

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+2.1%の 4,968 万円、東京都の事例シェア拡大で大幅上昇

近畿圏は主要エリアの築浅減少が影響して 6 ヶ月ぶりに下落 中部圏でも同様の要因で大幅反落

2024 年 11 月の首都圏中古マンション価格は、強含みが続く東京都の事例シェアが拡大に転じたことを受けて、前月比+2.1%の 4,968 万円と 4 ヶ月連続のプラスを示した。都県別で見ると、東京都では+2.4%の 7,339 万円と 7 ヶ月連続で上昇した。また、今月は神奈川県（+0.7%、3,670 万円）や埼玉県（+0.5%、2,901 万円）、千葉県（+0.8%、2,717 万円）でも軒並みプラスを示しており、前年同月を上回るケースも見られた。

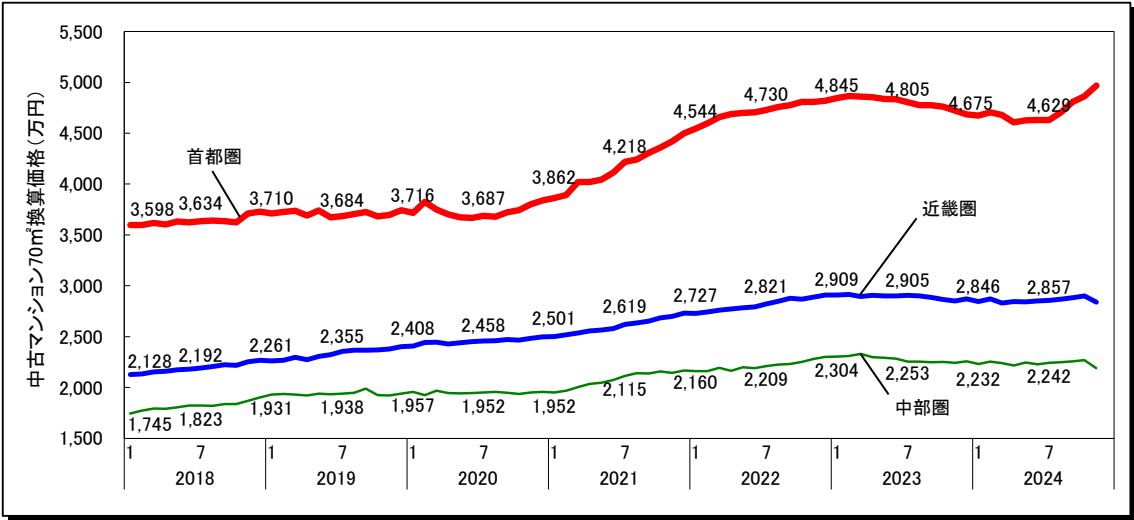
近畿圏平均は主要エリアで築浅事例が減少したために、前月比-2.1%の 2,840 万円と 6 ヶ月ぶりに下落した。大阪府では-1.3%の 3,155 万円と 8 ヶ月ぶりに下落したが、9 月の水準は辛うじて上回った。また、兵庫県では価格水準が比較的高い大阪府寄りの行政区でも事例が減少したことで、-4.8%の 2,340 万円と大幅なマイナスを示している。

中部圏平均は前月比-3.5%の 2,189 万円、愛知県では-3.9%の 2,306 万円と揃って大きく下落し、前年同月比も再びマイナスとなった。

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
首都圏	4,809 30.4	0.7%	2.2%	4,864 30.5	2.2%	1.1%	4,968 30.4	5.2%	2.1%
東京都	6,967 29.8	8.6%	3.5%	7,170 29.8	11.5%	2.9%	7,339 29.7	14.5%	2.4%
神奈川県	3,655 30.6	-0.9%	0.2%	3,644 30.9	-1.0%	-0.3%	3,670 30.7	0.4%	0.7%
埼玉県	2,912 30.4	-3.5%	-0.1%	2,886 30.4	-3.7%	-0.9%	2,901 30.5	-3.0%	0.5%
千葉県	2,713 31.6	-2.1%	1.3%	2,696 32.0	-1.9%	-0.6%	2,717 31.8	0.5%	0.8%
近畿圏	2,884 31.7	-0.1%	0.6%	2,901 31.8	1.3%	0.6%	2,840 32.6	-0.4%	-2.1%
大阪府	3,151 31.9	2.6%	0.6%	3,197 32.0	4.5%	1.5%	3,155 32.8	3.7%	-1.3%
兵庫県	2,469 32.5	-1.9%	1.2%	2,458 32.6	-1.6%	-0.4%	2,340 33.5	-5.4%	-4.8%
中部圏	2,257 28.5	0.4%	0.4%	2,268 28.5	0.8%	0.5%	2,189 29.3	-2.4%	-3.5%
愛知県	2,386 28.3	-0.2%	0.6%	2,399 28.3	0.4%	0.5%	2,306 29.1	-3.0%	-3.9%

