

2010年中古マンション価格 三大都市圏ともミニバブル以降初めて上昇

東京都心部 新築マンション供給活性化の影響で早くも価格調整局面迎える

1. 首都圏の年間平均価格は前年比+5.0%で141万円上昇

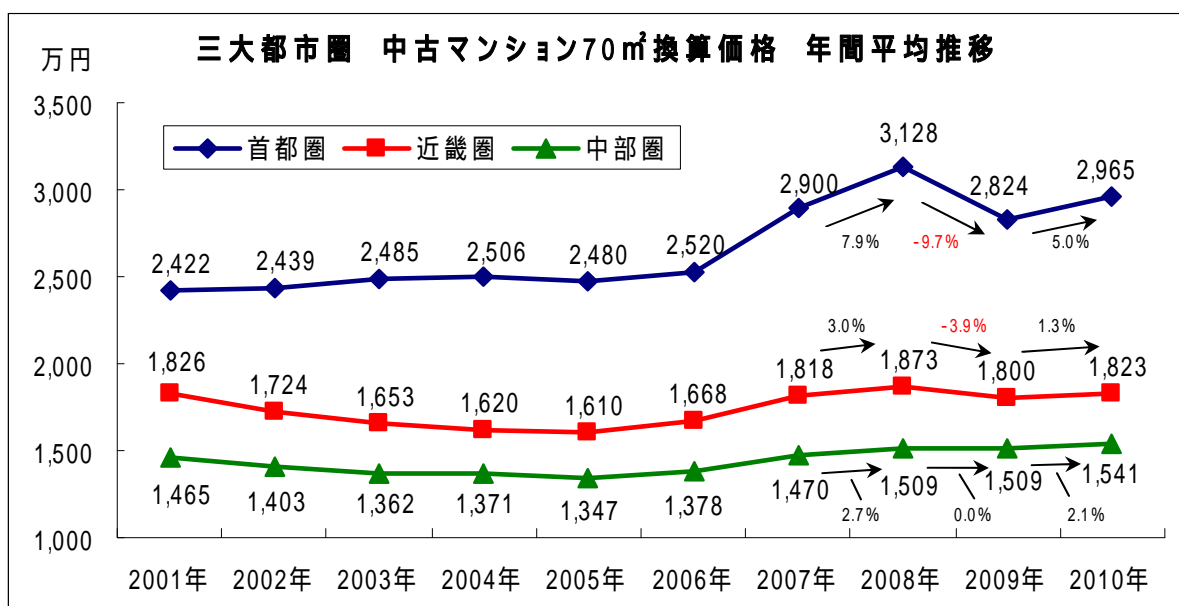
ミニバブル崩壊により2009年の中古マンション価格は反転下落していたが、月別推移では同年夏以降復調し始めたことにより、2010年の年間平均は再び上昇に転じた。

