心6区	5,321 24.5	2.2%	-0.5%	5,291 24.5	0.9%	-0.6%	5,261 24.9	-0.8%	-0.6%
名古屋市中心3区	3,651 25.0	1.0%	-1.2%	3,616 25.5	-2.3%	-1.0%	3,592 25.7	-2.2%	-0.7%

※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11月／2023年9月～2023年11月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 42,045件 / 127,181件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 19,212件 / 57,676件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 7,408件 / 22,175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>