※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+2.7%の 8,531 万円と 7 ヶ月連続で上昇し、前年同月比は+20%にまで近づいてきている。直近にかけては都心部の周辺エリアでも上昇度合いを強めてきているが、都心部との差が埋まるまでには至っていない。また、横浜市(+1.4%、3,875 万円)では 3 ヶ月ぶりに上昇し、平均築年数がやや若返った千葉市(+2.0%、2,600 万円)も今春以来の高水準を回復している。一方、さいたま市(-0.3%、3,596 万円)では小幅ながら前月に引き続きマイナスとなった。

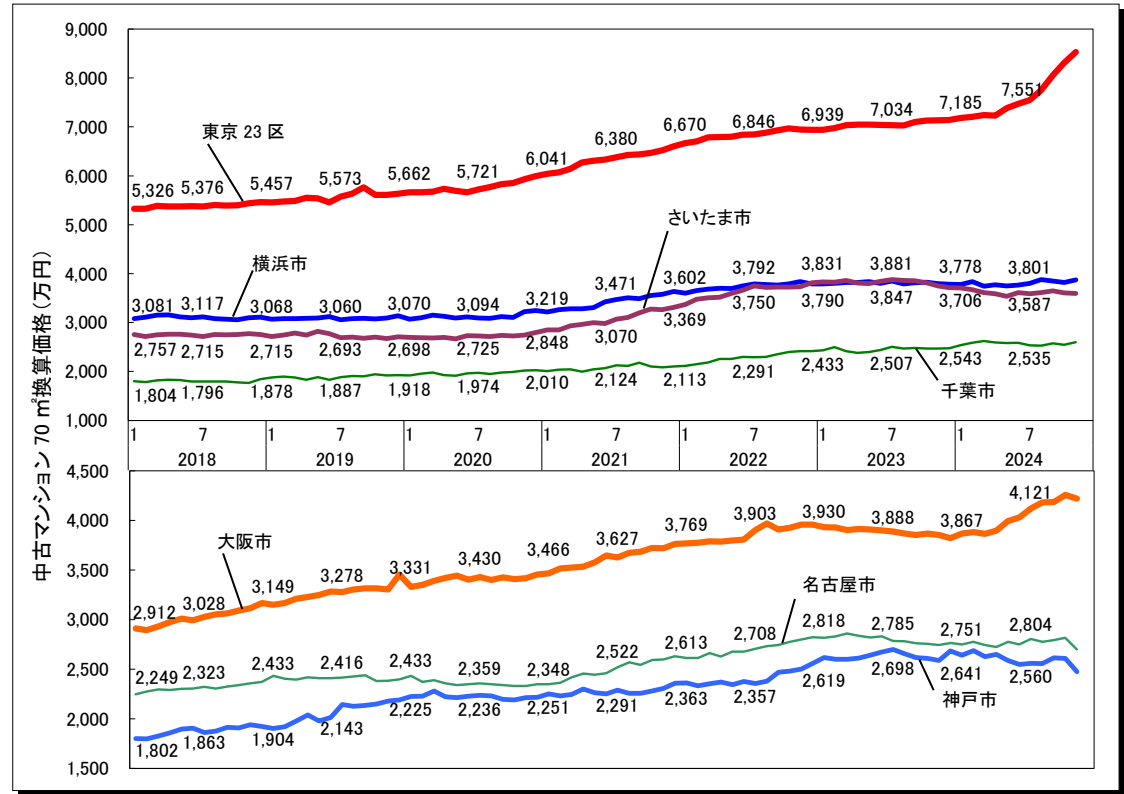
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比-0.9%の 4,220 万円と 8 ヶ月ぶりに下落したが、前年同月比の上昇率は依然として 10%前後を維持している。また、神戸市では中央区や灘区などでの築浅事例の減少が響き、-5.1%の 2,475 万円と大きく水準を下げている。

名古屋市では平均築年数が 1 年進んだことを受けて、前月比-4.1%の 2,702 万円と 3 ヶ月ぶりに下落した。9 月以降プラスを示してきた前年同月比も再びマイナスとなった。

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	8,053 29.7	13.5%	3.9%	8,309 29.7	16.5%	3.2%	8,531 29.5	19.5%	2.7%
横浜市	3,852 31.6	1.0%	-0.7%	3,822 32.0	-0.1%	-0.8%	3,875 31.7	2.1%	1.4%
さいたま市	3,646 28.9	-5.4%	0.9%	3,606 29.0	-5.4%	-1.1%	3,596 29.1	-4.1%	-0.3%
千葉市	2,575 31.5	3.8%	1.9%	2,549 32.1	3.2%	-1.0%	2,600 31.5	5.2%	2.0%
大阪市	4,184 30.3	8.6%	0.0%	4,258 30.5	10.1%	1.8%	4,220 31.3	9.6%	-0.9%
神戸市	2,615 33.1	-0.1%	2.3%	2,609 33.2	0.0%	-0.2%	2,475 34.0	-4.4%	-5.1%
名古屋市	2,793 28.3	1.1%	0.6%	2,818 28.4	2.3%	0.9%	2,702 29.4	-1.5%	-4.1%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



