

三大都市圏・主要都市別 / 中古マンション70㎡価格月別推移

11月首都圏 横ばいの2,992万円 都心6区は新築供給増で価格調整進む

近畿圏でも全体的に小幅な動き 弱含む中部圏に対し愛知県は堅調さ維持

2010年11月の首都圏中古マンション価格は、前月から概ね横ばいの2,992万円となった。都県別で見ると、3ヵ月連続上昇となった神奈川県(+0.5%)を除いて小幅な動きとなっている。2009年夏以降、首都圏全域では堅調な推移が続いてきた。しかし、新築マンションの供給が増加している東京都心やその周辺では上昇率が鈍化もしくは弱含み始めており、これらエリアの中古マンション価格は調整局面に入りつつある。

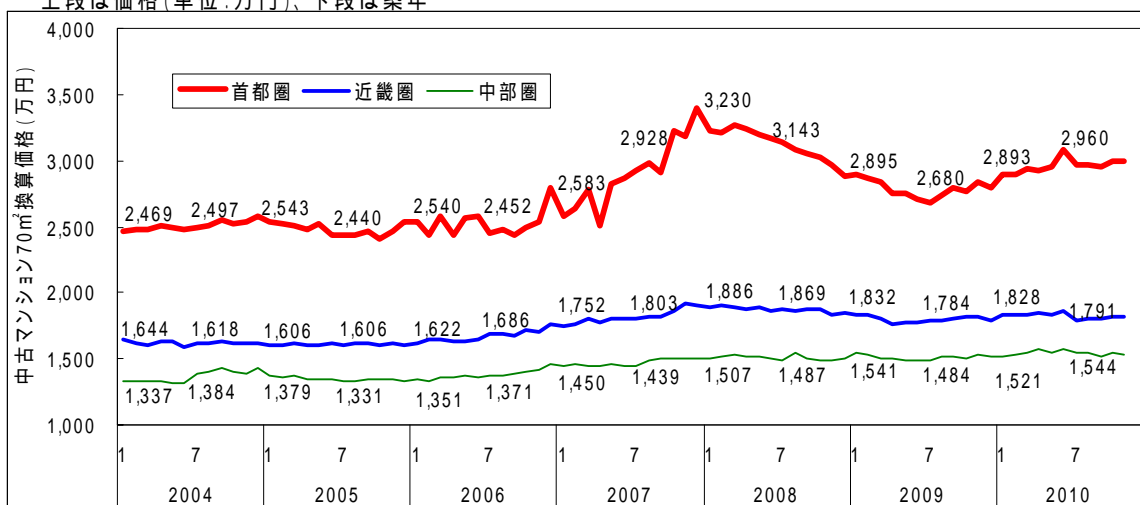
近畿圏は前月比+0.2%の1,817万円、大阪府では+0.3%の1,855万円、兵庫県では-0.2%の1,817万円となった。7月以降安定推移が続いている近畿圏だが、11月の前月比はいずれも±0.3%程度に留まっており、小幅な値動きに終始している。

中部圏は前月比-0.4%の1,533万円、愛知県では+0.9%の1,594万円となった。7月に価格を下げて以降弱含み続ける中部圏平均に対し、愛知県は堅調な推移を示している。

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)

	9月			10月			11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	2,958	5.9%	-0.4%	2,996	8.3%	1.3%	2,992	5.6%	-0.1%
	18.2			18.3			18.3		
東京都	3,941	6.3%	-0.2%	3,958	6.6%	0.4%	3,945	4.4%	-0.3%
	18.6			18.6			18.7		
神奈川県	2,533	2.9%	0.4%	2,549	5.2%	0.6%	2,562	4.7%	0.5%
	17.6			17.7			17.7		
埼玉県	1,853	5.4%	1.9%	1,863	5.7%	0.5%	1,859	4.1%	-0.2%
	17.9			18.1			18.1		
千葉県	1,889	7.8%	0.7%	1,887	6.9%	-0.1%	1,891	5.6%	0.2%
	18.4			18.5			18.4		
近畿圏	1,804	-0.2%	0.0%	1,813	0.1%	0.5%	1,817	0.2%	0.2%
	19.4			19.5			19.6		
大阪府	1,855	-2.1%	-0.7%	1,849	-1.5%	-0.3%	1,855	-2.2%	0.3%
	19.9			20.1			20.2		
兵庫県	1,794	2.2%	0.8%	1,821	3.5%	1.5%	1,817	2.9%	-0.2%
	19.1			19.0			19.2		
中部圏	1,522	0.8%	-1.4%	1,539	2.0%	1.1%	1,533	-0.1%	-0.4%
	18.4			18.3			18.4		
愛知県	1,575	3.7%	0.1%	1,580	3.8%	0.3%	1,594	2.8%	0.9%
	18.3			18.4			18.4		

