

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+1.1%の4,864万円、都心部の価格高騰は下半期に再加速

近畿圏は大阪エリアの強含みで5ヵ月連続の上昇 愛知県では前年同月比がプラスに転じる

2024 年 10 月の首都圏中古マンション価格は、独歩高の東京都が圏域平均を押し上げる形となり、前月比+1.1%の 4,864 万円と 3 ヶ月連続のプラスを示した。都県別で見ると、東京都では+2.9%の 7,170 万円と 6 ヶ月連続で上昇するも、その力強さは都下まで波及していない。一方、埼玉県（-0.9%、2,886 万円）は前月に引き続き下落、神奈川県（-0.3%、3,644 万円）や千葉県（-0.6%、2,696 万円）も揃ってマイナスを示している。

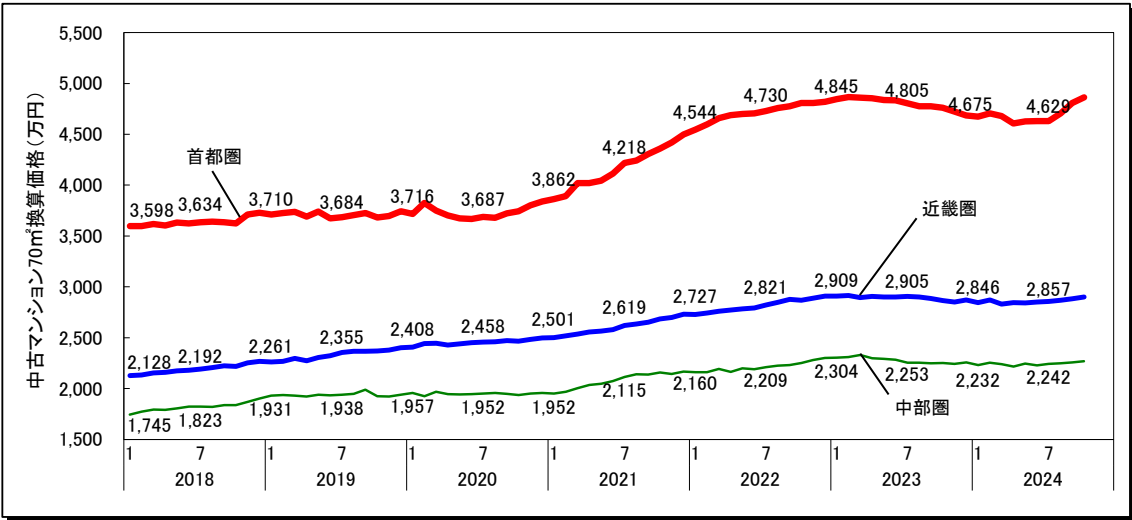
近畿圏平均は大阪エリアの強含みなどの影響もあり、前月比+0.6%の 2,901 万円と 5 ヶ月連続で上昇した。大阪府では+1.5%の 3,197 万円と 7 ヶ月連続のプラスを示し、6 月にプラスに転じた前年同月比は+4%台まで拡大してきている。一方、兵庫県では-0.4%の 2,458 万円と小幅ながら 2 ヶ月ぶりに下落した。

中部圏平均は前月比+0.5%の 2,268 万円、愛知県では+0.5%の 2,399 万円と揃って上昇した。なお、愛知県で前年同月比がプラスとなったのは 2023 年 9 月以来である。

