

三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション70㎡価格月別推移

9月 首都圏0.4%下落 やや上値が重い都心に対し近郊は堅調に推移
大阪市や名古屋市の中心部でも今春をピークに下落傾向で推移

2010年9月の首都圏中古マンション価格は、前月比0.4%下落して2,958万円となった。新規分譲が少ない準近郊～郊外にかけては中古物件がニーズの受け皿となる動きが認められる一方で、都心部では上値が重く、価格水準は高いものの緩やかな下落基調が続いている。都県別で見ると東京都のみ0.2%下落で、神奈川県(+0.4%)、埼玉県(+1.9%)および千葉県(+0.7%)の周辺3県は上昇している。

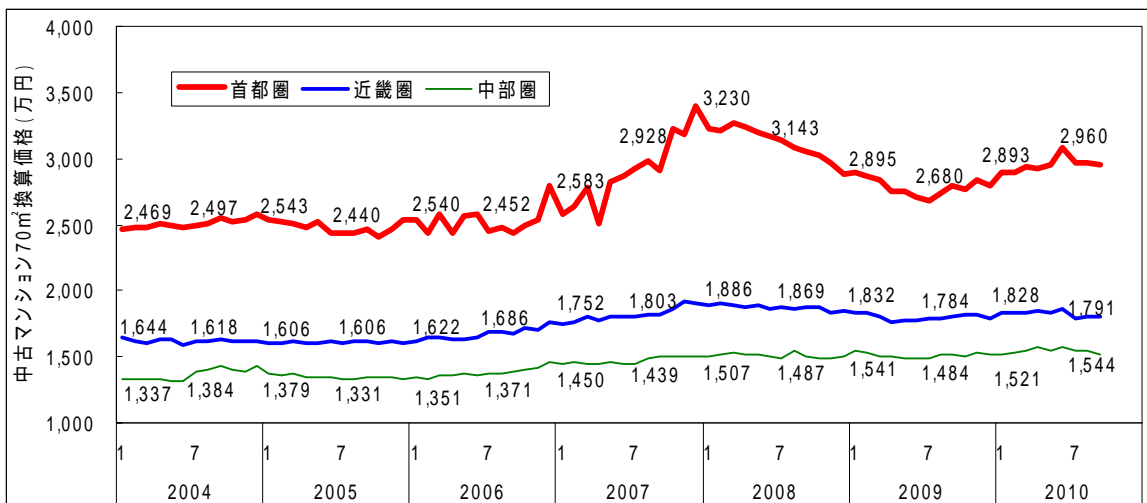
近畿圏は前月から横ばいの1,804万円で、7月に平均築年数の進行で価格水準をやや下げて以降は1,800万円前後での安定推移が続いている。大阪府では0.7%下落して1,855万円、兵庫県では0.8%上昇して1,794万円となった。

中部圏は前月から1.4%下落して1,522万円、愛知県では概ね横ばいの1,575万円で、他の3県(特に築古物件が増加した静岡県)での価格下落が圏域平均を押し下げている。

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)

	7月			8月			9月		
	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比	価格	前年同月比	前月比
首都圏	2,960	10.4%	-4.0%	2,969	8.4%	0.3%	2,958	5.9%	-0.4%
東京都	3,919	10.1%	-0.7%	3,947	8.2%	0.7%	3,941	6.3%	-0.2%
神奈川県	2,530	6.2%	-5.4%	2,524	4.6%	-0.2%	2,533	2.9%	0.4%
埼玉県	1,821	4.3%	-1.4%	1,819	4.3%	-0.1%	1,853	5.4%	1.9%
千葉県	1,849	8.1%	-3.8%	1,876	9.0%	1.5%	1,889	7.8%	0.7%
近畿圏	1,791	0.4%	-3.6%	1,804	0.9%	0.7%	1,804	-0.2%	0.0%
大阪府	1,849	-0.5%	-3.1%	1,868	-0.8%	1.0%	1,855	-2.1%	-0.7%
兵庫県	1,766	1.9%	-4.5%	1,779	3.3%	0.7%	1,794	2.2%	0.8%
中部圏	1,544	4.0%	-1.7%	1,544	1.4%	0.0%	1,522	0.8%	-1.4%
愛知県	1,563	4.3%	-2.6%	1,573	2.3%	0.6%	1,575	3.7%	0.1%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【9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区では概ね横ばいの4,318万円と5月以降は4,300万円前後で安定推移している。横浜市では1.0%上昇の2,704万円で2009年下半年以降緩やかな上昇基調で推移している。さいたま市ではマーケット自体が堅調である上、平均築年数がやや若返った影響もあって+3.6%の2,177万円と3ヵ月連続上昇となった。また千葉市では前月からの反動で1.3%下落して1,863万円となっている。