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【11月の主要都市別・中古マンション価格】

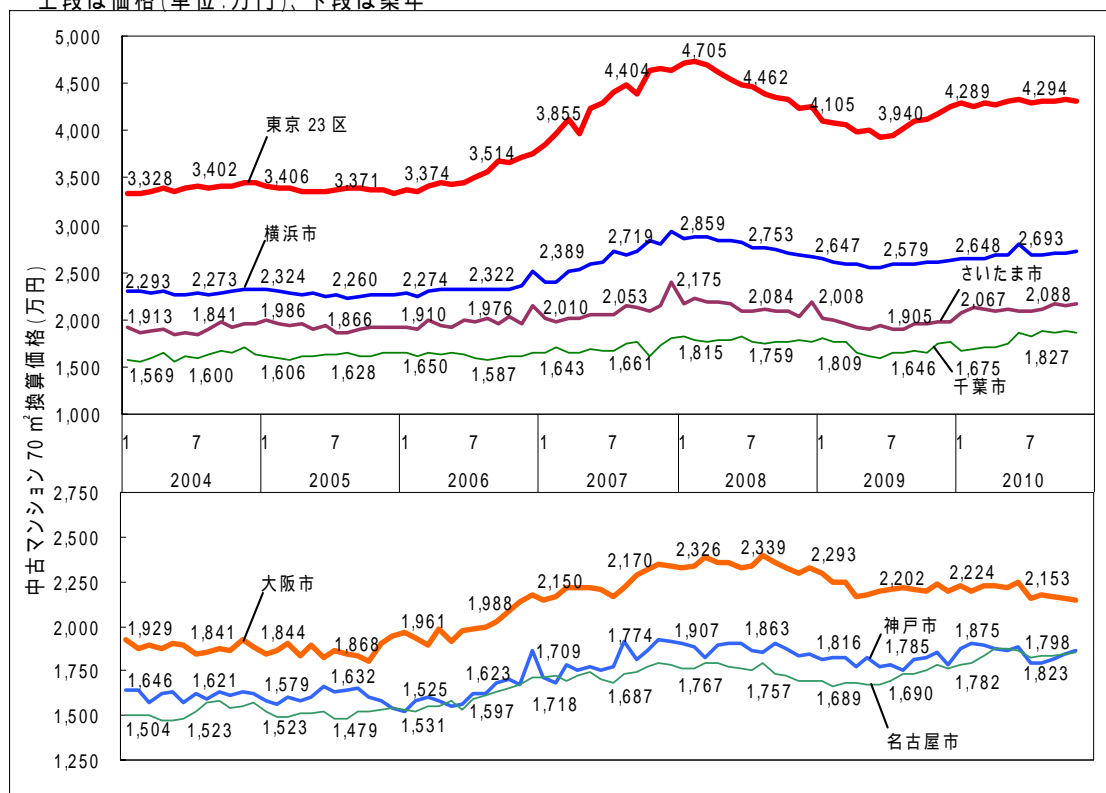
首都圏主要都市の価格は、東京23区では4ヵ月ぶりの下落で前月比-0.4%の4,307万円となったが、2010年に入ってからの4,300万円前後での安定推移は依然として続いている。横浜市では3ヵ月連続上昇して+0.5%の2,723万円となった。また、千葉市では-0.6%の1,870万円、さいたま市では+1.2%の2,175万円となっており、それぞれ下半期にかけて価格水準が上昇して以降は概ね横ばいで推移している。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市では前月比-0.6%の2,145万円、神戸市では+1.5%の1,868万円となった。7月に平均築年数の進行で価格水準を下げて以降、大阪市では弱含み、神戸市では強含みで推移しており、今月においてもその対照的な価格推移に変わりはない。名古屋市では前月比+0.5%の1,849万円となった。東京23区と同様に踊り場を形成しつつあったが、ここ2ヵ月は上昇が続いている。

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)

	9月			10月			11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
東京23区	4,318 18.9	5.2%	0.1%	4,324 18.9	4.7%	0.1%	4,307 19.0	3.2%	-0.4%
横浜市	2,704 18.3	4.6%	1.0%	2,710 18.4	3.9%	0.2%	2,723 18.3	4.5%	0.5%
千葉市	1,863 19.5	11.8%	-1.3%	1,882 20.0	13.4%	1.0%	1,870 19.9	7.2%	-0.6%
さいたま市	2,177 16.9	11.1%	3.6%	2,149 17.2	9.3%	-1.3%	2,175 17.0	9.8%	1.2%
大阪市	2,166 19.5	-2.0%	-0.6%	2,158 19.8	-1.9%	-0.4%	2,145 20.1	-3.9%	-0.6%
神戸市	1,813 19.6	-0.1%	0.8%	1,840 19.6	0.8%	1.5%	1,868 19.7	0.9%	1.5%
名古屋市	1,830 19.1	5.8%	-0.4%	1,840 19.3	5.0%	0.5%	1,849 19.1	3.7%	0.5%

