

三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション70㎡価格月別推移

**10月 首都圏1.3%上昇の2,996万円 全域的には安定基調で推移**

**東京都心部は新築分譲の活性化で価格調整局面 大阪・名古屋中心部は安定推移**

2010年10月の首都圏中古マンション価格は、前月比1.3%上昇して2,996万円となった。都県別で見ると、僅かに下落した千葉県を除いてそれぞれ0.5%程度上昇した。ピーク時より値頃感が強まった新築マンションが競合相手となっている都心部では中古価格は下落基調にあるが、新規分譲が少ない準近郊～郊外にかけては依然として中古物件がニーズの受け皿となっており、これらの動きが全域的な中古価格推移を下支えしている。

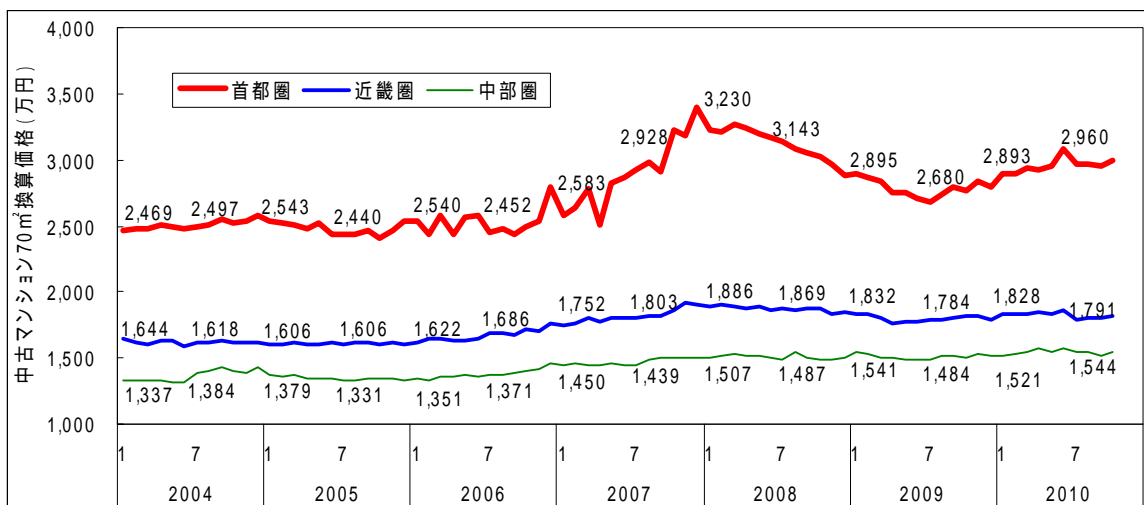
近畿圏は前月比0.5%上昇して1,813万円、大阪府では0.3%下落して1,849万円、兵庫県では1.5%上昇して1,821万円となった。7月に築古物件の増加で価格水準を下げた以降、近畿圏や大阪府では横ばい推移となっていたが、兵庫県では価格水準を戻しつつある。

中部圏は前月比1.1%上昇して1,539万円、愛知県では0.3%上昇して1,580万円となった。築古物件が増加していた静岡県が戻ったことで圏域平均も反転上昇している。

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)

	8月			9月			10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	2,969	8.4%	0.3%	2,958	5.9%	-0.4%	2,996	8.3%	1.3%
東京都	18.2			18.2			18.3		
神奈川県	3,947	8.2%	0.7%	3,941	6.3%	-0.2%	3,958	6.6%	0.4%
埼玉県	18.6			18.6			18.6		
千葉県	2,524	4.6%	-0.2%	2,533	2.9%	0.4%	2,549	5.2%	0.6%
	17.7			17.6			17.7		
近畿圏	1,819	4.3%	-0.1%	1,853	5.4%	1.9%	1,863	5.7%	0.5%
大阪府	18.2			17.9			18.1		
兵庫県	1,876	9.0%	1.5%	1,889	7.8%	0.7%	1,887	6.9%	-0.1%
	18.3			18.4			18.5		
中部圏	1,804	0.9%	0.7%	1,804	-0.2%	0.0%	1,813	0.1%	0.5%
	19.4			19.4			19.5		
愛知県	1,868	-0.8%	1.0%	1,855	-2.1%	-0.7%	1,849	-1.5%	-0.3%
	19.8			19.9			20.1		
	1,779	3.3%	0.7%	1,794	2.2%	0.8%	1,821	3.5%	1.5%
	19.2			19.1			19.0		
	1,544	1.4%	0.0%	1,522	0.8%	-1.4%	1,539	2.0%	1.1%
	18.0			18.4			18.3		
	1,573	2.3%	0.6%	1,575	3.7%	0.1%	1,580	3.8%	0.3%
	18.3			18.3			18.4		

