

## 三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション70㎡価格月別推移

## 7月 首都圏 4.0%下落 夏場の市場縮小と築年数の進行が要因

## 近畿圏・中部圏も同様の要因で下落 超都心エリアでも価格調整進む

2010年7月の首都圏中古マンション価格は前月比4.0%下落の2,960万円と、3,000万円を下回った。都県別でも総じて下落しており、神奈川県(-5.4%)や千葉県(-3.8%)での下落率が高い。この価格下落は、前月の大幅上昇の反動や平均築年数の進行が影響している。一方で、5月と比較すると築年数が進んだ割に価格は高止まりしており、マーケットが夏場の縮小期であることも含めると、中古市場の地合いは堅調さを維持している。

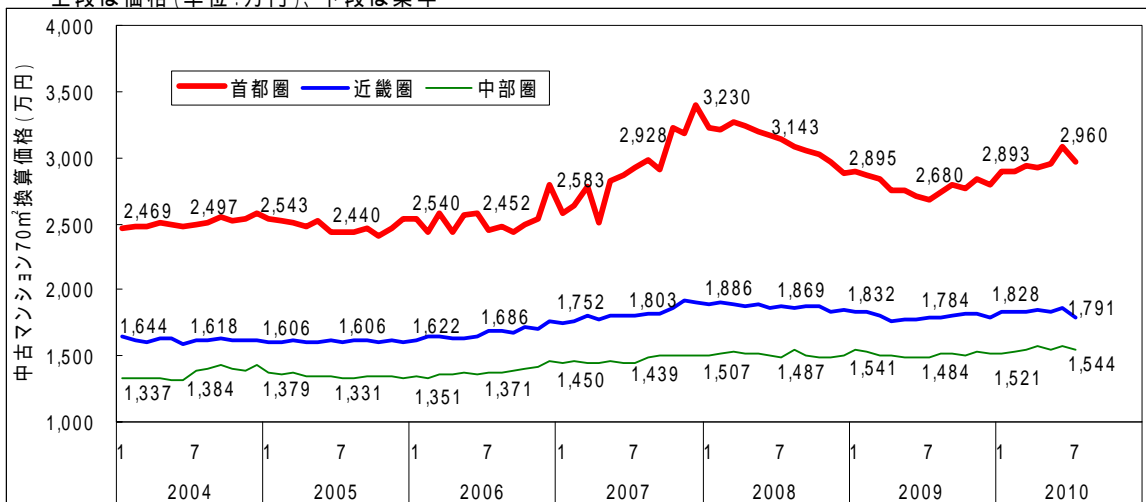
近畿圏も前月から3.6%下落して1,791万円と、7ヵ月ぶりに1,800万円を割り込んだ。大阪府では3.1%下落の1,849万円、兵庫県では4.5%下落の1,766万円となった。

中部圏は前月から1.7%下落して1,544万円となった。他の都市圏と同様、2009年夏以降は上昇基調で推移していたが、今春以降は1,500万円台半ばで安定推移している。また、愛知県では2.6%下落して1,563万円となった。

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)

	5月			6月			7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	2,945	7.1%	0.7%	3,083	14.0%	4.7%	2,960	10.4%	-4.0%
東京都	17.4			17.5			18.2		
神奈川県	3,909	8.0%	0.4%	3,945	10.2%	0.9%	3,919	10.1%	-0.7%
	17.7			17.8			18.5		
埼玉県	2,516	6.2%	0.9%	2,674	12.9%	6.3%	2,530	6.2%	-5.4%
	17.0			16.4			17.6		
千葉県	1,819	4.2%	0.2%	1,846	6.2%	1.5%	1,821	4.3%	-1.4%
	17.5			17.8			18.0		
	1,882	9.5%	1.6%	1,923	13.7%	2.2%	1,849	8.1%	-3.8%
	17.3			17.8			18.5		
近畿圏	1,836	3.1%	-0.3%	1,857	4.6%	1.1%	1,791	0.4%	-3.6%
	18.4			18.6			19.2		
大阪府	1,895	3.3%	-0.7%	1,908	3.0%	0.7%	1,849	-0.5%	-3.1%
	18.7			18.9			19.7		
兵庫県	1,825	4.3%	0.1%	1,849	7.5%	1.3%	1,766	1.9%	-4.5%
	18.3			18.0			19.0		
中部圏	1,544	4.3%	-1.5%	1,571	5.9%	1.7%	1,544	4.0%	-1.7%
	17.3			17.3			17.8		
愛知県	1,590	6.6%	-0.1%	1,605	7.6%	0.9%	1,563	4.3%	-2.6%
	17.3			17.7			17.9		