2. 近畿圏では前年比+1.3%で23万円上昇、中部圏では+2.1%で61万円上昇

近畿圏でも2009年に反転下落するも2010年は小幅ながら上昇。中部圏でも上昇となり、圏域平均ではミニバブル後初めて三大都市圏全てで中古価格が上昇した。

3. 東京都では前年比+6.4%、首都圏での復調ぶりが鮮明に

三大都市圏の全ての都府県で2010年の年間平均価格が再び上昇し、特に首都圏では+4~6%と他のエリアと比べて上昇率が大きく、復調ぶりが鮮明となっている。



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

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年		2010年		
									前年比	前年比	前年比	前年比	
首都圏	2,422	2,439	2,485	2,506	2,480	2,520	2,900	3,128	7.9%	2,824	-9.7%	2,965	5.0%
東京都	3,036	3,108	3,129	3,140	3,128	3,214	3,943	4,116	4.4%	3,686	-10.4%	3,923	6.4%
神奈川県	2,300	2,228	2,244	2,212	2,186	2,200	2,465	2,606	5.7%	2,421	-7.1%	2,533	4.6%
埼玉県	1,815	1,750	1,705	1,689	1,704	1,709	1,800	1,857	3.2%	1,757	-5.4%	1,836	4.5%
千葉県	1,705	1,668	1,657	1,661	1,659	1,654	1,746	1,813	3.8%	1,758	-3.0%	1,869	6.3%
近畿圏	1,826	1,724	1,653	1,620	1,610	1,668	1,818	1,873	3.0%	1,800	-3.9%	1,823	1.3%
大阪府	1,920	1,820	1,735	1,683	1,669	1,755	1,934	1,969	1.8%	1,871	-5.0%	1,876	0.3%
兵庫県	1,793	1,674	1,609	1,616	1,578	1,609	1,749	1,831	4.7%	1,752	-4.3%	1,812	3.4%
中部圏	1,465	1,403	1,362	1,371	1,347	1,378	1,470	1,509	2.7%	1,509	0.0%	1,541	2.1%
愛知県	1,469	1,409	1,372	1,389	1,367	1,405	1,503	1,542	2.6%	1,516	-1.7%	1,577	4.0%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年

【2010年 主要都市別・中古マンション価格】

1. 首都圏：東京23区は前年比+5.9%で241万円上昇、2007年の価格水準まで回復

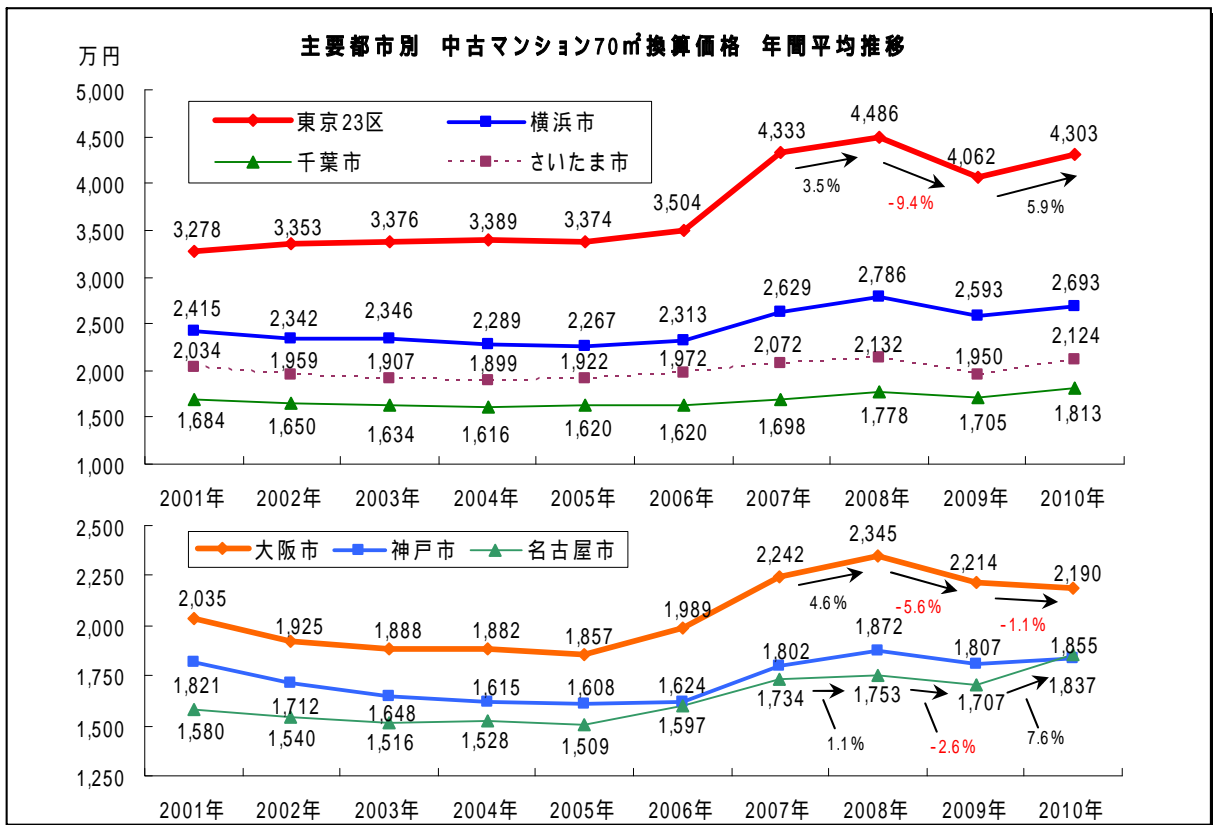
横浜市では+3.8%、千葉市では+6.4%、さいたま市では+8.9%と、各都市の価格は2009年夏以降を境に回復基調で推移していたことにより総じてプラスとなった。都市によって若干の違いはあるが、価格は2007年から2008年の水準まで回復してきている。