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【10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4,324万円となった。2009年下半期に反転し上昇基調で推移していたが、2010年に入ってからには上昇も一服して安定推移となっている。横浜市では0.2%上昇の2,710万円で緩やかな上昇基調を維持している。さいたま市では前月までの3ヵ月連続上昇から1.3%下落して2,149万円となった。また、千葉市ではやや築年数が進んだものの1.0%上昇して1,882万円となった。

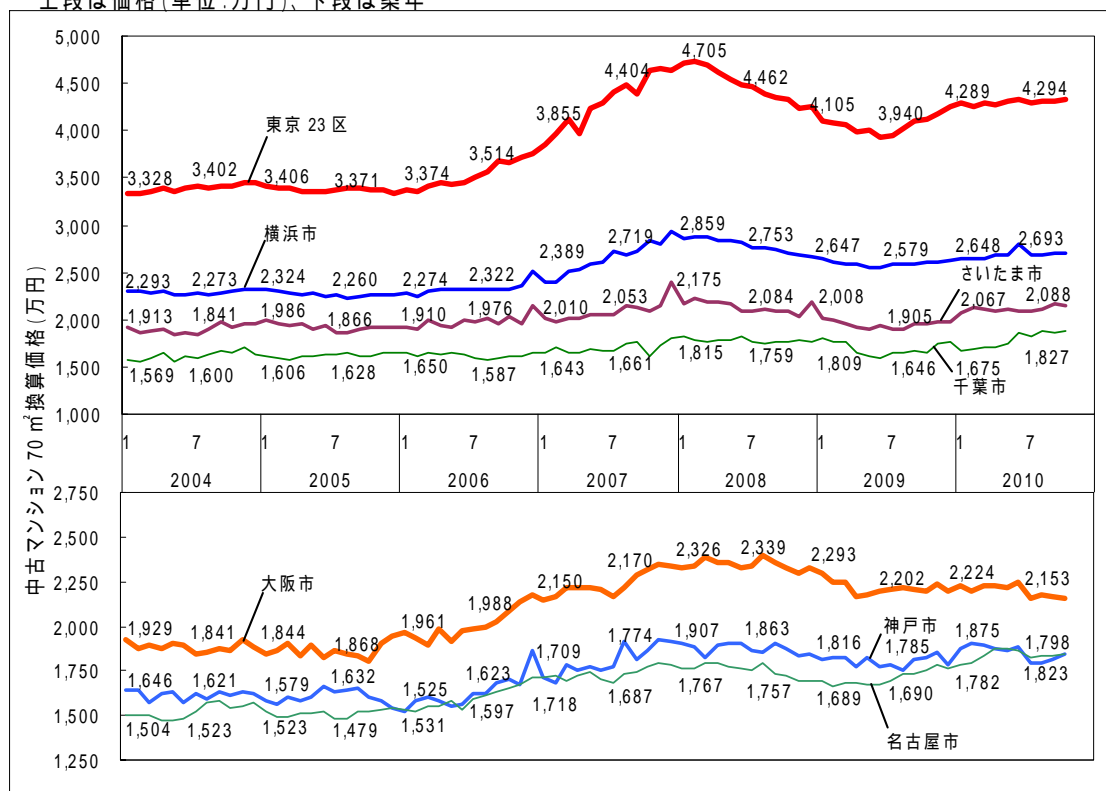
近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比0.4%下落して2,158万円、神戸市では1.5%上昇して1,840万円となった。両市とも7月に平均築年数の進行で価格水準を下げたが、その後の推移は大阪市で弱含み、神戸市で強含みと対照的な動きを見せている。

名古屋市では前月比0.5%上昇して1,840万円となった。2009年下半期から4月(1,874万円)にかけて上昇基調で推移していたが、それ以降はやや価格水準を下げ安定推移しており、東京23区と同様に踊り場を形成しつつある。

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)

	8月			9月			10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	4,313	7.1%	0.4%	4,318	5.2%	0.1%	4,324	4.7%	0.1%
横浜市	2,677	3.6%	-0.6%	2,704	4.6%	1.0%	2,710	3.9%	0.2%
千葉市	1,887	14.2%	3.3%	1,863	11.8%	-1.3%	1,882	13.4%	1.0%
さいたま市	2,101	10.5%	0.6%	2,177	11.1%	3.6%	2,149	9.3%	-1.3%
大阪市	2,179	-1.8%	1.2%	2,166	-2.0%	-0.6%	2,158	-1.9%	-0.4%
神戸市	1,798	2.4%	0.0%	1,813	-0.1%	0.8%	1,840	0.8%	1.5%
名古屋市	1,838	6.0%	0.8%	1,830	5.8%	-0.4%	1,840	5.0%	0.5%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