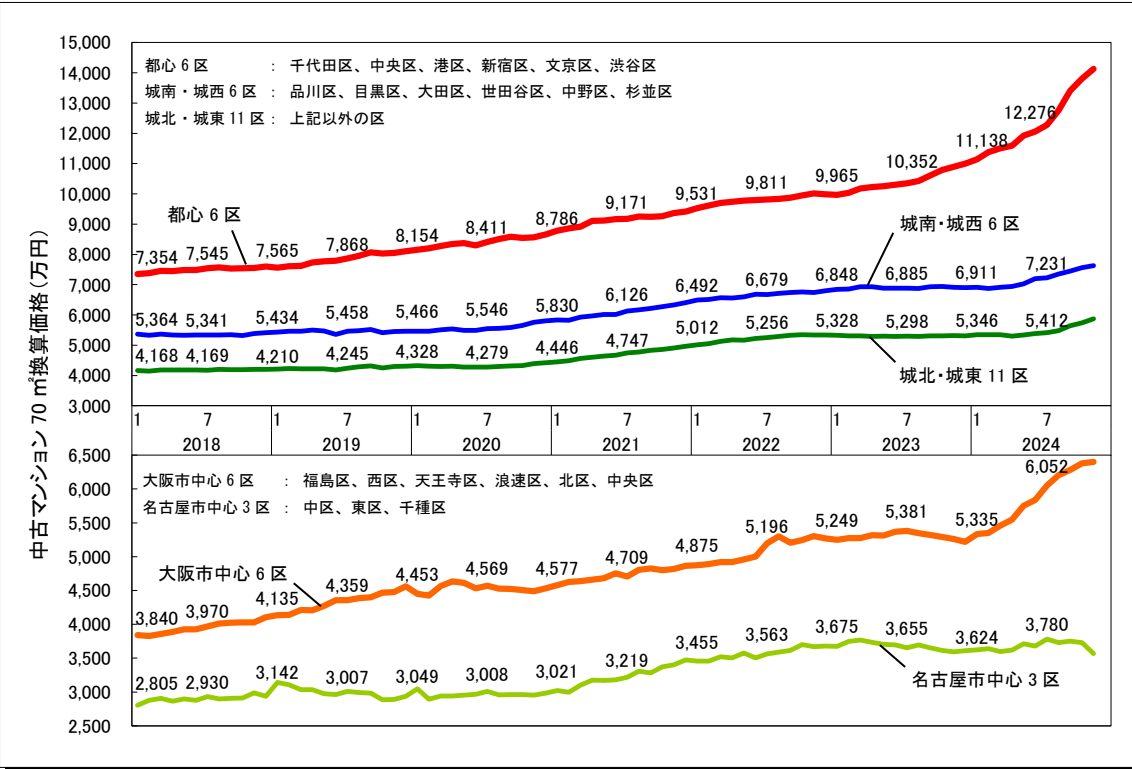
【11 月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心 6 区は前月比+2.4%の 14,128 万円と 22 ヶ月連続で上昇した。千代田区は築古事例が増加して平均築年数が 1 年近く進んだために反落したが、それ以外の 5 区では依然として力強い上昇度合いを示している。また、周辺エリアも揃ってプラスとなり、前年同月比の上昇率はいずれも二桁となっている。大阪市中心部では平均築年数が進んだにもかかわらず+0.3%の 6,399 万円と小幅ながら 11 ヶ月連続で上昇した。平均築年数が 1 年以上も進んだ名古屋市中心部では-4.4%の 3,568 万円と大幅に下落している。

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	13,407 25.8	26.4%	5.1%	13,800 25.9	27.9%	2.9%	14,128 25.7	29.7%	2.4%
城南・城西 6 区	7,448 33.6	7.4%	1.3%	7,566 33.3	9.1%	1.6%	7,633 32.9	10.4%	0.9%
城北・城東 11 区	5,639 29.1	6.2%	2.8%	5,742 29.2	8.2%	1.8%	5,868 29.3	10.3%	2.2%
大阪市中心 6 区	6,280 24.1	18.0%	1.2%	6,381 24.4	20.6%	1.6%	6,399 25.5	21.6%	0.3%
名古屋市中心 3 区	3,753 25.5	2.8%	0.6%	3,732 25.9	3.2%	-0.6%	3,568 27.2	-0.7%	-4.4%

※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 11 月／2024 年 9 月～2024 年 11 月合計）
 - 首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）： 42,479 件 / 123,317 件
 - 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）： 18,202 件 / 58,993 件
 - 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）： 7,457 件 / 22,489 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>