2. 近畿圏：大阪市では-1.1%で2年連続下落、神戸市では+2.7%と僅かに上昇率

大阪市、神戸市ともに築年数がやや進んだ影響で、大阪市は主要都市では唯一2年連続下落した。神戸市はプラスとなったが上昇率は他の主要都市に比べ小さくなっている。

3. 中部圏：名古屋市では+7.6%、ミニバブル期の価格水準を上回り高値更新

中部圏全体では小幅な上昇だったが、名古屋市では築浅物件がやや増えたため大幅上昇となり、年間平均では2008年に記録した中古マンション価格の高値を更新している。



主要都市別 70㎡あたりの中古マンション価格

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年		2010年	
									前年比	前年比	前年比	前年比
東京23区	3,278	3,353	3,376	3,389	3,374	3,504	4,333	4,486	3.5%	4,062	-9.4%	4,303
	16.7	16.7	17.6	18.4	19.7	20.1	17.9	17.6		18.1		18.5
横浜市	2,415	2,342	2,346	2,289	2,267	2,313	2,629	2,786	6.0%	2,593	-6.9%	2,693
	14.9	15.0	15.2	16.1	16.5	17.3	17.0	16.6		17.4		18.0
千葉市	1,684	1,650	1,634	1,616	1,620	1,620	1,698	1,778	4.7%	1,705	-4.1%	1,813
	17.3	16.7	17.0	17.2	17.7	18.0	19.2	19.0		18.6		19.4
さいたま市	2,034	1,959	1,907	1,899	1,922	1,972	2,072	2,132	2.9%	1,950	-8.6%	2,124
	12.1	12.4	13.3	14.8	15.4	15.9	16.5	16.5		16.8		16.9
大阪市	2,035	1,925	1,888	1,882	1,857	1,989	2,242	2,345	4.6%	2,214	-5.6%	2,190
	16.1	16.1	16.1	16.6	17.3	17.6	17.5	17.3		17.9		19.0
神戸市	1,821	1,712	1,648	1,615	1,608	1,624	1,802	1,872	3.9%	1,807	-3.5%	1,855
	14.5	14.6	14.8	16.5	17.3	17.7	17.2	17.6		18.2		19.1
名古屋市	1,580	1,540	1,516	1,528	1,509	1,597	1,734	1,753	1.1%	1,707	-2.6%	1,837
	15.3	15.8	15.8	16.5	17.0	17.2	17.5	19.2		19.2		18.7

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. 東京23区：2010年初頭から反転下落へ、周辺行政区でも上値が重い状況

都心6区は2009年末にかけて急回復したが、2010年に入ると値頃感が出始めた新築マンションの供給増の影響を受けて価格調整局面に移行している。周辺行政区は堅調な推移を維持しつつも、同様の要因により上値が重い状態となっている。

2. 大阪市中心部：築年数による価格の騰落があったものの中期的には堅調に推移

大阪市中心部は他の都市圏中心部よりも約1年遅れて復調に転じ、2010年春には築年数の若返りとその後の反動で価格の振幅が大きくなった。しかし、その後は新築マンションの供給が伸び悩んだこともあって、価格は安定推移している。

3. 名古屋市中心部：流通物件の築年数が進み、2010年後半は下落基調で推移

東京都心部とほぼ同時期に復調に転じた名古屋市中心部は、築浅物件の増加という要因も重なって中古価格の急回復が続いた。しかし、2010年春頃から築年数の進んだ流通物件が徐々に増加し、中古価格は下落基調で推移している。