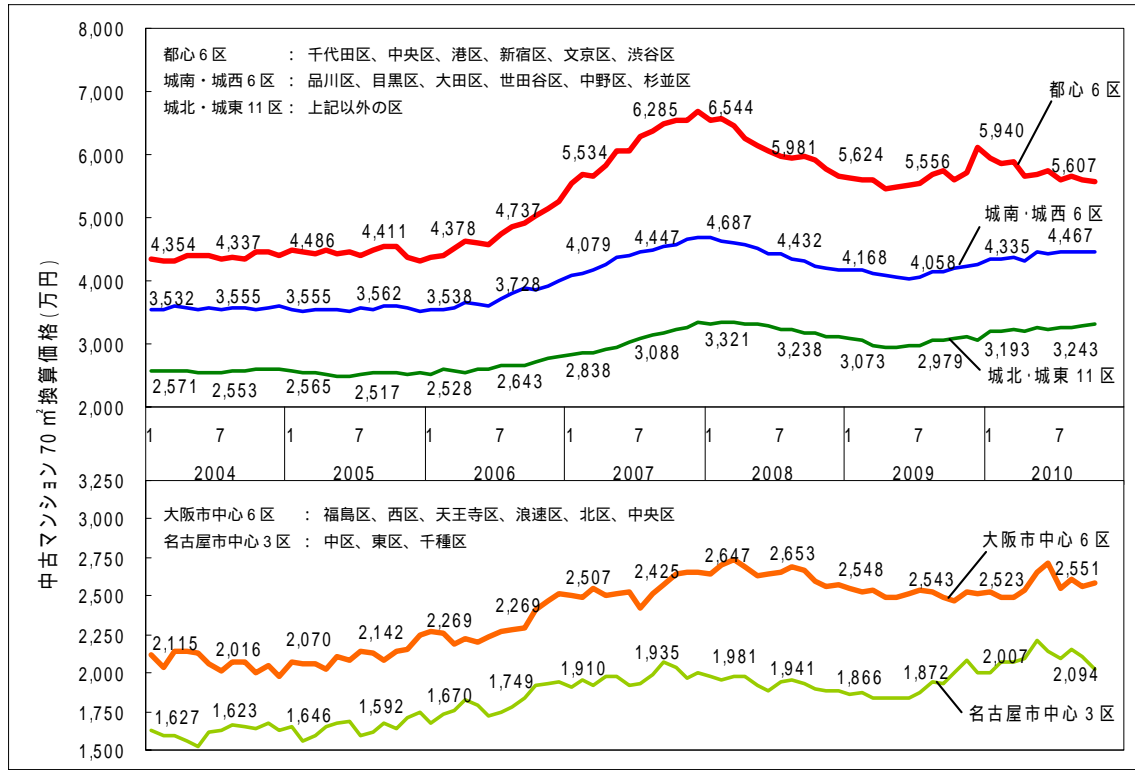
【10月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では前月比 - 0.5%の5,561万円と小幅下落となった。城南・城西6区もマイナスで、5月以降はやや上値が重い展開となっている。新築供給が活性化し中古は価格調整局面を迎えている。一方、城北・城東11区では+0.8%で緩やかな上昇基調が続いている。大阪市中心部では前月比+1.1%の2,588万円で、7月以降は概ね安定している。また、名古屋市中心部では前月比 - 3.7%の2,023万円と、築古物件の増加で比較的大きな下落となった。

各都市圏中心部 70㎡あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	8月			9月			10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	5,646 19.0	-0.6%	0.7%	5,590 19.6	-2.7%	-1.0%	5,561 19.6	-0.7%	-0.5%
城南・城西6区	4,447 20.7	7.3%	-0.4%	4,468 20.5	7.8%	0.5%	4,447 20.6	5.6%	-0.5%
城北・城東11区	3,266 17.5	7.1%	0.7%	3,297 17.3	7.7%	0.9%	3,324 17.2	8.1%	0.8%
大阪市中心6区	2,603 19.0	3.0%	2.0%	2,559 19.0	2.5%	-1.7%	2,588 19.0	4.8%	1.1%
名古屋市中心3区	2,148 20.2	10.3%	2.6%	2,101 20.4	8.6%	-2.2%	2,023 21.2	0.8%	-3.7%

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10月/2010年8月~2010年10月合計)

- 首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) : 26,919件 / 75,556件
- 近畿圏(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県) : 10,750件 / 31,898件
- 中部圏(愛知県、岐阜県、三重県、静岡県) : 4,213件 / 10,376件