

三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移

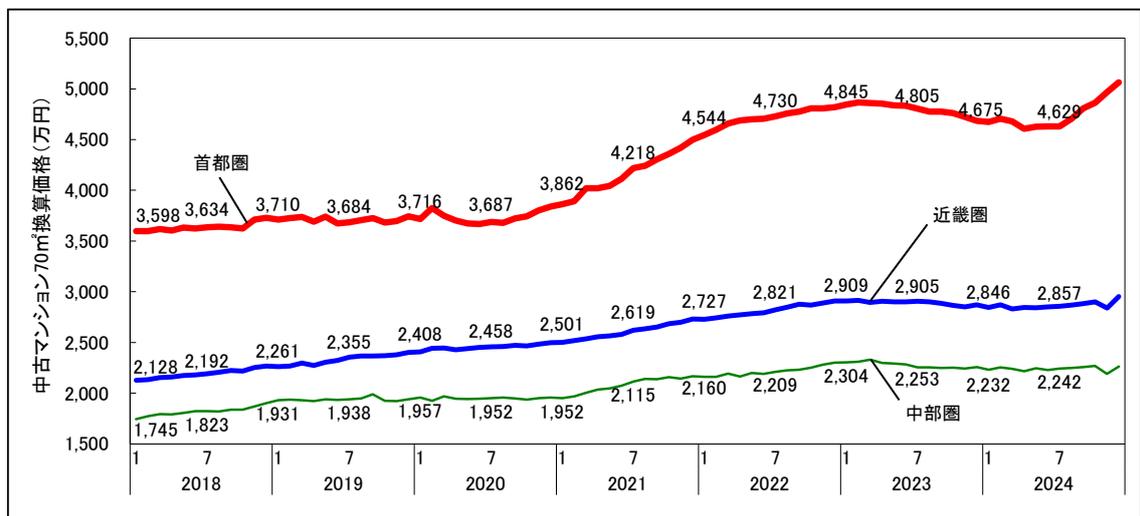
12月 首都圏 前月比+2.0%の5,065万円、千葉県以外の強含みで上昇傾向は継続
近畿圏は主要エリアの築浅増加で10月の水準を上回る 中部圏でも同様の要因で持ち直し

2024年12月の首都圏中古マンション価格は、千葉県以外での強含みや東京都の事例シェア拡大などが影響し、前月比+2.0%の5,065万円と5ヵ月連続で上昇した。都県別で見ると、東京都では+1.9%の7,475万円と8ヵ月連続で上昇し、神奈川県(+1.2%、3,714万円)や埼玉県(+1.0%、2,931万円)は続伸して上昇率自体も拡大。一方、千葉県(-0.3%、2,708万円)では小幅ながら2ヵ月ぶりに下落し、再び前年同月の水準を下回った。近畿圏平均は主要エリアで築浅事例が再び増加したために、前月比+3.9%の2,952万円と2ヵ月ぶりに上昇して10月の水準を上回った。大阪府では+4.0%の3,280万円と大幅に上昇したことで、10月に記録していた直近の最高値を更新している。また、兵庫県でも+5.0%の2,456万円と3ヵ月ぶりのプラスを示したが、10月の水準には僅かに届かなかった。中部圏平均は前月比+3.4%の2,264万円、愛知県では+3.7%の2,391万円と、築浅事例が増加したために持ち直す動きを示している。

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
首都圏	4,864	2.2%	4,968	5.2%	5,065	8.1%
	30.5		30.4		30.3	2.0%
東京都	7,170	11.5%	7,339	14.5%	7,475	16.9%
	29.8		29.7		29.4	1.9%
神奈川県	3,644	-1.0%	3,670	0.4%	3,714	2.5%
	30.9		30.7		30.7	1.2%
埼玉県	2,886	-3.7%	2,901	-3.0%	2,931	-1.3%
	30.4		30.5		30.4	1.0%
千葉県	2,696	-1.9%	2,717	0.5%	2,708	-0.1%
	32.0		31.8		32.2	-0.3%
近畿圏	2,901	1.3%	2,840	-0.4%	2,952	2.8%
	31.8		32.6		31.8	3.9%
大阪府	3,197	4.5%	3,155	3.7%	3,280	8.4%
	32.0		32.8		31.9	4.0%
兵庫県	2,458	-1.6%	2,340	-5.4%	2,456	-3.0%
	32.6		33.5		32.7	5.0%
中部圏	2,268	0.8%	2,189	-2.4%	2,264	0.3%
	28.5		29.3		28.5	3.4%
愛知県	2,399	0.4%	2,306	-3.0%	2,391	-0.4%
	28.3		29.1		28.3	3.7%