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【7月の主要都市別・中古マンション価格】

首都圏主要都市の価格は、東京 23 区では 1.0%下落の 4,294 万円となり、年初以来 4,300 万円前後で大きな変動は見られない。横浜市や千葉市では平均築年数が進んだ影響で、それぞれ 3.8%、2.3%の下落となったものの高い価格水準は維持している。また、さいたま市では 0.3%上昇の 2,088 万円となっており、2 月以降は 2,100 万円を挟んでやや弱含みでの推移が続いている。

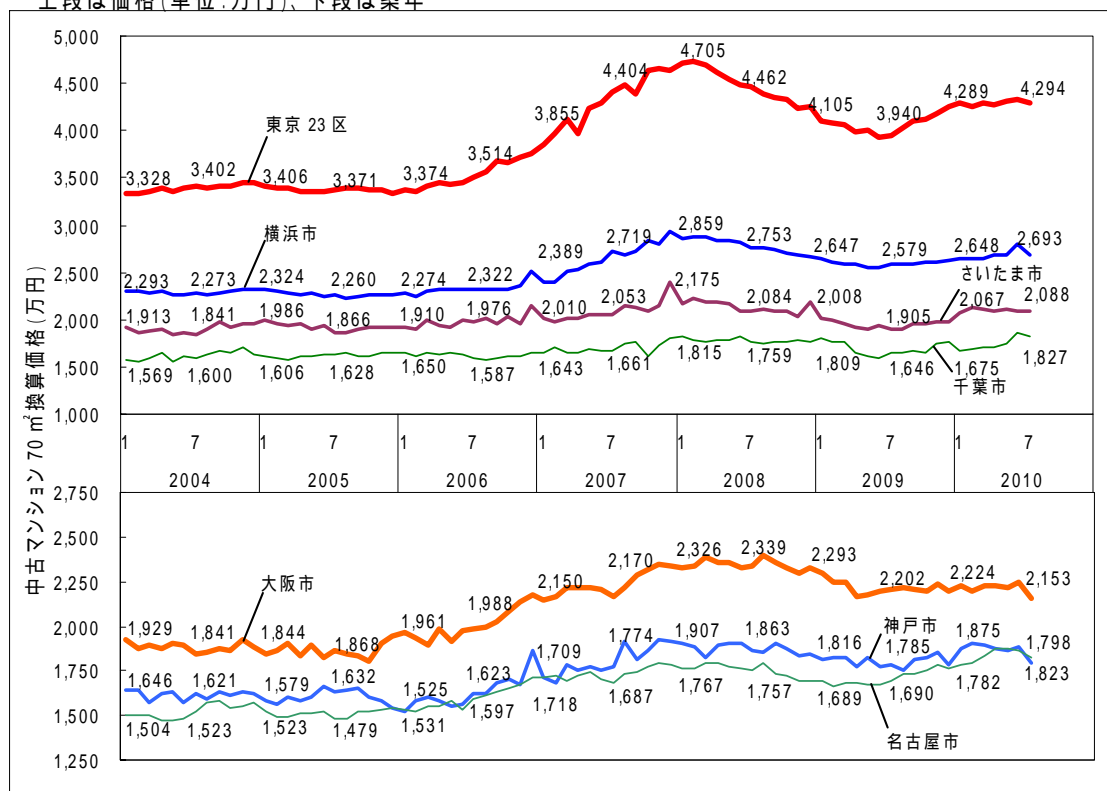
近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比 4.1%下落して 2,153 万円、神戸市では 4.6%下落して 1,798 万円となった。両市とも平均築年数が 1 年程度進んだ影響で、前月比および前年同月比は他の主要都市よりも大きく下げている。特に大阪市は主要都市の中で唯一、前年同月比がマイナスに転じた。

名古屋市では前月比 2.1%下落して 1,823 万円と、3 ヶ月連続での下落となった。ただし、価格および前年同月比は依然として高水準を維持している。

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)

	5月			6月			7月		
	前年同月比	前月比	前年同月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
東京 23 区	4,305	7.7%	0.6%	4,339	10.4%	0.8%	4,294	9.0%	-1.0%
横浜市	2,679	5.2%	-0.1%	2,799	9.6%	4.5%	2,693	4.4%	-3.8%
千葉市	1,741	8.5%	1.9%	1,870	17.2%	7.4%	1,827	11.0%	-2.3%
さいたま市	2,103	10.7%	0.3%	2,082	7.9%	-1.0%	2,088	9.6%	0.3%
大阪市	2,217	2.0%	-0.6%	2,245	2.0%	1.3%	2,153	-2.2%	-4.1%
神戸市	1,863	2.3%	-0.7%	1,885	6.0%	1.2%	1,798	0.7%	-4.6%
名古屋市	1,872	12.0%	-0.1%	1,863	11.4%	-0.5%	1,823	7.9%	-2.1%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