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   |
| 首都圏  | 4,705<br>30.5 | -1.5% | 1.6%  | 4,809<br>30.4 | 0.7%  | 2.2%  | 4,864<br>30.5 | 2.2%  | 1.1%  |
| 東京都  | 6,729<br>30.2 | 5.5%  | 2.4%  | 6,967<br>29.8 | 8.6%  | 3.5%  | 7,170<br>29.8 | 11.5% | 2.9%  |
| 神奈川県 | 3,646<br>30.6 | -0.4% | 0.9%  | 3,655<br>30.6 | -0.9% | 0.2%  | 3,644<br>30.9 | -1.0% | -0.3% |
| 埼玉県  | 2,916<br>30.3 | -3.2% | 1.2%  | 2,912<br>30.4 | -3.5% | -0.1% | 2,886<br>30.4 | -3.7% | -0.9% |
| 千葉県  | 2,679<br>31.6 | -3.4% | 0.3%  | 2,713<br>31.6 | -2.1% | 1.3%  | 2,696<br>32.0 | -1.9% | -0.6% |
| 近畿圏  | 2,867<br>31.6 | -1.2% | 0.4%  | 2,884<br>31.7 | -0.1% | 0.6%  | 2,901<br>31.8 | 1.3%  | 0.6%  |
| 大阪府  | 3,132<br>31.9 | 1.5%  | 0.4%  | 3,151<br>31.9 | 2.6%  | 0.6%  | 3,197<br>32.0 | 4.5%  | 1.5%  |
| 兵庫県  | 2,439<br>32.5 | -3.9% | -0.1% | 2,469<br>32.5 | -1.9% | 1.2%  | 2,458<br>32.6 | -1.6% | -0.4% |
| 中部圏  | 2,247<br>28.5 | -0.4% | 0.2%  | 2,257<br>28.5 | 0.4%  | 0.4%  | 2,268<br>28.5 | 0.8%  | 0.5%  |
| 愛知県  | 2,372<br>28.4 | -1.1% | -0.5% | 2,386<br>28.3 | -0.2% | 0.6%  | 2,399<br>28.3 | 0.4%  | 0.5%  |

※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+3.2%の 8,309 万円と 6 カ月連続で上昇し、8 月以降は比較的高い上昇率を示し続けている。最も価格水準が高い都心部が牽引する状況に変わりはないが、直近にかけては都心部の周辺エリアでも上昇度合いが強まる動きが増え始めている。一方、横浜市（-0.8%、3,822 万円）では前月に引き続き下落、さいたま市（-1.1%、3,606 万円）や千葉市（-1.0%、2,549 万円）でも水準を下げる結果となった。

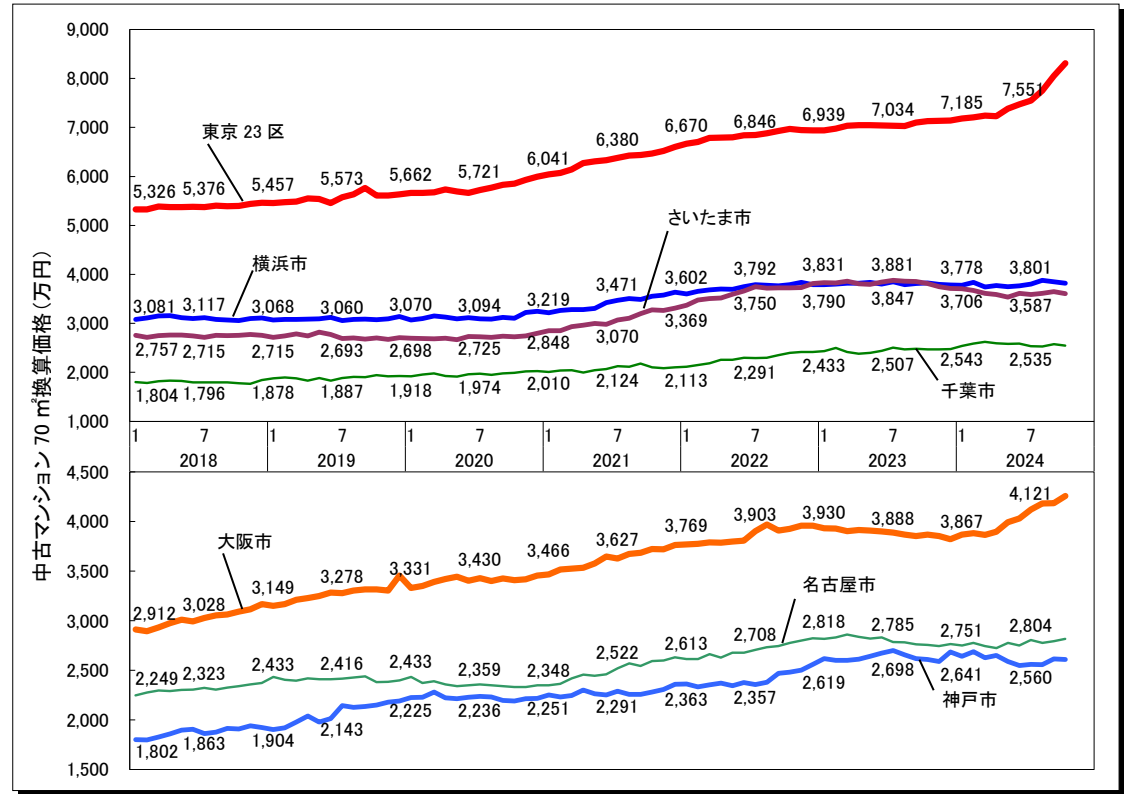
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+1.8%の 4,258 万円と再びプラスとなり、前年同月比の上昇率は+10.1%と二桁に達している。一方、神戸市では-0.2%の 2,609 万円と僅かながら 2 カ月ぶりに下落したが、8 月の水準は上回ったままである。