※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+2.2%の 8,722 万円と 8 ヶ月連続で上昇し、前年同月比は+20%の大台に達した。都心部とその周辺エリアでは価格水準や上昇度合いに大きな差が認められるものの、総じて上昇トレンドで推移している。また、横浜市 (+1.9%、3,947 万円) では続伸し、平均築年数がやや進んだ千葉市 (+0.1%、2,602 万円) でも僅かながら強含んでいる。さいたま市 (+1.1%、3,634 万円) においても 3 ヶ月ぶりに上昇したが、依然として前年同月の水準を下回る状況が続いている。

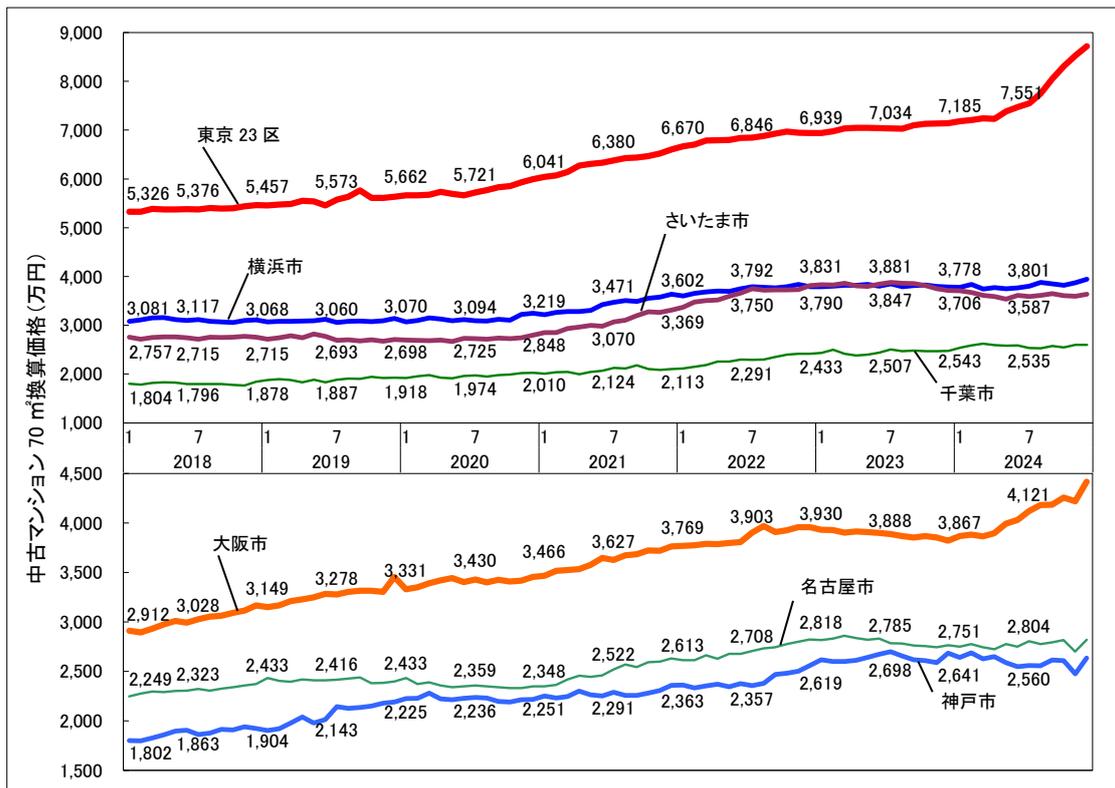
近畿圏主要都市の価格は、大阪市で前月比+4.7%の 4,417 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇した。築浅事例が増加したこともあり、前年同月比の上昇率は一気に 15%台まで拡大している。また、神戸市でも同様の動きから+6.5%の 2,636 万円と 3 ヶ月ぶりに上昇した。

名古屋市では築浅事例の増加で平均築年数が 1 年若返ったために、前月比+4.4%の 2,821 万円と 2 ヶ月ぶりに上昇した。前年同月比も再びプラスに戻している。

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)

	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	
東京23区	16.5%	3.2%	8,309 29.7	19.5%	2.7%	8,531 29.5	22.1%	2.2%	8,722 29.2
横浜市	-0.1%	-0.8%	3,822 32.0	2.1%	1.4%	3,875 31.7	4.3%	1.9%	3,947 31.7
さいたま市	-5.4%	-1.1%	3,606 29.0	-4.1%	-0.3%	3,596 29.1	-2.2%	1.1%	3,634 28.8
千葉市	3.2%	-1.0%	2,549 32.1	5.2%	2.0%	2,600 31.5	5.0%	0.1%	2,602 32.0
大阪市	10.1%	1.8%	4,258 30.5	9.6%	-0.9%	4,220 31.3	15.6%	4.7%	4,417 30.3
神戸市	0.0%	-0.2%	2,609 33.2	-4.4%	-5.1%	2,475 34.0	-1.8%	6.5%	2,636 33.1
名古屋市	2.3%	0.9%	2,818 28.4	-1.5%	-4.1%	2,702 29.4	2.0%	4.4%	2,821 28.4