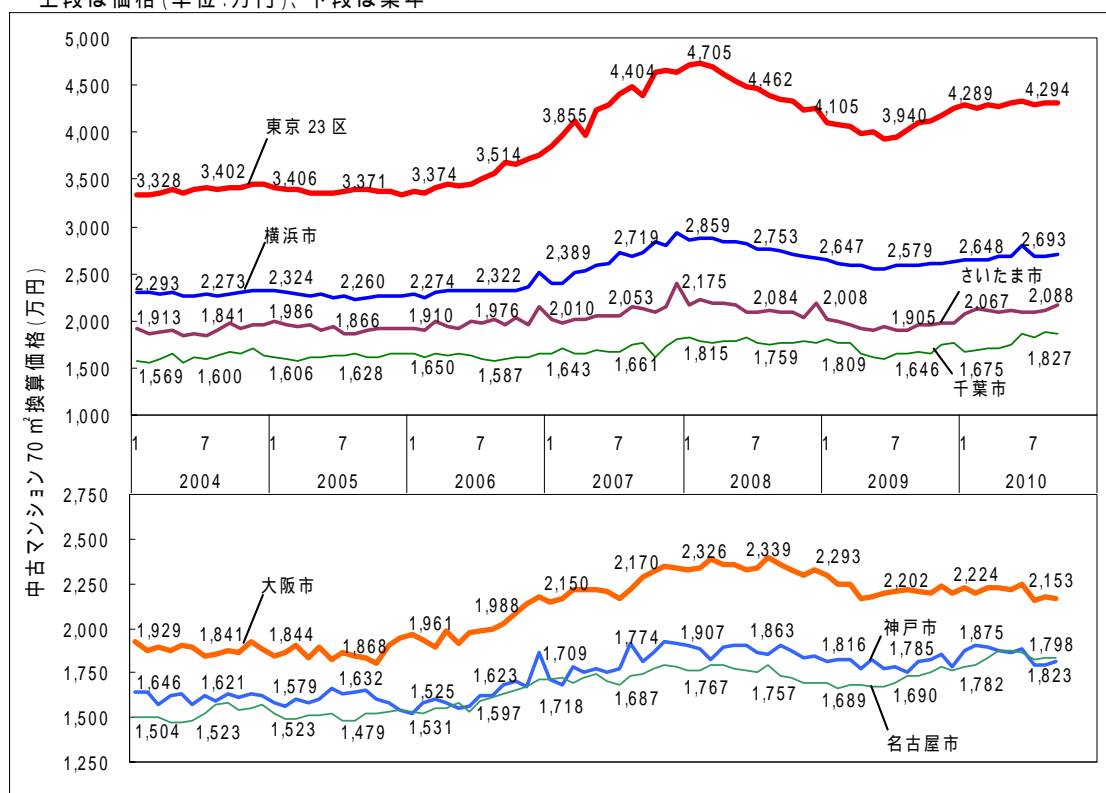
近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比0.6%下落して2,166万円、神戸市では0.8%上昇して1,813万円となった。両市とも平均築年数の進行により価格水準は6月以前と比べて下げているものの、直近3ヵ月の推移を見る限りでは安定していると言える。

名古屋市では前月比0.4%下落して1,830万円と、再びマイナスに転じている。依然高水準を維持しているものの、価格水準を牽引する中心部（次頁参照）では5月頃を境に下落傾向で推移しつつあることから、名古屋市平均も今後下落基調に転じる可能性がある。

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）

	7月			8月			9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	4,294	9.0%	-1.0%	4,313	7.1%	0.4%	4,318	5.2%	0.1%
横浜市	2,693	4.4%	-3.8%	2,677	3.6%	-0.6%	2,704	4.6%	1.0%
千葉市	1,827	11.0%	-2.3%	1,887	14.2%	3.3%	1,863	11.8%	-1.3%
さいたま市	2,088	9.6%	0.3%	2,101	10.5%	0.6%	2,177	11.1%	3.6%
大阪市	2,153	-2.2%	-4.1%	2,179	-1.8%	1.2%	2,166	-2.0%	-0.6%
神戸市	1,798	0.7%	-4.6%	1,798	2.4%	0.0%	1,813	-0.1%	0.8%
名古屋市	1,823	7.9%	-2.1%	1,838	6.0%	0.8%	1,830	5.8%	-0.4%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