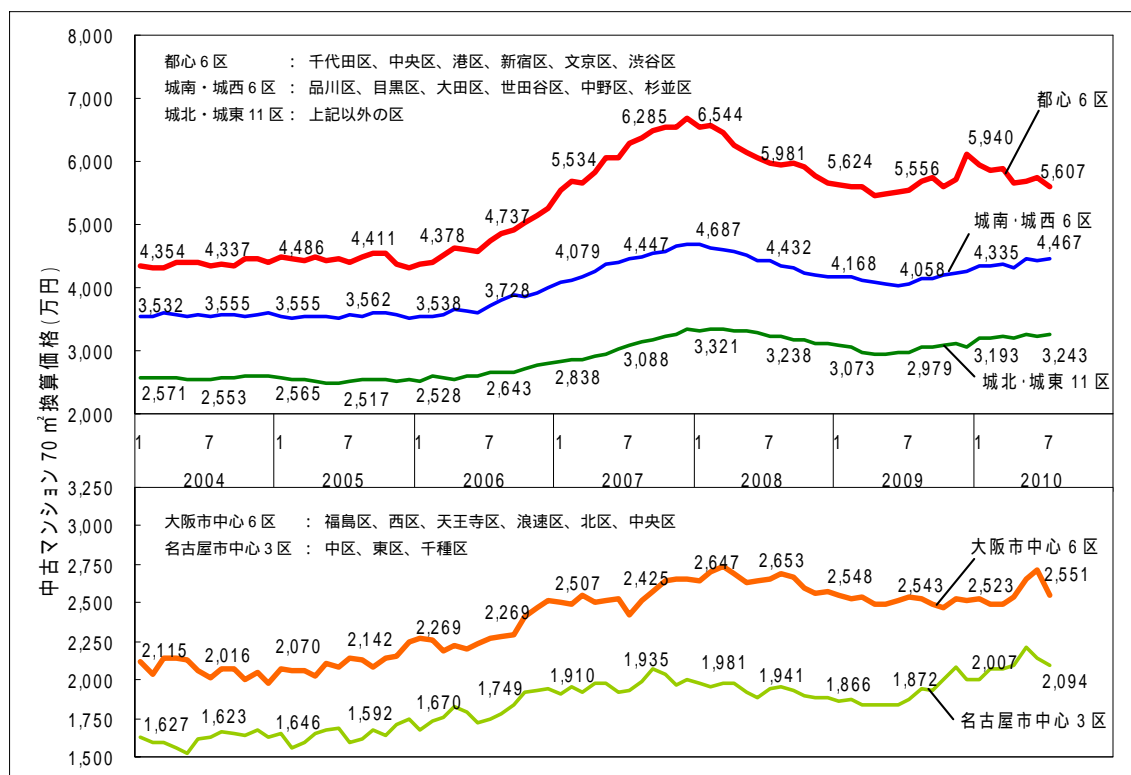
【7月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では価格水準の高い千代田区・港区・渋谷区が下落したため前月比 - 2.2%の5,607万円で、1年前の価格水準に戻りつつある。一方、都心以外のエリアでは対照的に上昇基調が続いている。大阪市中心部では平均築年数が2年進んだ影響で前月比 - 5.9%の2,551万円と、3ヵ月連続上昇から一転して下落となった。また、名古屋市中心部では前月比 - 2.5%の2,094万円と、前月に引き続き下落となった。

各都市圏中心部 70㎡あたりの中古マンション価格 (图中的数值は1・7月の価格)

	5月			6月			7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	5,694	3.8%	0.9%	5,732	3.7%	0.7%	5,607	0.9%	-2.2%
	18.0			17.8			19.0		
城南・城西6区	4,460	9.8%	3.5%	4,419	9.9%	-0.9%	4,467	10.1%	1.1%
	19.7			20.4			20.4		
城北・城东11区	3,258	10.2%	2.2%	3,226	8.2%	-1.0%	3,243	8.9%	0.5%
	16.7			17.2			17.6		
大阪市中心6区	2,652	6.6%	4.4%	2,712	7.7%	2.3%	2,551	0.3%	-5.9%
	17.0			17.0			19.0		
名古屋市中心3区	2,213	20.7%	5.5%	2,147	17.1%	-3.0%	2,094	11.9%	-2.5%
	18.5			20.1			20.5		

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(2010年7月/2010年5月~2010年7月合計)

- 首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) : 26,375件 / 59,209件
- 近畿圏(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県) : 11,156件 / 27,598件
- 中部圏(愛知県、岐阜県、三重県、静岡県) : 3,577件 / 8,460件