名古屋市では前月比+0.9%の 2,818 万円と引き続き上昇した。前年同月比もプラスとなつてはいるが、二桁以上を示す東京 23 区や大阪市に比べれば低い水準に留まっている。

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）

|       | 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   |
| 東京23区 | 7,750<br>30.3 | 10.2% | 2.6%  | 8,053<br>29.7 | 13.5% | 3.9%  | 8,309<br>29.7 | 16.5% | 3.2%  |
| 横浜市   | 3,879<br>31.4 | 2.3%  | 2.1%  | 3,852<br>31.6 | 1.0%  | -0.7% | 3,822<br>32.0 | -0.1% | -0.8% |
| さいたま市 | 3,612<br>29.0 | -6.5% | 0.7%  | 3,646<br>28.9 | -5.4% | 0.9%  | 3,606<br>29.0 | -5.4% | -1.1% |
| 千葉市   | 2,528<br>31.4 | 2.4%  | -0.3% | 2,575<br>31.5 | 3.8%  | 1.9%  | 2,549<br>32.1 | 3.2%  | -1.0% |
| 大阪市   | 4,182<br>30.4 | 8.1%  | 1.5%  | 4,184<br>30.3 | 8.6%  | 0.0%  | 4,258<br>30.5 | 10.1% | 1.8%  |
| 神戸市   | 2,556<br>33.0 | -3.8% | -0.2% | 2,615<br>33.1 | -0.1% | 2.3%  | 2,609<br>33.2 | 0.0%  | -0.2% |
| 名古屋市  | 2,776<br>28.5 | -0.2% | -1.0% | 2,793<br>28.3 | 1.1%  | 0.6%  | 2,818<br>28.4 | 2.3%  | 0.9%  |