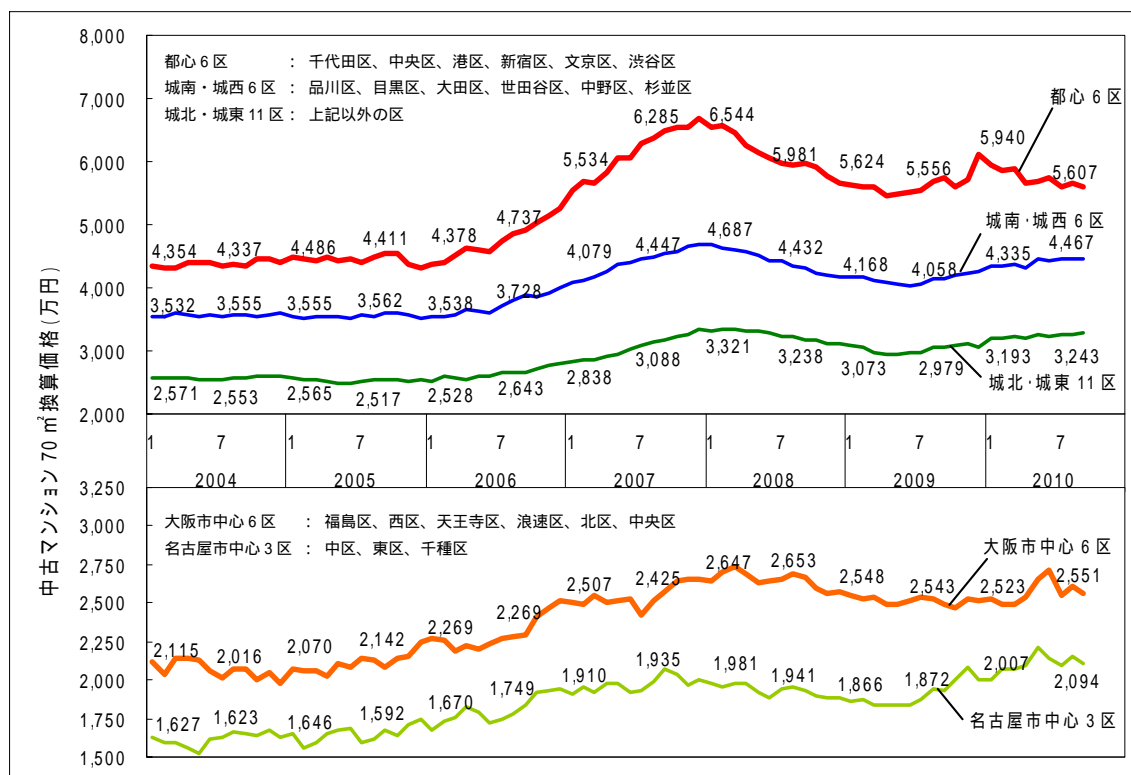
【9月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では前月比-1.0%の5,590万円と価格は高水準であるものの下落基調が続いており、上昇傾向であった新宿区や文京区でも上値が重い状況となりつつある。一方、都心周辺ではプラスとなっており、引き続き上昇基調で推移している。また、大阪市中心部では前月比-1.7%の2,559万円、名古屋市中心部では前月比-2.2%の2,101万円と、両エリアとも今年の春頃をピークに下落傾向で推移しつつある。

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）

	7月			8月			9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		
都心6区	5,607 19.0	0.9%	-2.2%	5,646 19.0	-0.6%	0.7%	5,590 19.6	-2.7%	-1.0%
城南・城西6区	4,467 20.4	10.1%	1.1%	4,447 20.7	7.3%	-0.4%	4,468 20.5	7.8%	0.5%
城北・城東11区	3,243 17.6	8.9%	0.5%	3,266 17.5	7.1%	0.7%	3,297 17.3	7.7%	0.9%
大阪市中心6区	2,551 19.0	0.3%	-5.9%	2,603 19.0	3.0%	2.0%	2,559 19.0	2.5%	-1.7%
名古屋市中心3区	2,094 20.5	11.9%	-2.5%	2,148 20.2	10.3%	2.6%	2,101 20.4	8.6%	-2.2%

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9月 / 2010年7月～2010年9月合計）

- 首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県） : 23,865件 / 75,012件
- 近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県） : 10,976件 / 32,304件
- 中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県） : 3,340件 / 9,740件