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます

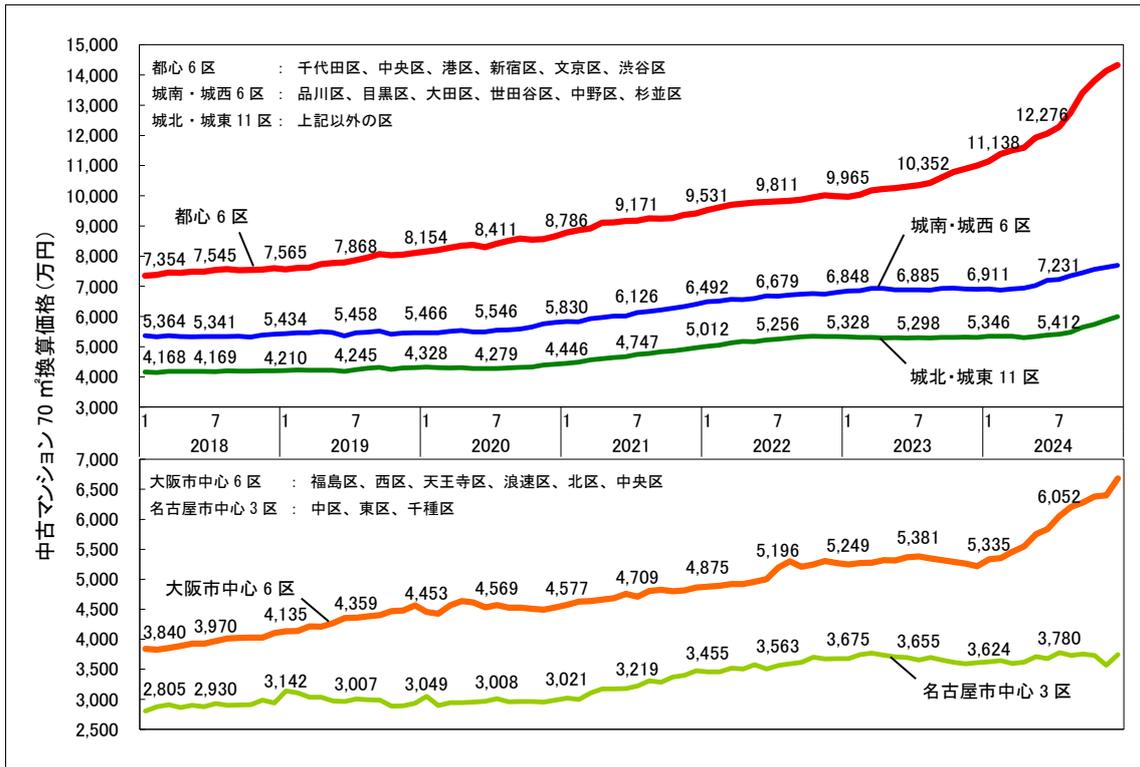
【12月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区は前月比+1.4%の14,330万円と23ヵ月連続で上昇し、前年同月比は+30%の大台に達した。文京区以外の5区はいずれも上昇しており、千代田区や港区に関しては2億円目前まで迫ってきている。また、周辺エリアも上昇傾向で推移しており、前年同月比の上昇率は順調に拡大してきている。大阪市中心部では築浅事例の増加で平均築年数が1年以上も若返ったこともあり、+4.4%の6,682万円と12ヵ月連続で上昇した。名古屋市中心部でも同様の要因から、+5.0%の3,746万円と大幅に水準を持ち直している。

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)

	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			
都心6区	13,800 25.9	27.9%	2.9%	14,128 25.7	29.7%	2.4%	14,330 24.9	30.3%	1.4%
城南・城西6区	7,566 33.3	9.1%	1.6%	7,633 32.9	10.4%	0.9%	7,693 32.9	11.4%	0.8%
城北・城東11区	5,742 29.2	8.2%	1.8%	5,868 29.3	10.3%	2.2%	6,000 29.1	12.9%	2.2%
大阪市中心6区	6,381 24.4	20.6%	1.6%	6,399 25.5	21.6%	0.3%	6,682 23.8	28.1%	4.4%
名古屋市中心3区	3,732 25.9	3.2%	-0.6%	3,568 27.2	-0.7%	-4.4%	3,746 25.8	3.8%	5.0%

※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12月／2024年10月～2024年12月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）	： 42,169件 / 125,145件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	： 20,987件 / 59,582件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	： 7,691件 / 22,663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>