

## 2009年中古マンション価格、首都圏と近畿圏で反転下落

ミニバブル期に高騰したエリアほど下落 東京都心部では早くも上昇の兆し

### 1. 首都圏の年間平均中古マンション価格は前年比9.7%マイナスで304万円下落

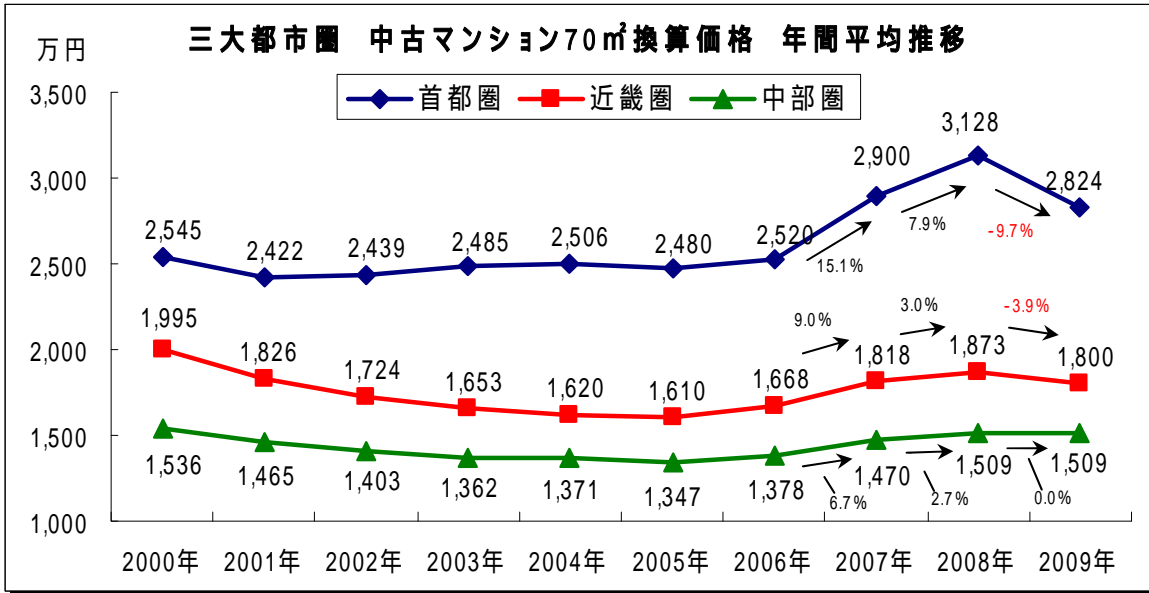
2008年までの価格高騰は終焉し、2009年は反転下落。月別推移では2009年夏以降に急落局面から脱却の兆しが見受けられるが、年間平均では大幅なマイナスとなった。

### 2. 近畿圏では前年比3.9%マイナスで73万円下落、中部圏では横ばいで推移

近畿圏でも2008年にかけてやや上昇するも、2009年は反転下落。中部圏は横ばい。月別価格では両圏域とも概ね横ばいで安定推移しており、首都圏とは推移が異なる。

### 3. 東京都では前年比10.4%マイナス、ミニバブル期に価格高騰したエリアほど大幅下落

三大都市圏における全ての都府県で2009年の年間平均価格は下落しており、東京都、神奈川県、大阪府など2007年から2008年に価格高騰したエリアでは大幅下落を記録。