上段は価格(単位:万円)、下段は築年



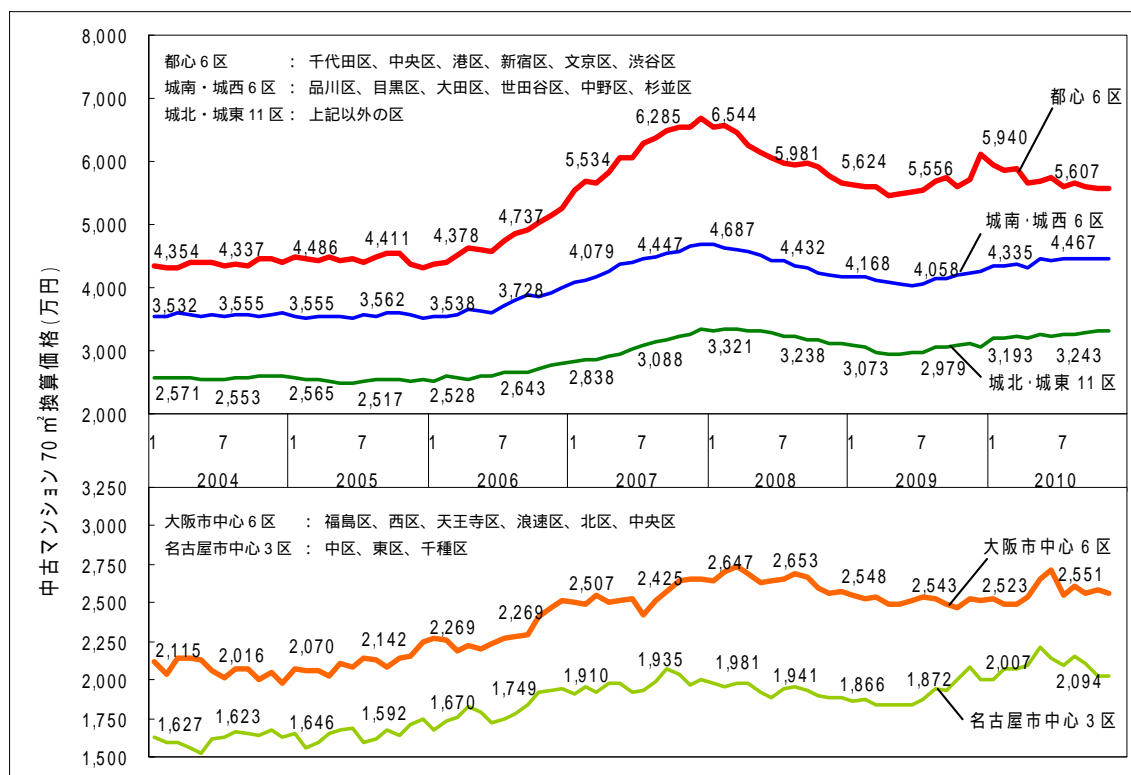
【11月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では前月から概ね横ばいの5,558万円、都心周辺も横ばい～下落となった。2009年春以降堅調に推移していた都心周辺も、都心6区と同じく新築供給の活性化で価格調整局面に入りつつある。大阪市中心部では前月比-0.8%の2,567万円で、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から横ばいの2,024万円となった。2010年下半期も安定推移が続く名古屋市に対して、名古屋市中心部は下落基調での推移となっている。

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)

	9月			10月			11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	5,590 19.6	-2.7%	-1.0%	5,561 19.6	-0.7%	-0.5%	5,558 19.7	-2.8%	-0.1%
城南・城西6区	4,468 20.5	7.8%	0.5%	4,447 20.6	5.6%	-0.5%	4,445 20.6	5.3%	0.0%
城北・城东11区	3,297 17.3	7.7%	0.9%	3,324 17.2	8.1%	0.8%	3,311 17.4	6.2%	-0.4%
大阪市中心6区	2,559 19.0	2.5%	-1.7%	2,588 19.0	4.8%	1.1%	2,567 20.0	1.7%	-0.8%
名古屋市中心3区	2,101 20.4	8.6%	-2.2%	2,023 21.2	0.8%	-3.7%	2,024 21.3	-2.9%	0.0%

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11月/2010年9月~2010年11月合計)

- 首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) : 27,150件 / 77,934件
- 近畿圏(大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県) : 10,594件 / 32,320件
- 中部圏(愛知県、岐阜県、三重県、静岡県) : 4,284件 / 11,837件