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



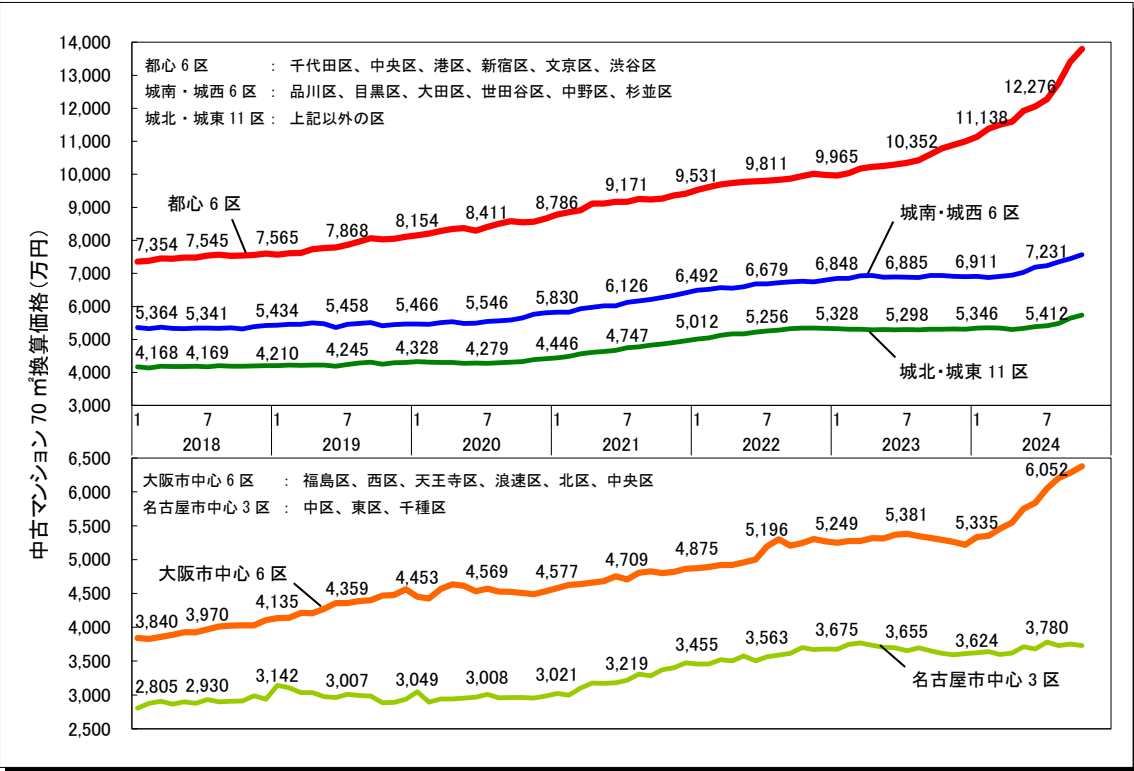
【10 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+2.9%の 13,800 万円と 21 ヶ月連続で上昇した。平均築年数が 1 年以上若返った前月からはやや鈍化したが、比較的高い上昇率を示している状況は続いている。特に、千代田区・中央区・港区の価格上昇は急ピッチで進んできており、千代田区に至っては 2 億円の大台に迫りつつある。大阪市中心部では+1.6%の 6,381 万円と 10 ヶ月連続で上昇、前年同月比の上昇率は 20%の大台に達している。名古屋市中心部では-0.6%の 3,732 万円と 2 ヶ月ぶりに下落し、概ね 8 月の水準まで戻っている。

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）

|            | 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   |
| 都心 6 区     | 12,756<br>27.0 | 22.3% | 3.9%  | 13,407<br>25.8 | 26.4% | 5.1% | 13,800<br>25.9 | 27.9% | 2.9%  |
| 城南・城西 6 区  | 7,351<br>33.7  | 6.9%  | 1.7%  | 7,448<br>33.6  | 7.4%  | 1.3% | 7,566<br>33.3  | 9.1%  | 1.6%  |
| 城北・城東 11 区 | 5,484<br>29.5  | 3.6%  | 1.3%  | 5,639<br>29.1  | 6.2%  | 2.8% | 5,742<br>29.2  | 8.2%  | 1.8%  |
| 大阪市中心 6 区  | 6,206<br>24.7  | 16.1% | 2.5%  | 6,280<br>24.1  | 18.0% | 1.2% | 6,381<br>24.4  | 20.6% | 1.6%  |
| 名古屋市中心 3 区 | 3,730<br>26.0  | 0.9%  | -1.3% | 3,753<br>25.5  | 2.8%  | 0.6% | 3,732<br>25.9  | 3.2%  | -0.6% |

※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（2024 年 10 月／2024 年 8 月～2024 年 10 月合計）
  - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）： 40,497 件 / 120,292 件
  - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 20,393 件 / 60,620 件
  - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）： 7,515 件 / 22,444 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>