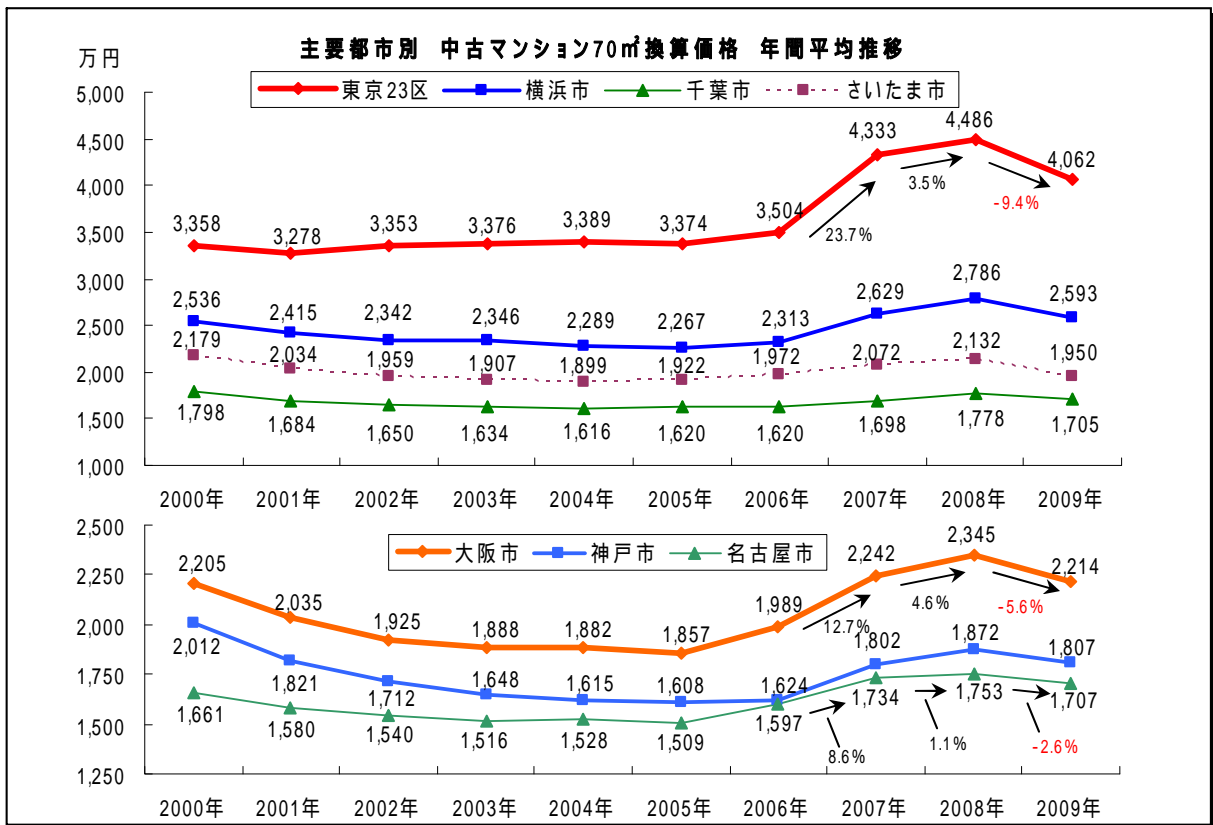
### 三大都市圏および都府県 70㎡あたりの中古マンション価格

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年		2009年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
首都圏	2,545	2,422	2,439	2,485	2,506	2,480	2,520	2,900	15.1%	3,128	7.9%	2,824	-9.7%
東京都	3,135	3,036	3,108	3,129	3,140	3,128	3,214	3,943	22.7%	4,116	4.4%	3,686	-10.4%
神奈川県	2,429	2,300	2,228	2,244	2,212	2,186	2,200	2,465	12.0%	2,606	5.7%	2,421	-7.1%
埼玉県	1,935	1,815	1,750	1,705	1,689	1,704	1,709	1,800	5.3%	1,857	3.2%	1,757	-5.4%
千葉県	1,804	1,705	1,668	1,657	1,661	1,659	1,654	1,746	5.6%	1,813	3.8%	1,758	-3.0%
近畿圏	1,995	1,826	1,724	1,653	1,620	1,610	1,668	1,818	9.0%	1,873	3.0%	1,800	-3.9%
大阪府	2,092	1,920	1,820	1,735	1,683	1,669	1,755	1,934	10.2%	1,969	1.8%	1,871	-5.0%
兵庫県	1,973	1,793	1,674	1,609	1,616	1,578	1,609	1,749	8.7%	1,831	4.7%	1,752	-4.3%
中部圏	1,536	1,465	1,403	1,362	1,371	1,347	1,378	1,470	6.7%	1,509	2.7%	1,509	0.0%
愛知県	1,541	1,469	1,409	1,372	1,389	1,367	1,405	1,503	7.0%	1,542	2.6%	1,516	-1.7%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年

【2009年 主要都市別・中古マンション価格】

1. **東京23区は前年比9.4%マイナスで424万円下落、主要都市の中で最も大きい下落率**  
 横浜市では同6.9%、千葉市では同4.1%、さいたま市では同8.6%下落。各市の価格は09年上半期まで下落傾向で推移したため、総じてマイナスとなった。特に、ミニバブルで価格高騰した東京23区や横浜市では反動による下落率も大きくなっている。
2. **大阪市では5.6%、神戸市では3.5%のマイナス、首都圏と同様に中心部で下落傾向**  
 大阪市・神戸市ともに前年比が反転下落しており、東京23区ほどの反動ではないものの近畿圏中心部でも同様の状況が見られる。
3. **名古屋市では2.6%マイナスだが、都市圏中心部の中では小幅に留まる**  
 中部圏全体は横ばい推移であったが、中心部の名古屋市では2.6%下落した。ミニバブルによる価格高騰が限定的であったため、東京23区や大阪市と比べて小幅な下落となった。



主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年		2009年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
東京23区	3,358	3,278	3,353	3,376	3,389	3,374	3,504	4,333	23.7%	4,486	3.5%	4,062	-9.4%
	16.6	16.7	16.7	17.6	18.4	19.7	20.1	17.9		17.6		18.1	
横浜市	2,536	2,415	2,342	2,346	2,289	2,267	2,313	2,629	13.7%	2,786	6.0%	2,593	-6.9%
	14.4	14.9	15.0	15.2	16.1	16.5	17.3	17.0		16.6		17.4	
千葉市	1,798	1,684	1,650	1,634	1,616	1,620	1,620	1,698	4.8%	1,778	4.7%	1,705	-4.1%
	15.9	17.3	16.7	17.0	17.2	17.7	18.0	19.2		19.0		18.6	
さいたま市	2,179	2,034	1,959	1,907	1,899	1,922	1,972	2,072	5.1%	2,132	2.9%	1,950	-8.6%
	11.2	12.1	12.4	13.3	14.8	15.4	15.9	16.5		16.5		16.8	
大阪市	2,205	2,035	1,925	1,888	1,882	1,857	1,989	2,242	12.7%	2,345	4.6%	2,214	-5.6%
	15.1	16.1	16.1	16.1	16.6	17.3	17.6	17.5		17.3		17.9	
神戸市	2,012	1,821	1,712	1,648	1,615	1,608	1,624	1,802	11.0%	1,872	3.9%	1,807	-3.5%
	13.6	14.5	14.6	14.8	16.5	17.3	17.7	17.2		17.6		18.2	
名古屋市	1,661	1,580	1,540	1,516	1,528	1,509	1,597	1,734	8.6%	1,753	1.1%	1,707	-2.6%
	15.4	15.3	15.8	15.8	16.5	17.0	17.2	17.5		19.2		19.2	

上段は価格(単位:万円)、下段は築年

【参考：各都市圏中心部 中古マンション70㎡価格月別推移】

1. 各都市圏中心部=プライスリーダーとして市場を牽引

90年代バブル崩壊後の資産デフレ局面からいち早く中古マンション価格が反転上昇したのは東京都心6区で、1~2年ほど遅れて周辺行政区や大阪市・名古屋市の中心部にも上昇エリアが拡大。

2. 東京都心6区では09年4月以降上昇基調に転じ、周辺行政区でも概ね堅調

都心6区は2008年以降の急落局面から最も早く脱却し、直近にかけて回復基調で推移している。周辺行政区もやや遅れて堅調な推移を示し始めている。

3. 大阪中心部では弱含み続く、名古屋中心部では築浅物件流通の影響で急上昇

大阪中心部では未だに回復基調に至っておらず、価格はやや弱含みに推移している。名古屋中心部の上昇は築浅物件の影響によるもので市場全体の回復によるものではない。

